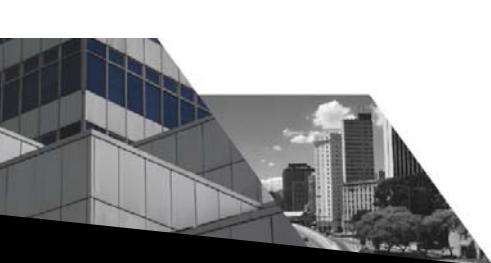


HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?

MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

BRAZILIAN REAL ESTATE MARKET



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

SECOVI-SP representa um vasto espectro da indústria imobiliária desde 1946
SECOVI-SP represents a broad spectrum of the real estate industry since 1946



- SECOVI representa mais de 20,400 empresas imobiliárias e 30,500 condomínios do Estado de São Paulo.
- SECOVI represents over 20,400 real estate companies and 30,500 condominiums in the State of São Paulo.
- Membro ativo em grande número de comitês governamentais relativos a desenvolvimento urbano e habitacional.
- Active member in most governmental committees in housing and urban development.



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?



- Fornece análises mercantis e índices confiáveis para a indústria.
- Provides reliable market analysis and indexes to the industry.
- Mantém um vasto banco de dados imobiliário para fins comerciais.
- Maintains a broad real estate database for commercial purposes.
- SECOVI-SP é um portal sólido e compreensível para todos os empreendedores imobiliários.
- SECOVI-SP is a solid and comprehensive gate to real estate developers.



FIABCI

Federação Internacional das Profissões Imobiliárias

FIABCI

International Federation of Real Estate Professions

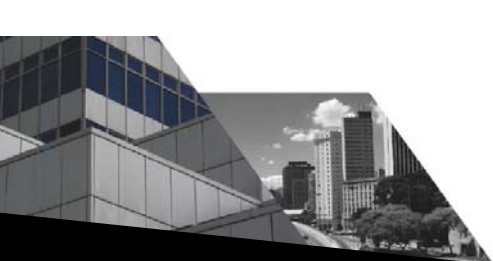
- A federação imobiliária mais importante do mundo, Fiabci, está sediada em Paris e é representada nas Nações Unidas em Nova Iorque. *The world's most important real estate federation, FIABCI is headquartered in Paris and represented at the United Nations in New York.*
- Abrange 1,5 milhões de profissionais imobiliários de várias companhias e associações, juntamente com universidades que oferecem cursos e programas de graduação voltados a estes profissionais imobiliários. *Comprises 1.5 million real estate professionals from various companies and associations, along with universities holding courses and degree programs directed to real estate professionals.*



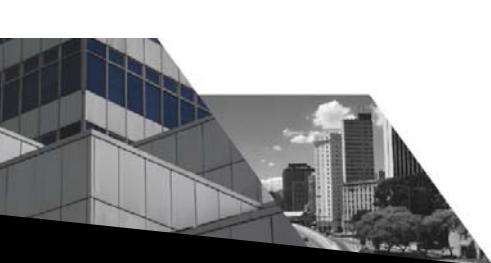
FIABCI

HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

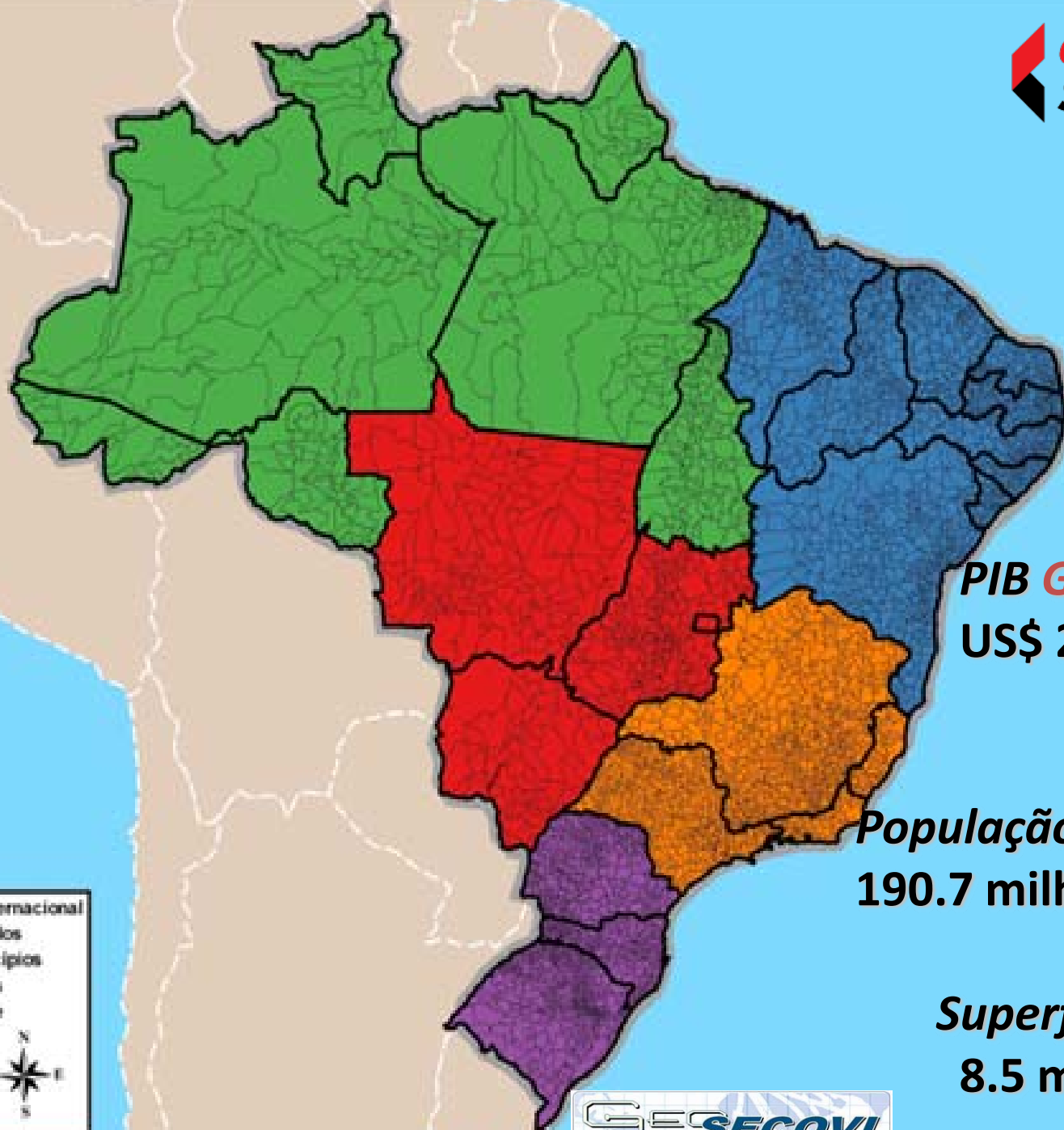
- Dentre os seus quase 80 capítulos, entre eles o capítulo brasileiro, a Fiabci procura abraçar a modernidade imobiliária e difundi-la no mercado internacional. *Across its almost 80 chapters, among them the Brazilian chapter, Fiabci seeks to embrace real estate modernity and disseminate it to international markets.*
- Os seus objetivos incluem representar os interesses da indústria imobiliária e dos seus profissionais ao redor do mundo. *Its bylaws include representing the interests of real estate industry and professionals around the world.*



