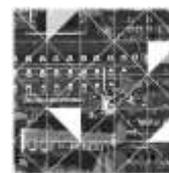

CIDADES, Comunidades e Territórios



O Estado e a habitação: regulação, financiamento e planeamento

Simone Tulumello¹, Universidade de Lisboa, Instituto de Ciências Sociais, Portugal.

O presente ensaio procura contribuir para o debate em torno das questões da habitação em Portugal, centrando-se no papel do Estado e das políticas públicas na afirmação da habitação como um direito social e, conseqüentemente, na sua desmercadorização. A reflexão que apresento refere-se à conjuntura presente, visando apresentar possibilidades concretas de reforma da ação pública. Por esta razão, o ensaio tem como pano de fundo as questões identificadas na introdução deste volume (ver Allegra e Tulumello, este volume): por um lado, a compreensão da presente conjuntura como resultado da coexistência de falhas históricas do sistema de habitação e das crises recentes devidas ao boom do imobiliário e do turismo; pelo outro, uma reflexão crítica sobre as medidas recentes em matéria de política habitacional, principalmente as incluídas na Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)². Em particular, irei apresentar algumas reflexões sobre três vertentes: i) regulação pública, e a sua necessidade urgente face às profundas assimetrias do mercado da habitação; ii) provisão pública e seu financiamento, e o papel crucial que estes devem jogar na resolução das problemáticas históricas do sistema de habitação; e iii) planeamento urbano e ordenamento do território, necessários para resolver a tensão entre habitação como componente do estado social e das políticas urbanas, bem como entre os níveis nacional e local de governação. Para cada vertente irei refletir criticamente sobre as reformas já aprovadas e em discussão, e oferecer algumas pistas para reformas capazes de articular as várias dimensões de uma política de habitação coerente e equitativa.

Regulação

Décadas de estudos comparativos sobre os sistemas de habitação na Europa demonstraram que os modelos nacionais que mais perto chegaram de garantir o acesso universal à habitação são aqueles onde o Estado tem sido mais ativo do ponto de vista da regulação, com efeitos sobre as formas de acesso à habitação. Nos modelos do sul da Europa, onde os Estados não têm adotado políticas abrangentes de regulação, a habitação própria é dominante (Allen et al., 2004). Nos modelos nacionais que Kemeni define como “integrados” (2001), e de forma mais evidente nos países nórdicos – onde praticamente todo o parque habitacional urbano está sob alguma forma de regulação dos preços e dos modelos de gestão –, o arrendamento é a forma privilegiada de acesso à habitação. Ou seja, uma regulação robusta faz do arrendamento uma opção estável e segura, permitindo que as famílias não se tenham que expor ao endividamento para ter acesso a habitação própria.

¹ simone.tulumello@ics.ulisboa.pt

² Para o estado da aprovação dos diplomas da NGPH, ver www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/habitacao/npgh.html.

Hoje em dia, estas reflexões são especialmente significativas nos contextos urbanos portugueses pelo súbito aumento do mercado de arrendamento devido a vários fatores, desde a mudança de estilos de vidas até à menor facilidade das novas famílias em aceder a empréstimos – por causa da crescente precariedade laboral e por falta dos apoios públicos de que beneficiaram as gerações anteriores. Porém, na conjuntura presente o mercado do arrendamento está influenciado por dinâmicas que põem os potenciais arrendatários em “competição” com atores com capacidade económica radicalmente diferente: populações com maior poder de compra atraídas pelos benefícios fiscais para residentes não habituais e pensionistas, transferência de fogos do mercado do arrendamento para o mercado turístico e até aquisição de imobiliário para fins puramente especulativos (como exemplificado pelo mecanismo dos Vistos Gold³).

Contudo, face a assimetrias tão profundas o governo não parece ter a intenção de ativar medidas agressivas de regulação: no mesmo discurso em que declarava a necessidade de recolocar a habitação na agenda política, António Costa frisava que «não estava em causa a liberalização do mercado» (Lusa, 2017). De facto, a única medida de regulação direta aprovada foi a alteração ao regime do alojamento local, que permite que as câmaras municipais fixem limites aos empreendimentos turísticos em áreas de alta pressão (Lei 62/2018), que, porém, não está a ter efeitos expressivos. Por exemplo, no caso de Lisboa, a Câmara Municipal publicou um estudo que demonstra a intenção de colocar um teto de 25% de empreendimentos turísticos (CML, 2018), o que significa que a concessão de novas autorizações nos bairros históricos vai parar, mas que outras dezenas de milhares poderão teoricamente ser concedidas no resto da cidade, contribuindo para dispersar geograficamente o fenómeno mais do que para o abrandar.

