

HELTERSON LEITE
PEDRO SENA

Urban redevelopment projects, financial markets, and investors

Novembro - 2020

Autores

Antoine Guironnet

Guironnet é formada em economia pela Science Po, onde também realizou seu mestrado em Estratégia Territorial e Urbana. Entre 2012 e 2017 realizou sua pesquisa de doutorado no Laboratoire Techniques Territoires et Sociétés, da Ecole des Ponts Paris Tech, sob orientação de Ludovic Halbert e Christian Lefèvre, na qual discutiu o processo de financeirização em projetos de renovação urbana. Atualmente é pesquisador de pós-doutorado na Science Po em colaboração com a Bartlett School of Planning, da UCL, e com a Universidade de Amsterdam. Tem trabalhos publicados em importantes journals, como Urban Geography, Urban Studies e Espaces & Sociétés.

Ludovic Halbert

Ludovic Halbert é bacharel e mestre em Planejamento Urbano e Geografia Economia pela Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, e doutor em geografia pela mesma instituição. Foi professor do curso de Geografia da Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne entre 2004 e 2005 e, desde 2005, é pesquisador do Centre National de la Recherche Scientifique, em Paris, e professor da Université Paris-Est. Seu trabalho enfoca a dinâmica urbana e como ela é afetada pela transformação dos sistemas produtivos (globalização, financeirização), os circuitos financeiros em mudança envolvidos na produção urbana e políticas de desenvolvimento urbano em evolução (planejamento, desenvolvimento econômico). Tem trabalhos publicados nos mais importantes journals da área de Estudos Urbanos.



Estrutura

Introdução

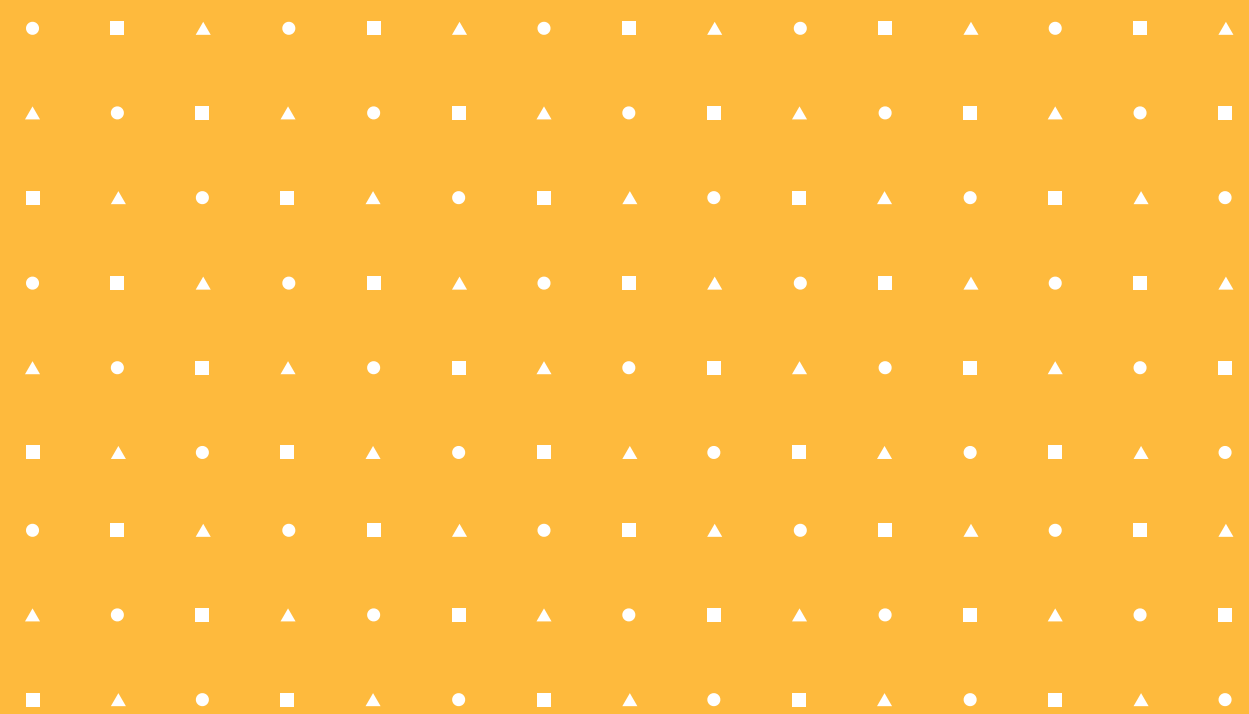
Rumo à (re)escoberta de "atores privados" em Projetos de Desenvolvimento Urbano

