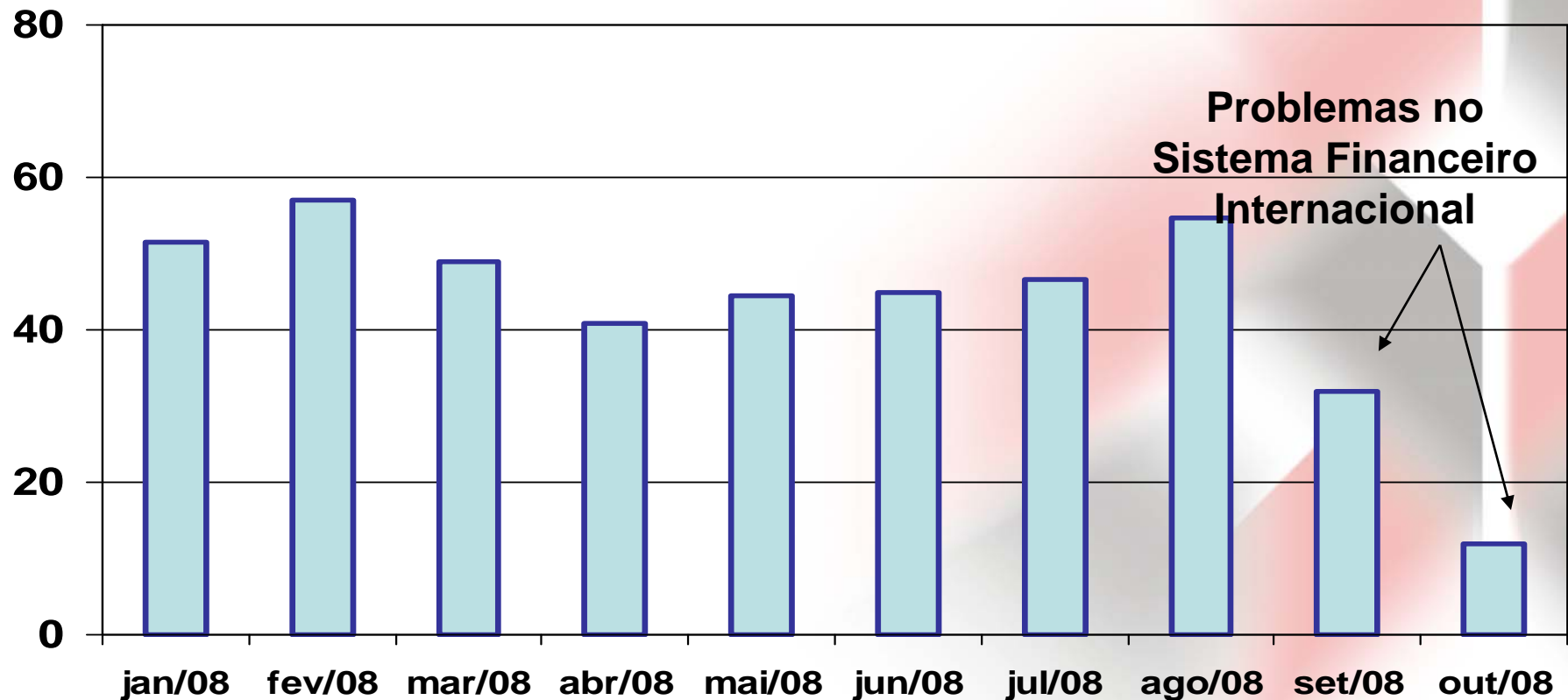


# LANÇAMENTOS CIDADE DE SÃO PAULO

Diferença porcentual de unidades acumuladas em 12 meses em cada mês de 2008 sobre mesmo período de 2007



