TEXTO PARA DISCUSSÃO

2200

Brasília, maio de 2016

SUMÁRIO EXECUTIVO

ÍNDICES DE PREÇO E O MERCADO IMOBILIÁRIO: LITERATURA E ILUSTRAÇÃO – O CASO DE SÃO PAULO

Pedro H. M. Albuquerque
Professor da Universidade de Brasília (UnB) e bolsista do Subprograma de Pesquisa para o Desenvolvimento Nacional (PNPD) do Ipea.

Bernardo Alves Furtado
Coordenador e técnico de planejamento e pesquisa do Ipea e bolsista de produtividade do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq).

Este texto faz uma revisão teórica dos índices de preço ao consumidor com ênfase nas especificidades do mercado imobiliário, apontando vantagens e limitações de cada um. Discute, assim, os índices de médias de preço, quais sejam: Laspeyres, Paasche, Fisher e Jevons.

O texto se insere no contexto do projeto "índices de preço de imóveis", que discute as possibilidades metodológicas para construção de índices de preço de imóveis para o caso brasileiro. Este texto apresenta a metodologia de preços hedônicos – outro texto, em desenvolvimento, considera a possibilidade da utilização do método de vendas repetidas.

Adicionalmente, o texto apresenta as duas variações de construção por métodos hedônicos: com inserção de variáveis *dummies* e por imputação. As especificidades típicas do mercado imobiliário, como os atributos do imóvel, sua longa temporalidade e inserção urbana, sugerem maiores cuidados para a construção de índices para o mercado imobiliário.

O texto apresenta alguns avanços teóricos recentes para o mercado imobiliário e conclui com uma brevíssima ilustração possível a partir de dados disponíveis para São Paulo. Os resultados indicam a dificuldade de se adotar índices de tendência central para o caso dos imóveis, dada a variabilidade observada, resultado da falta de controle para as características do imóvel. O índice de preços hedônicos é apresentado de forma comparativa com o índice geral de preços do mercado (IGP-M) e o Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados (IVG-R), elaborado e divulgado pelo Banco Central. Nota-se que seria interessante aplicar método de suavização, tal como o Loess, para garantir maior estabilidade à evolução do índice.

SUMÁRIO EXECUTIVO