

A Crise da Habitação:

Reflexo da crise do Capitalismo e da sua Financeirização

Rita Silva, ISCTE-IULartps@iscte-iul.pt

“contradictions of the [world capitalist] system have come to the point where none of the mechanisms for restoring the normal functioning of the system can work effectively any longer” (Wallerstein, 1994). Partindo do pensamento do filósofo e sociólogo francês Edgar Morin, Adam Tooze desenvolve o conceito de polícrises, referindo-se às múltiplas crises sistémicas que ocorrem simultaneamente e interagem entre si, produzindo efeitos cumulativos e imprevisíveis de difícil resolução no período contemporâneo (Tooze, 2021). No âmbito da multiplicação de crises conexas, podemos apontar, também à crise de habitação que decorre já de outras crises a montante e interage com novas crises a jusante do processo social.

A crise da habitação alastra-se ao nível global. Em Portugal é também evidente: a sobrecarga financeira afeta sobretudo as famílias que arrendam casa (Monini et. al., 2025), assim como avança na insegurança, instabilidade e precariedade habitacional. A população sem abrigo tem vindo a aumentar (Público, 2024)¹ e os despejos não são acompanhados do incremento de respostas adequadas pelo Estado. Uma parte substancial da população tem vindo a sentir cada vez mais dificuldades em aceder ou a suportar os custos de uma casa para viver. É também notória a dificuldade dos jovens iniciarem a sua vida independente. Por outro lado, aumentam as ocupações e a autoconstrução abarrecada, assim como o aluguer de camas e sobrelotação extrema. Estes são apenas alguns exemplos das consequências diretas e graves da crise de habitação que cresce no nosso país, mas também em muitos outros pontos do globo. Pretende-se, neste texto, analisar a crise de habitação, apontando a forma com é produzida através do processo de financeirização que se relaciona diretamente com um sistema social e económico em crise. Ou seja, perante as dificuldades em encontrar investimentos lucrativos, o capital redireciona-se para os processos e mercados financeiros para prosseguir os seus objetivos de acumulação. Depois, analisa-se como a habitação é um elemento central e contemporâneo desse processo de financeirização do capitalismo. Em seguida, aprofunda-se a financeirização da habitação, quer seja através da promoção do crédito e compra de casa própria, quer seja pela sua progressiva transformação em activo financeiro, em países de capitalismo avançado e em Portugal, fruto de políticas públicas específicas associadas a um modelo de crescimento específico, vislumbrando-se, sucintamente, as crises conexas que daí decorrem. Por fim, reflete-se sobre a crise de habitação, engolida pelos processos de mercadorização e acumulação financeirizados, deixando para trás a sua função social, à qual deveríamos voltar.

1- <https://www.publico.pt/2024/12/10/sociedade/noticia/numero-pessoas-abrigo-portugal-continental-aumentou-13-mil-2023-2115131>

A habitação na crise global do capitalismo

A habitação está no centro de grandes transformações económicas e políticas e na reconfiguração do capitalismo contemporâneo, da sua financeirização e neoliberalização.

A definição de financeirização de Epstein (2015) como “o papel crescente das motivações financeiras, dos mercados financeiros, dos actores financeiros e das instituições financeiras no funcionamento das economias nacionais e internacionais” (pág. 3) não é suficiente, porém, para compreender os motivos, implicações e os processos que lhe são subjacentes.

Recorremos a alguns autores que abordam a financeirização e o rentismo a partir de uma perspetiva histórica da dinâmica de acumulação global e o papel do ambiente urbano construído na reconfiguração de processos de acumulação e financeirização.

David Harvey (2018), explica a sobreacumulação de capital como uma contradição central da produção capitalista que acumula crises cíclicas e estruturais. Estas crises acontecem quando o capital se concentra de tal forma que já não consegue encontrar saídas lucrativas para o (re)investimento, conduzindo a excedentes de capital, excedentes de mercadorias (que não podem ser vendidas de forma lucrativa), e excedentes de mão de obra (trabalhadores desempregados que não podem ser absorvidos pela economia). Estes excedentes são sintomas de um sistema em crise, onde a dinâmica central da acumulação – investir para gerar lucro e excedentes para novos investimentos – encontra problemas, como a diminuição da taxa de lucro ou a dificuldade em encontrar investimentos suficientemente lucrativos para as crescentes somas de capital sobreacumulado. Perante os problemas de acumulação na produção, o capital vira-se para outros circuitos, no âmbito da circulação, da finança, assim como para o circuito da construção e do imobiliário, ou seja, para a reconstrução de cidade, criando novos empreendimentos, novos produtos, e novas formas de consumo, por uma via de produção urbana e financeirizada, criando novos arranjos que respondem a curto prazo à crise de acumulação, mas não os resolvem, adiando as suas contradições.

