

HABITAÇÃO, ESTADO E ECONOMIA POLÍTICA E/NA SEMIPERIFERIA: UMA PERSPETIVA DE LONGO PRAZO NO CASO DA EUROPA DO SUL¹

Simone Tulumello²

Neste ensaio, defendo uma economia política da habitação, assente em uma perspetiva de geografia histórica, como instrumento para reconsiderar as trajetórias de longo prazo dos regimes de habitação na Europa do Sul (Portugal, Espanha, Itália, Grécia). Afastando-me das tradicionais linhas de análise dos estudos comparativos, centrados na procura dos carateres que diferenciam os vários regimes, centro a atenção sobre a construção relacional dos contextos regionais do ponto de vista do desenvolvimento desigual, com especial atenção às dinâmicas de financeirização da habitação. Ao considerar a trajetória de contextos semiperiféricos europeus e focar a atenção no papel do estado na promoção da habitação como um campo para atração de investimentos, pretendo oferecer alguns instrumentos epistemológicos e concetuais para pensar a habitação relacional e comparativamente à escala global.

Palavras chave: *housing studies*, estudos comparativos, financeirização, estado social, políticas públicas.

HOUSING, STATE AND POLITICAL ECONOMY AND/IN THE SEMIPERIPHERY: A LONG-TERM PERSPECTIVE IN THE CASE OF SOUTHERN EUROPE

In this essay, I advocate a political economy of housing, centred in a perspective of historical geography, as an instrument to reconsider the long-term trajectories of Southern European housing regimes (Portugal, Spain, Italy, Greece). In contrast to the traditional analytical lenses of comparative housing studies, centred in emphasising national differences, I focus on the relational production of regional contexts from the point of view of uneven development, paying special attention to the dynamics of housing financialization. By considering the trajectories of the European semi-periphery, and closing up on the role of the state in the

¹ Apresentei uma primeira versão deste ensaio no módulo Políticas de Habitação em Perspetiva Comparada na pós-graduação em Estudos Urbanos e Regionais da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (11 de maio de 2022). Agradeço Sara Medeiros pelo convite e o/as intervenientes pelo debate. As reflexões aqui apresentadas resultam do trabalho para o projeto “Financialization of housing in Southern Europe: policy analysis and recommendations”, encomendado pelo grupo The Left in the European Parliament, gabinete do eurodeputado José Gusmão, e para o meu projeto individual financiado pela Fundação para a Ciência e Tecnologia (referência CEECINST/00045/2021/CP2818/CT0002).

² Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa. E-mail: simone.tulumello@ics.ulisboa.pt

promotion of housing as a financial asset, I aim to set out some epistemological and conceptual instruments useful to think housing relationally and comparatively at the global scale.

Keywords: housing studies, comparative studies, financialization, welfare state, public policy.

IMMOBILE, STATO ED ECONOMIA POLITICA E/NELLA SEMIPERIFERIA: UNA PROSPETTIVA A LUNGO TERMINE NEL CASO DEL SUD EUROPA

In questo saggio, propongo una economia politica della casa, centrata in un approccio di geografia storica, come strumento per riconsiderare le traiettorie di lungo termine dei regimi abitativi del Sud Europa (Portogallo, Spagna, Italia, Grecia). In contrapposizione con le lenti analitiche tradizionali degli *housing studies* comparativi, che enfatizzano le differenze tra sistemi nazionali, mi concentro sulla produzione relazionale dei contesti regionali dal punto di vista dello sviluppo diseguale, con attenzione specifica alle dinamiche di finanziarizzazione della casa. Al considerare le traiettorie della semi-periferia europea e porre enfasi sul ruolo dello stato nella promozione della casa come un attivo finanziario, intendo proporre alcuni strumenti epistemologici e concettuali per pensare la casa in maniera relazionale e comparativa alla scala globale.

Parole chiave: *housing studies*, studi comparativi, finanziarizzazione, stato sociale, politiche pubbliche.

INTRODUÇÃO

Este ensaio pretende, através de uma reflexão teórica centrada nas minhas experiências recentes de investigação, trabalhar alguns instrumentos epistemológicos e conceituais para pensar a habitação relacional e comparativamente à escala global. Fundamentalmente, defendo uma economia política da habitação assente em uma perspetiva de geografia histórica – isto é, capaz de evidenciar o papel das dinâmicas de desenvolvimento desigual e combinado em moldar os contextos regionais e os regimes nacionais de habitação. Uma economia política, ao mesmo tempo, inspirada numa reinterpretação relacional e multiescalar das lições epistemológicas do pensamento pós-colonial: a necessidade de expandir as geografias da teoria e a importância de considerar as fraturas socio-territoriais em múltiplas escalas – neste caso, dentro do contexto europeu.

Concretamente, irei considerar as trajetórias de longo prazo dos regimes de habitação na Europa do Sul (Portugal, Espanha, Itália, Grécia), tradicionalmente rotulados, nos estudos comparativos, como “familistas”. A etiqueta “familista” oferece uma explicação para alguns

carateres quantitativos desses regimes: altas taxas de habitação de propriedade, políticas de habitação residuais e um papel fulcral das redes informais e familiares em suportar o acesso à habitação. Como demonstrarei a seguir, trata-se de explicações culturalistas e presentistas que necessitam ser integradas para conseguir efetivamente explicar, no longo prazo, as razões das composições presentes dos regimes de habitação. Como veremos, a lente da economia política é especialmente adequada para evidenciar o papel das dinâmicas europeias de desenvolvimento desigual e combinado – inclusive as que derivam do processo de integração europeia – em constituir as diferenças regionais. Adicionalmente, focalizarei nas dinâmicas de financeirização da habitação, pela sua utilidade em caracterizar as relações entre trajetórias nacionais e globais e, ao mesmo tempo, evidenciar o papel do estado. Nas notas conclusivas irei sugerir a valência epistemológica e analítica das lentes aqui desenvolvidas e das experiências dos contextos semiperiféricos para pensar a habitação numa escala global.

