Vivemos uma bolha?

“Ao analisar os indicadores em conjunto, a conclusão da consultoria é que não há bolha aqui.”

Fonte: revista EXAME em 12/07/13

Uma das características das bolhas especulativas é que só é possível ter certeza de que elas ocorreram num momento: quando estouram. Enquanto elas estão se formando, é típico do ser humano encontrar as mais originais justificativas para a euforia. Na década de 90, o oba-oba em torno das recém-nascidas companhias de tecnologia era justificado por uma tal “nova economia digital”.

O que se dizia então era que a internet seria capaz de produzir milagres, como aproximar as pessoas e tornar o mundo mais pacífico. Naquela onda, não foi difícil convencer investidores a colocar fortunas em empresas mal saídas da garagem. Um punhado delas — como Google e Facebook — de fato aconteceu, mas milhares viraram pó.

E os investidores perderam bilhões de dólares quando a bolsa estourou, em 2000. Isso não impediu que o mundo voltasse rapidamente a acreditar em novos milagres. Pouco depois da bolha da internet, os americanos e os europeus embarcaram numa outra bolha, a imobiliária — que foi a origem da grave crise de 2008.

Há quem veja semelhanças entre o que ocorreu nos países desenvolvidos e o que está acontecendo no Brasil hoje. Como lá fora, os preços dos **imóveis** brasileiros, em quase todo lugar, estão subindo mais do que a renda, a inflação e qualquer outro indicador do mercado financeiro.

É bolha? Ou a alta é explicada por um conjunto de fatores positivos, como salários em alta, desemprego baixo e disponibilidade de crédito, depois de mais de uma década de dinheiro contado? Um estudo exclusivo da consultoria Bain&Company dá bons argumentos para quem não vê nada de anormal no **mercado imobiliário** brasileiro.

A pesquisa mapeou as principais características que marcaram a expansão do mercado imobiliário nos Estados Unidos, no Canadá e em cinco países europeus. O objetivo era identificar o que deu errado nos lugares em que houve uma bolha e como se comportaram os mercados “saudáveis” — e então mostrar qual dos cenários está mais próximo da realidade brasileira.

Foram analisados seis indicadores, como endividamento médio da população, acesso a financiamento e evolução dos preços. “Não adianta olhar a inadimplência, que só aumenta quando já existe um problema. Fomos atrás de números que mostram os problemas quando eles ainda estão se formando”, diz Rodolfo Spielmann, sócio da Bain e coordenador do estudo.

Ao analisar os indicadores em conjunto, a conclusão da consultoria é que não há bolha aqui.