Perante a crise de sobreacumulação, Soederberg (2021) destaca a financeirização como um mecanismo central para gerir a crise, redirecionando os fluxos de capital para dívida e respetivos ativos colaterais, como ações, obrigações e imobiliário. Desta forma, os mercados financeiros tornam-se um importante local de acumulação permitindo que o excedente circule sem abordar diretamente a estagnação subjacente na economia real. O binómio fundamental lucro-investimento passa a recorrer de forma crescente a dinâmicas financeiras. No entanto, as tentativas de resolução das crises de acumulação acabam por intensificar as contradições do processo de acumulação e levam a futuras crises que têm ainda maior expressão e impacto. Giovanni Arrighi, na sua obra seminal *O Longo Século XX* ([1994] 2006), oferece uma análise histórica e sistémica profunda da financeirização na economia mundial. A sua perspetiva, enraizada na teoria dos sistema-mundo (Wallerstein, 2004; Arrighi, 2006), centra-se nos ciclos recorrentes de acumulação do capitalismo global. Para o autor, a financeirização refere-se à passagem do investimento produtivo (da indústria transformadora e do comércio) para o investimento em atividades financeiras, como a especulação, os empréstimos e a negociação de instrumentos financeiros. Arrighi argumenta que a financeirização é uma fase recorrente nos ciclos históricos do capitalismo que ocorre quando o regime dominante de acumulação (crescimento económico baseado em atividades produtivas) começa a declinar. No entanto, através do estudo de vários ciclos de acumulação capitalista² que, de acordo com o autor, culminam em financeirização, aponta-se à sua insustentabilidade a longo prazo uma vez que conduz a sobreacumulação de capital em atividades especulativas, aumento da instabilidade sistémica e das crises financeiras, enfraquecimento do investimento produtivo e da inovação.

No mesmo sentido, é útil olhar para a trajetória de queda, ao longo das últimas décadas, da taxa de lucro mundial (gráfico 1) e das empresas americanas (que têm sido os principais motores do capitalismo, no ciclo atual de acumulação já identificado por Arrighi (gráfico 2) que são reveladoras da crise atual do capital e do culminar de um processo de longo prazo (Roberts, 2014). Perante as dificuldades visíveis pela queda da taxa de lucro, o capital procura, como vimos, outros circuitos de acumulação, recorrendo à finança e ao imobiliário de modo a adiar as suas crises.

2- Ciclos de acumulação capitalistas identificados pelo autor: Ciclo genovês (séculos XV-XVII), Ciclo holandês (séculos XVII-XVIII), Ciclo britânico (século XIX-início do século XX), Ciclo americano (séculos XX e XXI (?)).

3- Fonte: <https://thenextrecession.wordpress.com/2014/04/23/a-world-rate-of-profit-revisited-with-maito-and-piketty/>

4- Fonte: <https://thenextrecession.wordpress.com/2022/12/18/the-us-rate-of-profit-in-2021/>

