

Befektetési tájékoztató

**ÚTMUTATÓ A BRAZÍLIAI INGATLAN BEFEKTETÉSHEZ**

Szerző: Roxanne James

# TARTALOM

- 03 A szerzőről
- 04 Előszó
- 06 Mi a közös ezekben az emberekben?
- 07 Nézzük meg hogy miért?
- 08 Brazília gazdasági helyzete
- 09 Politikai rendszer
- 10 Infrastruktúra
- 11 Bankrendszer
- 12 Külföldi működőtőke beáramlás (FDI)
- 13 Turizmus
- 14 Az ingatlan piac
- 16 Ingatlan ügyletek lebonyolítása
- 17 Piaci kockázatok
- 18 Összefoglaló
- 19 Kapcsolat



# Röviden

## a szerzőről

Roxanne James tapasztalt befektetési elemző több, mint 20 év gyakorlattal, melynek első állomásaként 1985-ben a londoni Merrill Lynch International-nél kezdett dolgozni.

Tagja a Nemzetközi Kötvénykereskedők Egyesületének (AIBD), az Értékpapír Egyesületnek (SA) és állandó szerzője az International Finance Review Banki folyóiratnak.

A Merrill Lynch szerepe felértékelődött a befektetők életében az 1987-es tőzsdei válság, majd az ezt követő 90-es évek eleji recesszió idején, mivel az ügyfelek bizalma megingott a részvénytőzsdén és a Bankhoz fordultak tanácsért, hogy mit tegyenek a befektetéseikkel.

Ezen események hatására kezdett Roxanne az ingatlanbefektetésekre specializálódni, mivel az ügyfelek jórésze a részvények helyett kézzel fogható vagyontárgyakba kívánta a pénzét elhelyezni.

Roxanne feladata volt, hogy nemzetközi lakó- és kereskedelmi ingatlan beruházások elemzésével és a befektetési lehetőségek megtérülésével kapcsolatos információkkal segítse az ügyfeleket.

Legfőbb törekvése a mai napig is, hogy átfogó elemzésekkel és az információk elfogulatlan kezelésével segítse az ügyfeleket a legjobb befektetési döntés meghozatalában.

A Merrill Lynch-nél töltött több, mint egy évtized után Roxanne független elemzőként dolgozik, többek között a Goldman Sachs, a Schroders, a Bankers Trust és a HSBC felkérésére.

Banki körökben mára a legelismertebb ingatlanbefektetési elemzőként jegyzik.



# Előszó

## Az útmutató kifejezetten braziliai ingatlanbefektetési döntések támogatására készült.

A befektetési piac átfogó ismeretében lehet a legbiztosabban meghatározni a befektetés várható hozamát (ROI). A jelenlegi világgazdasági helyzet kínálati piacot teremtett világszerte, rengeteg befektetési lehetőséget kínálva.

Azonban ennek sok buktatója is lehet, hiszen ilyenkor még nagyobb arányban fordulhatnak elő a piacon olyan ingatlanok, melyeknek nem rendezettek az engedélyei, vagy nem olyan típusú beépítésre van lehetőség, melyre kínálják. Éppen ezért kötelezte el magát a BRIC Investment amellett, hogy olyan, minden részletre kiterjedő vizsgálaton átesett nemzetközi projekteket kínál, melyek a legmagasabb hozamot biztosítják kockázat nélkül.

2003-ban a Goldman Sachs nyilvánosságra hozta egy kutatását 4 olyan ország tekintetében,

melyek a BRIC-országok is egyben: Brazília, Oroszország, India és Kína. A kutatás végeredménye szerint a BRIC-országok lesznek 2050-re a világ vezető pénzügyi hatalmai és jelenleg a gazdasági fejlődés felfutásának legelején tartanak. Ezen befektetési útmutató kifejezetten a brazil ingatlanpiacot részletezi.

Az Angliában használatos „safe as houses” („biztonságos, mint a házak”) kifejezés a XIX. század közepéről származik és azt jelenti, hogy az ingatlanbefektetés mindig jó üzlet.