O nexó propriedade/finança nos Projetos de Desenvolvimento Urbano: o caso das cidades globais do Reino Unido/Estados Unidos nas décadas de 1980-1990

A asensão dos investidores financeiros nos Projetos de Desenvolvimento Urbano através da posse da propriedade

Fatores na troca de imóvel como ativos negociáveis geradores de renda (TIYA): uma agenda de pesquisa

Questionamentos



Introdução

Problema

A produção acadêmica sobre os Projetos de Desenvolvimento Urbano, apesar da controvérsia profundamente arraigada sobre o papel do capitalismo, não abordou frontalmente a mudança atual para um regime de acumulação financeirizado

Objetivos

1. destacar a mudança progressiva na literatura sobre UDPs em direção a uma preocupação crescente com os mercados e investidores financeiros;
2. fornecer uma estrutura de pesquisa provisória que coloque os mercado e investidores financeiros em primeiro plano na análise dos UDPs.

Questões

1. Como os investidores financeiros participam de UDPs?
2. Até que ponto a governança e os resultados dos UDPs são cada vez mais transformados por e/ou para investidores financeiros?
3. Como os acadêmicos podem se envolver de forma crítica com esses processos e seus efeitos nos UDPs?

01



Rumo à (re)descoberta de "atores privados" em UDPs

Além da controvérsia sobre UDPs: a ascensão de "atores privados na reconstrução urbana

Divergências e proximidades entre a produção crítica neomarxista e neoweberiana nos anos 2000, ainda olhando de forma vaga para os agentes financeiros

UDPs como a mudança para o planejamento flexível: entregando a reconstrução urbana baseada na propriedade

No início da década de 2010, as pesquisas começam a se debruçar sobre a relação entre reestruturação urbana e mercado imobiliário, o que leva ao início da percepção do papel dos investidores financeiros dentro de uma nova forma de planejamento

UDPs como sítios por excelência onde a terra se torna um ativo financeiro

A terra passa a ser tratada a partir da lógica da rentabilidade, como um retorno financeiro. Isso se destaca nos UDPs com as estratégias e instrumentos de financiamento dos projetos.

02



O nexo propriedade/finanças em UDPs: o caso das cidades globais dos EUA/UK na década de 1980-1990

Política de regeneração urbana baseada na propriedade

A atração do setor privado para a transformação a partir da propriedade imobiliária nos anos 1980 no Reino Unido.

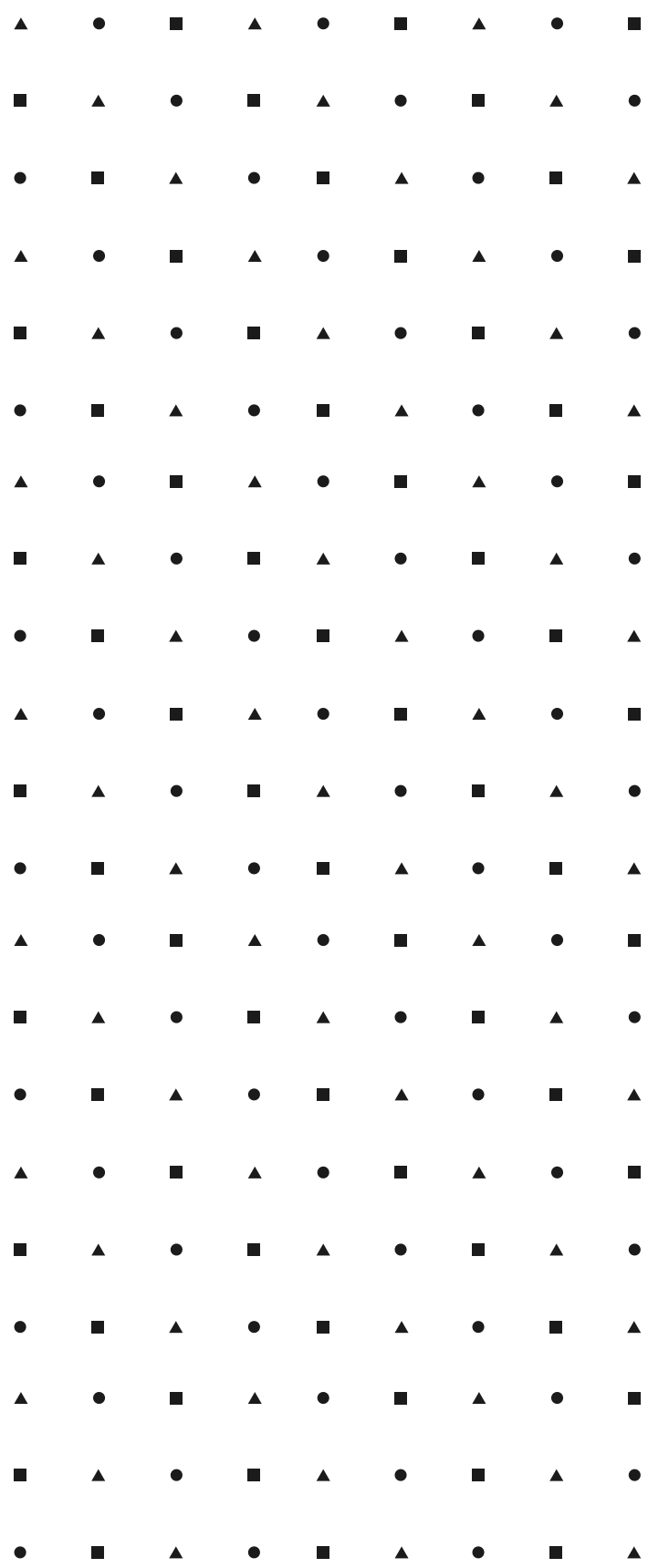
As duas faces das finanças nos UDPs dos anos 1980-1990

