

## **A bolha especulativa e a produção de espaço residencial nos Estados Unidos**

Silvia Aparecida Guarnieri Ortigoza\*  
Renato Crioni\*\*

### **Resumo**

Nos últimos meses têm se noticiado a respeito de uma bolha especulativa imobiliária global. O presente artigo busca refletir sobre esta produção e consumo do espaço na forma-mercadoria, com destaque para a conjuntura norte-americana, muito além da demanda efetiva. Este estudo relaciona o fenômeno atual com a história recente do desenvolvimento capitalista, o esgotamento do regime de acumulação fordista, a transição para a produção flexível e as conseqüentes contradições expressas na desvinculação entre a produção de bens e serviços e a geração de capital fictício. Destaca-se aqui a importância da atual produção de espaço, como expressão de capital fictício, em relação às necessidades das esferas produtivas da economia global.

**Palavras-chave:** Bolha imobiliária, espaço-mercadoria, produção e consumo do espaço, capital fictício.

The speculative bubble and the production of residential space in the United States

### **Abstract**

In the last months it has been reported a global house speculative bubble. The present work intends to reflect upon the

---

\* Docente do Departamento de Geografia – IGCE/UNESP – Campus de Rio Claro (sago@rc.unesp.br).

\*\* Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Educação – IB/UNESP – Campus de Rio Claro (crionibr@hotmail.com).

production and consumption of space in the merchandise form, specially to North American conjuncture, much beyond the effective demand. This study relates the actual phenomenon to the recent history of capitalist development, the exhaustion of fordist regime accumulation, the transition to the flexible production and the consequent contradictions manifested in the separation between the production of goods and services and the generation of fictitious capital. It is emphasized here the importance of the current production of space, as an expression of fictitious capital, relating to the needs of the productive spheres of global economy.

**Key words:** Housing bubble, space-merchandise, production and consumption of space, fictitious capital.

## Introdução

A bolha especulativa imobiliária seria mais um emblema da sociedade americana de consumo? Como os cientistas sociais têm trabalhado esta questão? Estaria situada dentro do contexto de um aperfeiçoamento sistemático de apologia ao consumo? Estas são algumas das questões que o tema deste artigo nos incentiva a debater. Por meio de uma pesquisa bibliográfica foi possível observar que esta discussão da bolha especulativa imobiliária americana ainda pode ser considerada um tema novo dentro do cenário acadêmico-científico, portanto, carente ainda de uma reflexão mais aprofundada. Neste artigo, pretende-se refletir sobre o tema, lançando o foco na produção de espaço residencial como suporte de uma gigantesca geração de capital fictício.

Apesar de não ser isolada no panorama global, a bolha americana é emblemática e suscita atenção especial. A análise conjuntural norte-americana serve de índice para a interpretação dos problemas estruturais globais iminentes às características contraditórias do capitalismo, tanto porque os Estados Unidos demonstram por suas peculiaridades históricas o grau mais elevado do desenvolvimento capitalista, como pela sua pujança econômica interna que o faz o grande escoadouro de mercadorias e capitais do

planeta, e deste modo, o grande indutor da economia global e conseqüentemente das economias nacionais interdependentes e cada vez mais satélites da dinâmica mercadológica mundial. Por este motivo, delimitamos nossa reflexão ao caso americano.

A recente expansão imobiliária americana vem ocorrendo sem que haja de fato uma necessidade comprovada no déficit habitacional ou no crescimento demográfico. Outro dado contraditório é que a maioria das transações de compra e venda de imóveis tem o objetivo de investimento e não de uso e ocupação do proprietário. Esta dinâmica de consumo incentiva os investidores a comprar casas que supostamente obterão lucro em curto prazo, através de aluguel, venda ou renegociação hipotecária.

Observa-se que o valor de troca se sobressai ao valor de uso e à satisfação das necessidades; o que deveria ser a principal característica da produção, muda de sentido. “A obsolescência foi estudada e transformada em técnica”. Lefèbvre nos adverte que:

Aqueles que manipulam os objetos para torná-los efêmeros manipulam também as motivações, e é talvez a elas, expressão social do desejo, que eles atacam dissolvendo-as [...] é preciso também que as necessidades envelheçam, que jovens necessidades as substituam. É a estratégia do desejo! (LEFÈBVRE, 1991, p.91).

Para aprofundar esta discussão é preciso adentrar, mesmo que sinteticamente, na forma-mercadoria, para que se possa compreender o desenvolvimento de suas contradições.