HOUSING STUDIES E O PROBLEMA COMPARATIVO/TAXONÓMICO

Começemos por uma questão de “tradução”. Quando falamos de “estudos de habitação”, o que referimos não é simplesmente um campo temático – a habitação enquanto problema socioeconómico, político e cultural. Ao mesmo tempo, estamos também a referirmos a um campo disciplinar. Um campo que, nos debates ditos internacionais, tem uma história caracterizada por específicos centros geográficos e linguísticos, concretamente as tradições anglófona e do Centro e Norte da Europa – um campo que podemos, por simplicidade, caracterizar com o termo inglês de *housing studies*. Note-se que a emergência e consolidação dos estudos de habitação enquanto campo temático-disciplinar independente acontece, com a única exceção do caso dos EUA, nos mesmos países europeus que, nas décadas que se seguiram à segunda guerra mundial, mais investiram na habitação pública e mais próximos chegaram de ter sistemas universalistas de estado social habitacional. A interseção entre *housing studies* e estado social habitacional tendencialmente universalista tem uma evidente reverberação no conteúdo dos estudos de habitação, que, nos debates ditos internacionais em língua inglesa, continuam a ser dominados por uma orientação normativa welfarista e abordagens centradas na análise das políticas públicas.

Sem querer ou, por óbvias razões, poder resumir todas as trajetórias dos *housing studies*, interessa-me focar numa das grandes áreas de análise e debate: a caracterização comparativa e taxonómica dos regimes nacionais de habitação a partir da análise da composição dos sistemas de habitação (regimes de ocupação; peso dos sectores público/privado/privado social; qualidade do parque habitacional...) e das políticas públicas. O debate comparativo tem sido longamente inspirado pela literatura sobre variedades de capitalismo e de modelos de estado social (p.e., LUNDQVIST, 1992; BARLOW, DUNCAN, 1994; BALCHIN, 1996; HARLOE, 1995; KEMENY, 2001; ALLEN ET AL. 2004; WHITEHEAD, SCANLON, 2007; ARBACI, 2019) e, precisamente, pela dominação de uma específica orientação normativa. Esta última está historicamente centrada, por um lado, nas ideias de progresso e desenvolvimento e, pelo outro, na identificação dos modelos centro-europeus de estado social como sendo os mais “avançados”. A partir destas lentes, os *housing studies* comparativos têm longamente considerado que os regimes de habitação “familistas” dos países do Sul da Europa estivessem a “ficar para trás” o ideal normativo.

Quem tenha alguma familiaridade com pensamento pós-colonial poderá notar ecos do tipo de trajetórias que dominaram a construção das grandes fraturas globais, com o intersestar-se de questões epistemológicas (neste caso, fortemente moldadas pela emergência do campo temático-disciplinar em certos contextos) e normativas (com alguns sistemas, paradigmas e regimes a emergirem como “modelos”) – uma trajetória cuja desconstrução tem relevância para além do contexto europeu (cf. TULUMELLO, 2022). Como antecipava, trata-se de um problema de tradução: o tornar-se de perspetivas normativas típicas de certos contextos (i.e., provinciais) em modelos universais de avaliação; o tornar-se de estudos em certos idiomas em estudos “internacionais”.

Um processo, este, que, do ponto de vista da compreensão dos regimes de habitação do Sul da Europa, tem problemas que podemos caracterizar em três tipologias (MATZNETTER, MUNDT, 2012; TULUMELLO ET AL., 2018; ANTUNES, DI GIOVANNI, 2021; TULUMELLO, 2022). Do ponto de vista empírico, a caracterização unitária tende a desconsiderar a existência de importantes diferenças entre os regimes de habitação dos países que compõem o Sul da Europa. De um ponto de vista analítico, a comparação no presente dos regimes de habitação tem a tendência para apagar as trajetórias históricas de convergência e divergência. E, do ponto de vista estratégico, o resultado é que os *housing studies* têm raramente

questionado o papel das relações de desenvolvimento desigual e combinado na produção das diferenças regionais e nacionais no longo prazo.

ECONOMIA POLÍTICA DA HABITAÇÃO

Há quatro décadas e meia, Jim Kemeny (1980, p. 172) notava como a economia política tivesse longamente negligenciado a habitação – uma trajetória histórica, Kemeny frisava, que passa da centralidade da habitação no pensamento de Frierich Engels (1995[1872]) à sua subsequente marginalização no pensamento marxista. E, vice-versa, a perspetiva da economia política tem longamente sido marginal aos *housing studies*. O eclodir da crise financeira e económica global do fim dos anos 2000 não teve só um impacto profundo sobre os sistemas de habitação em todo o mundo; mas também no campo académico, nomeadamente com um poderoso regresso da habitação na economia política e da economia política nos *housing studies* (ver, p.e., SCHWARTZ, SEABROOKE, 2009; AALBERS, CRISTOPHERS, 2014; FULLER, 2019; JACOBS ET AL., 2022). De facto, a economia política da habitação tem oferecido algumas das explicações mais refinadas da trajetória que levou à crise financeira. Uma economia política da habitação demonstra claramente como a crise tenha marcado o fim, e o rebotar, de um modelo de acumulação fortemente financeirizado que se apoiou na promoção da habitação de propriedade por parte do estado através de mecanismos centrados na dívida, com a construção de complexos mecanismos especulativos (especialmente a securitização das hipotecas); um modelo, de converso, com uma poderosa componente política na centralidade da dívida para compensar a progressiva desvalorização do trabalho. Ora, este modelo não teve a mesma relevância e os mesmos mecanismos de funcionamento em todos os contextos: no centro da bolha imobiliária que rebentou em 2006/2007, por exemplo, estiveram países, como EUA, Espanha e Irlanda, com regimes de habitação e trajetórias de desenvolvimento bastante diferentes. Mas, especialmente se considerarmos a centralidade das trajetórias de financeirização para o capitalismo global (ARRIGHI, 1985), não podemos ignorar o papel deste modelo de acumulação na construção dos regimes de habitação que queremos comparar.