- Uma das finalidades da Fiabci Mundial (e também da Fiabci/Brasil) é a defesa do direito de propriedade, a qual é fundamental. Hoje, os países desenvolvidos respeitam e protegem este direito como um importante pilar do mercado livre e da democracia. *One of the purposes of World Fiabci (and also of Fiabci/Brazil) is the protection of property rights, which is fundamental. Today, developed countries respect and protect this right as an important pillar of free market and democracy.*







PIB GDP(2010):
US\$ 2.1 trilhões
trillion

População Population:
190.7 milhões million

Superfície Surface:
8.5 milhões Km2
million

Fronteira Internacional
Divisa Estados
Limite Municipios

Regiões

- Centro-Oeste
- Nordeste
- Norte
- Sudeste
- Sul

Brasil:
uma opção para o investimento estrangeiro

Brazil:
an option for foreign investment

- O país é uma democracia . **The country is a democracy.**
- Instituições estáveis . **Stable institutions.**
- Sistema judiciário respeitado e independente . **Independent and respected Judiciary .**
- Clima moderado sem riscos de terremotos, furacões e tsunamis . **Mild climate with no risk of earthquakes, hurricanes and tsunamis.**

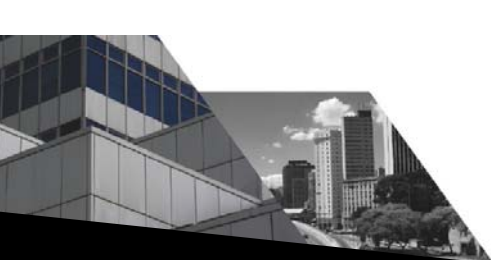


- O capital estrangeiro é bem-vindo, quase não há restrições.
Foreign capital is welcome, with almost no restrictions.
- 400 das maiores companhias do mundo listados no Fortune 500 possuem filiais no Brasil. *400 of the Fortune 500's biggest world companies have branches in Brazil.*
- Suprimento energético independente: hidroelétricas, petróleo, gás natural e biodiesel . *Independence in energy supply: hydroelectrics, oil, natural gas and biodiesel.*



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

- Grau de investimento . **Investment grade.**
- Mais de US\$ 350 bilhões em moedas fortes . **More than US\$ 350 billion in strong currency.**
- Um dos maiores produtores mundiais de commodities agrícolas e minerais . **One of the biggest global producers of agricultural and mineral commodities .**
- Forte mercado doméstico . **Strong domestic market.**



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

- Taxas de investimentos em crescimento. **Increasing investment rate.**
- Sólidos fundamentos fiscais e monetários. **Sound fundamentals: fiscal and monetary .**



2011: o Mundo dividido em países que superaram a crise e os que não superaram a crise

2011: World divided between countries which have and have not overcome the crisis

GDP forecast, in % YoY



* The Economist forecast (July 2nd, 2011); for Brazil: Ministry of Finance forecast. Fonte: The Economist
Source: The Economist
Produzido por: Ministério das Finanças
Produced by: Ministry of Finance

Países dinâmicos e não-dinâmicos: emergentes e avançados

Dynamic and non-dynamic countries: emerging and advanced

GDP forecast, in % YoY



Fonte: IMF

Previsão World Economic Outlook(atualizado em Abril 2011)

Produzido por: Ministério das Finanças

Source: IMF

* World Economic Outlook forecast (April 2011 update).

Produced by: Ministry of Finance

Oportunidades de investimento do PAC-Programa de Aceleração do Investment opportunities from PAC- Growth Crescimento

In US\$ Em Dólares

Accelerating Program

Oportunidades de Investimento Investment Opportunities	
Setores Sectors	Investimento Investment
Highways Rodovias	US\$ 5.2 bi em extensão 4,498 km in extension (2,794.9 miles)
Railroads Ferrovias	
High Speed Train Trem-bala	US\$ 20.8 bi
Airport - Big Concession Program	Aeroportos – Programas de Concessões
Ports Portos	US\$ 462.5 mi
Stadiums Estádios	US\$ 3.1 bi
Power Generation Geração de Energia	US\$ 24 bi
Power Transmission Transmissão de Energia	US\$ 17.3 bi