Por seu lado, a NGPH limita-se a vias indiretas de regulação: a publicação dos dados estatísticos sobre valores de compra⁴, que poderá ajudar a arrefecer a perceção de crescimento do valor do imobiliário, e medidas para incentivar os arrendamentos de longo prazo, nomeadamente incentivos fiscais ao arrendamento de longo prazo (Lei 2/2019 e Lei 3/2019) e o regime do Direito Real de Habitação Duradoura (DHD)⁵. Não é claro, porém, quem terá interesse em aproveitar os incentivos ao arrendamento de longa duração ou a fórmula DHD num momento em que os rendimentos especulativos são altíssimos – até agora, só as representações dos fundos de investimento se declararam a favor do DHD (ver Lusa, 2019). De facto, a própria Secretária de Estado da Habitação, numa entrevista recente⁶, referiu que está à espera que os senhorios possam aderir aos benefícios fiscais para arrendamento de longa duração à medida que os contratos existentes terminem. Ou seja, que não se trata de medidas de urgência mas sim “estruturais”, e, parece inevitável, eficazes só quando o mercado arrefecer.

A dicotomia entre a necessidade de agir numa conjuntura de crise aguda e a possibilidade de pensar um sistema de habitação justo e eficaz a longo prazo é, sem dúvida, uma questão bastante delicada (ver Allegra e Colombo, este volume) – especialmente num país onde a política de habitação tem avançado mais em função de respostas a crises do que a partir de uma perspetiva de longo prazo (ver Tulumello et al., 2018). Porém, uma intervenção agressiva de regulação parece especialmente necessária dada a desconexão presente entre o crescimento abrupto dos preços da habitação e a longa estagnação dos salários (ver Caldas e Almeida, 2018).

É importante relembrarmos o papel central que teve o crédito à habitação, e a subsequente financeirização do mercado imobiliário⁷, no rebentar da crise económica portuguesa: no período antes da crise, o imobiliário e a habitação constituíam as principais causas de endividamento privado, quer das famílias, quer das empresas (Santos et al., 2014; Santos, 2019). O abrandamento deste setor foi, justamente, uma das causas primárias de problemas para os bancos, que tinham concedido empréstimos quer às famílias para aquisição de casa própria, quer às empresas de construção. Num contexto “pós-crise” de rápido crescimento assente no imobiliário, uma nova onda

³ Trata-se de um mecanismo de concessão de vistos de residência a cidadãos não europeus que investam em vários setores. Na prática, mais de 90% dos vistos foi concedido a quem tem investido pelo menos 500 mil euros no imobiliário.

⁴ Ver, por exemplo, uma aplicação recentemente disponibilizada pelo IHRU: <https://geohab.ine.pt/index.html?locale=Pt-pt>.

⁵ Aprovado em Conselho de Ministros em 14 de fevereiro de 2019, o DHD permite ter, mediante uma caução correspondente a cerca de 10/20% do valor do imóvel, um contrato de uso, sob pagamento de prestação mensal, que só o morador pode denunciar, sendo, assim, potencialmente de duração indeterminada.

⁶ 7 de outubro 2018, Conversa Capital, Antena 1; disponível em www.rtp.pt/noticias/conversa-capital/conversa-capital-com-ana-pinho_al103268.

⁷ Financeirização é um termo utilizado para referir a progressiva transformação da habitação em ativo a ser utilizado para extrair lucro via especulação financeira.

de financeirização, desta vez fortemente caracterizada por fluxos de investimentos estrangeiros, parece estar a criar novas bolhas – como foi reconhecido até pelo Banco de Portugal (2018). Ou seja, a necessidade de regulação assume também um valor de prevenção de novas crises financeiras e, portanto, económicas e sociais. Porém, o governo parece ter um entendimento oposto, como testemunha a recente criação das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (Decreto-Lei 19/2019) – instrumentos financeiros para investir no setor imobiliário – e do próprio DHD, confirmando assim a necessidade urgente de pressão política neste campo.

