

Fundos de papel vêm crescendo e respondem por cerca de 45% do total de fundos imobiliários



Já está no ar o novo episódio do [podcast #VaiFundo](#), em que debatemos junto com o mercado temas relacionados ao universo dos **fundos de investimento**. Desta vez, **Tatiana Itikawa**, nossa superintendente de Representação, recebe **Carlos Martins**, sócio fundador da gestora Kinea Investimentos, e **Augusto Martins**, diretor da área de real estate do banco Credit Suisse, para discutir o cenário e as perspectivas para os **FIIs** (Fundos de Investimento Imobiliário).

[+ Ouça o episódio no Spotify](#)

Ainda que os últimos anos tenham sido bastante desafiadores para esta indústria, os convidados concordam que as perspectivas para o segmento são positivas e que os FIIs têm chamado muito a atenção dos investidores.

Para Carlos Martins, a análise deve considerar dois grandes grupos: os fundos de tijolo e os de papel. Os **fundos de tijolo** são impactados negativamente pela elevação da taxa de juros, já que os aluguéis não acompanham essa alta. Já os **fundos de papel** têm algum nível de correspondência com o movimento da taxa de juros, ou seja, tendem a exibir trajetórias similares.

“Os fundos de papel apresentaram um crescimento muito forte nos últimos anos e passaram a ocupar um percentual maior do total, que já está próximo de 45%. Já do lado dos fundos de tijolo, começamos a ver dados mais positivos em relação à indústria”, explica o especialista. “Existem também muitas oportunidades no mercado secundário para quem quer comprar coisas de muita qualidade e baratas.”

Augusto Martins lembra que, apesar do cenário adverso que se desenhou em 2022, o mercado de FIIs se manteve em crescimento. E, na visão dele, existe ainda muito espaço para crescer, porque é uma indústria pequena no país. “Quando a gente pega os fundos do IFIX, que é o índice do setor, temos [um patrimônio líquido] de R\$ 120 bilhões, sendo metade de fundos de tijolo e cerca de 40% de CRIs. Comparando com outros países, a indústria deveria ter duas ou três vezes esse tamanho”, afirma.

Para este ano, Augusto Martins entende que, embora tenha ficado mais difícil captar dinheiro, dado

que a taxa de juros a quase 14% elevou muito o custo de oportunidade, o mercado imobiliário tem indicadores muito positivos. “Os shoppings estão em franca recuperação e os escritórios também vêm em recuperação, não em decorrência do cenário macro, mas mais relacionado ao arrefecimento da pandemia de Covid”, avalia.

Embora concorde que a tendência para esse mercado seja positiva, Carlos Martins entende que ela não será homogênea. “Para escritórios, qualidade de ativo e localização são muito importantes. Devem ter melhor desempenho os bons prédios, bem localizados, por causa dessa mudança de como as empresas estão vendo essa volta [ao escritório], muitas vezes com trabalho híbrido”, afirma.

Para que essa indústria avance ainda mais, Carlos Martins defende uma **modernização da lei** que rege os fundos imobiliários. “É uma lei antiga, o mercado vem evoluindo, mas, muitas vezes, quando a gente olha o que está determinado na lei não consegue trazer os benefícios que existem nos outros fundos para os fundos imobiliários. É primordial que a gente tenha uma atualização da lei.”

Onde ouvir

O episódio “Fundos imobiliários em 2023: o que vem por aí” do podcast #VaiFundo já está disponível em várias plataformas de áudio: [Spotify](#), [Deezer](#), [Apple Podcasts](#), [Google Podcasts](#), [Spreaker](#), [Podcast Addict](#), [iHeart](#) e [Castbox](#).

Confira os episódios anteriores do podcast #VaiFundo

[+ As inovações da nova regulação de fundos](#)

[+ Ativismo: lidando com investidores cada vez mais engajados](#)

[+ Mulheres na gestão de recursos](#)

Fonte: [Anbima](#), em 27.01.2023.