Elemzésekből egyértelműen kitűnik, hogy bizonytalan gazdasági helyzetben a részvényt piac és más hagyományos befektetések irányába mutatott bizalom alacsony, szemben az ingatlanbefektetésekkel, melyek a legbiztonságosabb tárgyi eszközök.

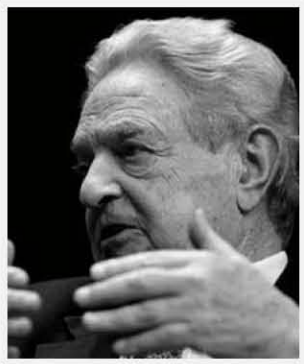
A BRIC-országok közül Brazília kínálja jelenleg a legjobb feltételeket ingatlanvásárláshoz, csak néhány korlátozás érinti a külföldi tulajdonosokat. Összességében a brazil ingatlanpiacon történő befektetés a leghatékonyabb módja részévé válni a közgazdászok által előrevetített nem mindennapi lehetőségeknek a BRIC-országokban. Brazíliában most van a befektetés ideje. Olvassa el a befektetési útmutatónkot, hogy megértse, miért. A BRIC Investment most értékes előrejelzést biztosít Önnek a világ egyik legizgalmasabb befektetési lehetőségével kapcsolatban.



Fortaleza Európához  
legközelebb eső  
brazíliai város, csak  
6,5 óra repülőút.



