

ULI BRAZIL CONFERENCE

***“Brasil: oportunidades no mercado imobiliário,
investimentos e financiamentos”***

Imóveis Residenciais

Ricardo Yazbek

***Presidente da R. Yazbek Desenvolvimento Imobiliário
Ltda. e membro do Conselho Consultivo do Secovi-SP***

27.08.2002

**Por que tantas companhias
investem tanto no Brasil?**

Porque elas entendem que:

Brasil representa...



- 11^a economia mundial
 - PIB: US\$ 504 Bilhões
- 5^a maior população
 - 170 Milhões de pessoas
- 5^o em extensão territorial
 - 8,55 milhões de km₂
 - A área ocupa 47% da América do Sul



Porque Brasil ...



- Após décadas de inflação crescente e fechamento econômico, estabilizou a inflação e abriu o país para negócios internacionais.
- 400 das 500 maiores empresas se encontram no seu território.
- A indústria automobilística aumentou de 5 para 13 fabricantes nos últimos cinco anos.





400 das 500 maiores empresas estão no Brasil Fortune Magazine

**General Motors • Wal-Mart • Exxon • Ford
G&E • Siemens • Citigroup • AT&T • Philip Morris
Sony • Hewlett-Packard • Sears • Procter & Gamble
Merrill Lynch • J.P.Morgan Chase • Texaco • Bell South
Compaq • Lucent • Motorola • Merck • Intel • Fujitsu
Johnson&Johnson • BellSouth • PepsiCo • Cigna
Caterpillar • Aetna • Xerox • Lehman • Nestlé • Raytheon
Mitsubishi • Coca-Cola • Dow Chemical • American Express • Bristol
Dell • BASF • Duke • Sprint • Alcatel • Bayer • Alcoa • Sysco
Hartford • Texas • Pfizer • Northwestern • Nokia • Eastman Kodak
Telefónica • Goodyear • Johnson Controls • McDonald's • Kimberly-Clark
Viacom • Canon • TRW • Microsoft • Sony • Eli Lilly • Sun • LG
Bridgestone • Michelin • L'Oréal • Manpower • Hitachi • Carrefour • HSBC • Cisco
Honeywell • Arrow • Olivetti • Bradesco • Bilbao Vizcaya • FedEx • Sharp • Fuji Film • Shimizu • Shell • Deutsche Bank • NEC • Electrolux**



INDÚSTRIA AUTOMOBILÍSTICA ATUAL NO BRASIL

- 1 Agrale
- 2 Asia
- 3 Chrysler
- 4 Fiat
- 5 Ford
- 6 General Motors
- 7 Honda
- 8 Mercedes-Benz
- 9 Renault
- 10 Scania
- 11 Toyota
- 12 Volkswagen
- 13 Volvo

Ordem Alfabética

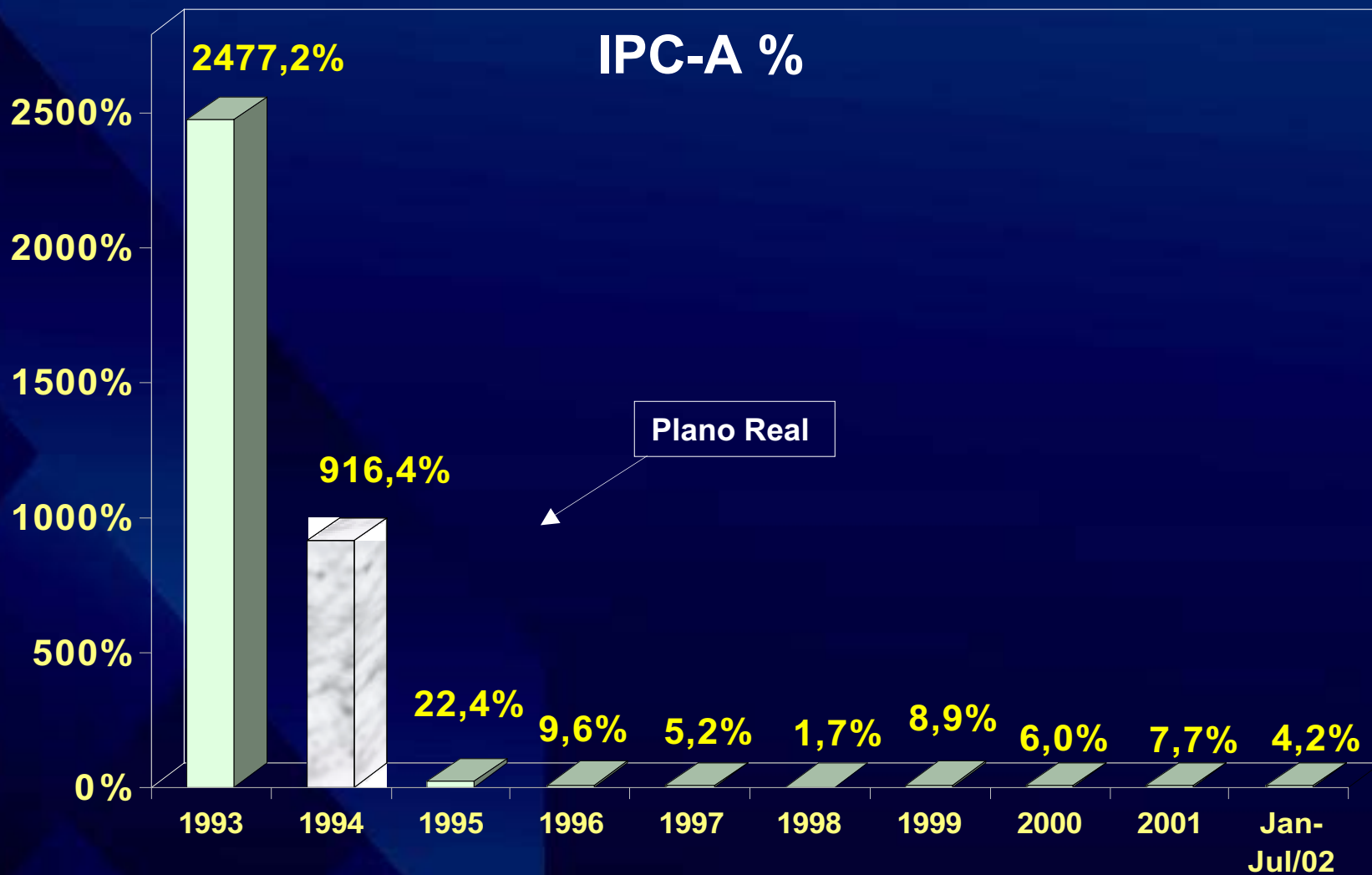
Porque Brasil ...



- Está desenvolvendo maior programa de privatização do mundo.
- Trata-se do segundo maior país emergente a receber investimentos diretos externos, após a China.
- US\$ 22,6 bilhões em 2001
- Total nos últimos 9 anos: US\$ 150 bilhões



