

A Crise do Setor Imobiliário

[19/09/2007]

Olá, pessoas!!

Neste mês, falaremos sobre a primeira crise do ano que abalou, no mês de agosto, o mercado financeiro mundial.

Daí vocês se perguntam o que é que ela tem a ver com nossa coluna (que enfoca entretenimento em geral). Tem muitas coisas em comum, pois, além de mexer com nossa vida diária, o mercado financeiro é um dos combustíveis do ramo de entretenimento. Ou porque vocês acham que Hollywood não está conseguindo suas verbas facilmente?

Vale informar que eu não sou especialista em economia, nem nada. Apenas coloquei de forma simples e didática como funciona esse negócio todo de crise econômica e tudo o mais. Para tal, me baseei nas informações e dados do *DIEESE* - Departamento Intersindical de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos (www.dieese.org.br).

Origem da crise começou no setor imobiliário ianque

Sabemos que os mercados financeiros de todo o mundo estão interconectados. Portanto, a crise que surgiu nos EUA teve rápidos reflexos no resto do mundo.

A BOLHA da crise começou a tomar forma no setor imobiliário norte-americano quando aumentaram os empréstimos para compra de imóveis naquele país hegemônico.

Só que muitos desses compradores eram trabalhadores sem contratos efetivo de trabalho ou desprovidos de valores que garantissem o pagamento dos empréstimos, ou seja, eram considerados, por isso, tomadores de mais alto risco. E esses tipos empréstimo são classificados como *SUBPRIME*.

Logo, o aumento do risco de lucro implicava, concomitantemente, no aumento do risco de calote.

O efeito dominó da crise

O novo proprietário, com o imóvel em mãos, pode conseguir, assim, crédito junto ao sistema financeiro, hipotecando esse imóvel como garantia do pagamento da dívida contraída pelo empréstimo. E com a expansão do crédito, o valor dos imóveis também aumenta. Logo, quanto maior o valor do imóvel, maior o valor dos recursos que se pode conseguir junto ao sistema financeiro, ou seja, se o valor do imóvel estiver subindo, é possível renovar as hipotecas, conseguindo um novo crédito maior. E era isso que realmente estava acontecendo na ex-colônia britânica.

Por outro lado, as instituições financeiras que "ajudaram" os *subprimes* a quitar suas dívidas imobiliárias, logicamente, estavam ganhando muito com os juros elevados. Pois, quanto maiores os riscos do tomador, maiores as taxas de juros do empréstimo.

Como os lucros eram extraordinários, indagou-se porque não dividir tanto os lucros quanto os riscos com outros agentes financeiros não-ligados ao setor imobiliário. Tal divisão deu-se através de emissão de títulos que tornavam esses novos parceiros eventuais aplicadores do mercado imobiliário. Tão-logo, várias instituições financeiras que não tinham nada a ver com imobiliários foram investir no mercado de hipotecas e de crédito imobiliário. Assim, todos se tornaram sócios da expansão do mercado imobiliário dos EUA. A BOLHA COMEÇA A CRESCER.

Pof!!

Desde julho de 2006, o preço dos imóveis norte-americanos começa a cair e o crédito se contrai rapidamente. Os agentes financeiros querem reduzir sua exposição ao risco e se livrar dos possíveis inadimplentes. O valor dos imóveis está em queda e há cada vez mais dificuldade em honrar os compromissos assumidos no auge do *Boom* imobiliário.

Os papéis ancorados nestas operações e difundidos pelo mundo financeiro global começam a perder valor e encontram dificuldades em serem negociados. Logo, saem perdendo tanto quem comprou quanto quem financiou algum imóvel.

Enquanto havia expansão, os lucros se generalizavam e os riscos ficavam implícitos. Mas quando o ciclo começa a se inverter, os riscos vão ficando mais implícitos. E com isso a perspectiva de perdas eclode a crise. ABOLHA ESTOURA.

Com a crise se alastrando para todo o mundo, os BCs (Bancos Centrais) injetam altíssimas somas de dinheiro nos mercados mais abalados. Isso deixa no ar, assim como deixou nas outras crises, se o atual sistema de liberação do mercado financeiro (neoliberalismo intrinsecamente enlaçado ao capitalismo - agora, sim - selvagem) e sua regulação sem a presença do Estado é infalível.

O Brasil e a crise

Na década de 1990, o Brasil liberalizou sua economia e desregularizou seu mercado financeiro. Em outras palavras, abriu suas pernas para o Capitalismo e sua forma avassaladora de usurpar o capital alheio à sua matriz. Isso fez com que papéis e títulos públicos brasileiros parassem nas mãos de aplicadores de todo o mundo (os famosos *investimentos em carteira*).

No momento desta crise, eles apresentavam alta rentabilidade e liquidez. Logo, foram usados para equilibrar os fundos de aplicações que perderam dinheiro na crise imobiliária.

Algumas conseqüências disso:

- a) Grande dificuldade de se conseguir financiamentos para empresas e governo brasileiro;
- b) O "risco Brasil" subiu, elevando os custos para se tomar dinheiro no estrangeiro;
- c) As Bolsas fecharam em queda; e
- d) Programas de investimento como o PAC passaram a depender mais da decisão política do que da financeira, em frangalhos, etc.

Apesar disso tudo, o crescimento do PIB brasileiro continua sendo estimado para algo em torno de +5%, pois muitas das decisões para este ano já foram tomadas e a economia nacional mostrava-se na época dessas decisões bem sólida.

Conclusões da crise

a) O Brasil, assim como muitos países emergentes, não foi tão abalado pela crise, pois sua economia estava "blindada". Ou seja, o reflexo dessa blindagem está ligado diretamente, dentre outros, no *superávit* da *Balança Comercial* e das *reservas cambiais* e também no controle do *dólar* e da *inflação*. Ainda a crise do setor imobiliário trouxe consigo mais uma lição ao Brasil: prevenir é - bem - melhor do que remediar, lição essa que - nas outras crises - ele não tinha aprendido;

b) Tem-se, teoricamente, três "opções" para o principal culpado da crise:

- Alan Greenspan (sim, o mesmo que lançou um livro nesse mês falando sobre a Gurra do "petróleo" do Iraque e tudo o mais), ex-presidente do FED (banco central americano) por ter segurado por muito tempo juros baixos demais, o que fez com que países emergentes (como o Brasil) se tornassem grandes exportadores de poupança. Além disso, de ter dado mais ênfase ao combate da inflação (que não mostrava sinais de riscos) do que ao setor imobiliário que crescia absurdamente os riscos;

- Os irresponsáveis que tomavam crédito baseados nas informações que tinham no momento do *boom* imobiliário; ou

- Aqueles que financiavam na expectativa de ganho fácil e abusivo.

Com ou sem culpados, a globalização do capitalismo começa a mostrar sua verdadeira face: uma máscara de vidro.

Gills Lopes / gills@gills.com.br

Gills Lopes, 23, é estudante de Relações Internacionais (UEPB) e Filosofia (UFPB), amante do software livre, do Google e da cultura pop em geral, escreve mensalmente nos dias 19.



Portal FocoVIP

Visite: <http://www.focovip.com.br>