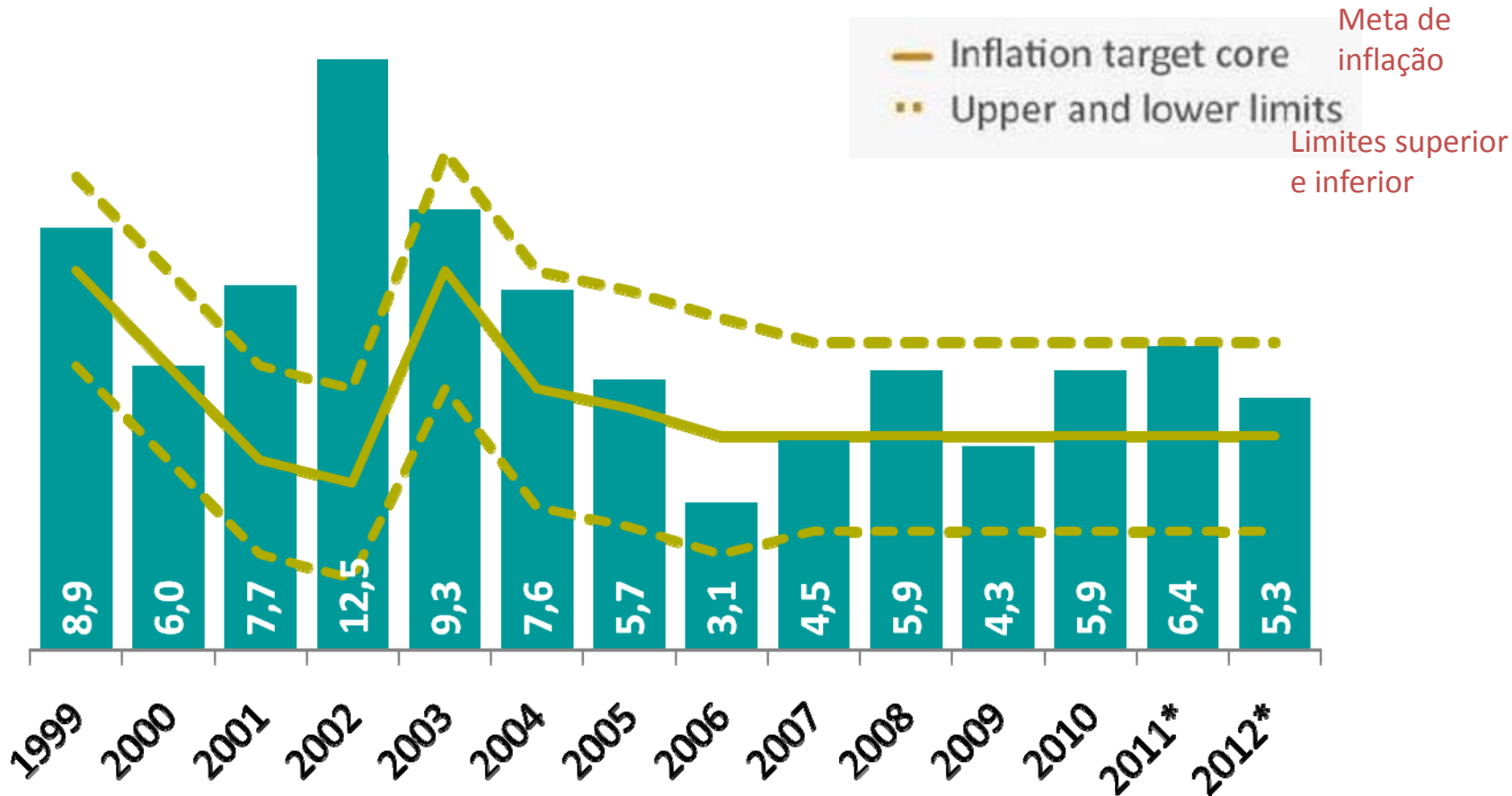
Oportunidades de Investimento Investment Opportunities	
Setores Sectors	Investimento Investment
Oil and Natural Gas	Petróleo e Gás Natural
New Refineries	Novas Refinarias US\$ 57.8 bi
Petrochemicals	Petroquímicas US\$ 212.5 mi
Fertilizers	Fertilizantes US\$ 6.8 bi
My Home My Life 2	Minha Casa Minha Vida 2 US\$ 78.6 bi
Olympic Games	Jogos Olímpicos US\$ 18.8 bi
Urban Mobility	Mobilidade Urbana US\$ 7.4 bi
Hotels	Hotéis US\$ 1.3 bi

Fonte: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Source: Ministry of Planning, Budget and Management
Produzido por: Ministério das Finanças
Produced by: Ministry of Finance