# Mi a közös ezekben az emberekből?



**“Brazília gazdasága egyike a legvirágzóbbaknak”**

Soros György, Milliórdos,  
Befektető, Filantróp

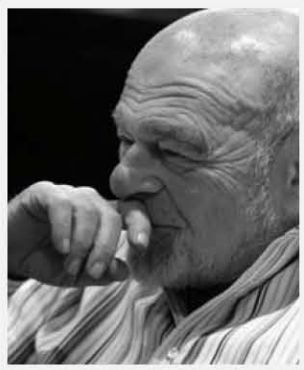
HardAssetsInvestor.com  
2008



**“Brazília egy nagyon dinamikus piac és ezt eddig nem aknáztuk ki”**

Richard Branson,  
Virgin Group

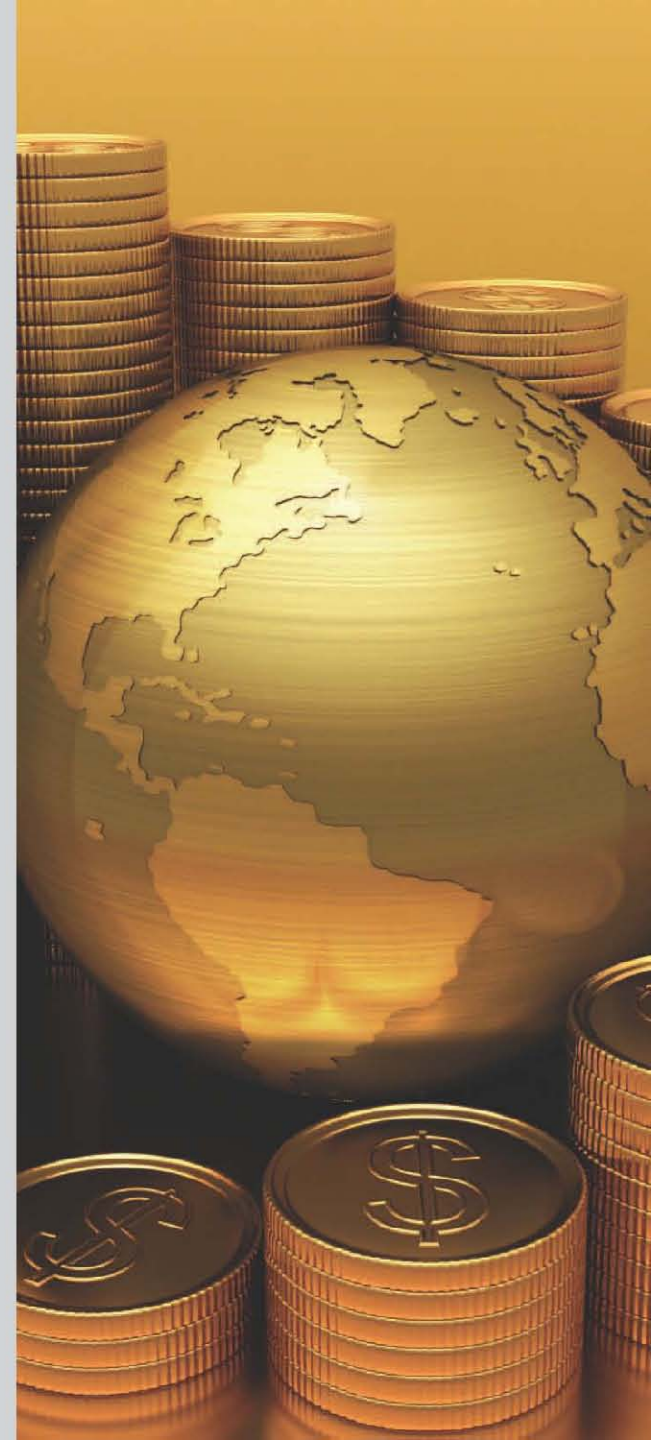
International Herald Tribune,  
2008



**“Én vásárolnék Brazíliában... Megvan a lehetősége, hogy 30 év múlva túlszárnyalja Kína gazdasági hatalmát is”**

Sam Zell, Milliórdos  
Real Estate & Media  
Baron

**Ők már  
befektettek  
Brazíliában...**



A tropical beach scene with turquoise water, white sand, and palm tree shadows. The sky is blue with scattered white clouds. The text "Nézzük meg hogy miért?" is overlaid in the center.

Nézzük meg hogy miért?

# Brazília gazdasági helyzete és a távlati lehetőségek

GDP – növekedési ráta: 5.2% (2008)

GDP – egy főre eső (PPP): \$10,300 (2008)

Munkanélküliségi ráta: 8% (2008)

Inflációs ráta (fogyasztói árak): 5.8% (2008)



Brazília a legnagyobb gazdasági hatalom Latin-Amerikában és a GDP alapján a 10. legnagyobb ország a világon. Az utóbbi évtizedben a mezőgazdasági és a hazai össztermelés 47 és 32.3%-kal növekedett, illetve a teljes gazdasági növekedés 5.4% volt 2007-ben. Az ország legjelentősebb árucikkévé vált a narancs és a szójabab, 37 milliárd USD-nyi termelési értékkel 2007-ben. Brazília a világ legjelentősebb exportőre az etanolnak és a legnagyobb termelője a cukornádnak. Ezen kívül az új olaj lelőhelyek felfedezése szintén jelentős szerephez juttatja Brazíliát az olaj világgpiacán. A Tupi terület felfedezése a legjelentősebb 2000 óta és a brazil államilag ellenőrzött

olajóriás, a Petrobras szerint 5-8 milliárd hordó kitermelése várható innen. Egy másik felfedezés, melyet Carioca-Sugar Loaf-nak hívnak, várhatóan 33 milliárd hordó kitermelésére lesz alkalmas a Brazil Nemzeti Kőolaj Ügynökség szerint. Ez lesz a harmadik legnagyobb lelőhely felfedezés, és a Tupi területtel együtt biztosítja Brazíliának a 8. helyet a világ olaj termelésében. 2009 év elején a Petrobras közzétette az átdolgozott befektetési tervét az elkövetkező 5 évre. Az erre az időszakra tervezett 174 milliárd USD-nyi befektetési összeg nagyobb, mint Chile teljes gazdasága.

