

Lar (agri)doce Lar

Representações sociais da habitação
no Portugal do século XXI
e seus impactos psicossociais

HOUSING



Centro de Estudos Sociais
Universidade de Coimbra

1 2 9 0



UNIVERSIDADE D
COIMBRA



Organização
das Nações Unidas
para a Educação,
a Ciência e a Cultura



Universidade de
Coimbra - Alta e Sofia
inscrita na Lista do Património
Mundial em 2013

fct

Fundação
para a Ciência
e a Tecnologia

Coordenação

Raquel Ribeiro

Editor

Centro de Estudos Sociais
Universidade de Coimbra

Design

André Queda

Dezembro, 2023

Este trabalho é financiado por fundos nacionais através da FCT – Fundação para a Ciência e a Tecnologia, I.P., no âmbito do projeto “EXPL/PSI-GER/0269/2021”, <http://doi.org/10.54499/EXPL/PSI-GER/0269/2021>

Os dados e as opiniões inseridos na presente publicação são da exclusiva responsabilidade dos/das seus/suas autores/autoras.

ISBN

978-989-8847-66-9

Licenciado pela Creative Commons Licence



Atribuição-NãoComercial-SemDerivações 4.0 Internacional (CC BY-NC-ND 4.0)

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Índice

Lar (agri)doce Lar: Uma introdução

Raquel Ribeiro

O projeto HOU\$ING

Raquel Ribeiro (coord.), Ana Cordeiro Santos, Daniela Sofia Neto, Fernanda Jesus, Joaquim Pires Valentim, Lina Coelho, Rita Campos, Rita Silva, Sheila Holz, Tiago Castela

Que problema(s) na habitação? – um diálogo social

Rita Campos e Fernanda Jesus

A habitação é um direito e um desafio

Sheila Holz

As representações sociais: dois aspetos chave

Gabrielle Poeschl

Recordar como as políticas da habitação procuram transformar as aspirações das pessoas

Tiago Castela

Habitação e rentismo em Portugal

Ana Cordeiro Santos

Quem vive quer casa

Lar Doce Lar

Quem se endivida bom lhe parece

Quem se endivida também se engana

Depois da tempestade vêm as tormentas

Casa arrendada, preocupações redobradas

Índice

Desigualdades na habitação: Questões psicossociais e políticas na voz dos perdedores

Joaquim Pires Valentim

Desigualdades de género na habitação em Portugal

– constatações e perceções

Lina Coelho

Crise do alojamento estudantil: O caso da Universidade de Coimbra

Daniela Sofia Neto

Reflexões sobre o movimento social organizado em torno da defesa do direito à habitação em Portugal

Rita Silva

Lar Doce Lar: Casas doces para todas as pessoas

Raquel Ribeiro

Anexo Metodológico

Agradecimentos

Quem vê casas vê corações

Quem semeia insegurança e
injustiça, colhe revolta e
indignação

Diz-me onde moras
dir-te-ei em quem confias

Lar (agri)doce Lar: Uma introdução

Raquel Ribeiro

Centro de Estudos Sociais,
Universidade de Coimbra

Ter um lar, uma habitação adequada, é uma necessidade básica universal, essencial a toda a vida humana (ACNUDH, 2002; Farha, 2016, ver também capítulo 12).

Em Portugal, a provisão da habitação tem sofrido diversas influências, transformações e desafios ao longo dos tempos, sendo objeto de extensa investigação (ver, por exemplo, Agarez, 2018; Antunes, 2018; Barata-Salgueiro, 2001; Ferrão, 2003; Drago, 2022; Guerra, 2011; Hespanha e Alves, 1995; Marques, 2002; Matos, 2015; Portugal, 2014; Santos, 2019; Serra, 2002; Teixeira, 1992; Xerez, Pereira, e Cardoso, 2019).

Esta publicação visa constituir um pequeno contributo para aprofundar a reflexão em curso - social, científica e política - sobre a habitação no Portugal do século XXI. Pretende trazer a perspetiva e os contributos da psicologia social e política na compreensão das transformações ocorridas pelos processos de financeirização da habitação, i.e., pela crescente importância não só dos mercados e atores financeiros na provisão de habitação, mas também da racionalidade e motivações financeiras (Aalbers, 2016).

Aborda, de forma sucinta, alguns dos principais temas analisados no projeto [HOU\\$ING - Financeirização da habitação no Portugal do século XXI: Representações sociais, práticas e implicações políticas](#), bem como os seus principais resultados (para uma descrição do projeto ver capítulo 2).

O projeto HOU\$ING teve como principal foco a análise das **representações sociais e práticas** associadas à habitação (capítulos 5 e 13 a 17). Por outras palavras, procurou compreender os impactos das transformações políticas, económicas e sociais na forma de pensar a habitação da generalidade das pessoas, das pessoas não especialistas,

para as quais a habitação não constitui um tema de estudo ou análise, mas envolve essencialmente opiniões, teorias e decisões práticas. Estas encontram-se alicerçadas nas suas experiências de vida e nas vivências dos grupos sociais em que se inserem e com os quais se relacionam. Este conhecimento é relevante na medida em que é o conjunto das decisões individuais - constrangidas e influenciadas pelas condições locais, regionais, nacionais e internacionais - que constituem e determinam o rumo das sociedades.

A escolha do título **Lar (agri)doce Lar** pretende salientar a multiplicidade de vivências na habitação em Portugal, caracterizada por aspetos “**doces**”, experiências agradáveis, positivas, gratificantes, mas também por aspetos “**amargos**”, experiências desagradáveis, negativas, estigmatizantes. Estas vivências produzem importantes impactos a nível psicológico individual, mas também a nível social, nas relações entre grupos sociais e na relação que as pessoas estabelecem com as instituições políticas, públicas e privadas.

A publicação está organizada em pequenos capítulos - que podem ser lidos de forma autónoma ou sequencial – abordando conceitos, temas e/ou resultados do projeto. Incluem ainda referências bibliográficas de publicações onde esses temas são desenvolvidos e aprofundados.

O conteúdo desta publicação não pretende ser exaustivo da realidade da habitação no Portugal do século XXI, mas trazer um contributo para a compreensão da diversidade e complexidade dos processos em curso e para alargar a discussão à comunidade em geral. Com esse intuito, os principais resultados do projeto são apresentados em torno de **ideias síntese-desafio**, que resultam da adaptação de expressões e provérbios populares, usando o ritmo e a cadência das palavras.

Procura-se ainda dar corpo e forma às ideias, através da ilustração com recurso a imagens, gráficos, esquemas e fotografias tiradas no espaço público, nomeadamente dos cartazes presentes nas manifestações sobre o direito à habitação que ocorram em cidades por todo o país em abril e setembro de 2023 (ver capítulos 11 e 19).

Espera-se, com esta publicação, contribuir para a sensibilização para uma necessidade - que sendo individual e precisando de respostas individualizadas para cada pessoa e família - é um problema de toda a sociedade portuguesa. Um problema cuja resolução (ver capítulo 21) requer uma responsabilidade partilhada na co-construção de soluções, que respondam às necessidades dos diversos intervenientes de hoje, tendo no horizonte as gerações futuras.

Referências:

Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. London: Routledge.

ACNUDH (2002). [O direito humano a uma habitação condigna. Ficha informativa sobre direitos humanos n.º 21](#) (tradução Gabinete de

Documentação e Direito Comparado).

Agarez, R. C. (Org.) (2018). *Habitação: Cem anos de políticas públicas em Portugal, 1918-2018*. Lisboa, Portugal: Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.

Antunes, G. (2018). *Políticas de habitação, 200 anos*. Casal de Cambra: Caleidoscópio.

Barata Salgueiro, T. (2001). *Lisboa, periferia e centralidades*. Oeiras: Celta Editora.

Drago, A. (orgs.) (2022). *A segunda crise de Lisboa: Uma metrópole fragilizada*. Coimbra: Conjuntura Actual Editora.

Farha, L. (2016). [Adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living](#).

Ferrão, J. (2003). Dinâmicas territoriais e trajetórias de desenvolvimento, Portugal 1991-2001. *Revista de Estudos Demográficos*, 34, 17-25.

Guerra, I. (2011). As políticas de habitação em Portugal: à procura de novos caminhos. *Cidades, Comunidades e Territórios*, 22, 41-68.

Hespanha, P. & Alves, A. I. (1995). A habitação em meio rural: Um domínio da Sociedade-Providência. *Revista Crítica de Ciências Sociais*, 42, 125-151.

Marques, T. S. (2002). [Dinâmicas territoriais: Portugal na transição do século \(XX/XXI\)](#). Porto: Edição do Autor.

Matos, F. L. (2015). [Da implantação da república à primeira guerra: As primeiras tentativas de resolução do problema habitacional das classes operárias](#). In G. M. Pereira, J. F. Alves, L.A. Alves, & M. C. Meireles (org.), *A grande guerra (1914-1918): Problemáticas e representações* (pp. 369-381). Porto: CITCEM.

Portugal, S. (2014). *Famílias e redes sociais: Ligações fortes na produção de bem-estar*. Coimbra: Almedina.

Santos, A.C. (Coord.) (2019). *A nova questão da habitação em Portugal: Uma abordagem de Economia Política*. Coimbra: Actual Editora.

Serra, N. (2002). *Estado, território e estratégias de habitação*. Coimbra: Quarteto.

Teixeira, M. C. (1992). As estratégias de habitação em Portugal, 1880-1940. *Análise Social*, 115, xxvii (1), 65-89.

Xerez, R., Pereira, E., & Cardoso, F. D. (2019). [Habitação própria em Portugal](#)

[numa perspetiva intergeracional](#). Fundação Calouste Gulbenkian.

O projeto

HOUSING

FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO
NO PORTUGAL DO SÉCULO XXI:
REPRESENTAÇÕES SOCIAIS, PRÁTICAS
E IMPLICAÇÕES POLÍTICAS

Raquel Ribeiro (coord.), Ana Cordeiro Santos,
Daniela Sofia Neto, Fernanda Jesus, Joaquim
Pires Valentim, Lina Coelho, Rita Campos, Rita
Silva, Sheila Holz, Tiago Castela

O projeto HOUSING - *Financeirização da habitação no Portugal do século XXI: Representações sociais, práticas e implicações políticas*, desenvolvido entre janeiro de 2022 e dezembro de 2023, teve como principal objetivo estudar a relação entre a ascensão dos mercados, atores e motivações financeiras – por outras palavras, a **financeirização** (e.g., Aalbers, 2016) – e a provisão da habitação, focando-se na análise das **representações sociais e práticas** associadas à habitação. Isto é, estudar as representações sociais enquanto conjunto de conceitos, proposições e explicações originadas na vida quotidiana no decurso de comunicações interpessoais que, enquanto guias de ação, orientam atitudes, comportamentos e a opinião política (Moscovici, 1981; Elcheroth, Doise e Reicher, 2011; Abric, 1994; Valentim, 2022; ver capítulo 5).

A provisão da habitação tem estado historicamente associada à (re)produção de desigualdades sociais, económicas e territoriais, contudo os processos de financeirização aumentaram dramaticamente tais desigualdades (e.g., Santos, 2019; Ribeiro e Santos, 2018, 2019).

Em Portugal, segundo Santos (2019) podem ser identificadas **duas fases distintas da financeirização da habitação**. Em termos muito genéricos, a primeira fase, no final da década de 1990, incentivada por subsídios Estatais e benefícios fiscais associados a empréstimos para compra de casa conduziu a uma melhoria das condições habitacionais mas também a um aumento exponencial do endividamento das famílias. Após a crise financeira de 2008, uma segunda fase da financeirização, estimulada por políticas públicas destinadas a atrair o investimento estrangeiro conduziu ao aumento do uso da habitação como mercadoria e ativo financeiro para investimento, sobretudo nos principais centros urbanos, à semelhança

do que vinha acontecendo noutras cidades um pouco por todo o mundo (e.g. Londres, Berlim, Barcelona, Nova Iorque, Tóquio, Sidney). A preponderância deste uso teve um impacto muito negativo no acesso à habitação e na segurança habitacional, acentuando a exposição das famílias e dos agentes imobiliários a crises económicas, como a que se desenrolou com a pandemia da COVID-19 e, mais recentemente, com a crise inflacionária, a partir de meados de 2022.

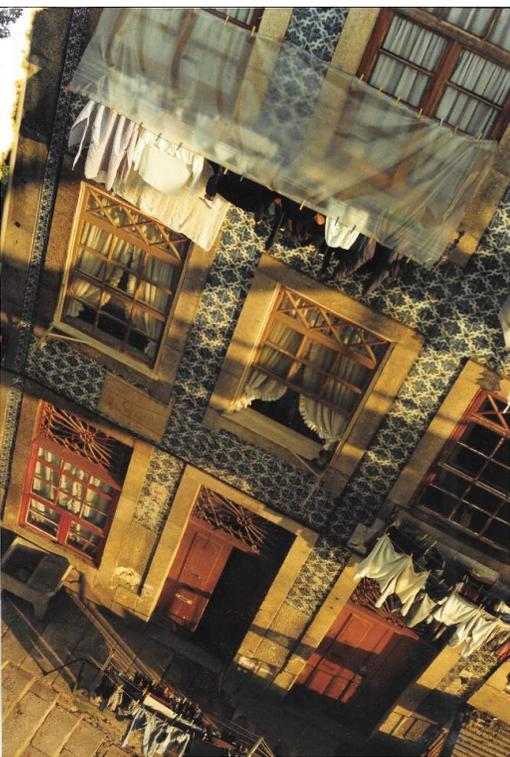
O impacto dos processos de financeirização na economia portuguesa está bem estudado (Santos, Rodrigues e Teles, 2018; Santos, 2019). No entanto, pouco se sabe sobre o modo como a financeirização tem produzido mudanças nas representações e nas práticas habitacionais, não só em Portugal como no resto do mundo. Os estudos sobre a financeirização da vida quotidiana (Van der Zwan, 2014; Lai, 2017) mostram que para além das transformações materiais, esta envolve também narrativas e discursos que impulsionam novos modelos de cidadania, sucesso e práticas de assunção de riscos, mas pouco se sabe ainda sobre a forma como estes novos modelos orientam as teorias leigas sobre habitação e as práticas neste domínio. O projeto HOUSING procurou dar resposta a esta questão através da conjugação dos estudos da psicologia social e política com os estudos da financeirização da habitação.



O projeto HOU\$ING

Principais objetivos do projeto HOU\$ING

- 1) Estudar as representações sociais e práticas habitacionais nas diferentes fases da financeirização da habitação em Portugal.
- 2) Analisar o impacto da pandemia da COVID-19 nas representações sociais e práticas habitacionais.
- 3) Compreender as implicações psicossociais e políticas das desigualdades habitacionais.



Porto, 1997

Fotografia: Raquel Ribeiro

Metodologia

O projeto HOU\$ING utilizou uma **abordagem interdisciplinar**, envolvendo investigadores de diversas áreas disciplinares como a psicologia, social e política, a economia política, a sociologia, a história da arquitetura, o direito, a comunicação de ciência. Utilizou também uma abordagem de **métodos mistos**, através da análise da literatura científica e da análise de dados empíricos recolhidos através de questionários, entrevistas, grupos de discussão focalizada, para além de documentos, etnografia e análise de comunicação em redes sociais.



Porto, 2022

Fotografia: Raquel Ribeiro

De forma transversal, foram desenvolvidas diversas atividades tendo em vista promover o envolvimento das populações no processo de investigação.

Uma sistematização das atividades realizadas ao longo dos dois anos de duração do projeto pode ser visualizada no esquema da Figura 1 e no [Anexo metodológico](#).

Tendo como ponto de partida o estudo das duas principais cidades portuguesas - Lisboa e Porto – e respetivas áreas metropolitanas, o projeto procurou também reunir informação sobre todo o território nacional. De seguida descreve-se a articulação entre objetivos e métodos de forma genérica.

Para responder ao primeiro objetivo procedeu-se à análise secundária de 42 entrevistas semiestruturadas realizadas no âmbito dos projetos [FINFAM](#) (Coelho et al., 2015) e [FINHABIT](#) (Santos, 2020). Estes conjuntos de entrevistas, embora realizados com outros objetivos, fornecem informação sobre as escolhas das famílias na satisfação das suas necessidades habitacionais ao longo da sua vida familiar e mais particularmente durante o período que antecedeu a crise financeira global e a posterior recuperação económica.

Para analisar o impacto da pandemia nas representações e práticas habitacionais conduzimos, em 2022, dois grupos de discussão focalizada, um em Lisboa e outro no Porto; analisamos os dados do Inquérito *Pandemia da COVID-19 e habitação* (PHab) realizado em 2021 (Ribeiro et al., 2021) e analisamos o conteúdo de 1278 anúncios de imóveis residenciais para venda localizados nas cidades de Lisboa e Porto publicados em plataforma online em 2020 (Ribeiro, 2023).

Em 2023 realizamos um inquérito de opinião de âmbito nacional, o inquérito HOU\$ING (Ribeiro et al., 2023), que permite avaliar o efeito do continuo aumento dos preços da habitação conjugados com a crise inflacionária e com o aumento das taxas de juro do crédito à habitação.

A compreensão das implicações psicossociais e políticas das desigualdades habitacionais, nomeadamente nas opiniões sobre as instituições, foi examinada através da

análise secundária das bases do inquérito FINHABIT (Santos et al., 2020) e PHab (Ribeiro et al., 2021) tendo sido ainda analisados diversos documentos como bases de dados, atas das Assembleias Municipais de Lisboa e Porto, notícias, publicações em redes sociais (para uma descrição detalhada ver [Anexo metodológico](#)).

Os capítulos seguintes descrevem de forma breve as temáticas abordadas e os principais resultados dos diversos estudos realizados (a descrição metodológica detalhada de cada estudo está disponível através da consulta das referências bibliográficas).

Referências:

Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. London: Routledge.

Abric J.-C. (Dir.) (1994). *Pratiques sociales et représentations*. Paris: P.U.F.

Coelho, L., Ribeiro, R., Oliveira, M., Jesus, F., Ferreira-Valente, A., Frade, C., Portugal, S., Vieira, C., Santos, A. C., & Marques, R. (2015). *Finances, gender and power: how are Portuguese households managing their finances in the context of economic crises? - Final Report*. Coimbra: CES.

Elcheroth, G., Doise, W., & Reicher, S. (2011). On the knowledge of politics and the politics of knowledge: How a social representations approach helps us rethink the subject of political psychology. *Political Psychology*, 32(5), 729-758. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9221.2011.00834.x>

Lai, K.P. (2017). Unpacking financial subjectivities: Intimacies, governance and socioeconomic practices in financialisation. *Environment and Planning D: Society and Space*, 35(5), 913-932.

Moscovici, S. (1981). On social representations. In J. P. Forgas (Ed.), *Social cognition: Perspectives on everyday understanding* (pp. 181-209). London: Academic Press.

Ribeiro, R. (2023). "A home to live in or monetize?" An exploratory textual analysis of the potential uses of Lisbon and Porto real estate during the COVID-19 pandemic. In A.P. Costa, A. Moreira, F., Freitas, K., Costa, & G. Bryda (Org.), *Lecture notes in networks and systems. Computer supported qualitative research* (pp.229-246). Springer International Publishing.

Ribeiro, R. & Poeschl, G. (2020). Social representations of globalisation and the functioning of the metasystem in social comparison contexts: Evidence from two studies in Portugal. *Opinião Pública*, 26(1), 193-221.

Ribeiro, R. & Santos, A. C. (2018). A financeirização das famílias e a desigualdade socioeconómica e territorial em Portugal. *Revista Portuguesa de Estudos Regionais*, 47, 73-93.

Figura 1. Atividades realizadas no projeto HOU\$ING



Ribeiro, R., & Santos, A. C. (2019). Financeirização da habitação e desigualdades socioterritoriais: um estudo comparado das Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto. *Análise Social*, 54(233), 726–758. <https://doi.org/10.31447/AS00032573.2019233.03>

Ribeiro, R., Santos, A.C., Poeschl, G., Fernanda, J., Coelho, L., Campos, R., Silva, R., Holz, S., Castela, T. (2021). Pandemia da Covid-19 e habitação: Resultados Preliminares. *Comunicação apresentada em Dia do Noces*, online, 23 Abril.

Ribeiro, Poeschl, G., Liu, J.H., Santos, A.C., Valentim, J.P., Silva, R., Lopes, A.C., Jesus, F., Coelho, L., Campos, R., Neto, D., Castela, T., & Holz, S. (2023). *Housing social representations and practices in Portugal: The questionnaire*. Coimbra: CES

Santos, A.C. (Coord.) (2019). *A nova questão da habitação em Portugal: Uma abordagem de economia política*. Coimbra: Actual Editora.

Santos, A. C. (2020). *FINHABIT final report Inhabiting in financial times: Housing and the production of space in democratic Portugal*. Coimbra: CES

Santos, A. C., Rodrigues, J., & Teles, N. (2018). Semi-peripheral financialisation and social reproduction: The case of Portugal. *New Political Economy*, 23(4), 475-494. <https://doi.org/10.1080/13563467.2017.1371126>

Santos, A. C. (coord.), Silva, A. R., Carmo, A., Ascensão, E., Ferreira, J. P., Rodrigues, J., Malheiros, J., Reis, J., Serra, N., Teles, N., Ribeiro, R., Salgueiro, T. B., Castela, T., & Neves, V. (2020). *Inhabiting in financial times: Housing and the production of space in democratic Portugal [FINHABIT], 2016-2019*. Arquivo Português de Informação Social, Lisboa. APIS0059.

Valentim, J.P. (Ed.)(2011). *Societal approaches in social psychology*. Berne: Peter Lang.

Valentim, J. P. (Org.)(2022). *Representações sociais - Para conhecer o senso comum*. Lisboa: Sílabo.

Van der Zwan, N. (2014). Making sense of financialisation. *Socio-Economic Review*, 12(1), 99-129. <https://doi.org/10.1093/ser/mwt020>

Que problema(s) na habitação? – um diálogo social

Rita Campos e
Fernanda Jesus

Centro de Estudos Sociais,
Universidade de Coimbra

O HOUŠING teve como preocupação transversal **ouvir as populações**, procurando perceber as suas perspetivas e visões, e como têm sentido o impacto das políticas de habitação existentes, e **envolvê-las na investigação**. Nesse sentido, desenharam-se estratégias para dialogar com diferentes públicos e incluir várias perspetivas na investigação, tomando como referência os estudos sobre comunicação de ciência participativa (Bucchi e Trench, 2021) e a abordagem de ciência social cidadã envolvida (Campos, Monteiro, e Carvalho, 2021).

Com estas estratégias pretendeu-se:

- Divulgar e dar visibilidade ao projeto;
- Colaborar na identificação de problemas e de possíveis soluções ou alternativas;
- Estabelecer uma relação mais frutuosa e contínua entre o meio académico e as/os cidadãs/ãos;
- Estimular uma investigação ativamente envolvida com as comunidades;
- Gerar discussões sobre as questões em estudo;
- Co-construir novos conhecimentos.

O que se fez para promover o diálogo?

Para alcançar o objetivo de promover um diálogo amplo sobre habitação, a comunicação do HOUŠING incluiu formatos mais tradicionais, que permitem uma maior disseminação do projeto, e formatos mais participativos, que, apesar de terem um menor alcance direto, promovem uma maior aproximação entre ciência e sociedade.

Entre os formatos tradicionais, conta-se a criação de uma página online e a participação numa exposição; os formatos participativos foram a organização de sessões

em escolas públicas e de atividades de rua (Figura 1), bem como a criação de uma caixa virtual de partilha de histórias pessoais. Estas ações são descritas com mais detalhe nas páginas seguintes.



Figura 1. Cartaz sobre o HOUŠING. Coimbra, 2023
(Fotografia: Raquel Ribeiro)

Página online

A página do HOU\$ING (Figura 2) foi criada dentro da página do Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra (CES), assegurando assim a sua continuidade para além da duração do projeto. Esta página é a principal referência do projeto para as ações de comunicação e disseminação, reunindo as informações essenciais relacionadas com a investigação desenvolvida no HOU\$ING, atividades desenvolvidas/programadas, os principais resultados e produtos e ainda notícias e recursos relevantes relacionados com o tema da habitação.

A página foi atualizada em permanência durante os dois anos do projeto e pode ser encontrada em:

<https://www.ces.uc.pt/pt/investigacao/projetos-de-investigacao/housing>

A minha história

Na página do projeto abriu-se uma caixa de diálogo, com um convite à partilha de histórias sobre habitação: <https://inqueritos.ces.uc.pt/index.php/972785?lang=pt>

Com a possibilidade de deixar os relatos sob anonimato, este convite pretendia recolher histórias pessoais de problemas ou oportunidades relacionadas com a habitação em Portugal. A equipa recebeu 26 histórias, que nos ajudaram a compreender melhor os impactos da financeirização da habitação.



Figura 2. Página online do HOU\$ING. (Imagem das autoras)

O que se investiga na UC?

Promovido pelo Instituto de Investigação Interdisciplinar da Universidade de Coimbra (III-UC), o ciclo de exposições “O que se investiga na UC?” teve como objetivo mostrar os diferentes projetos e áreas de investigação desenvolvidas por investigadoras/es das Unidades de Investigação e Desenvolvimento da Universidade de Coimbra. A exposição ficou patente no CoimbraShopping, aumentando a sua divulgação junto de públicos não-académicos.

O CES participou durante o mês de Julho de 2023, e o HOU\$ING foi um dos projetos selecionados para figurar na exposição (Figura 3).

Figura 3. Participação do HOU\$ING na exposição “O que se investiga na UC?”. Coimbra, 2023 (Fotografia: Rita Campos)



“Lar (agri)doce Lar”

As sessões “Lar (agri)doce Lar: Impactos psicossociais das desigualdades habitacionais” foram dinamizadas por investigadoras do CES e integradas no programa de extensão “O CES vai à Escola”. Oferecidas durante os dois anos do HOUŠING, as sessões abrangeram 680 alunas/os e 23 professoras/es do ensino básico, secundário e profissional de 14 escolas de norte a sul do país.

Um dos resultados destes diálogos foi perceber que as/os estudantes concebem a habitação como um bem essencial (Figura 4), que assumiu uma dimensão importante durante a pandemia.

Figura 4. Divulgação da sessão “Lar (agri)doce Lar” na página do programa CES vai à Escola



Descrição da atividade

O direito a uma habitação adequada é inseparável do direito à vida e constitui a base de outros direitos humanos, tais como a saúde ou a educação.

A sessão “Lar (agri)doce Lar: Impactos psicossociais das desigualdades habitacionais” realizada no âmbito do programa de extensão “CES Vai à Escola” do Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra tem por objetivo despertar nos/as participantes um olhar crítico, sensibilizando para os impactos psicossociais das desigualdades no acesso à habitação, nas condições habitacionais e na segurança habitacional.

Figura 5. Comparação das respostas dadas por estudantes que participaram numa sessão “Lar (agri)doce Lar” com a pirâmide das necessidades humanas proposta por A. Maslow (Imagem das autoras)

Quando ouves a palavra «Casa», quais são as palavras ou expressões que te vêm imediatamente à mente?



Vox Pop

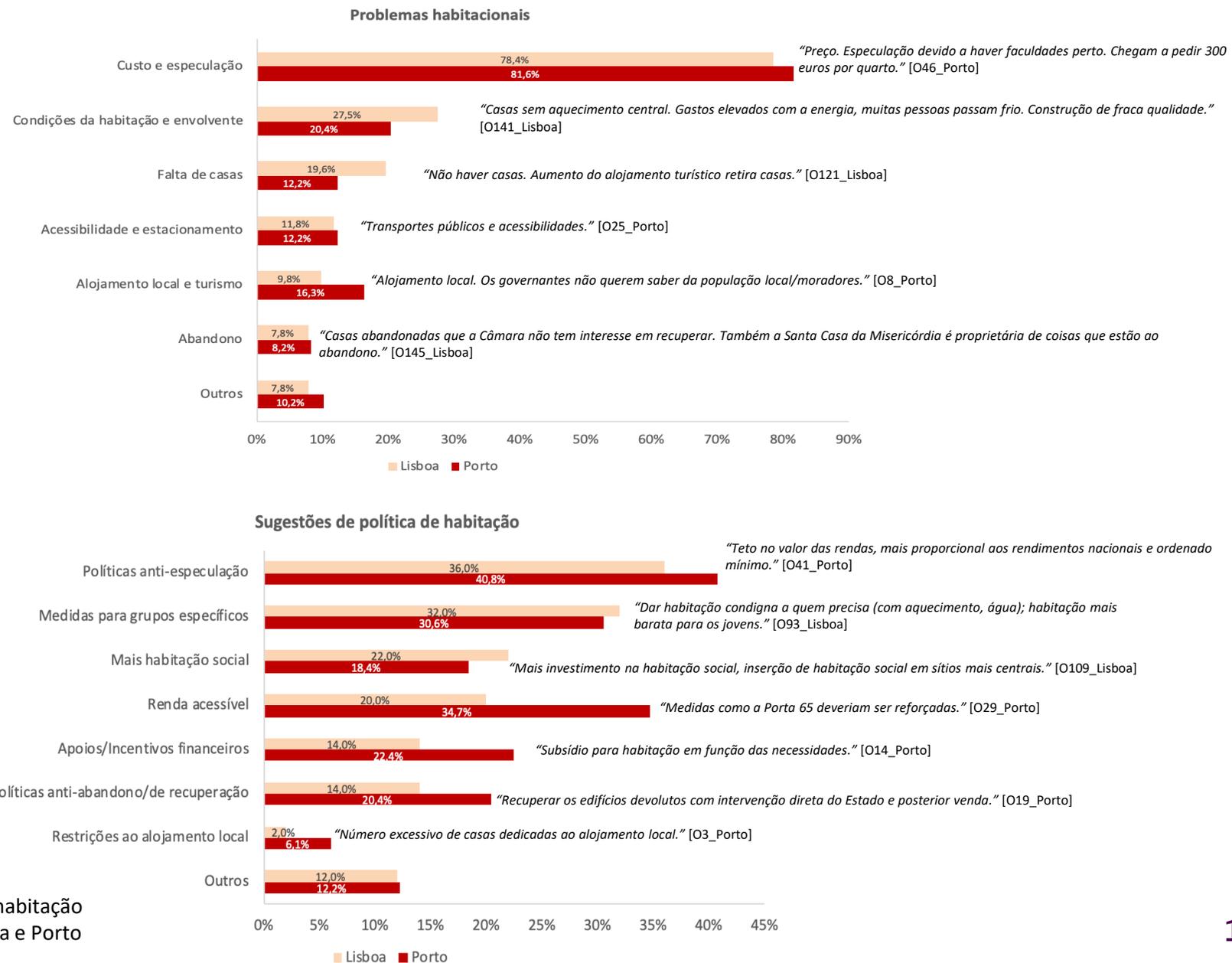
No arranque do HOUŠING organizaram-se duas deslocações às Áreas Metropolitanas (AM) de Lisboa e do Porto. O objetivo foi conversar com residentes nestas áreas, para recolher opiniões desta população e assim sinalizar questões relevantes para a investigação.