Trabalhar para uma economia política da habitação – ou, com Aalbers e Cristophers (2014), centrar a habitação na economia política – é portanto necessário para compreender como se formaram os regimes de habitação no contexto de relações supranacionais e, portanto, ultrapassar os problemas analíticos e estratégicos que evidenciamos acima para os *housing*

studies comparativos. A proposta que quero avançar é para uma economia política da habitação assente em uma geografia histórica. Por um lado, precisamos considerar o papel da divisão global do trabalho em moldar as oportunidades dos atores dos sistemas de habitação e constranger a ação pública. Mais concretamente, defendo uma abordagem relacional e multiescalar (ver TULUMELLO, 2022): relacional no sentido de considerar os regimes de habitação no contexto das relações de desenvolvimento desigual e combinado – por exemplo, o papel da dívida na periferia para o crescimento do centro; multiescalar, no sentido das múltiplas escalas em que essas relações se (re)produzem através da ação de atores diferentes e dos vários níveis de governação.

Pelo outro, como debatido em uma série de estudos sobre o caso português (TULUMELLO ET AL., 2018; ALLEGRA ET AL., 2020; ALLEGRA ET AL., 2022), defendo uma economia política centrada na análise das trajetórias de longo prazo, sem das quais o exercício comparativo pode obscurecer mais que esclarecer. Com longo prazo refiro aqui primariamente às décadas de transformação neoliberal que se seguiram à crise económica de 1973, isto é, fundamentalmente ao ciclo global de financeirização identificado por Giovanni Arrighi (1994; ver abaixo) – contudo, consideraremos também fatores que remontam a épocas anteriores, por exemplo mais de um século de promoção da habitação de propriedade e o seu papel enquanto alavanca da financeirização da habitação no Sul da Europa.

No contexto europeu, a trajetória histórica das décadas que precederam a crise financeira problematiza a atenção que os métodos tradicionais de comparação colocam nas diferenças entre regimes. Concretamente, o modelo europeu de neoliberalismo tem-se caracterizado, no campo da habitação, por puxar, através da transformação e do retrocesso do estado social, na direção da convergência dos regimes de habitação: desde os anos 1980, embora de formas e com intensidades diferentes, todos os países europeus têm reduzido a ênfase na promoção pública de habitação social e apostado em mecanismos de regulação (geralmente, na sua liberalização), no estímulo à habitação de propriedade, no suporte à provisão de habitação social por atores privados ou do terceiro setor e na privatização dos parques de habitação pública.

Esta convergência resulta também da ação historicamente indireta e implícita, mais recentemente direta e explícita, da União Europeia (UE). Embora a UE não tenha competência sobre habitação, alguns estudos (KLEINMAN ET AL., 1998; DOLING, 2006; ALLEGRA ET

AL., 2020) mostraram como, até ao eclodir da crise económica, as políticas da UE têm promovido a habitação de propriedade e a flexibilização dos mercados de arrendamento. Trata-se de efeitos de políticas em campos como a macroeconomia (onde a hegemonia do monetarismo tem contribuído para décadas de austeridade), a regulação (isto é, liberalização e integração regional) dos mercados financeiros, a competitividade (com a redefinição dos setores de intervenção direta do estado) e o desenvolvimento urbano (onde a UE tem financiado e incentivado ações de regeneração sem intervenção no parque habitacional). Como veremos a seguir, a atuação da UE tornar-se-ia mais direta e explícita depois da crise, especialmente no contexto dos resgates financeiros a Portugal, Grécia e ao sistema bancário espanhol.

ECONOMIA POLÍTICA DA HABITAÇÃO NO SUL DA EUROPA

Voltamos, portanto, aos regimes de habitação do Sul da Europa, deixando momentaneamente de lado a questão da sua variedade interna (voltaremos quando focarmos a atenção sobre a financeirização da habitação) e passando a questionar algumas ideias implícitas ao rótulo dos regimes familistas. Estou a referir-me à tendência para privilegiar explicações culturalistas do peso das redes informais e familiares no acesso à habitação – por exemplo, a frequente mobilização dos conceitos de capital social e cultural. A tendência culturalista tem, entre as suas genealogias, a hierarquização hegeliana dos povos europeus – que, como explicado por Walter Mignolo (2000) é um dos núcleos conceituais da história global do racismo – e, como especialmente evidente no contexto da Itália do Sul, teorizações como o “familismo amoroso” de Edward Banfield (1958) e a sociedade hobbesiana de Robert Putnam (1993). Ora, não é necessário negar a existência de relações entre formas de estado social, arranjos institucionais e dimensões socioculturais para ampliar o nosso olhar e considerar o papel das trajetórias continentais de desenvolvimento desigual e combinado.

Consideremos, por exemplo, o crescimento no longo prazo das taxas de habitação de propriedade, considerado tão característico dos regimes sul europeus. Uma primeira, e comum, explicação para além do culturalismo é a forma como os estados – desde os anos 1930, em ditadura como em democracia – têm fomentado a propriedade como instrumento, por um lado, de estímulo à economia e, pelo outro, de pacificação política (DI FELICIANTONIO, AALBERS, 2018; CASTELA, 2019). Se, contudo, ampliarmos o olhar para considerar fatores

externos aos contextos nacionais e regional, podemos observar, a partir dos anos 1980 (a década em que mais aceleram as taxas de propriedade), os incentivos adicionais devidos, por um lado, às baixas taxas de juros e, pelo outro, à redução das proteções para inquilinos tradicionalmente garantidas nos estados do Sul da Europa – resultados, como antecipamos, em boa parte do processo de integração europeia. Face a esta trajetória, onde jogam um papel fundamental atores supranacionais pelo menos durante as últimas três décadas anteriores da crise financeira, será que é útil ou suficiente procurar explicações causais na natureza familista das relações sociais? Ou, antes pelo contrário, faz sentido indagar o papel que as famílias jogaram em contrabalançar políticas públicas – nacionais e europeias com efeitos regionais – que, ao invés de promover um estado social habitacional universal, usavam a habitação de propriedade como instrumento de economia política?