2020-ra a tervek szerint a Petrobras és külföldi partnerei 5.7 millió hordó olajt és gázt fognak előállítani naponta, mely fele a szaúd-arábiai termelésnek. Új finomítók és gázállomások építését tervezik még fűtőtornyokkal együtt, 29 db 2012-ig, további 28 pedig 2017-ig kerül átadásra. Brazília mezőgazdasági, bányászati, gyártási és szolgáltatási szektorai a legnagyobbak és a legdinamikusabban fejlődők Latin-Amerikában. Brazília gazdasági modellje igen változatos, a legutóbbi olaj lelőhelyek felfedezésével pedig még inkább ellenálló a jelenlegi pénzügyi válságnak.

# POLITIKAI RENDSZER

Brazília államformája köztársaság, élén Luiz Inacio Lula da Silva miniszterelnökkel.

Politikailag stabil ország, a demokrácia 1985-ben szilárdult meg, miután felszabadult a katonai elnyomás alól.

A jelenlegi Kormány többpárti összetételű, és a következő választások 2010 októberében kerülnek kifizésre.

A Brazil közigazgatási rendszer alapvető feladata az ország makrogazdasági stabilitásának állandósítása a növekvő szociális kiadások mellett.

Az ország most egyre növekvő jelentőségűvé vált a nemzetközi porondon az ENSZ-ben való részvételével és vezető szerepével a most csatlakozó országok között.



# INFRASTRUKTÚRA

Brazília kormánya elkötelezett az infrastruktúrát érintő befektetések növelésében, így is elősegítve a további gazdasági növekedést. Az ország turisztikai iparága hihetetlen fejlődésnek indult az utóbbi években, kiváltképp észak-kelet Brazília, jelentős fejlesztések történtek a közlekedési rendszerek területén is. A most indult PRODETUR program, mely a brazil kormány

"Intézkedési Terv az Integrált Turizmus Fejlesztésért" programja, mind Brazíliának, mind a turisztikai szektornak nagy előrelépést jelent a több, mint 670 millió USD összegű infrastruktúrát fejlesztő beruházással. Ez a beruházás magában foglalja 8 repülőtér és 1.020 km autópálya építését, 732.000 m<sup>2</sup> történelmi emlékhely helyreállítását, 70.426 hektár környezetvédelmi terület megőrzését és 149 kormányzati központ létrehozatalát ezen és egyéb turisztikai projektek üzemeltetésére.

Brazília a 2014-ben rendezésre kerülő Labdarúgó Világbajnokság házigazdája, melynek gazdasági jelentőségét felismerve a kormány vállalta az infrastruktúra fejlesztésével kapcsolatos feladatokat, és az ehhez szükséges külföldi tőke beáramlását megfelelő gazdasági környezet megteremtésével segíti elő. Brazília nyitott piacának és folyamatos gazdasági növekedésének kombinációja ellenállhatatlan befektetési környezetet teremt az országban.

# BANKRENDSZER

## Brazília fizetőeszköze a 'Real'

A 2007-2008-as időszak stabilitása után a brazil Real árfolyama enyhén ingadozni kezdett 2009-ben. A kormány felelősségteljes költségvetési politikája, továbbá a Központi Bank beavatkozása révén minden negatív hatás minimalizálódott. Más fejlődő országok piacainak tapasztalatai azt mutatják, hogy a helyi valuta egészséges és szabályozott leértékelése meggyógyíthatja a váratlan bizalomvesztés okozta sebeket és gazdasági felhajtóerőt idézhet elő. A Nemzetközi Pénzügyi Alap a brazil pénzügyi szektort alapvetően fizetőképesnek véli és dicsérte azokat az intézkedéseket, melyek a kockázatvállalás minimalizálásával szolgálják a stabilitás fenntartását.

# KÜLFÖLDI MŰKÖDŐTŐKE BEÁRAMLÁS (FDI)

Olyan cégek fektetnek be Brazíliában, mint a Wal-Mart, British Gas Group, Epson, Fiat, General Electric, Global Crossing, L'Oréal, Repsol YPF, Telefonica, Unilever és a Volkswagen.