Inflação dentro dos limites estipulados pelo regime de metas

Inflation within the bounds set by the targeting regime

Consumer Price (IPCA index) in % YoY



*Brazilian Central Bank forecast

Previsão do Banco Central Brasileiro

Fonte: IBGE e Banco Central Brasileiro

Source: IBGE and Brazilian Central Bank

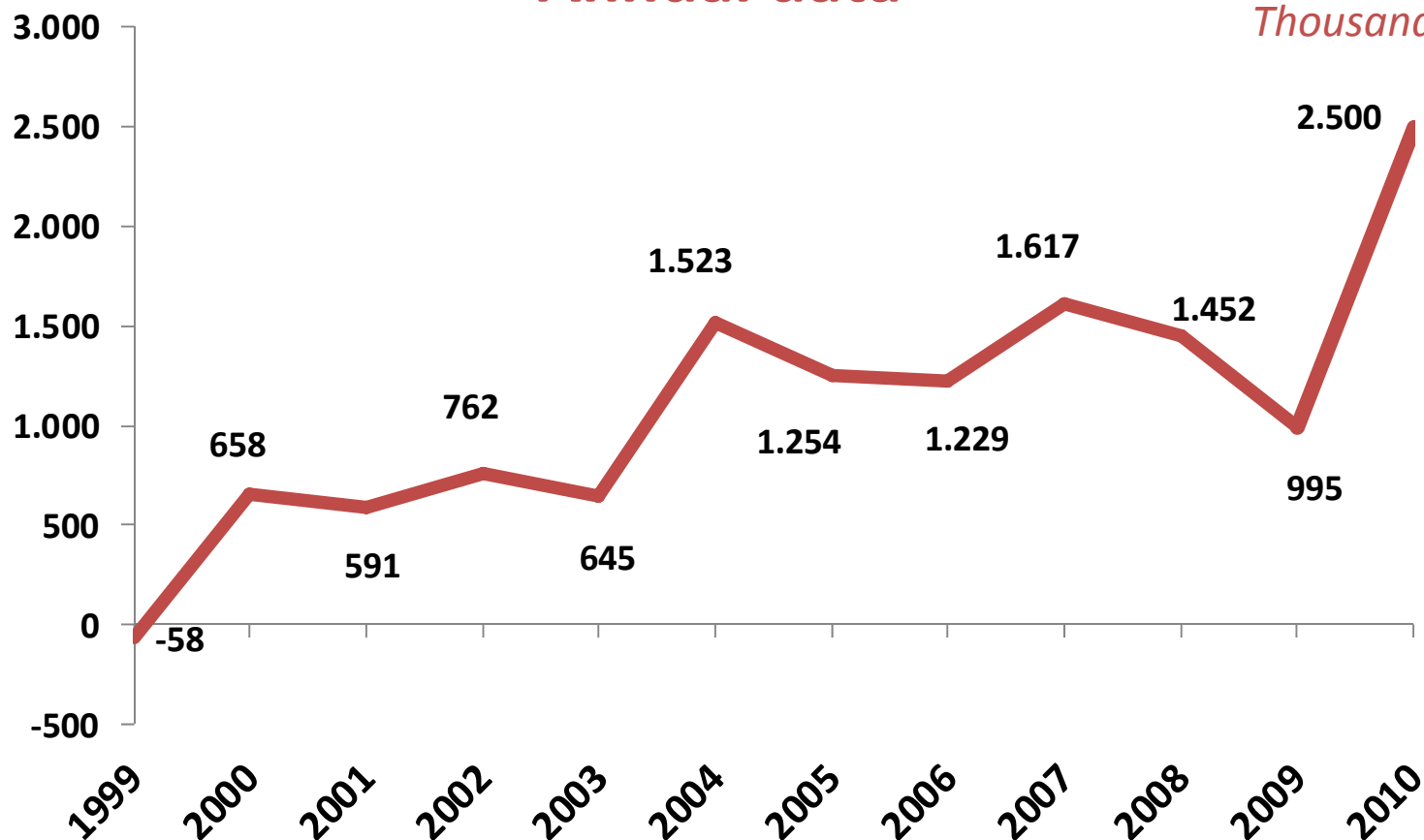
Produced by: Ministry of Finance

Produzido por: Ministério das Finanças

Novos empregos New Employments

Quantidade – por ano Annual data

Milhões
Thousand



Fonte: Ministério do Trabalho - CAGED
Source: Ministry of Labour

Crescimento da Classe Média

Middle Class Growth

Mobilidade Social Social Mobility

	Classes sociais (% Composição)			Social classes (composition)
	2003	2009	2014*	
A/B	7,6	10,6	15,5	
C	37,6	50,4	56,5	
D	26,7	23,6	20,0	
E	28,1	15,3	8,0	
Total	100,0	100,0	100,0	

Fonte: FGV
Source: FGV

Brazil Central Bank



projection FGV
*projeção FGV

HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?

CONVENÇÃO
SECOVI SP
2 0 1 1

MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

REAL ESTATE IN BRAZIL



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

Brasil 2022: planejar, construir, crescer. Brazil 2022: planning, building, growing.

35

Necessidade de novas moradias, 2010 a 2022

Necessity of new housing, 2010 to 2022

Ano	para atender às novas famílias	para eliminar a precariedade	para reduzir a coabitação	Total
2010	1.281.560	120.000	120.000	1.521.560
2011	1.307.920	220.000	170.000	1.697.920
2012	1.334.822	220.000	170.000	1.724.822
2013	1.362.277	220.000	170.000	1.752.277
2014	1.390.298	220.000	170.000	1.780.298
2015	1.290.754	280.000	200.000	1.770.754
2016	1.314.905	280.000	200.000	1.794.905
2017	1.339.509	280.000	200.000	1.819.509
2018	1.364.572	280.000	200.000	1.844.572
2019	1.275.726	376.821	260.000	1.912.547
2020	1.297.632	376.821	260.000	1.934.453
2021	1.319.914	376.821	260.000	1.956.735
2022	1.342.579	376.821	260.000	1.979.400
Total	17.222.469	3.627.284	2.640.000	23.489.753

A Tabela 2.1.8 traz o efeito dessa política nos indicadores habitacionais. As duas principais consequências são (i) a diminuição da distância entre o número de famílias e o de moradias e (ii) a eliminação gradual da precariedade – em 2022, todas as moradias serão adequadas. O déficit habitacional cairá para um nível satisfatório, reduzindo-se de 11,3% em 2010 para 1,5% das famílias brasileiras em 2022.

23,5 milhões de moradias até 2022(próximos 11 anos)

23,5 million housing until 2022(next 11 years)

(*) O déficit por coabitação considera as projeções para 2010. Fonte: FGV.

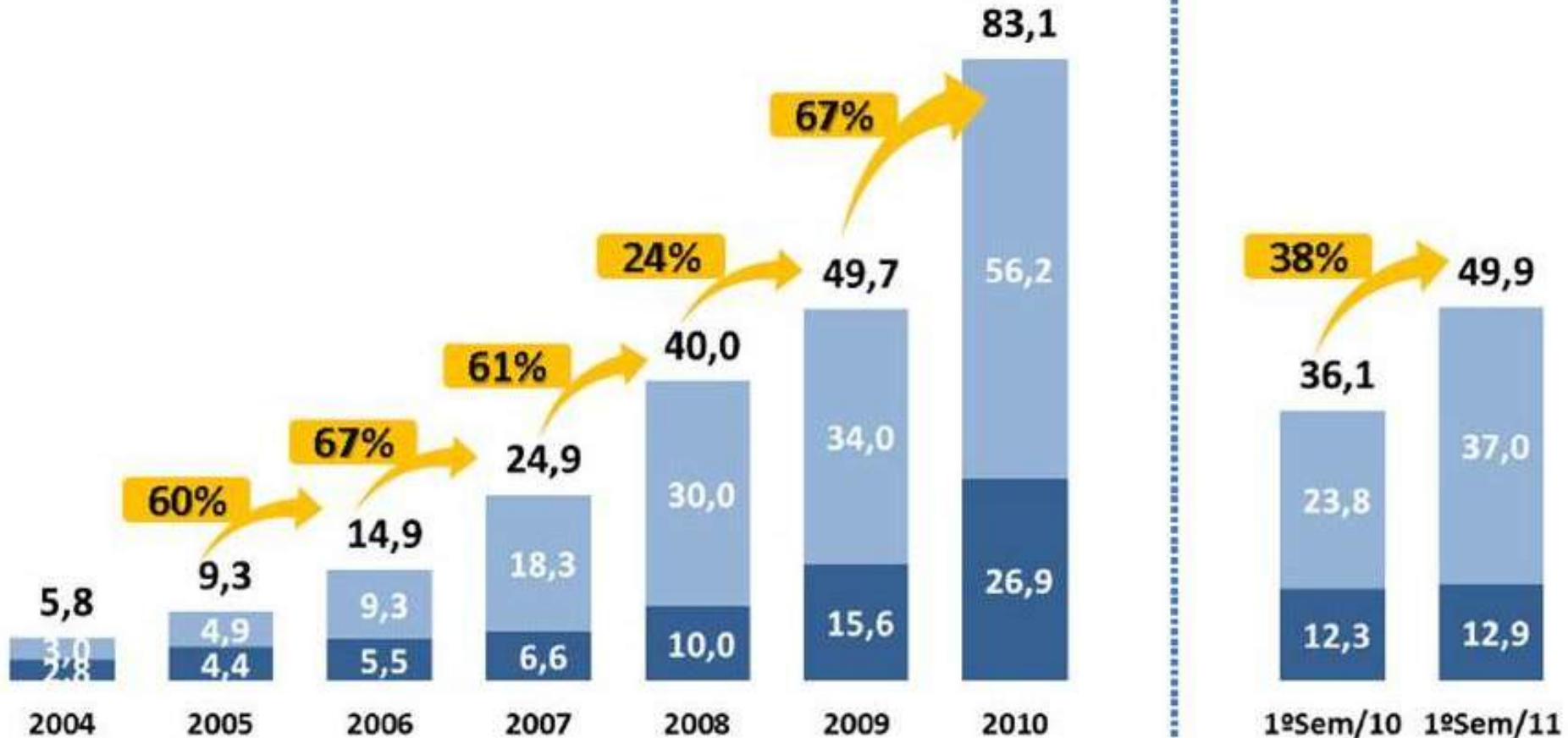
To attend new families To eliminate precariousness To reduce overcrowding housing Total

