

## CIDADES E IMOBILIÁRIO – A CRISE DAS CRISES

Algumas notas soltas tiradas numa intervenção pública de Pedro Bingre. Intervenção durante um debate sobre o tema "Cidades: Como sair da crise" – realizada no âmbito da campanha de Manuel Alegre – Pedro Bingre é Professor, Estudioso da questão imobiliária e Interveniente no processo de alteração da actual Lei dos solos em Portugal.

- Quais as consequências da desigual distribuição de riqueza na organização da cidade?(...)
- Muito mais dinheiro para a Construção desde a nossa entrada para a União Europeia não se traduziu na melhoria da qualidade da Construção. Simplesmente duplicámos o nº de edifícios construídos no país.
- O Preço das casas é sempre o preço máximo. O Imobiliário é um Anti-mercado.
- Estrutura da dívida Privada Portuguesa, relatório da banco de Portugal – 180.000 milhões de euros, dos quais 105.000 milhões de euros (60% do PIB) corresponde á dívida por hipotecas.
- 40% - Valor médio da subida da riqueza produzida pelos Portugueses, entre 1990 e 2010.
- 2.100% - Valor da subida do nosso endividamento ( privado), entre 1990 e 2010.
- Esta subida brutal deve-se sobretudo às hipotecas imobiliárias , sendo o valor do Solo , a principal componente do valor total das hipotecas a pagar ( preço da construção + lucro sobre os materiais + impostos + custo da mão de obra + Especulação sobre o Solo). A componente preço do solo no preço da habitação ascende a cerca de 3/4 do valor total a pagar, em média (...especulação).
- **CONCLUSÃO:** Os Portugueses, "andamos a pedir emprestado dinheiro ao estrangeiro para comprarmos solo Português" ( dinheiro que pedimos aos nossos bancos, que pedem por sua vez aos bancos estrangeiros).
- O Imobiliário é um Anti-mercado. Quanto mais aumenta a oferta, mais aumenta o preço da "coisa". A procura, por sua vez, não baixa, em geral...como a casa é um bem essencial, os preços são altos, o privado espreme o "cliente", porque o cliente precisa, está nas mãos deste.....Por outro lado, também se constrói de propósito, apenas para mantê-lo fechado, à espera que os preços "subam"...( vêr caso de Coimbra, paradigmático...)
- O congelamento das rendas aumenta exponencialmente o preço das habitações novas...assim tem sido em Portugal. O preço do solo será sempre o máximo e o preço final também.
- Não adianta emigrar para sitios onde os salários sejam mais altos, porque aí os preços das casas será mais alto. Também não adianta também emigrar para sitios onde os os preços das casas sejam mais baixos., porque aí os salários também serão mais baixos . O preço final adapta-se sempre ao máximo que as pessoas possam dar...E neste caso, ao máximo que o banco consiga conceder em crédito...Mas será sempre o máximo...O caso clássico de Londres: ganha-se 3 vezes mais. O preço também é 3 vezes maior ( ou mais ainda ).
- Á conta da especulação, existem hoje 1.500.000 casas vazias em Portugal.
- Destas 1.500.000 casas vazias em Portugal, construídas sobretudo entre 1990 e 2010, dizem as estatísticas ( demografia + nível de vida + análise do estado do crédito, etc) que cerca de 1.000.000 ( 1 milhão) não serão NUNCA habitadas em Portugal - pela lógica simples das coisas. Ficarão vazias, portanto.
- Houve inclusivé em Portugal fábricas que abriram falência fraudulenta para que o patrão venda o terreno ou o use para especular com construção...
- Nos anos 60 tínhamos fábricas e agricultura (50%), não tínhamos dinheiro para comprar casas...
- Agora temos fábricas a fechar e apenas 3% de agricultura para substituímos no território por 1.500.000 casas vazias, que não conseguiremos pagar ou ocupar...solos industriais e solos agrícolas passam para solos a Urbanizar / Construir todos os dias através de "negociatas" dos PDM...
- 10.000 euros por hectar agrícola é um valor corrente máximo de preço de compra/venda que permite rentabilidade Agrícola.
- Até 1965, a valorização dos solos para construção era retida pelo estado Português. As habitações tendiam a ser adquiridas por preços mais próximos dos valores de custo.
- Em plena Guerra colonial, e com um êxodo rural massivo para as cidades, o Estdo Novo decidiu "demitir-se desta sua política e permitir a liberalização das mais-valias, permitindo a especulação que preencheu as periferias da construção de má qualidade que conhecemos, urbanizando todo e qualquer pedaço de terra, mas vendida a preços caros...Os bancos pagam-se em juro. Como o nível de vida mantém-se baixo, as pessoas não serão (quase) nunca proprietárias da sua habitação. O interesse é apenas dos bancos e Construtoras/Imobiliárias. Somos proletários sofisticados, a crédito.
- David Ricardo e Stuart Mill – economistas dos inícios do Liberalismo – eram a favor da retenção das mais valias da valorização dos Solos por parte do Estado...
- A Alemanha é hoje um país onde existe uma muito maior regulação do mercado Imobiliário do que Portugal. Portugal é, por sua vez, dos países com um risco Imobiliário muito maior na Europa.
- O Urbanismo é hoje responsável por uma dívida no valor de 100% do PIB...O que não é pouco. O urbanismo não é uma nota de rodapé nas políticas de ambiente...O Urbanismo é O problema e é A CRISE...tem que ser o prato principal das discussões...**
- Tudo isto não é inevitável, com melhores políticas e leis mais adequadas. Todos os loteamentos vazios, com infraestruturas pagas e mantidas pelas autarquias – redes de luz, esgotos, estradas aumentam agora o défice já enorme das autarquias sem retorno...O défice privado aumenta portanto o défice público. Quando é o Estado a pagar somos todos que pagamos...É necessário uma nova Lei dos solos.

Pedro Figueiredo, a partir de Pedro Bingre ( 12 de Outubro de 2010 )