Az AT Kearney által 2007-ben készített „Külföldi Működőtőke Beáramlás bizalmi indexe” alapján Brazília a világ legnépszerűbb befektetési célpontjainak egyike. Az ország nyersanyagokban gazdag, úgy mint olajban és gázban egyaránt, bio-üzemanyag előállításban világelső, a legnagyobb működő tőke beáramlás ezen a területen volt mérhető. A Brazil kormány infrastrukturális fejlesztésekkel igyekszik a működő tőke beáramlást elősegíteni, mely által termelő vállalatok és telekommunikációs cégek is megvethetik a lábukat a brazil piacon.

A Fiat az elmúlt időszakban investált 2.8 millió USD-t gyáregységei expanziójára Betim városában, a British Gas Group (Brit energiaipari vállalat) 5 milliárd USD-t tervez újonnan felfedezett olajtartalékok kiaknázására fordítani 2012-ig.

A brazil gyógyszerészeti szektor 2003 óta növekvő értékesítési adatokat tesz közzé. Számos külföldi vállalat szeretne betörni az alapvető gyógyszerek gyártásának piacára Brazíliában. Az ország az egyik legvonzóbb célpontja a kutatás és fejlesztésre irányuló befektetéseknek.

A jólét növekedésével a brazil fogyasztás is egyre nagyobb, s ez szintén növeli az ország gazdasági mutatóit. A nagy- és kiskereskedelmi beruházások csábító lehetőségnek ígérkeznek a befektetők részére, akik lelkesen lépnek be egy belföldi piacra melyet növekvő jövedelem és vásárlói potenciál valamint a prémium márkák iránti egyre nagyobb érdeklődés jellemez. 2004-ben a Wal-Mart megvásárolta a Bompreço-t, a holland Royal Ahold leányvállalatát és tovább terjeszkedett Brazília észak-keleti területére, ahol a nettó jövedelem a legmagasabb volt.



# TURIZMUS

A Nemzeti Turisztikai Terv célja, hogy a látogatók számát a 2007-es 5 millióról 2010-re 9 millióra növelje

A brazil turisztikai szektor területén jelentős növekedést tapasztalható az elmúlt években, 6,2%-kal hozzájárulva a GDP-hez 2008-ban. A Nemzeti Turisztikai Terv célja, hogy a látogatók számát a 2007-beli 5 millióról 2010-re 9 millióra növelje széleskörű befektetésekkel az infrastruktúra fejlesztéséért, így biztosítva a jobb megközelíthetőséget, különös tekintettel az észak-keleti régióra. A 2009-ben megépülő Sao Gonzalo do Amarante reptér Latin-Amerika legnagyobb kereskedelmi reptere lesz, a világon pedig a negyedik legnagyobb reptér. 5 millió utas szállítását biztosítja évente 3.600 m-es leszálló pályával, melyet az új Airbus 380 fogadására terveztek. A Sao Gonzalo építése továbbá 20.000 új állandó munkahelyet is teremt. Az Intézményi Kapcsolatok Minisztere, Walfrido dos Mares Guia szerint a turisztikai szektoron belül 900.000 munkahely jött létre 2003 óta.

A jelentős infrastrukturális fejlesztéseknek köszönhetően a brazil turizmus növekedésének egyik legnagyobb akadályát győzték le, és az utasok áramlása észak-kelet Brazíliába megnégyszereződött 2002 óta. A Thomson Holidays nemrég Brazíliát első számú úti céljai közé sorolta, a Trail-finders pedig Business osztályú utakat tervez Brazíliába. Natal, Recife és Fortaleza észak-keleti régióiban a legjelentősebb a turisztikai és gazdasági növekedés. A turizmus hozzájárulása a GDP-hez elérte a 6,32%-ot (több mint a duplája az átlagos brazil értéknek). Nyugodtan állíthatjuk, hogy ez a kezdete egy hatalmas, jövőbeli globális turisztikai piacnak. Ennek eredményeként a nyaralóhelyek iránti igény, a bérleti díjak és a telek árak hasonló arányú gyorsasággal fognak emelkedni.