INFLAÇÃO

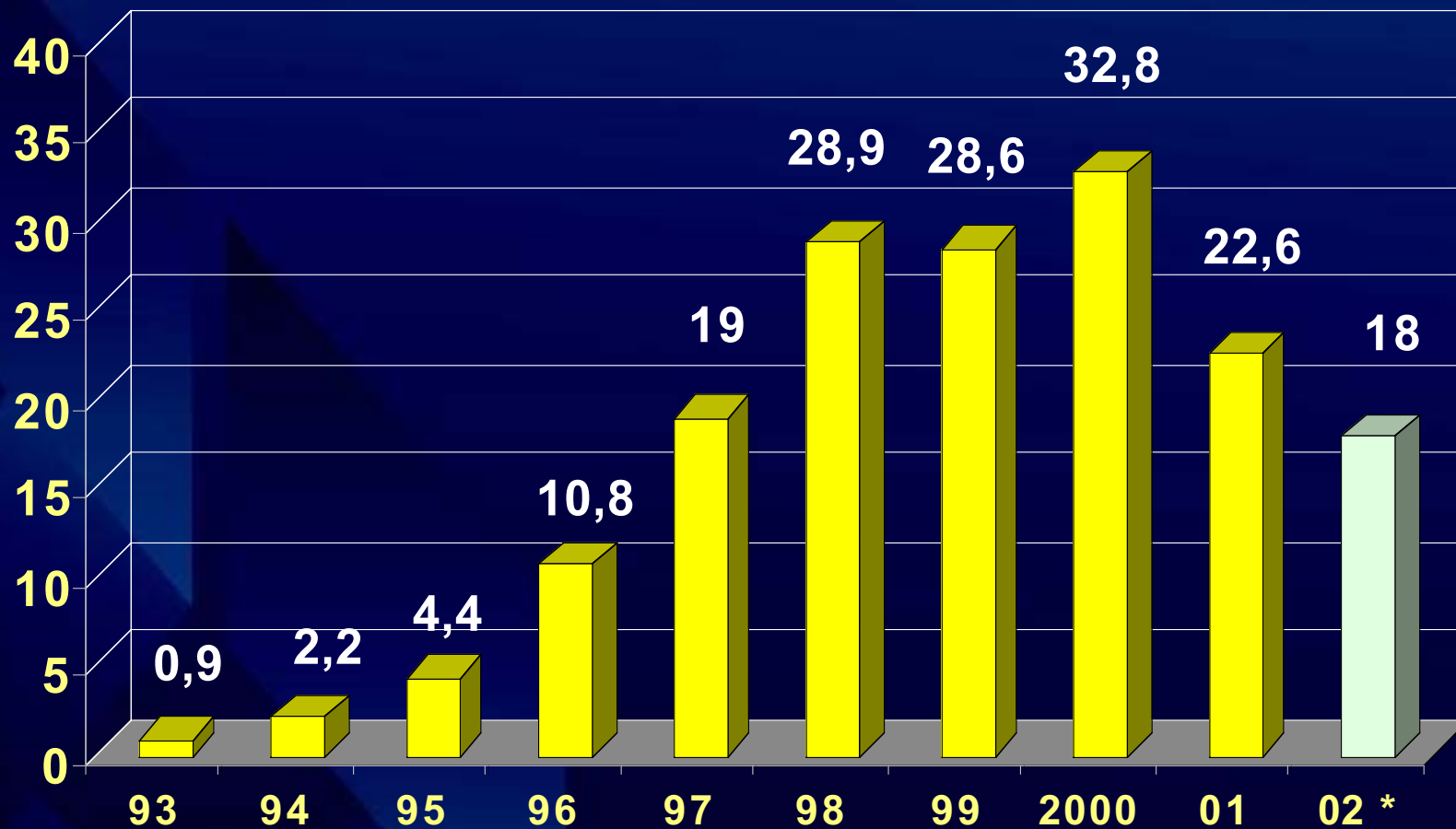


Fonte: FIPE



INVESTIMENTO EXTERNO DIRETO

US\$ bilhões



Fonte: Banco Central do Brasil

* Previsão

O Construbusiness é maior do que o setor da Construção Civil definido pelo IBGE, compreendendo também os setores de material de construção, bens de capital para a construção e serviços diversos

CONSTRUBUSINESS 2000: 15,6% do PIB

**Outros
Materiais
2,1%**

**Bens de
Capital para
Construção
1,1%**

**Materiais de
Construção
4,1%**

**Construção Civil
10,3%**

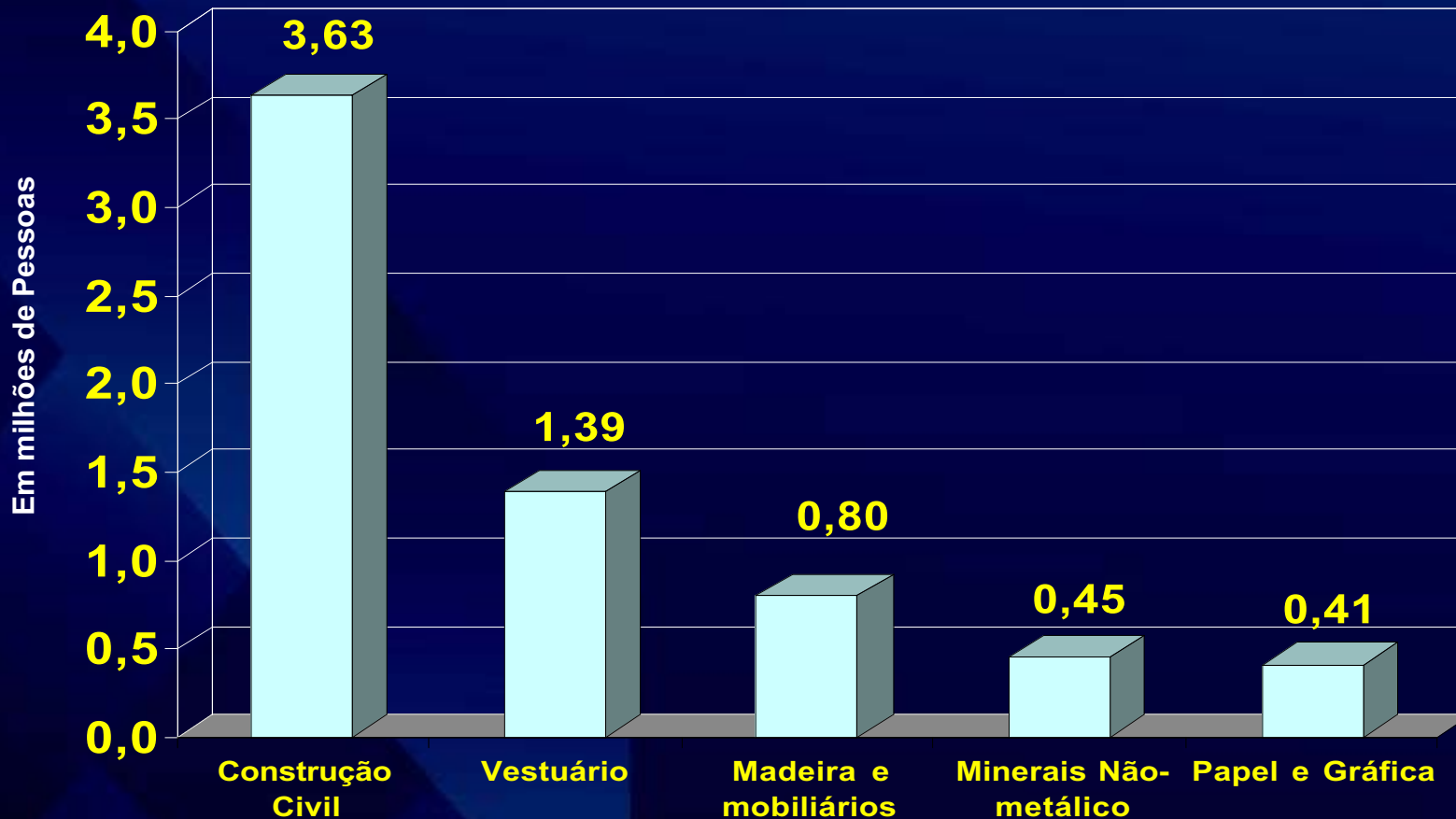
**Serviços
Diversos
2,1%**

Construbusiness 1995: 14,2% do PIB

FONTE: Elaborado a partir de FIBGE; Contas Nacionais

IMPORTÂNCIA DO CONSTRUBUSINESS: A LOCOMOTIVA DO BRASIL

*O Setor de Construção Civil gera 3,63 milhões de empregos diretos,
é o maior empregador do setor industrial - 1998*



Fonte: FIBGE; Contas Nacionais

IMPORTÂNCIA DO CONSTRUBUSINESS: A LOCOMOTIVA DO BRASIL

Para cada 100 pessoas ocupadas diretamente, a Construção Civil gera mais 285 empregos indiretos - 1998



Fonte: FIBGE; Contas Nacionais e matriz de insumo-produto

EM POUCAS PALAVRAS

- ↻ **Construbusiness: representa 15,6% do PIB**
- ↻ **É responsável por mais de 14 milhões de empregos diretos e indiretos**
- ↻ **Contribui com mais de 70% dos Investimentos**

CONSTRUBUSINESS: SETOR ESTRATÉGICO PARA O DESENVOLVIMENTO NACIONAL

- **Oferece habitação (necessidade básica do cidadão)**
- **Recupera / amplia infra-estrutura**
- **Reduz Custo Brasil**
- **Auxilia o equilíbrio da Balança Comercial (exporta mais do que importa)**

DA BOA DINÂMICA DO CONSTRUBUSINESS DEPENDE

- ⇒ **Superação de déficit habitacional de 6,7 milhões unidades (10 milhões se considerados aspectos qualitativos – condições do imóvel)**
- ⇒ **Maior parcela desse déficit concentrado no segmento de baixa renda**
- ⇒ **Principal parcela desse déficit nas cidades – regiões urbanas concentram 81,2% da população brasileira**

