

Resumo

O mercado da habitação assume grande importância na economia de qualquer país e na dinâmica de desenvolvimento urbano de uma determinada cidade ou área metropolitana, pela influência que produz não apenas na vivência individual mas também colectiva de uma cidade.

O estudo deste mercado pode ser encarado sob diferentes perspectivas, consoante o objectivo traçado, desde a física à social, tendo-se optado aqui por uma análise económica.

O forte crescimento do mercado que marcou os últimos anos, e em especial dos preços das habitações, que em certos casos, atingiram níveis inexplicáveis, motivou o desenvolvimento de um estudo sobre os determinantes do preço da habitação, com uma atenção especial para a dinâmica autárquica.

Com esta análise pretendemos conhecer melhor o mecanismo de formação dos preços da habitação, por um lado, e, por outro, analisar em que medida é que a eficiência ou o dinamismo municipal, entendido aqui sob a perspectiva da despesa pública realizada, poderão contribuir para a heterogeneidade de preços verificada entre diferentes jurisdições administrativas.

Para tal, para além de analisarmos os fundamentos teóricos inerentes ao mercado da habitação, desenvolveu-se um modelo explicativo dos preços da habitação para o mercado da Área Metropolitana do Porto, no qual, para além de tentarmos definir preços implícitos para as características da habitação, tentávamos, definir a dimensão da relação entre a dinâmica local e o valor da habitação.

O resultado pautou-se pela constatação da existência de submercados locais, mas sobretudo, e no que toca ao factor dinâmica local, que em Portugal, a despesa pública local não constitui uma boa medida para traduzir o nível de eficiência de um governo local e que as taxas e impostos locais produzem aumentos no preço final da habitação.

Abstract

The Real Estate Market is of great importance to the economy of any country and to the urban development of a certain city or metropolitan area, due to its influence not only on the individual existence, but also on the community.

Its study may be viewed in different ways, both physically and socially, according to a predetermined aim. Our analysis of this subject is based on an economic approach.

In the last years the house market has been characterized by a great rise in house prices, which has reached inexplicable levels in some cases. This situation has motivated this research work about the determinants of house prices.

Taking the role of municipal dynamics into consideration, we have tried to understand the fixing of house prices and study at the same time how the efficiency of the local government has contributed to the price diversity amongst different administrative jurisdictions.

Therefore, both a theoretical work and an empiric model have been developed in order to explain the fixing of house prices in the "Área Metropolitana do Porto", in which we tried to define implicit prices for the housing characteristics and the dimension of the relationship between the local government and house prices.

As a result, we realized that there are local submarkets. We also came to the conclusion that, as far as the local dynamics are concerned the local public expenses in Portugal do not translate the efficiency of a local government clearly and that local taxes increase the final house prices.