O papel do setor financeiro na transformação do espaço é principalmente ligado aos bancos, que financiam a produção imobiliária. Ambos os lados de beneficiam e crescem nesse processo.

Uma ilustração: o caso de Canary Wharf

UDP na região de Docklands, em Londres, é um dos principais estudos de caso usado para ilustrar a relação entre finanças e propriedade, e revela a dificuldade de se prever interesse do investidor, bem como os reflexos dessa relação na privatização do espaço.

Canary Wharf



03



A ascensão de investidores financeiros em UDPs por meio da propriedade imobiliária

Investidores imobiliários na regeneração urbana: uma pesquisa de abordagens ortodoxas

Estratégias de diversificação de portfólio, métricas financeiras e retornos ajustados aos riscos

A globalização e financeirização dos mercados imobiliários

Ampliação da escala e do escopo dos investimentos financeiros, tanto entre as classes de ativos quanto entre os países

Desenvolvimentos recentes em direção a uma análise crítica do papel dos investidores financeiros em UDPs

Incorporadores como intermediários-chaves e articuladores do mercado de capitais, de imóveis e do sistema de planejamento, impactando os objetivos da remodelação e da agenda municipal.

04



Fatores na troca de imóvel como ativo negociável gerador de renda (TIYA): uma agenda de pesquisa

Reintermediação no capitalismo tardio e reestruturação dos mercados imobiliários

Mudança nos mercados imobiliários de ocupantes proprietários para ocupantes inquilinos, refletindo a ascensão dos investidores financeiros associados à reintermediação financeira.

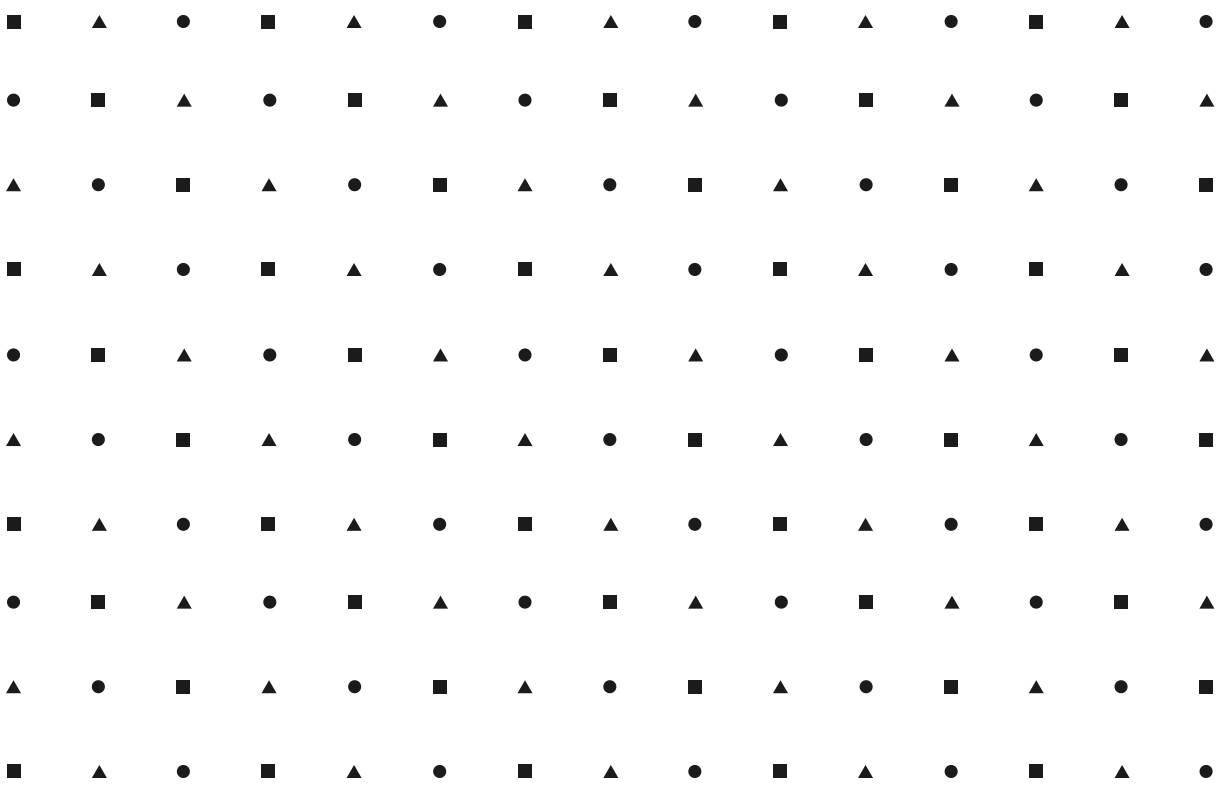
O desenvolvimento imobiliário como um TIYA em perspectiva