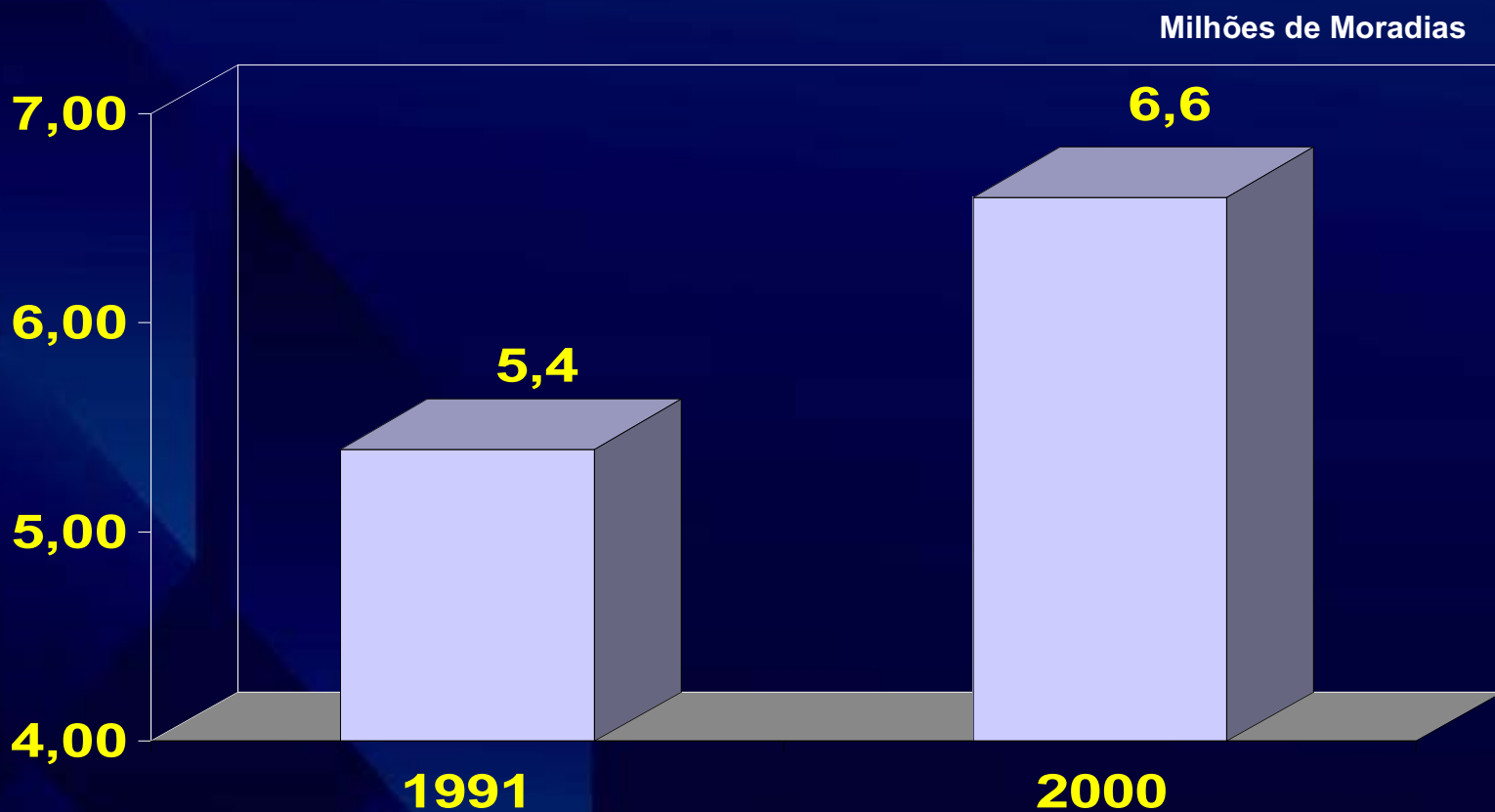


DÉFICIT HABITACIONAL

- ↻ Déficit Quantitativo: 6,7 milhões moradias
- ↻ Concentração nas famílias com faixa de renda de até 3 salários mínimos
- ↻ 81,2% da população é urbana
- ↻ Carência de infra-estrutura

DÉFICIT HABITACIONAL: DESAFIO NACIONAL

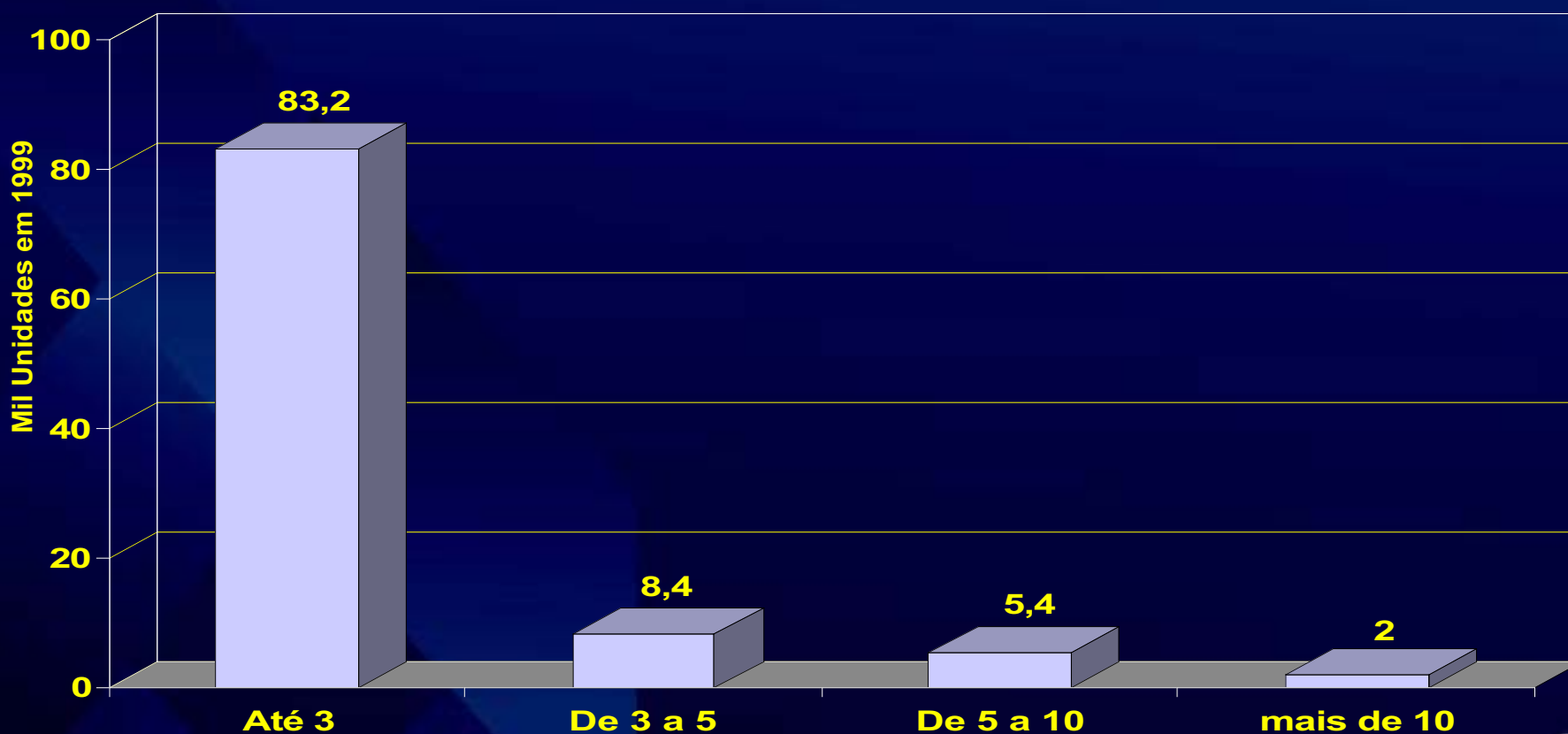
O Déficit habitacional brasileiro nos últimos anos: faltam mais de 6 milhões de moradias



Fonte: PNAD-FIBGE

DÉFICIT HABITACIONAL URBANO: DESAFIO NACIONAL

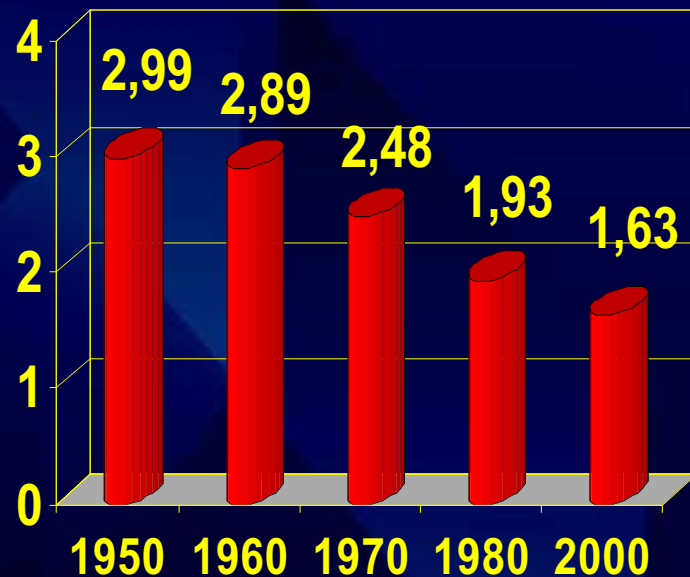
Dívida social: 91,6% do déficit habitacional urbano atinge famílias que ganham menos de 5 salários mínimos, ou seja, 19 milhões de brasileiros