### **A capacidade de racionalização do capitalismo e a expansão dos mercados de novos produtos**

Henri Lefèbvre contribui para nos alertar sobre a essência da natureza de nossa problemática quando acaba constatando há mais de quatro décadas que,

[...] as diferenças reais entre “capitalismo” e “socialismo” não coincidem com as diferenças indicadas pelas ideologias respectivas. Elementos comuns aparecem entre os dois

regimes políticos, que alegam diferir radicalmente e opor-se como dois sistemas. [...] Não seriam eles duas espécies de um mesmo gênero? (LEFÈBVRE, 1991, p.54).

O sociólogo alemão Robert Kurz (1999) responde afirmativamente à indagação de Lefèbvre. Escrevendo após a queda do muro de Berlim, Kurz vê na falência do sistema socialista parte de uma crise estrutural do capitalismo, já que entende o “socialismo real” soviético e do leste europeu como uma forma assincrônica de desenvolvimento do próprio capitalismo.

A produção de mercadorias através do trabalho abstrato seria o “elemento comum entre dois regimes políticos” (capitalismo e socialismo real) apontado por Lefèbvre. Na atual fase de acumulação capitalista, a da “produção flexível”, assistimos a uma universalização da mercadoria: arte, lazer, educação, cultura, serviços “afetivos”, saúde, religião, espaço e habitação, etc, nada escapa à lógica da valorização abstrata. Marx (1983) legou-nos em sua obra, a revelação do caráter duplo da mercadoria, o centro de toda socialização moderna. De maneira fetichista concebemos um objeto qualquer como “valor de uso” e “valor de troca”. Entretanto o valor de uso, que corresponderia às qualidades sensíveis de tal artefato (concreto ou abstrato), fica a mercê de sua realização como valor de troca no mercado. O valor de troca, que deveria ser a expressão do *quantum* de trabalho abstrato contido na mercadoria, tem que se acrescer a cada jornada desta. É claro, não podemos negar o potencial de conforto e segurança de vida propiciado nesta forma de desenvolvimento. No entanto, o potencial de vida ou satisfação de necessidades, ocorre de forma residual, tendo a mercadoria fundamentalmente que se realizar enquanto acumulação abstrata de valor, independente de suas qualidades sensíveis e das respectivas necessidades.

Nesse estudo e no caso específico dos Estados Unidos, podemos dizer que cada um dos agentes produtores do espaço tem diretrizes e estratégias que não são fixas, pelo contrário, se aperfeiçoam no decorrer da história do capitalismo. Um desses agentes que merece consideração especial é a “sua” própria

sociedade, especialmente pelo papel que exerce como parceira na criação e aprovação de determinadas formas espaciais. Afinal é uma sociedade que sempre foi exposta e aberta ao “novo”, pois vive no maior cenário capitalista de produção e que portanto reproduz hábitos de consumo que, cada vez mais, se especializam e se normatizam. Nesse sentido, a sociedade americana pode ser perfeitamente classificada como “sociedade burocrática de consumo dirigido”<sup>1</sup>, pois oferece menor resistência a imposição dessas estratégias capitalistas de produção (ex.: oferta sistemática de imóveis) ainda mais eficazes do ponto de vista da acumulação.

A pressão do consumo e a massificação de alguns produtos no mercado americano não se restringem apenas às suas fronteiras territoriais, ocorrendo a mundialização dessa cultura e desses hábitos. Destacamos o *Mc Donald's* que, como objeto técnico de consumo, engendra o consumo do espaço – a forma comercial entra no circuito da troca e torna-se também uma mercadoria:

Essas atitudes dos consumidores nos levam novamente a colocar em discussão a valorização subjetiva do espaço, onde a imagem é produzida e consumida como mercadoria. Nesse sentido ocorre o consumo do e no espaço. No caso do *Mc Donald's* o que observamos é que a mediação da valorização daquele espaço-símbolo é a própria marca; ela dá o sentido do mundial, do central e por isso favorece o consumo. Frequentar um *Mc Donald's* faz com que as pessoas se sintam no centro do mundo, pois o aspecto central do americanismo é resgatado pela imagem desse “famoso” *fast food* (ORTIGOZA, 2001, p. 150).

Essa reprodução do mundo da mercadoria invade as relações sócio-espaciais e, desse modo, o espaço urbano torna-se crescentemente a forma mais visível, material; ou seja, a resposta imediata dessa valorização do espaço. A cidade se fragmenta, e cada uma de suas parcelas é tratada dentro de um grande mercado

---

<sup>1</sup> Expressão criada por Henri Lefèbvre para sua interpretação da sociedade de consumo atual.

de terras como mera mercadoria. Entretanto, essas parcelas do espaço urbano não são valorizadas de modo homogêneo.