Será escusado frisar que o “congelamento das rendas” não é a medida de regulação necessária, pois acaba por transferir o ónus da habitação “acessível” para pequenos senhorios, e que a regulação necessita de ser acompanhada por políticas públicas de intervenção. Daí a necessidade de refletir sobre o papel do financiamento das políticas públicas de habitação.

Provisão e financiamento

Os programas de renda acessível até agora anunciados ou lançados – como o Programa de Renda Acessível nacional ou o Lisboa Renda Acessível⁸ – têm em comum a aposta na fixação de classes “médias” nos centros urbanos. Se, portanto, as políticas de apoio ao arrendamento se orientam sobretudo no sentido de responder a problemas relacionados em especial com a situação atual (visão conjuntural), e estando ausente uma vontade política de uma regulação mais abrangente, as problemáticas históricas terão de ser enfrentadas por outros caminhos, em que a intervenção direta do Estado se torna inescapável. De facto, a Secretária de Estado da Habitação tem mencionado repetidamente a intenção de aumentar a habitação pública de menos de 3 para cerca de 5% do stock nacional, mantendo, porém, a ambiguidade quanto ao facto de o novo stock ser de habitação pública ou de habitação com apoio público (Silva, 2019).

O programa 1º Direito seria a ponta de lança desta estratégia, com a sua ambição de resolver a situação das mais de 26 mil famílias identificadas pelo levantamento do IHRU (2018) como estando em situação de precariedade habitacional⁹. O programa deverá investir 1,700 milhões de euros em cinco anos, dos quais 700 milhões vindos do Orçamento de Estado. Acontece, porém, que o OE 2019 não contém qualquer novo investimento neste domínio, pois os cerca de 40 milhões de euros destinados ao programa (6% da previsão total) correspondem mais ou menos ao que já estava orçamentado para os programas que o 1º Direito veio substituir (PER e PRO-HABITA). Além disso, as verbas remanescentes (1,000 milhões) deverão ser suportadas principalmente pelas autarquias – que, com poucas exceções, serão as executoras materiais do programa – as quais terão, com muita probabilidade, de recorrer aos mercados financeiros.

Ora a estabilidade financeira tem sido um dos pontos centrais da estratégia governamental – como a ascensão do Ministro das Finanças Mário Centeno à liderança do Eurogrupo testemunha. Neste contexto, a contradição entre as declarações políticas de que a habitação se deve tornar a nova prioridade e a sua marginalidade na despesa pública faz mais do que mostrar a relativa falta de peso político da Secretaria de Estado da Habitação. As contradições parecem bem mais profundas, ressaltando dos discursos políticos sobre o investimento público com habitação.

Quando António Costa menciona que está na hora de apoiar as classes médias (ver Lusa, 2017), o Primeiro Ministro parece estar a frisar a ideia, bastante difundida no senso comum, de que o Estado tem investido muito dinheiro na habitação para classes baixas. Porém, importa relembrar não só que a habitação é, de longe, o setor da despesa social que menos investimento recebeu desde a revolução democrática de 1974, como também que grande parte do investimento se tem concentrado exatamente nas ditas “classes médias”. Um estudo recente (IHRU, 2015) demonstra como, entre 1987 e 2011, três quartos do esforço económico do Estado apoiou, através das bonificações

⁸ Ver www.lisboarendaacessivel.pt/inicio.html.

⁹ Deve referir-se que o inquérito foi conduzido em poucos meses e substancialmente baseado nos dados que as câmaras municipais já detinham. Assim, é provável que a real necessidade de realojamento seja ainda maior.

de juros, a compra de habitação própria, enquanto a promoção da “habitação social” se ficou por pouco mais do 15%.¹⁰

Uma perspetiva histórica torna evidente como o financiamento das políticas da habitação, muito mais do que uma condição de ausência de recursos, é ante uma questão de escolhas políticas. Podemos, por exemplo, relembrar que as bonificações de juros, embora descontinuadas em 2002, ainda constituem a maior componente da despesa pública com habitação. Mais, o discurso sobre a ausência de recursos encontra-se em contradição patente com a panóplia de financiamentos e benefícios para o setor do imobiliário: desde os benefícios fiscais para fundos imobiliários na área da reabilitação introduzidos no OE 2009¹¹, até aos instrumentos de financiamento da reabilitação urbana assentes em mecanismos financeiros¹². Importa referir que nenhum destes instrumentos pede aos beneficiários contrapartidas como, por exemplo, destinar uma quota dos fogos reabilitados a mercados acessíveis ou a custo controlado.