Fonte: Embraesp/Secovi-SP

# SÍNTESE DO MERCADO

## Mercado imóveis novos residenciais Cidade São Paulo - anual

	2005	2006	2007	jan-out/07	jan-out/08	nov/07-out/08	2008 EST.
<b>Vendas</b> em mil unidades	23,8	28,3	36,6	28,1	29,4	37,9	33,0
Vendas em VGV (R\$ bilhões)	7,4	8,7	11,6	8,6	9,8	12,8	10,0
desempenho <b>VSO%</b>	8,8	12,1	16,2	15,6	14,9	15,7	13,6
				jan-out/07	jan-out/08	nov07-out/08	
<b>Lançamentos</b> em unidades	24,9	25,7	39,0	27,6	29,0	40,4	35,0
Lançamentos em VGV (R\$ bilhões)	7,8	9,8	12,8	8,7	8,9	12,9	10,9

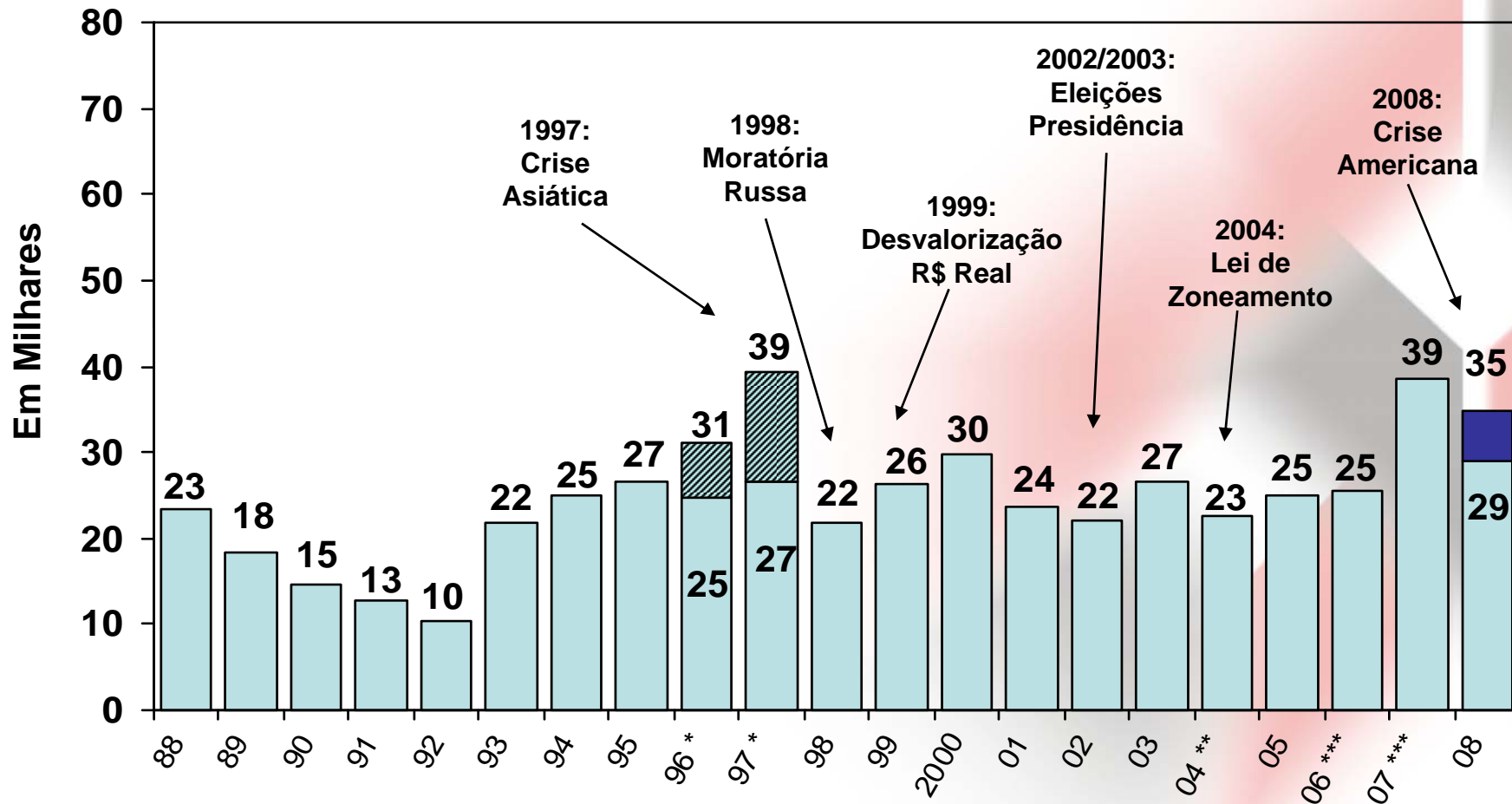
## Financiamentos Habitacionais - Brasil - anual