Para ir mais além no escrutínio de explicações que excedem as escalas nacional e regional, podemos considerar mais explicitamente algumas décadas de dinâmicas de desenvolvimento desigual e combinado do processo de integração europeia e, mais precisamente, a forma como a união monetária e as políticas macroeconómicas (de cariz neoclássica) têm aprofundado a periferização das economias do Sul da Europa:

É possível distinguir, na Europa, regiões centrais e periféricas com base nos seus regimes de acumulação. Nas regiões centrais, existe uma acumulação financeirizada e extrovertida (orientada para as exportações). Os países do Sul da Europa, onde uma acumulação baseada na produção e orientada pela importação tem prevalecido até à União Monetária Europeia, têm passado por um processo de financeirização do tipo “orientado para o crédito”. De facto, a União Monetária Europeia e as reformas que lhe seguiram têm imposto uma mudança de regime de acumulação dos países periféricos, empurrando na direção da financeirização dos sistemas económicos. A consequência desta mudança estrutural é a perda, nos modelos de capitalismo do Sul, das suas formas características de coordenação [económica] e de coerência institucional, com o resultado de um descompasso entre arranjo institucional, políticas [públicas] e as práticas que [delas] resultam (GAMBAROTTO, SOLARI, 2015, p. 806; tradução minha).

Repare-se a necessidade de manter um olhar multiescalar sobre as questões do desenvolvimento desigual, pois os países do Sul da Europa constituem uma “semiperiferia” na divisão global do trabalho (ARRIGHI, 1985), mais especificamente uma “periferia do centro” (TULUMELLO, 2022), posição que implica a necessidade de distinguir estas das trajetórias nas periferias e semiperiferias do Sul Global (ver as Notas conclusivas). De facto, mais que

uma definição da posição do Sul da Europa na divisão global de trabalho, é uma abordagem relacional sobre *os processos de periferização* que oferece instrumentos analíticos fundamentais para aprofundar a compreensão dos regimes de habitação do Sul da Europa.

Em termos gerais, a periferização económica e a união monetária, além da peculiaridade dos processos de financeirização da habitação (que consideraremos mais em baixo), têm implicado, por um lado, a escolha de políticas de austeridade para atingir os critérios macroeconómicos estabelecidos pela UE e, pelo outro, a compressão salarial como instrumento principal para manter a competitividade na impossibilidade da desvalorização monetária. As consequências para o campo da habitação são múltiplas. Por um lado, a sobrevalorização monetária, com a consequente reduzida competitividade nas exportações, contribui para explicar a crescente centralidade de construção e imobiliário nas economias do Sul da Europa – e, portanto, as pressões económicas para uma marginalização das práticas de gestão e ordenamento do território (cf. KNIELING, OTHENGRAFEN, 2016; PONZINI, 2016). Pelo outro, o acumular-se de austeridade (i.e., menos transferências do estado) e compressão salarial explica a emergência da dívida privada como instrumento para manter os padrões de qualidade de vida (LAPAVITSAS ET AL., 2010) e contribui, portanto, a explicar o crescimento da habitação de propriedade e do endividamento associado – mais uma vez, além de questões culturalistas.

O desenvolvimento desigual, portanto, ajuda a compreender, diretamente, a desvalorização do investimento do estado na habitação pública e o rápido crescimento da habitação de propriedade e, indiretamente, a desvalorização de outros regimes de ocupação na periferia europeia. A sua componente complementar, o desenvolvimento combinado, clarifica a importância destas trajetórias para o crescimento económico do centro. No geral, porque a sobrevalorização monetária no Sul da Europa tem, como outra face, a desvalorização monetária no Centro e no Norte: também a poderosa capacidade de exportação de países como Alemanha precisa de explicações históricas, isto é, mais complexas que razões culturalistas como o espírito protestante. Mais no específico, a dívida no Sul da Europa e a sua securitização em mercados integrados pela UE foi fundamental pela expansão financeira no centro – nem todos lembram que a crise das dívidas soberana no Sul da Europa foi fundamentalmente o resultado da transferência para os estados do risco financeiro dos bancos, sobretudo alemães e franceses,

que detinham grande parte dos ativos “tóxicos”, resultado da especulação nas décadas de 1990 e 2000 (BLYTH, 2013).

A lente do desenvolvimento desigual e combinado permite, igualmente, reconsiderar os resgates financeiros de Portugal e Grécia e do sistema financeiro espanhol e, mais no geral, as políticas de austeridade que se seguiram, na ótica da promoção de um novo regime de acumulação assimétrico (ver HADJIMICHALIS, 2011). No Sul da Europa, políticas de liberalização e atração de capitais, direta ou indiretamente pedidas pela UE (TULUMELLO ET AL., 2020), têm fomentado um regime de acumulação centrado mais uma vez na promoção de setores com baixo valor acrescentado (turismo, imobiliário, construção), mas reorientando o regime de habitação para o arrendamento, em contexto de crescente flexibilização da ocupação e hibridação entre arrendamento de longa e curta duração – uma utopia para investidores internacionais (TULUMELLO, COCOLA-GANT, 2022) e uma distopia para os inquilinos (GIL ET AL., 2023).

FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO E ESTADO NO SUL DA EUROPA

Deveria ter-se tornado evidente, nas páginas anteriores, que não podemos separar a questão da habitação – e, portanto, o estudo dos regimes nacionais – das trajetórias globais de financeirização. Sendo que a financeirização é uma dinâmica recorrente dos “longos séculos”, os ciclos de acumulação capitalista teorizados por Giovanni Arrighi (1994), a habitação emerge como seu componente fulcral no ciclo global de financeirização que inicia a seguir da crise económica de 1973 e poderá estar a marcar o processo de conclusão do século estadunidense (idem). Como antecipamos, a financeirização da habitação das décadas 1970 e seguintes – nomeadamente na componente das hipotecas e da sua securitização – é central à eclosão da crise financeira de 2007/2008. No seguir dessa crise, emergem e consolidam-se trajetórias de financeirização da habitação mais centradas no arrendamento, na utilização flexível das unidades habitacionais como ativo e na concentração da propriedade. A consequência é, durante as últimas décadas e mais aceleradamente depois da crise, o tornar-se central de atores e lógicas financeiras nos mercados e regimes de habitação (AALBERS, 2016).

