

Título: Influência da proximidade à estação do metrô no valor da propriedade residencial urbana: um estudo no bairro de Samambaia em Brasília

Autor(es) ARTUR CARLOS DE MORAIS; CESAR AUGUSTO PASSOS SILVA; JANAINA DE LIMA FAGUNDES; MATHEUS DE AQUINO DOS SANTOS; MIRIAN LIMA DA SILVA

E-mail para contato: arturcmorais@gmail.com

IES: ESTÁCIO BRASÍLIA

Palavra(s) Chave(s): PREÇO DE IMÓVEL, MODELO HEDÔNICO, METRÔ, DISTRITO FEDERAL

RESUMO

Toda infraestrutura urbana como vias de transporte, saneamento, fornecimento de energia elétrica, serviços de saúde e educação, tem profunda influência sobre o padrão de desenvolvimento e sobre a distribuição espacial dos valores da propriedade urbana, tanto os ofertantes quanto os demandantes de imóveis residenciais são influenciados. Um eficiente sistema de transporte público proporciona um nível adequado de acesso às atividades que o cidadão desenvolve no seu dia-a-dia e o valor monetário desta facilidade de acesso estará refletido no preço de um imóvel, residencial ou de negócio, que esteja inserido na área de influência desses sistemas. Assim esse trabalho procura mensurar se há valorização do imóvel urbano em relação à sua proximidade com terminais de embarque no sistema de metrô do Distrito Federal na região de Samambaia, um bairro de Brasília com aproximadamente 150.000 habitantes. Para mensurar essa valorização foi utilizada a metodologia de preços hedônicos que possibilita quantificar a influência de atributos locacionais no preço do imóvel. A teoria de preços hedônicos parte do princípio de que os bens são heterogêneos, cada um visto como uma coletânea de atributos ou características individuais. A metodologia do preço hedônico se utiliza de regressão multivariada estimar os valores estimados dos atributos físicos e locacionais que compõem o preço de um imóvel. Por atributos locacionais pode citar a cidade e bairro onde o imóvel está localizado, sua distância até centro da cidade, a proximidade à infraestruturas sociais e a proximidade às infraestruturas de transportes. Os atributos físicos são as características de construção dos imóveis. Para atingir o objetivo do trabalho pesquisou-se em sites especializados anúncios de venda de imóveis, aqueles que estavam à venda no bairro objeto da pesquisa. Nos anúncios foram identificados os valores de venda e os atributos físicos e pelo endereço, através do Google Maps, conseguiu-se a distância de cada imóvel à estação do metrô mais próxima. A amostra foi de 75 imóveis, 25% do que estava anunciado para venda nas fontes pesquisadas. Fazendo a regressão com os valores das variáveis em LN para obter no coeficiente de cada uma a sua elasticidade, verificou-se que o coeficiente do atributo locacional “distância percorrida a pé até a estação mais próxima do metrô” foi de 0,11, o que significa afirmar que imóveis de mesmos atributos físicos terão 11% de valorização no preço de venda se sua distância à estação do metrô for reduzida em 50%, isto é, dois imóveis de mesmos atributos físicos um a 800 metros da estação e outro a 400 metros se o primeiro custar 100.000 reais o outro terá preço de mercado de 111.000. O modelo teve R-quadrado de 70%, isto é, poder de explicação em 70% dos casos.