	2005	2006	2007	jan-out/07	jan-out/08	nov/07-out/08	2008 EST.
<b>SBPE</b> - em R\$ bilhões	4,9	9,3	18,3	14,0	25,2	29,4	30,0
SBPE - em unidades	61,1	113,9	196,0	155,5	250,5	290,9	300,0
				jan-out/07	jan-out/08		
<b>FGTS</b> - em R\$ bilhões	4,4	5,5	5,8	N/D	7,6	N/D	9,0
FGTS - em unidades	300,0	367,1	295,5	N/D	185,5	N/D	220,0

Obs: FGTS - fonte Abecip/Canal do FGTS - não inclui financiamento de material construção e nem descontos

# LANÇAMENTOS EM UNIDADES

## Cidade de S.Paulo



Fonte: Embraesp/Secovi-SP

\* 96 e 97 – Cooperativas Habitacionais

\*\* 04 – Marco Regulatório

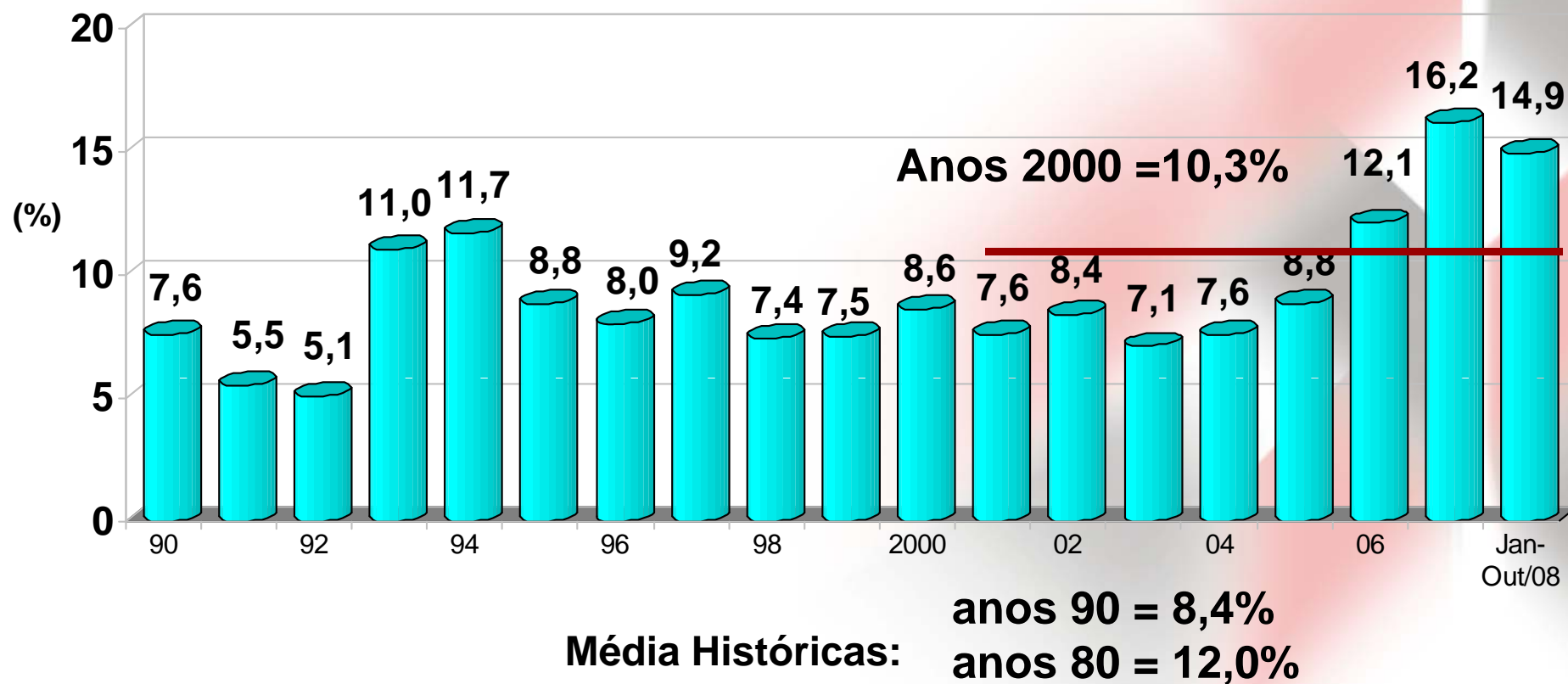
\*\*\* 06 e 07 – IPO e Fin. Habitacional



