

Bolhas imobiliárias



Por **CAROLINA FREITAS***

Produção e consumo imobiliário são componentes estruturais das economias nacionais sob domínio da circulação mundializada do capital fictício

É amplamente conhecida a crise de liquidez da Evergrande – segunda maior incorporadora imobiliária da China e proprietária da ação mais valiosa no setor imobiliário do mundo. O mercado financeiro mundial cotado em dólar vem se abalando pela incapacidade de honrar seu passivo arrolado em três centenas de bilhões de dólares em títulos de propriedade do Estado, fundos de investimento nacionais e internacionais, milhões de pessoas físicas no país que compraram imóveis pré-vendidos, além de dívidas com trabalhadores da própria empresa.

Além da tensão dos credores internacionais em função de seus direitos sobre dívidas e títulos e do nítido efeito em cadeia que a crise exerce, a *débâcle* da empresa revela um importante sintoma da desaceleração (e possível estagnação) da economia chinesa no próximo período. Correm com mais força agora planos de um novo ciclo de regulação estatal da economia do país, sobretudo nos setores de proeminência monopolista do capital privado – como o imobiliário, que corresponde hoje a mais de um quarto do PIB chinês.

A Evergrande, como complexo que concentra e centraliza capitais, dona de um vasto banco de terras em toda a China, articulou, através dos anos, seu imenso montante de ativos fixos aos investimentos de governos regionais em infraestrutura (capital fixo) ao longo do território do país (construiu habitação em larga escala acompanhada dos investimentos que estavam sendo feitos para a produção de rodovias, ferrovias, aeroportos etc.). É precisamente esta dinâmica geográfica de urbanização descentralizada e dispersiva o que marca, com grande participação neste século, o crescimento econômico nacional chinês, com expressiva alavancagem desses capitais monopolistas^[1].

Na última década, o crescimento chinês seguiu sendo incomparável ao dos demais países e efetivamente sustentou a valorização de capital no mundo depois da crise financeira em 2008, iniciada nos mercados de securitização imobiliária do sul e do sudeste dos Estados Unidos. Manifesta na quebra do Banco Lehmann e efetivamente instalada a partir da insolvência dos títulos das dívidas de *hipotecas subprime* vinculadas à expansão do financiamento habitacional nos Estados Unidos, o evento de 2008 é produto de uma longa etapa histórica de migração do capital portador de juros para o mercado imobiliário e de terras, ou seja, da capitalização de ativos de baixa liquidez, transformando-os em títulos de ampla liquidez.

Embora haja diferenças consideráveis entre a crise nos Estados Unidos de 2008 e a da Evergrande agora, especialmente o controle estatal da política financeira e do sistema bancário chinês, este texto aponta para a progressiva importância da produção e do consumo imobiliários como componente estrutural das economias nacionais sob domínio da circulação mundializada do capital fictício. A crise atual da gigante chinesa explicita, com mais força, que a superação da crise mundial em 2008 graças ao crescimento da China tem a ver, contraditoriamente, com a replicação das mesmas raízes imobiliárias da crise anterior, visto que a ampliação sem parâmetros históricos do endividamento chinês é o que possibilitou as altas taxas de valorização por meio do *boom* da construção no país na década que seguiu a 2008.

O processo de urbanização do capital então, de um lado, se apresenta como caráter da crise capitalista estrutural deste século e, de outro, arregimenta a contradição entre o trabalho vivo – os humanos despossuídos de seus meios de vida – e o capital, que progressivamente concentra a propriedade privada do solo terrestre sob formas cada vez mais fetichistas de rendimentos mediante o *urbano*.

As raízes urbanas das lutas

É possível dizer que os conflitos entre proprietários e despossuídos foram intensificados no mundo desde a crise imobiliário-financeira de 2008. Parecem também ter sido multiplicados em sua diversidade. A derrota política e econômica imposta ao trabalho vivo pelas políticas neoliberais, que institucionalizaram a reestruturação da produção de mais-valor no mundo e níveis mais graves de fragmentação social, andou junto com a urbanização crítica do capital, com esta forma específica de rebaixamento dos parâmetros da reprodução social^[ii].