Considerarmos as trajetórias de financeirização da habitação no Sul da Europa a partir da década de 1970, de facto, permite fechar o círculo da crítica dos estudos comparativos

taxonómicos e, de converso, continuar a afinar a explicação dos seus regimes. Não surpreenderá o leitor o facto que, até aos anos da crise financeira, os estudos internacionais consideravam o Sul da Europa como sendo marginal às dinâmicas globais de financeirização, baseando essa conclusão nas métricas quantitativas, de acordo com as quais haveria “pouca” financeirização – também neste campo, encontramos quem defenda que o Sul da Europa esteve a “ficar para trás” dos mercados mais “avançados” (cf. FULLER, 2019). Por exemplo, a Itália tem historicamente um mercado de hipotecas (e, portanto, de securitização) bastante pequeno (VAN GUNTEN, NAVOT, 2018) – aqui as explicações culturalistas, e especialmente uma cultura familiar bastante orientada para a poupança, podem ajudar na explicação. Mas, por exemplo, nos anos anteriores à crise, Espanha teve um rapidíssimo crescimento das hipotecas – em larga parte ligado à emergência de empréstimos de alto risco, os “subprime à espanhola” (COLAU, ALEMANY, 2012) – e da securitização, tornando-se no segundo mercado europeu depois do híper-liberalizado Reino Unido (NAREDO ET AL., 2007).

Ora, do ponto de vista que tenho desenvolvido neste ensaio, mais do que que níveis quantitativos interessa compreender as trajetórias de financeirização, a sua colocação no contexto da divisão global do trabalho e o seu impacto sobre os regimes de habitação. A posição semiperiférica do Sul da Europa poderá parcialmente explicar uma penetração relativamente menor de investidores financeiros nos mercados de habitação antes de 2007, mas será que isso implica efetivamente que a financeirização da habitação não tenha tido um rol determinante em moldar os seus regimes? É esta pergunta, fundamentalmente, que tem inspirado o meu interesse em explorar o papel do estado nas trajetórias de financeirização no longo prazo (TULUMELLO, DAGKOULI-KYIRIAKOGLOU, 2021; no prelo; TULUMELLO, ALLEGRETTI, 2021). Em linha com uma literatura emergente na semiperiferia global (PEREIRA, 2017; BÜDENBENDER, LAGNA, 2019; YEŞILBAĞ, 2020), o estado emerge como um ator fulcral nas dinâmicas de financeirização da habitação no Sul da Europa.

Em extrema síntese (ver, para os detalhes, TULUMELLO, DAGKOULI-KYIRIAKOGLOU, 2021), o registro histórico da atividade do estado neste campo evidencia uma série de “vagas” de financeirização da habitação no Sul da Europa:

- Uma vaga de longa duração [...] marcada pelo apoio à compra de habitação própria através da dívida hipotecária e interligada com a securitização. [...]

- Uma vaga de reformas que levaram à liberalização dos mercados de arrendamento, lançadas desde os anos 1980 e 90, e aprofundadas durante os anos da crise económica e da austeridade (em muitos casos, sob pressão europeia), que tem recentemente vindo a abrir caminho para a financeirização dos mercados de arrendamento e dos [arrendamentos de curta duração].
- A progressiva desvalorização e privatização da habitação pública, e a financeirização das empresas de habitação, também lançadas desde os anos 1980 e 90, que culminaram na emergência recente de formas financeirizadas de habitação acessível e arrendamento social.
- Uma vaga de intervenções diversas, que remontam às décadas de 1980 e 90 e se aprofundam nos anos pós-crise, incluindo reformas dos sistemas bancários, instrumentos para a atração de capital transnacional, e políticas de ordenamento, de usos de solo e de gestão de ativos públicos (novamente, muitas delas lançadas sob pressão direta ou indireta na UE), as quais têm, no conjunto, tornado o mercado imobiliário e a habitação cada vez mais atrativos para os investimentos financeiros especulativos no Sul da Europa. [...]
- Finalmente, uma rápida concentração, nos anos após a crise, da propriedade do património habitacional, e a entrada no mercado de investidores institucionais e empresas especializadas (incluindo os chamados “fundos abutre”) através da compra de grandes portfólios de habitação, incluindo casas penhoradas e habitação social privatizada (idem, p. 73).

Por um lado, a financeirização tem, via hipotecas, uma história longa quase um século, tendo jogado um papel fulcral na centralidade da propriedade nos regimes de habitação; enquanto que podemos observar, mais recentemente e de forma mais acelerada depois da crise económica, a emergência e consolidação de formas de financeirização em outros setores (arrendamento, habitação social, utilização da habitação como ativo). Pelo outro, os estados de Portugal, Espanha, Itália e Grécia têm longamente estado ativos em facilitar, promover e modelar a financeirização da habitação. Como sugere Yeşilbağ (2020, p. 553-554), em contextos localizados em posição subordinada face às geografias da finança global, onde as especificidades dos regimes de provisão da habitação têm limitado a penetração da finança, podemos observar «uma estratégia do estado, persistente, sistemática e compreensiva, orientada à promoção do setor de construção e do nexo habitação-finança». Ou, em outras palavras, os países do Sul da Europa poderão ter despoletado o interesse dos atores financeiros globais com algum “atraso”, mas os estados foram preparando as condições pela sua penetração há muito tempo – antes da segunda guerra mundial no campo das hipotecas e securitização, desde as décadas de 1980 e 90 em preparação à financeirização do arrendamento e da habitação social. E, como observamos antes, boa parte deste trabalho de preparação foi estimulado, e em certas dimensões até imposto, pela UE.