Recolheram-se 51 respostas de residentes na AM de Lisboa e 49 de residentes na AM do Porto (ver Figura 6).

Do conjunto destas respostas, destaca-se o facto de as pessoas parecem estar mais satisfeitas com a sua habitação na AM do Porto do que na AM de Lisboa.



Figura 6. Problemas habitacionais e sugestões de política de habitação partilhados por habitantes das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto (Imagens das autoras)



Noite Europeia dos Investigadores

A Noite Europeia dos Investigadores (NEI) é um evento anual que pretende divulgar a investigação que se faz nas diversas Unidades de Investigação e Desenvolvimento europeias e envolver os públicos com a ciência. Decorre na última sexta-feira de Setembro, simultaneamente em várias cidades e países. O HOUŠING participou na edição de 2023, na baixa de Coimbra.

Preparou-se um conjunto de atividades pensadas para estimular o debate e a reflexão sobre a habitação em diferentes faixas etárias (Figura 7). Ao longo de cerca de 7h, recolheram-se testemunhos, opiniões e visões relacionadas com a habitação em Portugal.

A diversificação de formatos adotados para estabelecer pontes entre a investigação desenvolvida no âmbito do HOUŠING e a sociedade levou a que comunicação e investigação se fossem conjugando e complementando ao longo do projeto. Ao dialogar com um conjunto significativo de grupos populacionais mais ou menos afetados pela financeirização da habitação, conseguiu-se aceder a contributos mais concretos por parte da população, essenciais para conhecer novas camadas da realidade estudada e informar o desenvolvimento da investigação.



Figura 7. Imagens (5) da participação do HOUŠING na Noite Europeia dos Investigadores. Coimbra, 2023 (Fotografia: Rita Campos)

Referências:

Bucchi, M. & Trench, B. (2021). Rethinking science communication as the social conversation around science. *Journal of Science Communication*, 20(03), Y01. <https://doi.org/10.22323/2.20030401>

Campos, R., Monteiro, J. & Carvalho, C. (2021). Engaged citizen social science or the public participation in social science research. *JCOM*, 20(6), A07. <https://doi.org/10.22323/2.20060206>

A habitação é um direito e um desafio

Sheila Holz

Centro de Estudos Sociais,
Universidade de Coimbra

São muitos os documentos internacionais que garantem à habitação o estatuto de direito, dentre eles destaca-se a Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948). Em Portugal, o direito à habitação é garantido no Artigo 65º da Constituição da República Portuguesa (CRP) de 1976 como um direito individual, e como um direito das famílias (Artigo 67º), uma garantia da intimidade da vida privada e familiar (Artigo 26º, n. 1, in fine), e um direito aos equipamentos sociais adequados (como água, saneamento, eletricidade, transportes, etc.).

Artigo 65º da Constituição da República Portuguesa

“Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de **dimensão adequada**, em **condições de higiene e conforto** e que preserve a **intimidade pessoal** e a **privacidade familiar**”

A habitação digna, garantida como um direito humano fundamental, está vinculada com outros direitos como a vida, a privacidade, a educação, o meio ambiente saudável. Portanto, desempenha um papel fundamental na estabilidade, segurança, saúde e dignidade dos seres humanos.

Assim, para uma habitação ser adequada é necessário que garantir um conjunto de características, entre as quais:

- **Disponibilidade de serviços, equipamentos, materiais e infraestrutura:** para garantir a saúde, segurança, conforto e alimentação dos seus ocupantes. A habitação digna deve permitir acesso à água potável, energia elétrica, instalações sanitárias e de limpeza, sistema de recolha e

tratamento de resíduos e esgotos sanitários, entre outros.

- **Acessibilidade económica:** os gastos com habitação têm de ser suportados de forma que não ameacem outras necessidades básicas. Os Estados devem providenciar meios para que os custos com habitação sejam compatíveis com o rendimento das famílias e devem, por isso, criar sistemas de subsídios destinados àqueles que têm mais dificuldades económicas.

- **Habitabilidade:** o espaço da habitação deve ser adequado, seguro, dar proteção contra o frio, calor, chuva e ventos, não pode oferecer perigos estruturais nem ser vetor de doenças.

- **Acessibilidade física:** deve ser acessível a todos os que nela habitam, sejam doentes, idosos, crianças ou pessoas com limitação de mobilidade.

- **Localização:** as habitações devem ser construídas em locais com acesso a escolas, hospitais, centros de saúde e demais estruturas sociais. Não podem ser construídas junto a áreas poluídas de forma a não afetar a saúde dos seus moradores.

Portanto, o direito à habitação implica uma política urbana global e holística, diretamente ligada à gestão do território e do ambiente (Artigo 66º, n. 2, b e d), relacionando direitos individuais e coletivos de uma forma harmónica (Miranda e Medeiros, 2005).

Segundo Canotilho (2007), o direito à habitação é um direito social que possui dupla natureza: *direito negativo*, pois o cidadão não pode ser privado da habitação nem pode ser impedido de conseguir uma; e *direito positivo*, pois exige prestações e medidas estatais para obtê-la, seja pela propriedade ou arrendamento.

A responsabilidade dos governos centra-se, portanto, em adequar os mercados e assegurar que os mais frágeis economicamente (e socialmente) tenham garantidos seus direitos básicos. Assim, deve criar programas específicos que tenham como objetivo solucionar os problemas habitacionais, seja através do mercado de arrendamento ou de aquisição de habitação.

Garantir o direito à habitação digna têm-se demonstrado um grande desafio para diversos governos ao longo do tempo, e o que temos visto é a crise habitacional agravar-se, o que faz ainda mais necessário e urgente a necessidade de que direitos reconhecidos como fundamentais passem a ocupar um lugar de maior destaque nas políticas urbanas e sociais.

Referências:

Canotilho, J. J. G. (2007). *Constituição da República Portuguesa Anotada, vol. 1, 4ª ed. Revista*. Coimbra: Coimbra Editora.

Miranda, J. & Medeiros, R. (2005). *Constituição Portuguesa Anotada, Tomo I*. Coimbra: Coimbra Editora.

As representações sociais: dois aspetos chave

Gabrielle Poeschl

Faculdade de Psicologia e de Ciências da Educação,
Universidade do Porto

A abordagem das representações sociais, iniciada por Moscovici em 1961, interessa-se em compreender como é que as opiniões das pessoas se formam, porque é que diferentes pessoas têm ideias diferentes sobre o mundo, e quais os factores que influenciam os discursos produzidos sobre as problemáticas sociais ou que levam as pessoas a adoptar determinadas condutas em diversas situações.

As representações sociais são produzidas pelo pensamento social

Podemos definir as representações sociais como “uma modalidade de conhecimento particular, expressão específica do pensamento social” (Herzlich, 1972, p. 305). Para Moscovici (1976), as representações produzidas pelo pensamento social são representações de fenómenos socialmente importantes e controversos (como, por exemplo, a globalização, a crise económica ou a financeirização da habitação), co-construídas no decurso das interacções sociais e compartilhadas por uma determinada comunidade. Estas representações resultam da diversidade de informações que circulam acerca destes fenómenos, informações provenientes de várias fontes (os especialistas, os mass-media, as conversas quotidianas), que incluem opiniões, julgamentos e atitudes, e que, eventualmente, podem transformar a visão que as pessoas têm do mundo que as rodeia.

Ainda segundo Moscovici, o pensamento social difere do pensamento formal. Em ambos os casos, o pensamento é regido por dois sistemas cognitivos: o sistema operativo e o metassistema que controla as operações efectuadas pelo sistema operativo. Mas, no caso do pensamento social, o metassistema é constituído por regulações sociais

(normas, crenças, expectativas) que são activadas quando os fenómenos se tornam salientes. Deste modo, as representações produzidas pelo pensamento social tornam-se coerentes com a visão que os indivíduos têm acerca do mundo e congruentes com as exigências das situações (como a sua natureza, a sua finalidade).

Como refere Doise (1992), as representações sociais incluem um pequeno número de elementos comuns que permitem às pessoas comunicar acerca duma problemática (por exemplo, independentemente das opiniões que têm acerca da globalização, os indivíduos acreditam que esta tem a ver com a economia e o comércio). Fora disso, os pontos de vista dos indivíduos apresentam variações que reflectem o efeito das regulações provenientes das ideologias, das inserções sociais e das experiências de vida individuais (por exemplo, foi observado (ver Poeschl e Ribeiro, 2022) que os oponentes à globalização associavam o fenómeno aos Estados Unidos, à pobreza e à dominação, enquanto que os simpatizantes o associavam à tecnologia, à união e ao desenvolvimento).

As representações sociais são guias para as condutas sociais

Funcionando como grelhas de interpretação e de explicação da realidade, as representações sociais são também guias para as condutas sociais. Segundo Abric (2011), estas condutas são influenciadas pelas representações construídas pelos indivíduos acerca de si mesmos, acerca dos outros, acerca do objecto de pensamento e acerca da situação, nomeadamente da sua (ir)reversibilidade.

Numerosos estudos ilustram o modo como as representações justificam e orientam as práticas e os comportamentos dos indivíduos e dos grupos sociais, representações e práticas que muitos autores consideram indissociáveis (ver Abric, 2011). Por exemplo, num estudo sobre a relação entre as representações sociais da crise económica em Portugal e a disposição para agir face às medidas de austeridade impostas pela Troika foram identificados três tipos de acção: nada fazer, adoptar medidas de resistência económica, e participar em acções de natureza cívica (Valentim, Poeschl e Forte, 2018). O estudo ainda revelou uma fraca disposição para tomar acção e mostrou que a intenção de agir não provinha da situação económica (o rendimento) dos participantes, mas sim de determinantes ideológico-políticas (a atribuição de responsabilidade pela crise em Portugal às organizações financeiras e ao neoliberalismo, uma orientação política à esquerda) ou pessoais (os sentimentos negativos despertados pela situação).

No que respeita ao problema da habitação, foi observado que as pessoas se encontram em diferentes condições e têm diferentes expectativas relativamente à habitação (preço, localização), têm diferentes preocupações e sentem diferentes constrangimentos associados à crise habitacional (ser independente, ter emprego), e também têm diferentes opiniões sobre as medidas destinadas a promover o acesso a uma habitação adequada (Ribeiro, 2019; Ribeiro, Santos e Poeschl, no prelo). Para compreender a origem e as consequências das diferenças de representações, podemos considerar, em consonância com Bourdieu (1979), que a habitação constitui um tipo de “campo social” (tal como o ensino ou a moda)

organizado à volta dum objectivo específico e regido por regras próprias. Neste espaço, as pessoas ocupam posições diferentes (por exemplo, ter ou não ter casa) e estão ligadas por relações de poder (por exemplo, possuir, ou não, os meios para fazer escolhas). Por conseguinte, podemos esperar que os pontos de vista das pessoas sobre este espaço, os seus actores e as suas práticas dependem da sua posição neste espaço, assim como de diversos outros factores muitas vezes relacionados, como as ideologias a que aderem ou as experiências de vida que vivenciaram. E não é possível compreender as razões que levam as pessoas a apoiar, ou não, certos discursos políticos e certas medidas de combate à crise habitacional, nem as razões que as levam a tomar determinadas atitudes e adoptar determinados comportamentos sem conhecer as suas representações do problema da habitação e os determinantes das diversas dimensões dessas representações.

A este respeito, convém referir que a relação entre representações sociais e acção colectiva é uma problemática pouco explorada na abordagem das representações sociais. Segundo alguns autores, para se compreender como uma situação social desencadeia e justifica uma acção colectiva, é necessário conhecer-se não só as representações dessa situação (nomeadamente as razões que levam a considerá-la injusta ou socialmente importante), mas também outras representações (por exemplo, da democracia, da cidadania, ou da solidariedade social) que levam as pessoas a considerar a acção como legítima e que geram a sua adesão (ver Goulart, 1993; Jodelet, 2022).

Concluindo, quando os sistemas de comunicação veiculam

enormes quantidades de informação que muitas vezes não é verificável, o estudo das representações sociais torna-se essencial para compreender as acções dos indivíduos e dos grupos em relação aos fenómenos e aos problemas que têm impacto na sociedade.

Referências:

- Abric, J.C. (2011). *Pratiques sociales et représentations*. Paris: Presses Universitaires de France.
- Bourdieu, P. (1979). *La distinction. Critique sociale du jugement*. Paris: Editions de Minuit.
- Doise, W. (1992). L'ancrage dans les études sur les représentations sociales. *Bulletin de psychologie*, 45, 189-195.
- Goulart, F. A. A. (1993). Representações Sociais, Acção Política e Cidadania. *Cadernos de Saúde Pública*, 9, 477-486.
- Herzlich, C. (1972). La représentation sociale. In S. Moscovici (Ed.), *Introduction à la psychologie sociale*, Vol. I (p. 303-325). Paris: Larousse.
- Jodelet, D. (2022). *L'usage politique des représentations sociales*. Retirado de: https://www.academia.edu/76080329/Lusage_politique_des_representations_sociales
- Moscovici, S. (1961, 1976). *La psychanalyse, son image et son public*. Paris: Presses universitaires de France.
- Poeschl, G. & Ribeiro, R. (2022). Inserções sociais e tomadas de posição: Efeito das pertenças sociais nas representações da globalização. In J. P. Valentim (Ed.), *Representações sociais: Para conhecer o seno comum* (pp. 94-111). Lisboa: Edições Sílabo.
- Ribeiro, R. (2019). A "casa" - Entre o sonho e a realidade. In A. C. Santos (org.), *A nova questão da habitação em Portugal: Uma abordagem de economia política* (pp. 197-232). Coimbra: Conjuntura Actual Editora.
- Ribeiro, R., Santos, A. C., & Poeschl, G. (no prelo). “Tell me how you live and I'll tell you who you trust”: Exploration of the housing determinants of trust in Portugal. *Portuguese Journal of Social Science*.
- Valentim, J. P., Poeschl, G., & Forte, T. (2018). O que fazer face à crise? Representações sociais da disposição para agir. *Análise Social*, Vol. LIII (229), 958-983.

Recordar como as políticas da habitação procuram transformar as aspirações das pessoas

Tiago Castela

Centro de Estudos Sociais,
Universidade de Coimbra

As políticas da habitação ao longo da história do século passado em Portugal não se limitaram a responder aos anseios das pessoas. Num quadro de crise recorrente da habitação, quem foi responsável político pelas políticas da habitação, tanto em ditadura como em democracia, procurou transformar as aspirações das pessoas, e por vezes explicitamente; e no quadro de novas formas de planeamento urbano, que procuravam implementar uma ideia recente—a segregação espacial segundo os rendimentos das pessoas.

De facto, na cidade do Antigo Regime, ou mesmo nas novas avenidas ibéricas do século XIX (Cabral, 2007), pessoas de vários níveis de rendimentos viviam nas mesmas ruas ou até nos mesmo edifícios. Esta é uma realidade retratada ainda em filmes portugueses de meados do século XX, como “Os Vizinhos do Rés-do-Chão” (Figura 1), uma comédia de 1947 de Alejandro Perla (Castela, 2011, 85). Ora a partir do início do século XX sucederam-se planos que previram pela primeira vez em Portugal bairros inteiros em que um conjunto de pessoas com um nível semelhante de rendimentos vive substancialmente separado das restantes pessoas. Um exemplo é o plano das Avenidas Novas em Lisboa aprovado em 1904 e implementado ao longo das décadas seguintes. Mais tarde, em Coimbra, o plano concebido por De Gröer em 1948 é um exemplo de como se previa a separação explícita das diferentes “classes”, aproveitando a topografia (ou infraestruturas como a via férrea ou a futura circular rodoviária) para reforçar, neste caso, a separação da “classe trabalhadora” do resto da cidade. Isto promovia explicitamente a chamada “harmonia social,” que era uma ideia importante do discurso de Salazar de 1930 sobre os “Princípios Fundamentais da

Revolução Política”, e mais tarde da Constituição de 1933, por exemplo no artigo 11º, que definia a família como base da ordem política. Poder-se-á argumentar que, para urbanistas como De Gröer ou para Salazar, harmonia social significava reconhecer a hierarquia social existente e a necessidade de colaboração entre as classes, por oposição à “luta de classes” defendida pelo movimento comunista (que havia recentemente dominado o antigo Império Russo, em 1917). Mas supostamente a harmonia social não seria estática: a hierarquia social iria gradualmente ser suavizada, precisamente através do acesso à propriedade habitacional para as pessoas com menos rendimentos. Tal acesso supostamente desinteressaria essas pessoas da “luta de classes”.

Figura 1. Fernando, o filho do Visconde, e a “pequeno-burguesa” Beatriz quase se beijam, numa cena de Os Vizinhos do Rés-do-Chão, realizado por Alejandro Perla (1947). Colecção Cinemateca Portuguesa - Museu do Cinema.



Mas como surgiu a ideia do planeamento urbano para a segregação espacial? Uma hipótese forte é que estava relacionada com a transformação dos edifícios e dos terrenos urbanos num bem mais facilmente transaccionável e valorizável ao longo do século XIX, a partir da Revolução Liberal em Portugal, em particular com a nacionalização das propriedades das ordens religiosas em 1834 e posterior privatização, como até um historiador que teve responsabilidades governamentais durante as ditaduras de Salazar e Caetano notou (Saraiva, 1993, 406); e com a criação da contribuição predial em 1845, e o início do cadastro predial (Cardoso e Lains, 2010, 257). Muitos autores cuja pesquisa empírica foi inspirada pelo modelo teórico da “produção do espaço” do filósofo francês Henri Lefebvre têm argumentado que esta foi uma tendência amplamente difundida no século XIX na Europa e na América do Norte, demonstrando como a invenção do modo de produção capitalista no sector industrial se estendeu gradualmente à construção das cidades.

Como o historiador estado-unidense David Scobey mostrou em relação a Nova Iorque em meados do século XIX, a lógica capitalista de produção e comercialização de bens industriais, ou seja, a lógica de lucrar para reinvestir, começou a influenciar o modo como as pessoas pensavam e valorizavam os edifícios e os terrenos. Tal como em malhas ortogonais como as das Avenidas Novas em Lisboa, o “espaço foi transformado num bem padronizado e comercializável” (Scobey, 2002, 92; tradução do autor). Criaram-se lotes, novas tipologias de construção como o edifício de escritórios, e também a ideia da “cidade alta” residencial e privilegiada (Ibid., 115), associada a um

grande parque público, tal como o actual Parque Eduardo VII em Lisboa. E, acima de tudo, criou-se a ideia de que existe um valor de mercado característico de lotes e de edifícios em determinadas zonas da cidade, idealmente socialmente segregadas para que tal seja possível.

Apesar da história do sector imobiliário em Portugal estar largamente por escrever, o que é importante reter é que é uma invenção historicamente recente, que esteve associada a outra novidade que é a segregação espacial segundo os rendimentos das pessoas; e que durante a ditadura de Salazar alguns procuraram difundir o discurso que essa segregação seria benéfica para a harmonia social, ou seja, para uma convivência sem fricções entre diferentes classes. Neste quadro, seria dever do estado fomentar o acesso à propriedade habitacional entre as pessoas mais pobres.

Como referido no início, as políticas de habitação em Portugal surgem na sequência desta história mais longa, e não deixando de tentar responder aos anseios das pessoas, procuram também explicitamente transformar as suas aspirações. É importante conhecer esta história para compreendermos que, por exemplo, os altos níveis de propriedade habitacional urbana do presente não serão apenas resultado de uma suposta predisposição cultural dos povos do Sul da Europa, como alguns autores sugerem (Elsinga e Hoekstra, 2005; Ronald, 2007). São conjuntamente resultado de políticas públicas de longo prazo. No caso português, o sonho de Salazar de aumentar os níveis de propriedade habitacional acabou por ser realizado durante o seu regime também através da tolerância estatal face aos chamados loteamentos

“clandestinos” nos arredores das grandes cidades (Castela, 2011). É já em democracia que o estado começou a gastar uma parte significativa do orçamento em subsídios ao crédito à habitação (Castela, 2019); muito mais do que alguma vez gastou em habitação pública, que aliás sempre foi um fenómeno quantitativamente marginal no Portugal como um todo (constituem uma excepção importante os municípios de Lisboa ou do Porto), por contraste com os países da Europa do Noroeste ou do Leste pós-socialista.

A história da política da habitação em Portugal tem assim mais semelhanças em termos de trajectória com a história dos Estados Unidos da América (EUA), e valerá assim a pena fazer brevemente essa comparação para ajudar a compreender o papel das políticas da habitação na formação contingente e situada das aspirações das pessoas. Nos EUA, em 1934 foi criada a “Federal Housing Administration”, que possibilita a existência de hipotecas de longa duração, assim como o seguro federal dessas hipotecas (Jackson, 1980, 431). Em 1937, o “Wagner Act” previu habitação pública para pessoas de rendimentos baixos, e dificultou o apoio público a cooperativas de habitação e outras formas alternativas ao mercado privado (Radford, 1996, 198). Emergiu assim um regime dual. Através das hipotecas publicamente subsidiadas, fomentaram-se loteamentos suburbanos de habitações unifamiliares, incluindo de pessoas da classe trabalhadora classificada como “branca” (Nicolaidis, 2022). Como resultado, de 1934 a 1972, as famílias proprietárias da sua habitação nos EUA aumentaram de 44% para 72%, já que adquirir através de hipotecas subsidiadas tornou-se mais acessível do que arrendar.

Recordar como as políticas da habitação procuram transformar as aspirações das pessoas

Já em Portugal, acaba por ser criado um regime dual semelhante, mas mais tarde. A Constituição de 1933 já previa que era obrigação do estado fomentar “a constituição de lares independentes”, e a ideia da família proprietária da sua casa como unidade fundamental do estado é difundida, como já mencionado. No entanto, nos primeiros planos de fomento após 1945, a intervenção do estado na habitação foi definida como indirecta, e acabou por ser tolerada a criação informal de habitações unifamiliares em loteamentos suburbanos a partir dos anos 50, principalmente na área de Lisboa.

Com a adesão à EFTA (“European Free Trade Association”) em 1960 e o aumento do investimento directo estrangeiro, a economia política do país transformou-se, e Caetano definiu a habitação como um direito social, criando o Fundo do Fomento da Habitação (FFH). Este tinha uma função dual, sendo responsável pela promoção directa, nomeadamente de apartamentos em renda resolúvel em Planos Integrados concebidos para conter o loteamento informal; assim como pelo crédito para estimular a indústria privada da habitação. Após a revolução, o FFH contribuiu para a introdução em Portugal de hipotecas publicamente subsidiadas, e, tal como nos EUA, as famílias proprietárias da sua habitação subiram de 49% em 1970 para 73% em 2011. Um quarto de século mais tarde, economistas da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE) avisaram que, na realidade, o programa de crédito bonificado tinha “consequências distributivas questionáveis” (Bronchi e Gomes-Santos, 2002), já que tinha acabado por subsidiar principalmente a habitação de

pessoas de rendimentos mais altos, sendo simultaneamente o investimento directo em habitação pública relativamente diminuto. O programa acabou por ser terminado em 2002.

A questão nesta breve comparação não é falar de um suposto atraso português servindo os EUA como modelo. Mas antes identificar semelhanças nas trajetórias, que nos podem permitir compreender de um modo diferente a história das políticas da habitação em Portugal, que usualmente são comparadas com as dos países do Noroeste da Europa. É um facto que os projectos políticos do passado e as próprias aspirações que procuraram transformar criam “path dependence”, ou seja, dependência da trajetória. Mas lembrar que existiram e que a sua formação foi contingente, e que a habitação não é um processo natural, pode ajudar-nos hoje a pensar que futuro desejamos agora. Isto é particularmente urgente devido ao papel da habitação na crise climática, não só tendo em conta a necessidade de descarbonização da energia necessária para o quotidiano, e a urgência da descarbonização da indústria da construção (tão habituada à utilização do cimento em Portugal); mas também os padrões de assentamento que a mercantilização desregulada da habitação implica, ao estar associada à intensificação dos movimentos pendulares em veículos particulares.

Referências:

- Bronchi, C. & Gomes-Santos, J. (2002). Reforming the tax system in Portugal. *Working Papers*. Pavia: Società Italiana di Economia Pubblica.
- Cabral, M. V. (2007). *Iberian boulevards and city center areas: Barcelona,*

Madrid and Lisbon in late 19th and early 20th centuries. Tese de Doutoramento, Universidade da Califórnia, Berkeley.

Cardoso, J. L. & Lains, P. (2010). Public finance in Portugal, 1796-1910. In José L. Cardoso & P. Lains (Ed.). *Paying for the liberal State: The rise of public finance in nineteenth-century Europe*. Cambridge: Cambridge University Press.

Castela, T. (2011). *A liberal space: A history of the illegalized working-class extensions of Lisbon*. Tese de Doutoramento, Universidade da Califórnia, Berkeley.

Castela, T. (2019). Cidadania proprietária e emergência da financeirização da habitação em Portugal após 1968. In A.C. Santos (Ed.), *A nova questão da habitação: Uma abordagem de economia política* (pp. 259-274). Lisboa: Conjuntura Actual Editora.

Elsinga, M. & Hoekstra, J. (2005). Homeownership and housing satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20, 401-424.

Jackson, K. (1980). Race, ethnicity, and real estate appraisal: The home owners loan corporation and the federal housing administration. *Journal of Urban History*, 6 (4), 419-52.

Nicolaidis, B. (2002). *My blue heaven: Life and politics in the working-class suburbs of Los Angeles, 1920-1965*. Chicago: University of Chicago Press.

Radford, G. (1996). *Modern housing for America: Policy struggles in the new deal era*. Chicago: University of Chicago Press.

Ronald, R. (2007). Comparing homeowner societies: Can we construct an East-West model? *Housing Studies*, 22(4), 473-493.

Saraiva, J. H. (1993). *História de Portugal*. Mem Martins: Publicações Europa-América.

Scobey, D. (2002). *Empire city: The making and meaning of the New York City landscape*. Filadélfia: Temple University Press.

Habitação e rentismo em Portugal¹

Ana Cordeiro Santos

Centro de Estudos Sociais,
Universidade de Coimbra

¹ Este texto resume o artigo da autora "Peripheral housing rentierisation in Southern Europe: reflections from the Portuguese case". *Housing Studies*

O crescimento desproporcional do preço das casas relativamente ao dos salários, tornando-as progressivamente inacessíveis às gerações mais jovens e aos grupos de baixo e médio rendimento, tem vindo a dinamizar o mercado do arrendamento privado nas economias capitalistas contemporâneas. Esta evolução tem estimulado o investimento da parte de privados que, deste modo, transformam a habitação numa fonte de ganhos de capital e obtenção de rendas em detrimento da sua função social (Santos e Ribeiro, 2020), isto é, do seu uso como fonte de abrigo e segurança para as famílias, dando forma ao que Ryan-Collins e Murray (2021) denominam por "rentismo habitacional". Quer isto dizer que o termo "rentista", tradicionalmente utilizado para designar proprietários de terras e banqueiros, que tinham a propriedade exclusiva da terra e do capital passível de ser emprestado, é agora aplicado a (uma fração de) indivíduos que também estão a começar a acumular bens imobiliários para obter ganhos de capital e arrecadar rendas.

Ainda que o sonho de comprar casa se tenha tornado irrealizável para os mais jovens e famílias de baixos e médios rendimentos, os proprietários estão a enriquecer com a valorização das casas, o que lhes permite acumular mais bens imobiliários para arrendar às pessoas que entretanto não têm os meios financeiros para as comprar. Com base na experiência dos E.U.A., no Reino Unido, na Austrália e no Japão, Forrest e Hirayma (2018, p. 268) distinguem os "acumuladores de bens imobiliários" pertencentes a agregados familiares que mantêm ou continuam a acumular bens imobiliários valiosos ao longo de gerações, dos "dissipadores de riqueza habitacional" que vendem os bens residenciais acumulados no passado e das "famílias de perpétuo arrendamento" que nunca

tiveram quaisquer bens imobiliários residenciais. Isto significa que enquanto as famílias abastadas com património imobiliário continuam a enriquecer, outras utilizam os bens de que dispõem para lidar com circunstâncias adversas, enquanto outras não dispõem de quaisquer recursos para fazer face a emergências pessoais ou sociais.