A large, two-story white villa with a swimming pool and tropical landscaping. The house features a prominent balcony with columns and a tiled roof. The pool is surrounded by lush greenery, including palm trees and bushes. The text is overlaid on the lower part of the image.

**AZ INGATLAN PIAC**  
ELSŐDLEGES ÉS MÁSODLAGOS



Brazília viszonylag új szereplő a nemzetközi ingatlan piacon és Knight Frank szerint egyike a kevés „befektetés szempontjából kiemelkedő jelentőségű területeknek 2008-ban”, ahogy azt az ugyanabban az évben megjelent International Residential Review-ban közölte.

Ahogy az infrastruktúra befektetés növekszik, a Natal körüli észak-keleti régió egyre könnyebben megközelíthető és jelenleg a nemzetközi befektetők fő fókuszpontja. Az ingatlanárak kb. harmadával olcsóbbak az európai megfelelőiknél, mint amilyeneket Spanyolországban illetve Portugáliában találunk. A Financial Times szerint Brazília egy „biztonságos befektetési célpont, mely nem valószínű, hogy meginog”. A Jones Lang LaSalle által kiadott 2008-as ingatlan áttekinthetőségi mutató Brazíliát a világban a 11. helyre sorolta. Jelentős előrelépés történt az áttekinthetőség fejlesztésében a brazil

ingatlan piacon a kormány azon politikájának részeként, mely a külföldi befektetők körülményeinek fejlesztésére irányul. Az elmúlt évek gazdasági növekedése egy növekvő középosztályt eredményezett Brazíliában. Ennek eredményeképp a brazil piac a nyaraló ingatlanok területén kifinomultabbá és szélesebb körben támogatottá vált, így a nemzetközi érdeklődők igényeit is képessé vált kielégíteni. Azon háztartások növekvő száma, melyek elég vagyonnal rendelkeznek, hogy belépjenek Brazília ingatlan piacára, növeli a viszonteladói piac potenciálját. Jelenleg lakás deficit van

az országban, melynek megoldását a kormány hatalmas ingatlan beruházásokkal igyekszik elősegíteni. A Reuters Ingatlan elemzőinek véleménye szerint kb. 27 millió további ingatlan építésére lesz szükség az elkövetkező 15 évben. Brazília belföldi turizmusa területén jelentős növekedés tapasztalható ahogy a lakosság egyre vagyonosabbá válik, melynek eredménye a növekvő igény a minőség iránt, valamint a rövid távon bérelt szállások iránt, különösen Brazília nagy városaiban és tengerparti üdülő területeken. A bérleti hozamok elérik az évi 10%-ot, ami kiváló befektetési hozamot jelez.

# INGATLAN ÜGYLETEK LEBONYOLÍTÁSA

A Brazil törvények szerint külföldiek vásárolhatnak, birtokolhatnak és kölcsönözhetnek tulajdont Brazíliában, és hasonló státusszal rendelkeznek, mint a Brazilok a tulajdon birtoklás és a bérleti jogok tekintetében. Bizonyos területeket az állam nemzeti illetve védelmi érdekek alá rendel, a külföldi birtoklás ezeken a területeken tiltott. A külföldiek, akik tulajdont vásárolnak Brazíliában, vagy bármilyen egyéb pénzügyi tranzakciót folytatnak az országban, be kell, hogy szerezzenek egy adó azonosító számot (cadastro de pessoa física/CPF) a Brazíliai

Adóhivataltól. A vásárlóknak be kell szerezniük egy igazolást (Certidão de Onus Reais), ami egy azonosító dokumentum a tulajdonról, bemutatva annak teljes tulajdonlasi történetét. A tulajdon vásárlás befejezésére általában egy közjegyző jelenlétében kerül sor. Ezután az okiratokat az Ingatlan Nyilvántartásban regisztrálni kell. Minden ingatlan adásvételi pénzmozgásnak Brazíliában a Brazil Központi Bankon (Central Bank of Brazil) keresztül kell történnie, ahol az átutalást rögzítik.



