

idealista

Metodologia Report dei prezzi

Sommario

[Descrizione generale](#)

[Ambito di applicazione](#)

[Ambito geografico](#)

[Ambito temporale](#)

[Descrizione della metodologia](#)

[0. Panoramica del processo](#)

[1. Selezione del campione di annunci](#)

[2. Rilevamento e rimozione di annunci anomali](#)

[3. Calcolo del prezzo nelle zone finali e nei livelli superiori](#)

[4. Stima del livello di supporto informativo e correzione di valori anomali](#)

[nelle serie](#)

[Altro](#)

Descrizione generale

L'indice dei prezzi idealista è una stima mensile del prezzo medio richiesto per gli immobili residenziali in offerta, calcolata sulla base degli annunci attivi pubblicati sul portale per le operazioni di compravendita e locazione. L'indice viene elaborato per le principali aree geografiche e amministrative di Italia, Spagna e Portogallo.

L'indice riflette il prezzo di offerta e non il prezzo finale di transazione né il canone di locazione effettivamente corrisposto. Tuttavia, presenta una forte correlazione con altri indicatori di mercato e può quindi essere utilizzato come approssimazione dell'andamento generale dei prezzi e come indicatore anticipatore delle tendenze del mercato.

La metodologia incorpora controlli specifici per limitare le distorsioni più comuni nei dati di offerta. In particolare, la distorsione dovuta alla composizione del campione, che può alterare il valore medio quando cambia nel tempo la presenza delle diverse tipologie immobiliari (appartamenti rispetto a case uni-bifamigliari), viene corretta attraverso una ponderazione basata sulla struttura effettiva del campione.

Inoltre, gli annunci duplicati vengono eliminati affinché ogni immobile sia conteggiato una sola volta, indipendentemente dal numero di canali attraverso cui viene commercializzato.

La recente evoluzione del mercato immobiliare, con la crescente diffusione di forme di locazione temporanea e turistica, ha portato idealista a rafforzare i propri filtri di qualità per assicurare che l'indice continui a rappresentare in modo accurato il mercato residenziale tradizionale.

Ambito di applicazione

Ambito geografico

L'indice viene calcolato per le aree geografiche coperte da idealista, dal livello di quartiere fino al livello nazionale, e per le principali divisioni amministrative di ciascun mercato. I livelli territoriali disponibili possono variare leggermente a seconda del Paese.

Mercato	Livelli idealista	Livelli amministrativi
Spagna	- Nazione (L2) - Provincia (L3) - Comune (L6) - Distretto (L7) - Quartiere (L8)	- Nazione - Comunità autonome (NUTS2)
Italia	- Nazione (L2) - Provincia (L3) - Comune (L6) - Distretto (L7) - Quartiere (L8)	- Nazione - Regioni (NUTS2)
Portogallo	- Nazione (L2) - Provincia (L3) - Comune (L6) - Distretto (L7) - Quartiere (L8)	- Nazione - Regioni (NUTS2)

Ambito temporale

Le serie storiche sono costruite a partire dall’archivio storico degli annunci pubblicati su idealista, selezionando esclusivamente gli immobili attivi, non duplicati e che superano i controlli di qualità previsti durante il periodo di misurazione. La profondità temporale delle serie varia a seconda del Paese, in funzione dello sviluppo commerciale del portale in ciascun mercato.

Mercato	Profondità storica
Spagna	Dal 2006
Italia	Dal 2012
Portogallo	Dal 2015

La nuova metodologia, che migliora l’individuazione e l’esclusione di tipologie di offerta non rappresentative del mercato residenziale tradizionale, come gli affitti turistici o stagionali, è stata applicata retroattivamente nei Paesi in cui la serie storica ne ha beneficiato. L’estensione temporale dell’applicazione è stata adattata alle caratteristiche di ciascun mercato, garantendo la coerenza e la comparabilità dei dati nel tempo.

Descrizione della metodologia

0. Panoramica del processo

Il processo consiste in diversi passaggi descritti di seguito in modo più dettagliato:

1. Selezione del campione di annunci;
2. Rilevamento e rimozione di annunci anomali;
3. Calcolo del prezzo nelle zone finali e nei livelli superiori;
4. Stima del livello di supporto informativo e correzione di valori anomali nelle serie.

1. Selezione del campione di annunci

Vengono selezionati tutti gli annunci che risultano attivi e visibili nei tre mesi precedenti la data di riferimento della misura.

A questo insieme di annunci vengono applicati i seguenti criteri di ammissibilità:

- immobili con indirizzo valido e che soddisfano i requisiti minimi di abitabilità;
- immobili pubblicati e visibili sul sito idealista;
- immobili che non sono stati identificati come fraudolenti o contenenti informazioni errate dai processi di controllo e assistenza clienti di idealista;
- annunci privi di anomalie relative a superficie, prezzo o prezzo unitario;
- immobili non oggetto di procedure di asta giudiziaria (solo per l'Italia).