Fonte: CONSTRUBUSINESS 2010

Source: CONSTRUBUSINESS 2010

Empréstimos hipotecários – R\$ Bilhões

Mortgage Loans – R\$ Billion



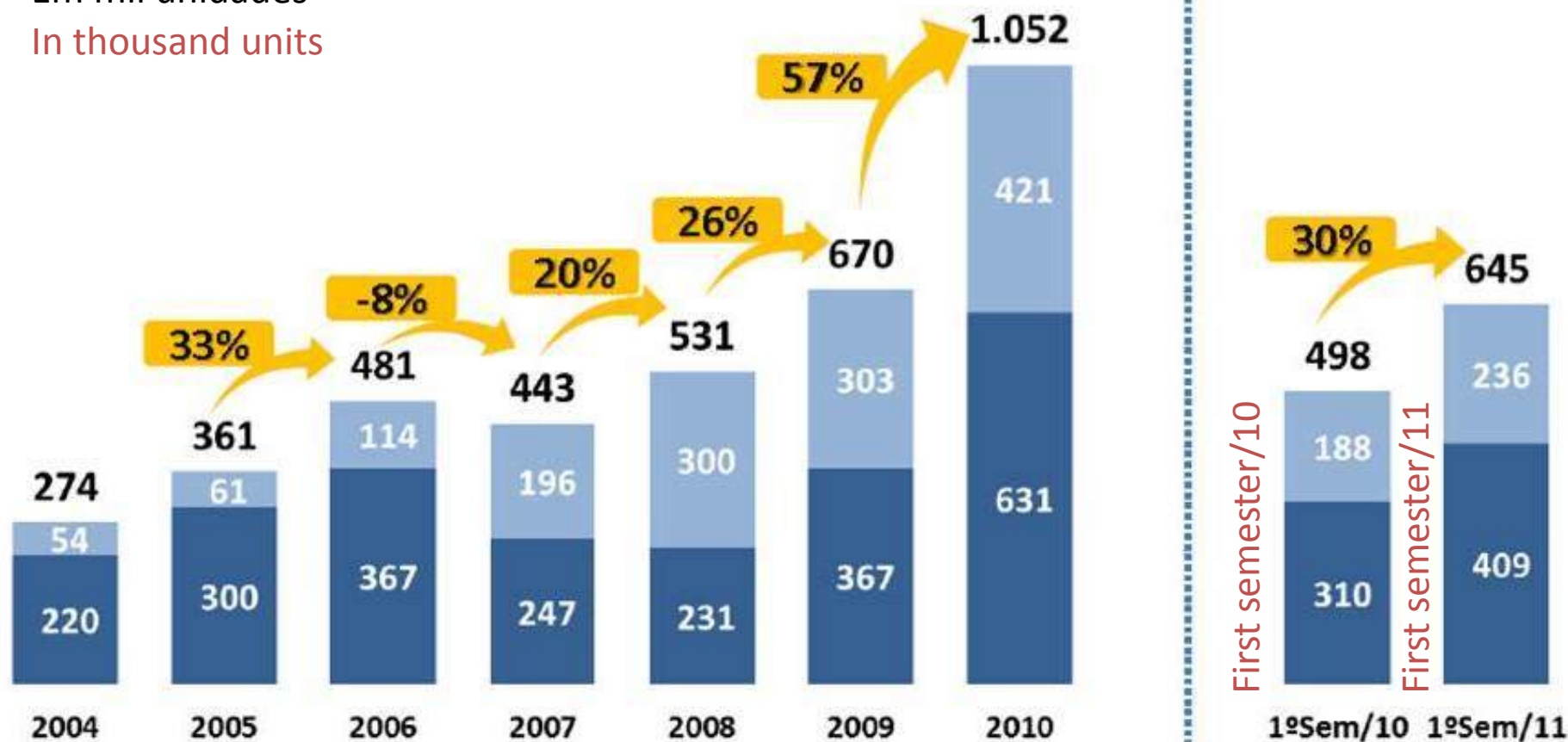
Guarantee Fund for Length of Service
 ■ **Fundo de Garantia do Tempo de Serviço**

Brazilian System of Savings and Loans
 ■ **Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo**