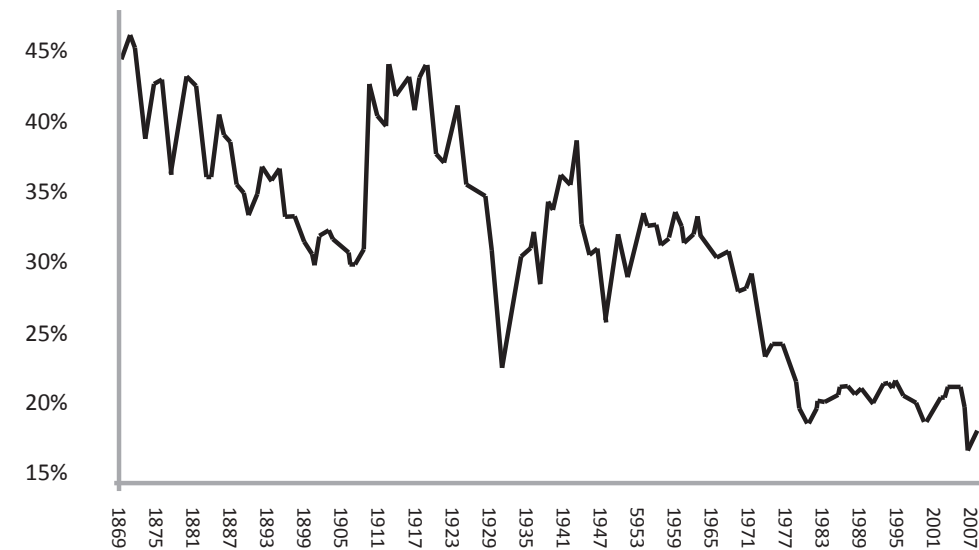


Gráfico 1.
Taxa de lucro mundial
(Michael Roberts)³

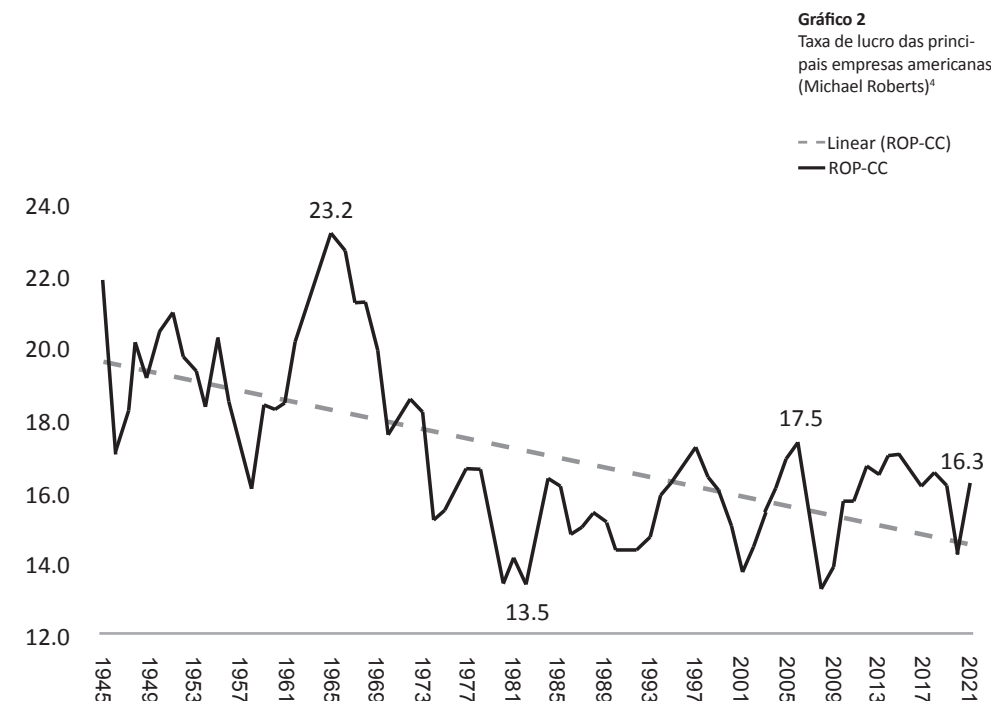
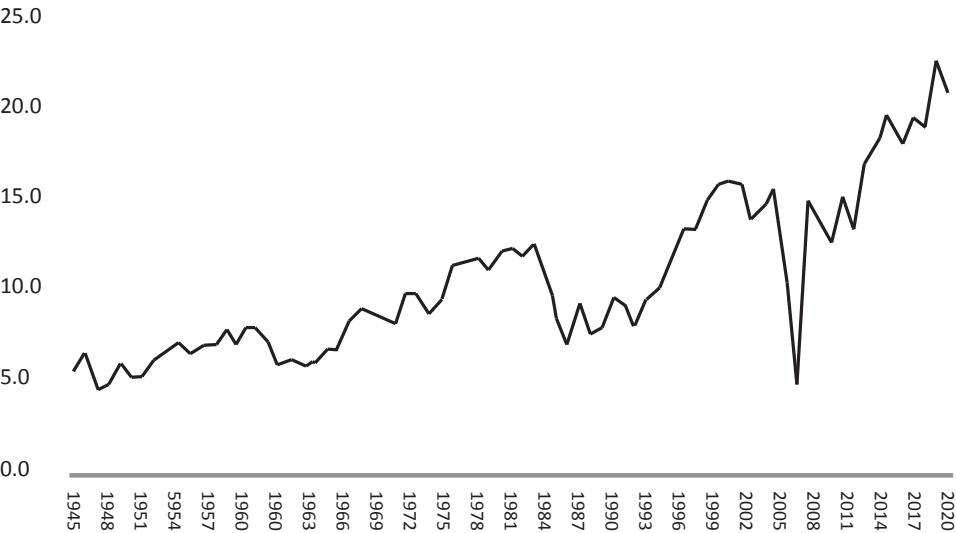


Gráfico 2
Taxa de lucro das principais empresas americanas
(Michael Roberts)⁴

— Linear (ROP-CC)
— ROP-CC

Krippner (2005, 2011) identificou na análise dos lucros gerados nos EUA, que uma proporção crescente provém de atividades financeiras. Também Lapavitsas (2011) observou o avanço da financeirização através do envolvimento crescente de famílias, empresas não financeiras e do Estado em processos financeiros.

Gráfico 3
Percentagem do excedente financeiro no excedente total das empresas dos EUA (Michael Roberts)



Podemos observar no gráfico (gráfico 3) que, apesar da perda em termos de taxa de lucro, o capital conseguiu através do sistema financeiro continuar a acumular. De acordo com Roberts (2022), esse crescimento deve-se ao crescimento do sector financeiro, particularmente entre 1997 e 2006.

Ou seja, como argumentam os autores, sobretudo os que partem de uma abordagem marxista para a compreensão dos processos económicos, a financeirização é um mecanismo central para gerir a crise de sobreacumulação, canalizando capital excedente para os mercados financeiros, atividades especulativas, criação de dívida e procura ávida de ativos financeiros de que se apropriam de forma a extrair rendimentos. Ou seja, procuram capturar o valor económico através da propriedade ou do controlo de bens tornados escassos, uma forma de capitalismo que se centra na extração de rendas - pagamentos feitos pelo acesso a recursos, infraestruturas ou outras formas de propriedade monopolizada (Christophers, 2020).

A Financeirização da Habitação

A financeirização da habitação teve origem nos Estados Unidos e alargou-se com o tempo a outras partes do globo, com as devidas adaptações aos contextos locais.

A crise de acumulação do período industrial e fordista no fim dos anos 60 e durante os anos 70 levou a uma série de mudanças macroeconómicas e políticas. Foi determinante a quebra do sistema padrão-ouro de Breton Woods⁵, a liberalização dos fluxos de capital, a deslocalização da produção para oriente em busca de mão de obra barata e sem direitos, a par da destruição do poder reivindicativo dos sindicatos no centro. No ocidente instala-se a estagnação salarial e o consumo de bens e serviços passa a ser mediado pelo endividamento das famílias. A cidade, nos países de capitalismo avançado, desindustrializou-se e passou de local de produção a produto, onde os serviços terciários passaram a dominar, reorganizou-se o território e a construção, criando novas paisagens e padrões de consumo.

