

A Ciência Económica e a Problemática da Habitação em Portugal: Análise de uma Rede Epistémica

Economic Science and the Problematisation of Housing in Portugal: Analysis of an Epistemic Network

Simone Tulumello

simone.tulumello@ics.ulisboa.pt

Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa, Av. Prof. A. Bettencourt, 9,
1600-189, Lisboa

Resumo

Este artigo propõe uma aproximação à questão do papel da produção e difusão do conhecimento económico *mainstream* na problematização da habitação em Portugal. Utilizo como material empírico a análise de uma rede epistémica composta por três organizações: a Nova School of Business and Economics, o Banco de Portugal e a Fundação Francisco Manuel dos Santos. Através de revisões sistemáticas de literatura e análises de rede, exploro o papel da endogamia da disciplina económica na reprodução de ideias marginalistas e neoclássicas, com profundas reverberações no debate mediático e político – isto é, em contraste com as problematizações propostas pelos estudos urbanos e da habitação, em propostas de “soluções” fundamentalmente alinhadas com as opções governamentais de longo prazo.

Palavras chave: Economia política; *urban economics*; crise da habitação; políticas públicas; comunidades epistémicas.

JEL: B29; R31; P46

Abstract

This article sets out a preliminary exploration of the role of the production and diffusion of mainstream economic science in the problematisation of housing in Portugal, building on the empirical analysis of an epistemic network made up of three organisations: a public university school (Nova School of Business and Economics), Portugal’s central bank (Banco de Portugal) and a private foundation (Fundação Francisco Manuel dos Santos). Through systematic literature reviews and network analyses, I explore the role of the endogamy of economic sciences in the reproduction of marginalist and neoclassical ideas, with deep implications for political and media debate – i.e., in contrast with problematisations of urban and housing studies, in policy solutions fundamentally in line with long-term governmental policies.

Keywords: Political economy; urban economics; housing crisis; public policies; epistemic communities.

JEL: B29; R31; P46

INTRODUÇÃO

A última década tem sido caracterizada, em Portugal, por uma profunda crise da habitação e, contextualmente, por uma rápida (re)politização do tema. Sendo unânime a caracterização da habitação como “problema”, assim não é relativamente a causas e possíveis soluções. No debate académico existe uma verdadeira dicotomia entre o campo dos estudos urbanos e da habitação que, embora caracterizado por um debate muito rico, privilegia, no geral, perspetivas de longo prazo na identificação dos problemas estruturais do sistema de habitação e as suas relações com o modelo nacional de desenvolvimento; e o campo do *mainstream* da ciência económica, que privilegia explicações conjunturais e marginalistas, sendo ao mesmo tempo extremamente homogéneo – p.e., relativamente a um tema que voltaremos a tratar, a aversão ao controlo de rendas, a disciplina económica tem um consenso praticamente universal (Brandts *et al.*, 2024). Esta dicotomia reflete-se em opções radicalmente diferentes no campo das políticas públicas, isto é, num conflito entre diferentes “problematizações” da habitação.

Em este artigo, engajo com este campo através do conceito de análise da problematização desenvolvido por Foucault – e explicitado de forma mais clara na parte final de uma palestra de 1983 em Berkeley (2001: 171-3). A análise da problematização engaja com os processos de formação dos problemas públicos e da proposição de respostas, em linha com a atenção de Foucault às configurações de poder-saber: especificamente, a análise da problematização foca-se na relação entre formas de conhecimento e formas de governo – em este caso, entre a compreensão das razões da crise da habitação e a proposição de “soluções” à crise. Foucault tem sublinhado que a análise da problematização questiona relações específicas “entre verdade e realidade” (*idem*, 173): por outras palavras, uma abordagem que se coloca no meio entre a tentativa de desmascarar a “verdade” escondida por detrás do discurso governamental e uma análise plenamente construtivista do poder-saber. A problematização, isto é, “abre um espaço para uma variedade de possíveis respostas ao problema específico, e a análise da problematização consiste em examinar a problematização em si, assim como as configurações problema/reposta que implica” (Borch, 2015: 7; cf. Barnett e Bridge, 2016; Tulumello, 2023). Como demonstraremos, é uma abordagem especialmente adequada quando analisarmos a produção de conhecimento (e de políticas públicas) em um campo que é caracterizado pela poderosa ação de atores institucionais, académicos e privados – sendo, assim, mais adequada ao objeto de estudo que outras análises foucaultianas mais biopolíticas ou centradas na capilaridade do poder.

Proponho uma primeira aproximação à questão do papel da produção e difusão do conhecimento económico na problematização da habitação em Portugal com base na análise de uma rede epistémica composta por: a Nova School of Business and Economics (Nova SBE), faculdade de uma universidade pública; o Banco de Portugal (BdP), instituição pública com competências cruciais no campo da habitação; e a Fundação Francisco Manuel dos Santos (FFMS), fundada pelos membros de uma das principais famílias do capitalismo nacional, cofundadores do grupo Jerónimo Martins. Através de revisões sistemáticas de literatura e análises de rede, demonstrarei como esta rede epistémica é “crítica” (Flyvbjerg, 2006; ver Secção 3) relativamente à circulação de conhecimento no campo, permitindo explorar o papel da endogamia que caracteriza a reprodução de ideias marginalistas e neoclássicas. Ideias, estas últimas, que resultam em uma problematização da habitação com profundas reverberações no debate mediático e político; e em propostas de “soluções” fundamentalmente alinhadas com as opções governamentais no meio e longo prazo. Este trabalho, em síntese, situa-se à intersecção da crítica da economia política (da habitação), e da sociologia da produção e circulação de conhecimento.

1. ECONOMISTAS, SOCIEDADES E A CIDADE

Antes de enfrentar o papel da economia na problematização da habitação em Portugal, é preciso enquadrar a questão na trajetória histórica da disciplina, nomeadamente da sua tensão para separar-se das ciências sociais e caracterizar-se enquanto “ciência pura”. É um processo que se inicia no século XIX – em reação à hegemonia do pensamento marxista em largas partes das ciências sociais (cf. Amin,

1974[1971]) – e que se torna dominante durante o século XX: teoricamente, com o sucesso do marginalismo e das perspetivas neoclássicas (o foco no encontro entre procura e oferta, a ênfase na eficiente alocação de recursos); epistemologicamente, através de tecnicização e utilização de complexos métodos matemáticos (Chernomas & Hudson, 2017). Em 1971 Samir Amin considerava que “as ferramentas intelectuais desta teoria económica ‘pura’ encontram-se num nível de abstração tal que a tornam inútil para analisar o funcionamento dos mecanismos – até os económicos – de qualquer sociedade” (1974[1971]: 5) – concluindo que a economia (marginalista e neoclássica) fosse “um *jeu d’esprit* esotérico e inútil, embora rigoroso” (*idem*: 11). Mais do que inútil, esta ciência, por Amin, desdobra-se em uma teoria abstrata e uma série de “receitas” desligadas da teoria (*idem*: 11) – com profundas implicações na reprodução das relações socioeconómicas. A perspetiva de Amin, fortemente caracterizada pela crítica da economia política e da ideologia, pode ser complementada, em linha com a abordagem adotada neste artigo, com outras perspetivas mais atentas às complexas trajetórias da relação entre saber e poder. Por exemplo, Marion Fourcade defende que “as tecnologias da economia têm impactado as sociedades de forma sempre mais meticulosa, *assim produzindo – até certo ponto – as condições sociais* que tornam os cálculos económicos possíveis” (2009: 237; ênfase minha). Exemplos desses impactos são fornecidos por Amin (1974[1971]), que analisa as distorções resultantes na compreensão do “subdesenvolvimento”, e Clara Mattei (2022), que explica o papel da ciência económica na promoção da austeridade como resposta às tendências socialistas depois da 1ª Guerra Mundial.

É, contudo, no contexto da “necessidade” de relançar as taxas de lucro a seguir da crise de 1973 que o “combate pelas ideias económicas” (cf. Chernomas & Hudson, 2017: ch. 2) é estabilizado com a hegemonia da ordem neoliberal (Harvey, 2007), centrada em ideias que estavam em construção nos departamentos de economia: na Escola Austríaca, que, ao longo de várias décadas e com personalidades como Carl Menger ou Friedrich Hayek, tem relançado o individualismo metodológico e as teorias marginalistas na determinação dos preços (cf. Morozov, 2019); e em Chicago, onde Gary Becker e George Stigler trabalhavam na produção do *homo oeconomicus* (cf. Foucault, 2010[2004]: 215-233 e 239-260), enquanto Milton Friedman construía as bases teóricas da macroeconomia monetarista.

O sucesso das ideias neoclássicas e marginalistas e o seu papel decisivo na determinação da hegemonia neoliberal foram objeto de uma rica literatura (p.e. Mirowski & Plehwe, 2009; Fleming, 2017; Chernomas & Hudson, 2017; Rodrigues, 2022) que não posso resumir aqui na sua complexidade – p.e. não poderei entrar nos detalhes das diferenças entre as várias escolas neoliberais (ver Plehwe, 2009; Rodrigues, 2022). Um ponto que é contudo necessário frisar é precisamente a putativa abordagem não-normativa, que se torna ainda mais fulcral à disciplina na época neoliberal – como evidente na utilização de conceitos como “equilíbrio” ou “eficiência”. Também vale a pena notar as consequências grotescas que pode ter uma tal abordagem: exemplo paradigmático são as tentativas de encontrar as quantidades “ótimas” (*optimal*) na utilização da tortura como instrumento para obter informações, no sentido de “racionalizar” o seu uso (ver Mialon *et al.*, 2012; Baliga & Ely, 2016; e, para uma crítica, Dosi & Roventini, 2016).