A pluralidade das lutas sociais contemporâneas – os “novos movimentos” (hoje nem tão novos assim) – forma um vasto, mas pouco nítido campo de contradições que precisam ser perseguidas a partir da capturado seu movimento. Supõe-se aqui que se tratam de reações sociais e políticas à subsunção real promovida pela urbanização do capital. Em outras palavras, as cidades e a vida urbana reestruturam a contradição entre capital e trabalho. Enquanto a forma urbana dita como se desdobram os fluxos de valorização do valor, ao mesmo tempo avança predatoriamente sobre as formas de reprodução da vida no capitalismo.

Ourbano é a forma hegemônica que suporta e subordina as forças produtivas e as relações de produção. O mundo concreto da sociabilidade capitalista no século XXI é cada vez mais as relações sociais em torno do ambiente construído das cidades; mesmo os conflitos que não se dão por esta mediação estão indiretamente subordinados a ela, a exemplo das contrarreformas sociais, previdenciárias e trabalhistas do ciclo de austeridade fiscal que seguiu a 2008 ao redor do globo por meio do endividamento dos países, justamente pela imposição da crise de raiz imobiliária.

Nesta nervura do nosso tempo histórico, pouco depois de 2008, veio a emblemática onda de revoltas populares a partir de 2011, o processo político internacional que faz agora exata uma década. Mobilizações de massa passaram a ocorrer na Tunísia, Líbia, Egito, onde houve a exigência da queda de governos ditatoriais; na Grécia, Turquia, Espanha, Portugal, França, Inglaterra, Estados Unidos, Chile, entre outros, onde os movimentos se chocavam com pacotes de contrarreformas e a situação de crise social em função da política de austeridade que foi legada da crise.

Embora tenham sido repetidamente analisados pela sua estética espacial – as praças como espaços tangíveis da participação política democrática ou as redes como os espaços virtuais que massificaram as lutas – a crítica da economia política do espaço pode explicar como o conflito que inaugurou a década passada expressiu com mais força a forma urbana, sobretudo quando analisada a enorme crise social oriunda do agigantamento do capital imobiliário nestes mesmos países, a começar pelo próprio Estados Unidos, onde milhões de famílias (sobretudo das comunidades negras) perderam suas casas no tsunami de execução de hipotecas (a ocupação de Wall Street visava justamente a denunciar o capital financeiro também considerando essa experiência de violência e despossessão em larga escala). Do mesmo modo, o furo da bolha imobiliária na Espanha também levou ao nível recorde histórico de execuções hipotecárias, alta nos aluguéis e despejos, processo denunciado pelo forte movimento que se constituiu em torno do direito às vivendas no país com repercussões até hoje.

Como dito, outras partes do mundo também foram tomadas por lutas relacionadas à produção das cidades e da infraestrutura imobiliária; entre eles, destacadamente o Brasil. Em junho de 2013, a revolta de massa que tomou o país foi instalada pelo acirramento dos níveis espoliativos que cerceiam a circulação nas cidades, em função dos preços das tarifas controlados pelos carteis privados que controlam os fundos públicos municipais e o serviço de transportes coletivos.

Também vimos os enfrentamentos contra remoções violentas de comunidades populares para a produção de infraestrutura que sediou a Copa do Mundo em 2014, outro processo de expropriação dos fundos públicos em favor do grande capital privado das empreiteiras, incorporadoras e fundos de investimento imobiliário. Ainda sob o mesmo contexto, vale lembrar a onda de greves selvagens de trabalhadores nos canteiros das grandes obras, sobretudo no norte do país, que também marcou os conflitos imediatos entre capital e trabalho neste período que envolvem a produção do espaço.