Ao mesmo tempo, as trajetórias de financeirização demonstram ser fortemente dependentes dos contextos nacionais e dos seus arranjos institucionais e económico-políticos – e, portanto, problematizam a representação monolítica dos regimes sul europeus. Por exemplo, já vimos como Espanha – possivelmente por ter historicamente tido um sistema de planeamento especialmente liberalizado – é o caso paradigmático da bolha das hipotecas e da securitização, enquanto que Itália se coloca, nesta dimensão, no oposto do espetro, com uma relativa marginalidade dessas trajetórias. Itália é, ao contrário, o caso mais relevante, no Sul da Europa, de financeirização da habitação social, com experimentos a partir dos anos 1990 e, nos anos pós-crise, o tornar-se central às políticas nacionais de habitação de modelos de provisão financeirizada (FONTANA, FACCINI, 2017; BELOTTI, ARBACI, 2021) – algo que se pode explicar por ser Itália o país sul europeu com o maior parque de habitação social e o único que tem, durante as décadas de 1960 e 70, trabalhado na direção de um sistema universalista de provisão pública. Portugal, por seu lado, é paradigmático, nos anos da austeridade e do crescimento que se seguiu, do ativismo do estado na promoção de um modelo de desenvolvimento económico fortemente assente na financeirização do imobiliário em conjugação com a captação de investimentos estrangeiros, a promoção do turismo e atração de outros grupos abastados e a completa flexibilização do mercado de arrendamento (SANTOS, 2019). O caso grego, finalmente, é o que mais exemplifica o modelo familista, inclusive pela ausência de um parque de habitação pública ou social. No contexto da crise financeira e económica, da qual Grécia esteve no centro, Georgia Alexandri (2022) observa uma complexa engenharia institucional da gestão da dívida, onde o “imperativo financeiro” tem sido sistematicamente privilegiado sobre as necessidades habitacionais.

NOTAS CONCLUSIVAS

Neste ensaio, defendi uma geografia histórica da economia política da habitação como instrumento para problematizar as tendências taxonómicas dos estudos comparativos que tradicionalmente dominaram os *housing studies*. Ao focar na experiência de longo prazo dos regimes de habitação dos países do Sul da Europa, e na sua caracterização tradicional como sendo “familistas”, sugeri a necessidade de considerar as relações multiescalares de desenvolvimento desigual e combinado no longo prazo (pelo menos, desde os anos 1970, mas

de facto remontando para as décadas anteriores à segunda guerra mundial) para compreender o estado presente da habitação. Foquei nas trajetórias de financeirização da habitação pela sua centralidade nas dinâmicas do capitalismo global desde a crise de 1973. Ao observar essas trajetórias, finalmente, conseguimos aprofundar a nossa compreensão das políticas públicas de habitação no Sul da Europa e no contexto europeu. Contra as caracterizações típicas dos estudos comparativos, em síntese, demonstrei a escassa produtividade de categorizações de regimes, sistemas e modelos “avançados” e “atrasados”, pois, em extrema síntese, o “atraso” dos sistemas do Sul da Europa foi fulcral aos “avanços” dos sistemas do Centro e Norte – desenvolvimento desigual e combinado, isto é.

São dois, em conclusão, os contributos que resultam da experiência do Sul da Europa para uma compreensão global e comparativa das geografias da habitação. Primeiro, centrei este ensaio na mobilização, dentro do contexto continental europeu, das lentes desenvolvidas à escala global pelo pensamento pós-colonial: por um lado, a necessidade de enriquecer as teorias sociais através das experiências da periferia; e, pelo outro, a necessidade de provincializar as teorias “do centro”. Ora, como antecipado, aplicar estas lentes epistemológicas à semiperiferia do Norte Global – isto é, considerar os processos de periferização no interior do “centro” da divisão global do trabalho – implica algumas cautelas. Nomeadamente, este exercício não implica procurar homogeneizar as trajetórias sul europeias com às das periferias e semiperiferias do Sul Global. Em linha com as reflexões seminais de Giovanni Arrighi e Fortunata Piselli (1987) sobre periferização e desenvolvimento desigual no contexto de um país ocidental em desenvolvimento, trata-se de condições de periferização diferentes: considere-se, por exemplo, como a questão da sobrevalorização da moeda no contexto da união monetária europeia seja fundamentalmente oposta às formas mais comuns de periferização no Sul Global, geralmente acompanhadas pela desvalorização monetária – que tende a resultar na pressão para a exportação de bens com baixo valor acrescentado; ou, do ponto de vista das oportunidades individuais, as possibilidades de migração historicamente garantidas pela detenção de passaportes europeus – e as diferenças com as trajetórias migratórias entre Norte e Sul Global. Em outras palavras, as fraturas globais (pós-)coloniais persistem e continuam a ter poder na formação das trajetórias de periferização, o que implica abordar cada experiência com a necessária posicionalidade. Ao mesmo tempo, do ponto de vista epistemológico, o exercício que desenvolvi neste artigo demonstra a valência global de teorias desenvolvidas a partir das

experiências do Sul: a provincialização do que antigamente foi considerado universal pode ir de mão dada com uma globalização do que antigamente foi considerado provinciano – uma abordagem plenamente global, relacional e multiescalar ao pensamento pós- e de-colonial.

Segundo, do ponto de vista das geografias globais da habitação, o caso do Sul da Europa exemplifica a especial relevância dos contextos semiperiféricos na compreensão do papel do estado no desenvolvimento capitalista regional e global. Se o estado foi longamente marginal à teoria sobre financeirização, e foi considerado sobretudo um ator facilitador (através das liberalizações), por exemplo, uma das razões é certamente o centrar-se dos *housing studies* nas experiências dos “centros mais financeirizados” – onde, isto é, havia menos necessidade de um ativismo governamental para que o sistema financeiro se expandisse. O que sugere, portanto, a necessidade de uma agenda de investigação de comparação entre semiperiferias no Norte e Sul Globais para uma mais aprofundada compreensão do papel das políticas públicas e do estado nas dinâmicas globais da habitação.

REFERÊNCIAS

AALBERS, M. B. **The Financialization of Housing: A Political Economy Approach**. Londres: Routledge, 2016.

ALEXANDRI, G. “Housing financialization *a la Griega*.” **Geoforum**, n. 136, p. 68-79, 2022.

AALBERS, M. B.; CHRISTOPHERS, B. “Centring housing in political economy.” **Housing, Theory and Society**, vol. 31, n. 4, p. 373-394, 2014.