Este é o contexto para a emergência, em final dos anos 1990, de uma vaga norte-americana de *urban economics* que virá a influenciar as políticas urbanas nas décadas a seguir. Ugo Rossi (2020) reconstrói, através da trajetória intelectual de Richard Florida, Edward Glaser e Enrico Moretti, a emergência, queda e regresso das teorias sobre urbanismo empreendedor e criativo. O trabalho fulcral é sem dúvida *The Rise of the Creative Class* de Florida (2002), que sintetiza as dimensões epistémicas (um individualismo metodológico que centra a questão nos incentivos necessários para atrair as *creative classes*) e políticas (a promoção de políticas urbanas centradas na competição global e no *trickle down economics*). Florida (2017) tem recentemente reconhecido que as políticas que tinha então sugerido resultaram numa “crise urbana” feita da explosão das desigualdades. Mas, explica Rossi (2020), as propostas acabam por redobrar a mesma lógica de acumulação que têm produzido a crise: como lembrava Amin, as receitas não devem necessariamente resultar da teoria. Mas é através dessas teorias (aparentemente não-normativas) que as receitas se justificam.

A questão que tenciono desenvolver é como a reprodução destas ideias está fortemente ligada com a endogamia disciplinar da disciplina económica. Entrando no campo da habitação, é com referência a

dois estudos norte-americanos em *urban economics* que irei exemplificar esta questão: o primeiro, sobre controlo de rendas em San Francisco, de Rebecca Diamond e colegas (2019); o segundo, sobre os efeitos da gentrificação nas cidades dos EUA, de Quentin Brummet e Davin Reed (2019). Além de muito citados (respetivamente 490 e 139 citações em Google Scholar em maio de 2024), os dois artigos tiveram um profundo impacto no debate mediático e político: Diamond *et al.* (2019) tinha, em maio de 2024, uma pontuação de 1458 no Altmetric, colocando-se no 1% dos documentos com mais impacto de 2019 – com dezenas de menções em uma pluralidade de fontes (p.e. *Politico*, *Le Monde*, *Forbes*, *CATO Institute*, *World Economic Forum*, *Wikipedia*); Brummet e Reed (2019) tem recebido menções, entre outras, no conservador *City Journal* (Hymowitz, 2019), mas também no *Financial Times* (Romei, 2019).

Vejam os conteúdos. Diamond *et al.* (2019) utiliza um método quase experimental (uma alteração legal de 1994 que produz um desdobramento entre prédios com e sem controlo de rendas) para concluir que, embora o controlo de rendas reduza os despejos, os senhorios reagem com estratégias (vender as unidades residenciais ou reabilitar os prédios) que, no longo prazo, podem reduzir a oferta e levar a um incremento das rendas. Brummet e Reed (2019) usam um painel de dados referentes a uma centena de cidades para concluir que, embora a gentrificação implique expulsão de residentes, os que conseguem manter-se no bairro gentrificado beneficiam da transformação do contexto. Trata-se de conclusões que – de forma ainda mais evidente nas versões dos títulos de imprensa (p.e. “O controlo de renda continua a ser a solução errada para os problemas da habitação”, Tuccille, 2024; “Gentrificação para a justiça social?”, Hymowitz, 2019) – estão bastante distantes, quando não exatamente opostas, aos resultados de dezenas de anos de estudos em áreas como os estudos urbanos, a sociologia e geografia urbanas, os estudos de habitação. Estes últimos (p.e. Lees *et al.*, 2015; Slater, 2021) são unânimes na avaliação dos processos de gentrificação enquanto (re)produtores de desigualdades e violência estrutural, e relativamente à capacidade do controlo de rendas em aumentar a acessibilidade à habitação.

Do artigo de Diamond *et al.* (2019) existe uma refutação (Preston & Singh, 2018), pela associação *Tenants Together*, que tem sinalizado:

... muitas falhas na metodologia do estudo de Stanford, como por exemplo ter subestimado os benefícios diretos do controlo de renda e *ter ignorado os fatores exógenos que tem dirigido os incrementos das rendas no período estudado*. Preston e Singh frisam que o estudo responsabiliza incorretamente, pelo incremento das rendas ao nível da cidade, o controlo de renda invés que a especulação e as brechas legais criadas pelos especuladores [...]. “É como inculpar os bombeiros do incêndio invés que o incendiário”, tem comentado Preston¹.

Além das dimensões metodológicas, Preston e Singh (2018) apontam uma questão fulcral: a utilização de modelos, internamente rigorosos, que não tomam em consideração os fatores de contexto. É razoável esperar que os senhorios reagirão ao controlo de rendas com táticas que lhe permitam maximizar o lucro; mas é óbvio, como Matthew Anderson e colegas (2024) explicam com referência ao próprio artigo de Diamond e colegas (2019), que o controlo de rendas, *como qualquer política pública*, só pode funcionar acautelando os impactos previsíveis e emergentes: por exemplo, proibindo a transformação de unidades residenciais em atividades turísticas, penalizando os apartamentos vazios, garantindo que os inquilinos tenham direito ao regresso ao apartamento após obras – i.e., com regras que deem mais poder aos inquilinos. A análise social feita através da separação de “variáveis” – i.e., exulando do contexto – é uma abordagem epistemológica que, além de alienar a investigação da realidade empírica, separa as discussões de *urban economics* das ciências sociais da cidade e da habitação: nas bibliografias dos dois artigos (66 em total) há só uma referência a um texto publicado em uma revista de estudos urbanos e disciplinas afins (Freeman, 2005, *apud* Brummet & Reed, 2019).

Estes dois textos, paradigmáticos em si e da homogeneidade interna à disciplina económica, sugerem uma questão mais ampla: os economistas urbanos e da habitação não publicam nas revistas onde se estudam os temas urbanos e a habitação, e não citam – porque não conhecem ou não querem citar – a literatura urbana e da habitação; o que lhe permite chegar a conclusões radicalmente diferentes dos

¹ www.tenantstogether.org/paper-challenges-misguided-stanford-rent-control-study; ênfase minha.

estudos urbanos e da habitação *sem ter que refuta-los* (isto é, ignorando-os); conclusões que são utilizadas pela imprensa, por *think-tanks* e por organizações com responsabilidade em políticas públicas em defesa de específica agendas políticas. É precisamente a construção deste circuito epistemológico/político que irei estudar com referência ao “problema” da habitação em Portugal.

2. O “PROBLEMA” DA HABITAÇÃO EM PORTUGAL (CIRCA 2012-2024)

Não há dúvidas que, em 2024, a habitação seja um “problema” foucaultiano em Portugal: que haja consenso social e político quanto a existência de profundas (e crescentes) dificuldades em aceder a uma habitação condigna para faixas (sempre mais) amplas da população. É onnipresente no discurso público a referência à “crise” da habitação – uma crise feita de preços altos (e em crescimento), inacessibilidade para faixas sempre mais amplas da população, explosão das situações de sem teto e sem abrigo.

Uma ampla literatura à interseção entre estudos urbanos e sociologia política (p.e. Mendes, 2018; Tulumello & Mendes, 2022; Tulumello *et al.*, 2023; Saaristo & Silva, 2024; Accornero & Carvalho, 2025) tem demonstrado como a emergência do problema habitação tenha sido antecipada, desde os anos da crise económica, por grupos ativistas e pela academia crítica, que avisavam que a austeridade ia empurrar o país para um modelo de crescimento (ainda mais) dependente que poderia resultar, *inter alia*, na crise de habitação que se verificou. Entre 2012 e 2017 vai-se constituindo um amplo movimento social urbano, composto por uma variedade de grupos que atuam de forma diferente e complementar. Podemos mencionar: a atividade de base em contextos de exclusão habitacional que Habita leva a frente desde 2012 (mas resulta de mobilizações em curso desde 2005); a atividade de longo prazo, de consultoria e institucional, da Associação dos Inquilinos Lisbonenses; ou a criação, entre 2016 e 2017, de Morar em Lisboa, plataforma para negociação e pressão institucional, e Stop Despejos, coletivo orientado para ações mais conflituais. E é precisamente entre 2016 e 2017 que a crise da habitação começa a ocupar a agenda da imprensa, com mais visibilidade em relação a dois eventos: a visita da relatora especial da ONU pela habitação adequada em final de 2016; e a Caravana pelo Direito a Habitação, mobilização que atravessa o país em setembro de 2017, juntando muitos grupos e tornando-se uma peça fulcral na construção do movimento social (Tulumello *et al.* 2023). Finalmente, reage também a política: o primeiro-ministro António Costa cria uma Secretaria de Estado pela Habitação em 2017 e, a partir de 2018, o governo lança uma ampla série de políticas – “soluções” começam a ser propostas. Nos anos seguintes, caracterizados seja pelo aprofundamento da crise que pela consolidação de um movimento de massas pelo direito à habitação (ver Tulumello, 2024), o conflito em volta da problematização da habitação tornar-se-ia sempre mais evidente: se há unanimidade quanto à existência do problema, assim não é quanto a avaliação das causas e às soluções propostas.