Empréstimos hipotecários – Unidades

Mortgage Loans – Units

Em mil unidades
In thousand units



Guarantee Fund for Length of Service

Brazilian System of Savings and Loans

Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

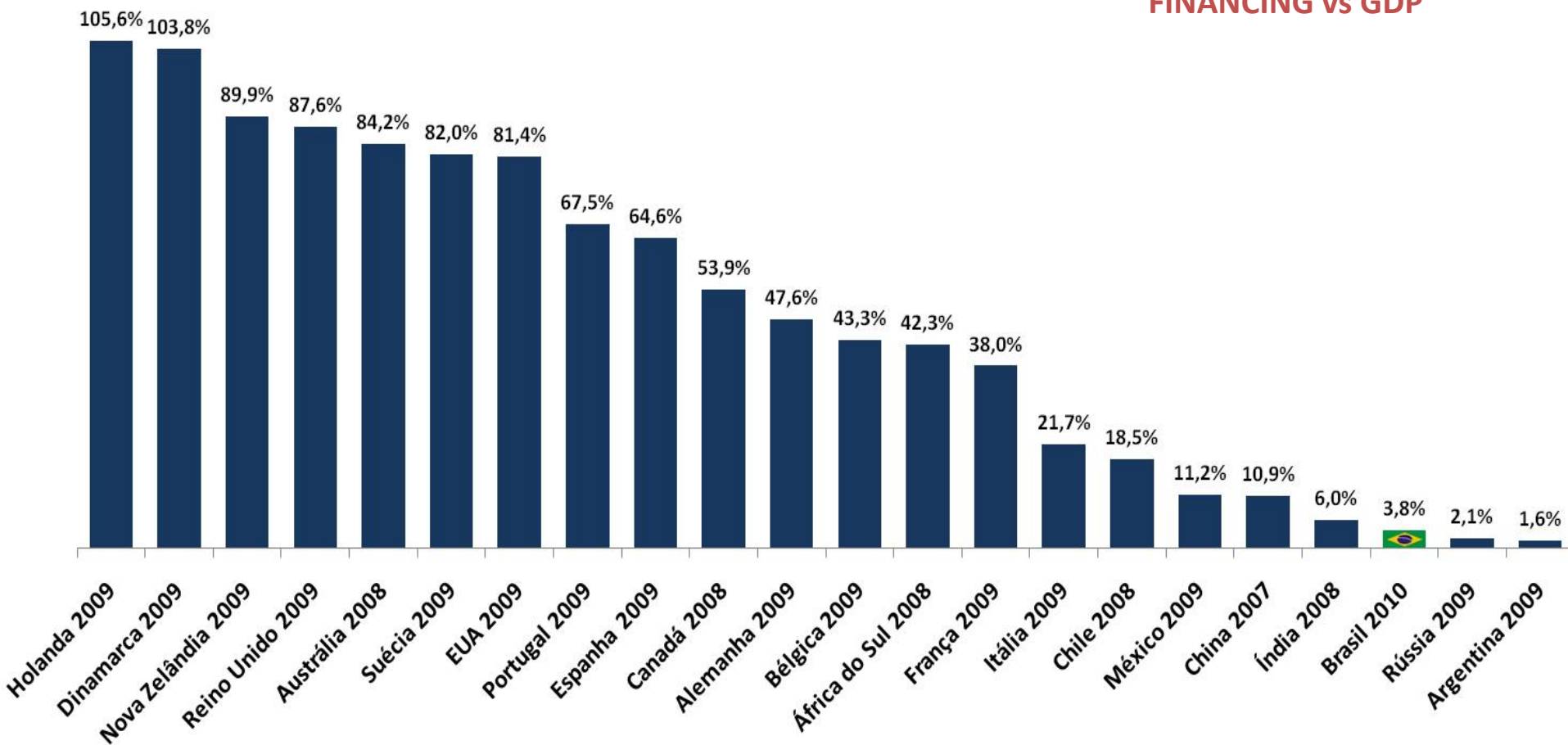
Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

Crédito Imobiliário no Brasil

Real Estate Financing in Brazil

RELAÇÃO PORCENTUAL: CRÉDITO IMOBILIÁRIO E PIB NO MUNDO

RELATIVE PERCENTAGE :
WORLWIDE REAL ESTATE
FINANCING vs GDP



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?



MINHA CASA **MY HOME**

MINHA VIDA **MY LIFE**

1 milhão de
novas casas
**1 million new
houses**

**MUDANÇA DE
PARADIGMA**

CHANGE OF PARADIGM

- **Construir 1 milhão de moradias para famílias com renda de até 10 salários mínimos. To build 1 million houses for households with up to 10 minimum wages.**
- **Aporte de subsídios do OGU de R\$ 25,5 bilhões. Subsidies contribution of R\$25,5 billions from the Federal Government.**