Embora as mesmas tendências de insegurança no mercado de trabalho e de inacessibilidade habitacional existam em todos os países, os países periféricos da União Europeia, incluindo Portugal, destacam-se pelo aumento significativo das compras de imóveis por parte de profissionais com alto rendimento e pensionistas de países do centro, que têm um poder de compra superior ao dos residentes destas geografias. Isto acrescenta uma nova dimensão aos processos de rentismo habitacional, englobando ainda as compras de bens imobiliários em locais (semi)periféricos por parte de cidadãos de países centrais, que são atraídos por incentivos fiscais e de cidadania que lhes são especificamente dirigidos perante a falta de capital doméstico e a menor dimensão dos mercados locais de arrendamento, o que intensifica as relações assimétricas do centro com a periferia e os processos de desenvolvimento desigual.

No caso Português, as fraquezas produtivas estruturais e a vulnerabilidade aos choques externos, como a última crise financeira global, tornaram a economia ainda mais dependente do investimento estrangeiro (Rodrigues et al, 2018; Santos e Teles, 2020). A atração de investimento estrangeiro para o imobiliário foi a via prosseguida. Entre o segundo trimestre de 2008 e o segundo trimestre de 2023, o investimento estrangeiro direto no imobiliário cresceu 200%, atingindo, no último semestre de 2023,

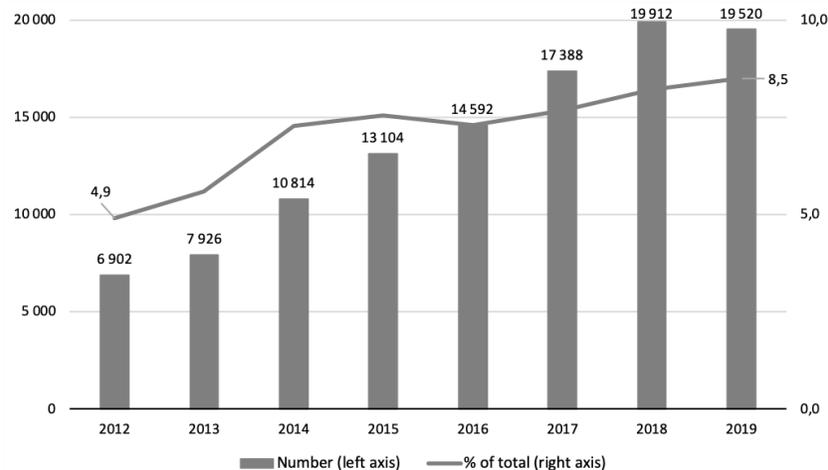
94% do investimento estrangeiro direto total, havendo uma predominância de investidores europeus.

Este desenvolvimento é o resultado de diversas políticas públicas, passando pela austeridade orçamental, a desregulação do mercado de arrendamento, até a medidas específicas de atração deste tipo de investimento. O Programa Golden Visa, criado em 2012, concedeu autorizações de residência em troca da compra de propriedades, permitindo assim a mobilidade dentro do espaço Schengen e o acesso à cidadania após cinco anos. Entre 2012 e julho de 2023, foram concedidas cerca de 12 500 autorizações de residência, das quais 90% foram atribuídas como resultado do investimento em propriedade imobiliária correspondente a um investimento total de 6 000 milhões de euros.

O regime fiscal dos residentes não habituais (RRNH), criado em 2009, concedeu reduções ou isenções temporárias do pagamento do imposto sobre o rendimento pessoal para atrair “profissionais qualificados em atividades de elevado valor acrescentado ou de propriedade intelectual, industrial ou de conhecimento técnico, bem como beneficiários de pensões de reforma obtidas no estrangeiro.” A nível local, os Presidentes das Câmaras concederam isenções fiscais para reabilitação, como do IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis). Grandes fundos de investimento americanos, como o Lone Star e o Apollo, também entraram no mercado, comprando carteiras imobiliárias de bancos e companhias de seguros em dificuldades após a crise financeira. O capital mais paciente, como os fundos de pensões, também têm entrado gradualmente no mercado nacional (Lima, 2023).

A Figura 1 mostra que, no período entre 2012 e 2019, as compras por não residentes aumentaram de 4,9% para 8,5% do total de compras no país, sendo a maioria dos compradores proveniente dos países centrais da União Europeia (França, Alemanha, Bélgica, Países Baixos), mas também de países centrais europeus e não europeus (Reino Unido, Suíça, E.U.A., China), bem como de países emergentes (Brasil) e da periferia europeia (Espanha), sinalizando que o investimento imobiliário de pequenos investidores se internacionalizou.

Figura 1. Transações por não-residentes em Portugal, 2012-2019 (INE)



Reconhecendo uma mistura de motivos relacionados com os contextos de origem e destino, as análises qualitativas

recentes sublinham que este interesse em propriedades imobiliárias por parte de cidadãos estrangeiros visa beneficiar tanto de ganhos de capital de bens que têm uma expectativa de valorização futura, como de rendimentos provenientes do mercado do arrendamento de curta ou longa duração. Em Portugal, esta situação é também favorecida pelo papel do turismo e pelo crescimento do mercado de alojamento local (Montezuma e McGarrigle, 2019; Jover e Cocola-Gant, 2023). Este mercado é particularmente adequado para os proprietários estrangeiros, porque lhes permite usar o bem como uma residência de férias e obter rendimentos de propriedade quando esta não está a ser usada. Para os investidores que procuram simplesmente armazenar o seu capital em imóveis residenciais, o mercado de alojamento local também lhes permite obter ganhos de capital enquanto esperam pelo melhor momento para vender os seus imóveis.

Deste modo, a procura de “agregados familiares rentistas” de países centrais amplia o efeito do aumento dos preços das casas acima da evolução dos salários, agravando a crise da habitação, tendo em conta a diferença do poder de compra entre os países centrais e os periféricos. Isto não significa que o investimento dos cidadãos muito ricos e dos de pequena escala só causa efeitos na periferia. As medidas agressivas para atrair capital estrangeiro também têm impactos económicos, sociais e políticos no centro, uma vez que o pagamento dos impostos nesses países é substituído pelo pagamento de impostos com descontos significativos em Portugal.

Em suma, na periferia o rentismo habitacional traduz não só a expansão de uma estratégia de investimento imobiliário, mas também a internacionalização desse investimento levado a cabo por gerações de "acumuladores de bens imobiliários". Daqui decorre que as análises da desigualdade de riqueza têm de começar a incorporar a localização da propriedade e a origem dos rendimentos prediais, bem como os impactos do rentismo habitacional nas "famílias de arrendamento perpétuo", tanto dos países centrais como dos países periféricos.

Referências:

- Forrest, R. & Hirayama, Y. (2018) Late home ownership and social re-stratification. *Economy and Society*, 47(2), 257-279.
- Jover, J. & Cocola-Gant, A. (2023) The political economy of housing investment in the short-term rental market: Insights from urban Portugal. *Antipode*, 55, 134-155.
- Lima, R. (2023) Subordinate housing financialization: tracing global institutional investment into Lisbon's urban development. *Urban Geography*, 1–23.
- Montezuma, J. & McGarrigle, J. (2019). What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle 'migrants' in a tourist city. *Tourism Geographies*, 21(2), 214-234.
- Rodrigues, J., Santos, A.C. & Teles, N. (2016) Semi-peripheral financialisation: The case of Portugal. *Review of International Political Economy*, 23(3), 480-510.
- Ryan-Collins, J. & Murray, C. (2021). When homes earn more than jobs: the rentierization of the Australian housing market. *Housing Studies*, 38(10), 1888-1917.
- Santos, A. C. & Ribeiro, R. (2022) Bringing the concept of property as a social function into the housing debate: The case of Portugal. *Housing, Theory and Society*, 39(4), 464-483.
- Santos, A. C. & Teles, N. (Eds.) (2021). *Financialisation in the European periphery: Work and social reproduction in Portugal*. London: Routledge.

Desigualdades na habitação: Questões psicossociais e políticas na voz dos perdedores

Joaquim Pires Valentim

Faculdade de Psicologia e de Ciências da Educação,
Universidade de Coimbra

O enorme aumento dos preços das casas tem levado a um aumento da inacessibilidade da habitação, da desigualdade de riqueza e tem estado imbricado na financeirização da habitação (isto é, no crescente envolvimento dos mercados, atores e motivos financeiros na habitação) e seus impactos negativos (Ansel e Cansunar, 2021; Santos, 2019). Tem tido também importantes consequências psicossociais e políticas.

De facto, a casa é um dos lugares onde a política e a economia se encontram com a psicologia. Por um lado, a casa traduz uma interceção do privado e do público, do individual e do coletivo, propiciando uma rede de relações sociais e de identidades no lugar onde se insere, ligando aspetos afetivos, simbólicos e materiais. Por outro lado, torna-se muitas vezes uma porta de entrada no exercício da cidadania (e.g., envolvimento com autoridades locais, bancárias, jurídicas, reivindicações urbanísticas) (Alexander, Bruun e Koch, 2018; Ansell, 2019).

Estas questões foram tratadas de diferentes formas no projeto HOUSING. Nomeadamente, através da análise documental das atas das assembleias municipais de Lisboa e Porto (2013 a 2021) e das reuniões públicas da Câmara Municipal do Porto (2012 a 2021), procurou-se responder especificamente a esta interrogação: *Quais são as principais questões psicossociais e políticas nas intervenções dos cidadãos nas assembleias municipais de Lisboa e do Porto e nas reuniões da Câmara Municipal do Porto?*

Trata-se de um estudo descritivo e exploratório feito com base em 936 intervenções relacionadas com habitação que ocorreram entre o auge da crise económica em Portugal e a emergência da pandemia de Covid-19 (2014-2020). São intervenções de pessoas que sofrem as

consequências negativas da financeirização da habitação, não dos seus beneficiários. Uma primeira análise temática indutiva dessas intervenções (Valentim, 2022; Valentim e Ribeiro, 2022; Ribeiro, Neto, Valentim, Cabrita, Santos, e Poeschl, 2023) aponta para a importância das dimensões psicossocial e política que se estruturam principalmente através de três vetores:

- 1) Um sentimento de injustiça, ressentimento e exclusão.
- 2) Esse sentimento é frequentemente associado a uma categorização “eu” ou “nós” vs. “eles”, as elites (poderosos, alojamento local, negócios).

Ilustração: “grandes proprietários que optam por ter casas devolutas, [e] a CML que também opta por ter casas devolutas. (...) ruas vazias, estão a ficar cada vez mais vazias e eu estou a ser expulsa para a rua!”

Lisboa, 2019, Assembleia Municipal, id 1027

Constata-se também a referência a outras pessoas fortemente implicadas em termos emocionais nestes processos, especialmente os/as filhos/as, os/as idosos/as e os/as jovens. Mas as categorizações encontradas também se traduzem na diferenciação no interior do “nós”, os que estamos sem habitação, designadamente nas formas: eu/nós vs. aqueles que ocupam as casas e ficam com elas e eu/nós vs. aqueles que merecem menos, mas têm apoio público para habitação. É de assinalar que se verifica igualmente a expressão de solidariedade em relação a outros em situação parecida face à habitação.

3) Imbricação entre identidade e questões políticas. Manifesta-se por vezes através de um forte sentimento de identidade local, feito de laços sociais na comunidade, no bairro.

Ilustração: “Nós não queremos sair do nosso Bairro da Mouraria, muitos já nasceram aqui e outros vivem há mais de 50 anos e é aqui que temos as nossas vidas, o nosso apoio e é aqui que existe entreajuda entre vizinhos. (...) Somos bairristas e é aqui que temos as nossas raízes! Um bairro não tem estas características, sem este ambiente, quem perde é o próprio Bairro e Lisboa. Gostaríamos de não ficar sem teto para morar, de não deixar morrer o nosso Bairro. Humildemente pedimos a vossa ajuda, gostaríamos de não viver nesta ânsia e este desespero de não ter para onde ir. (...) queremos uma casa, queremos pagar a renda e queremos mantermo-nos no Bairro que nos viu nascer, crescer no nosso Bairro de sempre.

16 famílias num total de 40 pessoas
Lisboa, 2017, Assembleia Municipal, id. 1253

A ação política e cívica é ainda explicitamente enunciada nas referências: à luta por direitos e pela democracia; à justiça procedimental (e.g., tratamento injusto pelas autoridades, como a Câmara Municipal, e pelo/a senhorio/a); às ações ilegais e ao apelo à compreensão, à “consciência” dos decisores políticos.

Em síntese, as análises realizadas até agora apontam para um sentimento de exclusão, de identidade social e de tratamento injusto. Com as limitações decorrentes de serem apenas resultados preliminares, não deixam, no entanto, de constituir um alerta em termos das suas potenciais implicações. De facto, esta constelação psicossocial fortalece a *categorização* “nós” vs. “eles” (as elites), um sentimento de *privação relativa* e de *ressentimento*, que são ingredientes políticos das ameaças correntes à democracia. Assim, estes dados mostram que avançar com soluções que permitam superar a inacessibilidade e as enormes desigualdades na habitação não tem só as consequências benéficas que lhe estão associadas em termos de condições de vida das pessoas, mas terá também importantes repercussões no fortalecimento das raízes psicológicas da democracia.

Referências:

Alexander, C., Bruun, M. & Koch, I. (2018). Political Economy Comes Home: On the Moral Economies of Housing. *Critique of Anthropology*, 38(2), 121–139.

Ansell, B. (2019). The Politics of Housing. *Annual Review of Political Science*, 22, 165–85.

Ansell, B., & Cansunar, A. (2021). The political consequences of housing (un)affordability. *Journal of European Social Policy*, 31(5), 597-613.

Ribeiro, R, Neto, D. S., Valentim, J.P., Cabrita, A., Santos, A.C., & Poeschl, G. (2023). Understanding housing social representations and practices in Portugal: A mixed methods approach, *IV Congresso Internacional CINEICC*, 30 de Março a 1 Abril, Coimbra, Portugal.

Santos, A. C. (Ed.) (2019). *A nova questão da habitação em Portugal – uma abordagem da economia política*. Coimbra: Actual Editora.

Valentim, J.P. (2022). Representações sociais e práticas habitacionais:

Implicações psicossociais e políticas, *Seminário intercalar do projeto HOUSING*, 14 de setembro, online

Valentim, J. P., & Ribeiro, R. (2022). Housing inequalities in financial times: Representations and political stakes in Portugal, *2022 International Society of Political Psychology Annual Meeting*, 14 to 17 July, Athens, Greece.

Desigualdades de género na habitação em Portugal – constatações e perceções

Lina Coelho

Centro de Estudos Sociais,
Universidade de Coimbra

O acesso à habitação reflete os padrões estruturais de desigualdade prevalentes na sociedade. Nesse sentido, esta problemática coloca-se de forma diferenciada para homens e mulheres, atendendo às desigualdades sistemáticas que caracterizam as relações de género, com menor acesso a recursos, direitos, oportunidades e poder por parte das mulheres. Acresce que a intensidade das desigualdades aumenta, também no domínio da habitação, quando as pessoas acumulam fatores diversos de discriminação (raça/etnia, idade, deficiência, doença crónica, orientação sexual, etc.).

Ao auscultar as perceções sobre habitação, o projeto HOU\$ING concluiu que as mulheres associam à casa mais palavras das dimensões *Equilíbrio emocional e psicológico* e *Conforto físico e material* do que os homens, enquanto estes lhes associam mais palavras da dimensão *Aspiração e realização*. No que respeita à escolha da habitação, as mulheres valorizam, mais do que os homens, os fatores preço, proximidade da família, segurança e acessibilidades. O estudo evidencia também que as situações de grande vulnerabilidade habitacional afetam sobretudo famílias monoparentais de baixos rendimentos e pertencentes a minorias étnicas, encabeçadas por mulheres. Os problemas decorrentes de sobrelotação foram também referidos pelas mulheres, nomeadamente no que respeita às suas consequências no surgimento de conflitos intrafamiliares e de mal-estar e insuficiência de condições para as crianças.

A importância central que as mulheres atribuem à habitação como determinante de equilíbrio, segurança e bem-estar, para si e para as crianças, justifica que elas assumam um protagonismo e exposição pública na luta por habitação que não ocorre noutros domínios da vida

social. Diversamente do que acontece com outros assuntos, as mulheres predominam claramente nas intervenções públicas sobre habitação (64% vs. 36% segundo os dados recolhidos).

Os resultados do projeto HOU\$ING corroboram assim evidência disponível na literatura, sugerindo que os significados da habitação, bem como a vulnerabilidade à sua perda ou as implicações da precariedade habitacional, se colocam diversamente para mulheres e homens (Gilroy e Woods, 1994; Gurney e Craig, 1997; Westendorp, 2007; Saaristo, 2022; Vásquez-Vera, Fernández e Borrell, 2022).

As mulheres auferem rendimentos médios inferiores aos homens e, quando empregadas, tendem a ter situações contratuais mais precárias o que propicia maior suscetibilidade a riscos de perda de habitação devido a disrupções como violência doméstica ou divórcio. Por outro lado, a dificuldade de acesso a habitação, que se tem vindo a agravar em Portugal, obriga muitas mulheres a permanecer em relações abusivas e violentas por ausência de possibilidades alternativas de habitação. A este propósito, um fator especialmente relevante é o facto de as mulheres temerem que as crianças lhes sejam retiradas caso caiam em situação de sem abrigo. Daí resulta, frequentemente, procura por apoio informal para alojamento, junto de pessoas amigas, conhecidas ou parentes, e recurso a serviços de apoio apenas quando se esgotam essas outras possibilidades. As mães de famílias monoparentais são especialmente vulneráveis, permanecendo frequentemente integradas em alojamentos sobrelotados, junto das suas famílias de origem, por ausência de alternativas habitacionais para si e para as suas crianças.

A despesa pública em habitação representa apenas 0,2% do PIB em Portugal (0,6%, em média na UE, em 2019) e concentra-se no apoio à habitação de casa própria, deixando de fora as franjas mais pobres da população (Peralta, 2021). Em fim de linha, muitas famílias, sobretudo de mães sozinhas, vêem-se na contingência de ocupar ilegalmente casas, colocando-se em situação de extrema vulnerabilidade à intervenção corretiva de despejo por parte das autoridades, que agem em nome da legalidade e segundo critérios totalmente insensíveis à dimensão de género da política social de habitação (Gorjão-Henriques, 2021; Saaristo, 2022).

Para boa parte das mulheres - atendendo sobretudo ao seu papel de cuidadoras e à sua maior vulnerabilidade económica comparativamente aos homens - uma habitação não é apenas um abrigo e muito menos um ativo financeiro. Ter uma habitação confere-lhes um grau relevante de poder e agência, contribuindo para a sua independência, segurança económica e poder negocial face aos homens, quer na família, quer na sociedade em geral.

Referências:

- Gilroy, R., & Woods, R. (Eds.). (1994). *Housing women*. Psychology Press.
- Gorjão-Henriques, J. (2021, 30 de novembro). Mães com filhos ocupam casas. Público. <https://www.publico.pt/2021/11/30/sociedade/reportagem/maes-filhos-ocupam-casas-fazemos-desesperadas-1986701>
- Gurney, C. M. (1997). "... Half of me was satisfied": Making sense of home through episodic ethnographies". In *Women's Studies International Forum* (Vol. 20, No. 3, pp. 373-386). Pergamon. [https://doi.org/10.1016/S0277-5395\(97\)00021-6](https://doi.org/10.1016/S0277-5395(97)00021-6)
- Peralta, S. (2021, 3 de dezembro). Despejar mães que ocupam casas? Ganhem

vergonha. Público. <https://www.publico.pt/2021/12/03/opiniao/opiniao/despejar-maesocupam-casas-ganhem-vergonha-1987266>

Saaristo, S. M. (2022). *Transgressive Participation: Housing struggles, occupations and evictions in the Lisbon Metropolitan Area*. Unigrafia. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-51-7046-0>

Vásquez-Vera, C., Fernández, A., & Borrell, C. (2022). Gender-based inequalities in the effects of housing on health: A critical review. *SSM-Population Health*, 17, 101068. <https://doi.org/10.1016/j.ssmph.2022.101068>

Westendorp, I. (2007). *Women and housing: gender makes a difference*. [Doctoral Thesis, Maastricht University]. Intersentia. <https://doi.org/10.26481/dis.20070601iw>

Crise do alojamento estudantil: O caso da Universidade de Coimbra

Daniela Sofia Neto

Centro de Estudos Sociais,
Universidade de Coimbra

O início do ano letivo 2022/2023 foi marcado por dificuldades no acesso ao alojamento estudantil. Este tem sido providenciado por residências universitárias (através da ação social do Estado e das Instituições de Ensino Superior) e pelo arrendamento de quartos em casas particulares. No entanto, em ambos os cenários, a oferta pública é escassa perante a elevada procura.

Em 2018, o Governo deu a conhecer o Plano Nacional de Alojamento para o Ensino Superior, que tinha como objetivos a requalificação de residências para estudantes. A execução do plano ficou à margem do que seria o esperado e, por este motivo, no início do ano letivo 2022/2023, perante as dificuldades de acesso ao alojamento por parte de estudantes, surgiram várias notícias na comunicação social relativamente a esta questão.

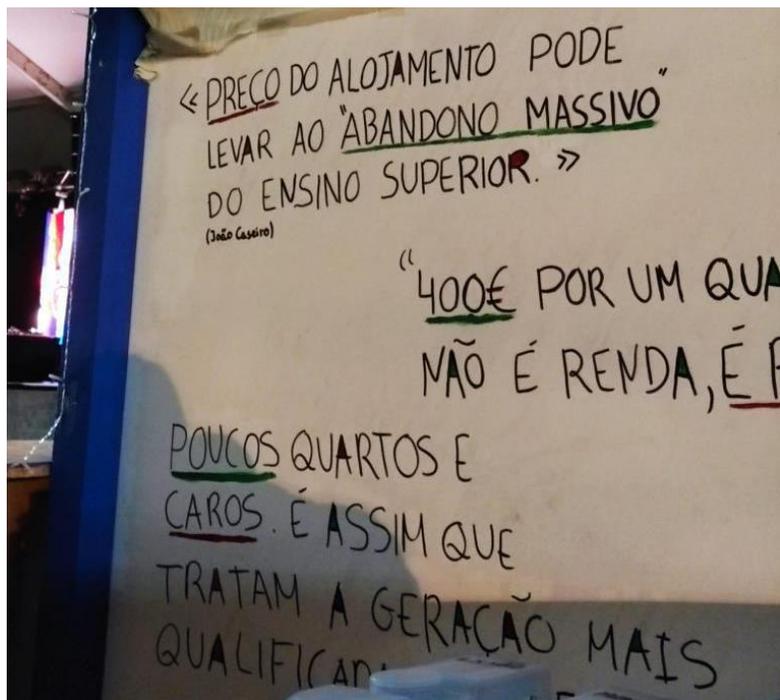
Desde logo, a 11 de setembro de 2022, surgem dados do Observatório do Alojamento Estudantil (elaborados pela start-up Alfredo Real Estate Analytics e publicados pela Direção-Geral do Ensino Superior) a revelar uma diminuição de 80% do número de anúncios de quartos face ao ano letivo transato e o aumento de 8% do preço médio de cada um (Silva, 2022). Para fazer face ao problema do alojamento estudantil, António Costa, Primeiro-Ministro à data, assumiu a 15 de setembro de 2022 a meta de chegar às 26 mil camas para estudantes até 2026.

Face a esta crise, houve uma mobilização por parte das associações académicas, em particular da Associação Académica de Coimbra, com a intenção de apelar a uma intervenção eficaz do governo com vista à resolução deste problema.

No seio da comunidade estudantil de Coimbra, denunciaram-se problemas ao nível da falta de camas nas residências universitárias, assim como as parcas condições do alojamento oferecido por via do arrendamento. Neste sentido, uma das ações da Associação Académica de Coimbra, através do pelouro da Ação Social da Direção-Geral desta Associação foi a de criar um caderno de alojamento disponível para consulta da comunidade estudantil, acompanhada por um conjunto de critérios de avaliação. Esta avaliação das casas disponíveis para arrendamento seria feita por membros desta Associação com vista a que a oferta fosse o mais condigna possível face aos preços praticados.

Não obstante, esta crise foi rapidamente alvo de consciencialização e de sátira por parte dos Núcleos de Estudantes da Associação Académica de Coimbra nas suas barracas da Latada e da Queima das Fitas, como se pode verificar na Figura 1.

Figura 1. Barraca da Latada (outubro de 2022) do Núcleo de Estudantes da Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra (Fotografia: Daniela Neto)



Novamente no início do ano letivo 2023/2024, a temática voltou a estar presente, tanto nos meios de comunicação

social, como nas preocupações estudantis levantadas em Assembleias-Magnas e também em manifestações promovidas pelos órgãos representantes de estudantes. Neste sentido, no dia 25 de setembro de 2023, foi concretizada uma manifestação estudantil junto da Porta Férrea da Universidade de Coimbra que consistiu na montagem de tendas acompanhadas de frases alusivas a esta crise, como se poderá ver na Figura 2. Esta manifestação prolongou-se pela noite dentro, nomeadamente com estudantes a dormir neste espaço.

Figura 2. Manifestação Estudantil junto da Porta Férrea da Universidade de Coimbra (Fotografia: Daniela Neto)



Referências:

Silva, S. (2022, setembro 11). *Proprietários retiram do mercado 80% dos quartos que eram para estudantes.* Público. <https://www.publico.pt/2022/09/12/p3/noticia/estudantes-estao-colocados-desalojados-pedidos-ajuda-multiplicamse-alerta-fap-2020190>

Reflexões sobre o movimento social organizado em torno da defesa do direito à habitação em Portugal

Rita Silva

Centro de Estudos Sociais,
Universidade de Coimbra

A luta pela defesa do direito à habitação em Portugal no século XXI desenvolveu-se por fases, que espelham a evolução do problema da habitação no país. Primeiramente, marcada pelas trajetórias de discriminação e exclusão do mercado formal de habitação da população migrante e/ ou racializada, quer interna quer decorrente do processo de descolonização (Saaristo e Silva, 2023). Após a crise financeira internacional, pelos processos de expulsão e gentrificação decorrentes da transformação da habitação num ativo financeiro para investimento (Santos, 2019; Drago, 2021; Silva, 2022).

No início do milénio, a luta da habitação reaparece¹ através da organização de moradores e moradoras de bairros autoconstruídos, juntamente com movimentos activistas, em vários municípios da periferia lisboeta contra a demolição e despejo em massa dos moradores que não estavam abrangidos pelo recenseamento do PER (Programa Especial de Realojamento) pelas autarquias (Silva, 2022; Saaristo e Silva, 2023). Parte desta população trabalhadora, migrante e racializada, da periferia, tinha sido excluída de outras formas de acesso à habitação, da política única de acesso ao crédito promovida pelo Estado durante anos e de um mercado de arrendamento pequeno e excludente e não teve outra hipótese que não construir e viver em bairros precários e periféricos que agora eram demolidos. Os despejos sem alternativa aconteciam com grande violência. A luta que se organizou era uma luta que procurava dar visibilidade a esta violência, ao racismo estrutural do estado, à exclusão de pessoas do direito à habitação pelos poderes públicos, à crise de habitação que estava permanentemente presente. Era uma luta que recorreu à organização de base comunitária, denúncia

mediática e apresentação de propostas, ação direta, ação jurídica e ao diálogo institucional. Conseguiu dar visibilidade ao problema, apontar aos atropelos aos direitos fundamentais, conseguiu, em muitos casos, (mas não todos) parar despejos, negociar realojamentos, e, mais tarde, convencer a assembleia da república e o governo da necessidade de criar mais programas de habitação pública e uma lei de bases de habitação (ver Saaristo e Silva, 2023).

A par da luta dos moradores dos bairros que enfrentavam demolições, e após a crise financeira internacional, a inacessibilidade da habitação continua a alastrar-se e a manifestar-se de outras formas. Mulheres, trabalhadoras pobres, muitas vezes em situação de monoparentalidade, viviam (e vivem) com cada vez maiores dificuldades ocupavam casas vazias do parque público municipal e do IHRU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana), que tinham milhares de casas ao abandono. Com empregos precários e mal pagos, não conseguiam sair da casa dos pais com o valor das rendas e os seus salários mínimos, enfrentavam problemas de sobrelotação (Saaristo e Silva, 2023; Saaristo, 2023), sofrendo por vezes também situações de violência doméstica ou despejos.

A situação de muitas destas famílias mostra outra face da exclusão habitacional. A partir de meados da segunda década de 2000 vários municípios e o IHRU avançaram com desocupações, sem garantir alternativas, culpabilizando e muitas vezes criminalizando as famílias. Muitas famílias, sobretudo mulheres, organizaram-se com movimentos activistas, contestando a criminalização e as desocupações sem alternativa de habitação institucional sobre a retirada dos filhos às mulheres.

A pressão da luta social permitiu, em Lisboa, a interrupção do processo de desocupação de cerca de 800 famílias bem como, através da luta jurídica, ganhar alguns processos em tribunal e junto do Comité das Nações Unidas para os Direitos Humanos².

Após a crise financeira internacional e da intervenção da chamada *troika*³ em Portugal, os preços das casas, que começaram a crescer a partir de 2013, fruto de políticas concretas no sentido da promoção do turismo e da valorização de activos imobiliários (Santos, 2019; Drago, 2021; Silva, 2022) desencadearam a valorização da habitação, transformada em activo financeiro, fruto da sua centralidade, cada vez maior, nos processos de acumulação capitalista. Aprofunda-se assim a contradição fundamental entre a função social da habitação, alojar pessoas e famílias e garantir o seu desenvolvimento em múltiplas dimensões, e a conceção da habitação como investimento ou ativo financeiro (Madden e Marcuse, 2016).

