Nobel de Economia alerta para risco de estouro de nova bolha

04/11/2013

Da Carta Maior

O mundo não aprende. As bolhas imobiliárias e financeiras seguem na ordem do dia e o perigo de uma crise ao estilo da de 2008 não está tão distante. O último a fazer esse alerta é o Nobel de Economia Robert J. Shiller. “Em muitos países os preços imobiliários e nas bolsas têm subido muito. Estou particularmente preocupado com o boom nos Estados Unidos porque nossa economia ainda está fraca e vulnerável. Tudo isso pode terminar mal”, disse Shiller domingo à revista alemã Der Spiegel.

Segundo Shiller, a bolha não se limita aos países anglo-saxões, cujas economias estão tradicionalmente mais pendentes de movimentos financeiros e imobiliários. Em suas declarações o economista destacou o aumento do preço dos imóveis no Rio de Janeiro nos últimos cinco anos. “Me parece um pouco o que ocorreu nos Estados Unidos em 2004, quando se justificava essa situação pelas oportunidades de investimento que existiam e por uma florescente classe média”, disse Shiller a Der Spiegel. Ele não é apenas o Prêmio Nobel. Shiller foi um dos poucos a prever um ano antes o colapso das hipotecas “subprime” em 2008 e seu índice “Case Shiller” é uma referência para o cálculo dos preços imobiliários nos Estados Unidos.

A bolha anglo-saxã

Em abril deste ano o índice Shiller estimou que o ritmo de aumento dos imóveis nos Estados Unidos havia alcançado seu nível máximo desde o feroz estouro da bolha em 2007-2008. Em setembro, o movimento seguia sendo claramente de alta com uma elevação interanual dos preços hipotecários de 12,8%. Em lugares como Sacramento, o incremento disparava para 34,1%. Em Las Vegas, era de 33,3%, em Riverside, Califórnia, de 31%.

Enquanto isso, no Reino Unido, o preço da moradia está subindo 6,5% ao ano, mais do dobro da inflação em um país com salários virtualmente co0ngelados. Esta porcentagem dispara quando se analisa o caso particular de Londres onde a propriedade aumento 9,7% nos últimos 12 meses, ritmo superior ao máximo obtido em 2008.

Um colapso imobiliário no Reino Unido ou no Brasil não teria um impacto global. A situação muda de figura se a bolha estourar nos Estados Unidos. Diferentemente da crise de 2008, alimentada pela venda de “hipotecas podres” a pessoas que muitas vezes não tinham emprego, a bolha atual pode ser sentida no segmento de renda média alta e alta por meio das chamadas “hipotecas jumbo”.

A regulação do mercado hipotecário estadunidense estipula um teto de 417 mil dólares para os empréstimos a um imóvel de família típico, limite que sobe para 625 mil dólares em áreas mais caras como Nova York ou Los Angeles. As hipotecas jumbo se situam acima dessas cifras e tem uma taxa de juro mais alta – cerca de 0,25% a mais – para incorporar ao preço do empréstimo o risco adicional de um montante muito mais alto. Mas agora os bancos estão promovendo hipotecas jumbo de 30 anos que custam menos que os empréstimos para uma família standard.

Um especialista do mercado imobiliário na Flórida, Peter Zalewski, de Condo Vultures, considera que a bolha está em pleno desenvolvimento. “A diferença é que agora vemos nichos, as propriedades que valem ao redor de um milhão de dólares, por exemplo, às quais têm acesso estadunidenses ou estrangeiros muito ricos e investidores institucionais. Os latino-americanos estão contribuindo ativamente para esta bolha”, disse Zalewski à Carta Maior.

O modelo econômico

No Reino Unido está ocorrendo um fenômeno similar. A imobiliária Savills calcula que 38% das moradias do centro de Londres estão sendo compradas por estrangeiros e, se só se leva em conta o imóvel recém-construído, esse percentual sobre para 74%. Segundo alguns o impacto que isso tem no modelo econômico britânico é que está se convertendo em um país de agentes imobiliários, como ironizou em outubro um editorial do The Guardian. “Hoje há cerca de 562 mil agentes imobiliários, recorde histórico; no último ano se somaram cerca de 77 mil novos empregados no setor”, resumia o editorial.

Este nível de emprego é indicador de um modelo econômico que segue aferrado ao consumo baseado no crédito e na especulação imobiliária. A diferença é que agora as autoridades são mais conscientes de que as bolhas terminam por estourar com consequências devastadoras. Na sexta-feira, o novo presidente do Banco da Inglaterra, o canadense Mark Carney, interveio desviando para pequenas e médias empresas fundos de ajuda destinados ao setor imobiliário. “Seria bom que as pessoas se perguntassem se poderão pagar em cinco ou dez anos os créditos hipotecários se as taxas de juro aumentarem”, advertiu Carney ao The Guardian.

O problema é que o crescimento é tão dependente do crédito no Reino Unido que o debate desta semana é que impacto terá na economia que cresceu no último trimestre um anêmico 0,8%. Esta dependência econômica está igualmente presente nos Estados Unidos e foi a base da crise de 2008. Segundo o co-diretor do Center for Economic and Policy Research de Washington, Dean Baker, as mudanças no sistema regulatório para enfrentar o problema tem sido de natureza cosmética. “O crescimento dos últimos 10 anos se baseou em bolhas. É assombroso que a Reserva Federal não tenha visto isso. O sistema regulatório apenas mudou um pouco”, disse à Carta Maior.

Tradução: Marco Aurélio Weissheimer

Compartilhe nas redes: