



---

## Índices de preços de imóveis: quatro metodologias e três casos comparados – França, Espanha e EUA

**Claudio Martins Gaiarsa<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Banco Central do Brasil – Analista do Departamento de Supervisão Bancária  
Mestre em Engenharia Civil pelo Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP- 2010  
Graduado em Administração Pública pela EAESP da Fundação Getúlio Vargas - 1975  
Diploma in Development Planning pela University College London - 1979  
Av. Paulista 1804, São Paulo – SP – Brasil  
Gaiarsac@gmail.com

### RESUMO

Este artigo apresenta as principais características de quatro metodologias utilizadas no mundo para calcular índices de preços de imóveis, e relata também as principais características, e as origens de três índices de preços em três países diferentes: França, Espanha, e EUA. As três metodologias são: 1) vendas repetidas (*repeat sales*), 2) características hedônicas, 3) estratificação, e 4) SPAR, que combina preços reais e avaliações dos mesmos imóveis. São apresentadas e comentadas também as principais características e pontos fracos dos valores utilizados para calcular os índices, segundo o momento de captura dos valores ao longo de uma transação imobiliária.

**Palavras-chave:** Índice de preços de imóveis, *repeat sales*, hedônicas, estratificação, SPAR, INSEE, INE, Case-Shiller

### ABSTRACT

This article presents the main characteristics of four methodologies used worldwide to calculate real estate price indices, and presents the main features, and origins of three price indices in three different countries: France, Spain, and the USA. The three methods are: 1) repeat sales, 2) hedonic characteristics, 3) stratification, and 4) SPAR, which combines real prices and valuations of the same property. We also present and also comment on the main characteristics and weaknesses of data used to calculate the indices, according to the moment of capture of values along the process of a real estate transaction.

**Keywords:** real estate price index, repeat sales, hedonic, mix adjustment, SPAR, INSEE, INE, Case-Shiller

As opiniões expressas neste trabalho são exclusivamente do autor e não refletem, necessariamente, a visão do Banco Central do Brasil.