

Comparando com fevereiro de 2004, notamos que, em março de 2004, somente o percentual escriturado com financiamento direto do incorporador aumentou, subiu de 87% para 96%. O percentual escriturado com financiamento da CEF caiu de 7% para 2%, o com pagamento à vista caiu de 5% para 1% e o com financiamento de bancos privados permaneceu em 1%.

O IVV total do mês de março (7,7%) subiu em relação aos de fevereiro e janeiro que foram coincidentemente iguais (6,2%). Em comparação a janeiro e fevereiro, no mês de março, detectamos um aumento no total de unidades disponíveis e no total escriturado.²

V – ANÁLISE POR REGIÃO

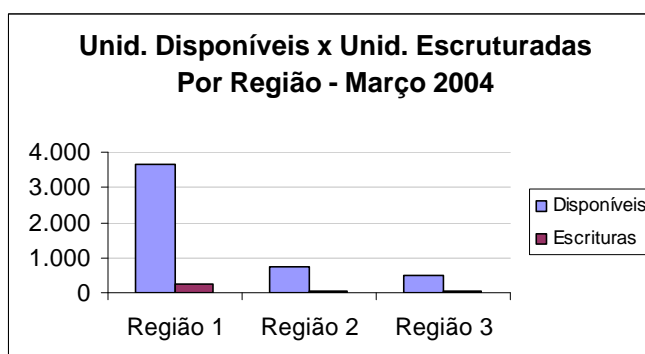
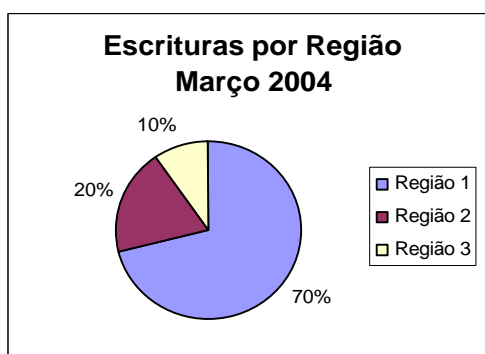
Para efeitos desta análise, os bairros foram agrupados nas seguintes regiões:

Região 1: Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Vargem Grande, Vargem Pequena e Campo Grande.

Região 2: Botafogo, Catete, Copacabana, Flamengo, Gávea Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon e São Conrado.

Região 3: Água Santa, Cachambi, Colégio, Jardim América, Méier, Tijuca e Vila da Penha.

Região 1			Região 2			Região 3			Total		
Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
3.667	265	7,2%	725	73	10,1%	488	36	7,4%	4.880	374	7,7%



Seguindo a tendência apontada em janeiro e fevereiro de 2004, em março de 2004 a **Região 1** foi a que teve o maior volume de vendas, 265 unidades, correspondente a 70% das vendas totais. Porém, no que se refere ao IVV por região, a com maior IVV médio em março foi a **Região 2** com 10,1% (em janeiro foi também a **Região 2** com 11,8% e em fevereiro foi a **Região 3** com 11%).

O quadro a seguir mostra o desempenho dos bairros quanto às unidades escrituradas e às disponibilizadas para venda no mês de março.

² Dados completos sobre o mês anterior no relatório de fevereiro de 2004.