A propriedade se torna uma classe de ativos financeiros, como ações ou títulos soberanos, e os UDPs são considerados veículos que facilitam as estratégias de investimento.

Colocando TIYA em movimento: uma agenda de pesquisa em três frentes

Os promotores de UDPs usam as propriedades como veículos para o desenvolvimento econômico por meio de estratégias baseadas na propriedade, das quais obtêm recursos e aumentam a base tributária, ao mesmo tempo em que esperam atrair empregos. Propõe-se uma agenda de pesquisa em 3 frentes para compreender a circulação das expectativas:

Proposta de análise



- 01** A produção de representações de mercado

Consultores imobiliários internacionais, que concebem categorias cognitivas e as preenchem com dados coletados pro seus departamentos de avaliação e transação, enquadrando essas representações, num trabalho de translucidação que dá existência aos mercados imobiliários

- 02** Adaptação de edifícios que se qualificam como TIYA

Os incorporadores estão atentos às expectativas dos investidores financeiros e, por isso, tentam antecipá-las em termos de localização (distância do transporte público, vizinhança), características construtivas (tamanho do piso, pé-direito, adaptabilidade, certificações verdes etc.) e inquilinos (grandes empresas com sólidos ratings). Essas expectativas decorrem da adoção pelos investidores de um retorno ajustado ao risco.

- 03** Evolução das práticas de planejamento

Maior destaque para os incorporadores imobiliários como parceiros estratégicos, devido à ascensão da governança urbana, e a sua capacidade de se envolver na propriedade de terras, de tal maneira que os projetos de redesenvolvimento são parcialmente negociados pelos incorporadores em nome dos investidores financeiros.

01 "Financeirização" do Estado

Partindo dos UDPs nos quais o Estado é o agente central, regulador e articulador dos agentes privados e financeiros, entende-se que a construção do Projeto Urbano é a construção de uma modelagem econômico-financeira baseada nos conceitos de "risco" e "retorno". Desta forma, questiona-se o papel do Estado e dos planejadores, que precisam se enquadrar intelectualmente e profissionalmente à lógica financeira para viabilizar as transformações no espaço, bem como a efetividade desses projetos urbanos, já que eles se tornam uma aposta, na qual se tenta prever a tomada de decisão dos investidores, sem efetiva garantia de seus resultados e impactos.

02 O caso brasileiro

Do ponto de vista histórico, os autores destacam que a literatura acadêmica abordou separadamente os processos de financeirização e de UDPs, ainda que eles já estivessem conectados. No caso brasileiro isso também é válido?

03 Desenvolvimento Desigual

Considerando que os autores se concentram prioritariamente em casos europeus, onde imperou durante o Estado de bem-estar social o que ficou conhecido como Keynesianismo espacial, questionamos em que medida o processo de financerização de produção do espaço via UDPs tem potencial para aprofundar as desigualdades socioterritoriais, no geral, e especificamente no caso brasileiro, onde historicamente a produção de infraestruturas sempre foi desigual pelo espaço. Nesse sentido, essa desigualdade na disponibilidade de infraestrutura e na assimetria de investimentos pelo espaço pode se constituir enquanto um limite ao fenômeno da financeirização?