# VENDAS SOBRE OFERTA – MÉDIA

## DESEMPENHO DE COMERCIALIZAÇÃO

### IMÓVEIS NOVOS – CIDADE DE SÃO PAULO



Fonte: SECOVI-SP

# SÍNTESE – CIDADE DE S.PAULO

## JAN/08 A OUT/08

Vendas 29,4 mil unids. (var: 4,7% sobre 28,1 mil)

V.S.O. médio de 14,9% ( 15,6% jan-out/07)

Lançto. 29,0 mil unids.(var: 5,1% sobre 27,6 mil)

## ESTIMATIVA FECHAMENTO DO ANO

Vendas 33 mil unids (var% -10%)

V.S.O. médio de 13,6% (16,2% em 2007)

Lançamento 35 mil unids. (var: -10%)

# FATOS RELEVANTES DE 2008

- Problemas no sistema financeiro internacional
- Revisão do volume de lançamentos previstos
- Fusão de empresas
- Crescimento da classe média
- “Investment Grade”
- Volatilidade do dólar (R\$1,56 em 1ºago e R\$2,33 em 30/11)
- Taxa de desemprego baixa
  - Medidas preventivas: governo brasileiro
  - Libera R\$ 3 bi para capital de giro

# ECONOMIA EM 2008

- PIB: crescimento de 5,2%
- IPCA = 6,4%
- Taxa básica SELIC = 13,75%
- Investimento Direto Estrangeiro = US\$ 33 bilhões
- Emprego Brasil:
  - Nível de desemprego geral = 7,8%
  - Emprego construção civil cresceu 19,8%



