

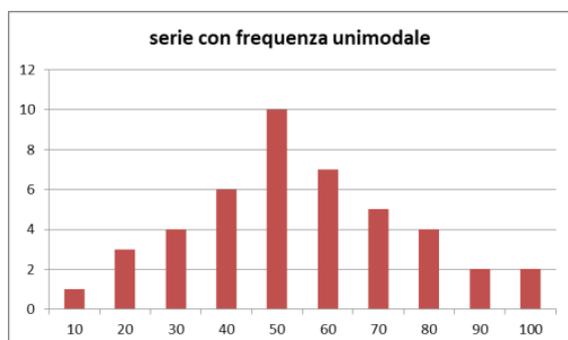
Cosa ne sai tu di moda?

Angelo Donato Berloco

Non mi riferisco qui al comportamento (spesso troppo variabile nel tempo) riguardante i modi di vivere, le usanze, l'abbigliamento, ecc. quanto piuttosto ad uno dei valori medi utilizzati dalla Statistica per rappresentare sinteticamente un fenomeno collettivo e facilitarne la conoscenza.

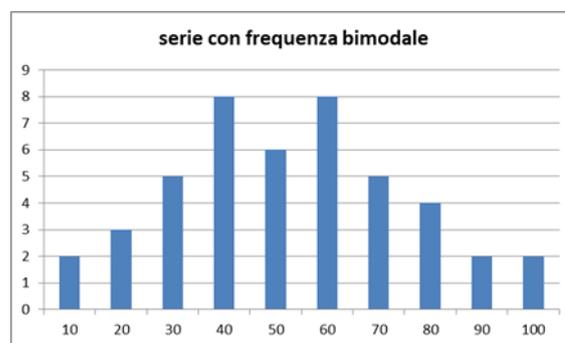
Infatti, quando ci troviamo ad analizzare una serie ampia e complessa di dati estratti da una popolazione e vogliamo sintetizzare in pochi ma significativi indici le nostre valutazioni sul fenomeno osservato, non possiamo prescindere dal conoscere ed utilizzare i "valori medi", sapendo che la Statistica ci offre un set completo di valori medi, distinti in medie di posizione e medie analitiche.

Operando su tutti i termini del campione ed utilizzando particolari espressioni formali, si calcolano le medie analitiche (media aritmetica semplice, media aritmetica ponderata, ecc.). Non meno importanti risultano le medie di posizione (moda, mediana, quartili, ecc.), le quali si basano solo su alcuni valori dell'intera distribuzione e sono ricavati appunto attraverso la posizione occupata dal termine considerato nell'ambito della successione.



Un valore medio di posizione particolarmente importante ed ampiamente utilizzato anche in ambito estimativo è rappresentato dalla moda.

Si tratta del valore più frequente della distribuzione osservata e la sua importanza deriva dal fatto che si tratta di un valore "dominante" ovvero un valore realmente presente tra le osservazioni e non un valore inesistente (in quanto ricavato attraverso opportuni conteggi sui dati osservati).



Proprio per la sua natura statistica, la moda ha quindi un'alta efficacia segnaletica, in quanto mette in evidenza l'intensità che presenta la maggiore frequenza osservata e di conseguenza si può prudentemente ritenere che tale valore abbia un'alta probabilità di verificarsi anche in futuro.

Non sempre la distribuzione osservata presenta un solo valore più frequente (come avviene nel caso della distribuzione unimodale), ma può presentare 2 valori con intensità diversa ma stessa frequenza (distribuzione bimodale), oppure con n valori di diversa intensità ma pari frequenza (distribuzione plurimodale). Un caso particolare è dato dalla distribuzione zeromodale, in cui il valore più frequente è rappresentata proprio dal valore con intensità minore nell'ambito della distribuzione osservata.

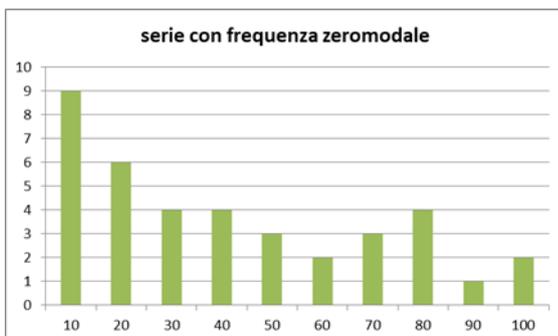
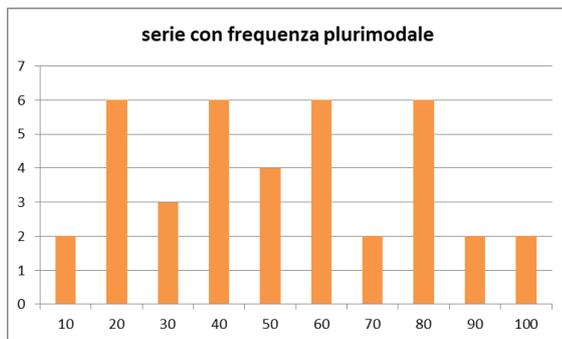
Occorre evidenziare che la moda ha uno scarso significato quando analizziamo collettivi con un limitato numero di casi o con frequenze molto disperse. Mentre possiamo dire che la moda trova una importante applicazione quando si parla di variabili statistiche continue applicate allo studio del comportamento economico dell'uomo.



agosto, 2018

Tali comportamenti si suppone si distribuiscano secondo una distribuzione normale e quindi simmetrica e unimodale, proprio come si verifica ad esempio per la distribuzione normale o di Gauss.

Pertanto, anche se facciamo riferimento ad una distribuzione teorica, attraverso lo studio della funzione di Gauss possiamo ricavare tutta una serie di informazioni che tornano molto utili per definire in modo puntuale quanto affermato nel concetto generale di stima, ovvero che il lavoro dell'estimatore deve mirare proprio a prevedere il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi e che tale valore (secondo la distribuzione normale) è più probabile che si trovi vicino al valore medio, mediano e modale.



Utilizzare la Statistica ai fini delle stime e delle verifiche dei risultati è quindi molto importante; di questi temi parleremo nel corso "**Elementi di statistica applicata all'immobiliare**" che ci svolge in video conferenza il **12 settembre 2018** dalle ore 10:30 alle ore 12:30 ([clicca qui per maggiori informazioni](#)).

Il corso rilascia un attestato valido per i **CFP dei Valutatori immobiliari certificati UNI 11558:2014 per tutti gli enti di certificazione accreditati ISO 17024.**



STATISTICA

ELEMENTI DI STATISTICA
APPLICATA ALL'IMMOBILIARE