Fruto deste processo, entre 2016 e 2019, surgem novos movimentos e protestos que abordam a gentrificação, a expulsão das classes populares dos centros da cidade, e a sua substituição pelas actividades do turismo e do desenvolvimento de habitação de luxo. As lutas manifestaram-se através de cartas abertas e petições, actos simbólicos, denúncia de grandes projetos imobiliários associados a fundos especulativos, denúncia dos despejos no centro da cidade e da perda de comunidade, do encerramento de colectividades, espaços sociais e culturais. Algumas manifestações de média dimensão avançaram. O movimento social procurava

afirmar junto da sociedade que a habitação e a construção da cidade era um problema e que a exclusão se agravava. Em 2017, pela primeira vez em muito tempo, a habitação passa a ser considerada prioridade política pelo governo. António Costa elege a “habitação acessível como nova prioridade”, mas, clarifica, “não estava em causa a liberalização do mercado”⁴. Esse discurso, acompanhado pela criação de uma Secretaria de Estado para a habitação, manteve todos os incentivos à transformação da habitação em activo financeiro, mas aponta a prioridade à classe média e habitação acessível, fundamentalmente através de instrumentos fiscais e financeiros e de promoção privada (Santos, 2018; Silva, 2019). Hoje podemos constatar como essas políticas falharam e não há habitação acessível para a classe média.

Porém, a continuação das lutas da população trabalhadora empobrecida dos bairros, que corria o risco de ficar esquecida, foi fundamental para a continuidade da ideia da necessidade de mais oferta pública de habitação. Veja-se, nesse ano, a Caravana pela Habitação, as mobilizações dos bairros 6 de Maio, Jamaica e Torre⁵. Em 2018, acaba por ser anunciado o programa 1º Direito que prevê o desenvolvimento de habitação pública, o que se considera uma vitória do movimento social (Saaristo e Silva, 2023), apesar da ausência de orçamento, pelo menos até à chegada do Plano de Recuperação e Resiliência, em 2020, decorrente do plano de recuperação europeu pós pandemia.

A pandemia interrompeu o processo de luta, não sem antes, ter questionado como ficar em casa se havia quem não tivesse casa, ou, como pagar a renda sem trabalho⁶. A

pandemia não parou o crescimento dos preços na habitação e, em 2022, o problema está ao rubro. Não só os preços continuam a subir, como uma nova vaga de oposições à renovação de contratos e despejos avança, procurando retomar o tempo perdido dos dois anos de pandemia. O problema é avassalador.

No início de 2023 o movimento pela luta pela habitação entra numa nova fase, com a chamada para uma manifestação nacional e uma aliança ampla de organizações. O governo, que havia menos de dois meses tinha aprovado o Programa Nacional de Habitação⁷, precipita-se a apresentar um novo pacote de medidas, em tempo record, o pacote Mais Habitação⁸, fruto da pressão do movimento social que se unia. De forma inédita, nas ruas, tivemos 40 mil pessoas nas ruas, a 1 de Abril e a 30 de Setembro, em Lisboa, no Porto, e em muitas outras cidades do país⁹. Nesta fase surgem igualmente novos movimentos e novas campanhas. Esta é uma nova fase da luta pela habitação, de um movimento de massas, que já não procura provar a ninguém que existe um problema de habitação no país, toda a gente o admite. A proposta da manifestação Casa para Viver, subscrita por 100 organizações de várias origens, vocações e áreas de actuação insiste, mais uma vez, na vocação social da habitação e repudia a transformação da habitação em activo financeiro¹⁰.

A partir desta nova fase o movimento social pelo direito à habitação une-se em torno de uma proposta que contraria a tendência de mercadorização e financeirização da habitação, opondo-se ao discurso de mercado, e do governo em funções, que defende a necessidade de aumentar a oferta habitacional no mercado através de mais construção, mais incentivos fiscais e menos regulação, considerando-se que o aumento da oferta no mercado baixaria os preços. Pelo contrário, salienta a sua socialização, pela promoção pública e cooperativa e por uma forte regulação do mercado. Opõe-se também à narrativa racista e de extrema direita que procura aproveitar-se das dificuldades no acesso à habitação para alimentar os sentimentos de ódio e xenofobia face à população estrangeira mais vulnerável.

Concluindo, o movimento social tem tido um contributo importante na organização e mobilização coletiva de massa social, fomentando a organização da classe trabalhadora, dos sectores mais vulneráveis e invisibilizados, e na promoção de respostas para as dificuldades crescentes no acesso à habitação em Portugal, fomentando subjectividades que contrariam narrativas do mercado, da finança e da discriminação.

Referências:

Drago, A. (2021). Habitação entre crises: partição das classes médias, políticas de habitação acessível e o impacto da pandemia em Portugal. *Cadernos do Observatório*. www.ces.uc.pt

Madden, D. & Marcuse, P. (2016). *In defense of housing. The politics of crisis*. London/New York: Verso.

Saaristo, S. M., & Silva, R. (2023). Struggles against financialisation of housing in Lisbon—the case of Habita. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2190958>

Saaristo, S.-M. (2023). Gendered and classed homelessness: A life-history analysis on displaced survival in Lisbon. *Cidades*. <http://journals.openedition.org/cidades/7595>

Santos, A. C. (2018). Financeirização do Estado, política de habitação e subsídios à especulação. *Le Monde Diplomatique – edição portuguesa*, agosto, 142, 4-5

Santos, A. C. (2019). *A nova questão da habitação em Portugal*. Coimbra: Actual Editora.

Silva, R. (2019). *A nova geração de políticas de habitação não é nova e não defende a habitação*. <https://habita.info/a-nova-geracao-de-politicas-de-habitacao-nao-e-nova-e-nao-defende-a-habitacao>

Silva, R. (2022). Habitação, extractivismo financeiro e lutas urbanas em Lisboa in A. Pavoni & F. Tomassoni (2022). *A Produção de Mundo. Problemas Logísticos e Sítios Críticos*. Lisboa: Outro Modo.

Notas

¹ Há, naturalmente, movimentos sociais organizados pela habitação noutras épocas históricas do nosso país e noutras geografias que não são aqui consideradas, mas que foram fundamentais (por exemplo movimentos de luta pela casa no pós 25 de Abril “casas sim barracas não”, movimento cooperativo, movimento de ocupações na revolução, etc.)

² <https://www.publico.pt/2022/12/20/local/noticia/onu-pede-portugal-suspenda-desocupacao-casa-analisa-queixa-2032190>

³ *Troika* refere-se à intervenção que decorre do empréstimo sob condições assinado em 2011 com o Banco Central Europeu, Comissão Europeia e Fundo Monetário Internacional e que aprofundou um período de austeridade no país.

⁴ <https://www.publico.pt/2017/06/17/politica/noticia/antonio-costa-elege-politicas-para-habitacao-acessivel-como-nova-prioridade-1776021>

⁵ <https://caravanapelahabitacao.wordpress.com/>

⁶ <https://escolhercasaoupao.wordpress.com/>; <https://habita.info/como-se-faz-quarentena-sem-casa-medidas-fundamentais-para-contencao-e-protecao-em-tempos-de-pandemia/>

⁷ <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/noticia?i=conselho-de-ministros-aprova-programa-nacional-de-habitacao>

⁸ https://www.rtp.pt/noticias/economia/governo-apresenta-pacote-mais-habitacao-em-conferencia-de-imprensa_e1476672

⁹ <https://www.publico.pt/2023/04/01/fotogaleria/manif-porto-410021>, <https://sicnoticias.pt/pais/2023-09-30-Crise-na-habitacao-continua-a-agravar-se-milhares-saem-a-rua-em-protesto-71f8baee>

¹⁰ <https://www.casaparaviver.pt/>

Quem *vive* quer casa

A necessidade de habitação é uma necessidade humana básica universal (ACNUDH, 2002), essencial para assegurar as necessidades fisiológicas de sono, descanso e higiene, mas também de segurança, um abrigo e uma proteção face às intempéries. Em 2016, a relatora especial das Nações Unidas sobre o direito à habitação, salientava a **indissociabilidade entre o direito à habitação e o direito à vida**: “habitação adequada, dignidade, segurança e vida estão tão intimamente interligadas que são essencialmente inseparáveis” (Farha, 2016, p. 11).



Cartazes na Manifestação de 1 de abril e 30 setembro, Porto
Fotografia: Raquel Ribeiro

As desigualdades no acesso à habitação em Portugal não são uma realidade recente (e.g., Teixeira, 1992), mas o crescente uso da habitação para investimento financeiro, como um meio para obtenção de elevada rentabilidade através do arrendamento ou venda, tem aumentado essas desigualdades de forma acentuada sobretudo nos grandes centros urbanos (ver Ferreira, Silva e Costa, 2019; Antunes e Seixas, 2022). Com mais da metade da população mundial a viver em áreas urbanas, as desigualdades no acesso à habitação estão no centro dos desafios enfrentados pelas sociedades contemporâneas para alcançar a inclusão social, coesão, cidadania plena e vida saudável (Alexander, Bruun, e Koch, 2018).

Quem vive quer casa

O direito à habitação está consagrado na Constituição da República Portuguesa no seu artigo 65º (ver capítulo 4). A referência a este direito e à Revolução do 25 de Abril de 1974 é presença constante nos cartazes das manifestações que ocorreram em 2023 (ver capítulo 11 e 19), a referência a um direito que não está cumprido para todas as pessoas. O direito à habitação constitui também a base de outros direitos humanos, tais como a **educação**, a **saúde** ou o **trabalho**, tal como ilustram alguns dos excertos selecionados.

Educação

Fui colocada em Coimbra para fazer faculdade [...] passei algumas dificuldades para encontrar um sítio para viver e fazer a faculdade cá pois os meus pais tinham poucas possibilidades monetárias ao momento, se não fosse a oportunidade dos Serviços de Ação Social da Universidade de Coimbra eu não sei como estaria....

(Conte-nos a sua história, 2022)

Saúde

A casa parecia xpto, chegou o inverno... tive que trocar de casa, não podia, porque a humidade era tanta, estava tudo muito pintadinho, começou a aparecer bolor em tudo, a janela não fechava, o meu companheiro apanhou pneumonia e eu tenho a certeza que foi por causa das condições da casa.

(Inquérito PHab, 2021)



Cartazes nas manifestações de 1 de abril e 30 de setembro de 2023, Porto
Fotografia: Raquel Ribeiro



Trabalho

Há sítios em que eu estive [a trabalhar] em que é muito, muito difícil encontrar algum sítio, nomeadamente Bragança. Foi quase impossível encontrar um sítio para alugar.

(Grupo de discussão focalizada, Lisboa, 2022)

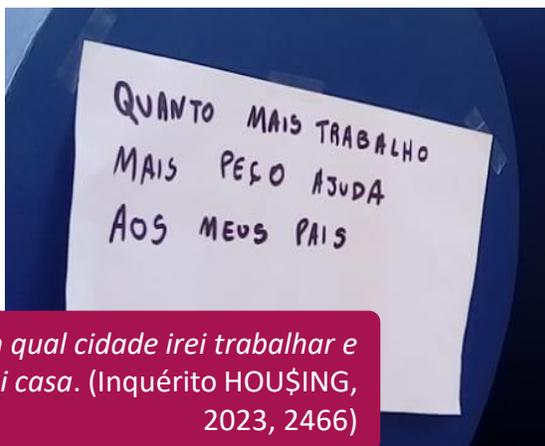


A relação entre o direito à habitação e o direito ao trabalho não se limita às áreas metropolitanas de Lisboa e Porto ou a zonas turísticas como o Algarve, ocorre também em zonas de menor densidade populacional pela ausência de oferta de casas para arrendar, salientando a **importância de articular estratégias de desenvolvimento económico e de atração de investimento com políticas de habitação**. Para uma discussão mais aprofundada da relação entre trabalho e habitação ver, por exemplo, Reis (2019, 2020) e Drago (2021).



[se não pudesse viver mais aqui] isso trocava-me a vida toda, provavelmente tirava-me a possibilidade de continuar a estudar [...] trabalho num bar até às três e meia da manhã, transportes não existem às três e meia da manhã, quer dizer, para lado nenhum, ou seria muito difícil, provavelmente teria que deixar de trabalhar no bar [...] parava de estudar e parava de trabalhar, que depois me impedia provavelmente de pagar a casa, isso não é uma coisa que eu consigo sequer imaginar.

(Entrevista E17_FINHABIT, 441)



Não sei em qual cidade irei trabalhar e se terei casa. (Inquérito HOUŠING, 2023, 2466)

A habitação digna e adequada às necessidades das famílias é um direito humano básico. Trabalhar para pagar habitação e não sobrar nada, nem pagar uma habitação digna, é **escravatura moderna**

(Inquérito HOUŠING, 2023, 1372)

A ausência de casas a preços acessíveis conjugada com a precariedade laboral e conduz ao adiamento de decisões como a autonomização familiar. Em 2021, segundo dados do Eurostat, 56.4% dos/as jovens portugueses entre os 25 e os 34 anos vivia em casa dos pais (ver também Xerez et al., 2019). Determina também a decisão de ter (mais) filhos (Drago, 2022) sendo por isso também importante para assegurar o direito a constituir família.



Referências:

ACNUDH [Alto Comissariado das Nações Unidas para os Direitos Humanos] (2002). [O Direito Humano a uma Habitação Condigna. Ficha Informativa Sobre Direitos Humanos n.º 21.](#)

Alexander, C., Bruun, M. H., & Koch, I. (2018). Political economy comes home: On the moral economies of housing. *Critique of Anthropology*, 38(2), 121-139. <https://doi.org/10.1177/0308275X18758>

Antunes, G. & Seixas, J. (2022). Impactos da pandemia na evolução do acesso à habitação na Área Metropolitana de Lisboa. *Cidades, Comunidades e Territórios*, 45, 55–79. <http://journals.openedition.org/cidades/6529>

Drago, A. (2021). Turismo e pandemia: fragilidades da internacionalização

sitiada da economia portuguesa. *Cadernos do Observatório*, 16.

Drago, A. (2022). *Natalidade em Portugal: Uma questão económica, política e social*. Lisboa: Conselho Económico e Social.

Farha, L. (2016). *Adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living*. <http://www.unhousingrapp.org/user/pages/04.resources/Thematic-Report-4-The-Right-to-Life-and-the-Right-to-Housing.pdf>

Ferreira, P., Silva, B. & Costa, F. (2019). O preço da habitação: as determinantes do valor na Área Metropolitana de Lisboa. In A.C. Santos (Org.), *A nova questão da habitação em Portugal* (pp. 171-195). Coimbra: Actual.

Reis, J. (2019). O território ainda existe? Sistemas de provisão de habitação e o desperdício do país. In A. C. Santos (org.), *A nova questão da habitação em Portugal: Uma abordagem de economia política* (pp. 53-86). Coimbra: Actual.

Reis, J. (org.) (2020). *Como reorganizar um país vulnerável?* Coimbra: Actual.

Teixeira, M. C. (1992). As estratégias de habitação em Portugal, 1880-1940. *Análise Social*, 115, xxvii (1), 65-89.

Xerez, R., Pereira, E., & Cardoso, F. D. (2019). *Habitação própria em Portugal numa perspetiva intergeracional*. Fundação Calouste Gulbenkian.

Procurou-se também compreender a evolução das **representações sociais das formas de provisão de habitação** mais frequentes em Portugal: aquisição de casa com recurso a crédito bancário e arrendamento no mercado privado. Os resultados da comparação expressos na Figura 3 sugerem um aumento da perceção dos aspetos negativos - **insegurança** e **risco** – do arrendamento e do empréstimo à habitação, refletindo o atual contexto caracterizado por preços extremamente elevados no arrendamento e de aumento abrupto das taxas de juro no crédito à habitação. No que refere aos aspetos positivos do arrendamento – **liberdade** – os resultados sugerem uma diminuição do grau de acordo, sobretudo por parte de arrendatários/as, evidenciando as dificuldades no acesso e permanência no arrendamento (ver capítulo 17). Assim, face à insegurança percecionada como certa no arrendamento, o risco associado ao endividamento parece ser perspetivado agora como uma decisão mais racional, em especial pelas pessoas que vivem em casas arrendadas.

Nos capítulos seguintes aborda-se a evolução das representações sociais de cada uma das formas de provisão.

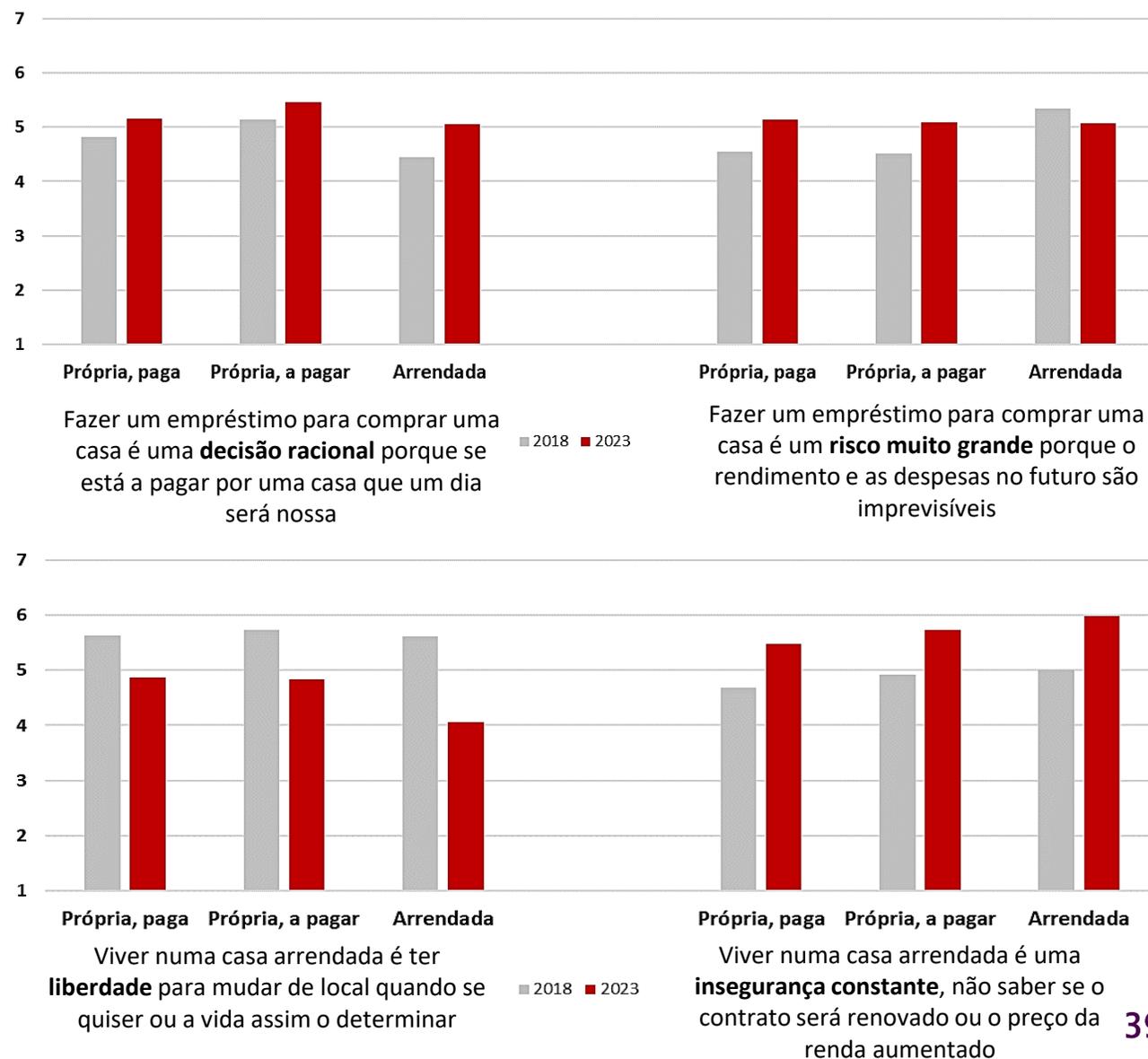
Referências:

Elcheroth, G., Doise, W., & Reicher, S. (2011). On the knowledge of politics and the politics of knowledge: How a social representations approach helps us rethink the subject of political psychology. *Political Psychology*, 32(5), 729-758.

Ribeiro, R. (2019). A "casa" - Entre o sonho e a realidade. In A. C. Santos (org.), *A nova questão da habitação em Portugal: Uma abordagem de economia política* (pp. 197-232). Coimbra: Actual Editora.

Ribeiro, R. & Poeschl, G. (2020). Social representations of globalisation and the functioning of the metasystem in social comparison contexts: Evidence from two studies in Portugal. *Opinião Pública*, 26(1), 193-221. <https://doi.org/10.1590/1807-01912020261193>

Figura 3. Opinião sobre modos de provisão da habitação (1 = discordo totalmente; 7 = concordo totalmente)



Quem se endividou bom lhe parece¹

¹ Este texto resume aspetos desenvolvidos em mais detalhe em Ribeiro, Neto, Santos e Valentim (em preparação).

O projeto HOU\$ING teve como principal objetivo estudar as representações sociais e práticas habitacionais nas diferentes fases da financeirização da habitação em Portugal (ver capítulo 2). Para o efeito procedeu-se à análise secundária das entrevistas dos projetos [FINFAM](#) e [FINHABIT](#) e à realização de dois grupos de discussão focalizada. Neste capítulo e no seguinte salientamos as principais alterações identificadas relativamente às representações sobre o recurso ao crédito bancário para compra de casa enquanto prática de resolução das necessidades de habitação.

Antes do final do século XX, antes da década de 1990, recorrer ao crédito bancário para comprar casa era uma prática residual. Não só as taxas de juro eram extremamente elevadas (acima dos 16%, Neves, 2000) como o processo de candidatura ao crédito era difícil. **O endividamento tinha uma conotação negativa, visto como algo a terminar o mais rapidamente possível**, mesmo que isso significasse grandes sacrifícios no nível de vida.

Na altura, quando nós casámos, pedir um crédito à habitação era assim uma coisa... Ui! O meu pai foi comigo primeiro a casa do [nome do representante] apresentar-me ao [nome do representante]. Ah, o meu filho veja lá! [...] o juro ainda era altíssimo [...] só a prestação da casa quase que nos levava o nosso ordenado todo.

(Entrevista E34_FINFAM, 133)

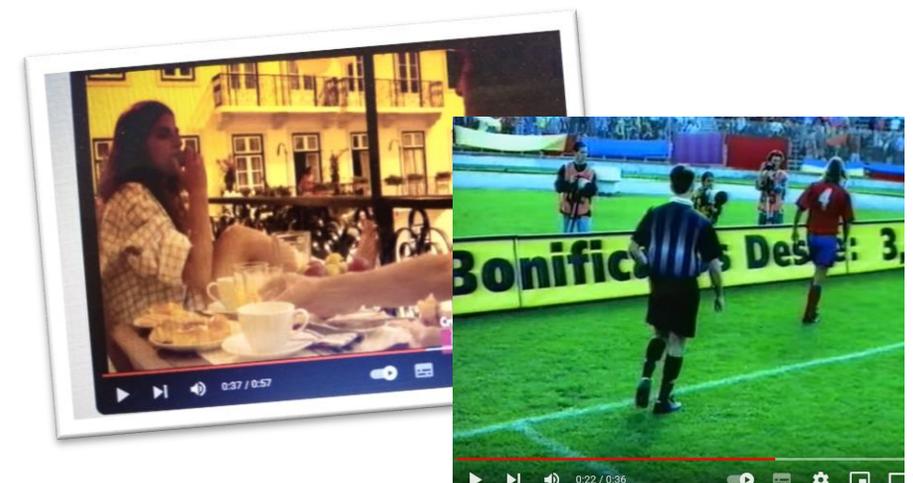
Com as políticas de crédito bonificado e de benefícios fiscais associados aos empréstimos para aquisição de habitação própria permanente (ver Santos, Teles e Serra, 2014), foram criadas as condições para um recurso mais generalizado ao crédito hipotecário para compra de casa própria – a **primeira fase da financeirização da habitação em Portugal** (Santos, 2019).

Em 2001 comprei uma casa [...] Eu fui um bocado na onda... naquela “estás a pagar renda e afinal podes já estar a ter uma casa tua”.

(Entrevista E22_FINFAM, 61)

Paralelamente, as instituições bancárias investiram massivamente em campanhas publicitárias (ver Figura 1) que contribuíram para a **normalização desta prática de provisão, associada a ideias de [racionalidade financeira](#), segurança, investimento e [felicidade](#)**.

Figura 1. Exemplos de campanhas publicitárias sobre o crédito à habitação.



Esta estratégia conduziu a um aumento significativo do número de famílias proprietárias da sua habitação. Segundo os Censos, em 1981 a percentagem de alojamentos familiares clássicos ocupados por proprietários era de 57%, em 2001 atingia a proporção de 76% (ver também Costa et al., 2023).

Apesar do acesso ao crédito apresentar desigualdades socio-territoriais relevantes, tornou-se uma **prática relativamente comum, socialmente valorizada e avaliada como positiva**, sobretudo entre as famílias de rendimentos médios e altos das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto (ver, por exemplo, Ribeiro e Santos, 2018).

Uma amiga minha tinha comprado uma casa (...) [e disse-me] “Mesmo que ainda vivas aí em casa dos teus pais [...] compra porque é um investimento!”
(Entrevista E32_FINFAM, 106)

Por isso é que eu a tenho de lembrar, às vezes, que 99.8% dos portugueses estão muito piores que nós. Porque nós temos propriedade imobiliária... Tens mais que suficiente para não ter preocupações.
(Entrevista E22_FINFAM, 58)

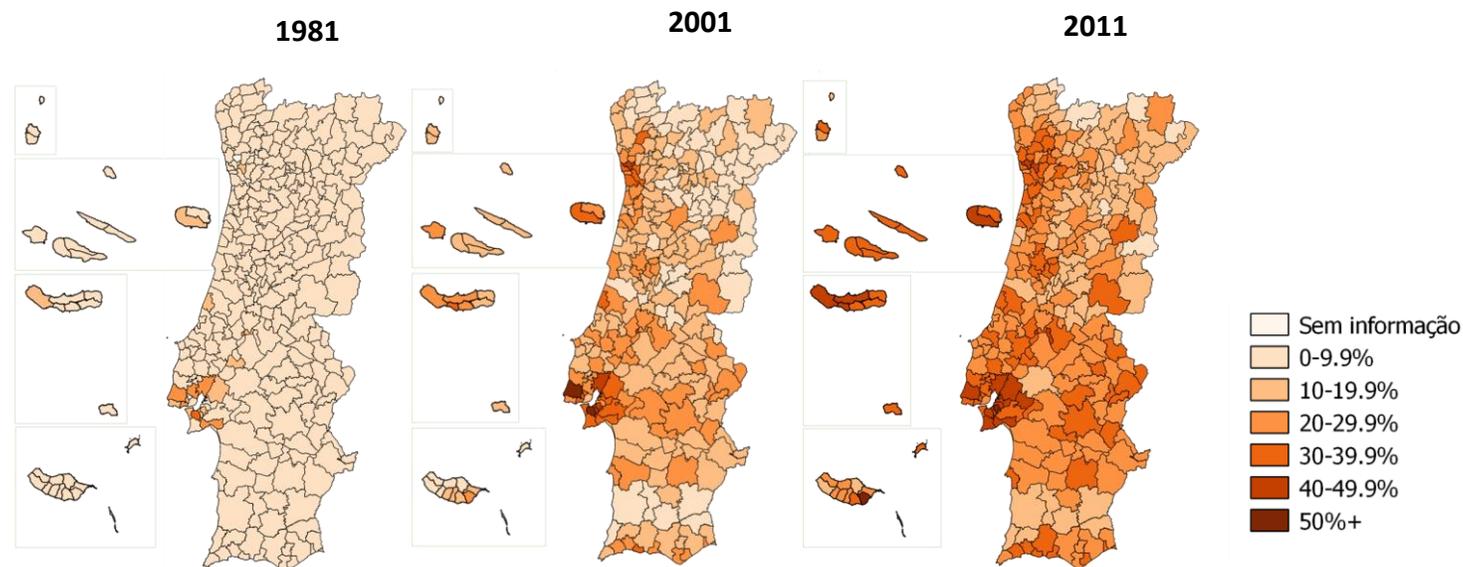
A política de apoio ao crédito à habitação teve como consequência um crescimento exponencial do endividamento das famílias. Entre 1992 e 1998 o número de contratos de crédito hipotecário mais do que quadruplicou (Neves, 2000). De uma taxa de endividamento de apenas 20% do rendimento disponível

em 1990, Portugal tornou-se num dos países com mais elevadas taxas de crescimento, representando o crédito à habitação cerca de 80% do endividamento das famílias (Costa e Farinha, 2012; Marques e Frade, 2000; Rodrigues, Santos e Teles, 2016; Santos, Rodrigues e Teles, 2018).

O crédito bonificado para novos contratos terminou em 2002, pelo encargo que a medida implicava e pelo elevado endividamento dos bancos (cf. Xerez, et al., 2019) numa altura em que as taxas de juro eram relativamente baixas em resultado da adesão de Portugal ao Euro (Santos, 2019). Assim, mesmo após o fim da bonificação, o endividamento para compra de habitação continuou a aumentar um pouco por todo o território nacional (ver Figura 2).

