

# Ricerca, Organizzare ed Analizzare i Dati immobiliari



Angelo Donato Berloco  
25 febbraio 2019

Trasformare i DATI IMMOBILIARI in una risorsa strategica del Valutatore è una delle principali sfide competitive che i professionisti estimatori del settore immobiliare oggi si trovano ad affrontare.

La dimensione quantitativa legata all'utilizzo dei dati immobiliari può infatti rappresentare una criticità per i professionisti estimatori che non conoscono o non utilizzano in modo corretto strumenti idonei per **intercettare, organizzare e leggere** i dati.

Tale aspetto può essere adeguatamente affrontato attraverso l'utilizzo di nuovi metodi di analisi e di stima ... nuovi però nel senso che non sono "*ordinariamente*" utilizzati dai valutatori italiani nell'ambito operativo attuale anche se, ovviamente, sono patrimonio metodologico condiviso a livello accademico e delle prassi operative adottate in ambito internazionale.

Per i Valutatori che intendono offrire ai propri committenti un servizio di "**qualità**" si tratta evidentemente di andare un po' più avanti rispetto agli approcci Market attualmente in uso, senza nulla togliere al buon livello operativo raggiungibile attraverso l'applicazione del Market Comparison Approach e/o del Sistema di stima.

Piuttosto si tratta di fare un upgrade di tali tecniche estimative, ovvero di approfondire l'esame del legame fra variabili (correlazione caratteristiche/prezzo) per meglio interpretare e misurare la dipendenza fra **variabile dipendente** (prezzo) e **variabili indipendenti** (caratteristiche immobiliari) e conseguentemente poter definire un modello previsionale del valore più aderente alle condizioni mercantili riscontrabili in quel determinato segmento di mercato in cui si colloca il Subject della stima.

Tale risultato incrementale è conseguibile attraverso la costruzione e l'utilizzo di appositi modelli di regressione (semplici o multipli – lineari o non lineari).

Si tratta in particolare di procedure estimative che operano su medio/grandi quantità di dati immobiliari (ovviamente non parliamo numericamente ancora di big data), che consentono di offrire ai Valutatori immobiliari tecniche e strumenti molto interessanti, utili e pratici per un impiego corretto delle informazioni raccolte in ambito immobiliare e finalizzate alla stima del valore di mercato e degli altri valori diversi dal valore di mercato.

Come già riscontrato in altri contesti operativi internazionali, presto tale strumentazione metodologica sarà richiesta anche dagli stakeholder qualificati italiani che richiedono la prestazione professionale dei Valutatori (fondi immobiliari, organi di vigilanza, società di revisione, banche).

Tali metodi di valutazione, infatti, possono rappresentare uno strumento di garanzia per il corretto svolgimento di un'attività professionale complessa e che presenta risvolti pratici di estrema importanza, poiché le relazioni di stima rappresentano per questi committenti veri e propri strumenti strategici di decisione.

I nuovi Valutatori che saranno richiesti dal mercato immobiliare dovranno quindi saper trovare i dati immobiliari, saperli rilevare e organizzare, per poi analizzarli utilizzando metodi e tecnologie idonee per il trattamento dati.

A questi temi sarà dedicato il corso online [“La Stima Pluriparametrica: Basi Teoriche e Casi Applicativi”](#) della durata di 8 ore e che si terrà in 2 giornate nel mese di aprile 2019.

Obiettivo principale del corso è quello di introdurre i partecipanti nell'ambito dell'Analisi di Regressione e dare loro un'idea delle enormi potenzialità in campo estimativo di tale strumento.

Il percorso prevede la illustrazione di come scegliere i dati, di come impostare ed utilizzare un modello di regressione, di come verificare la qualità e l'attendibilità del modello ai fini della ricerca del valore stima in ambito immobiliare, per fornire agli estimatori nuove opportunità di crescita professionale.