



O MÉTODO DE PRECIFICAÇÃO HEDÔNICA APLICADO AO ESTUDO NA FORMAÇÃO DE PREÇOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS EM GOIÂNIA- CASA KERSSIA PREDÁ KAMENACH; CARLOS LEÃO kerssia.kamenach@gmail.com

Objetivo: Este trabalho tem como objetivo a valoração das características na composição dos preços dos imóveis residenciais em Goiânia, entre os meses de setembro de 2014 a junho 2015, com a utilização de modelos de preços hedônicos. **Método:** Este trabalho consiste na aplicação de 189 questionários à proprietários de residências e imobiliárias, para levantamento das características do imóvel, subsequente a aplicação do modelo de preços hedônicos, representado pela uma função semi logaritmo onde o preço é função das características do imóvel. Foram estabelecidas 17 características (Área (X₃), construção (X₄), número de quarto (X₅), número de sala (X₆), número de banheiro (X₇), vagas na garagem (X₈), armário de cozinha (X₉), armário embutido (X₁₀), condomínio (X₁₁), área de lazer (X₁₂), bairro (X₁₃), restaurante (X₁₄), supermercado (X₁₅), farmácia (X₁₆), parque ecológico (X₁₇), escola/faculdade (X₁₈) e shopping (X₁₉)). **Resultados:** Das 17 características analisadas, as variáveis estatisticamente significativas para o preço de venda do imóvel foram: a área do imóvel, número de quarto, a existência de armário embutido, condomínio, área de lazer e se possuir parques ecológicos próximo. Foi estimada uma função em que $\ln X_{20}$ é o logaritmo natural dos preços observados do bem em questão, o beta 0 (10,83) é a constante, e o beta1 é o parâmetro de cada variável exógena. O coeficiente de determinação múltiplo denotado R^2 que mede a qualidade do ajustamento da equação foi de 83,05% para a especificação semi-logarítmica mostra um bom poder de explicação. O valor de F foi 416,5% também é altamente significativo do ponto de vista estatístico. **Conclusão:** A pesquisa utilizou como principal método a de precificação hedônica que foi estimado através de uma função semi-logarítmica com análise de regressão múltipla, através do modelo dos mínimos quadrados ordinários. No método de preços hedônicos, os valores dos atributos de um bem são derivados com base em informações dos preços de mercados. Na pesquisa as características do imóvel foram divididas em variáveis quantitativas, e qualitativas (dummies) que indica a presença ou a ausência do atributo

Palavras-chave: Imóveis. Preços Hedônicos. Características