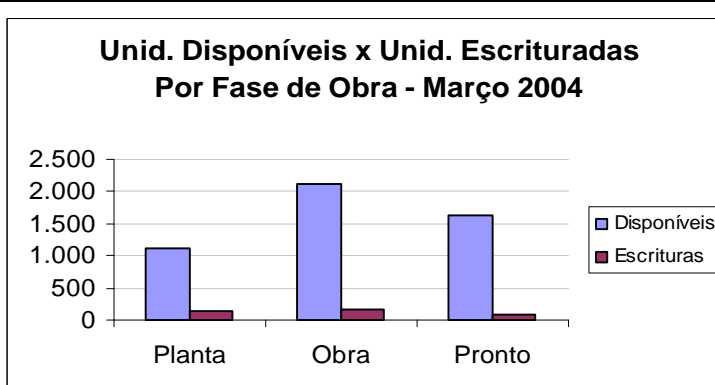
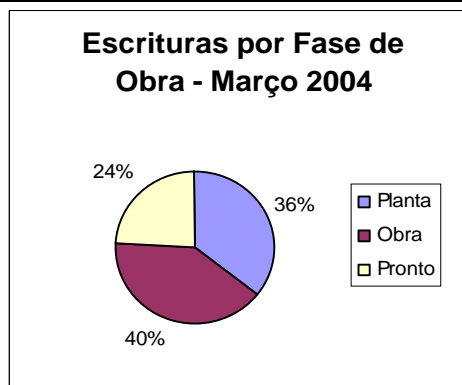
O bairro que disponibilizou o maior número de unidades para a venda em março foi, assim como em janeiro e fevereiro, a Barra da Tijuca (1.400), seguida de Jacarepaguá (880) e Recreio dos Bandeirantes (872).

Em relação às vendas, o primeiro lugar ficou novamente com a Barra da Tijuca, 105 unidades vendidas, Jacarepaguá ficou em segundo com 74 e Botafogo, o campeão da Zona Sul, em terceiro com 50 unidades.

RANKING DE BAIRROS - MARÇO 2004					
BAIRRO		VENDAS	BAIRRO		UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	105	Barra da Tijuca	1.400		
Jacarepaguá	74	Jacarepaguá	880		
Botafogo	50	Recreio	872		
Recreio	49	Botafogo	419		
Vargem Pequena	32	Vargem Pequena	275		
Méier	19	Tijuca	185		
Tijuca	9	Méier	156		
Laranjeiras	5	Vargem Grande	148		
Vargem Grande	5	Vila da Penha	109		
Água Santa	5	Campo Grande	92		
Ipanema	5	Laranjeiras	67		
Lagoa	4	Jardim Botânico	65		
Copacabana	4	Lagoa	45		
Catete	3	Leblon	40		
Colégio	2	Copacabana	26		
Leblon	1	Colégio	22		
Jardim Botânico	1	Gávea	19		
Cachambi	1	Catete	14		
Campo Grande	0	Ipanema	13		
Vila da Penha	0	São Conrado	11		
Gávea	0	Água Santa	9		
Humaitá	0	Cachambi	7		
Flamengo	0	Flamengo	6		
São Conrado	0	Humaitá	0		
Total	374	Total	4.880		

VI - ANÁLISE POR FASE DE OBRA

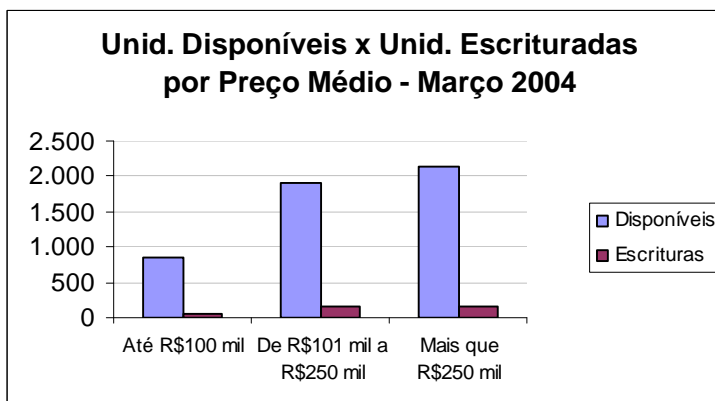
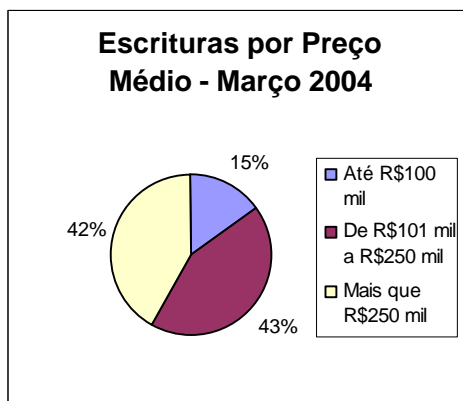
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV
1.118	133	11,9%	2.132	151	7,1%	1.630	90	5,5%	4.880	374	7,7%



Assim como em janeiro e em fevereiro, os **imóveis em fase de obras** apresentaram a maior disponibilidade em março, 2.132 unidades, e a maior vendagem, 151 unidades. Os **imóveis na planta** apresentaram o maior IVV (11,9%).