A resposta à crise que se avizinhava passou também pela reconfiguração do sistema de provisão de habitação neste país, que teve início ainda no final dos anos 60, com a criação das condições para a proliferação do crédito para acesso a casa própria, com a titularização de hipotecas a serem transacionadas nos mercados financeiros com garantias do estado (Quinn, 2017). A par disso, desenvolveram-se incentivos à compra e agudizaram-se os processos de privatização e de desinvestimento em habitação de promoção pública ou não lucrativa. O início dos anos 2000 viram o clímax da liberalização do sistema financeiro nos Estados Unidos (com o fim do que restava da regulação financeira do pós grande depressão dos anos 20 do século anterior), o que ajudou a fomentar inovações e novos produtos e tipo de transações nos mercados e forte aumento da especulação (Biedermann, 2012). Perante a estagnação salarial, o consumo passou a ser mediado pelo crédito, e os processos de gestão de dívida e de posse de ativos passaram a ser centrais (Aalbers, 2016; Soederberg, 2021). A subjetividade dominante passa a ser a do proprietário (ainda que endividado) em vez do proletário; de um “Bem Estar” baseado na posse de ativos (*asset-based welfare*), perdendo-se a subjetividade de classe e a noção efetiva de direitos coletivos e universais. Houve assim, através desse processo, uma profunda reorganização da economia e do estado, da vida e das condições objetivas e subjetivas de produção e reprodução social.

A financeirização da habitação foi fruto da reconfiguração do modelo de acumulação, mas também basilar ao desenvolvimento do neoliberalismo e à última onda de financeirização do capitalismo mundial, porque o crédito hipotecário incentivou fortemente o envolvimento das famílias com o sistema financeiro (como devedoras, assim como, em parte, detentoras de ativos) permitindo simultaneamente a alavancagem de grandes quantidades de dívida a serem pagas durante longos períodos. Isto permitiu um crescimento em larga escala da finança por essa via, a multiplicação de ativos financeiros sob a forma de diferentes títulos, a par de um crescimento insuflado pelo consumo através de crédito e da construção (Aalbers, 2016).

A financeirização foi, assim, uma resposta à sobreacumulação gerada no fordismo e ao aumento do poder da classe trabalhadora nesse período, gerando um novo modelo que revertia o pacto fordista de bem-estar social, regulação laboral mais favorável aos trabalhadores e investimento público. Em vez disso, passava-se para a contenção salarial e precarização, aprofundamento de processos de austeridade, privatizações e ajustamento estrutural, primazia aos mercados financeiros com a multiplicação de processos e mecanismos de dívida.

5- Fonte: <https://thenextrecession.wordpress.com/2022/12/18/the-us-rate-of-profit-in-2021/>

6- Fim da convertibilidade do dólar em euro decretada pelo governo de Nixon em 1971 implicou a instituição de um regime de taxas de câmbio flutuantes indexadas ao dólar.

A bolha especulativa financeira imobiliária, entretanto, gerada, acabou por rebentar com impacto massivo nos sistemas financeiros e económicos globais. A crise de 2007/ 2008 – uma grande crise da financeirização – mostrou a dimensão de uma bolha especulativa gigantesca que se alastrou globalmente. No entanto, a resposta à grande crise da financeirização não resolveu nenhuma das suas contradições (Lapavistas, 2023). Depois do grande crash financeiro, a crise da financeirização foi transferida para as classes trabalhadoras, através da austeridade, empobrecimento, perda de bens e serviços públicos, arrastando-se desde os últimos 15 anos. Apesar de certa regulação sobre a banca, alimentou-se ainda mais o capital institucional, a chamada banca sombra (Ibid.), com grandes responsabilidades no crash financeiro. Continuou a promover-se este tipo de atores e processos, a deixa-los livres de constrangimentos na sua ação, possibilitando que acumulem cada vez mais poder e mobilizando hoje somas colossais de capital financeiro, tendendo a apropriar-se e a controlar os (considerados) ativos ao nível mundial, sejam estas ações, obrigações, terra e outros recursos naturais, mercados futuros múltiplos da alimentação à energia, e, não surpreendentemente, a integrar progressivamente, mais stock habitacional em portfólios de investimento (Van loon & Aalbers, 2017, Fields & Ufer, 2016; Gabor e Kohl, 2022) de onde se vão-se extraindo ganhos de capital e rendas (Christophers, 2020). A crise continua assim a aprofundar-se e são as classes trabalhadoras que perdem rendimentos, bens e serviços por um lado e, por outro, arcam com pagamentos crescentes sobre os bens essenciais sustentando as rendas aos detentores dos ativos, sejam estas habitação, saúde, e outros bens e serviços essenciais que passaram e continuam a passar para as mãos de actores privados.

As duas etapas da financeirização da habitação em Portugal

Desde os anos 90 que Portugal viu uma crescente imbricação entre os setores da finança e do imobiliário, fortemente apoiada por uma política de apoio à aquisição de casa própria com recurso ao crédito bancário mediante subsídios públicos (crédito bonificado) e a incentivos fiscais (Rodrigues et al. 2016; Santos, 2019).

Para tal terá também contribuído as dificuldades históricas estruturais do país em termos de industrialização e desenvolvimento económico e, sobretudo, a partir da entrada na União Europeia, a adesão a tratados que constrangeram a soberania do país, do ponto de vista da sua política monetária e orçamental, afetando fortemente a sua economia com perda de capacidade competitiva nos mercados internacionais, pela incapacidade de controlo da taxa de câmbio, promoção de desvalorizações monetárias e as limitações ao investimento público (Rodrigues e Reis, 2012). A economia do país reconfigurou-se assim, sobretudo a partir dos anos 90, reorientando-se para sectores económicos não transacionáveis, mais protegidos da concorrência dos mercados internacionais, como a construção e a habitação, impulsionando-se por esta via o crescimento económico através da construção e do consumo interno. Essa reorientação implicou uma política de promoção de aquisição de casa própria com alavancagem financeira (Rodrigues et. al. 2016; Santos, 2019) em que o sector financeiro e da construção foram os mais beneficiados, arrastando a restante economia nesse sentido (Reis et al, 2013).