# PERSPECTIVAS PARA 2009

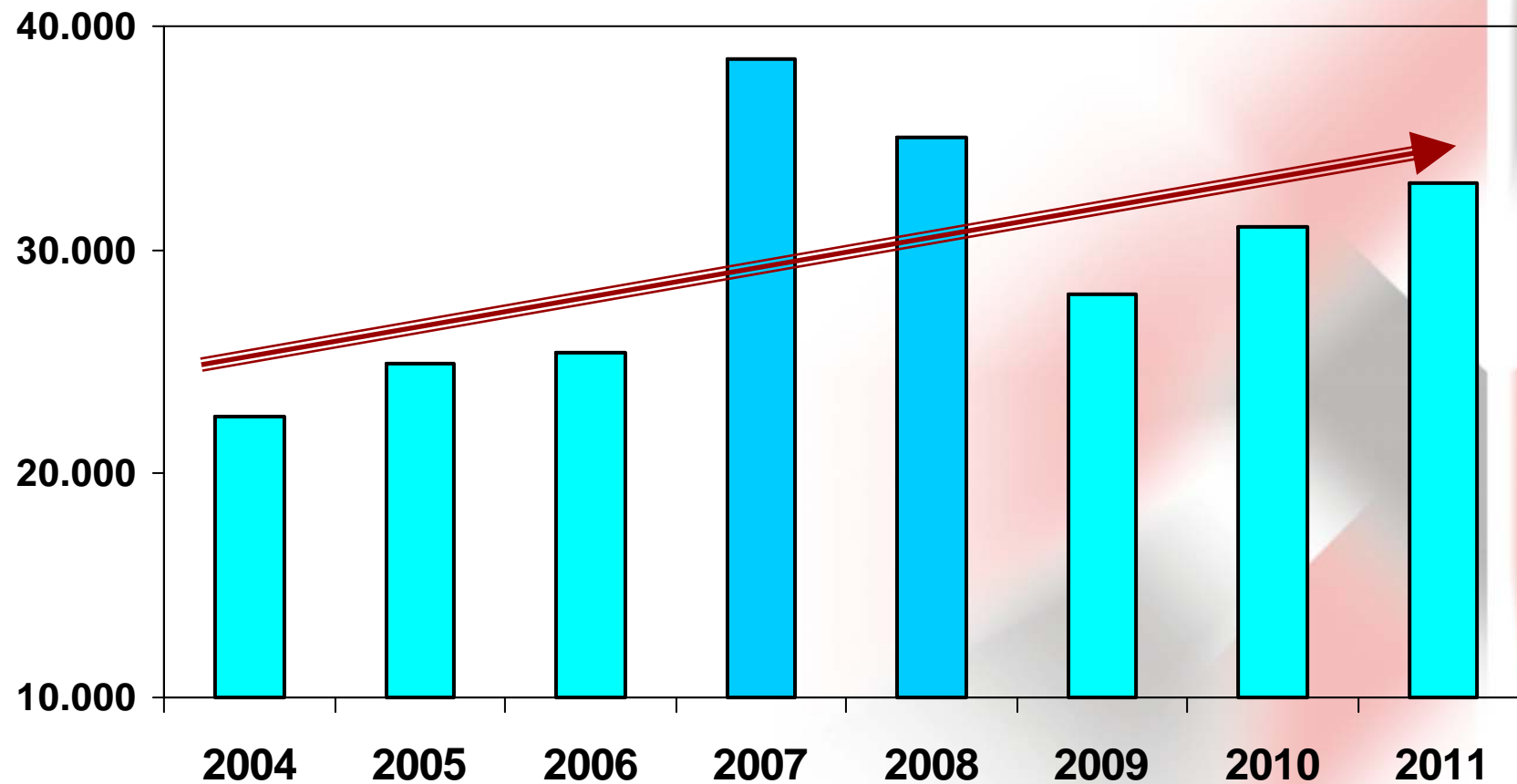
- Recessão mundial
- Reprecificação de ativos
- Redução dos preços das commodities
- Indicadores (Bacen/Focus)
  - IPCA = 5,2%
  - Câmbio = R\$ 2,15
  - PIB = 2,7%
  - Invest<sup>o</sup> Direto Estrangeiro = US\$ 24 bi



