

idealista

**Metodologia di
rilevazione dei prezzi**

Metodologia di rilevazione dei prezzi

Sommario

[Descrizione generale](#)

[Ambito di applicazione](#)

[Ambito geografico](#)

[Ambito temporale](#)

[Descrizione della metodologia](#)

[Panoramica del processo](#)

[Selezione del campione di annunci](#)

[Calcolo dei parametri nella distribuzione dei prezzi e della domanda ai fini dell'individuazione di annunci anomali](#)

[Eliminazione degli annunci con anomalie relative ai prezzi e degli annunci fuori mercato](#)

[Calcolo del prezzo medio nelle zone finali](#)

[Calcolo del prezzo medio nelle zone non finali](#)

[Stima del livello della documentazione di supporto e correzione dei valori anomali nelle serie](#)

Descrizione generale

Il rapporto sui prezzi calcola **una stima mensile del prezzo medio degli immobili residenziali relativo all'offerta attiva su idealista**, suddivisa per operazioni di compravendita e affitto. Tale stima viene calcolata sia per le zone di idealista uniformate seguendo un criterio di omogeneità dei valori unitari, sia per le zone amministrative più rilevanti in Spagna, Portogallo e Italia.

È importante tenere presente che **si tratta di una valutazione indicativa basata sull'offerta attiva su idealista**. E malgrado sussista una marcata correlazione con altri indicatori di mercato, e possa dunque essere utilizzata come approssimazione per un elevato numero di misurazioni o come indice anticipatore di alcuni indicatori di mercato, tale informazione non costituisce il prezzo finale della transazione (il prezzo al quale viene perfezionata la vendita di un'abitazione), né l'importo medio corrente dei canoni di locazione.

Il trattamento dei dati consente di ottenere una visione che limiti in larga misura tutte quelle distorsioni derivanti dalla commercializzazione o dalla variabilità nella composizione dello stock di offerta nel corso del tempo (numero di unità per tipologia immobiliare). La distorsione dovuta alla composizione dello stock può produrre prezzi medi errati quando, per esempio, tra periodi contigui, varia in maniera significativa la proporzione degli appartamenti di una certa tipologia rispetto al totale di immobili ad uso residenziale.

Ambito di applicazione

Ambito geografico

In generale, le zone che vengono calcolate sono quelle con il massimo livello di dettaglio definito da idealista (zone finali) e i livelli superiori (zone non finali), tra cui i livelli amministrativi; quest’ultimo punto varia leggermente a seconda del Paese. La seguente tabella mostra le specificità di ciascun mercato (nell’organizzazione di idealista si impiega la terminologia relativa *alla suddivisione del territorio in uso in Spagna*):

Mercato	Livelli Idealista	Livelli amministrativi
Spagna	Paese (L2), Provincia (L3), Comune, Distretto (L7), Quartiere (L8)	Paese, Comunità autonoma (NUTS2)
Italia	Paese (L2), Provincia (L3), Comune, Distretto (L7), Quartiere (L8)	Paese, Regioni (NUTS2)
Portogallo	Paese (L2), Provincia (L3), Comune, Distretto (L7), Quartiere (L8)	Paese, NUTS2, Distretto

Metodologia di rilevazione dei prezzi

Ambito temporale

Le serie storiche provengono dallo storico di idealista, rispetto alle quali si selezionano sempre immobili non duplicati, privi di dati errati, in mercati nei quali si è registrata attività nel periodo. A causa del diverso sviluppo commerciale del portale per aree geografiche, la finestra storica cambia (in futuro sarà possibile estendere alcune selezioni):

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

Metodologia di rilevazione dei prezzi

Descrizione della metodologia

Panoramica del processo

Il processo si compone di diverse fasi, descritte più nel dettaglio di seguito:

1. Selezione del campione di annunci
2. Calcolo dei parametri di distribuzione dei prezzi e della domanda ai fini dell'individuazione di annunci anomali
3. Eliminazione degli annunci con anomalie relative ai prezzi e degli annunci fuori mercato
4. Calcolo del prezzo medio nelle zone con il massimo livello di definizione (zone finali)
5. Calcolo del prezzo medio dei livelli superiori (zone non finali)
6. Verifica della documentazione di supporto ai dati esposti e correzione dei valori anomali nelle serie

Selezione del campione di annunci

Si selezionano tutti gli annunci attivi e visibili durante il periodo oggetto di rilevamento e i due mesi precedenti; in questo processo vengono scartati tutti i valori che si ritiene contengano anomalie e imprecisioni, come:

- Immobili con l'indirizzo sbagliato
- Immobili che **non** sono stati oggetto di almeno 3 visite
- Immobili contrassegnati come fraudolenti o contenenti errori accertati dal customer care di idealista
- Superfici, prezzi o prezzi al metro quadro errati (dedotti da criteri peritali e in base alla frequenza con cui appaiono queste caratteristiche)

Metodologia di rilevazione dei prezzi

Infine, **tutti gli annunci ripetuti vengono computati in un'unica offerta**, di modo che il campione contenga solo annunci singoli. Consideriamo **un insieme di annunci come ripetuti** quando si riferiscono allo stesso immobile, ma sono stati pubblicati da fonti diverse: agenzie differenti, privati ecc.