VII – ANÁLISE POR FAIXA PREÇO MÉDIO DE VENDA

Até R\$100 mil			De R\$101 mil a R\$250 mil			Mais que R\$250 mil			Total		
Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
838	57	6,8%	1.900	159	8,4%	2.142	158	7,4%	4.880	374	7,7%



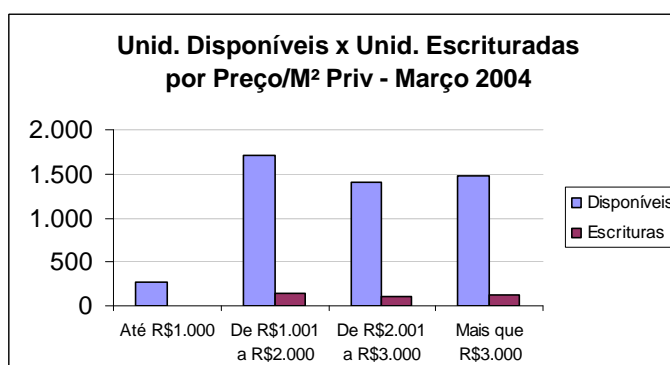
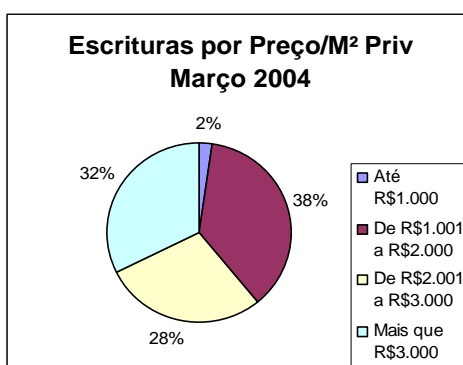
Em março o IVV por faixa de preço médio de venda comportou-se de forma bastante diferente de fevereiro. Tanto em março quanto em janeiro o menor IVV foi o de imóveis com preços médios até R\$100 mil (6,8%), já em fevereiro, foi o de imóveis com preços médios acima de R\$250 mil (5,5%). Da mesma forma, o maior IVV em março foi o de imóveis com preço médio entre R\$101 mil e R\$250 mil (8,4%) e em fevereiro foi o de imóveis com preço médio até R\$100 mil (7,9%).

No que se refere à oferta, assim como em janeiro e fevereiro, a faixa de preço com mais unidades disponíveis foi “**mais que R\$250mil**” (2.142) e a com menos foi “**até R\$100mil**” (838).

Os imóveis com preços médios de venda até R\$100 mil representaram 15% das vendas do mês.

VIII – ANÁLISE POR FAIXA DE PREÇO/M² PRIVATIVO

Até R\$1.000			De R\$1.001 a R\$2.000			De R\$2.001 a R\$3.000			Mais que R\$3.000			Total		
Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
271	8	3,0%	1.713	139	8,1%	1.410	106	7,5%	1.486	121	8,1%	4.880	374	7,7%



Ao analisar o IVV segmentado por faixa de preço/m², nota-se que, em março, diferentemente de fevereiro, a faixa de preço/m² que apresentou o menor índice foi a de até R\$1.000,00 (3,0%). Quanto ao volume de vendas, a faixa com maior número de unidades vendidas em março foi a “**de R\$1.001,00 a R\$2.000,00**” (139), o que representou 38% do total vendido.

A maior oferta, ainda na linha estabelecida em janeiro e fevereiro, foi a de imóveis com preço/m² na faixa de R\$ 1.001,00 a R\$2.000,00 (1.713 unidades). Já o percentual de vendas de unidades com preço/m² inferior a R\$1.000,00, embora maior do que o 1% registrado em janeiro, era de 4% em fevereiro e caiu para 2% em março.