

Crescono i dati immobiliari e cambiano i metodi di valutazione



Angelo Donato Berloco
05 febbraio 2019

La nostra economia sta attraversando una nuova rivoluzione digitale, per cui anche il mercato immobiliare sta sempre più evidenziando la necessità di nuove figure professionali o l'evoluzione di figure "storiche" come quella del valutatore immobiliare.

Tra le nuove figure professionali, di fondamentale importanza saranno i data analyst ovvero i professionisti specializzati nel trattamento dei **big data**.

Sinteticamente, si tratta di esperti capaci di ordinare e analizzare grandi quantità di dati, di processare le informazioni in esso contenute, piegando la complessità del dato alle diverse esigenze e situazioni.

Quindi l'analista dei dati è il professionista che riesce ad ordinare tutti questi dati ed analizzarli in modo efficace, per poi elaborarli e presentarli attraverso report più specifici, che siano in grado di dare una buona visualizzazione degli stessi, in quanto un report efficace deve essere bello e comprensibile, in modo che il cliente possa consultarlo più velocemente e facilmente.

Il data analyst opera con tecniche che includono la statistica tradizionale, ed attraverso gli strumenti statistici misura i fenomeni che si sviluppano all'interno e intorno al settore immobiliare, in modo che i vari stakeholder possano prendere le decisioni che garantiscono loro le maggiori chance di successo.

Tuttavia, anche una figura tradizionale del settore immobiliare com'è quella del **Valutatore immobiliare** può accrescere il proprio appeal professionale attraverso una maggiore frequentazione dell'ambito statistico.

Un esempio su tutti è rappresentato dalla conoscenza e dall'utilizzo dei modelli di regressione, ovvero modelli operativi di tipo statistico-matematico che trovano da molti anni adeguata applicazione nell'ambito delle valutazioni immobiliari.

Infatti tali modelli ricalcano in maniera logica il lavoro svolto dai valutatori: essi sono chiamati a svolgere il ruolo di "specchio freddo ed oggettivo del mercato" ovvero di spiegare l'effetto che le singole caratteristiche (quantitative e qualitative) hanno nella formazione del prezzo di mercato degli immobili.

Conseguentemente l'estimatore è in grado di definire un modello previsionale ed estendere la stima del valore di mercato a tutti gli immobili della popolazione da cui è estratto il campione.

Tutti dispongono di computer e programmi in grado di elaborare rapidamente modelli statistici a fini estimativi ([esistono specifiche funzioni anche in Microsoft Excel](#)), per cui la definizione di modelli pluriparametrici per la stima del valore di mercato in ambito immobiliare è ormai facilmente alla portata di coloro che sono in grado di "maneggiare" questi metodi di valutazione, tanto in ambito urbano quanto in ambito rurale.

A questi temi è dedicato il corso online "[La Stima Pluriparametrica: Basi Teoriche e Casi Applicativi](#)" della durata di 8 ore e che si terrà on line in 2 giornate il 11/04/2019 e il 18/04/2019.

Obiettivo principale del corso è quello di introdurre i partecipanti nell'ambito dell'Analisi di Regressione e dare loro un'idea delle enormi potenzialità che tale strumento ha assunto in campo estimativo. Il percorso prevede la illustrazione di come scegliere, impostare ed utilizzare un modello di regressione, adattandolo al proprio ambito operativo ed alla quantità e qualità di dati a propria disposizione.