Pensando nesta dinâmica sócio-espacial, observamos que ocorre um aumento repentino do preço de solo urbano em algumas áreas da cidade, onde passa a ocorrer um movimento veloz dos promotores imobiliários em busca de projetos e estratégias de produção do espaço cada vez mais aperfeiçoadas. Essas estratégias têm sofrido diversos níveis de especialização e com isso criado formas espaciais (forma-mercadoria) que podem ser identificadas num enorme mercado imobiliário-financeiro composto por residências bem projetadas, modernas arquiteturas, casas e escritórios inteligentes, etc. Esses objetos técnicos passam a incorporar altos preços, muito acima de seu valor de equilíbrio.

Para a Geografia Urbana, é muito importante a análise desses processos espaciais e econômicos como os que têm ocorrido recentemente nos Estados Unidos, pois acabam conferindo novas estruturas, formas e funções ao espaço.

### **Entre o público e o privado: agentes e estratégias de apropriação do espaço urbano**

Alguns geógrafos têm se dedicado às questões teóricas que envolvem os agentes produtores do espaço urbano. Entre eles destaca-se Harvey (1980), que distingue os usuários de moradia, os corretores de imóveis, os proprietários rentistas<sup>2</sup>, os incorporadores e a indústria da construção de moradia, as instituições financeiras e as instituições governamentais. Capel (1974) opta por discriminar como agentes os proprietários dos meios de produção, os

---

<sup>2</sup> Os proprietários rentistas têm a capacidade de transformar a habitação em valor de troca, lucrando com estas aplicações; o uso (moradia) que era a principal função, é abstraído na troca. Entretanto, a ilusão continua, pois a habitação tem em sua materialidade, algo que parece satisfazer os desejos e necessidades. Em geral, mesmo contraditoriamente, é sempre considerada em primeiro plano como um valor de uso.

proprietários do solo, os promotores imobiliários e empresas de construção e os organismos públicos; enquanto Corrêa (1989) menciona os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários<sup>3</sup>, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

Entretanto a ação dos promotores imobiliários, engloba distintas atividades. Primeiramente transformam capital-dinheiro em imóvel<sup>4</sup>, neste caso temos **os incorporadores e a indústria de construção civil**; levantam recursos monetários para o investimento focando a construção e a compra. Aqui aparecem as **instituições financeiras** que também criam valores de troca por meio das oportunidades de financiamentos. Temos ainda a figura dos **intermediários** (corretores, planejadores de vendas, profissionais de propaganda, etc.) que comercializam e obtêm lucros ao transformar o capital-mercadoria em capital-dinheiro, por meio de compra e venda ou por cobranças de custos de transação.

O Estado é outro agente que também tem seu papel fundamentado na reprodução das relações capitalistas e sua função vai muito além de administrador das contradições capitalistas, pois legitima a acumulação. Nesse caso, se entendemos o espaço geográfico como produto, condição e meio das relações sociais de produção, não podemos mais atribuir ao Estado a simples tarefa de regulação do espaço e, muito menos, admitir o espaço como um mero receptáculo da ação reguladora do Estado.

Nesse processo contraditório, o Estado garante as condições para que ocorra a essência do espaço-mercadoria, pois é ele que em última análise proporciona a sustentação das relações capitalistas. Segundo Gottdiener (1993, p.137), “o Estado é chamado a intervir a fim de liberar a terra para investimento mais lucrativo”. O Estado

---

<sup>3</sup> Os proprietários fundiários acabam sendo os responsáveis, em grande parte, pelo padrão de segregação urbana, pois o valor de troca da terra é a grande meta desses agentes. Neste sentido, preocupam-se com a dotação da infra-estrutura, dado que valoriza o próprio imóvel.

<sup>4</sup> A fim de realizar valores de troca para si próprios é que estes agentes criam valores de uso (habitações) para os outros.

age por um lado, a fim de preservar as coerências do espaço social em face de suas transformações capitalistas (dos valores de uso em valores de troca), o que exige uma passagem de espaço social para espaço abstrato. Por outro lado, as intervenções do Estado são explicitadas pela relação de dominação, as quais mantêm-se muitas vezes adormecidas, mas que quando necessárias, surgem com força total.