Este modelo foi atrativo para os sectores de rendimentos intermédios e altos da população. A classe média, apesar de endividada⁷, via o acesso à propriedade como positivo, esquecendo que à medida que a habitação se mercadorizava e financeirizava, a conceção de habitação como direito se perdia (Drago, 2021). Por outro lado, alguns sectores mais empobrecidos da população permaneceram em condições de habitabilidade precária, no arrendamento relativamente caro ou por vezes em condições degradadas. Outros permaneceram em habitação de génese informal e uma percentagem pequena⁸ conseguiu acesso à habitação social, sempre residual, vista como exceção e muitas vezes estigmatizada e com problemas estruturais profundos. O que é certo é que ao longo do tempo, este país sempre teve determinados sectores da população que lutaram toda a vida para sobreviver à crise de habitação. Apesar da Constituição da República Portuguesa esse direito nunca foi efetivamente um direito universal. O ciclo do acesso a casa própria via endividamento interrompeu-se na crise financeira global de 2007/2008. A partir desse acontecimento podemos observar como as crises produzidas, reconfiguram o sistema e se encadeiam, apoiadas em opções políticas.

7- O endividamento dos particulares em % do PIB em 2009 era de 95,8%, de acordo com o Banco de Portugal, https://www.apb.pt/content/files/articles/Doc8_Endividamento_das_familias.pdf e O endividamento dos particulares em percentagem do rendimento disponível era de 136,4%, no ano de 2007

8- De acordo com o INE, o património residencial propriedade da Administração central, empresa pública, instituto público ou outra instituição sem fins lucrativos corresponde a 2,6% do total dos alojamentos familiares clássicos. file:///C:/Users/ritsi/Downloads/08Estudo%20Parque%20Habitacional_2011_2021-4.pdf

A crise de habitação em Portugal

Como já referido, a crise financeira global foi desencadeada pela política de crédito e compra de casa própria associada à especulação imobiliária e financeira nos Estados Unidos da América. Daqui se originou uma reconfiguração do sistema financeiro. Por um lado, os Estados foram chamados a financiar o sistema financeiro, salvando determinados bancos e empresas. Regulou-se a banca e impediu-se a continuação do crédito fácil, interrompendo-se o modelo de acesso a casa própria pelas classes medias, e ao mesmo tempo deu-se espaço ao crescimento de todo o sector financeiro associado ao investimento institucional como os fundos de diversos tipos. Sucedeu-se a crise das dívidas soberanas em estados periféricos da União Europeia aos quais os mercados financeiros internacionais aumentaram os juros de forma insustentável porque especulavam sobre a dúvida da sua capacidade em pagar as dívidas. Por sua vez, em Portugal e em outros países do sul europeu passou-se a uma política de intensificação da austeridade e venda de ativos públicos que empurrou a crise para as classes trabalhadoras que perderam emprego, viram uma forte redução salarial e perda de estado social. Por último, neste país, passou-se a uma política de “recuperação económica” através da reconfiguração do modelo económico pela via da atração do investimento externo e valorização imobiliária que transformou a habitação num ativo financeiro, o que passou a produzir uma crise de habitação para novas camadas da população e aprofundamento das desigualdades sociais por esta via.

A reconfiguração da economia fez-se, então, através da multiplicação continuada de políticas públicas de estímulo ao turismo e ao investimento estrangeiro no imobiliário, garantindo a sua valorização. A atração de investidores empresariais e financeiros, a par da atração das procuras externas com poder de compra superior ao dos residentes locais (e. g. Vistos Gold, Residentes Não Habituais, Nómadas Digitais, apoios ao investimento institucional), e o desenvolvimento de fortes incentivos à transformação da habitação para uso turístico e habitação para a gama alta contribuíram fortemente para a sua valorização permanente (Silva, no prelo). O aumento espetacular dos preços – de acordo com um relatório recente (Guilherme et. al., 2024), “entre 2013 e 2023, os preços da habitação em Portugal mais do que duplicaram – é fruto de um mercado imobiliário que se virou para fora, passando a alinhar-se com a procura internacional e com a função de investimento, em vez de valor de uso, associada a um poder de compra muito superior à generalidade de quem vive e trabalha em Portugal. A habitação passou a ser um bem de investimento ou activo financeiro cujo fim é a aplicação de excedentes para extração de ganhos de capital e rendas e sua transferência para os mercados.

House price evolution
(2015=100)

