



O MÉTODO DE PREÇOS HEDÔNICOS APLICADO AO MERCADO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS DA CIDADE DE GOIÂNIA EM 2014

QUEILA DA SILVA BARBOSA, CARLOS LEÃO

queilasb@hotmail.com

Objetivo: Este trabalho tem como objetivo geral valorar as características que são determinantes para a formação de preços dos imóveis residenciais na cidade de Goiânia através da utilização de modelos de preços hedônicos.

Método: Foi coletada uma amostra contendo informações dos imóveis em um site de busca lugar certo.com e em listas de classificados, ambos do jornal O Popular. A amostra contém 207 imóveis que foram colocados à venda escolhidos de forma aleatória. Foi adotado o modelo de regressão múltipla, sendo este o modelo utilizado quando há mais de uma variável explicativa. Foram utilizadas também nas variáveis explicativas variáveis binárias (dummies) ou qualitativas. Neste trabalho é utilizada a forma semilogarítmica, em que o logaritmo do preço do imóvel é usado como variável dependente e as variáveis que explicam as características dos imóveis são selecionadas como variáveis independentes.

Resultados: Os valores obtidos a partir do cálculo das elasticidades que medem as variações nos preços dos imóveis mostram que quanto mais afastado o imóvel estiver do centro o preço pode cair em -50,81%. Uma variação de 100% no preço do imóvel significa que a área representa 47,77% desta variação. À medida que aumenta os anos de construção do imóvel o preço cai em -10,89%. Um quarto ou um banheiro a mais no imóvel significa um aumento de aproximadamente 48%. Mostram também que o consumidor propende a pagar 0,06% a mais se o imóvel possui armários embutido e 0,09% se possuir área de lazer. Se o imóvel estiver localizado próximo a farmácia o consumidor propende a pagar 0,07%.

Conclusão: O modelo estimado exibiu uma boa adequação aos dados, mostrando que as variáveis dependentes explicam 82,64% as variações da variável dependente. Os resultados obtidos mostraram que os atributos mais significativos na determinação dos preços dos imóveis foram: área do imóvel, área de lazer, anos de construção, bairro, número de quartos, número de banheiros, armário embutido, proximidade a farmácia e proximidade ao shopping.

Palavras-chave: Preços hedônicos. Regressão múltipla. Mercado de Imóveis Residenciais.