# PIACI KOCKÁZATOK

Ingatlan befektetés a fejlődő piacokon talán magában foglal némi kockázatot, ez az oka annak, hogy a BRIC Investment kiterjedt kutatással és kockázatelemzéssel felméri a lehetőségeket, mielőtt befektetést ajánl ügyfelei számára. A korlátozásoktól mentes befektetési környezettel Brazília kevés kockázatot jelent a külföldi beruházók számára. Mindazonáltal, a BRIC Investment politikájának része, hogy minden projekt kockázati potenciálját elemzi egy átfogó, nemzetközi befektetési portfólió segítségével. Úgy hisszük, ha a befektetőink kitűnő hozamot tudnak elérni, azzal cégünk is

fejlődik, s így természetesen törekszünk a legjobb, nemzetközi piacon elérhető ingatlan befektetések felderítésére. Brazília folyamatos, exportból származó növekedése volt tapasztalható éveken át, így mostanra ellenállóvá vált a külső hatások ellen. Mivel azonban az export 70%-ának célállomása az USA, az Európai Unió illetve Japán, így a globális pénzügyi válság hatásai elkerülhetetlenek. Szerencsére a megelőző évek stabilitásának köszönhetően a negatív hatások várhatóan egyensúlyban lesznek, és kevésbé érzékelhetőek, mint esetleg néhány éve lettek volna hasonló helyzetben.

A körültekintő költségvetési politika és az infláció elleni harc együttesen nem csak az inflációt csökkentették, de egyúttal fokozták a befektetői kedvet. A múltban ingatlan elemzők aggodalmukat fejezték ki a Real esetleges értékcsökkenése miatt.

Mindazonáltal, a mérsékelt valuta értékcsökkenés egy hatékony eszköz, melyet a brazil kormány alkalmazott, hogy stabilizálja a Real-t, mialatt növeli a vásárlói magabiztosságot. Az Economist szerint "a tőke beáramlás stabil marad és a Real értékcsökkenése mérsékelt lesz 2008-2012-ben."