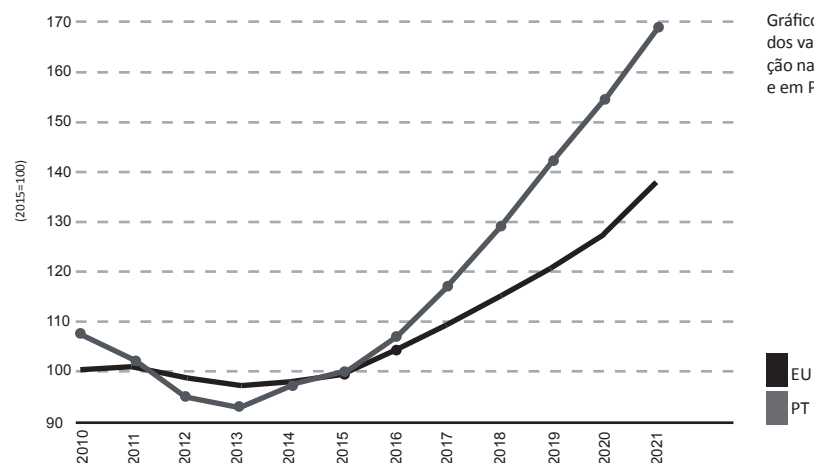


Gráfico 4. Evolução dos valores da habitação na União Europeia e em Portugal

Os sectores imobiliários e turísticos hoje ocupam no nosso país lugares de destaque na economia. O consumo relacionado com o turismo tem vindo a aumentar e representa 16,5% do Produto Interno Bruto (PIB) do país⁹. Por outro lado, o Valor Acrescentado Bruto gerado pelo Turismo (VABGT) também subiu para 9,1% do VAB nacional em 2023, acima dos 8,6% registados em 2022. Por outro lado, o sector da construção em Portugal contribui com cerca de 2,4 mil milhões de euros para o Produto Interno Bruto (PIB) do país por trimestre¹⁰. No que diz respeito ao sector imobiliário, o investimento directo estrangeiro (IDE) em Portugal totalizou 4,1 mil milhões de euros no primeiro semestre de 2024, com 1,6 mil milhões de euros direccionados para o sector imobiliário¹¹. Este fluxo de investimento teve um impacto significativo na economia, elevando o stock de investimento directo estrangeiro para 67% do PIB.¹²

Estes números evidenciam que os sectores do turismo, construção e imobiliário desempenham papéis vitais na economia de Portugal, tornando-se esta cada vez mais dependente da valorização contínua dos ativos imobiliários (Drago, 2021).

Por outro lado, esses mesmos sectores, que se vão tornando dominantes, são de baixa produtividade, o que repercute em baixas condições contratuais e salariais, contribuindo para uma espiral de retrocesso na cadeia de valor das empresas e, com elas, no desenvolvimento económico do país (Caldas & Almeida, 2018; Reis, Drago & Almeida, 2022).

Rent evolution
(2015=100)

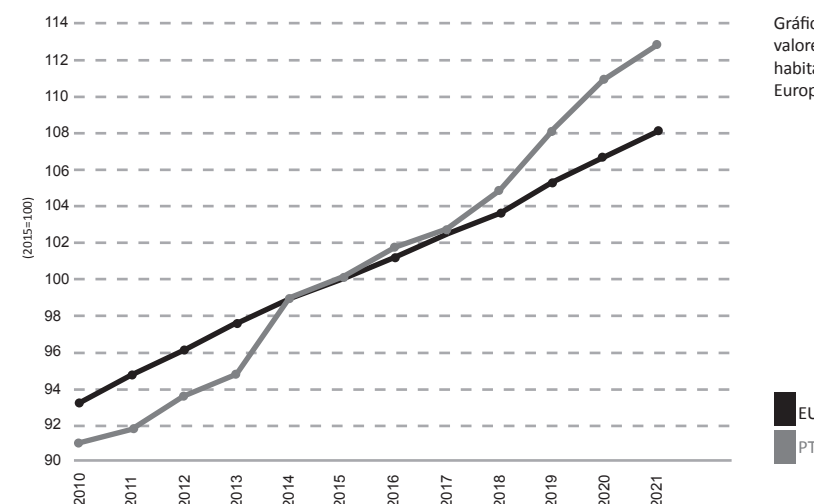


Gráfico 5. Evolução dos valores das rendas na habitação na União Europeia e em Portugal

9 https://www.ine.pt/xportal/xmain?DESTAQUESdest_boui=646121605&DESTAQUE_Smodo=2&xpgid=ine_destaques&xpid=INE&utm_source=chatgpt.com
10 <https://tradingeconomics.com/portugal/gdp-from-construction>
11 <https://bpstat.bportugal.pt/conteudos/noticias/2245>
12 <https://www.jornaldenegocios.pt/economia/conjuntura/detalhe/investimento-direto-estrangeiro-totalizou-41-mil-milhoes-na-primeira-metade-do-ano>

As consequências deste modelo são múltiplas e perversas. Portugal é hoje o país da OCDE com a pior relação entre rendimentos e preços da habitação desde que há dados (1995) (Guilherme et. al., 2024: 6), “o aumento dos preços, entre 2013 e 2023 foi de 121%, o que representa um aumento real (acima da inflação) de 81%” (Ibid).

Como podemos verificar há uma trajetória de crescimento acentuado dos preços da habitação e rendas na Europa, mas em Portugal essa trajetória é ainda mais acentuada, tanto ao nível da compra como do arrendamento.¹³

Avança desta forma a crise de habitação, pelo distanciamento entre rendimentos e preço ou renda da habitação, a par do aumento da dependência de sectores que tornam a economia mais vulnerável porque dependente de fluxos internacionais que têm um cariz rentista e especulativo.

Os sectores económicos como a construção, o imobiliário e o turismo arrastam o investimento da economia promovendo o desinvestimento em outros sectores importantes, que teriam potencial para gerar valor e responder a necessidades importantes da sociedade com maior contributo para a economia no seu todo. Uma vez que são dependentes da valorização de ativos imobiliários - através dos ganhos em mais valias e rendas - subtraem valor na medida em que aumentam o custo do espaço, um recurso essencial, em áreas fundamentais como a habitação e outro tipo de atividades produtivas ou comerciais. Por outro lado, os salários baixos e as rendas crescentes, não permitem o desenvolvimento de uma procura interna de outros bens e serviços que alavanquem áreas económicas importantes para o país. O modelo económico subjacente aprofunda a desigualdade e desequilíbrios estruturais da economia nacional. Na medida em que a crise no acesso à habitação afeta parte considerável da população, ela transforma-se numa grave crise social através do aprofundamento da desigualdade.