### **Economia real conduzida pelo capital fictício**

Segundo Harvey (2001), o regime de acumulação fordista em meados dos anos 1960 já dava mostras de ter chegado a seus limites de acumulação. A estagnação dos mercados se agravava com o incremento da concorrência por parte das empresas dos países da Europa ocidental e do Japão, reconstruídos no pós-guerra. O Estado keynesiano não suportava mais seus pesados encargos crescentes de infraestrutura e rede de bem-estar social, numa situação paradoxal de endividamento em elevação com encolhimento das receitas fiscais. Por outro lado, havia grande quantidade de ativos financeiros (ações, fundos de pensão e de investimento, capital-dinheiro, etc) que buscava rentabilidade num panorama de desaceleração do crescimento econômico. A queda das taxas de lucro empresariais, fruto da natureza contraditória da produção capitalista de valor, ocorria também como consequência normal do desenvolvimento das forças produtivas – descrito por Marx como “Lei da queda tendencial da taxa de lucro”. A saída possível desta situação seria o aumento da produtividade através da intensificação das forças produtivas. A entrada de novas tecnologias, entre as quais a microeletrônica, juntamente com novas práticas organizacionais, levou o aumento de produtividade ao paroxismo:

Pela primeira vez na história da modernidade, uma nova tecnologia é capaz de economizar mais trabalho, em termos absolutos, do que o necessário para a expansão dos mercados de novos produtos. Na terceira revolução industrial, a capacidade de racionalização é maior do que a



capacidade de expansão. A eficácia de uma fase expansiva, criadora de empregos, deixou de existir. O desemprego tecnológico da antiga história da industrialização faz seu retorno triunfal, só que agora não se limita a um ramo da produção, mas se espalha por todas as indústrias, por todo o planeta (KURZ, 1996).

Com efeito, no início dos anos 1970 o compromisso fordista-keynesiano do pós-guerra entre Estado, Capital e Trabalho, estava lenta e continuamente sendo desmobilizado pela política de crise das desregulamentações neoliberais. Estas entendidas como manifestação ideológico-política da crise e não simplesmente como uma tentativa extra de exploração subjetiva de mais-valia. O Estado tinha que reduzir gastos, entre os quais da rede de proteção social e contraditoriamente ser o fiador em última instância dos passivos insolventes próprios e do grande Capital. Nota-se uma diminuição perene e continuada nos salários da classe média americana paralela à elevação do desemprego e precarização das condições de trabalho em sua modalização flexível (aumento de jornada, diminuição da seguridade, etc).

O setor financeiro ganhava autonomia com as sucessivas desregulamentações promovidas pelo Estado, para prometidos fins rentáveis na produção real. O valor acionário das empresas deveria refletir a produção real de bens/serviços ou um adiantamento da possível realização futura de lucros. Entretanto, a partir deste momento a valorização acionária adquiriu autonomia e se descolou do fundamento real produtivo. Em muitos casos era a atividade especulativa que permitia que uma empresa apresentasse um balanço contábil positivo, pois a produção real de mercadorias era deficitária. Esta dependência da produção de capital fictício, desde sempre inaceitável para a ortodoxia econômica capitalista, hoje incorpora a normalidade no mundo dos negócios. É importante ressaltar que o capital fictício “é definido como capital que tem valor monetário nominal e existência como papel, mas que, num dado momento do tempo, não tem lastro em termos de atividade produtiva real ou de ativos físicos” (HARVEY, 2001, p.171).

Em grande medida esta foi também uma tendência generalizada no consumo privado da classe média americana. Com os salários em queda constante, a renda doméstica tinha que ser complementada com ganhos extras por meio de investimentos individuais ou coletivos no circuito especulativo. A título de gratificação para seus funcionários, alguns empregadores compensavam as reduções salariais com lotes de ações da própria empresa. Portanto, apesar do desmanche social e da exclusão de grande parcela da população do ciclo da prosperidade, uma classe média afluyente manteve os altos padrões de consumo do maior mercado do planeta, graças aos proventos da produção fictícia de valor. O papel do Estado foi preponderante nesse processo interno. Externamente, os Estados Unidos passam a ocupar cada vez mais um lugar de destaque no mercado global, pois representam um grande escoadouro global de mercadorias e capitais.

Os anos de 1992-2000, marcados pela ascensão da geração internet e das empresas de alta tecnologia (*new economy*), aclamado como o período de maior expansão econômica da história americana recente, foi também o palco das maiores criações de capital fictício então conhecidas. O mercado de ações de alta tecnologia, não somente deu continuidade à produção de valor sem lastro, verificada nas duas décadas precedentes, como suplantou em muito este processo irracional. Deste modo a conjuntura de crescimento econômico americano foi sustentada por mecanismos de bolhas financeiras.