Para enfrentar este campo de problematização, começamos pelo conceito de “crise”. Em linha com os argumentos de Membe e Roitman (1995), inspirados por Koselleck, a própria “declaração” da crise é a prova mais evidente do reconhecimento coletivo da habitação enquanto “problema”. Contudo, o termo é por sua vez objeto de conflito, pois tende a enfatizar as questões do presente – a pressão sobre certas classes resultante do aumento dos preços – sobre as discriminações de longo prazo no acesso à habitação, especialmente pelas populações racializadas (Tulumello, 2024). A oposição entre uma compreensão estrutural da “questão da habitação” nas sociedades capitalistas – nos termos de Engels (cf. Bandeira, 1978) – e uma compreensão do problema enquanto crise conjuntural sintetiza em boa parte o conflito em volta da problematização da habitação.

Em termos necessariamente simplificadores de um campo caracterizado por ricos debates, podemos identificar a existência, nos estudos urbanos e de habitação portugueses, de um consenso generalizado quanto a alguns aspetos fundamentais na caracterização da crise atual – vejam-se, para uma panorâmica, os volumes especiais de *Cidades: Comunidades e Territórios* (Au23, 2023 e 38, 2019), *Fórum Sociológico* (34, 2019) e *Sociedade e Território* (35, 2023). A crise é considerada, em este campo, uma expressão especialmente aguda de problemas de longo prazo do regime nacional de habitação, por sua vez resultado de escolhas políticas profundamente influenciadas pela periferização do país no contexto da integração europeia: da falta de um Estado social universal (p.e. de um parque de habitação social

capaz, além de resolver as necessidades dos grupos mais pobres, de acalmar o mercado), da progressiva liberalização do mercado de arrendamento (feita em etapas desde o final dos anos 1980 e completada em 2012 no contexto do resgate externo), e de um sistema de regulação, incentivos e subsídios que, embora com mudanças significativas (p.e. a transição de um modelo centrado no suporte público à habitação de propriedade para um centrado na atração de capital estrangeiro/especulativo), foi sempre orientado para favorecer a financeirização em vez que o direito universal a uma habitação condigna (ver Santos, 2019; Branco & Alves, 2020; Estevens *et al.*, 2023; Tulumello, 2024). Essa problematização aponta, no campo das “soluções”, à percepção generalizada sobre a necessidade de articular, no meio e longo prazo, um investimento maciço na realização de um parque substancialmente mais amplo de habitação social com intervenções, no curto prazo, no campo da regulação. Muito menos consenso há na definição dos instrumentos a serem utilizados, especialmente no curto prazo e relativamente à necessidade de mecanismos de controlo de renda. Note-se que a existência, nos estudos de habitação, de sentimentos tépidos quanto ao controlo de renda (p.e. Alves *et al.*, 2023) é uma peculiaridade portuguesa (cf. Slater, 2021), que pode ser em boa parte explicado pelos efeitos dos congelamentos de rendas aprovados até 1975 (ver Tulumello, 2024) – também este é um campo em transformação, pois as opções, em crescimento mas provavelmente ainda minoritárias, em favor do controlo de renda eram ainda mais marginais, até na academia mais crítica, há poucos anos.

Sem entrar no detalhe da multitude de políticas aprovadas entre 2017 e 2023 pelos governos socialistas e pela Assembleia da República e fundamentando-me na literatura existente sobre as várias medidas (Tulumello & Silva, 2019; Mendes, 2021; Rede H, 2021a; Rede H, 2021b; Tulumello, 2024), podemos resumir que a problematização governamental tem rejeitado a leitura da crise de habitação enquanto expressão de problemas estruturais do modelo de desenvolvimento, antes considerando-a um efeito colateral do crescimento do país, assim procurando soluções pontuais que não pusessem em causa o papel económico do imobiliário (e sua financeirização): programas a termo de provisão pública (o 1º Direito, dedicado às situações de maior precaridade), ajustamentos marginais à regulação e ao sistema de incentivos, e a utilização de fundos, garantias e subsídios públicos para tentar aumentar a oferta de habitação e a acessibilidade dos preços. Como exemplo paradigmático, vale a pena mencionar a crescente aposta, a todos os níveis de governação, em subsídios de renda, que constitui ao mesmo tempo um reconhecimento dos preços excessivos e uma tentativa de contornar o controlo de renda – sobre a “subsidiodependência” da política de habitação dos governos socialistas, ver Rodrigues e Murta (2023). É, em síntese, a insistência em “soluções” orientadas para o incremento da oferta – pública, social, acessível ou de mercado – que tem caracterizado, com poucos desvios, a problematização governamental da habitação até 2023. Embora seja difícil caracterizar devidamente a ação do governo de centro-direita que esteve no cargo um ano entre 2024 e 2025, os programas aprovados (a estratégia Construir Portugal e a reforma do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial) sugerem a insistência na mesma problematização, com ênfase diferente na relação entre reabilitação (privilegiada pelos socialistas) e nova construção (privilegiada pelo centro-direita), e nos corretivos. Continua, em outras palavras, a substancial continuidade de longo prazo no campo da habitação entre os governos constitucionais (Tulumello, 2024).

Trata-se de uma problematização que tem sido longa e duramente contestada pelos estudos urbanos e da habitação, que têm explicado, em síntese, como seja a disponibilidade de liquidez que empurra os preços para a cima (Ryan-Collins, 2021) e, portanto, que incrementar a oferta não resulta na redução dos preços – como demonstrado de forma especialmente evidente pelo crescimento dos preços antes da crise de 2007 em países como Espanha, Itália e Irlanda, onde havia milhões de unidades em excesso de oferta e altas taxas de casas vazias (García, 2010; Gentili & Hoekstra, 2019; Ryan-Collins, 2021). Contudo, os governos portugueses puderam apoiar – de forma mais ou menos explícita – a sua problematização numa produção intelectual que defendia e defende precisamente a resolução da crise da habitação através do incremento da oferta: entrem em cena a economia e as suas redes epistémicas.

3. METODOLOGIA E ESCOLHA DE CASOS

Com o objetivo de desenvolver uma primeira aproximação ao papel da produção e difusão do conhecimento económico na problematização da habitação em Portugal, este artigo explora uma rede epistémica composta por três organizações e pelas suas ligações em termos de circulação de pessoas e ideias. Os critérios de escolha intersectaram a natureza da rede com os carateres de cada organização, selecionadas por serem representativas de papéis diferentes na produção e difusão do conhecimento. Primeiro, a Nova SBE é, entre as faculdades nacionais de economia, uma daquelas caracterizadas por menor diversidade teórica, sendo dominada por abordagens marginalistas e neoclássicas. A faculdade foi criada em 1978 (com o nome de Faculdade de Economia) por um grupo de economistas, de formação anglófona, interessados a contrastar a hegemonia da economia política no Portugal pós-revolucionário e constituir uma “Nova Economia” (como virá a ser chamada) caracterizada por um “claro predomínio no ensino da economia neoclássica, com os seus métodos econométricos e modelos matemáticos” (Rodrigues, 2022: 228). Tais carateres epistemológicos e ideológicos mantêm-se fundamentalmente até hoje: a dominação das abordagens neoclássicas tornou-se especialmente evidente durante o resgate externo (2011-2015), com a centralidade da Nova Economia no desenho da austeridade (República dos Pijamas, 2024); quanto à homogeneidade teórica, a Nova SBE não tem um curso, departamento ou centro de investigação em economia política, e tem uma participação marginal na associação portuguesa de economia política (dados da direção da associação). A Nova SBE tem recentemente adotado uma política agressiva de internacionalização, tendo escalado as perceções nacionais de “excelência” e os *rankings* internacionais – p.e. é primeira em Portugal (21ª do continente) no *European Business School Rankings 2023* do *Financial Times*. Segundo, o BdP tem participado ativamente na produção de conhecimento com relevância para as políticas públicas, com uma pluralidade de publicações, regulares e ocasionais. Finalmente, a missão da FFMS é “promover e aprofundar o conhecimento da realidade portuguesa, procurando desse modo contribuir para o desenvolvimento da sociedade, o reforço dos direitos dos cidadãos e a melhoria das instituições”, “formulando recomendações” de políticas públicas². Fundada em 2009, a FFMS tem rapidamente ganho uma posição prominente nos debates políticos nacionais.

Pelos carateres individuais das três organizações, e com referência aos argumentos de Bent Flyvbjerg (2006) sobre o papel da escolha dos casos para maximizar o potencial de teorização, considero esta rede um caso “crítico” do campo intelectual das abordagens neoclássicas e marginalistas, e do seu impacto no campo da habitação. Os casos críticos servem para “recolher informação que permite chegar a deduções lógicas do tipo: ‘se (não) for válido em este caso, então aplica-se a todos (nenhum) caso’” (*idem*: 230). No contexto de uma abordagem exploratória, a escolha da rede Nova SBE/BdP/FFMS foi feita com a expectativa de que, se não fosse possível identificar de forma inequívoca uma problematização da habitação típica das abordagens marginalistas e neoclássicas, então seria com certeza impossível atribuir um papel inequívoco ao *mainstream* da ciência económica portuguesa.