13 <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2a.html>

14 Sobre porque é que o aumento da oferta é uma falsa solução e as consequências do novo decreto de lei que visa transformar de forma célere terrenos rústicos em terrenos urbanos <https://www.rede-h.pt/documentos/urbaniza%C3%A7%C3%A3o-solos-r%C3%B3sticos>

A sucessão e encadeamento de crises é a expressão da lógica interna do capitalismo.

A crise na habitação promove também discriminação social e problemas políticos importantes – veja-se a narrativa de culpabilização dos imigrantes e outros grupos vulneráveis (e.g. pessoas sem abrigo, grupos racializados).

A crise de habitação gera igualmente dificuldades ao nível do acesso a outros direitos sociais e económicos e afeta o desenvolvimento do país de formas indiretas em setores fundamentais. Veja-se o caso dos estudantes do ensino universitário que não têm condições para se deslocarem e continuarem os seus estudos; ou as dificuldades de fixação de médicos e professores tão necessários; ou ainda as dificuldades que o país tem em manter jovens recém-formados, que emigram por não terem perspectivas de vida perante baixos salários e elevados custos da habitação. Ao nível ambiental e climático promove-se agora ao aumento da construção, através do mito de que é preciso resolver o problema da habitação através do “aumento da oferta” de que é exemplo a proposta de transformação de terrenos rústicos em terrenos urbanos.¹⁴

No entanto, enquanto houver liquidez e uma abordagem à habitação como bem de investimento e atratividade para o investimento internacional, sem mudança de políticas ou regulação de preços, a crise continuará a existir apesar do aumento de oferta, que apenas vai aumentar o número de ativos a transacionar para os investidores.

A financeirização, como vimos, é uma resposta às crises de acumulação do capitalismo. “Solução” temporária e instável que cria bolhas especulativas, crises e desigualdades sociais cada vez mais gritantes. A crise de 2007/2008 teve no seu epicentro a relação entre habitação e finança e arrastou o mundo para múltiplas crises conexas, sempre fruto, também, de opções políticas. Os mecanismos desenvolvidos para “sair” da crise da financeirização de 2007-2008 não a refrearam, antes reconfiguraram e intensificaram a financeirização através de mais apropriação de “ativos” ao nível global por actores e processos financeiros que procuram cumprir o que lhes compete: acrescentar capital ao capital existente, extrair rendas e lucratividade crescente, num processo sem fim - ou pelo menos sem fim até à próxima crise – colocando em evidência o aumento de contradições e problemas estruturais de longo prazo que se acumulam de forma cada vez mais profunda e complexa.

A grande concentração de capital na esfera financeira tem-se apropriado cada vez mais de stocks habitacionais e dado origem à transformação progressiva da habitação numa fonte de ganhos de capital e obtenção de rendas transferíveis aos mercados financeiros, dando forma ao que Ryan-Collins e Murray (2021) denominam por “rentismo habitacional”.

A crise da habitação vem então de uma contradição que se aprofunda: se a habitação passa a corresponder a um ativo financeiro e à necessidade de gerar investimento e rentabilidades crescentes, isto é incompatível com a função social da habitação, que corresponde ao seu uso como elemento crucial para o abrigo, proteção, segurança, estabilidade e livre desenvolvimento das famílias (Madden & Marcuse, 2016; Santos & Ribeiro, 2022).

Se a habitação, nos países ricos ocidentais, no tempo de capitalismo com características mais industriais e produtivas, obteve outro tipo de regulação, com conquistas importantes como o controlo de rendas e desenvolvimento de habitação social em massa em alguns lugares, estes avanços deveram-se não só a importantes lutas sociais da época como também ao facto de, no centro da acumulação capitalista, estar a atividade produtiva para a qual era fundamental o alojamento e reprodução social da força de trabalho, essencial ao processo produtivo. Hoje, a habitação é central aos processos de acumulação através da financeirização e do rentismo e a mão de obra, apesar de fundamental, é excedentária e tratada como descartável.

Durante um certo tempo, a financeirização serviu os interesses da classe média. No entanto, como vimos, a crise avança e afeta agora de forma mais profunda não só a classe trabalhadora empobrecida como sectores da classe média que se vão segmentando.

Reconhecendo que assistimos hoje à acumulação de múltiplas crises, onde se insere também a crise na habitação – direito e necessidade fundamental à vida e à reprodução social – e que a sua intensificação tem repercussões diversas que contribuem para outras crises, é fundamental pensar em formas de contrariá-la. Se, de acordo com o que aqui foi referido, a crise radica no facto de a habitação estar a ser engolida pelos processos de acumulação rentista e financeirizados, em que a função de investimento, o valor de troca, se sobrepõe à sua função e valor de uso, é então preciso construir um modelo em que a função de uso se sobreponha ao valor troca. Sendo verdadeiro que as crises são amplas e complexas, interrelacionadas, com desenvolvimentos imprevisíveis e instáveis, esta constatação não deve ofuscar, no entanto, o quanto o modo de produção e reprodução social dominante participa nas causas profundas desse processo que se agiganta. Os mecanismos, lógicas internas e contradições da acumulação capitalista devem ser questionados, uma vez que já não respondem positivamente aos desafios da humanidade. Pelo contrário, contribuem para problemas crescentes. É preciso, então, encontrar novas alternativas.