Os processos de luta urbana que seguiram nesta última década são múltiplos, mas vale ressaltar os mais recentes, como a revolta popular no Chile contra a capitalização dos meios de vida (transporte, saúde, educação, habitação) e seu inacesso crescente à população trabalhadora no “laboratório neoliberal” no cone sul; e a luta antirracista nos Estados Unidos, capitaneada pelo movimento *Black Lives Matter* depois do assassinato de George Floyd, que também expressiu os contornos do controle espacial qual opera o extermínio de pessoas negras em cenas cotidianas da vida urbana.

Nestes exemplos, são nítidos os aspectos da forma urbana da luta: concentrações em espaços públicos (centralidades das cidades); paralisação da circulação; queima de prédios públicos (como delegacias, edifícios que simbolizam o controle militarizado e racista dos territórios urbanos); ocupações auto-organizadas nas ruas e bairros; derrubada de estátuas que remontam à dominação colonial e neocolonial que monumentalizam as cidades.

Por fim, mas ainda na toada do que se propõe a refletir aqui, vale lembrar o exemplo recente das eleições em Berlim, que se destacaram no noticiário internacional por conta da campanha popular e à esquerda que permeou o processo eleitoral em função da crise imobiliária na cidade. O aumento drástico dos aluguéis na última década tem efeitos gerais porque mais da metade da população alemã vive de aluguel e são 84% nesta situação na capital berlinense; estima-se que mais de 20 mil despejos de famílias pobres tenham ocorrido durante a pandemia.

O interessante debate que se impôs no interior da política alemã parece expressar, por um lado, um programa político de verdes, sociais-democratas, democratas liberais e a democracia cristã, que defendem a produção de moradias privadas novas em larga escala (1,5 milhão de apartamentos até 2025), não sendo coincidência o fato de serem partidos financiados pelo capital imobiliário; por outro, um projeto mais radical com propostas de limitação e controle deste grande capital e do preço dos aluguéis na cidade, defendido sobretudo pelo partido mais radical Die Linke. De toda maneira, venceu numérica e moralmente a consulta pública na cidade, com voto de mais de 1,5 milhão de pessoas, para limitar a centralização de propriedades nas mãos de poucos capitais (com teto de 3 mil unidades imobiliárias por capital proprietário).

Como se vê, prolongam-se e ramificam-se as raízes urbanas das crises capitalistas e as implicações mútuas que esta natureza histórica compartilha com os conflitos sociais, de modo que se impõe a tarefa permanente de compreendê-las nas suas manifestações e tendências, considerando o urbano como forma específica que determina e é determinada pela luta de classes. Contra a criação destrutiva da mundialização urbana, de uma vida feita à imagem e semelhança de um imenso contingente de trabalho morto edificado, há de pensar num século XXI baseado na estratégia de sua destruição criativa para a possibilidade revolucionária de alargamento do futuro da vida humana.

***Carolina Freitas** é mestre em Planejamento Urbano e Regional pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

Notas

[i] Do ponto de vista das consequências sócio-históricas deste processo de urbanização, vale assinalar a radicalidade da *proletarização* de centenas de milhões de pessoas no país, ou seja, da transição massiva do campo para as cidades enquanto a China se tornava “a fábrica”, o centro de valorização no mundo. As cidades são condições gerais para os capitais produtivos e, ao mesmo tempo, uma nova forma de vida profundamente distinta da qual estava acostumada a população chinesa antes do êxodo rural. Ao mesmo tempo em que as cidades figuram como “consumo produtivo”, também são, elas mesmas, capitais-mercadoria em circulação, são negócios a serem realizados. As cidades fantasmas produzidas na década de 2010 no país dão conta de denotar como são as próprias cidades o produto que alavancou estrategicamente o crescimento chinês.

[ii] A esse respeito vale acompanhar os debates que vêm sendo realizados desde 2018 entre Michael Roberts e David Harvey a respeito da teoria do valor trabalho e a natureza das crises capitalistas. É curioso notabilizar como, neste debate, o problema da produção de infraestrutura (capital fixo) é descrito, mas não necessariamente serve como mérito argumentativo central tanto na posição de um autor como de outro. A polêmica entre os autores pode ser encontrada nos blogs dos respectivos: www.davidharvey.org e www.thenextrecession.wordpress.com.