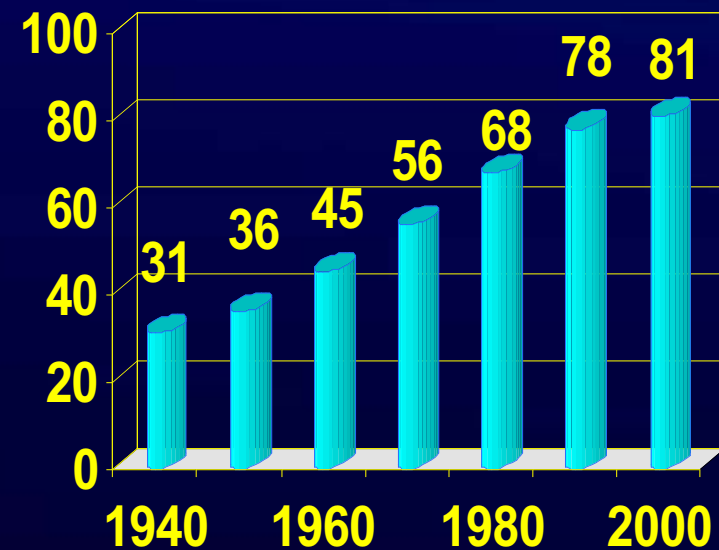
Fonte: PNAD-FIBGE

A TAXA DE CRESCIMENTO POPULACIONAL REDUZIU-SE DRASTICAMENTE DESDE A DÉCADA DE 50. JÁ A TAXA DE URBANIZAÇÃO ELEVOU-SE DE 30% EM 1940 PARA 80% EM 2000

TAXA DE CRESCIMENTO POPULACIONAL (%)

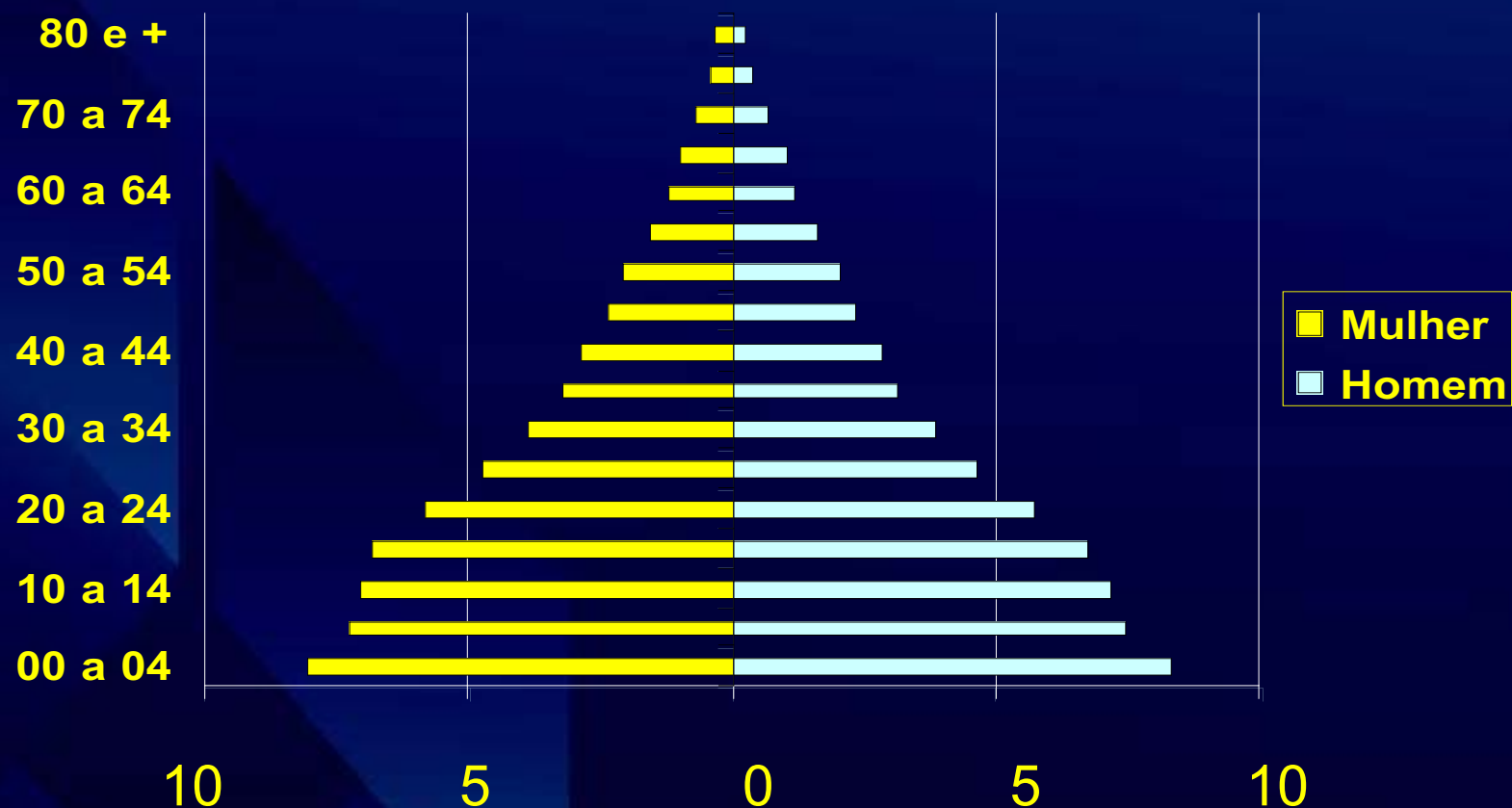


TAXA DE URBANIZAÇÃO (%)



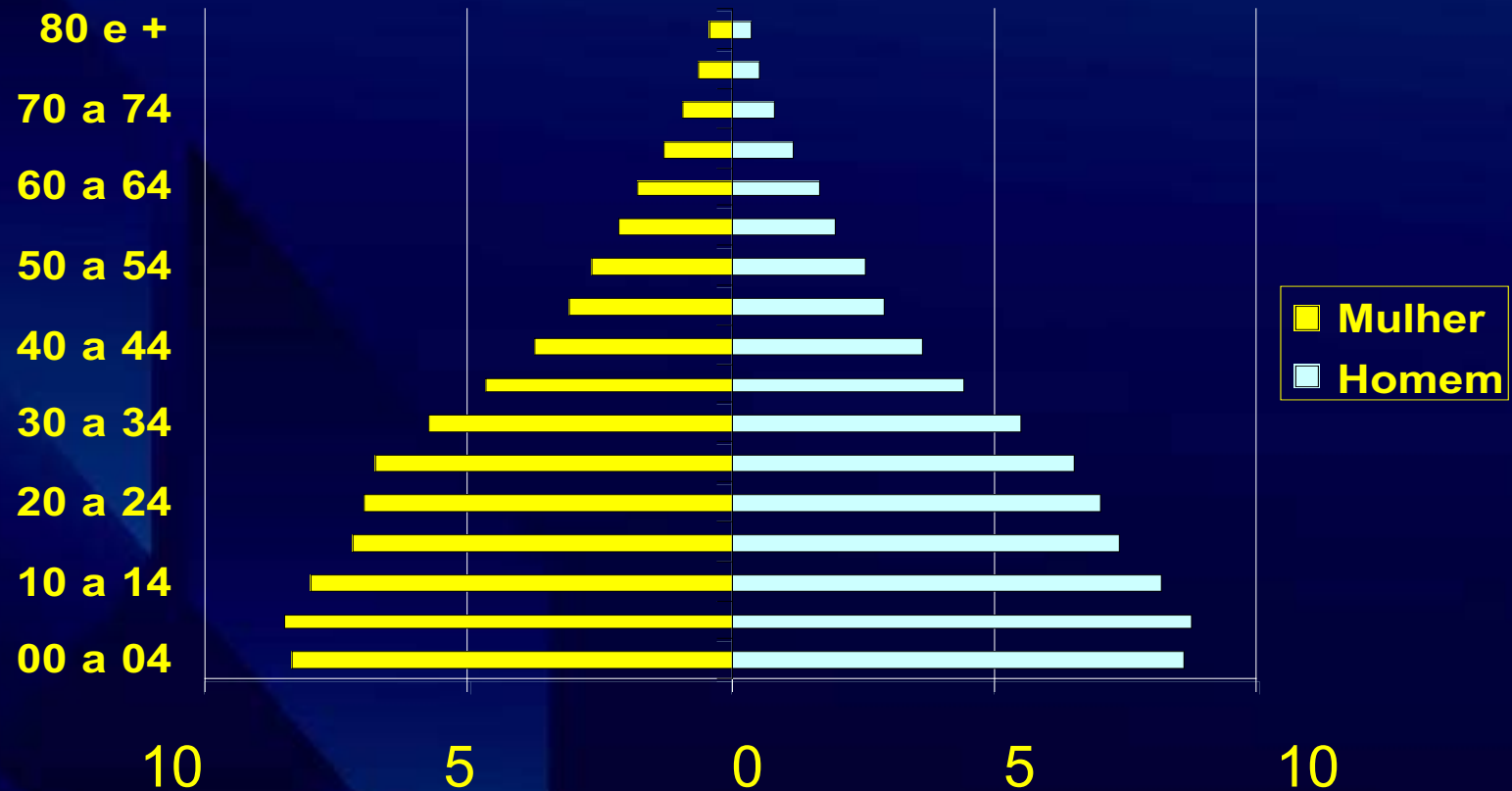
FONTE: IBGE

PIRÂMIDE ETÁRIA DO BRASIL – 1980 (EM MILHÕES DE HABITANTES)