Referências bibliográficas

Aalbers, M. (2016). *The Financialization of Housing. A political economy approach*. New York, Routledge

Arrighi, G. (2010) *The Long Twentieth Century Money, Power, and the Origins of Our Times*. London, Verso Books

Biedermann, Z. (2012) *The History of American Financial Regulation*. *Public Finance Quarterly* = *Pénzügyi Szemle*, 57 (3). pp. 313-331. <https://unipub.lib.uni-corvinus.hu/8980/>

Caldas, J. C. e Almeida, J. R. (2018), *Emprego e salários: pontos de interrogação*, *Barómetro* n.º 19, Observatório sobre Crises e Alternativas, 22/11

Drago, (2021) *Habitação entre crises: partição das classes médias, políticas de habitação acessível e o impacto da pandemia em Portugal*, *Cadernos CES* #15, Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra, Coimbra. https://www.ces.uc.pt/ficheiros2/files/crisalt/Caderno%2315_Habitacaoentre%20crises_fev2021.pdf

Christophers, B. (2020) *Rentier Capitalism: Who Owns the Economy, and Who Pays for It?* London, Verso Books

Drago, A. (2021). *Turismo e pandemia: fragilidades da internacionalização sitiada da economia portuguesa*. *Cadernos do Observatório* #16, Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra https://www.ces.uc.pt/ficheiros2/files/crisalt/Caderno-16_Turismo%20e%20pandemia_jul2021.pdf

Epstein, G. (2015) *Financialization: There's Something Happening Here* working paper series Number 394 <https://peri.umass.edu/images/publication/WP394.pdf>

Fields, D., & Uffer, S. (2016). *The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin*. *Urban Studies*, 53(7), 1486-1502. <https://doi.org/10.1177/0042098014543704>

Greta R. Krippner, *The financialization of the American economy*, *Socio-Economic Review*, Volume 3, Issue 2, May 2005, Pages 173–208, <https://doi.org/10.1093/SER/mwi008>

Gabor, D. & Kohl, S. (2022). *My Home is an Asset Class. Housing Financialization in Europe*. <https://www.greens-efa.eu/en/article/document/my-home-is-an-asset-class>

Harvey, D. (2018) *The Limits To Capital*. Verso Books

Lapavistas, C. (2023) *The State of Capitalism: Economy, Society, and Hegemony*, London, Verso Books.

Madden, D. & Marcuse, P. (2016) *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*, London Verso Books.

Monini, C.; Ribeiro, R., Santos, A., Silva, R. (2025). *O Arrendamento Habitacional na AML: um mercado segmentado, inacessível e inseguro*. *Cadernos do Observatório* #20, Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra, Coimbra <https://www.ces.uc.pt/ficheiros2/files/crisalt/cadernos%20do%20observatorio%20-%202020.pdf>

Quinn, S. (2017) *The Miracles of Bookkeeping”: How Budget Politics Link Fiscal Policies and Financial Markets*. *American Journal of Sociology*, Volume 123, 1, July <https://www.journals.uchicago.edu/doi/abs/10.1086/692461>

Reis, Drago & Almeida (2022). *Especialização produtiva e salários: propostas para qualificar Portugal*. Gulbenkian Briefs. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian

Reis, J., Rodrigues, J., Santos, A. C., Teles, N. (2013). *Compreender a Crise: A economia portuguesa num quadro europeu desfavorável* In *A Anatomia da Crise: Identificar os problemas para cosntruir as alternativas*, 1º relatório, preliminar, do Observatório sobre Crises e Alternativas, Centro de Estudos Sociais

Rodrigues, G. (Coord.), Drago, A., Reis, J., Ferreira, G., Serra, N. (2024) *Portugal tem uma das maiores crises habitacionais da Europa. Consequências para o desenvolvimento do país. Estudo Causa Pública* <https://causapublica.org/estudos/portugal-tem-uma-das-maiores-criises-habitacionais-da-europa/>

Rodrigues, J., Reis, J. (2012). *The Asymmetries of European Integration and the Crisis of Capitalism in Portugal*, *Competition and Change*, Vol. 16 No. 3, July, 188–205

Rodrigues, J., Santos, A. C., Teles, N. (2016) *A Financeirização do Capitalismo em Portugal*, Observatório de Crises e Alternativas. Lisboa: Actual

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. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.2004091>

Santos, A. C., & Ribeiro, R. (2021). *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>

Silva, R. (no prelo). *The Role of the State in the Transformation of Housing into an Asset Class in the core and the periphery of EU: Germany and Portugal*.

Soerderberg, S. (2021). *Urban Displacements Governing Surplus and Survival in Global Capitalism*. New York, Routledge

Tooze, A. (2021). *Shutdown: How covid shook the world's economy*; New York, Viking

Van Loon, J., & Aalbers, M. B. (2017). *How real estate became 'just another asset class': the financialization of the investment strategies of Dutch institutional investors*. *European Planning Studies*, 25(2), 221–240. <https://doi.org/10.1080/09654313.2016.1277693>

Wallerstein, I. (1994). *The Agonies of Liberalism: What Hope Progress?* *New Left Review*, 1/204 Mar/Apr, <https://newleftreview.org/issues/i204/articles/immanuel-wallerstein-the-agonies-of-liberalism-what-hope-progress>

Wallerstein, Immanuel Maurice (2004) *World-systems analysis: An introduction*. Duke University Press. pp. 23–24