Finalmente, e numa fase de vitalidade do mercado imobiliário, os instrumentos fiscais poderiam extrair parte dos enormes lucros que se estão a ser gerados neste sector e direcioná-los para a criação de habitação pública – este é exatamente o objetivo da proposta do Bloco de Esquerda ao taxar de forma agressiva as compra-vendas especulativas¹³ – no contexto de políticas de planeamento urbano e ordenamento do território.

Planeamento urbano e ordenamento do território

A habitação, enquanto área de atuação do Estado, tem a peculiaridade de se encontrar no meio de muitos setores – como se torna evidente pelo oscilar no tempo do pelouro da habitação entre diferentes Secretarias de Estado, das Obras Públicas ao Ambiente¹⁴. Tradicionalmente uma componente do Estado Social – especialmente na provisão direta de habitação pública e social – a habitação tem vindo a ser integrada no campo das políticas urbanas, especialmente a seguir ao culminar, no segundo pós-guerra, da época da intervenção direta.

Em Portugal, a trajetória de incorporação da habitação nas políticas urbanas é um processo longo e cheio de contradições. A progressiva consolidação do sistema nacional de ordenamento (especialmente desde os anos '90; ver Campos e Ferrão, 2015) e a crescente atenção dada à regeneração urbana têm contribuído para que as câmaras municipais integrassem a habitação nas suas políticas de planeamento. Porém, isso aconteceu a par do progressivo esvaziamento do financiamento nacional, especialmente a partir do início dos anos 2000 e com o seu fim virtual nos anos da crise económica.

Ao regressar à centralidade da política da habitação – e, pelo menos nas declarações de governantes, do financiamento nacional – é importante voltar a refletir sobre o papel que as políticas urbanas, e especialmente o planeamento e ordenamento, podem ter. O planeamento urbano é uma componente fundamental de articulação das dimensões de regulação e de financiamento: por um lado, pode, através das taxas de urbanização, capturar as mais valias geradas pela atividade imobiliária, especialmente em contextos de forte crescimento do mercado imobiliário – mais valias que poderiam ser inteiramente revertidas para o financiamento da habitação pública¹⁵; ao mesmo

¹⁰ Não existem dados agregados sobre os investimentos das autarquias, que provavelmente iriam rebalancear parcialmente a favor da provisão pública – assim demonstrando que o ónus da habitação pública tem sido principalmente assumido pelo poder local.

¹¹ Com o paradoxo que os fundos imobiliários têm condições fiscais melhores do que os pequenos proprietários, que pagam IRS quando compram ou vendem uma unidade imobiliária. Ver www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/incentivosfiscais.html.

¹² Por exemplo, o IFFRU2020, cofinanciado pela União Europeia e que tem uma capacidade financeira comparável ao 1º Direito (www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/iffru/).

¹³ A proposta – ironicamente apelada de Taxa Robles (do nome do vereador do Bloco de Esquerda de Lisboa que se demitiu depois de se ter tornado público o seu envolvimento numa operação especulativa em Alfama) – foi inicialmente objeto de debate parlamentar, mas parece estar agora bloqueada (ver Henriques, 2018).

¹⁴ Depois da última remodelação governamental de fevereiro de 2019, a Secretaria de Estado da Habitação abandona o Ministério do Ambiente e passa a responder ao Ministério da Infraestruturas.

¹⁵ A recente revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei 80/2015; art.º 176) menciona a «justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias» e inclui, entre os objetivos, a «correção dos desequilíbrios do mercado urbanístico» e a «promoção do mercado de arrendamento por via da criação de uma bolsa de oferta de base municipal». Porém, os critérios de captura das mais-valias não são definidos de forma unívoca, estimulando, por exemplo, a competição fiscal entre municípios. Ver Alves, 2018.

tempo, o planeamento é necessário para que a regulação (como as quotas para Alojamento Local) possa funcionar de forma robusta.