Em linha com o foco na problematização, o objeto da análise é a componente formal da produção e difusão do conhecimento: não estudarei relações ou redes de poder informais. A componente “informal” tem certamente um papel relevante na produção de políticas públicas, mas interessa-me aqui considerar “produtos” explicitamente criados para construir ou moldar o conhecimento (científico, público, político): publicações científicas, *policy papers*, relatórios, trabalhos de extensão. Consequentemente, o que se segue é baseado em revisões sistemáticas da literatura produzida nas e pelas três organizações, com suporte de instrumentos cientométricos. O *corpus* é diferente por cada organização, em função dos carateres diferentes destas últimas e do seu papel na rede epistémica.

No caso da Nova SBE, que joga primariamente o papel de produção de conhecimento, limitei a análise às publicações académicas em revistas com revisão por pares, campo fundamental pela construção da reputação científica – aliás, parte da produção, por economistas da Nova SBE, de textos para extensão e contribuição às políticas públicas é publicada por BdP e FFMS. Com uma busca da base de dados Scopus (maio 2024), por publicações com objeto “*housing*” ou “*real estate*”, recolhi 19 textos

² <https://ffms.pt/pt-pt/fundacao/missao-e-objetivos>.

– uma busca das mesmas palavras-chave, estendida a todas as afiliações portuguesas no campo da economia, resultou em 159 resultados. A seguir de uma revisão preliminar, marquei seis textos como *core* – os outros 13 são artigos macroeconómicos ou sobre mercado imobiliário com referência secundária à habitação. No caso do BdP, efetuei buscas por “habitação”, “imobiliário”, “*housing*” e “*real estate*” nas secções da página web dedicadas às publicações, tendo recolhido 30 textos, dos quais 13 marcados como *core* – os outros 17 mencionam o tema sem ser “sobre habitação” ou, sendo sobre habitação, vertem sobre temas muito específicos à atividade do BdP (p.e. relatórios de acompanhamento do mercado bancário, supervisão da atividade dos bancos). No caso da FFMS, em consideração do papel híbrido da organização entre produção e difusão do conhecimento, recolhi textos de tipologia diferente, com buscas pelos termos “habitação” e “imobiliário” na página web que resultaram num total de 43 textos, que pertencem a várias categorias: estudos, entrevistas, artigos, *policy papers*, *podcasts*, resumos de debates. Destes, marquei 18 como *core*, por ser textos sobre habitação – os outros 25 simplesmente mencionam o tema.

O *corpus* final é composto por 19 textos Nova SBE, 13 textos *core* do BdP e 18 textos *core* da FFMS – repare-se que, no caso da Nova SBE, inclui os textos “não *core*” na revisão para ter uma imagem mais ampla da produção científica pela qual a escola produz a sua reputação. O *corpus* foi objeto de leitura, análise temática e mapeamento das referências bibliográficas (onde existentes). Adicionalmente, realizei algumas análises de rede sobre os três *corpora*, para evidenciar as redes de autores³ e das suas afiliações⁴. Após a produção manual das bases de dados em Excel (formato .csv), exportei as redes com *Table2Net* (formato .gefx) para depois visualiza-las e exporta-las como imagens com *Gephi Lite* (algoritmo ForceAtlas2)⁵. As redes representam a coocorrência de autores/afiliações no mesmo texto, sendo a dimensão dos nodos proporcional à recorrência do termo e a intensidade das conexões ao número de coocorrências.

4. OS ECONOMISTAS E A HABITAÇÃO EM PORTUGAL: NOVA SBE, BDP, FFMS

4.1. Nova SBE

O *corpus* Nova SBE mostra um interesse recente pelo campo da habitação. Com exceção de uma mão cheia de textos “não *core*”, é a partir de 2018 que emerge uma produção regular de trabalhos, com concentração a partir de 2021 – mais de metade de todos os textos e 4 em 6 textos *core* são publicados a partir desta data. A revisão qualitativa do *corpus* inteiro confirma que a produção da Nova SBE é dominada por abordagens marginalistas e neoclássicas, com publicações quase exclusivamente em revistas de economia e finanças – em 19 textos, apenas dois se encontram em revistas interdisciplinares (*Transportation Research Part B*; *Journal of Happiness Studies*) e um em revista de geografia (*Geoforum*).

Entre os seis textos *core*, três artigos, dedicados às relações entre macroeconomia, política monetária e mercados de habitação (Dias & Duarte, 2016; Corsetti *et al.*, 2022; Abreu *et al.*, 2024), são especialmente representativos da endogamia do campo, sendo que todas as referências são para textos em economia ou estatística. Dos outros três textos, todos publicados na revista *Regional Science and Urban Economics*, dois, liderados por Sofia Franco, incidem sobre o papel do património cultural no valor da habitação (Franco & Macdonald, 2018) e o impacto de *Airbnb* nos preços (Franco & Santos, 2021). São estes os únicos textos do *corpus* a dialogar (embora secundariamente) com literatura no planeamento e nos estudos urbanos. O último artigo – que cita exclusivamente literatura económica – analisa o impacto da pandemia de Covid-19 no mercado da habitação (Batalha *et al.*, 2024). Em síntese,

³ No caso da FFMS, o campo “autor” caracteriza quem escreveu o texto, quem participou aos debates/podcasts (com exclusão dos moderadores) e quem foi entrevistado (e não o entrevistador). No caso do BdP, os textos sem indicação de autoria foram atribuídos ao próprio Banco.

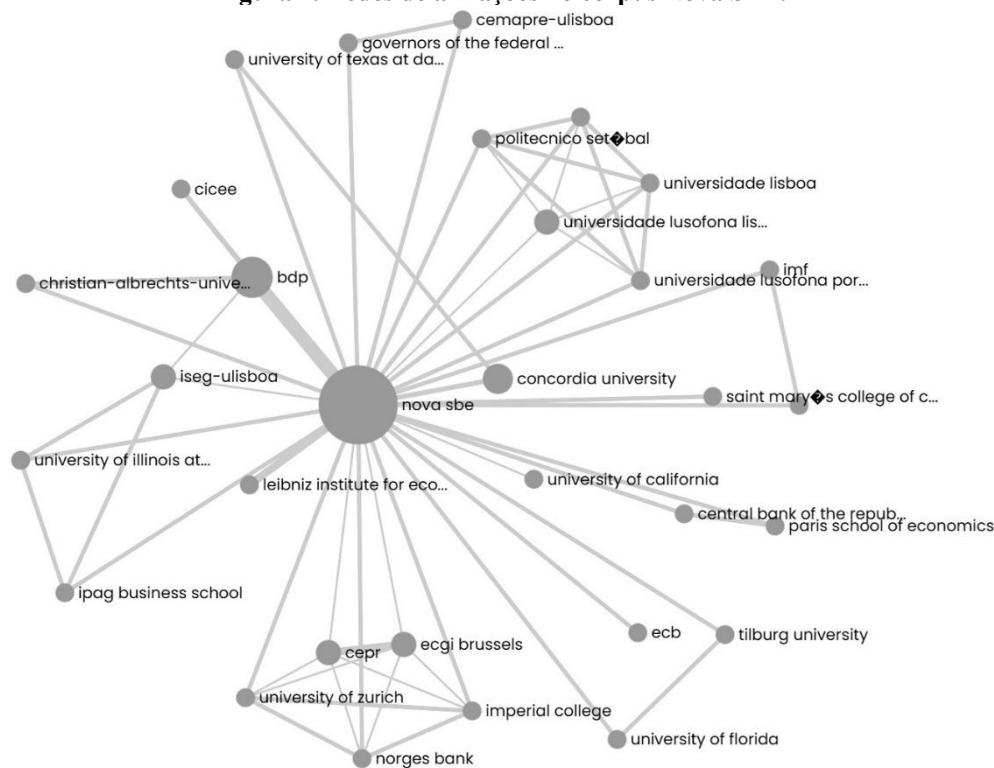
⁴ No caso da FFMS, com o objetivo de enfatizar o papel da afiliação enquanto fonte de reputação, utilizo a afiliação principal mencionada no site da Fundação (que nem sempre corresponde com a afiliação considerada como principal pelos próprios autores nos seus sites pessoais).

⁵ *Table2Net* e *Gephi* são *web apps* desenvolvidas pelo *Medialab* de *Sciences-Po*. Ver <https://medialab.sciencespo.fr/en/tools/>.

o corpus *core* confirma a hegemonia, na Nova SBE, de uma problematização da habitação à interseção entre a política monetária e a análise da conjuntura pós-crise.

Finalmente, a rede das afiliações, obviamente dominada pela própria Nova SBE, embora muito dispersa – expectável tratando-se de colaborações individuais de uma vintena de investigadores –, é útil para enfatizar a relevância de colaborações entre cientistas Nova SBE e BdP (Figura 1).

Figura 1. Redes de afiliações no corpus Nova SBE.



