OBSERVATÓRIO
EVOLUTA
ISSN 3086-9293
Vol. 0, nº 325, art. 1 (31 ago. 2026)
evoluta.adm.br/observatorio/

IDEIAS DE HARVARD

Oferta de moradia: a fronteira suburbana dos EUA está se fechando, dizem Glaeser e Gyourko

Por Redação Observatório Evoluta · 31/08/2026 às 08h01



Imagem ilustrativa

EM RESUMO
Os economistas Edward Glaeser e Joseph Gyourko mostram que a construção de moradias caiu em grandes mercados que antes cresciam rápido nos EUA e que os preços subiram mais onde a oferta nova mais diminuiu. O estudo ajuda prefeituras brasileiras a olhar para barreiras de licenciamento, zoneamento e plano diretor.

Por que a moradia ficou tão cara em tantas cidades? Uma parte da resposta está na **oferta de moradia**: se constrói menos do que se precisa, os preços sobem. O economista Edward Glaeser, da Universidade Harvard, e Joseph Gyourko examinam o caso americano em America's Housing Supply Problem: The Closing of the Suburban Frontier?, texto de trabalho do NBER divulgado pela Harvard Kennedy School (HKS) em maio de 2025.

A ideia em resumo

O ponto de partida é que os preços de imóveis nos Estados Unidos atingiram máximas históricas, enquanto a construção de novas moradias diminuiu. Segundo o resumo, se o estoque habitacional tivesse crescido entre 2000 e 2020 no mesmo ritmo de 1980 a 2000, haveria cerca de 15 milhões de unidades a mais. Os autores concentram a análise em grandes mercados do chamado Sunbelt, como Atlanta, Dallas, Miami e Phoenix, que já foram referência em construir muito e rápido.

O que a pesquisa mostrou

Os achados do resumo são estes:

- As taxas de crescimento de novas moradias caíram e se aproximaram das de muitas outras regiões metropolitanas.
- Os preços subiram mais onde a oferta nova mais diminuiu.
- Um modelo teórico mostra ser difícil estimar a elasticidade de longo prazo da oferta, porque fatores que tornam um lugar mais atraente também mudam a composição dos bairros, o que influencia as licenças de construção.
- À medida que as barreiras à construção ganham importância e variam entre lugares, enfraquecem a relação positiva entre

construção e preços e a relação negativa entre construção e densidade. Os autores documentam as duas tendências no mercado americano.
- No Sunbelt, essas mudanças aparecem como muito menos construção em setores censitários de baixa densidade e com preços mais altos.

A conclusão dos autores é que a fronteira suburbana americana parece estar se fechando. Na leitura da Evoluta, a mensagem para o gestor é que o preço da moradia não depende só de demanda, mas da capacidade de a cidade permitir e viabilizar construção.

Vale notar o cuidado metodológico dos autores: eles reconhecem que não é simples estimar quanto a oferta responde ao preço, justamente porque o que atrai moradores a um lugar também muda o seu perfil e as decisões de licenciar. O leitor deve, portanto, desconfiar de explicações únicas para o preço da moradia.

Como aplicar no Brasil

O contexto é outro, mas a pergunta é útil para qualquer município: o que impede que a oferta acompanhe a necessidade? Um roteiro de diagnóstico:

1. **Meça o que se licencia.** Levante, por ano e por bairro, os alvarás de construção e habite-se emitidos e o prazo médio de cada etapa. Compare com o crescimento da população e dos domicílios.
2. **Procure barreiras.** Liste exigências de lote mínimo, recuos, coeficientes, vagas de garagem, análises sobrepostas entre secretarias e prazos de licenciamento ambiental. Pergunte se cada exigência tem objetivo claro.
3. **Conecte com o plano diretor.** A política de desenvolvimento urbano é executada pelo poder público municipal e visa ordenar as funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos habitantes (Constituição Federal, art. 182). O plano diretor, aprovado pela câmara, é obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes e é o instrumento básico dessa política (art. 182, § 1º). Se ele está desatualizado, a revisão é a oportunidade de discutir onde e quanto se pode construir.
4. **Acelere onde há infraestrutura.** Áreas com rede de água, esgoto e transporte são candidatas a critérios mais simples e a análises mais rápidas.
5. **Faça a conta para o orçamento.** Mais construção significa mais demanda por escola, saúde, mobilidade e saneamento, mas também mais base de IPTU e ITBI; o planejamento deve incluir os dois lados.
6. **Abra o processo.** Publique indicadores de licenciamento e discuta as regras com a população, os conselhos e o setor da construção.

Cuidados e limites

A página reproduz o resumo do texto de trabalho (em geral divulgado antes de revisão por pares), e as conclusões se referem ao mercado habitacional dos Estados Unidos, especialmente do Sunbelt. A estrutura de propriedade do solo, de financiamento, de informalidade e de política habitacional no Brasil é muito diferente, e o resumo não discute o caso brasileiro nem avalia políticas específicas. Mais construção não resolve sozinha o acesso das famílias de baixa renda, que exige subsídio e programas de interesse social. As sugestões acima são leituras próprias da Evoluta, e não recomendações dos autores. Este texto é uma leitura própria da Evoluta, feita por profissionais com formação pela Harvard Kennedy School, sem vínculo da empresa com a HKS.

Para organizar processos de licenciamento e planejamento, veja o serviço de simplificação e desburocratização de procedimentos, o de mapeamento e redesenho de fluxos e processos e o curso de planejamento de políticas públicas.

Fontes:
America's Housing Supply Problem: The Closing of the Suburban Frontier? — Harvard Kennedy School (NBER Working Paper; Edward L. Glaeser e Joseph Gyourko)
https://www.hks.harvard.edu/publications/americas-housing-supply-problem-closing-suburban-frontier
Constituição Federal, art. 182 — Planalto
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

COMO CITAR
REDAÇÃO OBSERVATÓRIO EVOLUTA. Oferta de moradia: a fronteira suburbana dos EUA está se fechando, dizem Glaeser e Gyourko. **Observatório Evoluta**, Araraquara, v. 0, n. 325, art. 1, 31 ago. 2026. ISSN 3086-9293. Disponível em: https://evoluta.adm.br/observatorio/biblioteca/oferta-de-moradia-fronteira-suburbana-glaeser-gyourko-harvard/. Acesso em: 29 nov. 2026.

REGISTRO DA MATÉRIA
Observatório Evoluta · ISSN 3086-9293
Vol. 0, nº 325, art. 1 (31 ago. 2026)
Versão on-line:
https://evoluta.adm.br/observatorio/biblioteca/oferta-de-moradia-fronteira-suburbana-glaeser-gyourko-harvard/

ISSN 3086-9293 · Vol. 0, nº 325, art. 1
32501 >
9 773086 929008
Registro 30869293 00 0325 0001