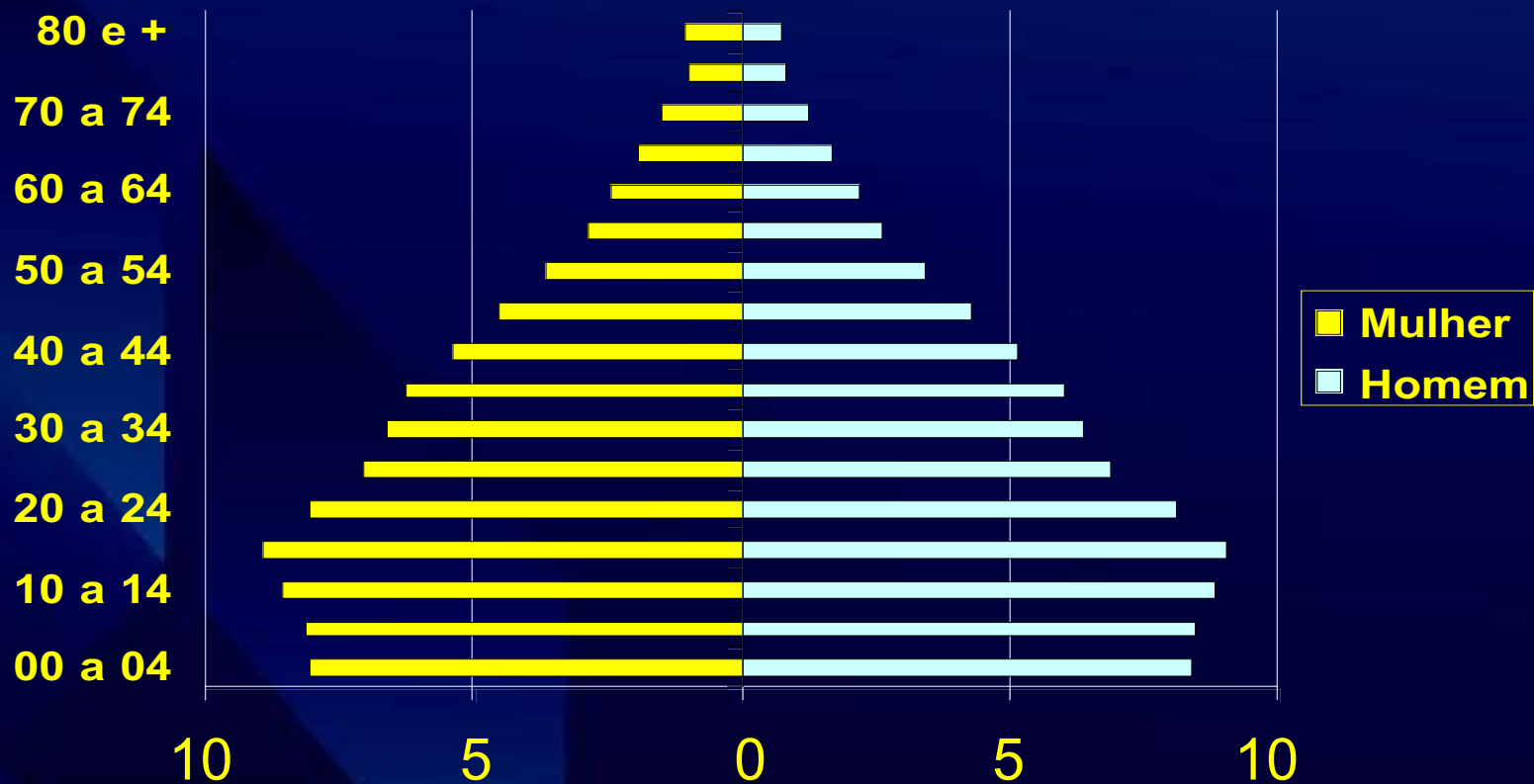
FONTE: IBGE

PIRÂMIDE ETÁRIA DO BRASIL – 1990 (EM MILHÕES DE HABITANTES)



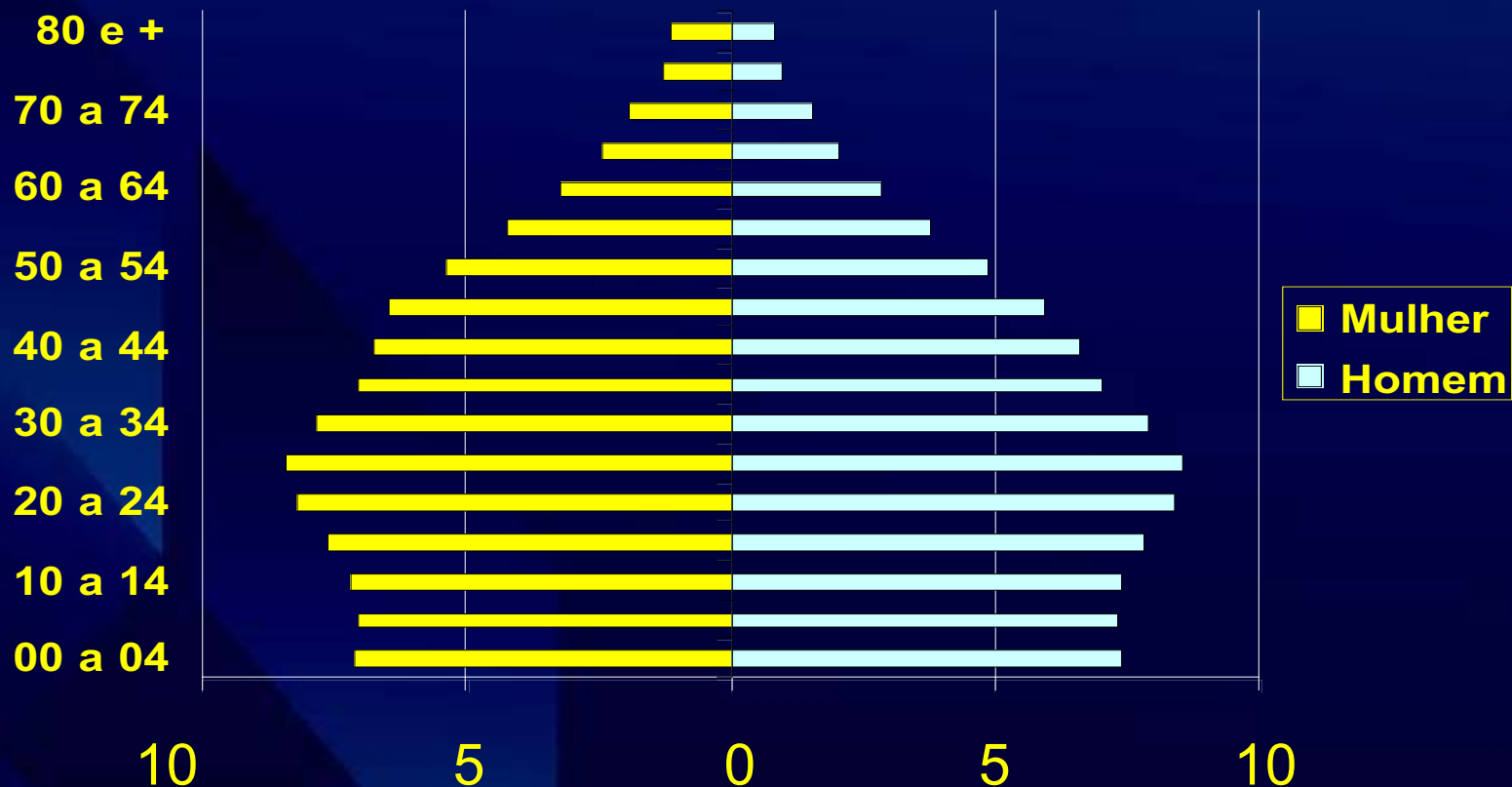
FONTE: IBGE

PIRÂMIDE ETÁRIA DO BRASIL – 2000 (EM MILHÕES DE HABITANTES)