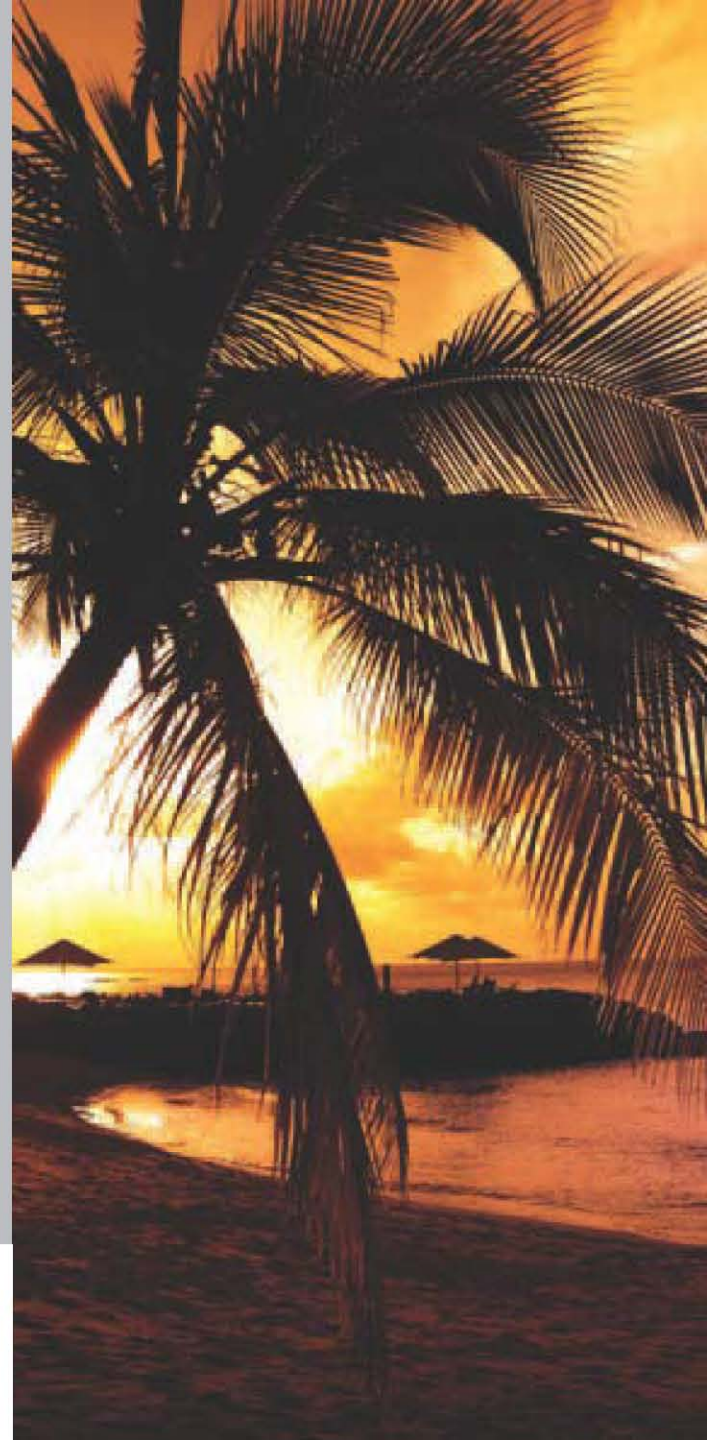


# ÖSSZEFOGLALÓ

Brazília főként exportra épülő fejlődése egy egészséges átalakulást eredményezett a gazdaságban. Napjainkban makrogazdasági stabilitásnak örvend, gyakorlatias politizálás, intézményi reformok és demokratikus kormányzat jellemzi. A masszív növekedés mindezek természetes velejárója. A háztartások fogyasztása képezi a növekedés legfőbb pillérét – így válhatott Brazília a legnagyobb latin-amerikai gazdasági erővé. Az infrastrukturális és technológiai (például telekommunikációs) fejlesztések a régióban, illetve a nyugdíj rendszer a kulcsa Brazília növekedési potenciáljának a jövőben. Ezen szektorok beruházásai jelentős fejlődést eredményeznek minden területen, növelik a külföldi működő tőke beáramlását, mely szintén további pozitív hatást gyakorol más szektorokra. A makrogazdasági fellendülés pozitív hatással bír a

brazil ingatlanpiacra is. A fizetőképes kereslet, a magas foglalkoztatottsági arány, a kedvező demográfiai trendek és a hitelpiac fejlődése által generált vagyoni változások a piac mozgatórugói. A növekvő kereslet és a kielégítő ingatlanpiaci kínálat megnövelte a vételi és bérbeadási árakat Brazília számos területén.

A brazil lakosság felívelő jólétéből többek között az ingatlanpiac profitál. A kereslet felülmúlja kínálatot, ami egy élénk bérleti piacot és kiváló újraértékesítési lehetőséget nyújt. Az ország bankrendszere egyre kifinomultabbá válik, a hitelek széles skáláját nyújtva a belföldi lakosságnak, mely az ingatlanpiac fejlődésének további katalizátorává válik. A brazil lakáshitel állomány 25%-kal növekszik évről-évre, a privát szektor jövedelme pedig soha nem látott növekedési tendenciát mutat.



# PIRAMIS

## INGATLAN

Érdeklödni:

Piramis Ingatlan City Kft.

H-1025 Budapest, Verecke út 8.

Tel: +36 1/33-55-965

[www.piramisingatlan.hu](http://www.piramisingatlan.hu)

[t@piramisingatlan.hu](mailto:t@piramisingatlan.hu)