Fonte: elaborado pelo autor.

4.2. BdP

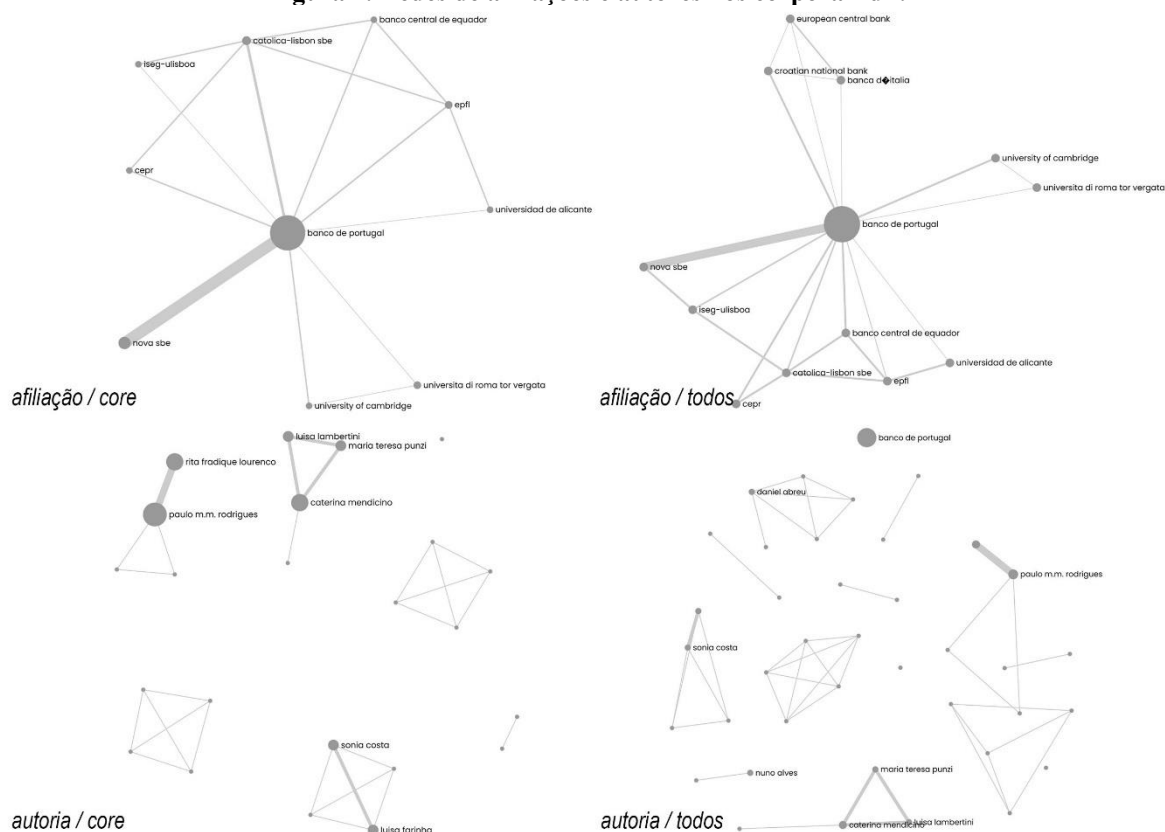
De forma surpreendente, também no caso do BdP o interesse no campo da habitação é relativamente recente. Não obstante as coleções disponíveis *online* remontam à década de 1980 (p.e. os artigos científicos mais antigos datam 1987), os primeiros documentos dedicados à habitação aparecem em 2010. O *corpus* é dominado, até 2020, por análises e previsões dos custos da habitação centrados em perspectivas marginalistas (p.e. Gomes & Mendicino, 2011) e macroeconómicas (p.e. Lourenço & Rodrigues, 2014). Nos últimos anos aparecem estudos do impacto das medidas restritivas nos empréstimos para a compra de habitação (p.e. Oliveira & Queiró, 2023), uma discussão sobre a tributação “ótima” da habitação (Teles, 2021) e um estudo sobre regimes de ocupação e recurso ao crédito (Costa *et al.*, 2023).

O exemplo mais relevante para o meu argumento é um estudo que não foi incluído na revisão sistemática por ser publicado como uma “caixa”, sem indicação de autoria, num *Boletim Económico* de 2024 (Banco de Portugal, 2024: 22-24). Ao analisar o impacto da política monetária – i.e., do incremento das taxas de juros desde 2022 – no mercado residencial português, o estudo descreve uma abrupta redução das transações que resulta numa simples desaceleração do crescimento dos preços. Num episódio do *podcast* do BdP (Aguiar, 2024), os autores, que descobrimos ser Paulo Rodrigues e Afonso Moura, admitem que a súbita queda da procura (primariamente do lado das famílias que residem em Portugal e precisam de crédito para comprar habitação) não tem tido efeito nos preços. Contudo, avançam propostas de políticas públicas desligadas dos seus próprios achados: embora reconheçam que

os preços se mantiveram altos primariamente por causa de quem compra como investimento (isto é, como explicam os estudos da habitação, por causa da disponibilidade de liquidez e não da falta de oferta), defendem a necessidade de incrementar a oferta, sem mencionar a possibilidade de controlar a procura especulativa ou diretamente os preços.

As redes de afiliações e autoria (Figura 2), embora bastante dispersas, demonstram o papel fulcral, na produção BdP, da Nova SBE, com presença relevante de outras faculdades de economia dominadas por abordagens neoclássicas como a Católica Lisbon SBE. A ligação com a Nova SBE é feita, com uma exceção (Robert Hill), por investigadores que circuitam entre a escola e o próprio BdP: Paulo Rodrigues (até 2014 afiliado ao BdP, deste então com dupla afiliação BdP/Nova SBE), João Oliveira (trabalha no BdP até 2018 e obtém o doutoramento na Nova SBE em 2022)⁶ e Sónia Félix (afiliada à Nova SBE desde 2010 e ao BdP desde 2013)⁷. Com a exceção de Paulo Rodrigues, trata-se de investigadores cuja primeira experiência com o campo da habitação é publicada pelo BdP.

Figura 2. Redes de afiliações e autores nos corpora BdP.



Fonte: Elaborado pelo autor.

Sendo o mais típico de uma abordagem macroeconómica e marginalista à habitação, o *corpus* BdP é também paradigmático da endogamia da ciência económica: em 13 textos há apenas duas citações de artigos em revistas não económicas que, contudo, utilizam métodos econométricos (Giussani & Hadjimatheou, 1992 e Barot & Young, 2002, *apud* Lourenço & Rodrigues 2014) e uma menção a um projeto sobre habitação (*“Homeownership in Portugal from an Intergenerational Perspective”*, *apud* Oliveira & Queiró, 2023).

⁶ www.joaogoliveira.com/.

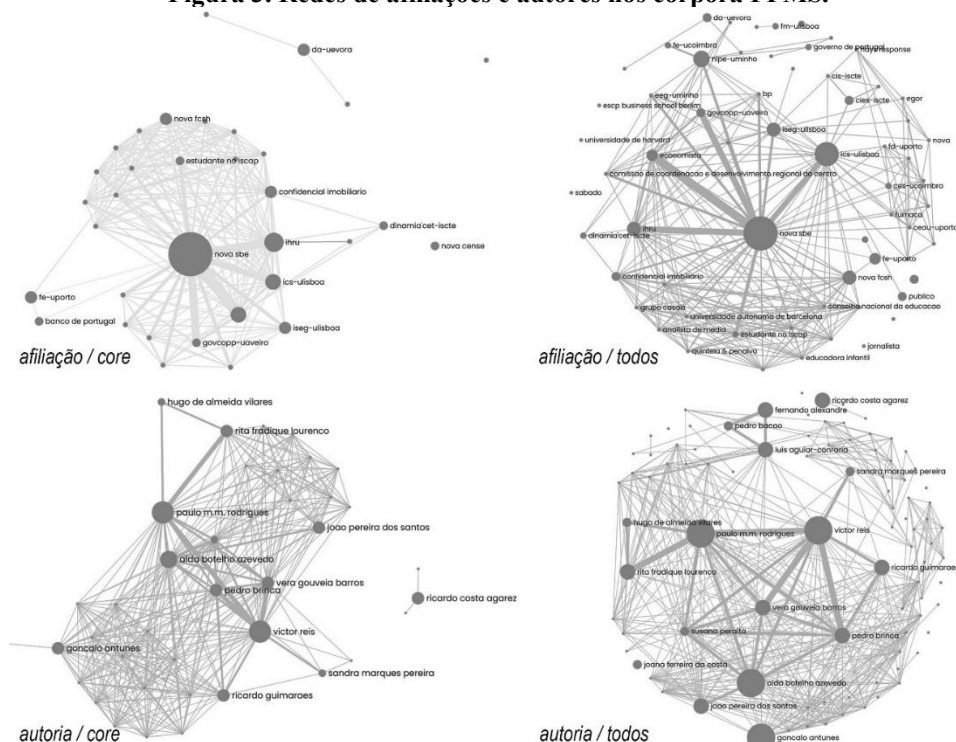
⁷ <https://sites.google.com/view/soniafelix/home>.