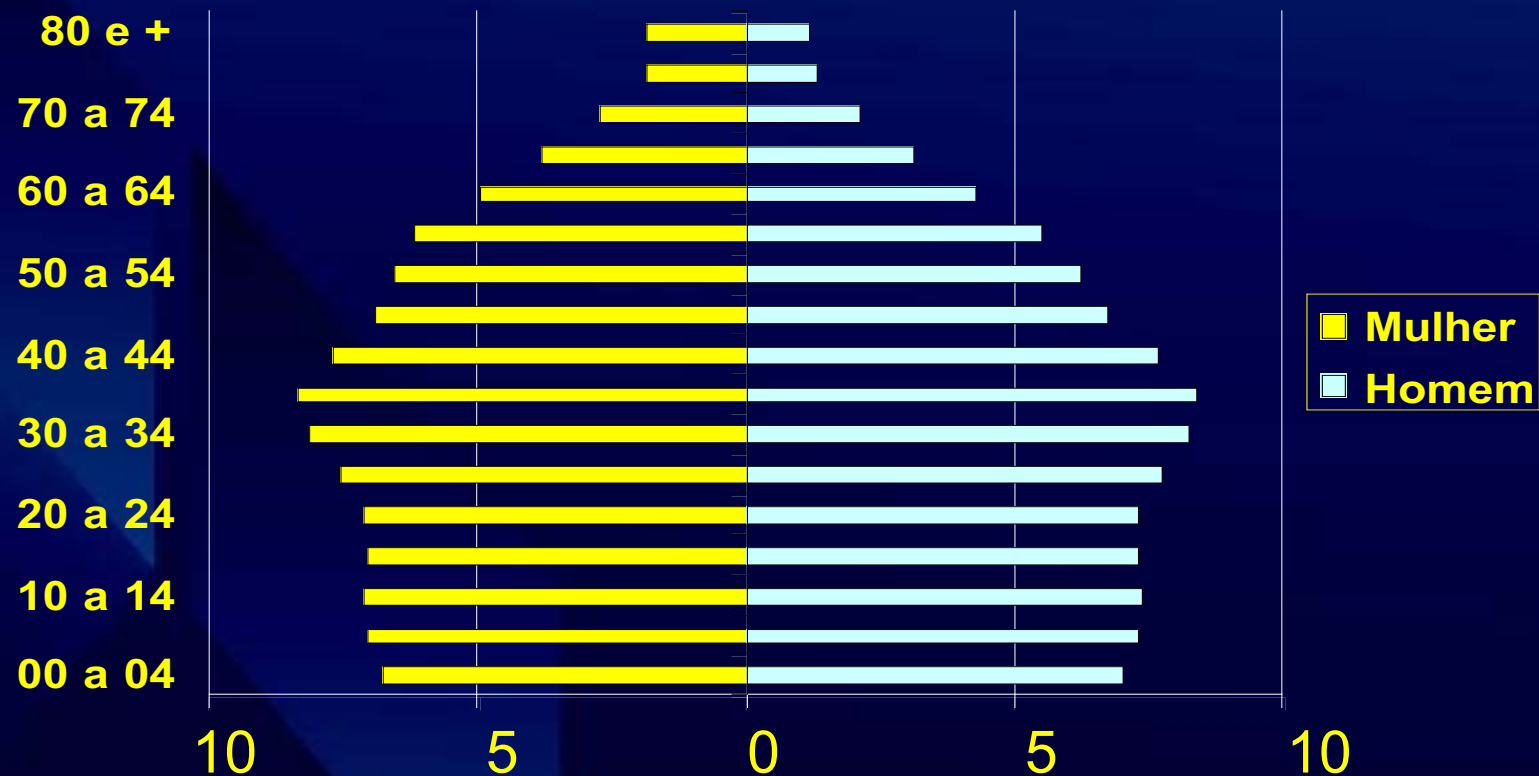
FONTE: IBGE

PIRÂMIDE ETÁRIA DO BRASIL – 2010 (EM MILHÕES DE HABITANTES)



FONTE: IBGE

PIRÂMIDE ETÁRIA DO BRASIL – 2020 (EM MILHÕES DE HABITANTES)



FONTE: IBGE

A Construção e o Mercado Imobiliário

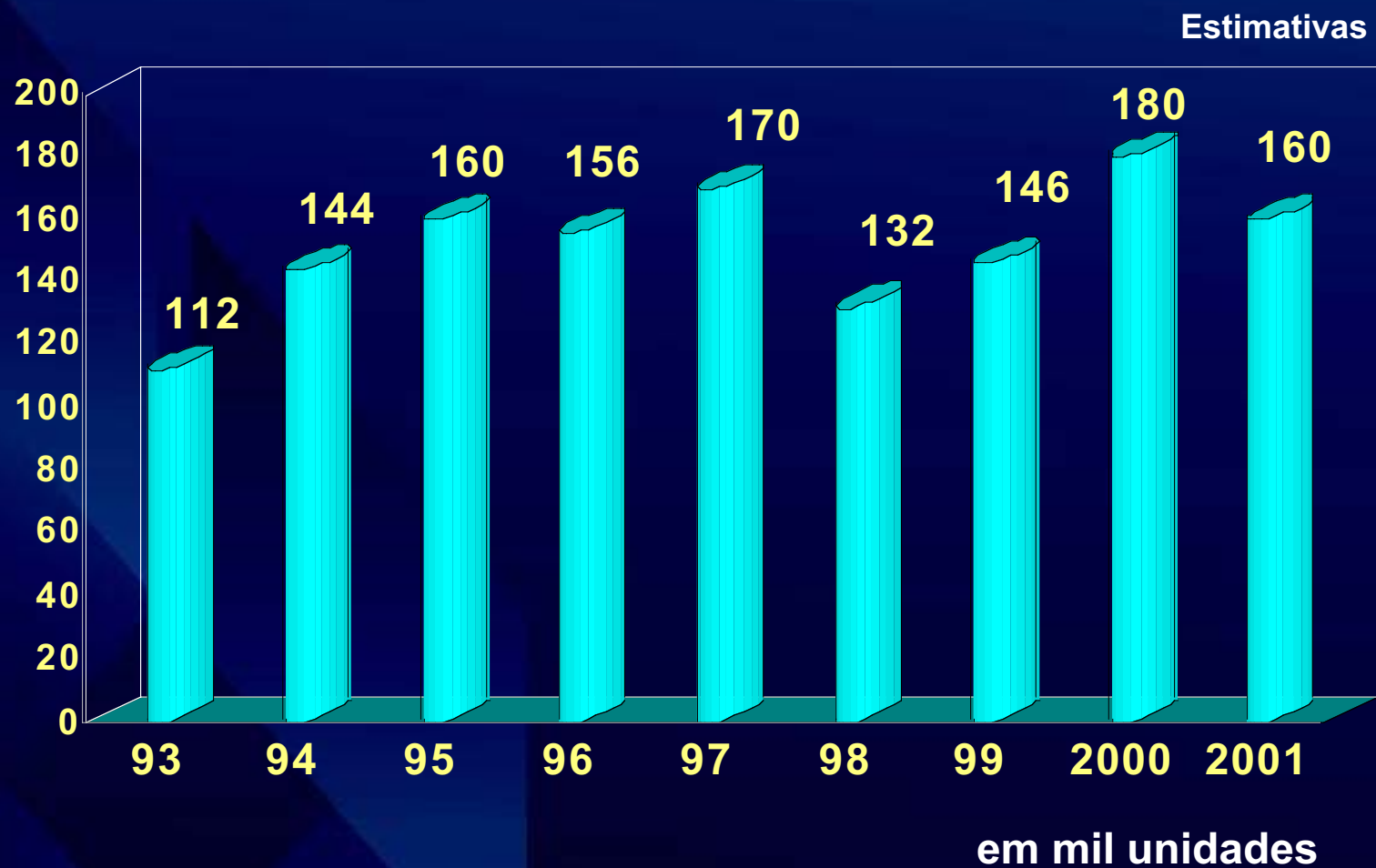
BRASIL

VOLUME DE UNIDADES RESIDENCIAIS ENTREGUES

Estimativas Secovi-SP

- **Cidade de São Paulo: 1,8 mil por mês**
- **Estado de São Paulo: 4,8 mil por mês**
- **Brasil: 12 mil por mês**

LANÇAMENTOS ANUAIS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS – BRASIL