Com a crise acionária e o rompimento da bolha das empresas de alta tecnologia em 2001, esperava-se um quadro recessivo na economia americana que levaria de roldão as demais economias nacionais interdependentes no mercado global. Nem a tão propalada China escaparia a este processo, já que seu vigoroso crescimento de nação exportadora, depende da via de mão única de comércio com os Estados Unidos. Entretanto, um processo simultâneo de produção de riqueza fictícia já estava em curso, o que possibilitou a absorção das enormes perdas no mercado

acionário, principalmente no setor de alta tecnologia. Entrava em cena a bolha especulativa do mercado imobiliário.

### **A bolha americana do imobiliário**

De modo sumário, uma “bolha especulativa”, ou “bolha econômica” ou “bolha financeira”, deve ser entendida como um aumento repentino do preço de um ativo ou bem específico, muito acima de seu valor anterior. Ela continua em expansão, até o ponto em que a demanda por este determinado ativo ou bem permanecer aquecida. Em outras palavras, até o momento em que os compradores acreditarem no permanente aumento dos preços do ativo ou bem e na sua conseqüente realização de lucro. Num prazo relativamente curto os preços tendem a cair e é neste momento que se registram enormes perdas financeiras.

Em outros períodos já foram registradas bolhas especulativas em mercados imobiliários. Uma das mais marcantes foi a bolha imobiliária japonesa deflagrada no início dos anos 1990, que induziu um processo recessivo na celebrada economia nipônica, ainda não inteiramente recuperado, que se arrastou por mais de uma década. O que haveria de novo na atual bolha?

De acordo com estimativas da *The Economist*, o valor total de imóveis nos países desenvolvidos aumentou de 30 trilhões de dólares nos cinco anos anteriores, para mais de 70 trilhões, um aumento equivalente a 100% do PIB combinado destes países. Isto não fez apenas parecer minúsculo qualquer *boom* imobiliário anterior, ela é maior que a bolha global do mercado de ações no final dos anos 1990 (um aumento de 80% do PIB em cinco anos) ou a bolha da bolsa americana no final dos anos 1920 (55% do PIB). Em outras palavras, provavelmente a maior bolha da história (THE global housing boom, 2005).<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Em Inglês no texto original. Tradução de Renato Crioni.

Segundo a matéria da revista de mercado britânica, este fenômeno desenvolve-se de maneira não simultânea desde o final dos anos 1990 em diversos países centrais do capitalismo. Porém, como citamos na introdução deste artigo, focaremos para a conjuntura americana, dada a relevância deste país na dinâmica do mercado global, na qual todas as demais nações são de modo importante interdependentes.

A enorme liquidez produzida nos anos de glória da internet, somada a taxas de juros baixas, foi o ponto de partida para a recente produção de espaço americana. Desse modo:

Os preços ascendentes do imobiliário, a que se chegou com a procura inflacionada, fizeram do sector um compensador campo de especulação, quando os mercados accionistas se afundaram. Assim, não só houve aniquilação de valores financeiros, mas ocorreu também uma poderosa reestruturação, não em último lugar através dos investidores institucionais (bancos, seguros, etc.). Daí que o boom imobiliário especulativo começou exactamente quando acabou o boom accionista; [sic] (KURZ, 2003).

Este diagnóstico é também compartilhado pela *The Economist*. O artigo da revista britânica aponta ainda para a impossibilidade dos investimentos imobiliários se traduzirem em lucros, segundo parâmetros como a razão entre preço/aluguel. Numa situação desejável, os preços dos imóveis deveriam refletir “o rendimento de aluguéis para um investidor ou o aluguel economizado por um proprietário-ocupante” (THE global housing boom, 2005). Entretanto, este parâmetro registra um desequilíbrio considerável: “A razão entre preços e aluguéis nos EUA está 35% acima de seu nível médio durante o período 1975-2000” (THE global housing boom, 2005).

Não apenas os investidores privados correm sérios riscos de prejuízo e insolvência, mas também as instituições de crédito. Um panorama de alta liquidez, taxas de juro baixas e concorrência exacerbada entre estas instituições, produziu mecanismos de financiamento extremamente flexíveis que exigem poucas

garantias dos tomadores de empréstimo. Uma queda repentina nos preços imobiliários poderia desencadear um efeito dominó de insolvência de dívidas. Não obstante, as transações mostram-se extremamente dinâmicas: “Muitas propriedades mudam de mãos duas ou três vezes antes de alguém finalmente mudar nelas” (THE global housing boom, 2005).