4.3. FFMS

Coerentemente com a natureza da organização, a produção FFMS é caracterizada por muita variedade: quatro produtos de investigação e 14 textos de divulgação (quatro artigos, nove entre debates e *podcasts*, um documentário). Também neste caso o interesse pela habitação é recente e acompanha as dinâmicas nacionais de politização. As primeiras menções à habitação remontam a 2016 em textos não incluídos no corpus *core* – p.e. sobre o esgotamento do ciclo centrado nos benefícios fiscais para a habitação de propriedade (Alexandre *et al.*, 2016). Em 2019 sai o primeiro produto de investigação na série dos *Ensaio da Fundação*, um livro do arquiteto Ricardo Agarez (2019) sobre as políticas de habitação apoiada. Entre 2022 e 2023 a FFMS orienta claramente os seus interesses para a habitação, à qual são dedicadas as estreias de três formatos: o primeiro estudo que resulta de um novo canal de financiamento (Rodrigues, 2022; 2024), o primeiro *policy paper* (Rodrigues *et al.*, 2023) e o primeiro barómetro (Azevedo & Santos, 2023). O facto que oito entre os textos de extensão são dedicados aos resultados destes três estudos demonstra a sua centralidade na produção da FFMS em esta área.

Antes de entrar no detalhe, consideramos as redes das autorias e afiliações (Figura 3), que demonstram claramente a centralidade da disciplina económica e, especialmente, da Nova SBE e de alguns seus professores (destacando-se mais uma vez Paulo Rodrigues). Entre as outras organizações em destaque encontramos o IHRU, o ICS-ULisboa, o NIPE da UMinho e o Govcopp da UAveiro, e individualidades como Alda Azevedo e Vítor Reis. Note-se que é desde 2022, com a produção suportada diretamente pela FFMS, que emerge este papel da Nova SBE, praticamente ausente até então, numa rede que demonstrava mais diversidade disciplinar. Vale também a pena sublinhar como só alguns dos investigadores Nova SBE que participam na FFMS tinham uma experiência prévia consolidada no campo da habitação: é o caso de Paulo Rodrigues (Lourenço & Rodrigues, 2014; 2015; 2017; Demetrescu & Rodrigues, 2022) e João Duarte (Dias & Duarte, 2016; Corsetti *et al.*, 2022; Duarte & Pereira, 2023). Dos outros quatro investigadores Nova SBE do *corpus*, três têm iniciado a publicar no campo contextualmente com o trabalho com a FFMS (Batalha *et al.*, 2024) e um (Pedro Brinca) não tem publicações académicas no campo – lembremos que o campo era de interesse marginal na faculdade até ao início dos anos 2020.

Figura 3. Redes de afiliações e autores nos corpora FFMS.



Fonte: Elaborado pelo autor.

Entre os três trabalhos diretamente promovidos pela FFMS, o primeiro a sair é o resumo de um estudo sobre o mercado imobiliário português coordenado por Paulo Rodrigues (Rodrigues, 2022). Trata-se de um estudo bastante rico, com capítulos sobre várias facetas (questões macroeconómicas, fatores territoriais na acessibilidade, efeitos do alojamento local), que resulta numa problematização da habitação que aponta algumas questões de longo prazo (primariamente, relativamente à instabilidade das regras no arrendamento), mas enfoca sobretudo na dinâmica conjuntural (pós-crise, papel do investimento estrangeiro na dessincronização entre oferta e procura). Embora não tenha uma componente de propostas de políticas públicas, muitas passagens sugerem uma orientação para respostas do lado da oferta: o problema com a “confiança dos investidores” (*idem*: 73), o papel do Estado em “contrair a oferta” (*idem*: 62 e 73).

É no *policy paper* sobre a crise da habitação nas grandes cidades, de autoria de Paulo Rodrigues, Rita Lourenço (coautora do estudo acima mencionado) e Hugo Vilares (2023), que o tipo de problematização torna-se perfeitamente aderente com os argumentos das *urban economics* neoclássicas: forte ênfase no papel do Estado em limitar a oferta por causa de burocracia e morosidade no licenciamento, e preferência por soluções pelo lado da oferta (subsídio dos proprietários, aumento da oferta pública) e subsídios, com forte ceticismo quanto às restrições de procura externa e ao controlo de rendas – os autores são claramente contrários e defendem que, caso fosse implementado, “deve ser de curta duração, circunscrito a limitação de crescimento de rendas, e idealmente complementado com um regime mais flexível de proteção de arrendatários a implementar no médio prazo” (*idem*: 52). O *policy paper* é acompanhado por um documento que sumariza uma reunião de *stakeholders*, com participação de representantes da academia, da política (PS, PSD, IL), do imobiliário e turismo, e de alguns grupos da sociedade civil (Morar em Lisboa, Associação dos Inquilinos Lisbonenses). O documento confirma e reforça a direção do *policy paper*, por exemplo com rejeição explícita do controlo de rendas: “tidas como desvantajosas são também medidas de controlo de rendas que têm o potencial de criar desigualdade entre aqueles que já estão dentro do mercado e aqueles que têm mais dificuldade em aceder ao mesmo”.

Finalmente, o Barómetro da Habitação, de autoria de Alda Azevedo (ICS-ULisboa) e João Santos (afiliado ao ISEG-ULisboa, concluiu o doutoramento na Nova SBE em 2022), baseado num inquérito a residentes no território português, dá uma visão completa das dificuldades com acesso à, e qualidade da, habitação. Especialmente interessante é a secção dedicada às opiniões sobre políticas públicas. A escolha dos autores é pedir aos respondentes que avaliem várias políticas “incluindo explicitamente uma contrapartida (*trade-off*) realista e de fácil compreensão” (Azevedo & Santos, 2023: 52). No caso do controlo de rendas, a contrapartida resulta precisamente do argumento do artigo de Doling e colegas (2019; ver *supra*): “o Estado deve introduzir limites máximos ao valor das rendas, mesmo que isso diminua o número de casas disponíveis?” (Azevedo & Santos, 2023: 54). Contudo, uma larga maioria de pessoas concorda com o controlo de renda (34,1% concorda totalmente e 28,1% concorda; 6,1% discorda totalmente e 9,5% discorda). Não obstante a escolha de colocar perguntas que deveriam reduzir a apreciação dos entrevistados para as várias políticas, a “problematização” que emerge do barómetro é muito diferente da do governo e do *mainstream* económico, com forte apoio à regulação do mercado e do investimento especulativo, bem como a uma robusta intervenção direta do Estado (*idem*). Contudo, nos vários textos de divulgação publicados pela FFMS a seguir da publicação do Barómetro não há menção a esse resultado – mas sim existe alguma menção, embora com pouco destaque, nas notícias que relatam do Barómetro (p.e. Agência Lusa, 2023).

A análise das citações confirma o padrão típico da ciência económica. Embora com uma predominância de citações em economia e *urban economics*, o texto com mais diversidade é, como expectável, o barómetro, coautoria de uma demógrafa e um economista (Azevedo & Santos, 2023). Na versão extensa do estudo (Rodrigues, 2024), há presença, em alguns capítulos, de estudos urbanos e da habitação, enquanto o resumo (Rodrigues, 2022) só cita um texto em uma revista de estudos territoriais (Wolf *et al.*, 2020). O *policy paper*, finalmente, é o caso mais evidente, pois em 27 citações apenas duas são oriundas de revistas “não económicas”: a primeira em *Urban Studies*, autoria de economistas (Kholodilin *et al.*, 2017) e a segunda em *Demography* (Beaubrun-Diant e Maury, 2022).

Vale a pena, finalmente, considerar a ampla difusão mediática que tiveram os três trabalhos e especialmente o *policy paper*, cuja cobertura se destaca pela ênfase nas soluções do lado da oferta e a tendencial rejeição do controlo de renda (p.e. Leitão, 2023; Idealista, 2023).

CONCLUSÕES

Com o objetivo de explorar um caso do papel da ciência económica na produção e difusão do conhecimento relativo à problematização da habitação em Portugal, analisei a produção da rede epistémica composta pela Nova SBE, o BdP e a FFMS. Do ponto de vista da análise da problematização, isto é, dos mecanismos de produção de um tema enquanto problema, estamos a frente de um caso efetivamente “crítico”, pelo menos do ponto de vista das relações internas à rede. Pudemos observar uma rede fortemente coesa, onde os diferentes papéis de cada organização são atravessados por uma circulação intensa de pessoas (especialmente intensa entre Nova SBE e BdP) e ideias. Trata-se de uma produção de conhecimento fortemente endogâmica, que mobiliza e debate quase exclusivamente teorias e métodos da economia neoclássica e marginalista – sem dialogar com, ou até confutar, o material teórico e analítico produzido pelos estudos urbanos e de habitação. A problematização da habitação que resulta desta rede é típica das *urban economics*: com pouquíssimos desvios, é perfeitamente compatível com a rejeição das questões estruturais de longo prazo, focalizando-se na conjuntura pós-crise, com propostas de soluções que se afastam da regulação do mercado e da produção de um Estado social habitacional universal. Pudemos também observar como esta problematização tenha tido sucesso no contexto da difusão do conhecimento, especialmente por mão da FFMS.