FONTE: SECOVI-SP

Mercado Imobiliário

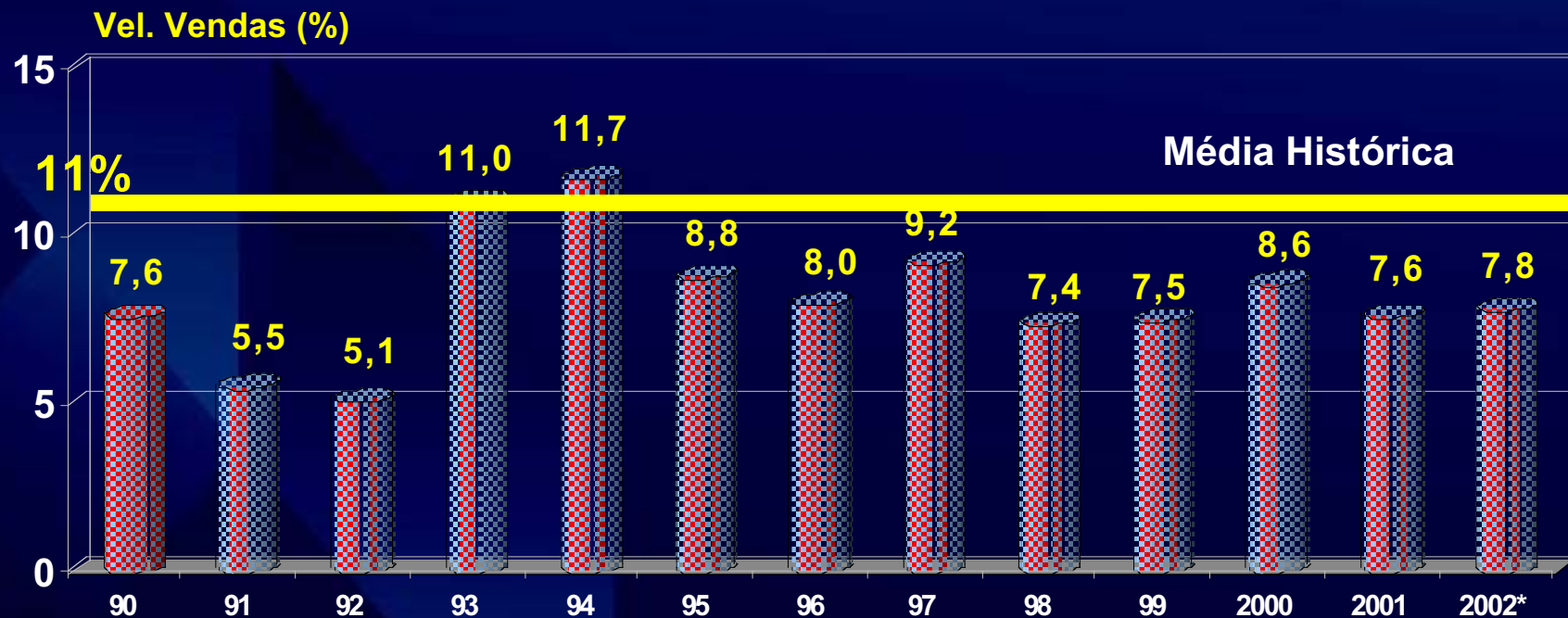
CIDADE DE SÃO PAULO

DESEMPENHO DE COMERCIALIZAÇÃO

VELOCIDADE DE VENDAS MÉDIA

IMÓVEIS NOVOS – CIDADE DE SÃO PAULO

PESQUISA SECOVI-SP



* Jan a Jun

Nota: Ano 97 teve resultado influenciado por flats para investidores

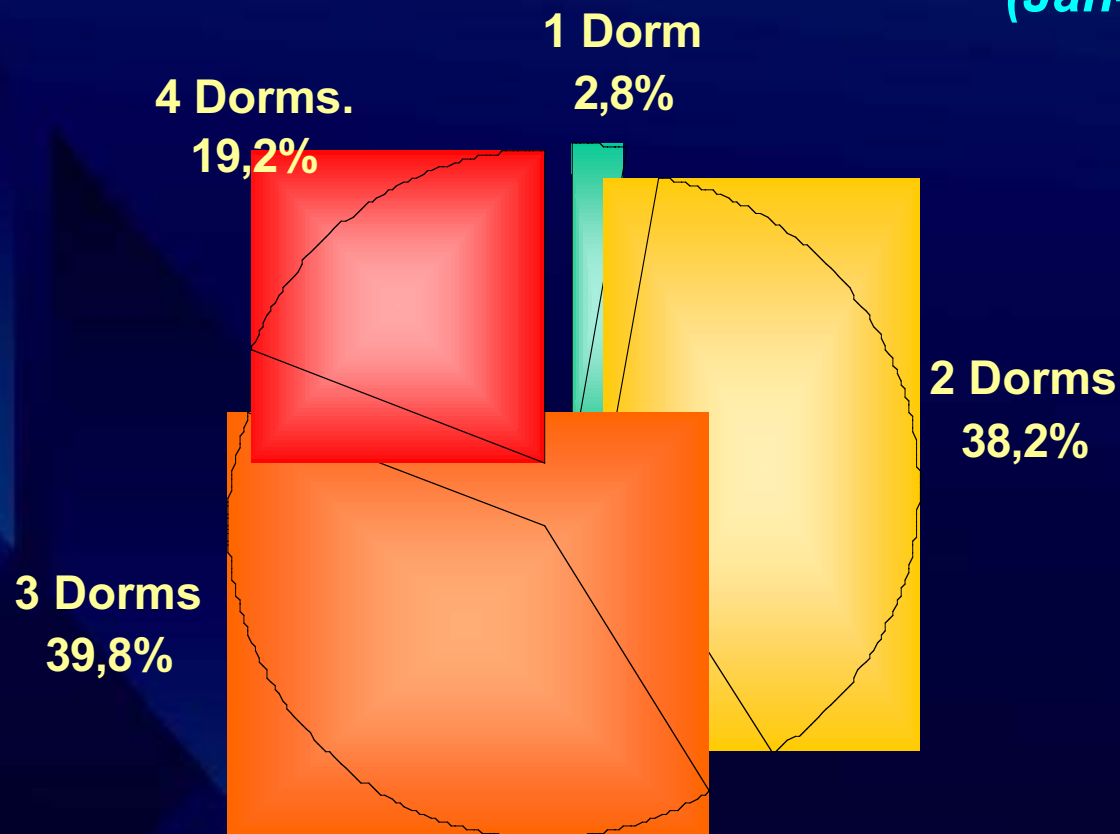
Fonte: SECOVI-SP

VENDAS POR Nº DE DORMITÓRIOS

COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS – CIDADE DE SÃO PAULO

PESQUISA SECOVI-SP

(Jan-Jun/2002)



