

Os fundos de pensão como agentes da produção do espaço das cidades brasileiras: uma análise através de sua atuação no mercado imobiliário comercial

Os fundos de pensão detêm hoje cerca de 790 bilhões de reais alocados em diferentes tipos de investimentos, o que resulta em aproximadamente 12,8% do PIB brasileiro (ABRAPP, 2017). No Brasil, uma série de mudanças tem levado os investidores institucionais a modificar suas estratégias de investimento no mercado imobiliário, a exemplo da recente Resolução do CMN nº 4.661 que impede a atuação dos fundos de pensão pelo canal direto (através da compra de imóveis) e aumenta, significativamente, o limite percentual de investimento imobiliário pelo canal indireto, que funciona através de veículos financeiros. Atualmente, há pouco conhecimento produzido acerca de como os objetivos financeiros vieram a dominar e modificar as estratégias de investimento dos investidores institucionais e como isso afeta o espaço urbano construído. (VAN LOON; AALBERS, 2017). Esse trabalho tem por objetivo compreender o papel dos fundos de pensão na produção do espaço das cidades brasileiras através de uma análise da sua atuação no mercado imobiliário comercial. Para isso, se examina as novas práticas profissionais de gestão imobiliária adotadas pelos investidores institucionais e atores subjacentes envolvidos nessa prática, como consultorias imobiliárias. Os resultados preliminares indicam, dentre outros aspectos, possíveis reconfigurações dos portfólios imobiliários, alavancadas pelo impeditivo da compra direta de imóveis. Todavia, ainda é valorizada uma gestão internalizada e dependente de avaliações de entidades especializadas como consultorias, o que se deve principalmente ao alto valor pago pelos serviços especializados em gestão de carteira e devido à responsabilização legal que o tomador de decisão fica sujeito com os novos marcos do setor. Por fim, observa-se que apesar dessas reconfigurações que o setor de previdência fechada tem passado, os investimentos imobiliários, sejam realizados pelo canal direto ou indireto, ou por equipes internas ou terceirizadas, se concentram nas áreas urbanas do país e priorizam imóveis de alto padrão.

Palavras-chave: Fundos de pensão; imobiliário; financeirização

Pension funds as agents of space production in Brazilian cities: an analysis through its performance in the commercial real estate market

Pension funds currently keep around 790 billion reais allocated in different types of investments, which results in approximately 12.8% of Brazilian GDP (ABRAPP, 2017). In Brazil, a series of changes have led institutional investors to modify their investment strategies in the real estate market, such as the recent CMN Resolution No. 4,661, which prohibit pension funds from acting through the direct channel (through the purchase of real estate) and significantly increases the percentage limit of real estate investment by the indirect channel, which works through financial vehicles. Currently, there is little knowledge produced about how financial goals have come to dominate and change the investment strategies of institutional investors and how this affects the built urban space. (VAN LOON; AALBERS, 2017). The purpose of this paper is to understand the role of pension funds in the production of Brazilian cities space through an analysis of their performance in the commercial real estate market. For this, it is examined the new professional real estate management practices adopted by the institutional investors and the underlying actors involved in this practice, such as real estate consultancies. Preliminary results indicate, among other aspects, possible reconfigurations of real estate portfolios, leveraged by the impediment of direct purchase of real estate. However, internalized management is still appreciated and dependent on evaluations of specialized entities such as consultancies, which is mainly due to the high value paid by the specialized services in portfolio management and due to the legal responsibility that the decision maker is subject to, in the new legal framework of the sector. Lastly, despite the reconfiguration of the closed pension sector, real estate investments, either directly or indirectly, or made by internal or outsourced teams, are concentrated in the urban areas of the country and prioritize high-value properties.

Keywords: Pension funds; real estate; financialization