Uma dimensão crucial, até agora basicamente ausente seja do panorama institucional seja da discussão pública, é a necessidade de ação à escala metropolitana, por variadas razões: por um lado, pelos diferentes desafios que os vários concelhos enfrentam, o que implica necessidades diversificadas de apoio financeiro e organizacional, conforme verificado pelo projeto exPERTs em relação à implementação do PER (Allegra et al., 2017). Por outro, porque a habitação está interligada com questões – deste a localização dos postos de trabalho e dos grandes equipamentos públicos às acessibilidades e às redes de transporte público – cuja escala não permite uma atuação eficaz ao nível municipal. Trata-se, sem dúvida, de um tema bastante polémico, pois as câmaras municipais tendem a considerar a habitação como uma competência da sua exclusiva responsabilidade¹⁶. Porém, uma das conclusões mais interessantes do segundo debate do Fórum da Habitação organizado pelo exPERTs¹⁷ com a participação de funcionários e dirigentes de câmaras municipais da Área Metropolitana de Lisboa foi constatar que há uma larga aceitação, por parte dos técnicos, da necessidade de ultrapassar os limites concelhios.

Seria fundamental, portanto, atuar no sentido de implementar formas de coordenação metropolitana, por exemplo práticas soft de governança (ver Allegra e Colombo, este volume), mas também através de instrumentos robustos de ordenamento a lançar pelo Estado ou por entidades metropolitanas. Neste sentido, seria urgente repensar profundamente as reformas do sistema de ordenamento aprovadas nos anos da austeridade¹⁸ que reduziram os planos especiais, elaborados pela administração central, ao papel de “programas” (Oliveira, 2015) que os concelhos não estão obrigados a respeitar nos seus planos diretores¹⁹. Esta reforma, ao trabalhar no sentido de reverter décadas de trabalho visando uma melhor integração entre níveis de ordenamento (ver Campos e Ferrão, 2015), também reduz a capacidade de intervir sobre a habitação numa escala metropolitana²⁰.

Surpreendentemente, porém, uma reflexão sobre as “reformas estruturais” aprovadas nos anos da crise não parece estar no panorama da discussão política, e isso pode fechar as portas à possibilidade de consubstanciar uma verdadeira nova política de habitação. Será através da capacidade da sociedade civil de se ativar politicamente que poderemos vislumbrar a possibilidade de verdadeiras “reformas” que tornem as políticas de habitação um instrumento robusto, coerente e equitativo para providenciar o direito constitucional à habitação.

Agradecimentos e financiamento

Estou grato a Nuno Serra, Rita Cachado, Ana Ferreira e João Ferrão pelos comentários a versões anteriores deste ensaio. Este trabalho resulta das atividades do projeto “exPERTs Making sense of planning expertise: housing policy and the role of experts in the Programa Especial de Realojamento (PER)” (financiado pela FCT; PTDC/ATP-EUR/4309/2014).

¹⁶ Como nos referiram muitos dos atores políticos e académicos que entrevistámos ao longo do desenvolvimento do projeto exPERTs (ver Tulumello et al., 2018). Sinais contraditórios nesta área caracterizam as presentes discussões sobre descentralização: por um lado, um sinal de uma possível mudança pode ver da recente inclusão da habitação foi entre as “temáticas fundamentais” abordadas na Cimeira das Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto (ver <https://ps.pt/index.php/2018/03/22/cimeira-das-areas-metropolitanas-de-lisboa-e-porto-declaracao-final/>); pelo outro, a Lei-quadro da descentralização (Lei 50/2018) só menciona o nível municipal no setor da habitação.

¹⁷ Abril 2018. Ver <https://expertsproject.org/2018/03/29/segundo-forum-da-habitacao-ics-ulisboa-5-de-abril-14h30/>.

¹⁸ Principalmente a Lei 31/2014 e o Decreto-Lei 80/2015.

¹⁹ Planos intermunicipais são possíveis por delega dos municípios.

²⁰ Se voltarmos à questão da captura das mais-valias, por exemplo, a ausência de planeamento à escala metropolitana implica um incremento das desigualdades entre municípios com maior e menor atividade imobiliária – uma questão crucial na corrida à suburbanização até ao rebenar da crise imobiliária em 2006.