# PERSPECTIVAS PARA 2009

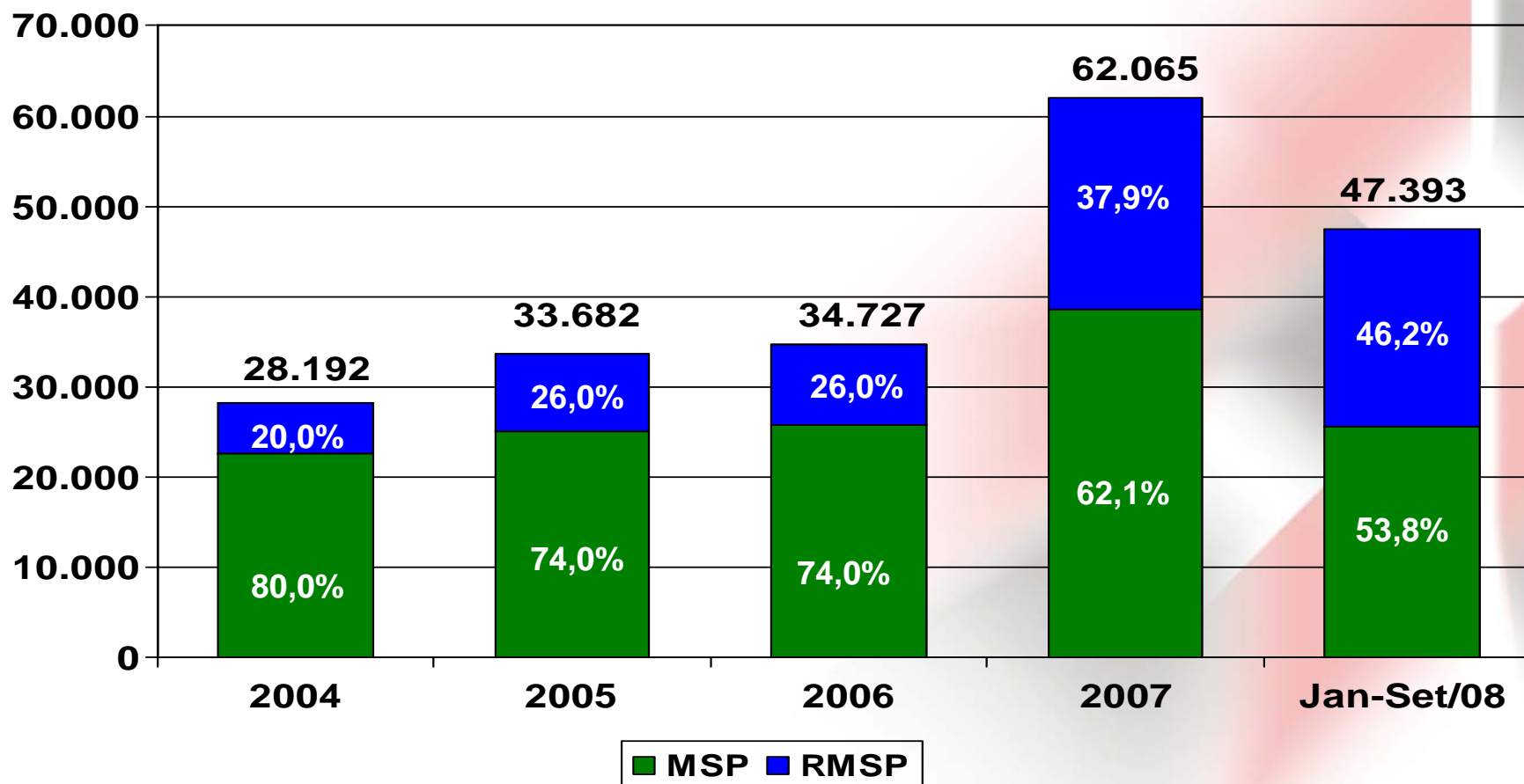
- **Lançamentos e vendas:**
- Ponto de equilíbrio em período de recessão mundial (provavelmente entre os resultados de 2006 e 2008)
- Consumidor buscará conhecimento sobre o mercado para análise e decisão sobre aquisição
- Oportunidade para produtos que fizerem a diferença

# PERSPECTIVAS DE LANÇAMENTOS



#2008 = estimado; \* 2009 a 2011 = projeções

# Lançamentos de Unidades Residenciais – MSP e RMSP



Fonte: Embraesp