

Fundos imobiliários são oportunidade, mesmo com mudanças trazidas pela pandemia

valorinveste.globo.com/produtos/fundos-imobiliarios/noticia/2020/07/16/fundos-imobiliarios-sao-oportunidade-mesmo-com-mudancas-trazidas-pela-pandemia.ghtml

Com a pandemia de coronavírus e a obrigação do isolamento social, a logística das cidades entrou em pauta. Há quem acredite que a sociedade passará por significativas mudanças na forma como trabalham, moram e consomem. E os efeitos disso foram sentidos nos fundos imobiliários. Com o regime de "home office" cada vez mais perto de se tornar uma realidade e o e-commerce ganhando mais espaço ante as lojas físicas, o setor imobiliário está prestes a ver uma transformação. Ainda assim, os gestores de fundos desse segmento acreditam que há muita oportunidade.

Leia também

Fundos imobiliários de escritórios vão sofrer com o home office? Entenda

O assunto pautou o debate "Fundos Imobiliários e o cenário econômico atual", que aconteceu na Expert XP, evento promovido pela XP Investimentos.

Participaram da conversa Leandro Bousquet, da Vinci, Brunno Bagnariolli, da Mauá, e Pedro Carraz, da XP Asset.

Para os gestores, as mudanças trazidas pela pandemia já estavam sendo mapeadas pelo setor imobiliário, que está preparado para atender às novas necessidades e demanda da população e do mercado.

Com a realidade do home office, por exemplo, muitas empresas devem diminuir seus espaços físicos, o que poderia comprometer os fundos com investimento em prédios comerciais. Porém, para os gestores, há oportunidades mesmo nesse novo cenário.

"A dinâmica dos escritórios já vinha mudando. Tanto que para nós, a aposta era fugir de regiões que já estavam muito valorizadas. Fugimos de preços caros da Faria Lima. Focamos em prédios de médio porte, com uma arquitetura diferenciada e próximos de áreas residenciais nobres das grandes cidades. A pandemia vai acelerar essa aposta, que antes era algo de nicho e agora virará 'mainstream'", afirma Bousquet, da Vinci.

Ele afirma que os grandes "ganhadores" nessa nova tendência serão os espaços mais felixíveis, como os de "co-working" (onde diferentes pessoas e empresas alugam lugares em um mesmo prédio). "Mesmo que na pandemia eles estejam sofrendo muito, porque as pessoas estão em casa, no longo prazo eles serão os grandes ganhadores, porque as empresas vão precisar dessa flexibilidade. É raríssimo os business que suportam 100% de home office todo o tempo", afirma.

Para Bagnariolli, da Mauá, essa nova tendência é, inclusive, uma boa oportunidade para os fundos. "O investidor que tem uma sala comercial pequena, pode migrar para um fundo que tem boas lajes corporativas", afirma.

Outra área do setor imobiliário que foi afetada pela pandemia é a dos shoppings centers. Com o isolamento, muitas lojas e estabelecimentos fecharam suas portas de forma temporária ou permanente e as compras virtuais têm ganhado espaço.

A saída, nesse caso, é transformar os espaços dos shoppings em algo além de um centro de vendas. "Há pelo menos três anos os shoppings se preparam para competição com e-commerce. Eles estão passando a ser também um ambiente de lazer, entretenimento, alimentação, centro médico, com curso de inglês, faculdade. Lá, você resolve sua vida, aproveita e sai com uma sacola. Já faz tempo que empresas e fundos estão focados nessa transformação do mix de shoppings", afirma Carraz, da XP Asset.

Os gestores ainda afirmam que os shoppings podem se transformar em um centro de distribuição das compras feitas on-line. "As lojas têm que entregar bem e rapidamente. E, no Brasil, não há nada melhor localizado nas áreas urbanas do que um shopping", afirma Carraz.

Os espaços como galpões de logística, segundo os especialistas, são os que menos sofreram na crise e devem continuar tendo uma forma demanda.

"Especialmente os portfólios de logística mais expostos a comércio eletrônico, eu diria que praticamente não tiveram crise, em alguns casos tem até um incremento de demanda. em algumas indústrias estão sendo afetadas pela crise severamente e pode ter impacto pontual em algum ativo específico", afirma Bousquet.