Referências bibliográficas

- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., Padovani, L. (2004), *Housing and Welfare in Southern Europe*, Oxford: Blackwell.
- Allegra, M., Tulumello, S., Falanga, R., Cachado, R., Ferreira, A.C., Colombo, A. Alves, S. (2017), “Un novo PER? Realojamento e políticas de habitação em Portugal”, *Observa Policy Briefs*. Disponível em <http://hdl.handle.net/10451/33367>.
- Alves, S. (2018), “Mobilizar as mais valias do planeamento a favor da construção de habitação económica?”, Blogue ATS, 28 mar. Disponível em <https://ambienteterritoriosociedade-ics.org/2018/03/28/mobilizar-as-mais-valias-do-planeamento-a-favor-da-construcao-de-habitacao-economica/>.
- Banco de Portugal (2018), Relatório de estabilidade financeira Junho 2018. Disponível em http://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/pdf-boletim/ref_06_2018_pt.pdf.
- Caldas, J.C., Almeida, J.R. (2018), “Emprego e salários: pontos de interrogação”, *Barómetro das Crises*, 19 [online].
- Campos, V., Ferrão, J. (2015), “O Ordenamento do Território em Portugal: Uma Perspetiva Genealógica”, ICS Working Papers, 2015-1. Disponível em <http://repositorio.ul.pt/handle/10451/20716>.
- Carreira, M. (2018), “Integração socioespacial dos bairros de habitação social na Área Metropolitana de Lisboa: Evidências de micro segregação”, *Finisterra*, 107, pp. 67-85.
- CML (Câmara Municipal de Lisboa) (2018), *Estudo urbanístico do turismo em Lisboa*. Disponível em <http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/planeamento-urbano/outros-estudos-e-planos/estudo-urbanistico-do-turismo-em-lisboa>.
- Henriques, J.P. (2018), “Da “taxa Robles” nasceu uma bolha legislativa sobre especulação imobiliária”, *Diário de Notícias*, 14 set. Disponível em <https://www.dn.pt/edicao-do-dia/14-set-2018/interior/da-taxa-robles-nasceu-uma-bolha-legislativa-sobre-especulacao-imobiliaria-9842481.html>.
- IHRU (Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana) (2015), *1987-2011. 25 Anos de Esforço do Orçamento do Estado com a Habitação*. Disponível em <http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/publicacoes/documentos/Esforco-do-Estado-em-Habitacao.pdf>.
- IHRU (2018), *Levantamento nacional das necessidades de realojamento habitacional*. Disponível em http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/habitacao/levantamento_necessidades_habitacionais/Relatorio_Final_Necessidades_Realojamento.pdf.
- Kemeny, J. (2001), “Comparative housing and welfare: Theorising the relationship”. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16(1), pp. 53-70.
- Lusa (2017), “António Costa elege políticas para habitação acessível como ‘nova prioridade’”, *Público*, 17 jun. Disponível em <http://www.publico.pt/2017/06/17/politica/noticia/antonio-costa-elege-politicas-para-habitacao-acessivel-como-nova-prioridade-1776021>.
- Lusa (2019), “Direito de Habitação Duradoura pode ‘ser aliciante’ para fundos de investimento – mediadores”, *Diário de Notícias*, 15 fev. Disponível em <http://www.dn.pt/lusa/interior/direito-de-habitacao-duradoura-pode-ser-aliante-para-fundos-de-investimento-mediadores-10581841.html>.
- Oliveira, F.P. (2015), “Algumas questões relativas aos programas enquanto instrumentos de gestão territorial”, in J. Miranda, C. Monteiro, M. Vale (Orgs.), *O Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*, Coimbra: Almedina, pp. 71-92.

Santos, A.C. (org.) (2019), *A nova questão da habitação em Portugal: uma abordagem de economia política*. 4º Relatório do Observatório sobre Crises e Alternativas.

Santos, A.C., Teles, N., Serra, N. (2014), “Finança e habitação em Portugal”, *Cadernos do Observatório*, 2 [online].

Silva, R. (2019), “A Nova Geração de Políticas de Habitação não é nova e não defende a habitação”, *Habita!*, 13 jan. Disponível em <http://www.habita.info/2019/01/a-nova-geracao-de-politicas-de.html>.

Tulumello, S., Ferreira, A.C., Colombo, A., Di Giovanni, C., Allegra, M. (2018), “Comparative planning and housing studies beyond taxonomy: A genealogy of the Special Programme for Rehousing (Portugal)”, *Transactions of the Association of European Schools of Planning*, 2, pp. 32-46.