ALLEGRA, M.; TULUMELLO, S.; ALLEGRETTI, G. “Housing policy in the political agenda: The trajectory of Portugal.” IN GELLI, F.; BASSO, M. (Orgs.). **Identifying Models of National Urban Agendas. A View to the Global Transition**. Cham: Palgrave Macmillan, p. 311-332, 2022.

ALLEGRA, M.; TULUMELLO, S.; COLOMBO, A.; FERRÃO, J. “The (hidden) role of the EU on housing policy: the case of Portugal in multi-scalar perspective.” **European Planning Studies**, vol. 28, n. 12, p. 2307-2329, 2020.

ALLEN, J.; BARLOW, J. LEAL, J.; MALOUTAS, T.; PADOVANI, L. **Housing and Welfare in Southern Europe**. Oxford: Blackwell, 2004.

ANTUNES, G.; DI GIOVANNI, C. F. “Housing policies in Portugal and Italy: a center-periphery discussion?” **Debater a Europa**, n. 25, p. 99-116, 2021.

- ARBACI, S. **Paradoxes of Segregation.** Housing Systems, Welfare Regimes and Ethnic Residential Change in Southern European Cities. Hoboken: Wiley, 2019.
- ARRIGHI, G. **Semiperipheral Development:** The Politics of Southern Europe in the Twentieth Century. Beverly Hills: Sage, 1985.
- ARRIGHI, G. **The Long Twentieth Century.** Money, Power and the Origins of Our Times. Londers: Verso, 1994.
- ARRIGHI, G. & PISELLI, F. “Capitalist development in hostile environments: Feuds, class struggles, and migrations in a peripheral region of Southern Italy.” **Review**, vol. 10, n. 4, p. 649-751, 1987.
- BALCHIN, P. **Housing Policy in Europe.** Londres: Routledge, 1996.
- BANFIELD, E. C. **The Moral Basis of a Backward Society.** Glencoe: The Free Press, 1958.
- BARLOW, J. AND DUNCAN, S. **Success and Failure in Housing Provision:** European Systems Compared. Oxford: Elsevier Science, 1994.
- BELOTTI, E.; ARBACI, S. “From right to good, and to asset: The state-led financialisation of the social rented housing in Italy.” **Environment and Planning C**, vol. 39, n. 2, p. 414-433, 2021.
- BLYTH, M. **Austerity.** The History of a Dangerous Idea. Nova York: Oxford University Press, 2013.
- BÜDENBENDER, M.; LAGNA, A. “Statecraft strategies and housing financialization at the periphery: Post-socialist trajectories in Russia and Poland.” **Finance and Society**, vol. 5, n. 2, p. 105-125, 2019.
- CASTELA, T. “Cidadania proprietária e emergência da financeirização da habitação em Portugal.” In: SANTOS, A. C. (Org.). **A Nova Questão da Habitação em Portugal.** Uma Abordagem de Economia Política. Coimbra: Almedina, p. 259-274.
- CHAKRABARTY, D. **Provincializing Europe.** Postcolonial Thought and Historical Difference. Princeton: Princeton University Press, 2000.
- CLARKE, S.; GINSBURG, N. “The political economy of housing.” **Kapitalistate**, n. 4-5., p. 66-99, 1976.
- COLAU, A; ALEMANY, A. **Vidas hipotecadas.** De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda. Barcelona: Angle, 2012.
- CONNELLI, C. **Il rovescio della nazione.** La costruzione coloniale dell’idea di mezzogiorno. Nápoles: Tamu, 2022.
- DI FELICIANTONIO, C.; AALBERS, M. B. “The prehistories of neoliberal housing policies in Italy and Spain and their reification in times of crisis.” **Housing Policy Debate**, vol. 28, n. 1, p. 135-151, 2018.

DOLING, J. “A European housing policy?” **European Journal of Housing Policy**, vol. 6, n. 3, p. 335-349, 2006.

ENGELS, F. **The Housing Question**. Marx Engels Archive, www.marxists.org/archive/marx/works/1872/housing-question/, 1995[1872].

FALL, J.; MINCA, C. “Not a geography of what doesn’t exist, but a counter-geography of what does: Rereading Giuseppe Dematteis’ *Le Metafore della Terra*.” **Progress in Human Geography**, vol. 27, n. 4, p. 542-563, 2012.

FONTANA, C.; FACCINI, J. L. “Il sistema integrato di fondi immobiliari e il processo di finanziarizzazione della casa sociale.” **Archivio di Studi Urbani e Regionali**, n. 118, suppl., p. 103-129, 2017.

FULLER, W. G. **The Political Economy of Housing Financialization**. Newcastle upon Tyne: Agenda Publishing, 2019.

GAMBAROTTO, F.; SOLARI, S. “The peripheralization of Southern European capitalism within the EMU.” **Review of International Political Economy**, vol. 22, n. 4, p. 788-812, 2015.

GARCIA, M. “The breakdown of the Spanish urban growth model: Social and territorial effects of the global crisis.” **International Journal of Urban and Regional Research**, vol. 34, n. 4, 967-980, 2010.

GIL, J.; MARTÍNEZ, P.; SEQUERA, J. “The neoliberal tenant dystopia: Digital polyplatform rentierism, the hybridization of platform-based rental markets and financialization of housing.” **Cities**, n. 137, art. 104245.

HADJIMICHALIS, C. “Uneven geographical development and socio-spatial justice and solidarity: European regions after the 2009 financial crisis.” **European Urban and Regional Studies**, vol. 18, n. 3, p. 254-274.

HARLOE, M. **The People’s Home? Social Rented Housing in Europe & America**. Oxford: Blackwell, 1995.

JACOBS, K.; ATKINSON, R.; WARR, D. “Political economy perspectives and their relevance for contemporary housing studies.” **Housing Studies**, online first, 2022. Doi: 10.1080/02673037.2022.2100327.

KEMENY, J. “The political economy of housing.” In: Wheelwright, E. L.; Bukley, K. (Orgs.). **Essays in the Political Economy of Australian Capitalism**. Volume Four. Sidney: Australia & New Zealand Book Company, p. 172-191.