Em linha com o *mainstream* económico, trata-se de problematizações que produzem precisas opções políticas que, confirmando os argumentos de Amin (1974[1971]), podem ser desligadas, ou até contraditórias, com os próprios achados dos estudos (sendo o caso mais paradigmático a discussão num *podcast* do BdP). Em síntese, embora os resultados deste estudo não possam ser imediatamente generalizados para o campo económico *mainstream* na sua generalidade, este caso é sugestivo do facto que um campo que se autodefine “não-normativo” possa ser caracterizado, antes pelo contrário, por uma abordagem implícita mas profundamente ideológica ao tema da habitação.

Por tratar-se de um trabalho exploratório e limitado à produção e difusão do conhecimento, não é possível retirar conclusões definitivas quanto ao impacto político desta problematização: não podemos concluir quanto à capacidade efetiva desta problematização de estruturar o pensamento público e governamental. Contudo, o material recolhido permite avançar algumas hipóteses. O facto que o interesse pelo tema cresça no pós-crise não é uma peculiaridade da nossa rede, pois acompanha o crescimento global do interesse no campo. Contudo, podemos notar como, no caso da FFMS, a escolha de constituir uma relação estrita com a Nova SBE não se possa justificar por razões “científicas”: isto é, a FFMS, quando começa a financiar diretamente investigação sobre habitação, decide privilegiar as relações com uma instituição que não tinha um historial significativo de trabalhos na área – outras instituições, económicas e não (algumas das quais eram mais presentes na rede FFMS até 2022), têm produções muito mais amplas e robustas (cf. Tulumello *et al.*, 2023: 36ff). Esta trajetória sugere, assim, um interesse em “entrar”, a partir de opções ideológicas bem delineadas, num campo cuja problematização é de enorme interesse pelo capitalismo nacional.

Podemos também notar como a problematização dos economistas da nossa rede contribui para (re)produzir a problematização dominante numa instituição como o BdP, o que contribui, de forma óbvia, a influenciar diretamente as políticas no campo – pelo menos, as políticas setoriais de competência do próprio BdP, elaboradas em muitos casos por economistas que circuitam nas escolas onde a economia *mainstream* é ensinada e produzida. Igualmente, podemos notar que a problematização destes economistas se alinhe com a ação governamental. Por tratar-se de uma problematização em oposição frontal àquela elaborada nos campos de estudo com mais experiência sobre habitação, podemos naturalmente conjecturar sobre um papel da nossa rede (e, por extensão, da economia *mainstream*) em fornecer as justificações – tidas publicamente como “não-normativas” e técnicas – necessárias à reprodução de abordagens de políticas públicas de interesse para os setores de construção,

imobiliário, turismo e, no geral, dos setores mais rentistas do capitalismo nacional. Esta ligação, que aparece evidente a quem escreve mas não foi objeto de análise neste artigo, deveria ser objeto de estudos aprofundados à interseção entre a ação de organizações públicas, do capital privado e das redes nacionais (e internacionais) de poder, e a receção e debate públicos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS⁸

Abreu, D., Félix, S., Oliveira, V., & Silva, F. (2024). The impact of a macroprudential borrower-based measure on households' leverage and housing choices. *Journal of Housing Economics*, 101, #101995.

Accornero, G., & Carvalho, T. (2023). Marginal gentrifiers, networks of mobilization and new contentious collective identities. The struggle for housing in post-austerity Lisbon. *Housing Studies*, 40(1), 229-52.

Agarez, R.C. (2019). *A Habitação Apoiada em Portugal*. FFMS.

Agência Lusa (2023, 9 novembro). Barómetro da Habitação aponta baixo investimento público e falta de casas para habitar. *Observador*. <https://observador.pt/2023/11/09/barometro-da-habitacao-aponta-baixo-investimento-publico-e-falta-de-casas-para-habitar/>.

Aguiar, N. (Apresentador) (2024, 9 maio). Subidas de juros afetam pouco o preço das casas em Portugal? (No. 138) [Episódio de *podcast*]. Em *BdP Podcast*. Banco de Portugal. www.bportugal.pt/multimedia/episodio-138-subidas-de-juros-afetam-pouco-o-preco-das-casas-em-portugal.

Alexandre, F., Aguiar-Conraria, L., & Bação, P. (2016, 27 maio). *Um modelo económico esgotado*. FFMS. <https://ffms.pt/pt-pt/atualmentes/um-modelo-economico-esgotado>.

Alves, S., Azevedo, A.B., Mendes, L., & Silva, K. (2023). Urban regeneration, rent regulation and the private rental sector in Portugal: A case study on inner-city Lisbon's social sustainability. *Land*, 12(8), #1644.

Amin, S. (1974[1971]). *Accumulation on a World Scale. A Critique of the Theory of Underdevelopment. Volume 1*. Monthly Review Press.

Anderson, M.J., Zickefoose, G., Andrie, T., & Newton, T. (2024). Landlord opposition to rent control and the politics of class monopoly rent. *Human Geography*, 18(1), 46-58.

Azevedo, A.B., & Santos, J.P. (2023). Barómetro da habitação. *Barómetros da Fundação*, 1. <https://ffms.pt/pt-pt/estudos/barometros/barometro-da-habitacao>.

Baliga, S., & Ely, J.C. (2016). Torture and the commitment problem. *The Review of Economic Studies*, 83(4), 1406-39.

Banco de Portugal (2024). *Boletim Económico, março*. www.bportugal.pt/publicacao/boletim-economico-marco-2024.

Bandeira, J.S. (1978). 'Crise' da habitação. Aspectos na sociedade portuguesa. *Cidade/Campo*, 1, 101-14.

Barnett, C., & Bridge, G. (2016). The situations of urban inquiry: Thinking problematically about the city. *International Journal of Urban and Regional Research*, 40(6), 1186-204.

Barot, B., & Yang, Z. (2002). House prices and housing investment in Sweden and the UK: Econometric analysis for the period 1970-1998. *Review of Urban & Regional Development Studies*, 14(2), 189-216.

Batalha, M., Gonçalves, D., Peralta, S., & Santos, J.P. (2024). The virus that devastated tourism: The impact of covid-19 on the housing market. *Regional Science and Urban Economics*, 95, #103774.

Beaubrun-Diant, K., Maury, T. (2022). On the impact of public housing on income segregation in France. *Demography*, 59(2), 685-706.

⁸ Esta bibliografia inclui exclusivamente os textos citados. O autor pode enviar a lista completa da revisão sistemática de literatura a pedido.

- Borch, C. (2015). *Foucault, Crime and Power. Problematisations of Crime in the Twentieth Century*. Routledge.
- Brandts, J., Busom, I., Lopez-Mayan, C., & Panadés, J. (2024). Images say more than just words: visual versus text communication to dispel a rent-control misconception. *Experimental Economics*, 27(2), 417-68.
- Branco, R., & Alves, S. (2020). Urban rehabilitation, governance, and housing affordability: Lessons from Portugal. *Urban Research & Practice*, 13(2), 157-79.
- Brummet, Q., & Reed, D. (2019). The effects of gentrification on the well-being and opportunity of original resident adults and children. *FRB of Philadelphia Working Paper*, 19-30. <http://dx.doi.org/10.21799/frbp.wp.2019.30>.
- Corsetti, G., Duarte, J.B., & Mann, S. (2022). One money, many markets. *Journal of the European Economic Association*, 20(1), 513-48.
- Costa, S., Farinha, L., Lourenço, N., & Mesquita, R. (2023). Habitação em Portugal nos últimos 40 anos: regime de ocupação e recurso ao crédito. *Boletim Económico, outubro*, 25-38.
- Demetrescu, M., & Rodrigues, P.M.M. (2022). Residual-augmented IVX predictive regression. *Journal of Econometrics*, 227, 429-60.
- Diamond, R., McQuade, T., Qian, F. (2019). The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: Evidence from San Francisco. *American Economic Review*, 109(9), 3365-94.
- Dias, D.A., & Duarte, J.B. (2016). Monetary policy, housing rents, and inflation dynamics. *Journal of Applied Econometrics*, 34(5), 673-87.
- Dosi, G., & Roventini, A. (2016). The irresistible fetish of utility theory: From ‘pleasure and pain’ to rationalising torture. *Intereconomics*, 51(5), 286-87.
- Estevens, A., Cocola-Gant, A., López-Gay, A., & Pavel, F. (2023). The role of the state in the touristification of Lisbon. *Cities*, 137, #104275.
- Fleming, P. (2017). *The Death of Homo Economicus. Work, Debt and the Myth of Endless Accumulation*. Pluto.
- Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class: And How it's Transforming Work, Leisure, Community, and Everyday Life*. Basic Books.
- Florida, R. (2017). *The New Urban Crisis: How Our Cities Are Increasing Inequality, Deepening Segregation, and Failing the Middle Class – And What We Can Do About It*. Basic Books.
- Flyvbjerg, B. (2006). Five misunderstandings about case-study research. *Qualitative Inquiry*, 12(2), 219-45.
- Foucault, M. (2001). *Fearless Speech. Edited by J. Pearson*. Semiotext(e).
- Foucault, M. (2010[2004]). *The Birth of Biopolitics. Lectures at the Collège de France 1978-1979*. Palgrave.
- Fourcade, M. (2009). *Economists and Societies: Discipline and Profession in the United States, Britain, and France 1890s to 1990s*. Princeton University Press.
- Franco, S.F., & Macdonald, J. (2018). The effects of cultural heritage on residential property values: Evidence from Lisbon, Portugal. *Regional Science and Urban Economics*, 70, 35-56.
- Franco, S.F., & Santos, C.D. (2021). The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. *Regional Science and Urban Economics*, 88, #103667.
- Freeman, L. (2005). Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 40(4), 463-491.
- García, M. (2010). The breakdown of the Spanish urban growth model: Social and territorial effects of the global crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 34(4), 967-80.
- Gentili, M., Hoekstra, J. (2019). Houses without people and people without houses: a cultural and institutional exploration of an Italian paradox”, *Housing Studies*, 34(3), 425-47.
- Giussani, B., & Hadjimatheou, G. (1992). House prices: An econometric model for the UK. *Journal of Housing and the Built Environment*, 7(1), 31-58.
- Gomes, S., & Mendicino, C. (2011). Housing market dynamics: Any news? *Banco de Portugal – Working Papers*, 21-2011.
- Harvey, D. (2007). *A Brief History of Neoliberalism*. Oxford University Press.