A expansão do crédito ocorreu num ambiente económico caracterizado pelo crescimento continuado dos salários conjugado com a descida da taxa de juro, correspondendo desta forma a uma resposta racional dos agentes económicos face ao enquadramento político-social (cf. Banco de Portugal, 2014). Até ao irromper da Crise Financeira Global esta situação não ofereceu grandes razões para alarme (Santos, Teles e Serra, 2014), contudo contribuiu para aumentar a vulnerabilidade das famílias a acontecimentos pessoais (e.g., desemprego, doença, divórcio) ou contextuais passíveis de comprometer o pagamento das dívidas (Frade e Conceição, 2013).

Figura 2. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados por proprietários **com encargos de compra** (%)
(Fonte: Cálculos próprios com base em informação do INE)



A facilidade de acesso ao crédito estimulou a construção conduzindo à **expansão suburbana**, em particular na AML, mas também à subutilização do parque habitacional existente e à **aquisição de segundas e terceiras habitações**. Entre 1991 e 2011 o número de alojamentos familiares de residência habitual cresceu 31%, o número de alojamentos vagos 51%, e o número de alojamentos de residência secundária ou uso sazonal 300% (cf. Ribeiro e Santos (2019), ver também Matos (2013) sobre a expansão de habitação secundária). Na sequência da expansão suburbana, as cidades de **Lisboa e Porto perderam cerca de 30% e 20% da sua população residente** entre 1981 e 2001, respetivamente (Cálculos próprios com base em dados da Pordata).

Temos uma casa na Charneca da Caparica [...] uma casa de férias [...] foi sem querer, foi assim daquelas coisas que a gente... [...] vínhamos da praia com os miúdos [...] e estavam a construir umas vivendas... «vamos ali ver aquilo» [compramos com] empréstimo [...] 4 ou 5 anos.

(Entrevista E14_FINHABIT, 381)

Nas palavras das pessoas entrevistadas, os critérios de concessão de crédito tornaram-se de tal forma facilitados que provocavam estranheza e incredulidade.

Na altura era fácil [...] emprestaram-me os 100% da casa e se eu quisesse logo dinheiro para mobilar a casa toda emprestavam-me o dinheiro todo.

(Entrevista E31_FINFAM, 104)

Em retrospectiva, esta fase de crescimento exponencial da aquisição de casa própria com recurso ao crédito é perspetivada de forma crítica.

Os juros bonificados não eram, nunca foram um incentivo para quem compra, sempre foram um incentivo para os bancos. [...] quem ganhou foi o banco.

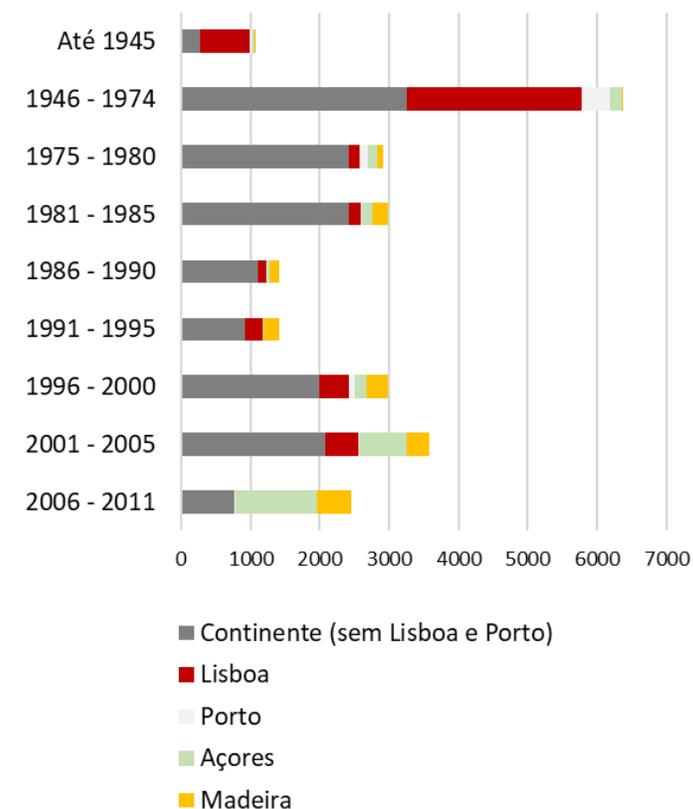
(Entrevista E17_FINFAM, 48)

O montante total de bonificações de juros do crédito à construção e à aquisição de habitação constituiu cerca de 73% da despesa pública em habitação entre 1987 e 2011. O realojamento de pessoas em situação precária, no âmbito de programas como o PER (Programa Especial de Realojamento), correspondeu a 14% e a promoção direta apenas a 2% (IHRU, 2015).



Neste sentido, dos 25.158 edifícios de habitação social existentes em Portugal em 2011, a maioria tinha sido construída até ao ano 2000 (81%) conforme indica a Figura 3 (sobre políticas de habitação social ver, por exemplo, Antunes, 2019).

Figura 3. Edifícios de habitação social (N.º) por localização geográfica e época de construção (Cálculos próprios com base em dados do INE)



Referências:

Antunes, G. (2019). Política de habitação social em Portugal: De 1974 à actualidade. *Forum Sociológico*, 34, 7-17. <http://dx.doi.org/10.4000/sociologico.4662>

Banco de Portugal (2014). *Relatório do Conselho de Administração. A Economia Portuguesa*. Lisboa: Banco de Portugal.

Costa, S. & Farinha, L. (2012). Households' indebtedness: A microeconomic analysis based on the results of the households' financial and consumption survey. *Economic Bulletin and Financial Stability Report Articles and Banco de Portugal Economic Studies*. https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/papers/ar201201_e.pdf

Costa, S., Farinha, L., Lourenço, N. & Mesquita, R. (2023). Habitação em Portugal nos últimos 40 anos: Regime de ocupação e recurso ao crédito. *Banco de Portugal*. https://www.bportugal.pt/sites/default/files/forum_economia_habitacao_portugal.pdf

Frade, C. & Conceição, A. F. (2013). A reprodução do estigma na insolvência das famílias. *Revista Crítica de Ciências Sociais*, 101, 135-152.

Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana [IHRU] (2015). *1987-2011: 25 anos de esforço do orçamento do estado com a habitação*. Lisboa: Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana <https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/ihr/pt/pt/ihr/docs/Esforco-do-Estado-em-Habitacao.pdf>

Marques, M. M. L. & Frade, C. (2000). O endividamento dos consumidores em Portugal: Questões principais. *Notas Económicas*, 14, 13-25. <http://hdl.handle.net/10316.2/25251>

Matos, F. (2013). The expansion of secondary housing in Portugal. In H. Pina, C. Ferreira, & F. Martins (org.), *The overarching issues of the european space* (pp. 171-181). Porto: Faculdade de Letras da Universidade do Porto.

Mendes, L. (2014). Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: Uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith. *Cadernos Metrópole*, 16(32), 487-511. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3209>

Neves, V. (2000). Crédito à habitação: Será o endividamento dos portugueses excessivo? *Notas Económicas*, 14, 85-112.

Ribeiro, R., Neto, D. S., Santos, A. C., & Valentim, J. P. (em preparação). *The financialisation of housing and housing social representations and practices:*

Contributions to understanding the housing crisis.

Ribeiro, R. & Santos, A. C. (2018). A financeirização das famílias e a desigualdade socioeconómica e territorial em Portugal. *Revista Portuguesa de Estudos Regionais*, 47, 73-93.

Ribeiro, R., & Santos, A. C. (2019). Financeirização da habitação e desigualdades socioterritoriais: Um estudo comparado das Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto. *Análise Social*, 54(233), 726-758. <https://doi.org/10.31447/AS00032573.2019233.03>

Rodrigues, J., Santos, A. C., & Teles, N. (2016). *A financeirização do capitalismo em Portugal*. Lisboa: Conjuntura Actual Editora.

Santos, A.C. (Coord.) (2019). *A nova questão da habitação em Portugal: Uma abordagem de economia política*. Coimbra: Actual Editora.

Santos, A. C., Teles, N., & Serra, N. (2014). Finança e habitação. *Cadernos do Observatório das Crises e Alternativas*, nº 2.

Santos, A. C., Rodrigues, J., & Teles, N. (2018). Semi-peripheral financialisation and social reproduction: The case of Portugal. *New Political Economy*, 23(4), 475-494. <https://doi.org/10.1080/13563467.2017.1371126>

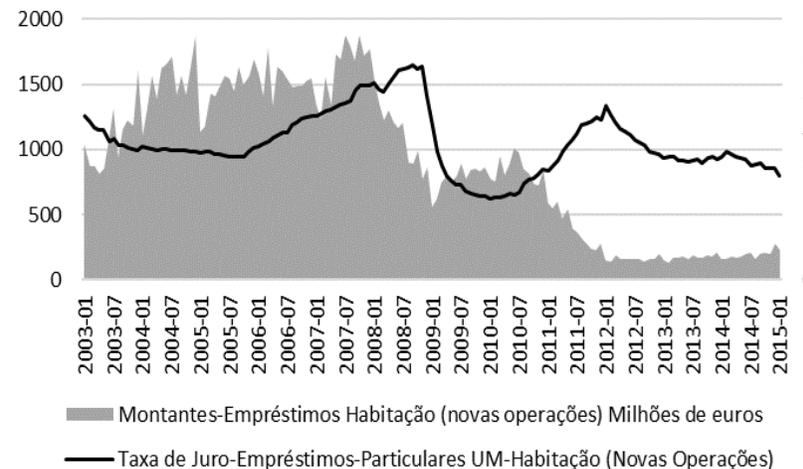
Xerez, R., Rodrigues, P., Lima, J. M., & Cardoso, F. (2019). Shifting from a homeowner society to a rental market? Over a decade of housing policy in Portugal, 2007-2017. In E. Bargelli (eds.), *Housing in Southern Europe* (pp. 13-52). Pisa: Pisa University Press.

Quem se endivida também se engana¹

¹ Este texto resume aspetos desenvolvidos em mais detalhe em Ribeiro, Neto, Santos e Valentim (em preparação).

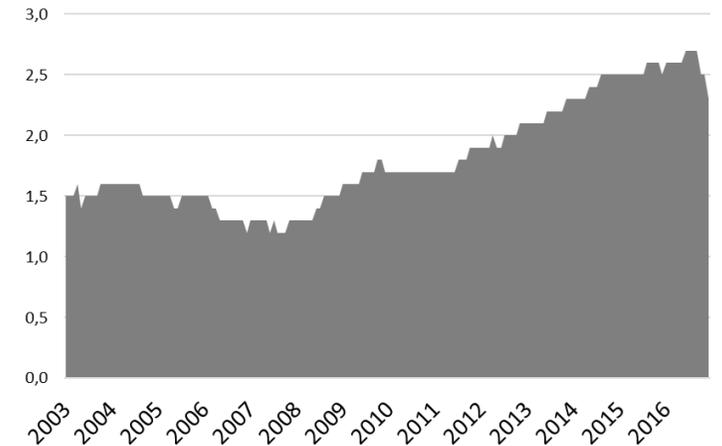
Como vimos, até ao irromper da Crise Financeira Global, a expansão do crédito à habitação ocorreu num ambiente económico relativamente favorável (Santos, Teles e Serra, 2014), contudo aumentou a vulnerabilidade das famílias face a acontecimentos pessoais ou contextuais disruptivos (cf., Frade e Conceição, 2013). Assim, mesmo antes dos efeitos da *Crise Subprime* chegarem a Portugal, quando se deu o aumento acentuado do preços das matérias primas (Rito e Synek, 2008) seguido do **aumento das taxas de juro** pelo Banco Central Europeu e os seus efeitos nas taxas de juro dos empréstimos à habitação (ver Figura 1), muitas famílias portuguesas começaram a ter grandes dificuldades em conseguir pagar as suas dívidas.

Figura 1. Montantes e taxas de juro de novas operações de empréstimos Habitação (Fonte: Banco de Portugal)



À medida em que se desenrolava a Crise Financeira Global e a crise da dívida pública soberana que conduziu à intervenção da *Troika* - Fundo Monetário Internacional, Comissão Europeia e Banco Central Europeu (ver Banco de Portugal, 2014), **aumentavam também os níveis de incumprimento do crédito à habitação**, como é possível ver na Figura 2. Neste contexto muitas famílias foram obrigadas a entregar as suas casas aos bancos (ver também Santos et al., 2022).

Figura 2. Rácio empréstimos vencidos-Particulares-PRT-Habitação-% (Fonte: Banco de Portugal)



Quando ele esteve desempregado a casa aumentou-nos... (...) Foi aquela altura que o Euribor... paguei quase mil euros. [...] Se de repente dispara o Euribor eu vou pagar mil euros e eu não sei como é que eu faço.
(Entrevista FINFAM_32, 111)

Quem se endivida também se engana

Para muitas famílias, o **desemprego**, a **diminuição do rendimento** decorrente das medidas definidas pelo Memorando de Entendimento assinado com a *Troika* (como a diminuição de salários na função pública, os cortes nas pensões, ver, por exemplo, [Público](#)), conjugados com a **diminuição dos preços da habitação** (ver Figura 3) revelaram uma realidade até então impensável: possibilidade de perder a casa por incumprimento mas manter uma dívida que também não se consegue saldar.

Até posso dizer que a casa é minha mas a dívida é maior do que o que tenho, se vender, não pago as dívidas, que é o que acontece muita vezes.

(Entrevista E14_FINHABIT, 386)

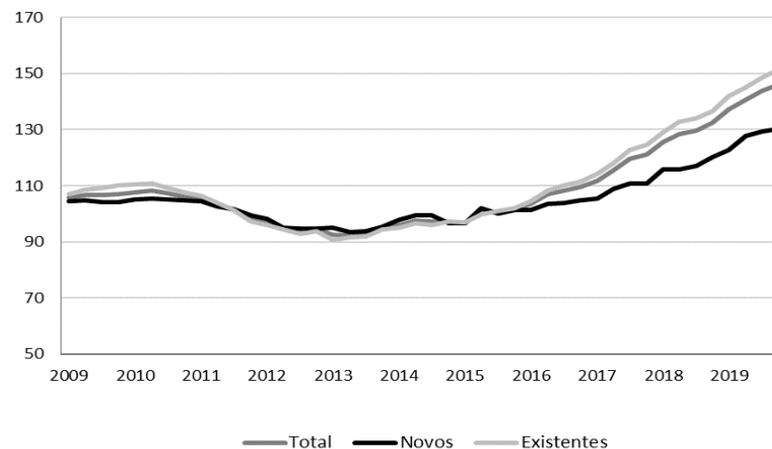
Este período conduziu a uma **reversão nas representações sociais do crédito à habitação associada a importantes impactos psicossociais negativos**, em especial nas famílias afetadas pelo desemprego, por uma dívida com um peso muito elevado no orçamento familiar e que tiveram necessidade de alterar diversas práticas familiares para fazer face à crise (ver também Ribeiro et al., 2015).

Estar agarrada a empréstimo para mim... Quando eu me puder livrar deles vai ser para nunca mais! Prefiro estar agarrada, se calhar, a um aluguer do que estar agarrada a um empréstimo bancário. Porque o aluguer a gente tem sempre a hipótese de tentar procurar um menor e mudar...

(Entrevista E28_FINFAM, 87)

Figura 3. Índice de preços da habitação (Base - 2015).

Fonte: INE



A crise financeira e económica tornou visível o lado negativo da facilidade da concessão de crédito e a necessidade de maior regulação dos mercados financeiros (ver Banco de Portugal, 2016, sobre as alterações efetuadas no setor financeiro na sequência da crise).

Os/as proprietários/as endividados referem que os riscos do endividamento não foram salientados ou acautelados pelas entidades bancárias, produzindo importantes impactos negativos ao nível da **credibilidade e confiança nas instituições**.

A gente quando está a pagar ao banco está a pagar a um prazo muito longo com todos os riscos inerentes a esse prazo muito longo... e estes avisos não são feitos nem foram feitos na altura...

(Entrevista E22_FINFAM, 61)

Na altura da crise havia imensas casas de banco, casas que tinham sido de pessoas que não tinham conseguido pagar [...] estavam à venda [...] concediam um empréstimo à partida, concedem a toda a gente, eles querem é ver-se livre daquilo, até vir um próximo que não consegue pagar, eu acho que a ideia é um bocado essa, ou seja, eles fazem dinheiro com a venda agora, eu peço um empréstimo, encalacro-me não consigo pagar, ah que chatice, a casa vai outra vez para o banco [...]

(Entrevista E13_FINHABIT, 360)

A partir de 2002, os incentivos à compra de casa foram substituídos por políticas públicas privilegiando a reabilitação, a reconstrução e o arrendamento. Foram aprovados diversos diplomas que criaram as condições legais e os incentivos fiscais para tornar mais atrativo o investimento na reabilitação para arrendamento nos centros das grandes cidades, como as Áreas de Reabilitação Urbana, o programa Reabilitar para Arrendar (ver Branco e Alves, 2020; Mendes, 2017; Xerez et al., 2019).

Este contexto contribuiu para criar as condições **propícias ao investimento no imobiliário**, sobretudo a compra e reabilitação do património existente nos centros das grandes cidades, por permitir uma maior *rent gap* decorrente do esvaziamento e degradação do património aí existente na sequência da expansão suburbana (ver capítulo 14, ver também, Barata-Salgueiro, 2017; Castro et al., 2019; Mendes, 2014; Santos, 2019).

Quem se endivida também se engana

Por outro lado, para algumas famílias solventes, a necessidade de mudar de casa por questões familiares ou profissionais num contexto de diminuição do preço da habitação levou à opção por manter **duas casas e dois empréstimos**: *uma casa para habitação própria permanente*, sendo a outra colocada no mercado de arrendamento para **suportar os custos da dívida**. Esta prática de monetização para liquidação dos encargos com o empréstimo é percebida como uma decisão racional que, ao aliviar o stress financeiro, tem um impacto positivo na saúde mental. Contudo, a satisfação das necessidades presentes não elimina a preocupação com possíveis problemas futuros, constituindo um fator latente de ansiedade.

Não ganho nada com o aluguer da casa... aquilo que me pagam é aquilo que eu pago ao banco. [...] Eu estou sempre com o coração nas mãos... [...] alugámos a casa às pessoas que atualmente ainda estão lá... que tudo corra bem e que eles gostem muito de lá estar.

(Entrevista E29_FINFAM, 96)

Quando a comprámos [esta casa] foi uma situação de comprar para vender [...] restaurar e vender (...) E depois o mercado revelou-se como se revelou... E, portanto, foi quando decidimos vir para cá. [...] Não vendemos a outra [casa] e, neste momento, temos os dois créditos que é um problema.

(Entrevista E28_FINFAM, 87)

Para as famílias endividadas com menores recursos, conduziu a situações menos desejáveis e precárias como **voltar para a casa dos pais** e arrendar a casa própria ou aceitar qualquer forma de trabalho para conseguir pagar a dívida (ver Silva, 2019). Com efeito, no contexto da crise, a prioridade das famílias portuguesas recaiu na proteção da casa morada de família e na garantia do bem-estar das crianças (Frade e Coelho, 2015).

Tentámos vender mas, na altura, já não era fácil... Os créditos não apareciam com tanta facilidade e as pessoas já não se queriam envolver tanto com a banca. E foi quando o mercado do arrendamento deu um salto muito grande... As pessoas começaram a querer arrendar porque não queriam ter crédito com a banca. [...] está arrendada....

(Entrevista E11_FINFAM, 9)

O país já vinha a apostar no **turismo** como **estratégia de desenvolvimento económico**, alicerçada na diversificação dos territórios, na atração e promoção de megaeventos e de eventos de larga escala, na atração de investidores de referência internacional e na aposta no turismo residencial (Turismo de Portugal, 2007). Contudo esta estratégia ganha maior peso na sequência da Crise Financeira Global (Drago, 2021). **Entre 2008 e 2018 o peso do turismo no Produto Interno Bruto português e no emprego mais do que duplica** (Caldas, 2022), com importantes impactos para a população residente.

Sáímos de Lisboa [...] eu pessoalmente estava saturado [...] era demasiada gente, demasiados turistas.

(Entrevista E1_FINHABIT, 146)

Para este processo contribuiu a **liberalização do mercado de arrendamento** na sequência da intervenção da *Troika* (e.g., Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto), as alterações à figura do **alojamento local** (Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto), e os diversos diplomas favorecendo a **reabilitação urbana** dos centros históricos (Mendes, 2017; Santos, 2019).

Estas diversas alterações criaram as condições para o **uso crescente dos imóveis residenciais para monetização**, para o arrendamento não só a turistas mas também às famílias que entretanto deixaram de ter opção de compra pelas restrições implementadas ao crédito à habitação (ver Fontes da Costa, 2014, ver também Figura 1).



Através de um cliente na loja conheci o Airbnb [...] experimentei [...] e portanto o Airbnb funciona, dá dinheiro, ou dava na altura, deu-me dinheiro.

(Entrevista 17_FINHABIT, 431)

Referências:

Banco de Portugal (2014). *Relatório do Conselho de Administração. A Economia Portuguesa*. Lisboa: Banco de Portugal.

Banco de Portugal (2016). *Livro Branco sobre a regulação e supervisão do setor financeiro*. https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/pdf-boletim/livro_branco_web.pdf

Barata-Salgueiro, T.(2017). Alojamentos turísticos em Lisboa. *Scripta Nova* 21(578), 1–43. <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18587>

Branco, R. & Alves, S. (2020). Urban rehabilitation, governance, and housing affordability: Lessons from Portugal. *Urban Research & Practice*, 13(2), 157-179.

Caldas, J. C. (2022). Lisboa, enclave turístico: Um polo em declínio num país unipolar. In A. Drago (Org.), *A segunda crise de Lisboa: Uma metrópole fragilizada* (pp. 57-77). Coimbra: Actual.

Castro, A., Santos, F., Cunha, M., & Seixas, C. (2019). *Alojamento local no concelho do Porto*. Porto: Católica Porto Business School e Centro de Estudos de Gestão e Economia Aplicada.

Frade, C. & Conceição, A. F. (2013). A reprodução do estigma na insolvência das famílias. *Revista Crítica de Ciências Sociais*, 101, 135-152.

Fontes da Costa, F. C. (2014). A questão da adjudicação ao banco exequente do imóvel hipotecado por um valor inferior ao da dívida exequenda em virtude do incumprimento do contrato de mútuo para aquisição de habitação – Um problema a carecer de intervenção legislativa urgente. *Dissertação de Mestrado, Universidade de Coimbra*. <https://estudogeral.uc.pt/bitstream/10316/28243/1/F%c3%a1tima%20Cristina%20Fontes%20da%20Costa.pdf>

Mendes, L. (2014). Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: Uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith. *Cadernos Metrópole*, 16(32), 487-511. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3209>

Mendes, L. (2017). Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008–2009. *Cadernos Metrópole* 19(39), 479–512. <https://doi.org/10.1590/cm.v19i39.31531>

Ribeiro, R., Frade, C., Coelho, L., & Ferreira-Valente, A. (2015). Crise económica em Portugal: Alterações nas práticas quotidianas e nas relações familiares. In I. C. Silva, M. Pignatelli, & S.M. Viegas (org.), *Livro de Atas do 1º Congresso da*

Associação Internacional de Ciências Sociais e Humanas em Língua Portuguesa 2015 (pp. 5155-5171). AICSHLP. <https://hdl.handle.net/10316/41673>

Ribeiro, R., Neto, D. S., Santos, A. C., & Valentim, J. P. (em preparação). *The financialisation of housing and housing social representations and practices: Contributions to understanding the housing crisis*.

Rito, A. & Synek, C. (2008). Evolução recente dos preços das matérias-primas e impacto na taxa de inflação. *BMEP Nº 7*.

Santos, A.C. (Coord.) (2019). *A nova questão da habitação em Portugal: Uma abordagem de economia política*. Coimbra: Actual Editora.

Santos, A. C., Teles, N., & Serra, N. (2014). Finança e habitação em Portugal. *Cadernos do Observatório sobre Crises e Alternativas*, 2, 1–59.

Santos, A. C., Teles, N., Frade, C., & Ribeiro, R. (2022). A financeirização na Área Metropolitana de Lisboa: da crise financeira à crise habitacional. In A. Drago (Org.), *A segunda crise de Lisboa: Uma metrópole fragilizada* (pp. 125-158). Coimbra: Actual.

Silva, R. (2019). Crise e desigualdade habitacional: Como (não) se vive em Lisboa. In A. C. Santos (Coord.), *A nova questão da habitação em Portugal: Uma abordagem de economia política* (pp. 233-257). Coimbra: Actual Editora.

Xerez, R., Rodrigues, P., Lima, J. M., & Cardoso, F. (2019). Shifting from a homeowner society to a rental market? Over a decade of housing policy in Portugal, 2007-2017. In E. Bargelli (eds.), *Housing in Southern Europe* (pp. 13-52). Pisa: Pisa University Press.

Depois da tempestade vêm as tormentas

Na sequência da Crise Financeira Global intensificaram-se as campanhas de comunicação internacional de promoção do país como “**destino para visitar, investir, viver e estudar**” (Turismo de Portugal, 2017, p. 2) e as alterações legislativas destinadas a atrair o investimento estrangeiro em Portugal, como os chamados “**Vistos Dourados**” (e.g., Despacho n.º 11820-A/2012) concedidos a partir da aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500 mil euros ou o “**novo regime fiscal para o residente não habitual**” (Decreto-Lei n.º 249/2009).

As políticas públicas, consubstanciadas em estratégias de desenvolvimento e atração de investimento, contribuíram para colocar o país no topo de diversos rankings internacionais, como por exemplo:

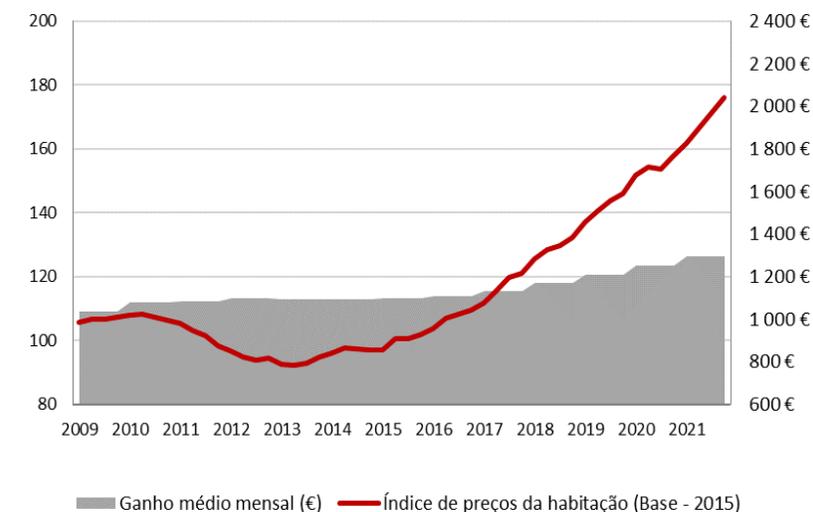
- Melhor destino turístico do mundo em 2018 e 2019 nos *World Travel Awards*;
- 7º lugar entre os melhores lugares do mundo segundo o *Annual Global Retirement Index 2019*;
- Lisboa e Porto entre as melhores cidades europeias para investir segundo a Revista Forbes, em 2019 e 2020 respetivamente;

Neste contexto, deu-se o **aumento da procura do imobiliário nacional** para investimento por **novos agentes financeiros internacionais**, não só por uma **elite internacional** com maior poder de compra (e.g., Dominguez, 2019; ver também capítulo 7) mas também por **fundos de investimento** (ver Santos, 2019). O número de vendas de imóveis a não residentes quase triplicou entre 2012 e 2019, correspondendo em 2019 a 8.5% dos imóveis transacionados e a 13.3% do valor transacionado (ver Santos et al., 2022).

Só o 4º andar foi comprado por um francês que está a alugar e aquilo está em Airbnb, de certeza, porque está sempre malta a entrar e a sair, muitos franceses.
(Entrevista E15_FINHABIT, 394)

Como resultado, os preços da habitação não só recuperaram da perda ocorrida durante a crise financeira como não pararam de subir desde então. Inicialmente sobretudo nos edifícios existentes localizados nos centros históricos em renovação das grandes cidades (como vimos na Figura 3 do capítulo 15), depois um pouco por todo o país. Rapidamente **os preços da habitação**, quer para compra quer para arrendamento, **começaram a divergir consideravelmente dos rendimentos da maioria da população residente** (ver Figura 1).

Figura 1. Ganho médio mensal e índice de preços da habitação (Fonte: INE)



Depois da tempestade vêm as tormentas

Segundo um relatório recente do Fundo Monetário Internacional (2023), em Portugal **os preços reais das casas duplicaram desde 2015**, e desde a pandemia da COVID-19 a divergência entre os preços de compra e arrendamento e os rendimentos das famílias aumentou ainda mais.

Simultaneamente, começa-se a verificar uma **transformação urbana e social**, com especial incidência no centro histórico da cidade de Lisboa, caracterizada por redesenvolvimento urbano assente não apenas no alojamento turístico mas também no imobiliário de luxo, um processo de “supergentrificação” (Mendes, Carmo e Malheiros, 2019, ver também Serra, 2023).

Hoje o mercado de habitação não é para o português, é para o capital sobretudo estrangeiro, porque é para quem tem mais poder porque como nós estamos no mercado global.