Os especuladores do mercado imobiliário americano têm uma falsa crença de que “a média dos preços imobiliários nunca caiu por um ano inteiro desde o início das estatísticas modernas” (THE global housing boom, 2005). De maneira extremamente otimista, ainda insistem que mesmo se os preços dos imóveis baixarem, logo retomarão as posições anteriores, pois estes historicamente sempre se recuperam no longo prazo. Porém, não é o que constata o economista da Universidade de Yale, Robert Shiller: “Ele estima que os preços imobiliários nos EUA cresceram uma média anual de apenas 0,4% em termos reais entre 1890 e 2004” (THE global housing boom, 2005).

Por causa da predominância de habitações na atual bolha imobiliária americana, argumenta-se que não haveria uma queda abrupta no preço das casas, pois ao contrário dos preços das ações os preços imobiliários resistem a baixar pois: “As pessoas têm de viver em algum lugar e os proprietários são relutantes a aceitar uma perda de capital” (THE global housing boom, 2005). Assim, espera-se uma queda gradual dos preços e não um processo de colapso generalizado. O alerta de uma situação de crise aguda entretanto, não é descartada. A maioria dos negócios é realizada com fins meramente especulativos e não como uma demanda efetiva por moradias. Um estudo da *National Association of Realtors* (Associação Nacional de Corretores – EUA), apontou que “23% de todas as casas americanas compradas em 2004 foram para investimento.[...] Outros 13% foram compradas como segundas casas” (THE global housing boom, 2005).

O crescimento demográfico seria uma justificativa para esta produção de espaço. Entretanto, tal atribuição mostra-se também

inverídica: “Economistas da *Goldman Sachs*<sup>6</sup> apontam que o investimento residencial é o mais alto em 40 anos nos EUA, porém o número de domicílios está crescendo ao seu ritmo mais lento em 40 anos” (THE global housing boom, 2005).

A *The Economist* ainda argumenta que não seria necessário nenhum choque repentino, como uma elevação significativa da taxa básica de juros ou nos índices de desemprego, para provocar uma queda abrupta nos preços. Nos casos recentes da Austrália e da Grã Bretanha, onde nada significativo ocorreu em termos macroeconômicos, os preços simplesmente despencaram frente a uma demanda especulativa em retirada. E mesmo a simples estabilização dos preços, induzida por uma demanda em declínio como a que ocorreu na Holanda, disparou “uma contundente desaceleração nos gastos de consumo” (THE global housing boom, 2005). A economia batava, que no fim dos anos 1990 era proclamada um modelo de sucesso, viu a inflação imobiliária se estabilizar em 2003 (ou seja, estabilização e não queda de preços). A partir de então, a queda no consumo fez com que a economia mergulhasse numa recessão. Nos Estados Unidos teme-se um processo semelhante, dada a grande importância da recente expansão imobiliária na dinâmica econômica interna.

Nos últimos quatro anos, as despesas com consumo e construção residencial responderam juntas por 90% do total do crescimento do PIB. E dois quintos de todos os empregos do setor privado desde 2001 foram em setores relacionados a imóveis, como construção, corretagem e corretagem hipotecária (THE global housing boom, 2005).

A conjuntura americana pautada por altos níveis de consumo e endividamento crônico, já há algum tempo é sustentada pela sucessão de mecanismos de produção fictícia de valor. Além dos investidores individuais ou institucionais que lucram com papéis do aquecido mercado imobiliário, a grande oferta de créditos

---

<sup>6</sup> Um dos mais antigos e prestigiosos bancos de investimento do mundo com sede em Nova York.

permite que em muitos casos o re-financiamento hipotecário garanta a captação de recursos para os gastos de consumo privado, mesmo daquelas famílias que possuem apenas a casa própria. No ano de 2004, segundo estimativas da *Goldman Sachs*, a fatia proveniente dos rendimentos do setor imobiliário atingiu 7,4% da renda pessoal. Entretanto, existem indicadores que apontam para uma desaceleração desta capacidade de consumo, e desse modo, “se os preços param de aumentar, esta ‘renda’ de ganhos de capital desaparecerá” (THE global housing boom, 2005). Como nos casos recentes de Austrália, Grã Bretanha e Holanda o que se pode esperar é uma queda no consumo, pois:

[...], logo que os consumidores americanos, que até agora directa ou indirectamente têm conseguido manter ou até subir o seu nível de vida graças às conjunturas das bolhas financeiras (e que serão de facto metade da população), logo que eles sejam trazidos de volta aos seus proveitos salariais ‘reais’ há muito tempo esquecidos, então há-de faltar-lhes também o fôlego para a muito elogiada vontade de comprar. [sic] (KURZ, 2003)

Essa citação nos remete à idéia de defender aqui o consumo como categoria de análise fundamental para o entendimento da produção do espaço na atualidade. Pretende-se por meio do tema “bolha imobiliária”, valorizar a reflexão em torno do consumo do e no espaço pois, o aperfeiçoamento das relações de consumo tem propiciado novas contradições que são materializadas no espaço urbano de forma radical.

