

La ricerca e la verifica di un valore di stima

Angelo Donato Berloco

La statistica inferenziale può intervenire in varie occasioni in aiuto degli estimatori, ma soprattutto può aiutarli a rendere più “solide” le loro stime, in quanto offre una serie di strumenti logici e matematici molto utili per chi, consapevole della estrema complessità del settore immobiliare e delle conseguenti difficoltà estimative, ha l’obiettivo di fare previsioni con una possibilità di errore controllata.

In particolare, se vogliamo ricercare e verificare un valore di stima e ci troviamo ad operare con un limitato numero di dati immobiliari, sappiamo che i piccoli campioni costituiti attraverso la rilevazione dei prezzi di compravendita e delle molteplici caratteristiche immobiliari non consentono di avere a disposizione i dati puntuali dei parametri di riferimento, ovvero la media (μ) e la deviazione standard (σ) della popolazione da cui i campioni derivano. Tale condizione, che rappresenta la situazione ordinaria in campo estimativo, ci porta a guardare ai vari strumenti che la Statistica mette a disposizione per la verifica dei risultati campionari, ed in particolare in questo caso a fare riferimento alla stima per intervallo.

Infatti, nella stima per intervallo andiamo a determinare non solo il valore medio rappresentativo del nostro campione ma anche l’intervallo di confidenza in cui verosimilmente ricade tale valore, dando così modo ai nostri interlocutori di apprezzare la “solidità” della nostra previsione.

In fondo si tratta della stessa operatività che mettono in campo i nostri amici topografi quando sono chiamati a valutare la “tolleranza” degli errori nel caso delle misurazioni: non essendoci la certezza assoluta di poter evitare qualsiasi errore casuale nella misurazione, si accetta o meno una misura se questa rientra in un intervallo di fiducia prestabilito, calcolato in base a specifiche

funzioni di distribuzioni standard (come ad esempio la distribuzione t di Student).

Anche in campo estimativo la conoscenza del valore di stima e del suo intervallo di fiducia è molto importante in varie occasioni operative, ad esempio quando ci viene richiesto di verificare i valori di stima un immobile ottenuti attraverso differenti procedimenti di stima (stima mono parametrica, stima per capitalizzazione del reddito, stima tramite MCA, stima tramite expertise, ecc.).



STATISTICA
ELEMENTI DI STATISTICA
APPLICATA ALL'IMMOBILIARE

Se ad esempio siamo chiamati a “giudicare” la credibilità di un valore di stima derivante da una expertise ($V_{\text{Expertise}}$), non dobbiamo opporre solo un altro valore (auspicabilmente ottenuto attraverso un procedimento più solido, come l’MCA - V_{MCA}) ma dobbiamo anche dimostrare che il nostro valore è più solido dal punto di vista previsionale perché ricade in un intervallo fiduciale “verificato” attraverso l’utilizzo della distribuzione t di Student:

$$V_{\text{Expertise}} \text{ Vs } V_{\text{MCA}}$$

Infatti, trattandosi verosimilmente di un piccolo campione ed essendo incognita la deviazione standard della popolazione di riferimento, per

settembre, 2018

calcolare l'intervallo di fiducia del valore medio da noi stimato (V_{MCA}) faremo riferimento al valore della deviazione standard del campione (S), al valore di t tabulato per determinati valori di probabilità (ad esempio $\alpha = 0,05$) e per i gradi di libertà ($g = n-1$) determinati dal numero di prezzi costituenti il nostro campione, diminuito di 1.

Applicando la seguente formula:

$$V_{MCA} - t * \frac{S}{\sqrt{n}} < V_{MCA} < V_{MCA} + t * \frac{S}{\sqrt{n}}$$

siamo in grado di costruire l'intervallo di fiducia per il valore medio da noi stimato (V_{MCA}) e per la probabilità stabilita (es. 95%) e di conseguenza possiamo "misurare" se e quanto è statisticamente credibile il valore di stima ottenuto attraverso l'expertise o tramite l'altro procedimento di stima.

Per utilizzare la Statistica ai fini delle stime e delle verifiche dei risultati, gli estimatori devono conoscere almeno gli elementi di base della logica e degli "strumenti" matematici che essa mette a disposizione: sono questi i principali temi di cui parleremo nel un corso "Elementi di statistica applicata all'immobiliare" che il 12 settembre 2018 dalle ore 10:30 alle ore 12:30 si svolgerà in video conferenza ([clicca qui per maggiori informazioni](#)).



STATISTICA

ELEMENTI DI STATISTICA APPLICATA
ALL'IMMOBILIARE

Online, 12/09/2018

A partire da € 59,00



 Corso in Video Conferenza  2 ore