(Grupo de discussão focalizada, Porto, 2022)

Uma análise exploratória realizada aos discursos sobre os usos potenciais do edificado habitacional em anúncios de imóveis para compra localizados nas cidades de Lisboa e Porto (Ribeiro, 2021, 2023) evidenciou um dos modos como os discursos promovendo a habitação como uma mercadoria e ativo financeiro entraram na vida das pessoas comuns, determinando as suas representações sociais e relegando para segundo plano a habitação enquanto direito humano fundamental (Rolnik, 2013). Os resultados revelaram diferenças na forma como os imóveis são promovidos em diferentes zonas das cidades. É

sobretudo nas freguesias das zonas históricas que os imóveis são promovidos como forma de investimento ideal para “**alojamento local**”, conferindo a possibilidade de “**rendimento acima da média**”, podendo “chegar aos 8% líquidos anual”. Numa altura em que as taxas de remuneração dos depósitos eram quase nulas e que se verificava um recuo dos rendimentos do trabalho (Santos e Reis, 2018), o investimento em imóveis residenciais é apresentado como um excelente investimento, **um investimento seguro e de elevada rentabilidade**.

Assim, o “**sujeito investidor**” (Aitken, 2007), enquanto **modelo social de sucesso** (Santos, 2017), é promovido, não só junto de investidores, mas também entre as pessoas que simplesmente procuravam comprar uma casa para viver.



Apesar da diversidade de proprietários/as e investidores/as (ver capítulos 7, 14 e 15) os resultados sugerem uma motivação crescente em obter uma elevada rentabilidade e o retorno do investimento no menor tempo possível.

Há uma coisa que se nota... cada vez mais... quem entra no mercado de arrendamento, adquire imóveis para o mercado de arrendamento, quer ganhar logo tudo, então temos rendas de seiscentos, setecentos, oitocentos, mil euros.

(Grupo de discussão focalizada, Porto, 2022)

Neste caso, a procura por uma maior rentabilidade, associa-se não só a rendas mais elevadas como, em muitos casos, a preferência por regimes de alojamento local, arrendamento a estudantes ou a estrangeiros/as com maior poder de compra (e.g., nómadas digitais), diminuindo a oferta de casas a valores acessíveis.



Cartazes nas manifestações de 1 de abril e 30 de setembro 2023, Porto
Fotografia: Raquel Ribeiro

Depois da tempestade vêm as tormentas

O surgimento da pandemia da COVID-19 em março de 2020 expôs as fragilidades e os perigos da financeirização da habitação baseada no arrendamento de curta duração. Contudo este modelo não foi abandonado, pelo contrário, adaptou-se às exigências de higiene e distanciamento e a novos utilizadores: passou a oferecer contratos de arrendamento de médio prazo que eram atraentes para nómadas digitais e trabalhadores remotos de elevados rendimentos (Dagkouli-Kyriakoglou et al., 2022). Desta forma, os preços da habitação continuaram a subir em 2020 e 2021 apesar do forte impacto da crise pandémica na economia portuguesa (ver Figura 2). Esta teve uma diminuição do PIB superior a 7% em 2020 em grande parte devido à queda sem precedentes nas receitas do turismo (Frade, Santos e Teles, 2021).

No rescaldo da crise pandémica, a crise inflacionária e do custo de vida conduziu a uma política de aumento da taxa de juro pelo Banco Central Europeu, fazendo aumentar os custos da habitação também para quem já havia comprado casa mas ainda se encontrava a pagar empréstimo. Esta situação afeta particularmente as famílias portuguesas na medida em que cerca de 90% dos créditos à habitação possuem taxa de juro variável (ECO, 2023). Este contexto veio reacender as preocupações quanto ao endividamento e a insatisfação com as instituições bancárias. Contudo, ao contrário do que aconteceu aquando da Crise Financeira Global (ver capítulo 15), optar pelo arrendamento também não é financeiramente viável.

Dagkouli-Kyriakoglou, M., Tulumello, S., Cocola-Gant, A., Iacovone, C., & Pettas, D. (2022). Digital mediated short-term rentals in the (post-)pandemic city. *Digital Geography and Society*, 3, 100028. <https://doi.org/10.1016/j.diggeo.2022.100028>

ECO (2023, 22 julho). [Portugal entre os países europeus com mais crédito à habitação a taxa variável.](#)

FMI (2023). *Regional economic outlook. Europe's balancing act: Taming inflation without a recession.* Washington, DC: International Monetary Fund.

Frade, C., Santos, A.C., & Teles, N. (2021). A moratória de crédito a empresas e famílias: Alívio presente, riscos financeiros futuros. *Barómetro das Crises*, 23.

Mendes, L., Carmo, A., & Malheiros, J. (2019). Gentrificação transnacional, novas procuras globais e financeirização do mercado de habitação em Lisboa. In A.C. Santos (org.), *A nova questão da habitação em Portugal* (pp. 111-141). Coimbra: Actual.

Ribeiro, R. (2021). Uma casa de sonho para viver ou investir? Financeirização da habitação em Portugal e desigualdades económicas e territoriais. In E. Estanque & D. Neves Costa (org.), *CES CONTEXTO*, 29, *Atas do Congresso Internacional "Transformar o Capitalismo com Utopias Reais: Em torno do legado de Erik Olin Wright"* (pp. 318-333). Coimbra: Centro de Estudos Sociais.

Ribeiro, R. (2023). "A home to live in or monetize?" An exploratory textual analysis of the potential uses of Lisbon and Porto real estate during the COVID-19 pandemic. In A.P. Costa, A. Moreira, F., Freitas, K., Costa, & G. Bryda (org.), *Lecture notes in networks and systems. Computer supported qualitative research* (pp. 229-246). Springer International Publishing.

Rolnik, R. (2013). Late neoliberalism: The financialization of homeownership and housing rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1058-1066.

Santos, A.C. (2017). Cultivating the self-reliant and responsible individual: the material culture of financial literacy. *New Political Economy*, 22(4), 410-422.

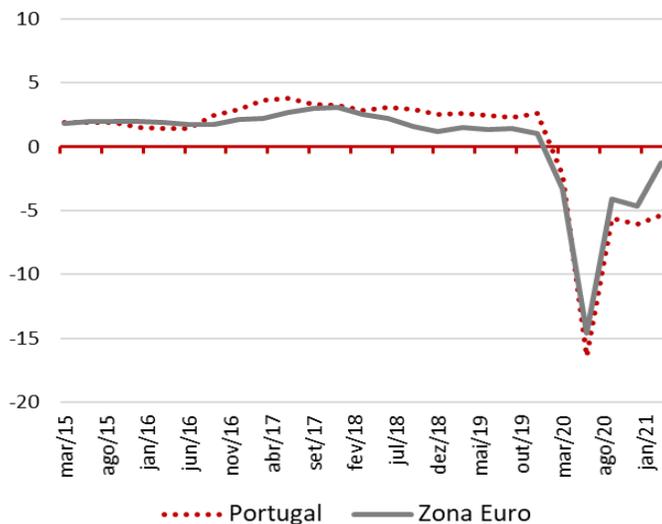
Santos, A.C. & Reis, J. (2018). Portugal: uma semiperiferia reconfigurada. *E-cadernos CES*, 29, 57-76.

Santos, A. C., Teles, N., Frade, C., & Ribeiro, R. (2022). A financeirização na Área Metropolitana de Lisboa: da crise financeira à crise habitacional. In A. Drago (Org.), *A segunda crise de Lisboa: Uma metrópole fragilizada* (pp. 125-158). Coimbra: Actual.

Serra, N. (2023). Lisboa: Novas procuras de habitação e recomposição social urbana. *Setenta e Quatro, crónica* 74.

Turismo de Portugal (2017). [Estratégia Turismo 2027.](#)

Figura 2. Produto Interno Bruto a preços de mercado (Fonte: Banco de Portugal)



Cartaz na Manifestação sobre o Direito à Habitação Coimbra, 30 de Setembro 2023. Fotografia: Rita Campos

Porque ninguém tem a coragem de pôr um travão à especulação bancária.
(Inquérito HOUSING, 2023, 1372)

Não sabemos até onde vai a "gula" da Banca e do BCE.
(Inquérito HOUSING, 2023, 2184)

Referências:

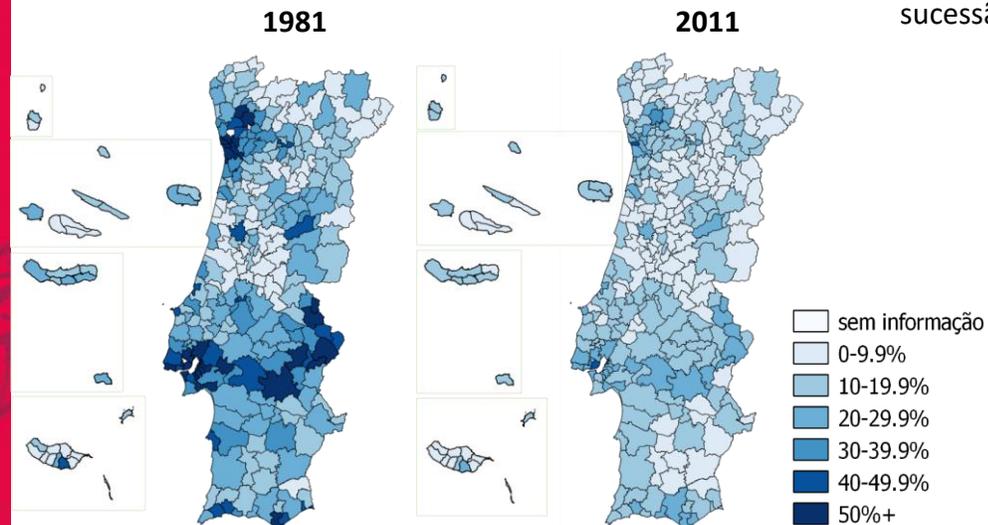
Aitken, R. (2007). *Performing capital*. New York: Palgrave.

Casa arrendada, preocupações redobradas

O arrendamento desempenha um importante papel não só na autonomização dos/as jovens adultos na medida em que constitui, frequentemente, a primeira (única) opção para sair da casa de família, como constitui a forma de provisão mais prevalente nos grupos sociais com menores rendimentos (ver OHARU, 2023).

Antes das políticas públicas de apoio à compra de casa (ver capítulo 14) os alojamentos arrendados correspondiam a cerca de 39% dos alojamentos familiares de residência habitual a nível nacional (61% na AML). Com o aumento do recurso ao crédito bancário para compra de casa própria a partir da década de 1990 deu-se uma diminuição expressiva do arrendamento nos principais centros urbanos (ver Figura 1).

Figura 1. Percentagem de alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados por inquilinos (Fonte: Cálculos próprios com base em informação do INE)



Eu arrendei a casa porque queria construir a minha própria família [...] quem quer construir família procura o seu espaço.

(Entrevista E6_FINHABIT, 227)

O arrendamento urbano tem passado por diferentes fases no seu enquadramento legal (cf., Furtado, 2009) que produziram importantes impactos nas representações sociais sobre esta forma de provisão.

Face às recorrentes dificuldades de prover as necessidades de habitação das populações trabalhadoras com baixos rendimentos, durante o Estado Novo (e também em períodos anteriores) o Estado decretou o **congelamento do valor das rendas** (ver, por exemplo, Furtado, 2009).

No final do século XX diversas alterações legislativas (e.g., Lei das Rendas; Regime do Arrendamento Urbano (RAU), Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro) visaram criar mecanismos de atualização dos valores das rendas e possibilitar a limitação da duração dos contratos e sua sucessão.

Casa arrendada, preocupações redobradas

Estas alterações criaram uma diferenciação relevante entre os contratos celebrados antes de 1990 e os posteriores (ver OHARU, 2023). Assim, na mudança do milénio coexistiam contratos de arrendamento com valores muito baixos, compatíveis com os rendimentos da população idosa e mais carenciada, com rendas de valor de mercado acessíveis às classes média e superior.

O congelamento das rendas teve impactos negativos para ambas as partes envolvidas no arrendamento. Para os/as arrendatários conduziu sobretudo à degradação das condições das habitações (ver, por exemplo, Pereira, 2011), para os/as proprietários/as, a um assumir de responsabilidades não desejadas e financeiramente inviáveis (ALP, 2023).

[Os/as senhorios/as] querem o dinheiro das rendas e estão-se a borrifar para o resto. Casas cheias de humidade, os tetos a cair, os telhados a cair, não querem saber de nada.

(Entrevista E16_FINHABIT, 421)

Ninguém pode dizer assim "ah, porque os senhorios são todos ricos". Os senhorios é que têm que pagar! não. [...] O senhorio, neste momento, em muitas situações, está a fazer o papel social do Estado.

(Grupo de discussão focalizada, Porto, 2022)

Apesar da insatisfação, a situação foi-se mantendo sem grande visibilidade, à exceção de algumas queixas de insalubridade por parte de arrendatários/as junto das autarquias locais, frequentemente acompanhadas de

pedidos de habitação social. Apesar de estar prevista na lei a possibilidade da Câmara Municipal tomar posse administrativa do imóvel e realizar as obras necessárias (Artigo 91.º, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e alterações subsequentes), esse recurso não está a ser utilizado pelas autarquias pelo que as vistorias realizadas acabam por não ter consequências práticas na melhoria das condições habitacionais.

No passado já fez... agora não faz, não faz... A Câmara pura e simplesmente diz assim "têm que fazer. Se não fizer... incorrem em responsabilidade civil e criminal".

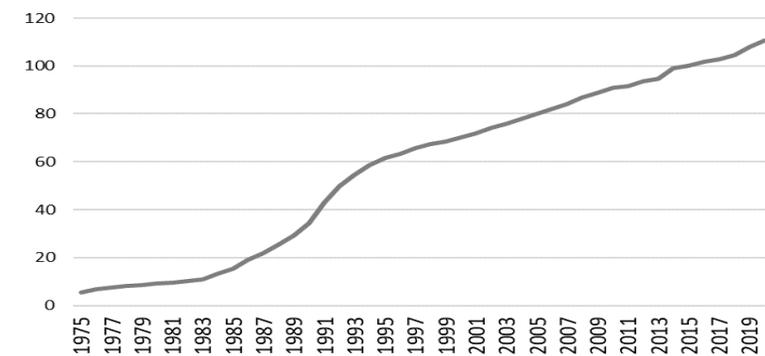
(Grupo de discussão focalizada, Porto, 2022)

Contudo, são as alterações introduzidas em 2012 ao **Novo Regime do Arrendamento Urbano** (Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto), fundamentadas na intenção de dinamizar o mercado de arrendamento urbano, que produzem alterações mais profundas nas práticas associadas ao arrendamento e que se materializam não só no contínuo aumento dos valores das rendas (ver Figura 2), mas também no aumento da insegurança contratual.

O que aconteceu em Lisboa, no centro, nas zonas, nas freguesias do Centro Histórico foi que as pessoas foram mesmo empurradas para fora contra a sua vontade [...] a partir de uma determinada altura, o senhorio chegou, foi na altura, quando foi a alteração da lei da Senhora Assunção Cristas.

(Grupo de discussão focalizada, Lisboa, 2022)

Figura 2. Índice do valor das rendas (Base 2015)
(Fonte: OCDE)



Com efeito, os aumentos de pedidos de despejo aumentaram substancialmente entre 2013 e 2015, e entre 2017 e 2019 a “cessação por oposição à renovação pelo senhorio” quase que triplica, atingindo os valores de 31.5% na cidade de Lisboa e 25.5% no Porto (Santos et al., 2022).

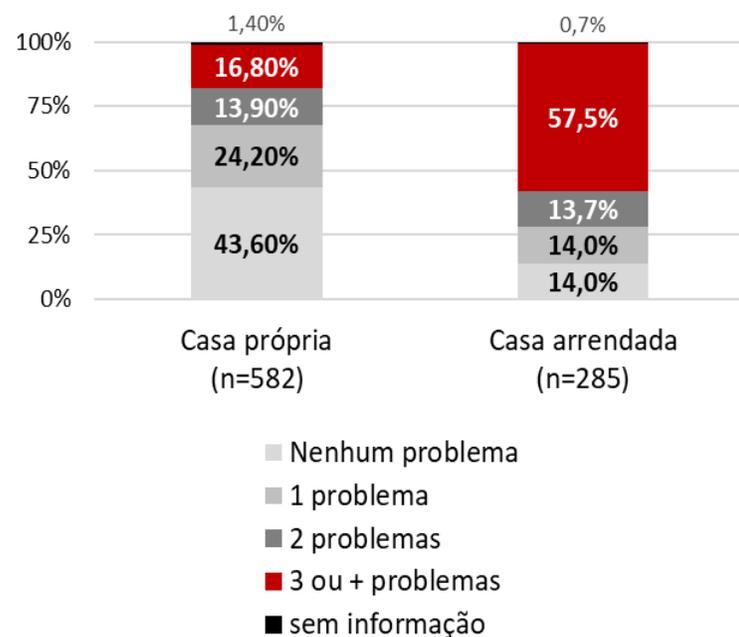
Em Fevereiro eu comecei à procura de casa, e embora soubesse que as coisas estavam terríveis, acho que no fundo não imaginava muito bem aquilo que me esperava [...] fui abordada por uma amiga [...] ela tinha um quarto, viveríamos as duas [...] em Março, quando eu achava que já tinha a minha situação resolvida, percebo afinal que não vou conseguir ir viver para a casa porque ele [o senhorio da minha amiga] também se opôs à renovação do contrato dela.

(Entrevista E11_FINHABIT, 311)

Casa arrendada, preocupações redobradas

Independentemente do valor das rendas, e mesmo controlando a variável rendimento, as pessoas que vivem em casas arrendadas tendem a reportar **mais problemas de habitabilidade** do que as pessoas a viver em casa própria (Ribeiro, 2019). No inquérito HOU\$ING, a proporção de arrendatários/as a viver em casas com três ou mais problemas era cerca de três vezes superior à das pessoas a viver em casa própria (ver Figura 3).

Figura 3. Número de problemas por regime de ocupação (Fonte: inquérito HOU\$ING, 2023)



Acresce ainda a informalidade de muitas situações – sem contrato escrito ou recibos - seja por comum acordo entre as partes ou como condição exigida pelo/a senhorio/a para o arrendamento.

Não passa recibos, não melhora o prédio e não se responsabiliza pelos danos causados.

(Inquérito HOU\$ING, 2023, 2689)



A pandemia da COVID-19 e a recente crise inflacionária tornaram visíveis a maior vulnerabilidade das famílias nestas condições, vulneráveis a procedimentos de despejo e impedidas de beneficiar dos apoios ao pagamento das rendas concedidos pelo Estado ou pelas autarquias.

Porque não tenho contrato não recebo apoios à renda.

(Inquérito HOU\$ING, 2023, 2273)

Outro fator de preocupação no arrendamento prende-se com a possibilidade de **discriminação**. No inquérito HOU\$ING a proporção de pessoas inquiridas a viver em casa arrendada a reportar já ter experienciado situações de discriminação no acesso à habitação foi cinco vezes superior à das pessoas a viver em casa própria: 25.6% vs. 5.4% (ver também Costa, 2023; Malheiros e Fonseca, 2011).

Assim que eu disse ao senhorio que tinha dois filhos na altura – «ah, eu não quero cá crianças! [...] eu não alugo casas com crianças»

(Entrevista E6_FINHABIT, 235)

Os brasileiros, neste momento, têm uma dificuldade extrema em conseguir arrendar uma casa. Se forem eles a ligar para o proprietário, vêm o anúncio, ligam para o proprietário, eles percebem que é Brasileiro, já está arrendado, é logo a resposta. Esteja ou não esteja, está arrendado, pronto.

(Grupo de discussão focalizada, Lisboa, 2022)

- um trans que queira arranjar uma casa para viver sozinho, que queira sair de uma situação dramática familiar [...] essa pessoa arranja casa é na rua [...] passado quarenta e cinco anos, cinquenta está morto. Está a vida de uma pessoa

- é verdade... há muita discriminação

(Grupo de discussão focalizada, Porto, 2022)

Além da insegurança, o processo de procura de casa para arrendar tem-se tornado cada vez mais **exigente e desgastante**, em termos de tempo de procura; de desgaste emocional associado à competição entre o elevado número de candidatos/as; das condições exigidas nos processos de seleção (fiador, contrato trabalho, caução, etc.) ou até apenas para poder visitar o imóvel (ver também, por exemplo, ECO, 2023).

Arrendamentos que estão por um valor de mercado simpático, numa zona simpática, eu chego a ter dez propostas para o mesmo apartamento de arrendamento, a subirem a renda do que aquilo que está pedido para conseguir a casa e a darem dez rendas adiantado, um ano de rendas adiantado para conseguirem a casa.

(Grupo de discussão focalizada, Lisboa, 2022)

As múltiplas exigências afetam particularmente as pessoas em situação mais vulnerável, como os mais jovens, as famílias de baixos rendimentos ou sem contrato de trabalho formal, migrantes ou refugiados, por não possuírem ou os recursos financeiros exigidos ou não disporem de uma rede social que as possa apoiar (e.g., fiador).

Agora pedem, para alugar, para arrendamento, comprovativo de efetividade [...] nunca tive um contrato efetivo, portanto, quer dizer, isto é surreal! [...] às vezes, para visitar a própria casa, já tínhamos que mandar os elementos todos e eu disse que não, não vou mandar nada antes de fazer a visita!

(Grupo de discussão focalizada, Lisboa, 2022)

Por outro lado, o aumento de ofertas sem os requisitos adequados e alguns casos de burla no arrendamento (e.g., Idealista, 2022), criam a necessidade de estar sempre alerta, aumentando não só o nível de ansiedade como o sentimento de revolta.

Em Lisboa, eu fui ver um quarto... valores absurdos, tipo assim quinhentos euros. Aquilo estava lindíssimo, tudo novo, com televisões em frente à cama, mas depois a gente vê... ah, mas, o quarto tinha duas camas e aquilo era para ficar com uma pessoa estranha, que não conhecemos... portanto, isto não era um quarto, era a cama!

(Grupo de discussão focalizada, Lisboa, 2022)

Assim, o papel desempenhado pela casa no equilíbrio emocional e psicológico do indivíduo é ameaçado pelos constantes sentimentos de preocupação, insegurança, incerteza e falta de controlo pessoal. As experiências de “não ser escolhido” ou ser vítima de discriminação, numa área fundamental da vida humana, são acompanhadas por sentimentos de desrespeito e raiva que podem ter impactos profundos na autoestima, na confiança interpessoal e no comportamento político (Fiske e Durante, 2019, ver também capítulos 8, 19 e 20).

Mas não são apenas os arrendatários/as a manifestar preocupações, também os/as proprietários/as salientam diversas inquietações.

Para Luís Menezes Leitão “o congelamento de rendas é o “pecado original” do mercado de arrendamento português” forçando os senhorios/as a “subsidiar os seus inquilinos em 653 milhões de euros que competiriam ao Estado apoiar” conduzindo a “uma situação de privilégio de certos inquilinos face a outros” (ALP, 2023). Por outro lado, apesar da **habitação desempenhar uma função social**, os proprietários são tributados com taxas elevadas

mesmo quando os rendimentos que obtêm do arrendamento da propriedade estão muito abaixo dos valores fixados pela fórmula do “rendimento mínimo de existência” e por isso, por uma questão de igualdade de tratamento, deveriam estar isentos de tributação em sede de IRS (ALP, 2023).

Salientam ainda as dificuldades que enfrentam em reaver o imóvel quando há incumprimento no pagamento das rendas, com custos associados a fundo perdido, e os custos elevados das obras de manutenção.

Veio beneficiar, muitas vezes, os inquilinos incumpridores [...] já estão há dois, três, quatro anos, sem pagar renda. Não entregam voluntariamente a casa, continuam a ocupar e a pandemia veio-lhes abrir a permanência na casa [...] porque a Câmara não tem habitação social.

(Grupo de discussão focalizada, Porto, 2022)

As dificuldades crescentes no acesso à habitação, a escassez de soluções para as famílias com baixos recursos, o aumento da desigualdade entre proprietários/as e inquilinos/as com rendas congeladas e rendas de mercado, concorrem para o aumento da conflitualidade entre estes dois grupos sociais. A conflitualidade associada a **estereótipos negativos**, isto é, conjunto estruturado de crenças e atribuição de traços psicológicos (cf. Tajfel, 1983), ao esbater a diversidade da realidade (Fiske e Durante, 2019) dificulta o diálogo necessário para a co-construção de soluções que sirvam ambas as partes.

Referências:

ALP (2023). *Governo mantém rendas antigas congeladas sem qualquer compensação*. <https://www.alp.pt/comunicados/governo-mantem-rendas-antigas-congeladas-sem-qualquer-compensacao/>

Costa, A. P. (2023). *Imigração e a discriminação na habitação em Portugal: Relatório do projeto #MigraMyths - Desmistificando a Imigração* (4ª Edição). Casa do Brasil de Lisboa

ECO (2023, 13 de dezembro). [Imobiliárias exigem ver salários e IRS para marcar visitas a casas para arrendar](#).

Idealista (2022, 18 de Novembro). [Burlas nas casas para arrendar e dicas para evitar cair nelas](#).

Fiske, S. & Durante, F. (2019). Mutual status stereotypes maintain inequality. In J. Jetten & K. Peters (Eds.), *The social psychology of inequality* (pp. 365-379). Cham, Switzerland: Springer International.

Furtado, J. P. (2009). *Manual de arrendamento urbano* (5ª Edição). Coimbra: Almedina.

Malheiros, J. & Fonseca, L. (Coord.) (2011). Acesso à habitação e problemas residenciais dos imigrantes em Portugal. *Estudo 48 do Observatório da Imigração*. Lisboa: ACIDI.

Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana [OHARU] (2023). [Relatório sobre o arrendamento habitacional em Portugal](#). Lisboa: IHRU.

Pereira, P. R. C. (2011). *Análise do comportamento dos investidores privados na reabilitação urbana da cidade de Lisboa-segmento habitação* (Dissertação de Mestrado). Instituto Superior de Economia e Gestão.

Ribeiro, R. (2019). A "casa" - Entre o sonho e a realidade. In A. C. Santos (org.), *A nova questão da habitação em Portugal: Uma abordagem de economia política* (pp. 197-232). Coimbra: Actual Editora.

Santos, A.C., Teles, N., Frade, C., & Ribeiro, R. (2022). A financeirização na Área Metropolitana de Lisboa: da crise financeira à crise habitacional. In Ana Drago (org.), *A Segunda Crise de Lisboa: uma metrópole fragilizada* (pp. 124-158). Coimbra: Actual.

Tajfel, H. (1983). *Grupos humanos e categorias sociais* (vol. II). Lisboa: Livros Horizonte.

Quem vê casas vê corações

A investigação científica tem mostrado de forma inequívoca que as **condições da habitação e do bairro onde as pessoas vivem tem implicações importantes para a sua saúde física e mental** (World Health Organization [WHO], 2018, ver também Lopes, 2023):

. O frio ou o calor em excesso dentro de casa contribuem para problemas respiratórios e cardiovasculares, aumentando o risco de mortalidade por causas cardiovasculares, e perturbações do sono afetando também a saúde mental.

. A poluição do ar interior por fungos e bolores, comuns nas habitações portuguesas, prejudica a saúde respiratória e pode desencadear reações alérgicas e irritantes como a asma.

As paredes estão completamente todas negras. [...] O quarto dos meus filhos tem uma estante e a estante parece a torre de Pisa, inclinou com a humidade. [...] o chão às vezes tem gotículas de humidade, está molhado [...] Eu ando sempre em stress com aquela casa, eu não me apetece ir para casa, [...] olho para a casa e só penso, maldita casa, onde eu me vim meter!

(Entrevista E7_FINHABIT, 254)

Falta de espaço, tem rachas na parede, chove, as janelas não têm força para ficarem fechadas [...] também tem bichos, tipo ratos, tínhamos de ter uma firma de fazer desratização em casa com coisas que eram altamente perigosas para crianças.

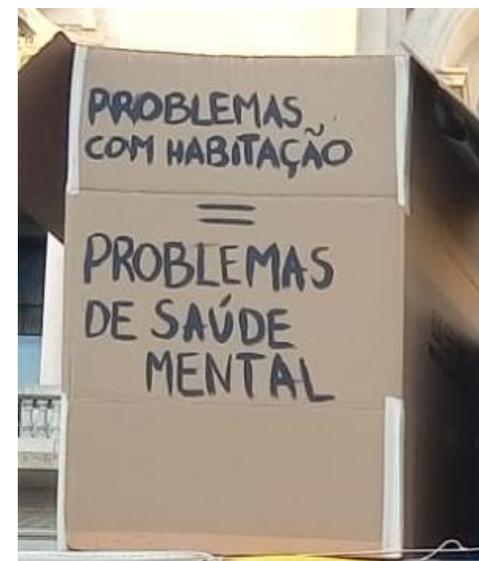
(Entrevista E6_FINHABIT, 230)

. A insegurança habitacional - receio da não renovação do contrato de arrendamento ou incumprimento do pagamento de rendas ou crédito - provocam um estado de tensão económico-financeira ligada à ansiedade, stress, irritabilidade e insónia, podendo conduzir a doença mental como a depressão.

. Nas crianças, as más condições de habitação e as constantes mudança de casa por despejo ou não renovação do contrato e que levem à mudança forçada de escola podem comprometer no imediato o seu sucesso escolar e no futuro o seu rendimento profissional.

Morar em Lisboa ou morar fora de Lisboa para mim seria igual, mas aqui dentro é onde os meus filhos estão inseridos numa escola [...] fomos obrigados a estar a mudá-la de escola e ela perdeu um ano à nossa conta, não é justo!

