

Para gestores do mercado, nível atual da taxa básica de juros impulsiona uma série de oportunidades no pós-crise da Covid-19

Embora segmentos como hotéis e shoppings tenham sido bastante afetados pela pandemia da Covid-19, a retomada do mercado imobiliário deve ser acelerada em razão das oportunidades provenientes do novo patamar da taxa de juros no Brasil.

Esta foi uma das principais conclusões do [webinar](#) promovido pela Diretoria de Participações Societárias e Imobiliárias da FUNCEF nesta sexta-feira (5/6).

“A troca de informações com o mercado e os gestores imobiliários tem sido muito importante porque a nossa carteira é representativa nesta classe de investimentos e a pandemia trouxe muita incerteza e cenários diversos”, afirmou Andréa Morata Videira, diretora de Participações Societárias e Imobiliárias da Fundação, uma das mediadoras do evento, que reuniu 140 pessoas.

Os convidados desta sexta foram Daniel Cherman, presidente da Tishman Speyer Brasil, Silvio Leal, CEO e fundador da BRC Group, e Rodrigo Selles, gestor de fundos imobiliários e sócio do Grupo Plural.

O encontro foi gravado e publicado nas redes sociais da FUNCEF também. Abaixo seguem os principais trechos da conversa.

Mudanças de hábitos como uma menor procura por escritórios, o medo de viagens e o menor volume de compras presenciais vieram para ficar?

Rodrigo Selles - Eu não acredito na tese de que haverá uma mudança muito abrupta que provoque uma ruptura em certos setores. Acredito em mudança temporária de curto prazo.

Assim que a crise de saúde passar, acho que as coisas vão voltar ao normal em questão de meses. Acredito mais no impacto econômico do desemprego e da queda de renda.

No segmento comercial, há a questão de quanto efetivamente o home office afetará a demanda por espaço. Mas não acredito que será uma tendência muito impactante.

Daniel Cherman - O mercado de shoppings e varejo já vem sofrendo uma transformação mais estrutural em função do comércio on-line, com avanço maior em outros países.

A crise talvez acelere este processo e traga uma demanda por novas tecnologias. Além disso, foi o mercado mais afetado no curto prazo por motivos óbvios.

Quando olhamos para o segmento de escritórios, não uma existia uma transformação em curso. Na verdade, depois do elevador, a última grande transformação em 100 anos foi o coworking. Diziam que ele iria substituir de forma disruptiva o escritório convencional, o que não ocorreu.

E eu acho que o que está acontecendo com o home office é exatamente isso: ele veio para agregar, mas não vai haver uma mudança tão significativa como no caso dos shopping centers.

Quais os segmentos do mercado imobiliário foram mais afetados pela pandemia?

Silvio Leal - Cada setor reflete a crise de uma forma. Em um país de dimensões continentais como o nosso, temos de fazer análises pontuais e regionais, levando em consideração que há mercados mais organizados e setorizados.

Para o investidor institucional, é hora muito boa para ver quem se readapta rápido e entender que existem oportunidades nesta crise.

Rodrigo Selles - Todos os segmentos sofreram impactos, em maior ou menor escala. Tenho uma opinião de que o setor hoteleiro é o que sofre mais em termos de mudança de hábito. As pessoas descobriram as reuniões virtuais. Se haverá alguma mudança, esta será a maior delas: não vamos precisar ficar viajando para outras cidades e estados para fazer reuniões.

Quando se olha para os fundos imobiliários de escritórios comerciais, acredito que valor das cotas sofreu mais do que deveria, na minha opinião, pelo que temos visto nos aluguéis.

E o setor mais resiliente de todos é o logístico, especialmente nesta época de crise, quando o varejo precisa encontrar uma saída digital.

Existem tendências do setor imobiliário internacional que poderiam ser replicadas aqui?

Daniel Cherman - Na questão home office, uma discussão que está sendo feita é não só necessidade de mais espaço nos apartamentos, o que às vezes obriga a se afastar um pouco mais do centro da cidade. Pelas nossas pesquisas, as pessoas não querem ficar em casa também.

Uma solução talvez sejam os escritórios satélites em outras regiões, em que a pessoa sai de casa, mas fica perto e não necessariamente num escritório central.

Um novo ciclo de investimentos no setor imobiliário pode ser retomado dentro de cinco anos ou mais rapidamente?

Daniel Cherman - Muito mais rapidamente. Se a gente analisar a crise anterior, de 2013 até agora, houve, no Brasil, um momento de oferta excessiva e demanda retraída. Nesta crise, isso está muito mais equilibrado. Além disso, estamos com um nível taxas de juros reais quase negativas.

Independentemente do crescimento da economia, o setor imobiliário vai voltar antes da economia por causa da questão taxa básica de juros, que é muito forte nesta equação.

Rodrigo Selles - Acho que já no final do ano, o setor volta bem mais forte. Não temos a noção do que é viver em uma economia com taxas de juros muito baixas. Acho que isso é transformacional. E estamos num ambiente sem pressão inflacionária, não é taxa de juros artificialmente baixa.

Como investidores institucionais devem se posicionar agora?

Daniel Cherman - O estrangeiro está se afastando um pouco para esperar, enquanto que, na crise passada, veio com força e disputou espaço com o investidor local.

Hoje, em função da taxa básica de juros, o capital local vai ser mais protagonista na captação. Os fundos institucionais brasileiros de peso têm uma grande oportunidade, porque a competição nos próximos 12 ou 24 meses vai ser muito reduzida.

Rodrigo Selles - O mercado de capitais via fundos imobiliários está atingindo outro patamar em termos de volume, tamanho e participação. Os fundos de pensão vão exercer um protagonismo nele. Não aconteceu ainda, mas é uma tendência.

Isso trará um benefício enorme para os fundos de pensão. A tomada de decisão é mais rápida, as decisões, mais transparentes, e os custos envolvidos, mais simples.

Acredito que os fundos deveriam acelerar o processo neste momento de crise em que se vê a queda de 20% a 30% em bons fundos imobiliários. Seria uma excelente oportunidade para se posicionar no longo prazo.

Fonte: FUNCEF, em 05.06.2020