### **Superacumulação e produção do espaço**

As conjunturas econômicas conduzidas por geração de valor fictício, vêm se sucedendo de maneira ininterrupta desde o início dos anos 1970. Fenômeno interpretado por Harvey como fruto das contradições imanentes da socialização capitalista. Sustentado pela meta-teoria de Marx, Harvey (2001, p.166;169) aponta para três aspectos principais:

1. O capitalismo é orientado para o crescimento. A crise é definida pela ausência de crescimento.
2. O crescimento em valores reais se apóia na exploração do trabalho vivo, de onde provém as taxas de lucro.
3. Impelidos pelas leis coercitivas da concorrência, a busca do lucro dos capitais individuais é amparada na inovação.

Portanto, a necessidade de expansão permanente apoiada na exploração do trabalho vivo, requer um ambiente estável cuja função é desempenhada pelo Estado. Entretanto, a coerção da concorrência, fundamental à dinâmica capitalista, funciona como elemento desagregador. Outro agravante é que a inovação que daí resulta, gera ganhos de produtividade que expulsa trabalho vivo dos círculos produtivos, originando uma paradoxal dessubstancialização da produção de valor – o lucro é extraído da taxa de mais-valia, que por sua vez, só pode ser obtida através da exploração do trabalho vivo (DAMIANI, 2006).

Harvey (2001, p.169) prossegue argumentando que tais características contraditórias da dinâmica do capitalismo, o torna necessariamente propenso a crises. Isso reforça a tendência de gerar fases periódicas de superacumulação – “definida como uma condição em que podem existir ao mesmo tempo capital ocioso e trabalho ocioso sem nenhum modo aparente de se unirem esses recursos para o atingimento [*sic*] de tarefas socialmente úteis” (HARVEY, 2001, p.170). Tal característica, com frequência associada a grande desemprego, perpetua-se: “As condições que prevaleciam nos anos 30 e que surgiram periodicamente desde 1973 têm de ser consideradas manifestações típicas da tendência de superacumulação” (HARVEY, 2001, p.170). Desse modo, entendida como processo permanente no capitalismo, a tendência destrutiva à superacumulação depara com mecanismos de administração e controle (muitas vezes autonomizados à semelhança da “mão invisível” de Smith) com o objetivo de manter a ordem social capitalista. Harvey (2001, p.170-1) aponta três maneiras típicas em que se tenta dissipar a superacumulação:



1. **Desvalorização de mercadorias**, de capacidade produtiva e do valor do dinheiro. Manifestada em processos como: processos inflacionários, a queima do café brasileiro nos anos 1930, desemprego em massa; ou mesmo através de guerras. A brutalidade desta solução, é evitada com o objetivo de manter a necessária ordem social para o funcionamento do sistema. Porém, a desvalorização controlada através de políticas deflacionárias, é um recurso bastante utilizado.

2. **O controle macroeconômico**, por meio de algum sistema institucionalizado de regulação, e manutenção do equilíbrio socioeconômico, como no regime fordista-keynesiano que, entretanto, mostrou-se limitado para absorver a superacumulação manifesta na insolvente dívida pública.

3. **A absorção da superacumulação** por intermédio do deslocamento espacial e temporal. Segundo Harvey (2001, p.171), “um terreno mais rico e duradouro mas também muito mais problemático, no qual tentar conter o problema da superacumulação.” O deslocamento temporal, seria o uso de superávits presentes como forma de investimentos que gerariam lucros futuros, como a construção de infraestruturas; ou simplesmente através da aceleração do giro de capital (retorno acelerado do lucro), como na produção flexível. O deslocamento espacial ocorre quando este excedente de capitais busca valorização através da expansão geográfica. Portanto, a combinação daí resultante, o deslocamento tempo-espacial, necessita da disponibilidade de crédito e da formação de capital fictício, como se verifica no caso das bolhas imobiliárias.

### **Considerações finais**

A proposta de análise aqui esboçada partiu da importância de entender a bolha imobiliária como forma de uso e apropriação do espaço, principalmente nos Estados Unidos. Isso significa ir além de sua abordagem meramente economicista. Para tanto, foi necessário, mesmo que de forma sintética reconhecer na organização espacial o papel que assumem os diversos agentes na

produção do espaço urbano. Entretanto, de forma alguma se pretendeu apreender as ações isoladas dos diferentes agentes. O que se destacou foi o fato dessa questão, que nos parece muito pontual, ultrapassar barreiras territoriais e principalmente alterar as relações sociais de produção e consumo.