(Entrevista E6_FINHABIT, 238)



Manifestação 30 de setembro 2023, Porto
Fotografia: Raquel Ribeiro

Quem vê casas vê corações

A existência de espaço adequado à dimensão do agregado familiar é relevante não só para o estudo e sucesso académico das crianças mas também um fator determinante para a saúde física (na transmissão de doenças infecciosas, risco de acidentes, etc.) e mental (WHO, 2018).

Segundos os Censos, em 2021 a proporção de alojamentos de residência habitual em sobrelotação era de 12.7%, refletindo um aumento de 17.1% face a 2011 (OHARU, 2023). Esta proporção aumenta para 14.8% em Lisboa e 15.7% no Porto (INE, 2022).

A casa de um momento para o outro ficou pequena para tanta gente, e sem querer começou a haver confusões [...] e todos se chateiam por uma coisinha de nada [...] Somos 8 a ir a uma casa de banho, e por incrível que pareça, parece que a vontade dá a todos ao mesmo tempo!

(Entrevista E12_FINHABIT, 334)

Vivo numa casa arrendada [...] somos 5 pessoas para uma casa que só tem um quarto, uma sala, uma cozinha e uma casa de banho. O quarto está um pandemónio, e nós temos de dormir todos na sala porque o quarto não cabe lá uma cama sequer. [...] Tem casa de banho mas não tem nem banheira nem bidé, é só uma sanita e lavatório. Chuveiro... pronto, é lá em cima e tenho um ralo para sair a água.

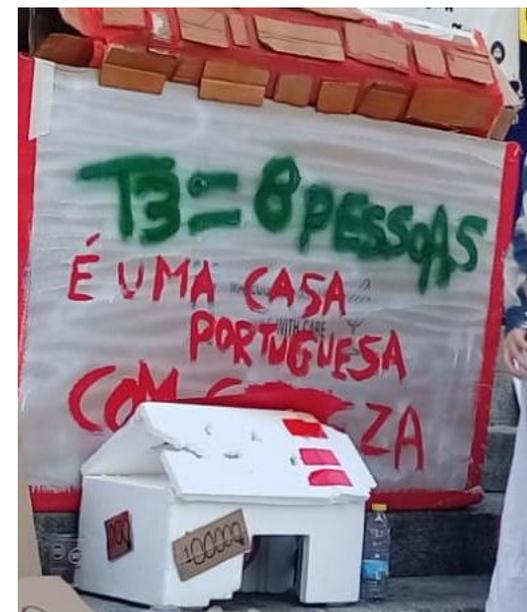
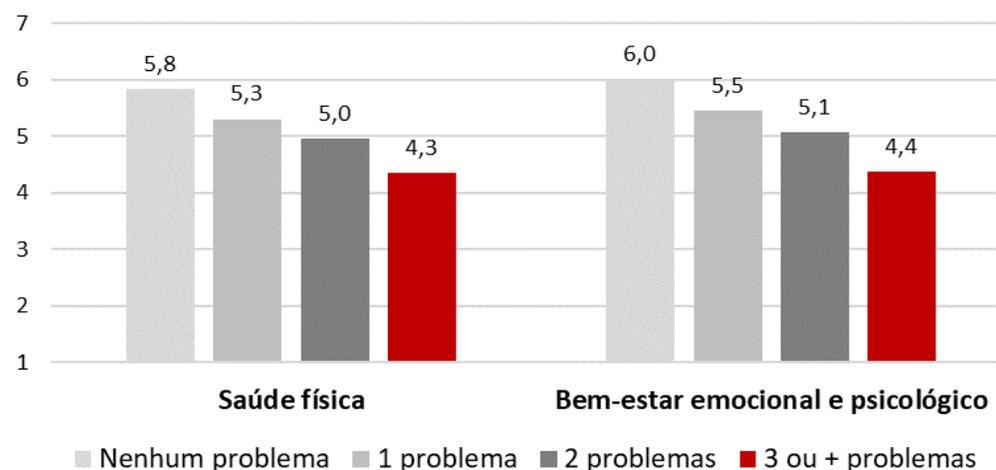
(Entrevista E16_FINHABIT, 414)

A probabilidade de viver numa casa sobrelotada é 4.9 pontos percentuais maior para uma família que arrenda casa do que para uma família proprietária da sua habitação. **Uma em cada 5 famílias pobres vive em menos espaço do que é preciso para uma habitação digna** (INE, 2022), o que contribuiu para a manutenção e reprodução da pobreza.

O impacto das condições habitacionais na saúde física e mental foi ainda mais visível durante a pandemia da COVID-19. No inquérito PHab (Ribeiro et al., 2021) as pessoas que residiam em habitações sem problemas reportaram um impacto bastante positivo da habitação na vivência da pandemia, tanto na saúde física como no bem-estar emocional e psicológico (ver Figura 1).

Aspetos como a falta de espaço, interior ou exterior, problemas de humidade e infiltrações, bem como o mau isolamento sonoro e térmico ou a pouca exposição solar foram reportados como conduzindo à experiência ou agravamento de problemas de saúde física, mas também maior irritação, exaustão, falta de concentração ou ansiedade.

Figura 1. Impacto da habitação em função do número de problemas habitacionais. Médias (1 = impacto muito negativo; 7 = impacto muito positivo).



Cartaz na Manifestação sobre o Direito à Habitação Porto, 30 de setembro 2023
Fotografia: Raquel Ribeiro

Pelo contrário, as boas condições habitacionais como a disponibilidade de espaço exterior foram associadas à possibilidade de praticar exercício físico e de desenvolver atividades de lazer ao ar livre, de contactar com a natureza, identificadas como tendo potencial de aliviar o stress, distrair e assim contribuir para uma melhor saúde mental (Ribeiro, 2022).

Assim, a experiência de confinamento em casa exigida pela crise pandémica foi vivenciada de forma muito diferenciada em função das condições habitacionais, envolvendo não só as condições da casa mas também do espaço envolvente.

Houve situações de violência doméstica, houve situações de pessoas que ficaram com esgotamentos nervosos porque vivem em casas muito pequenas, que foram dimensionadas para não viver a casa, para estar fora, trabalhar ou para dormir e, de repente, têm todos que partilhar uma sala de estar [...] Isso foi um dos aspetos que a COVID veio alertar.

(Grupo de discussão focalizada, Porto, 2022)

Para algumas pessoas, a experiência de confinamento conduziu a uma mudança de opinião sobre a casa onde viviam, **polarizando essas opiniões**. As pessoas que viviam numa casa com boas condições e numa boa localização tenderam a referir-se ainda mais satisfeitas, enquanto que aquelas que viviam numa casa com más condições e numa localização menos favorável manifestaram-se ainda mais insatisfeitas (ver Ribeiro, Santos e Poeschl, aceite).

Frio e humidade, desconforto. Perceber que depois de investimentos e obras que fizemos a casa não ficou melhor: colocámos janelas novas, tapetes e cortinados e a casa não ficou tão mais confortável, só aumentou a urgência de mudar para uma casa melhor e perceber que talvez não tenhamos rendimentos para isso, deixando-nos tristes e angustiados.

(Inquérito Phab, 2021, 1507)

Já dava valor à luz natural, à existência de sala confortável, de janelas no quarto, à ausência de humidade no ar e nas paredes, de espaço exterior e proximidade de locais de comércio. Mas agora ainda mais, pois é tudo isso que permite tornar o confinamento mais confortável e saudável.

(Inquérito Phab, 2021, 1773)

Eu e a minha família conseguimos perceber que que somos uma família privilegiada nesta fase de pandemia apesar do desemprego do meu marido. Vivemos numa casa com todas as condições de conforto e habitabilidade. Zona central, próximo de espaços verdes e de serviços essenciais.

(Inquérito Phab, 2021, 825)

Referências:

INE (2022). *Aumentou a população que vive em alojamentos com falta de espaço*. www.ine.pt

Lopes, C. A. (2023). Housing, gender equality, and health: A systems thinking approach. *Comunicação apresentada no International Colloquium Housing (and) Crisis: Interdisciplinary dialogues for theory and policy*. <https://saladeimprensa.ces.uc.pt/index.php?col=canalces&id=43429>

Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana [OHARU] (2023). *Relatório sobre o arrendamento habitacional em Portugal*. Lisboa: IHRU

Ribeiro, R. (2022). Home(s) and “staying at home”: An exploratory study of the psychosocial impacts of housing inequalities during the Covid-19 pandemic. *Comunicação apresentada no 6th World Conference on Qualitative Research*, online.

Ribeiro, R., Santos, A. C., & Poeschl, G. (aceite). “Tell me how you live and I’ll tell you who you trust”: Exploration of the housing determinants of trust in Portugal. *Portuguese Journal of Social Science*.

Ribeiro, R., Santos, A.C., Poeschl, G., Fernanda, J., Coelho, L., Campos, R., Silva, R., Holz, S., Castela, T. (2021). Pandemia da Covid-19 e habitação: Resultados Preliminares. *Comunicação apresentada em Dia do Neces*, online, 23 Abril.

World Health Organization [WHO] (2018). *WHO Housing and health guidelines*. <https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/276001/9789241550376-eng.pdf>

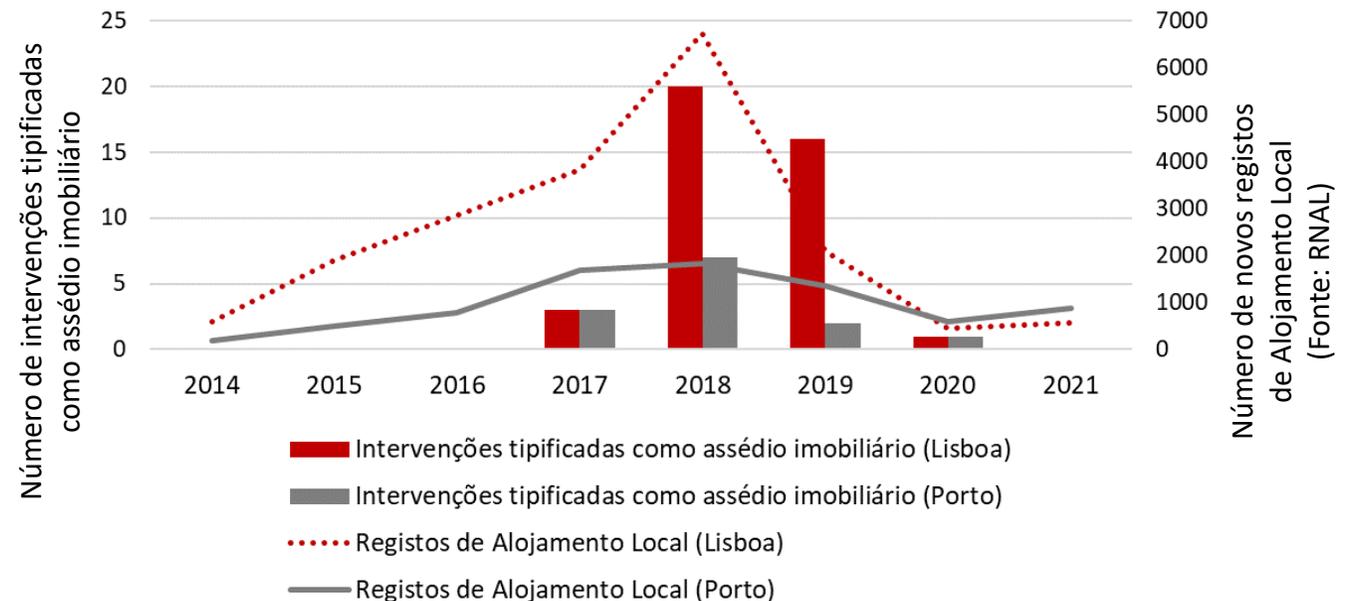
Quem semeia insegurança e injustiça, colhe revolta e indignação

Em diversos países, o aumento do uso de imóveis residenciais para investimento está associado a processos de despejo e expulsão dos residentes (e.g., Lima, 2020). Numa análise exploratória ao conteúdo das intervenções do público registadas nas atas das Assembleias Municipais de Lisboa e Porto, contabilizamos aquelas que tipificam práticas que podem ser enquadradas em assédio imobiliário (Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro). Posteriormente cruzamos essa informação com o número de novos registos de alojamento local nas duas cidades no mesmo período temporal. A Figura 1 representa o cruzamento dessa informação sugerindo que o número de queixas apresentadas nas Assembleias Municipais aumentou no período de maior registo de novos alojamentos (Ribeiro, Santos, Coelho, Valentim e Holz, 2022; Valentim e Ribeiro, 2022).

Cartaz na Manifestação
sobre o Direito à Habitação
Porto, 30 de setembro 2023
Fotografia: Raquel Ribeiro



Figura 1. Novos registos de Alojamento Local e queixas de assédio imobiliário por cidade e ano



Quem semeia insegurança e injustiça, colhe revolta e indignação

Na perspetiva dos/as inquilinos/as inquiridos/as, é a possibilidade perspetivada de ganhos financeiros elevados que leva os/as proprietários/as a recorrer a práticas ilícitas e até mesmo violentas.



Cartazes na Manifestação sobre o Direito à Habitação Porto, 30 de setembro 2023
Fotografia: Raquel Ribeiro



Não é o meu senhorio original. Comprou-lhe a casa e agora quer despejar-me para a vender. Não me deu hipótese de exercer o direito de preferência. Já fui alvo de assédio imobiliário tanto por este como pelo meu senhorio anterior.

(Inquérito HOUSING, 2023, 1914)

Neste contexto de escassez de habitação nos centros das cidades a custos compatíveis com o rendimento, o lucro é perspetivado como ilegítimo.



Cartaz na Manifestação sobre o Direito à Habitação Coimbra, 30 de Setembro 2023
Fotografia: Rita Campos

Por seu lado, a Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP) realizou um [estudo](#) com a NOVA SBE sobre o impacto do alojamento local em Portugal onde procura mostrar que a maioria dos/as proprietários de alojamento local não obtêm lucros elevados e desempenham uma função económica importante para o país na reabilitação do património e na criação de emprego. O estudo indica que mais de metade (62%) dos titulares são pessoas singulares sendo a maioria (61%) proprietários, mas também arrendatários ou comodatários (20% e 12%, respetivamente). Salientam que metade gere apenas um alojamento e 80% até 3 alojamentos. Apenas uma pequena parte gera receitas acima dos 35000 euros/ano (13%) e para 39% as receitas representam mais de 60% do orçamento familiar. Cerca de um terço (36%) contraiu empréstimo bancário para pagar o imóvel e em 44% dos

casos foi necessário realizar obras de conservação. Face às alterações previstas no programa Mais Habitação, cerca de metade considera que estas colocam em risco a manutenção da atividade, mas menos de 15% pondera alterar o uso para arrendamento de longa duração ou a estudantes.

Com o slogan “Não Matem o Alojamento Local”, manifestam receios e sentimentos de ameaça à manutenção do investimento realizado.



Os/as senhorios/as, por outro lado, salientam a injustiça do congelamento das rendas e da subsidiação dos/as senhorios/as aos inquilinos/as sem atender aos rendimentos destes últimos (ALP, 2023, ver também capítulo 17).

Quem semeia insegurança e injustiça, colhe revolta e indignação

Em vez de lucro, salientam os elevados prejuízos suportados e a situação de injustiça, quer no que refere à possibilidade de usufruir do retorno financeiro da propriedade possuída quer na forma como os sucessivos governos têm gerido a questão (ALP, 2023). Esta situação é perspetivada como legitimando, em certos casos, o recurso a formas menos lícitas de repor a injustiça (a este propósito ver, por exemplo, Ribeiro, Silva, Pimenta e Poeschl, 2020).

Não tenho qualquer razão de queixa dos inquilinos, salvo aqueles que têm contratos anteriores a 1990, ainda que a culpa não seja deles, é da Lei. Depois ficam admirados que existam senhorios que tudo façam para se "verem livres dos inquilinos" e que porventura recorram a formas de atuação menos lícitas.

(Inquérito HOU\$ING, 2023, 2264)

As diversas alterações legislativas, nomeadamente no que refere ao mercado de arrendamento, são apontadas pela Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários (APPII), como um dos motivos da crise na habitação. Também o sentimento de ameaça é manifestado na declaração de Hugo Santos Ferreira: “o Governo matou o arrendamento” referindo-se ao anúncio do arrendamento forçado ou coercivo de casas devolutas no âmbito do programa Mais Habitação ([Expresso, 2023](#)).

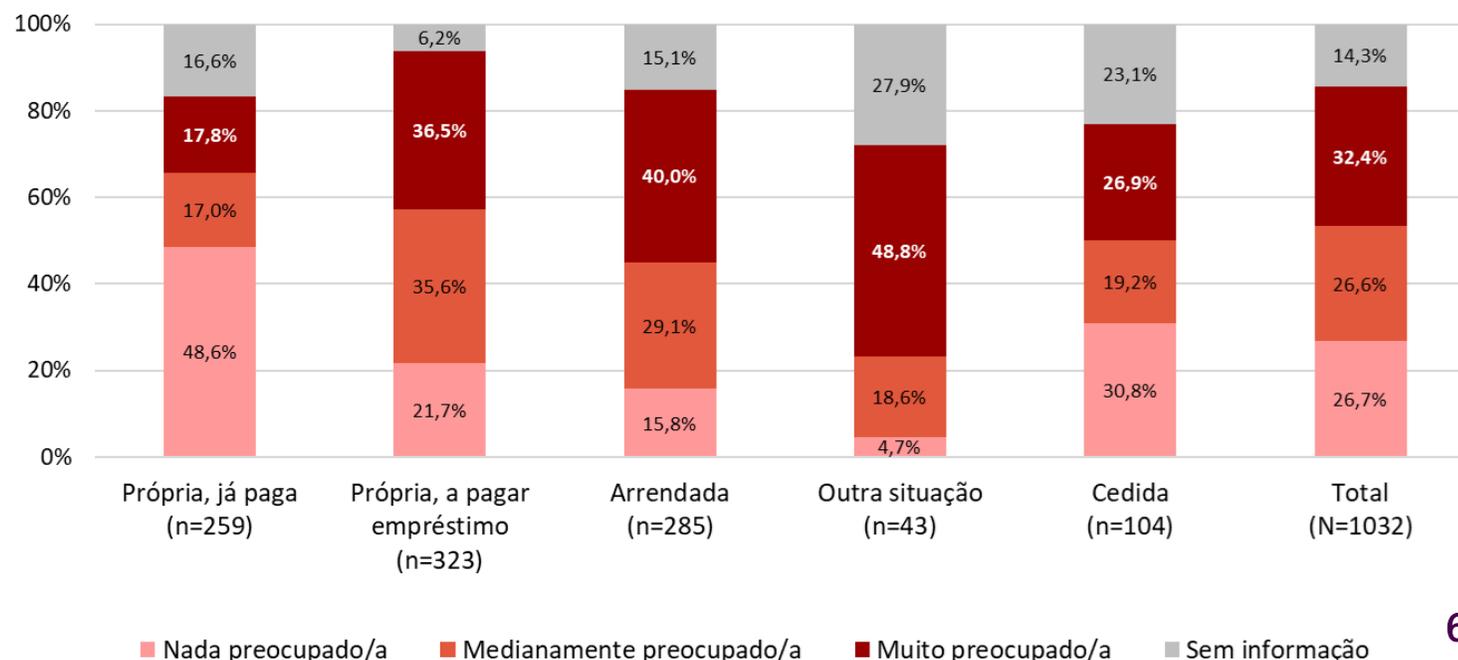
No inquérito HOU\$ING, realizado entre 26 de Maio e 3 de Novembro de 2023, procuramos perceber o grau de preocupação relativamente à situação habitacional. Os resultados revelaram que mais de metade das pessoas

inquiridas tinha **muita ou alguma preocupação com a sua situação habitacional no próximo ano**.

Este resultado é consistente com os dados do Eurobarómetro (2023a, 2023b), que evidenciam um aumento do nível de preocupação entre janeiro/fevereiro, quando a habitação ocupava o sétimo lugar nas preocupações mais importantes dos/as portugueses/as (com 7%), e outubro/novembro, em que passa para 3º lugar (com 21%, a seguir ao aumento do custo de vida e saúde, com 51% e 44%, respetivamente).

Os resultados do nosso inquérito mostram, contudo, que o grau de preocupação não é equivalente em todas as situações habitacionais (ver Figura 2). O maior grau de preocupação é manifestado pelas pessoas que residem em situações de maior vulnerabilidade (“outra situação”), que inclui viver em quarto arrendado, caravanas, situações de ocupação, etc. O nível de preocupação também é muito elevado entre as pessoas que vivem em casa arrendada. Entre as pessoas que residem em casa própria, a preocupação é maior entre aquelas que se encontram a pagar um crédito à habitação.

Figura 2. Preocupação em função do regime de ocupação (Inquérito HOU\$ING, 2023)



Quem semeia insegurança e injustiça, colhe revolta e indignação

Os motivos evocados para justificar um elevado grau de preocupação referem sobretudo a **insegurança** face à manutenção da habitação, o **receio de perder a casa**, de não conseguir continuar a pagar os valores crescentes (da renda ou do empréstimo) e a dificuldade prospetivada em encontrar uma habitação alternativa.

Subida da prestação ao banco em cerca de 500€, tendo em conta as taxas de juro actuais. É o mesmo que estar com a corda ao pescoço.

(Inquérito HOU\$ING, 2023, 1353)

A prestação não pára de subir.

(Inquérito HOU\$ING, 2023, 1832)

*Porque **tenho contrato não renovável**, porque pago mais de metade do meu salário em renda, porque não tenho outro sítio para onde ir nem rede de suporte (ex amigos com casas ou quartos extra), porque não recebi o apoio à renda do governo e não sei porquê...*

(Inquérito HOU\$ING, 2023, 1206)

Tenho preocupação porque não tem condições na casa e eu tenho filhos e querem pôr-me na rua.

(Inquérito HOU\$ING, 2023, 2319)

Em alguns casos resulta também do aumento da percepção de insegurança pelo conhecimento de situações de perda de habitação entre a rede de relações pessoais (familiares, amigos, conhecidos), evidenciando como as

representações se formam no contexto das vivências pessoais e grupais (e.g., Ribeiro e Poeschl, 2020; Valentim, 2022).

Todos os dias existem pessoas a perder a casa.

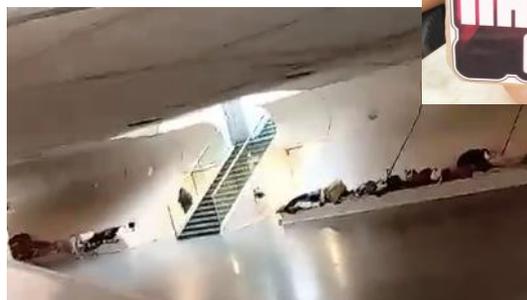
(Inquérito HOU\$ING, 2023, 2563)

Vejo de um dia para o outro amigos a ficarem sem casa e a não existirem alternativas ainda que temporárias para essa habitação.

(Inquérito HOU\$ING, 2023, 1895)

O crescimento do número de pessoas em situação de sem abrigo, visível em diversas zonas das cidades (como a estação do Oriente em Lisboa) contribui para aumentar o nível de preocupação das pessoas em situação financeira, profissional, familiar, mais vulnerável e o desespero e revolta de quem já se encontra numa situação limite.

Cartazes na Manifestação de 1 de abril e 30 setembro, Porto
Fotografia: Raquel Ribeiro



O *Inquérito à Caracterização das Pessoas em Situação de Sem-abrigo*, reportado a 31 de dezembro de 2022, identificou 10.773 pessoas nesta situação (ENIPSSA, 2023). No primeiro semestre de 2023 a associação AMI já tinha acompanhado 1.020 pessoas em situação de sem-abrigo, um aumento de 8% face ao mesmo período de 2022, sendo que os novos casos tiveram um aumento de 57% indicando que o risco de ficar em situação de sem-abrigo tem vindo a aumentar.

A casa é uma fonte inalienável de identidade constituindo, a seguir ao próprio corpo, a mais poderosa extensão do “eu” (Després, 1991), pelo que a **insegurança permanente e a diminuição da percepção de controlo neste domínio da vida tem importantes impactos psicossociais negativos.**

Eu em relação a muitas pessoas sou privilegiado, mas mesmo assim é difícil, consigo por sorte viver em Lisboa, por sorte.

(Entrevista E23_FINHABIT, 522)



Quem semeia insegurança e injustiça, colhe revolta e indignação

Nos centros históricos de Lisboa e Porto e zonas de grande pressão imobiliária e turística, a insegurança e exclusão são acompanhadas de sentimentos de **injustiça social** (ver, por exemplo, Pavel et al., 2022), de **desamparo** e **desesperança**, mas também de **revolta** e **raiva** que mobilizam a ação.

Durante o ano de 2023, sob o slogan “**Casa para Viver**”, realizaram-se duas grandes manifestações que reuniram milhares de pessoas em diversas cidades de todo o país (e.g., [Público, 2023](#); [Diário de Notícias, 2023](#)). Organizadas por uma plataforma de mais de 100 associações, contestam os processos de financeirização da habitação e clamam pelo direito à habitação (ver capítulo 4) e à cidade.



Referências:

ALP (2023). [ALP apresenta 12 propostas alternativas a travão e congelamento das rendas.](#)

Després, C. (1991). The meaning of home: Literature review and directions for future research and theoretical development. *Journal of Architecture and Planning Research*, 8(2), 96-115.

ENIPSSA (2023). *Inquérito caracterização das pessoas em situação de sem-abrigo - 31 de dezembro 2022.*

Eurobarómetro (2023a). *Eurobarómetro Standard 98 – Inverno 2022-2023.*

Eurobarómetro (2023b). *Eurobarómetro Standard 100 – Outono 2023.*

Lima, V. (2020). The financialization of rental housing: Evictions and rent regulation. *Cities*, 105, 102787. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102787>

Pavel, F., Estevens, A., Gago, A., Cocola-Gant, A. (2022). *O alojamento local na cidade de Lisboa. Policy Brief.* Lisboa: CEG-IGOT-Ulisboa.

Ribeiro, R. & Poeschl, G. (2020). Social representations of globalisation and the functioning of the metasystem in social comparison contexts: Evidence from two studies in Portugal. *Opinião Pública*, 26(1), 193-221. <https://doi.org/10.1590/1807-01912020261193>

Ribeiro, R., Silva, B., Pimenta, C., & Poeschl, G. (2020). Why do consumers perpetrate fraudulent behaviors in insurance?, *Crime, Law and Social Change*, 73, 249-273. <https://doi.org/10.1007/s10611-019-09857-2>

Valentim, J. P. (org.) (2022). *Representações sociais - Para conhecer o senso comum.* Lisboa: Sílabo.



Diz-me onde moras dir-te-ei em quem confias

Os resultados dos estudos realizados revelaram que as **condições de conforto, acessibilidade e segurança da casa e do bairro** em que se vive determinam, em parte, a **confiança das pessoas nas instituições**. Durante a pandemia, as pessoas que reportaram níveis mais baixos de satisfação com as condições da habitação e da zona onde viviam, bem como uma maior carga com os custos de habitação, tenderam a manifestar níveis mais baixos de confiança nas diferentes instituições políticas, públicas e privadas e a relatar níveis mais baixos de saúde e felicidade (cf. Ribeiro, Santos e Poeschl, aceite).

Os testemunhos e opiniões expressos nas entrevistas, nos grupos de discussão focalizada e nas perguntas abertas dos questionários, bem como as intervenções da população residente nas Assembleias Municipais de Lisboa e Porto, permitem identificar diversos processos ligados à provisão da habitação que contribuem para determinar a confiança das pessoas nas instituições. Por exemplo, as políticas de atração de investimento estrangeiro são percecionadas como contraproducentes e até uma “deslealdade” para com a população nacional.

*O Estado é ausente e não consegue criar organismos capazes de fiscalizar e combater a evasão fiscal no arrendamento, principalmente de quartos. Falta de habitação social e principalmente de políticas de apoio aos jovens e jovens adultos. O Estado é paternalista e muitas vezes obriga as pessoas a ficarem em situações de miséria para terem apoios (também) miseráveis. Ao mesmo tempo continua a promover alojamentos locais e golden visa que só agravam a situação. **Fiscalizem quantas casas compradas por golden visa estão fechadas em Lisboa.***

(Inquérito HOUSING, 2023, 1308)



Cartaz na Manifestação sobre o
Direito à Habitação
Porto, 1 de abril 2023
Fotografia: Raquel Ribeiro

Há muitos incentivos para investimento estrangeiro e migração qualificada, mas depois pouco cuidado ou proteção com a população nacional/residente. O salário médio em Portugal não consegue mais ser compatível com o custo de vida aqui, sobretudo no que se refere à habitação.

(Inquérito HOUSING, 2023, 2613)

Diz-me onde moras dir-te-ei em quem confias

Ao nível do poder local e das instituições públicas, o desfasamento entre o reconhecimento do direito a uma habitação social e o efetivo acesso a essa habitação gera sentimentos de **abandono** e **desespero**.

Eu lido, infelizmente, com despejos por falta de pagamento de rendas [...] a grande maioria, vamos dizer, a grande maioria é por falta de condições, ficaram desempregadas, vivem de rendimento mínimo, estão mesmo na miséria. Nós, antes de ser realizado o despejo, a agente de execução contacta as entidades assistenciais, quer Segurança Social, quer as Câmaras para providenciar por habitação. A primeira resposta que as Câmaras dão à agente de execução é "não temos habitação social".

(Grupo de discussão focalizada, Porto, 2022)

Por seu lado, a existência de habitações públicas fechadas enquanto existem famílias em lista de espera contribui para sentimentos de **injustiça** que minam a **confiança**.



