



DETERMINANTES DOS PREÇOS DE ALUGUÉIS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS EM BRASÍLIA-DF, ATRAVÉS DE UM MODELO DE PREÇOS HEDÔNICOS - 2014

PHELLIPE HENRIQUE PEREIRA DE SOUZA, CARLOS LEÃO
phellipe.hr@hotmail.com

Objetivo: Entender demanda no mercado imobiliário de aluguel residencial, as necessidades e preferências dos consumidores por habitação em Brasília. O objetivo principal é a valoração das características que são determinantes para a formação de preços de aluguel dos imóveis residenciais na cidade de Brasília. **Método:** Através da utilização de modelos de preços hedônicos. Tomou-se como hipótese inicial que além das características próprias do imóvel as características externas também são significativas para a explicação do preço do aluguel, utilizando a técnica de análise de regressão múltipla para estimar os parâmetros da equação de regressão e como especificação matemática foi utilizada a forma funcional semilogarítmica no qual a variável dependente é o logaritmo do aluguel pedido e os coeficientes resultantes da regressão podem ser interpretados como uma mudança percentual estimada de valor para uma mudança unitária em um atributo particular. Foi construído um banco de dados com 2.367 observações a partir de informações da PNAD 2014. **Resultados:** Chega-se a conclusão que as variáveis mais importantes para a composição do preço do aluguel dos imóveis foram o rendimento mensal domiciliar, o número de cômodos no domicílio, o número de cômodos servindo de dormitório, se tem água canalizada em pelo menos um cômodo domicílio, o material predominante na cobertura do imóvel ser telha e o tipo de domicílio ser apartamentos. **Conclusão:** Neste trabalho foi utilizada uma especificação semilogarítmica para estimar o preço implícito dos atributos de imóveis residenciais com estudo de caso para cidade de Brasília. O modelo estimado exibiu uma boa adequação aos dados, mostrando que as variáveis dependentes explicam 64,98% às variações da variável dependente. O mercado de aluguéis da cidade de Brasília é um campo de estudo científico que permite ampla investigação, permitindo o aprimoramento do cálculo econométrico para o bem.

Palavras-chave: Modelo de preços hedônicos, regressão múltipla,. Características dos imóveis. Mercado imobiliário de aluguel residencial.