RESULTADO DO MCMV 1 **MCMV 1 RESULTS**

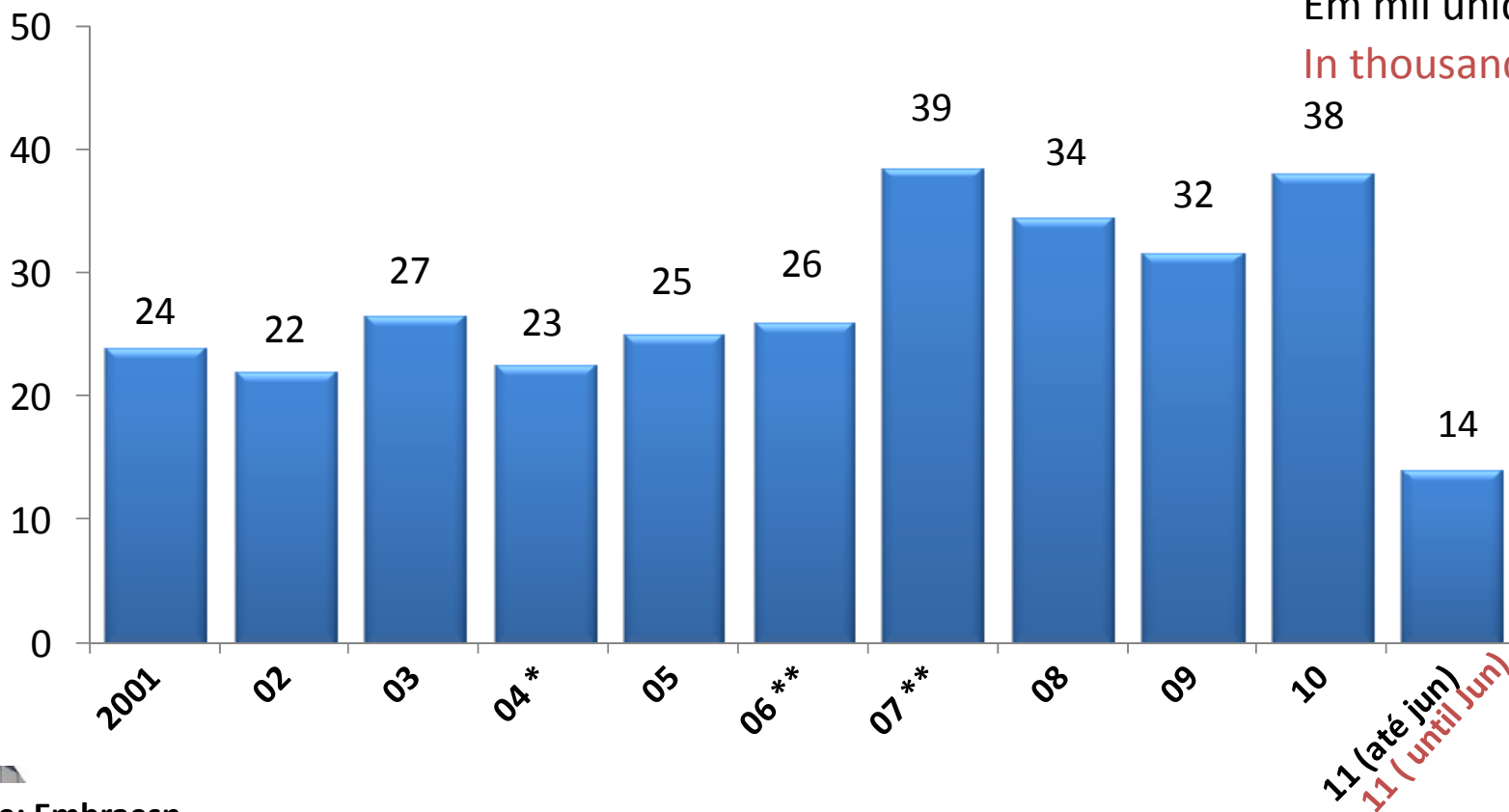
- **Foram recepcionados projetos para contratação de mais de 1.200.000 unidades habitacionais; More than 1.200.000 habitational units in contract projects were received;**
- **Foram contratados mais de 1.000.000 de unidades. More than 1.000.000 units are being produced.**