Os procedimentos de ordenação e priorização da atribuição de habitações sociais levam frequentemente a questionamentos de justiça. A burocracia associada aos pedidos de apoio e a existência de formas de atribuição baseadas na aleatoriedade levantam dúvidas sobre a transparência dos processos e a possibilidade de favorecimentos.

Há dois anos eu concorri para um andar ali [...] eram casas da Câmara reabilitadas. [...] Então gastei quase 40€ em papéis. Tive que ir às Finanças, à Segurança Social [...] São muito jeitosos, obrigam as pessoas a gastar dinheiro e este concurso é por sorteio! Ora sorteio... tiram a bolinha e às vezes pode ser que a bolinha tenha um bocado de crude ou cola e fique na mão do cavalheiro da Câmara!

(Entrevista E22_FINHABIT, 497)

Pelo contrário, quando as políticas públicas são percecionadas como eficazes e justas, e quando as instituições são capazes de dar resposta às necessidades das pessoas, ouvindo-as, tratando-as com respeito e dignidade, contribui para uma relação de confiança (Ribeiro, 2023).

Neste sentido, **é importante que as medidas sejam desenhadas de forma a que sejam viáveis e eficazes**, alocando os meios financeiros e humanos necessários não só à sua correta implementação, mas também para responder às necessidades de informação das pessoas envolvidas. O fracasso em atingir as expectativas em tempos de crise tem impactos prejudiciais não só no bem-

estar das pessoas, mas pode, em última análise, minar a sua confiança nas instituições e comprometer políticas futuras que exigem cooperação e cumprimento.

Referências:

Ribeiro, R. (2023). *Housing support policies in Portugal in times of crisis: Opinions, experiences, and interrelations with institutional trust*. Report. Coimbra: CES.

Ribeiro, R., Santos, A. C., & Poeschl, G. (aceite). "Tell me how you live and I'll tell you who you trust": Exploration of the housing determinants of trust in Portugal. *Portuguese Journal of Social Science*.

Lar Doce Lar: Casas doces para todas as pessoas

Raquel Ribeiro

Centro de Estudos Sociais,
Universidade de Coimbra

Esta publicação aborda, de forma sucinta, alguns dos principais temas e resultados do projeto HOUSING – *Financiarização da habitação no Portugal do século XXI: Representações sociais, práticas e implicações políticas*, realizado entre janeiro de 2022 e dezembro de 2023 (ver capítulos 1 e 2). Neste projeto exploratório procurou-se compreender os impactos das transformações políticas e económicas produzidas pela crescente importância dos mercados, atores e motivações financeiras na provisão de habitação ao longo deste século, nas representações sociais e nas práticas sobre habitação. Procurou-se também compreender a diversidade de vivências na habitação em Portugal, compreender os seus aspetos “doces” e “amargos”, e os impactos dessas desigualdades a nível psicossocial e político.

Os resultados dos diversos estudos realizados evidenciam a importância não só das **políticas públicas de habitação** prosseguidas – como o *apoio à compra e construção com recurso ao crédito bancário*, o *apoio à reabilitação* ou *subsídio do arrendamento privado* – mas também das **políticas e estratégias de desenvolvimento económico** nas representações sociais e práticas habitacionais. Por exemplo, as políticas de crédito bonificado e de benefícios fiscais associados aos empréstimos para aquisição de habitação própria permanente criaram as condições para que o recurso ao crédito se tornasse uma prática socialmente valorizada e avaliada positivamente, em sentido contrário ao período antecedente (ver capítulo 14, ver também capítulo 6). Por seu lado, as estratégias de desenvolvimento económico (focadas no turismo) e de atração de investimento estrangeiro, criaram as condições para o aumento das práticas de compra de imobiliário residencial para investimento e rentabilização (ver capítulos 7, 15 e 16). Se as primeiras tiveram, pelo menos

inicialmente, impactos positivos no acesso à propriedade, na melhoria das condições habitacionais, mas também ao nível da identidade social (orgulho, satisfação), as segundas contribuíram para um aumento exponencial do preço da habitação que acentuou as desigualdades sociais no acesso à habitação (ver capítulo 17).

À semelhança de outros estudos, os resultados do projeto HOUSING também ilustram a **inter-relação entre diversos domínios das políticas públicas** indicando que, para solucionar a atual crise da habitação, não bastam políticas de habitação. Salientam ainda a necessidade de, tal como se avalia o impacto ambiental de grandes projetos de investimento e transformação territorial, se deve **avaliar o impacto social** de alterações legislativas que possam produzir alterações societárias de grande magnitude.

A representação social da “casa” está indubitavelmente associada à **segurança ontológica**, à necessidade emocional de segurança, de constância e previsibilidade (ver, por exemplo, Saegert et al., 2015). A última década tem sido caracterizada por rápidas transformações e crescente imprevisibilidade em diversos domínios, incluindo a habitação. O continuado aumento do custo da habitação para valores muito superiores aos dos rendimentos médios das famílias (ver capítulo 16 e 17) coloca em causa o acesso à habitação a uma parte crescente da população, que deixa de conseguir perspetivar o futuro (ver capítulo 12). Por outro lado, conduz ao aumento das situações de sobrelotação, de partilha de casa por motivos meramente financeiros, situações precárias e indignas (anexos, caravanas, etc.) e, no fim da linha, o risco de ficar em situação de sem-abrigo (ver capítulo 19).

A insegurança e a falta de condições de conforto adequadas colocam em causa aspetos centrais da representação social da *casa* e da vivência desta enquanto lugar privilegiado da família, de conforto, descanso e privacidade (ver capítulo 13), com **importantes impactos ao nível da saúde física e mental** (ver capítulo 18).

Como vimos no capítulo 19, o aumento do nível de preocupação com a habitação foi crescente ao longo do ano de 2023 (Eurobarómetro, 2023a, 2023b), e visível através do número de pessoas que participaram nas manifestações que se realizaram, não só em Lisboa e no Porto, mas em diversas cidades de todo o país. Os resultados do inquérito HOU\$ING permitem constatar que o nível de preocupação depende do regime de ocupação, de se ser proprietário/a da casa em que se vive, com ou sem recurso a dívida, viver numa casa cedida gratuitamente, ser arrendatário/a ou viver numa situação transitória ou irregular. É entre as pessoas que se encontram nas últimas situações que o medo de ficar sem um teto é mais presente, experienciado como uma ameaça à própria existência, uma ameaça à vida.

A pandemia da COVID-19 veio tornar saliente, como outros acontecimentos críticos no passado, que a habitação **“pode fazer a diferença entre a vida e a morte”** (Roseta, 2023). Neste contexto foram aprovadas medidas de apoio do Estado às famílias em dificuldade, mas o entendimento foi muitas vezes alcançado entre senhorios/as e inquilinos/as de forma espontânea. A pandemia evidenciou a capacidade de entendimento de partes com interesses, à partida, antagónicos, para alcançar um bem comum maior.

A maioria dos senhorios nem sequer quis ver... porque nas moratórias tinha que se fazer prova da redução dos rendimentos em relação ao ano anterior [...] houve uma consciencialização de que era preciso fazermos um esforço mútuo.

(Grupo de discussão focalizada, Porto, 2022)

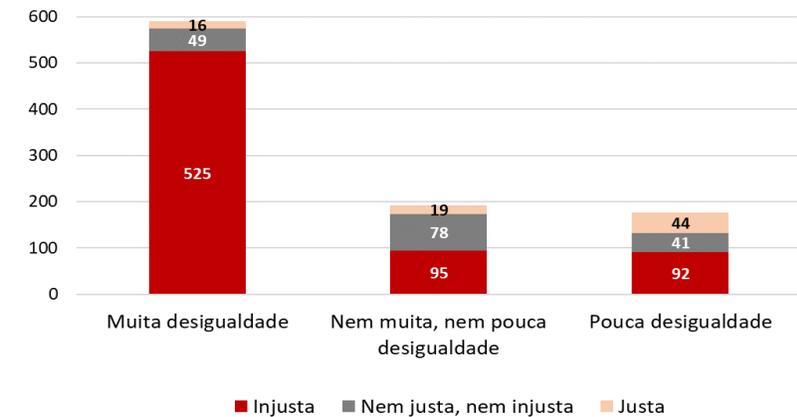
Por outro lado, segundo os nossos dados, a pandemia também contribuiu para uma **polarização do grau de satisfação com a habitação** (ver capítulo 18): quem se sentia satisfeito/a ficou ainda mais satisfeito/a e quem já se encontrava insatisfeito/a viu a sua insatisfação aumentar. A tomada de consciência da importância das condições habitacionais tem influência não apenas nas representações sociais e práticas habitacionais, como pode influenciar a forma como as pessoas percebem a sociedade em que vivem (ver capítulo 20).

No inquérito HOU\$ING procuramos perceber qual a opinião das pessoas sobre a existência de desigualdades na habitação na zona onde viviam e em que medida consideravam essa situação justa ou injusta. Os resultados revelam que **mais de metade (57%)** das pessoas inquiridas considera que **existe muita desigualdade nas condições de habitação** e apenas uma minoria (8%) considera que as desigualdades existentes são, em alguma medida, justas. As duas avaliações estão correlacionadas: quanto menor é a percepção de desigualdade existente, mais a desigualdade é avaliada como justa (ver Figura 1).

Os resultados salientam a necessidade de **monitorizar a evolução das desigualdades na habitação**, não apenas ao nível do preço/custo, mas também ao nível das condições de conforto e (in)segurança face ao futuro.

Salientam também a necessidade de **sensibilizar os diferentes intervenientes no domínio da habitação para a importância de assegurar condições adequadas a todas as pessoas**.

Figura 1. Avaliação da dimensão e justiça da desigualdade nas condições de habitação (N.º Inquérito HOU\$ING 2023)



A investigação científica tem mostrado que os **níveis elevados de desigualdade de rendimento e riqueza** numa sociedade conduzem a resultados negativos importantes a nível individual, na **redução dos níveis de saúde física e mental**, no **aumento de comportamentos de risco**, mas também a nível social. Um elevado nível de desigualdade **reduz os níveis de confiança**, de cooperação e coesão social, conduz ao aumento da violência e **conflitualidade social**, à **polarização política**, à diminuição da participação política e do apoio à democracia e, pelo contrário, o aumento do apoio a valores autoritários (ver Jetten et al., 2021).

Portugal é um dos países mais desiguais da União Europeia, o 6º país mais desigual segundo o coeficiente de Gini, apresentando níveis persistentes de risco de pobreza ou exclusão social que afetam mais de 2 milhões de residentes (Observatório Nacional de Luta contra a Pobreza, 2023). O aumento das desigualdades no acesso à habitação ameaça agravar ainda mais esse fosso, aumentando também o risco de pobreza e exclusão social.

As poucas pessoas que, no nosso inquérito, avaliaram as desigualdades como justas, salientam tratar-se do resultado do esforço individual, interiorizando o ideal neoliberal da meritocracia, relegando para segundo plano o papel dos recursos de que as pessoas dispõem à partida e que estão dependentes do país, do lugar e da família em que cada um/a nasce. Pelo contrário, a grande maioria que avaliou as (muitas) desigualdades na habitação como injustas, sugere um **amplo consenso social para agir no sentido de diminuir as desigualdades existentes na habitação.**

Porque uma pessoa, quando nasce, não parte do mesmo patamar: existem herdeiros com várias habitações e existem pessoas cujos ascendentes não têm qualquer propriedade. Os desafios colocados a essas pessoas são totalmente diferentes e as condições em que poderão viver também, uma vez que os investimentos a fazer para manter ou adquirir são muito diferentes. Por norma, e uma vez que o elevador social em Portugal funciona pouco, as pessoas que partem em desvantagem têm outras desvantagens cumulativas.

(Inquérito HOU\$ING, 2023, 1128)

Porque as condições de acesso à habitação nada têm a ver com mérito, esforço ou capacidade de trabalho. Os pobres trabalham tanto ou mais do que a classe média e simplesmente não têm como sair do ciclo de pobreza e trabalho precarizado e como tal, por muito que trabalhem, nunca vão conseguir ter acesso a habitação.

(Inquérito HOU\$ING, 2023, 1390)

Todos os humanos têm o mesmo valor.

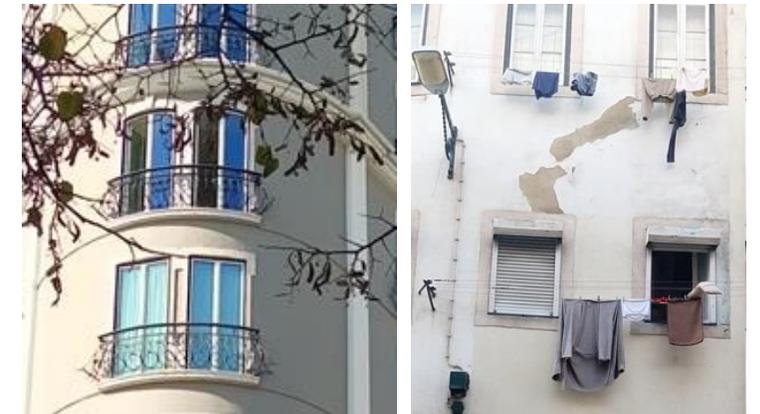
(Inquérito HOU\$ING, 2023, 1374)

Parece-me óbvio que todas as pessoas precisam de um local para morar, não havendo igualdade no acesso à habitação - seja pelas razões que sejam - parece-me não só injusto como criminoso.

(Inquérito HOU\$ING, 2023, 1400)

Com efeito, a diminuição das desigualdades sociais não beneficia apenas as pessoas que se encontram em situação desprivilegiada, beneficia toda a sociedade. A desigualdade, para além de diminuir a coesão social, contribuindo para uma clivagem social entre “nós” vs. “eles”, as elites (Jetten et al., 2021, ver também capítulo 8) tem consequências negativas também para os grupos sociais mais privilegiados. Quando há grandes desigualdades sociais as pessoas tendem não só a fazer mais comparações sociais como a comparar-se com quem está em situação muito mais favorável do que a sua, isto é, tendem a efetuar comparações sociais ascendentes. Este tipo de comparação aumenta os processos de competição

interpessoal e os sentimentos de privação relativa, sentimentos de insatisfação discrepantes das condições objetivas da situação pessoal. Como o estatuto social é mais valorizado em sociedades desiguais do que em sociedades mais igualitárias, os grupos mais privilegiados tendem a manifestar níveis de ansiedade mais elevados associados ao receio de perder o estatuto alcançado e serem desprezados pelos outros. **A busca pela manutenção do estatuto pode tornar-se um ciclo vicioso de competição que contribui para aumentar cada vez mais o fosso entre pobres e ricos** (Bratanova et al., 2019), apesar da vasta maioria das pessoas preferir valores humanos de justiça, igualdade e cuidado com a humanidade e a natureza ao invés de realização pessoal através de riqueza e poder (Atif et al., 2022).



A elevada desigualdade contribui ainda para fomentar o ressentimento, de uns para com os outros, e o recurso a estereótipos negativos e preconceitos que legitimam essas mesmas desigualdades (Fiske e Durante, 2019).

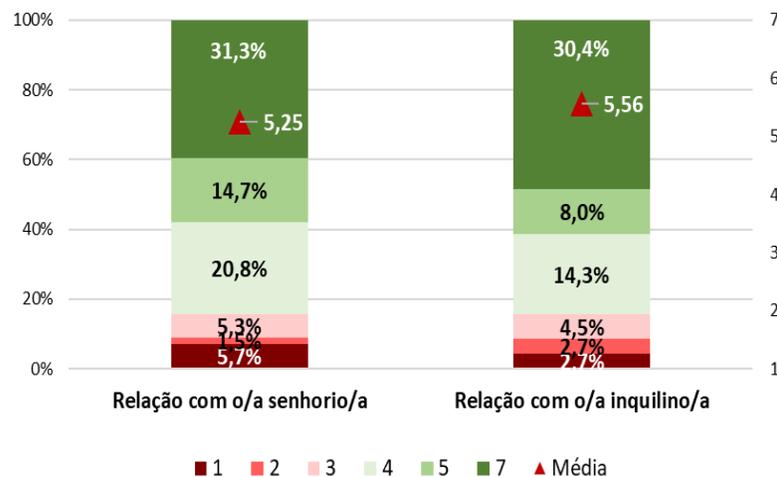
Segundo a teoria das representações sociais, o uso de estereótipos negativos na comunicação interpessoal é característico do modo de comunicação *propaganda*, que se baseia em relações de conflitualidade entre grupos sociais com interesses ou ideologias contrárias, alimentando-as (Buschini e Guillou, 2022). Com efeito, nos estudos realizados também encontramos este modo de comunicação, nomeadamente na discussão em redes sociais a propósito da crise do alojamento estudantil (Neto e Ribeiro, 2023) ou em situações em que a defesa da identidade do grupo (por exemplo senhorios/as e arrendatários) é ameaçada (Ribeiro et al., em preparação).

No inquérito HOU\$ING procurámos compreender melhor o que determina a qualidade da relação entre senhorios/as e inquilinos/as pedindo para avaliarem essa relação numa escala entre péssima a excelente e os motivos que justificavam esta avaliação. Os resultados encontrados (ver Figura 2) revelaram uma avaliação média positiva por ambas as partes, ao contrário do que seria de esperar face ao contexto de subida continuada dos preços das rendas, da diminuição da oferta, e da crescente animosidade entre associações de proprietários e inquilinos na sequência da apresentação do programa “Mais Habitação”. Um inquérito realizado pela Associação Lisbonense de Proprietários (ALP, 2023) junto a 745 proprietários/as de casas arrendadas identificou uma percentagem ainda inferior de relações conflituais (3.7%), sendo que 47% declararam ter uma relação de cordialidade, apesar de distante, e 29% uma boa relação e de proximidade.

As limitações de representatividade da nossa amostra (Ribeiro et al., 2023) sugerem alguma precaução na

interpretação dos resultados, sobretudo tratando-se de uma amostra de âmbito nacional que aconselha uma análise territorial mais detalhada. Contudo, mais do que a avaliação importa salientar os motivos que a justificam.

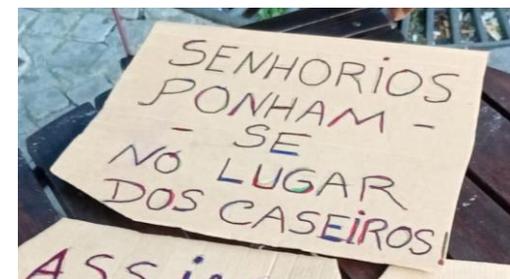
Figura 2. Avaliação da relação senhorios/as - inquilinos/as (1 = péssima; 7 = excelente)



Uma primeira análise às respostas à questão aberta revelam que uma avaliação positiva está sobretudo associada à existência de uma relação de **confiança** assente no **cumprimentos das obrigações contratuais por cada parte**. Mas também na existência de uma relação em que há **comunicação** e **compreensão** pelas dificuldades e constrangimentos de cada um/a.

Porque é uma pessoa justa e honesta, dando preferência a ter bons inquilinos do que ao valor e lucro que poderia retirar com o arrendamento.

(Inquérito HOU\$ING, 2023, 1830)



Cartaz na Manifestação de 30 setembro, Porto
Fotografia: Raquel Ribeiro

Boa relação. Renda acessível tendo em conta a situação financeira dos inquilinos. Por sua vez, os inquilinos cumprem com as obrigações de pagamento mantendo o imóvel em bom estado.

(Inquérito HOU\$ING, 2023, 981)

Temos uma confiança mútua, de modo que mesmo ao longo do tempo em que estou a arrendar o apartamento, consegui diminuir as rendas quando precisei e aumentá-las quando podia.

(Inquérito HOU\$ING, 2023, 1088)

Quando as partes envolvidas, mesmo que tendo interesses à primeira vista opostos e conflituantes (ver, por exemplo, Santos e Ribeiro, 2022), partilham as suas experiências e vivências pessoais sem julgamentos avaliativos (Ribeiro et al., em preparação), é possível abraçar a diversidade e complexidade da realidade criando um **contexto propício à colaboração e à co-construção de soluções que sirvam as necessidades de todos**.

As atuais desigualdades na habitação em Portugal não são nem desejadas, nem inevitáveis, nem desejáveis, são um problema de toda a sociedade. Uma participação colaborativa de todos e todas no desenho e implementação de soluções – em igualdade de oportunidade e tratamento, dignidade e respeito – é um passo decisivo para a **co-construção de soluções que sejam justas, eficazes e sustentáveis**, que possibilitem casas “doces” para todas as pessoas.

Referências:

ALP (2023). [Quase metade dos senhorios pondera denunciar contratos de arrendamento se houver travão do governo aos aumentos.](#)

Atif, M., Shafiq, M., Farooq, M., Ayub, G., Hussain, M., Waqas, M. (2022). Evolution of basic human values orientations: an application of monitoring changes in cluster solutions. *PLoS ONE* 17(9), e0274600. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0274600>

Bratanova, B., Summers, J., Liu, S., & Vauclair, M. (2019). A rising tide lifts some boats, but leaves many others behind: The harms of inequality-induced status seeking and the remedial effects of employee ownership. In J. Jetten & K. Peters (Ed.), *The social psychology of inequality* (pp. 67-83). Cham, Switzerland: Springer International.

Buschini, F., & Guillou, E. (2022). Diffusion, propagation, propaganda: And then came effusion. A new mode of communication for social representations. *Papers on Social Representations*, 31(2), 11.1-11.21. <http://psr.iscte-iul.pt/index.php/PSR/index>

Eurobarómetro (2023a). *Eurobarómetro Standard 98 – Inverno 2022-2023.*

Eurobarómetro (2023b). *Eurobarómetro Standard 100 – Outono 2023.*

Fiske, S. & Durante, F. (2019). Mutual status stereotypes maintain inequality. In J. Jetten & K. Peters (Eds.), *The social psychology of inequality* (pp. 365-379). Cham, Switzerland: Springer International.

Jetten, J. et al. (2021). Consequences of economic inequality for the social and political vitality of society: A social identity analysis. *Political Psychology*, 42(S1), 241-266.

Neto, D., & Ribeiro, R. (2023). Crise do alojamento estudantil e desigualdades sociais: análise da opinião pública em redes sociais. Comunicação apresentada no *XII Congresso Português de Sociologia*, Coimbra, Portugal.

Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana (OHARU)(2023). *Relatório sobre o arrendamento habitacional em Portugal*. Lisboa: IHRU.

Observatório Nacional de Luta contra a Pobreza (2023). *Pobreza e exclusão social. Relatório 2023*. Porto: EAPN Portugal. https://www.eapn.pt/wp-content/uploads/2023/10/ONLCP_PES_relatorio2023015.pdf

Ribeiro, R., Castro Seixas, E., Neto, D. (em preparação). *The challenges of thinking and acting together to solve the housing crisis in Portugal*.

Ribeiro, R., Santos, A. C., & Poeschl, G. (aceite). “Tell me how you live and I’ll tell you who you trust”: Exploration of the housing determinants of trust in Portugal. *Portuguese Journal of Social Science*.

Ribeiro, Poeschl, G., Liu, J.H., Santos, A.C., Valentim, J.P., Silva, R., Lopes, A.C., Jesus, F., Coelho, L., Campos, R., Neto, D., Castela, T., & Holz, S. (2023). *Housing social representations and practices in Portugal: The questionnaire*. Coimbra: CES

Roseta, H. (2023). *Grande entrevista*. <https://www.rtp.pt/play/p11147/e675840/grande-entrevista>

Saegert, S., Greer, A., Thaden, E. P., & Anthony, D. L. (2015). Longing for a better american dream: Homeowners in trouble evaluate shared equity alternatives. *Social Science Quarterly*, 96(2), 297–312. <https://www.jstor.org/stable/26612225>

Santos, A. C., & Ribeiro, R. (2022). Bringing the concept of property as a social function into the housing debate: The case of Portugal. *Housing, Theory and Society*, 39 (4), 464-483. <https://doi.org/10.1080/14036096.2021.1998218>

Anexo metodológico

Atividade	Método	Período analisado	Dados recolhidos/analísados
Revisão da literatura	Scoping review	2000 a 2021	Literatura científica publicada em português ou inglês com acesso a texto integral
Políticas habitacionais e opiniões sobre as instituições	Questionário	2018	Base de dados do Inquérito FINHABIT (N = 1222). Âmbito nacional.
		2021	Base de dados Inquérito “Pandemia da Covid-19 e habitação” (PHab) (N = 848). Âmbito nacional.
	Bases de Dados	2010 a 2021	Base de dados do Banco Central Europeu (HFCS) sobre o património financeiro e imobiliário das famílias.
	Documentos	2012 a 2021	Intervenções da população residente registadas nas atas das Assembleias Municipais de Lisboa e Porto e reuniões públicas do Executivo da Câmara Municipal do Porto.
	Documentos	1933 a 2011	Notícias, fotografias, anúncios, planos
	Redes Sociais	2022	2312 comentários publicados em redes sociais (e.g., Facebook, Twitter) sobre notícias relativas à crise do alojamento estudantil
RS e práticas habitacionais nas fases da financeirização	Entrevistas	2014-2015	20 entrevistas semiestruturadas realizadas no âmbito do projeto FINFAM (AML: 10; AMP: 10)
		2018	22 entrevistas semiestruturadas realizadas na AML no âmbito do projeto FINHABIT
Impacto da COVID-19 nas RS e práticas habitacionais	Grupos de discussão focalizada	2022	Grupo de discussão focalizada em Lisboa (N = 6) Grupo de discussão focalizada no Porto (N = 6)
	Documentos	2020	1280 anúncios de imóveis residenciais para venda localizados nas cidades de Lisboa e Porto.
RS e práticas habitacionais Síntese Integrativa	Questionário	2023	Base de dados do inquérito HOUSING (N = 1032). Âmbito nacional.
Envolvimento, comunicação e divulgação científica	Website	2022 a 2023	A página que convidava ao envolvimento do público “Conte-nos a sua história!” recebeu 249 entradas e 26 testemunhos foram partilhados com a equipa
	Vox Pop	2022	Participaram nesta atividade cerca de 100 pessoas em Lisboa e no Porto
	CES vai à Escola/HOUSING	2022 a 2023	Participaram na sessão “Lar (agri)doce Lar: Impactos psicossociais das desigualdades habitacionais” 680 estudantes e 23 professores/as de escolas de diversas regiões do país
	Exposição “O que se investiga na UC?”	2022	O projeto integrou a exposição organizada pelo Instituto de Investigação Interdisciplinar da Universidade de Coimbra (III-UC), nas duas semanas dedicadas a divulgar projetos do CES.
	Noite Europeia dos/as Investigadores/as 2023	2023	Várias dezenas de pessoas, desde crianças a idosos, interagiram com o projeto e participaram nas atividades propostas.

Agradecimentos

Gostaríamos de agradecer o apoio financeiro obtido da FCT - Fundação para a Ciência e a Tecnologia, I.P., através de fundos nacionais no âmbito do projeto “EXPL/PSI-GER/0269/2021”, sem o qual a realização do projeto não teria sido possível. Agradecemos também a compreensão face aos constrangimentos ao seu desenvolvimento. Raquel Ribeiro e Rita Campos agradecem ainda o apoio concedido através dos contratos DL57/2016/CP1341/CT0030 e DL57/2016/CP1341/CT0001, respetivamente.

Um especial agradecimento é devido a todas as pessoas que se disponibilizaram para participar nas diversas atividades do projeto, desde os questionários, aos grupos de discussão focalizada, às atividades de envolvimento, comunicação e divulgação. Sem a sua inestimável colaboração a concretização dos objetivos do projeto não teria sido possível.

Expressamos o nosso reconhecido agradecimento a todas as instituições cuja colaboração foi essencial para a concretização do projeto. Em particular, gostaríamos de expressar a nossa gratidão aos Municípios de Lisboa e do Porto que permitiram a realização das atividades de envolvimento, e a todas as instituições e organizações que contribuíram para a divulgação do inquérito HOU\$ING, nomeadamente os diversos organismos dos Municípios e Juntas de Freguesias, Instituições do Ensino Superior e de Solidariedade Social, Associações profissionais e Organizações sem fins lucrativos de natureza diversa. Gostaríamos de expressar um agradecimento especial a instituições e organizações que em diferentes momentos do projeto nos ajudaram a compreender melhor aspetos específicos, nomeadamente as Associações Habita e Habitação Hoje, a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor (DECO), a Associação dos Proprietários e Agricultores do Norte de Portugal (APANP), o Serviço Jesuíta aos Refugiados (JRS).

Os seminários e colóquio do projeto beneficiaram do contributo científico de elevada qualidade de Ana Drago, Carlotta Monini, João Afonso, Luís Mendes e Nuno Serra, e da presença de representantes do IHRU, a quem expressamos o nosso especial agradecimento por contribuírem para enriquecer a discussão dos resultados.

Expressamos também nosso reconhecido agradecimento aos consultores do projeto, Claudia Abreu Lopes, Gabrielle Poeschl e James H. Liu, cuja contribuição para o desenvolvimento do projeto e discussão dos resultados foi de extrema importância.

Um sentido agradecimento é também devido à equipa técnica e administrativa do Centro de Estudos Sociais pela dedicação e apoio, garantindo as condições necessárias para o sucesso do trabalho desenvolvido ao longo do projeto.

Gostaríamos ainda de agradecer a todas as pessoas que contribuíram com comentários e sugestões a versões anteriores dos textos reunidos nesta publicação.



3

54

844

MARIA & MATEO
ABOGADO

93

552

AVISO

12

519

83

87

97

7-82

FBI



podem
flor