Hymowitz, K.S. (2019, 23 julho). Gentrification for Social Justice? *City Journal*. www.city-journal.org/article/gentrification-for-social-justice.

Idealista (Redação) (2023, 27 julho). Controlo de rendas deve ser “temporário” – e com proteção de senhorios. *Idealista/news*. www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2023/07/27/58845-controlo-de-rendas-deve-ser-temporario-e-com-protecao-de-senhorios.

Kholodilin, K., Mense, A., & Michelsen, C. (2017). The market value of energy efficiency in buildings and the mode of tenure. *Urban Studies*, 54(14), 3218-38.

Lees, L., Shin, H.B., & López-Morales, E. (orgs.) (2015). *Global Gentrifications. Uneven Development and Displacement*. Polity.

Leitão, L. (2023, 27 julho). Oito soluções para combater a crise da habitação. *Eco*. <https://eco.sapo.pt/2023/07/27/oito-solucoes-para-combater-a-crise-da-habitacao/>.

Lourenço, R.F., & Rodrigues, P.M.M. (2014). Dinâmica e contraste dos preços da habitação em Portugal e Espanha. *Boletim Económico*, dezembro, 41-54.

Mattei, C.E. (2022). *The Capital Order. How Economists Invented Austerity and Paved the Way to Fascism*. The University of Chicago Press.

Mbembe, A., & Roitman, S. (1995). Figures of the subject in times of crisis. *Public Culture*, 7(2), 323-53.

Mendes, L. (2018). Gentrification and the new urban social movements in times of post-capitalist crisis and austerity urbanism in Portugal. *Arizona Journal of Hispanic Cultural Studies*, 22, 199-215.

Mendes, L. (2021). Nova geração de políticas de habitação em Portugal: Contradições entre o discurso e as práticas no direito à habitação. *Finisterra*, 114, 77-104.

Mialon, H.M., Mialon, S.H., & Stinchcombe, M.B. (2012). Torture in counterterrorism: Agency incentives and slippery slopes. *Journal of Public Economics*, 96(1/2), 33-41.

Mirowski, P., & Plehwe, D. (Eds.) (2009). *The Road from Mont Pèlerin. The Making of the Neoliberal Thought Collective*. Harvard University Press.

Morozov, E. (2019). Digital socialism? The calculation debate in the age of big data. *New Left Review*, 116/117. <https://newleftreview.org/issues/ii116/articles/evgeny-morozov-digital-socialism>.

Oliveira, J.G., & Queiró, L. (2023). Mortgage borrowing caps: Leverage, default, and welfare. *Banco de Portugal – Working Papers*, 4-2023.

Plehwe, D. (2009). Introduction. In P. Mirowski & D. Plehwe (Eds.), *The Road from Mont Pèlerin. The Making of the Neoliberal Thought Collective* (pp. 1-42). Harvard University Press.

Preston, D., & Singh, S. (2018, março). *Rent control works. A response to business school professors’ misguided attack on rent control*. Tenants Together. www.tenantsaltogether.org/paper-challenges-misguided-standford-rent-control-study.

Rede H (2021, 27 dezembro). Ceci n’est pas um Programa Nacional de Habitação. *Público*. www.publico.pt/2021/12/27/opiniaopublica/ceci-nest-pas-programa-nacional-habitacao-1989949.

Rede H (2021b). Investimento, vulnerabilidades habitacionais e problemas transversais no PRR. *Le Monde Diplomatique - Edição Portuguesa*, junho, 6-7.

República dos Pijamas (2024, 9 setembro). O legado da Nova SBE: meio século de atraso económico. *República dos Pijamas*. <https://republicadospijamas.substack.com/p/o-legado-da-nova-sbe-meio-seculo>.

Rodrigues, J. (2022), *O neoliberalismo não é um slogan*. Tinta da China.

Rodrigues, G., & Murta, J. (2023, November 9). O legado de António Costa na habitação. *Setenta e quatro*. <https://setentaeequatro.pt/ensaio/o-legado-de-antonio-costa-na-habitacao>.

Rodrigues, P.M.M. (coord.) (2022/2024). O Mercado Imobiliário em Portugal. *Resumos da Fundação*, 15; *Estudos da Fundação*, 1. <https://ffms.pt/pt-pt/estudos/o-mercado-imobiliario-em-portugal>.

Rodrigues, P.M.M., Lourenço, R.F., & Vilares, H.A. (2023). A crise da habitação nas grandes cidades - uma análise”, *Policy Papers da Fundação*, 1. <https://ffms.pt/pt-pt/policy-paper/crise-da-habitacao-nas-grandes-cidades-uma-analise>.

Romei, V. (2019, 16 julho). Gentrification ‘benefits local residents’, research finds. *Financial Times*. www.ft.com/content/b6d0863a-a7c0-11e9-984c-fac8325aaa04.

- Rossi, U. (2020). Fake friends: The illusionist revision of Western urbanology at the time of platform capitalism. *Urban Studies*, 57(5), 1105-17.
- Ryan-Collins, J. (2021). Breaking the housing–finance cycle: Macroeconomic policy reforms for more affordable homes. *Environment and Planning A*, 53(3), 480-502.
- Saaristo, S.M., & Silva, R. (2023). Struggles against financialisation of housing in Lisbon – the case of Habita. *Housing Studies*, 39(6), 1467-94.
- Santos, A.C. (Ed.) (2019). *A nova questão da habitação em Portugal. Uma abordagem de economia política*. Almedina.
- Slater, T. (2021) *Shaking Up the City: Ignorance, Inequality, and the Urban Question*. University of California Press.
- Teles, P. (2021). Princípios gerais de tributação da habitação. *Revista de Estudos Económicos*, 7(3), 71-83.
- Tuccille, J.D. (2024, 3 maio). Rent control remains the wrong solution to housing woes. *Yahoo!finance*. <https://finance.yahoo.com/news/rent-control-remains-wrong-solution-110046756.html>.
- Tulumello, S. (2023). The struggle for problematising housing in Italy: reflections from Naples, Turin and beyond. *Radical Housing Journal*, 5(1), 101-23.
- Tulumello, S. (2024). *Habitação para além da “crise”. Políticas, direito, conflito*. Tigre de Papel.
- Tulumello, S., Kühne, J., Frangella, S., Silva, R., & Falanga, R. (2023). *A Caravana pelo Direito à Habitação: da mobilização à construção de um movimento*. Outro Modo.
- Tulumello, S., & Mendes, L. (2022). Movimentos sociais urbanos em tempos de crise. In A. Drago (Ed.), *A segunda crise de Lisboa: uma metrópole fragilizada* (pp. 159-193). Actual.
- Tulumello, S., & Silva, R. (2019, dezembro). *A brief assessment of the Portuguese Framework Law for Housing / Brève évaluation de la Loi portugaise sur le Logement*. FEANTSA Housing Rights Watch E-newsletter. <https://mailchi.mp/c538af88c7b2/housing-rights-watch-e-newsletter-july-2657093>.
- Wolf, J., Batista, P., & Marques, J.L. (2020). Processos de transformação urbana. Uma tipificação baseada na urbanidade, na centralidade e na evolução da população dos territórios. *Cidades: Comunidades e Territórios*, 41, 133-55.

Agradecimentos

Este trabalho resulta do meu projeto individual (Fundação para a Ciência e Tecnologia; CEECINST/00045/2021/CP2818/CT0002; <https://doi.org/10.54499/CEECINST/00045/2021/CP2818/CT0002>). Confrontei e afinei o resumo do consenso nos estudos de habitação em Portugal no fórum da Rede H - Rede Nacional de Estudos de Habitação. Devo a reflexão quanto a dúplice natureza dos subsídios de renda a Ana Cordeiro Santos. No agradecer, assumo obviamente a responsabilidade pelas formulações finais. Finalmente, desenvolvi algumas destas ideias durante um debate, em 2 abril 2024, organizado na Nova SBE pelo Nova Economics Club, que agradeço, com esperança que as novas gerações de economistas possam redescobrir as ciências sociais.