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

LAUNCHING OF RESIDENTIAL HOUSING

Município de São Paulo São Paulo City

Em mil unidades
In thousand units



Fonte: Embraesp

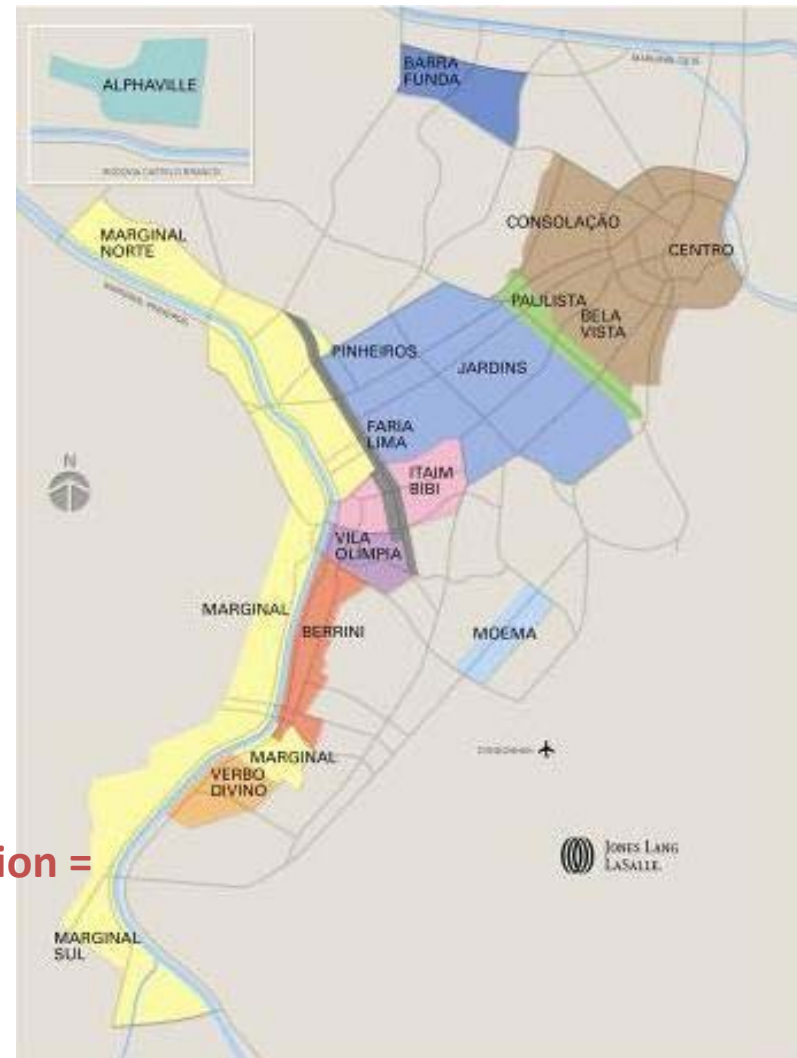
Source: Embraesp



MERCADO DE ESCRITÓRIOS DE S.PAULO-Junho/2011

SÃO PAULO OFFICE MARKET–June/2011

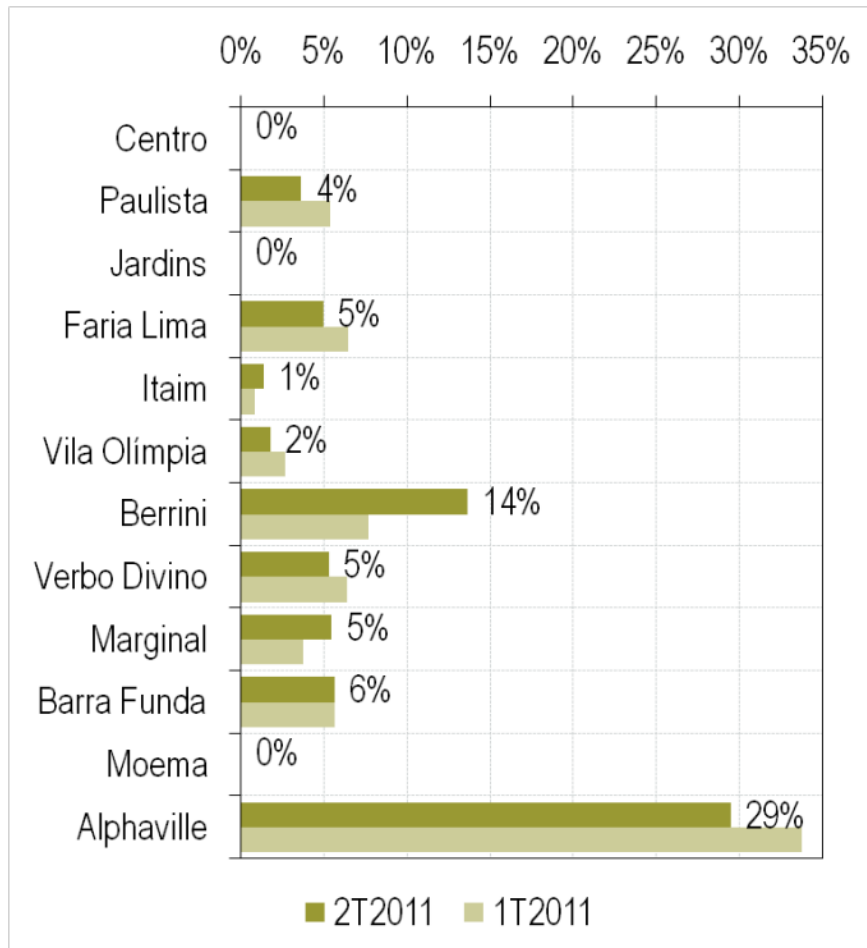
- Principal mercado do país
Country`s main market
- 12 principais regiões
12 main regions
- Estoque total de aproximadamente 9,6 milhões de m²
Total stock of approx. 9,6 million m²
- 28% de escritórios de alto padrão
28% of high standard offices
- Taxa de vacância atual de 7,7%
Vacancy rate of 7,7%
- Preços pedidos de locação, média de R\$89/m²
Required tenancy prices, average of R\$89/m²
- Média de absorção líquida = 123.000 m² ao ano
Average net absorption = 123.000 m² per year
- Taxa de retorno de 10,5% a 11,5%
Margin of return from 10,5% to 11,5%



Fonte: Jones Lang LaSalle
Source: Jones Lang LaSalle

MERCADO DE ESCRITÓRIOS POR REGIÕES DA CIDADE

OFFICE MARKET VACANCY RATE PER REGION



Média geral de vacância 7,7%

Average vacancy rate 7,7%

Fonte: Jones Lang LaSalle

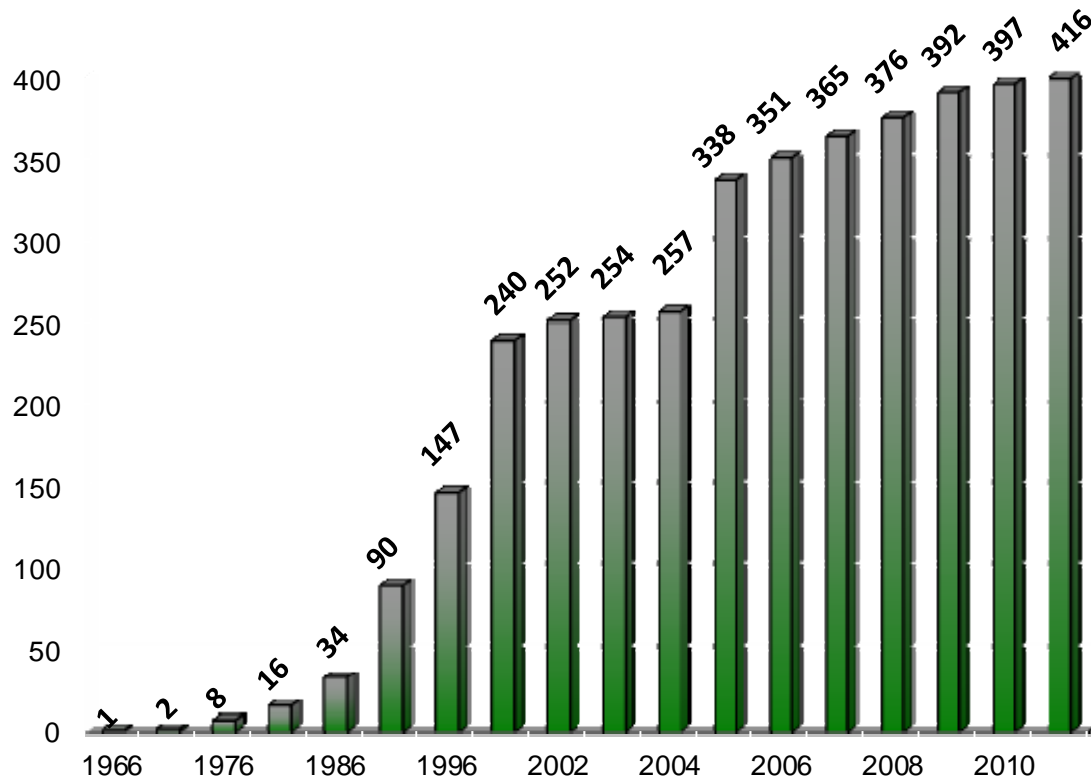
Source: Jones Lang LaSalle

Brasil: Shopping Centers

Brazil: Shopping Malls

Estado de São Paulo = 139 (2011)
State of São Paulo

Nos EUA: 48,700 shoppings
In USA: 48,700 malls



Shopping Cidade Jardim
Cidade Jardim Mall

HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?



OBRIGADO
THANK YOU

Basilio Jafet

Email: basilio@jafetsa.com.br

Telefone: (11)5078-7778