KEMENY, J. “Comparative housing and welfare: Theorising the relationship.” **Journal of Housing and the Built Environment**, vol. 16, n. 1, p. 53-70, 2001.

KLEINMAN, M.; MATZNETTER, W.; STEPHENS, M. (Orgs.). **European Integration and Housing Policy**. Londres: Routledge, 1998.

KNIELING, J.; OTHENGRAFEN, F. (Orgs.). **Cities in Crisis**. Socio-Spatial Impacts of the Economic Crisis in Southern European Cities. Abingdon: Routledge, 2016.

LAPAVITSAS, C.; KALTENBRUNNER, A.; LINDO, D.; MICHELL, J.; PAINCEIRA, J. P.; PIRES, E.; POWELL, J.; STENFORS, A.; TELES, N. "Eurozone crisis: beggar thyself and thy neighbour." **Journal of Balkan and Near Eastern Studies**, vol. 12, n. 4, p. 321-373, 2010.

LUNDQVIST L. J. **Dislodging the Welfare State?** Housing and Privatization in Four European Nations. Delft: Delft University Press, 1992.

MATTZNETTER, W.; MUNDT, A. "Housing and welfare regimes." In: Clapham, D. F.; Clark, W. A. V.; Gibb, K. (Orgs.). **The Sage Handbook of Housing Studies**. Los Angeles: Sage, 2012, p. 274-294.

MICHELI, G. "Reciprocità, il tempo e il sangue. Cercando radici della famiglia europea sulla sponda Sud del Mediterraneo." In: Tulumello, S. (Org.). **Verso una geografia del cambiamento**. Saggi per un dialogo con Alberto Tulumello, dal Mezzogiorno al Mediterraneo. Milão: Mimesis, p. 247-256.

MIGNOLO, W. D. "The many faces of cosmo-polis: Border thinking and critical cosmopolitanism." **Public Culture**, vol. 12, n.3, p. 721-748, 2000.

MINCA, C. "Italian Studies, Italian Theory and the politics of trans-lation." **Environment and Planning D**, vol. 34, n. 5, p. 822-829, 2016.

NAREDO, J. M.; CARPINTERO, O.; MARCOS, C. "Boom inmobiliario, ahorro y patrimonio de los hogares: evolución reciente y comparación internacional." **Cuadernos de Información Económica**, n. 200, p. 71-91, 2007.

PEREIRA, A. L. D. S. "Financialization of housing in Brazil: New frontiers." **International Journal of Urban and Regional Research**, vol. 41, n. 4, p. 604-622, 2017.

PONZINI, D.. "Introduction: Crisis and renewal of contemporary urban planning." **European Planning Studies**, vol. 24, n. 7, p. 1237-1245, 2016.

POWELL, R.; SIMONE, A. "Towards a global housing studies: beyond dichotomy, normativity and common abstraction." **Housing Studies**, vol. 37, n. 6., p. 837-846, 2022.

PUTNAM, R. D. **Making Democracy Work: Civic Traditions in Modern Italy**. Princeton: Princeton University Press, 1993.

SANTOS, A. C. (Org.). **A Nova Questão da Habitação em Portugal**. Uma Abordagem de Economia Política. Coimbra: Almedina, 2019.

SCHWARTZ, H. "Housing, the welfare state, and the Global Financial Crisis: What is the Connection?" **Politics & Society**, vol. 40, n. 1, p. 35-58, 2012.

SCHWARTZ, H. M.; SEABROOKE, L (Orgs.). **The Politics of Housing Booms and Busts**. Basingstoke: Palgrave Macmillan, 2009.

TULUMELLO, S. “The ‘Souths’ of the ‘West’s’. Southern critique and comparative housing studies in Southern Europe and USA.” **Housing Studies**, vol. 37, n. 6, p. 975-996, 2022.

TULUMELLO, S.; ALLEGRETTI, G. “Articulating urban change in Southern Europe. Gentrification, touristification and financialisation in Mouraria, Lisbon,” **European Urban and Regional Studies**, vol. 28, n. 2, p. 111-132, 2021.

TULUMELLO, S.; COCOLA-GANT, A. “A flexible utopia, state designed? Short-term rentals and digital platforms before and during the pandemic.” **Digital Geography and Society**, n. 3, art. 100028.

TULUMELLO, S.; COTELLA, G.; OTHENGRAFEN, F. Spatial planning and territorial governance in Southern Europe between economic crisis and austerity policies. **International Planning Studies**, vol. 25, n. 1, p. 72-87, 2020.

TULUMELLO, S.; DAGKOULI-KYRIAKOGLU, M. **Financeirização da habitação no Sul da Europa**: Análise de políticas e recomendações. Relatório final – versão em Português – submetido em 28/01/2021. Encomendado pelo Parlamento Europeu, gabinete de José Gusmão, grupo parlamentar A Esquerda no Parlamento Europeu. <https://repositorio.ul.pt/handle/10451/46368>.

TULUMELLO, S.; DAGKOULI-KYRIAKOGLU, M. “Housing financialization and the state, in and beyond Southern Europe: a conceptual and operational framework.” **Housing Theory and Society**, no prelo.

TULUMELLO, S.; FERREIRA, A. C.; COLOMBO, A.; DI GIOVANNI, C.; ALLEGRA, M. “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**, n. 2, p. 32-46, 2018.

VAN GUNTEN, T.; NAVOT, E. “Varieties of indebtedness: Financialization and mortgage market institutions in Europe.” **Social Science Research**, n. 70, p. 90-106, 2018.

WHITEHEAD, C.; SCANLON K. J. (Orgs.). **Social Housing in Europe**. London: London School of Economics and Political Science, 2007.

XEREX, R.; PEREIRA, E.; CARDOSO, F. D., **Habitação própria em Portugal numa perspetiva intergeracional**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.

YEŞILBAĞ, M. “The state-orchestrated financialization of housing in Turkey.” **Housing Policy Debate**, vol. 30, n. 4, p. 533-558, 2020.

Recebido em 06 de abril de 2023

Aceito em 17 de setembro de 2023

Publicado em 28 de setembro de 2023