Infine, gli annunci relativi allo stesso immobile vengono consolidati, in modo che il campione finale includa ciascuna proprietà una sola volta. Sono considerati **duplicati gli annunci** che fanno riferimento al medesimo immobile, ma che vengono commercializzati attraverso canali diversi, ad esempio da più agenzie immobiliari o da privati.

Inoltre, vengono esclusi gli immobili destinati alla locazione temporanea e, in funzione delle caratteristiche specifiche di ciascun mercato, altre tipologie di offerta non rappresentative del mercato residenziale tradizionale, come gli immobili sottoposti a procedure di asta giudiziaria.

Metodologia Report dei prezzi

L'obiettivo è ottenere un campione più accurato e affidabile, in grado di riflettere l'andamento del mercato residenziale ordinario.

2. Rilevamento e rimozione di annunci anomali

Al fine di garantire che il prezzo rifletta fedelmente il mercato degli immobili in offerta, viene applicato un processo di identificazione degli annunci anomali articolato in tre fasi, che prende in considerazione il prezzo, la superficie e il tempo di permanenza sul mercato di ciascun annuncio.

In una prima fase, viene applicato un prefiltro globale basato sul prezzo, finalizzato a individuare valori estremi su scala logaritmica. Vengono esclusi gli annunci il cui prezzo si discosta dalla mediana del relativo gruppo omogeneo di riferimento per più di cinque deviazioni standard.

In una seconda fase, per ciascuna combinazione di tipologia immobiliare, operazione e area geografica, vengono calcolati gli intervalli interquartili sulla base del campione dei tre mesi precedenti. Per garantire la rappresentatività statistica, viene richiesto un numero minimo di annunci per ciascuna area; qualora il campione disponibile non sia sufficiente, si ricorre al livello geografico superiore. Vengono esclusi gli annunci che superano i limiti definiti per il prezzo unitario e per la superficie.

In una terza fase, viene aggiunto un ulteriore livello di protezione, basato su soglie più restrittive, che consente di individuare casi estremi non rilevati nella fase precedente. Questo controllo risulta particolarmente utile nelle aree caratterizzate da una forte dispersione dei prezzi.

Infine, per ciascuno strato del campione, definito dalla combinazione di tipologia immobiliare e area geografica, viene determinato il livello di supporto, inteso come il livello di copertura espresso in numero di annunci disponibili. Tale copertura deve essere sufficiente affinché la misura del prezzo sia considerata valida.

3. Calcolo del prezzo nelle zone finali e nei livelli superiori

Per ciascuna delle microzone idealista presenti sul portale viene calcolata la mediana, che viene successivamente aggregata in modo ponderato ai livelli geografici superiori. Questa metodologia viene adottata poiché le microzone presentano una maggiore omogeneità in termini di caratteristiche del mercato immobiliare.

La mediana viene utilizzata in quanto rappresenta una misura di posizione meno sensibile ai valori anomali. Sebbene venga già applicato un primo processo di pulizia dei dati, l'utilizzo della mediana consente di garantire una maggiore stabilità.

La ponderazione geografica si basa sulla frequenza relativa di ciascuna area rispetto al numero totale di annunci presenti nella zona per la quale viene calcolato il valore.

4. Stima del livello di supporto informativo e correzione di valori anomali nelle serie

Infine, viene verificato che ciascuna area disponga di un campione sufficiente e che l'evoluzione dei prezzi sia coerente nel tempo. Quando un'area presenta dati insufficienti o valori anomali in un determinato periodo, il valore viene stimato sulla base dei periodi più vicini per i quali sono disponibili informazioni affidabili.

Altro

Il presente report è stato elaborato dal team di studi di idealista. Il suo contenuto è protetto dalle norme sul diritto d'autore, marchi registrati, trattati internazionali e altri diritti di proprietà intellettuale, nonché dalla normativa vigente in Italia e dalle convenzioni internazionali. È vietata la riproduzione e la distribuzione del contenuto senza citazione della fonte.

Le informazioni contenute nel presente report sono state elaborate da idealista e vengono fornite esclusivamente a scopo informativo. In nessun caso devono essere utilizzate come consulenza, valutazione di un immobile o per altri servizi.

idealista non è responsabile delle informazioni contenute nel presente report provenienti da fonti esterne a idealista. L'inclusione nel report di medie, tabelle o stime elaborate da idealista o derivate da informazioni di terzi ha esclusivamente finalità informative e non deve pertanto essere interpretata come espressione di opinioni o raccomandazioni di alcun tipo. In ogni caso, idealista non è responsabile delle interpretazioni che gli utenti possono dare alle informazioni contenute nel report.