Nesse sentido, pretendemos alertar a necessidade de entendimento deste termo – bolha imobiliária – que cunhado por economistas, muito pouco tem sido trabalhado dentro de outras ciências sociais. Esse termo representa a importância do aumento dos preços no mercado imobiliário que passam a estar bem acima de seu valor de equilíbrio. Isso gera um ciclo especulativo que interfere diretamente na produção do espaço urbano, e é nesse sentido que este tema merece atenção dentro da Geografia. Os fundamentos do tema nos levam a refletir sobre a pressão que o mercado americano tem exercido em todas as economias do mundo.

A recente bolha do mercado imobiliário americano, que se assemelha ao modo de **absorção da superacumulação através do deslocamento espacial e temporal** (HARVEY, 2001, p.171), parece dar continuidade à tendência histórica aqui demonstrada: a ruptura entre a economia real e a produção de “capital fictício”. Fruto da busca por lucros cada vez mais escassos como consequência do desenvolvimento das forças produtivas, talvez seja um forte indicativo dos limites históricos de expansão do capitalismo. Desse modo, o capital fictício materializado na produção e consumo do espaço e de outras mercadorias, nada tem a ver com necessidades reais ou com uma demanda efetiva.

A produção do espaço que daí resulta é meramente o efeito da autovalorização do capital. Portanto, como resultado de um processo crescente de superacumulação que remonta à década de 1970, é difícil prever as consequências deste desenvolvimento. Uma nova conjuntura de bolha financeira seria capaz de absorver os atuais excedentes de capital expressos na produção do espaço e considerados inéditos na história?

O alerta de Harvey (2001, p.171) sobre o deslocamento espacial e temporal como solução ao problema da superacumulação parece oportuno, pois se por um lado este procedimento vem conseguindo evitar o colapso (apesar do panorama global de crise) numa sucessão de bolhas financeiras, por outro lado, isto vem elevando o montante de capital fictício de modo alarmante; o que aumenta muito o potencial de um colapso provocado por uma desvalorização abrupta.

Destacamos aqui que a reflexão sobre a produção do espaço contemporâneo não deve remeter-nos simplesmente à necessidade humana ancestral de habitar, mas primordialmente às questões pertinentes da necessidade de geração de valor abstrato na jornada da mercadoria, especialmente denotada pela função do espaço-mercadoria no atual desenvolvimento das forças econômicas globais cada vez mais instáveis e aterradoras.

### **Referências bibliográficas**

CAPEL, H. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografia**, Barcelona, ene/dic.1974, vol. VIII, n.1/2, p.19-56.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.(Série Princípios)

DAMIANI, A. L. (coord.) **O Futuro do Trabalho**: Elementos para a discussão das taxas de mais-valia e lucro. São Paulo: AGB/SP, Labor/PPG em Geografia Humana, Dep. Geografia, FFLCH/USP, 2006.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.

HARVEY, D. **Condição pós-moderna**: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. São Paulo: Loyola, 2001.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

ORTIGOZA, S.A.G. & CRIONI, R. A bolha especulativa e a produção de ...

KURZ, R. **O Colapso da Modernização**: da derrocada do socialismo de caserna à crise da economia mundial. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1999.

KURZ, R. **A Segunda Bolha**. Neues Deutschland, Berlin, Jun. de 2003. Disponível em: < <http://obeco.planetaclix.pt/rkurz137.htm> >. Acesso em: 21 fev. 2007.

KURZ, R. **O Torpor do Capitalismo**. Folha de São Paulo, 11 de fev. 1996. Disponível em: < <http://obeco.planetaclix.pt/rkurz1.htm> >. Acesso em: 21 fev. 2007.

LEFÈBVRE, H. **A Vida Cotidiana no Mundo Moderno**. São Paulo: Ática, 1991.

MARX, K. **O Capital**: crítica da economia política. São Paulo: Abril Cultural, 1983. 2 vol. (Os Economistas).

ORTIGOZA, S.A.G. **O tempo e o espaço da alimentação no centro da metrópole paulista**. Tese Doutorado (geografia). Rio Claro: UNESP. IGCE. 2001.

THE global housing boom: in come the waves. **Economist.com**, Londres, 16 jun. 2005. Disponível em:

<[http://www.economist.com/finance/displayStory.cfm?story\\_id=4079027](http://www.economist.com/finance/displayStory.cfm?story_id=4079027)>. Acesso em: 14 jun. 2006.

Recebido em julho de 2007  
Aceito em outubro de 2007