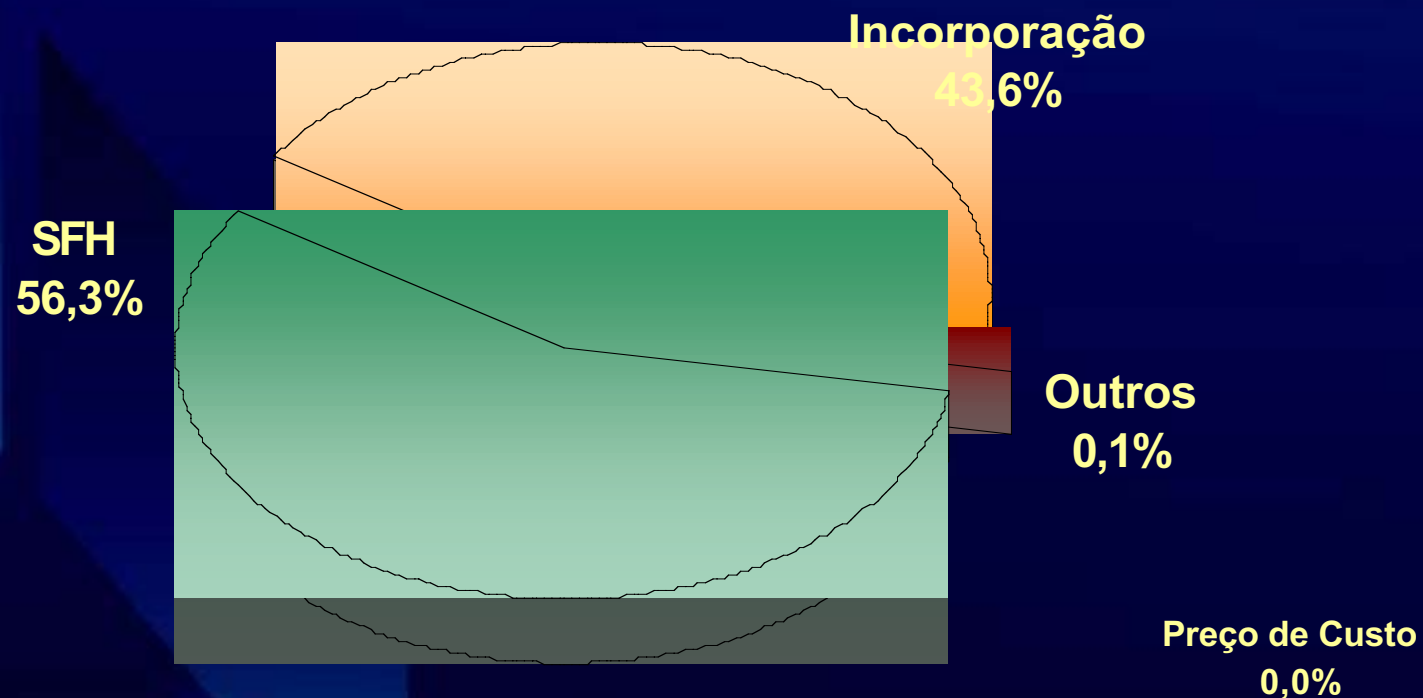
Fonte: SECOVI-SP

VENDAS POR TIPO DE FINANCIAMENTO

COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS – CIDADE DE SÃO PAULO

PESQUISA SECOVI-SP

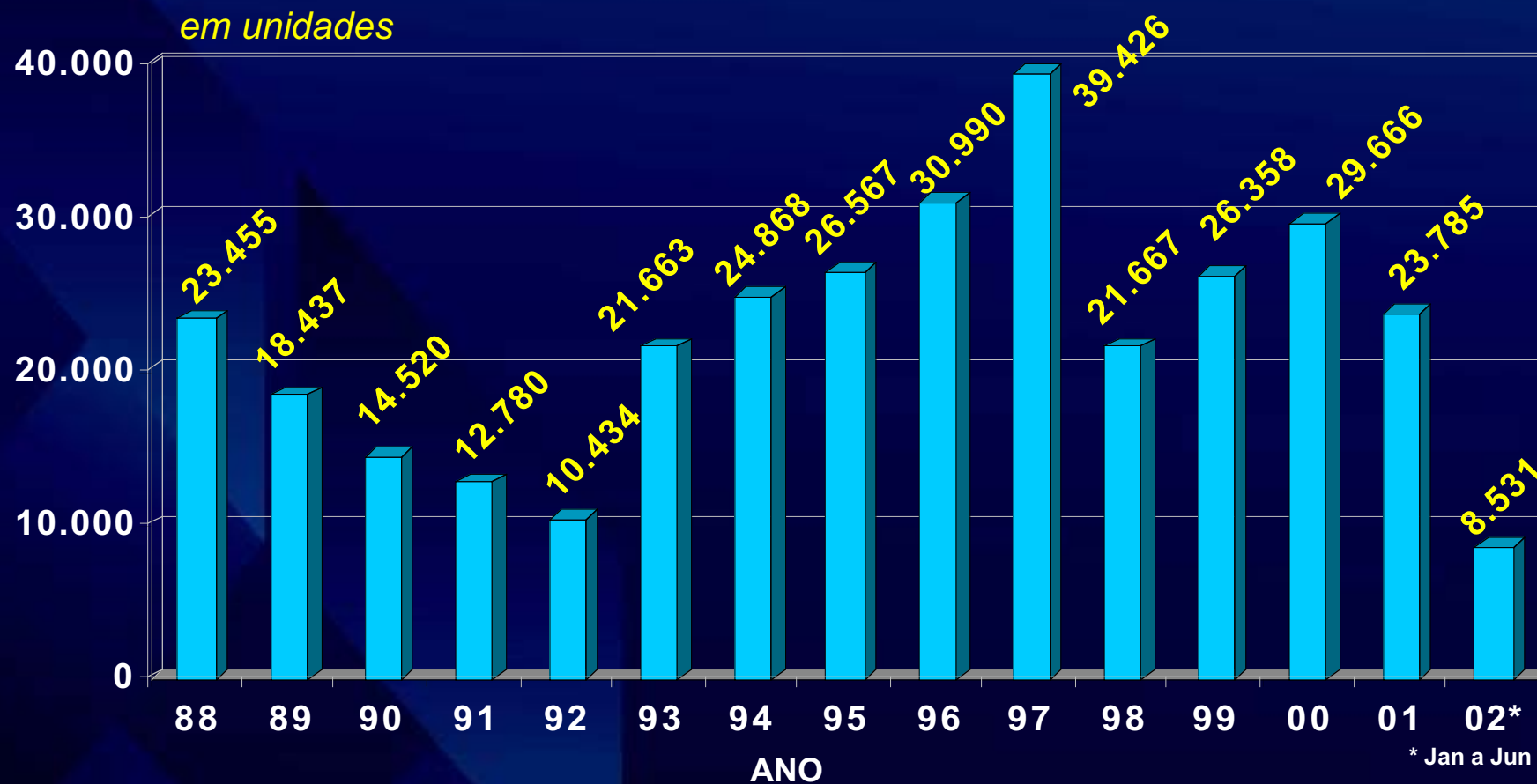
(Jan-Jun/2002)



Fonte: SECOVI-SP

Nº UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS

CIDADE SÃO PAULO



Fonte: EMBRAESP

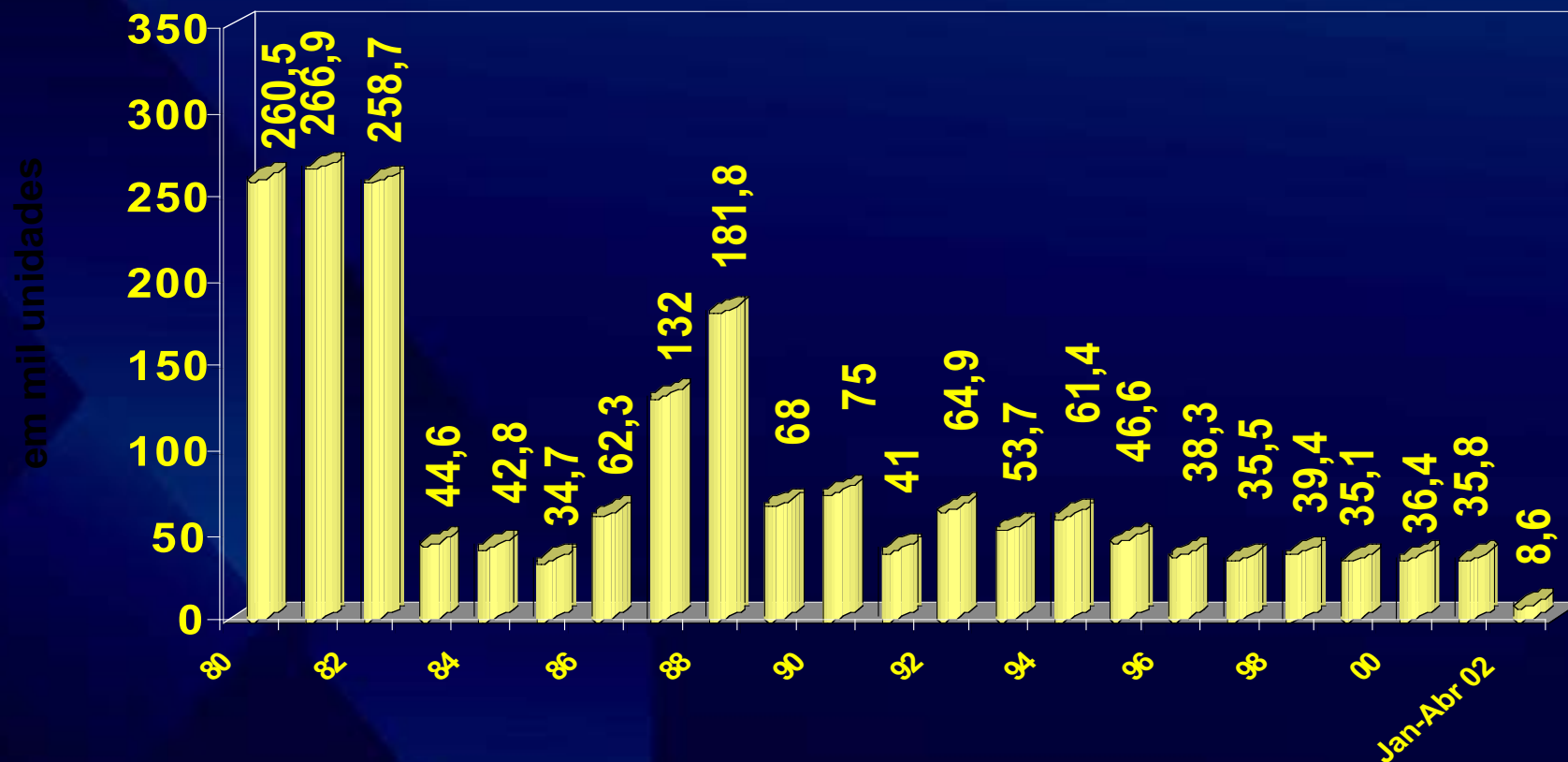
Nota: dados de Flats e Cooperativas incluídas

MERCADO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

<u>1º Semestre de</u>	Lanç. Cid. SP	Lanç. RMSP	Vendas Cidade	Vendas Secovi	IVV (%)
<u>2001</u>	10.842	13.861	13.600	8.133	8,7%
<u>2002</u>	8.531	13.195	11.900	7.113	7,8%

Fontes: EMBRAESP, SECOVI-SP

FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS - SBPE VOLUME DE UNIDADES ANUAIS - BRASIL



Volume de financiamento representa soma dos destinados à
CONSTRUÇÃO e AQUISIÇÃO

Fonte: BACEN

PERSPECTIVAS DE RECURSOS PARA PRÓXIMOS ANOS

- **SBPE: R\$ 30 bilhões (próximos 8 anos)**
- **FGTS: R\$ 24 bilhões -habitação e saneamento (próximos 8 anos)**
- **FAT: R\$ 1 bilhão por ano**
- **ORÇAMENTO GERAL DA UNIÃO para Habitação Social**
- **SFI – Sistema Financeiro Imobiliário**

A MELHORIA DA CONJUNTURA

- Estabilidade Política – Econômica
- Progressos no aculturamento do poder público
- Aprimoramento do arcabouço institucional
 - SFI - SFH - Fundos de Pensão
- Aumento da credibilidade internacional
- Redução dos juros, aumento da renda e busca de ativos de longo prazo