Calcolo dei parametri nella distribuzione dei prezzi e della domanda ai fini dell'individuazione di annunci anomali

Sulla base del campione di riferimento, si calcolano i parametri più rilevanti per ciascuno dei mercati, in modo da poter stabilire quali valori sono anomali in termini di prezzi unitari e d'interesse sul portale (domanda). Il campione è stratificato per tipologia, operazione e caratteristiche di base dell'immobile (combinazione alla quale ci riferiamo con il termine **microsegmento**).

Si procede dunque con l'eliminazione di tutti quei valori che hanno prezzo unitario al di fuori di un intervallo di confidenza del 95% con un 5% di margine di errore, calcolato sulla distribuzione del logaritmo dei prezzi unitari.

Relativamente al filtraggio dei valori anomali in termini di attività, si cerca di formulare una stima dell'insieme di attivi sul mercato (**attivi liquidi**) attraverso l'utilizzo di un filtro per l'intervallo di confidenza di almeno il 95%, con un errore del 5%, sul volume uniformato di visite e giorni di permanenza sul mercato degli annunci (in modo tale che non rientrino nell'analisi gli annunci che sono stati oggetto di attività minima, che sono rimasti per pochi giorni sul mercato rispetto alla propria tipologia, o che da tempo si trovano nel mercato anomalo).

Infine, si stabilisce il livello necessario per la documentazione di supporto (considerando il livello come il livello di copertura in termini di registri, che deve essere sufficiente per ritenere valida una misura di prezzo) per ciascuno degli strati di cui si compone il campione: tipologia e geografia.

Metodologia di rilevazione dei prezzi

Eliminazione degli annunci con anomalie relative ai prezzi e degli annunci fuori mercato

Gli annunci che non rientrano negli intervalli di confidenza precedentemente calcolati vengono rimossi dal campione. Si tratta di un processo specifico per ciascun **micromercato** (zona geografica a cui fa riferimento l'annuncio), che viene condotto in base alla variabilità del campione e al numero di elementi, una volta determinata la dimensione minima del campione necessaria per un intervallo di confidenza del 90%, con un errore del 5%, per ciascuno dei **microsegmenti** di cui sopra.

Calcolo del prezzo medio nelle zone finali

Per ciascuna delle zone finali di idealista: Comune (livello 6 di idealista), Distretto (livello 7), Quartiere (livello 8), si calcolano i **prezzi medi** che verranno utilizzati successivamente per la propagazione ai livelli superiori. Si procede al calcolo dei prezzi medi sulle suddette zone, in quanto rappresentano mercati relativamente omogenei dal punto di vista del mercato immobiliare.

Il prezzo medio di ciascuno dei microsegmenti **viene calcolato utilizzando la mediana dei prezzi unitari**. Si è deciso di utilizzare la mediana in quanto quest'ultima costituisce un indice di posizione più insensibile ai valori anomali (malgrado venga condotto un procedimento preliminare, la mediana garantisce comunque una maggiore stabilità). Il prezzo medio finale di una zona viene calcolato come media ponderata di ciascuno dei microsegmenti; la ponderazione è data dal rapporto tra la dimensione del microsegmento rispetto alla dimensione totale degli annunci di tipo residenziale.

Metodologia di rilevazione dei prezzi

Calcolo del prezzo medio nelle zone non finali

I prezzi delle zone non finali vengono calcolati con un metodo iterativo (dal basso verso l'alto, in questo senso: comune, provincia, Paese) come media ponderata dei prezzi delle zone di riferimento.

Come nel caso della media ponderata sui microsegmenti degli annunci, il peso attribuito alle aree geografiche si basa sulla frequenza relativa di ciascuna zona rispetto al totale degli annunci nella zona in cui viene calcolato il valore.

Stima del livello della documentazione di supporto e correzione dei valori anomali nelle serie

Infine, si stima se il livello della documentazione di supporto è sufficiente e si verifica la coerenza del valore nella serie temporale, di modo che, se la documentazione di supporto è insufficiente, non appena possibile si formula una nuova stima del valore come media mobile ponderata dei periodi adiacenti all'anomalia.

La ponderazione deriva dalla relazione tra i prezzi in una zona superiore con sufficiente documentazione di supporto; in questo modo, calcolando la media di periodi adiacenti, si tiene conto sia della componente tendenziale sia della componente stagionale, in quanto si utilizza una ponderazione di quel punto di dati rispetto a quelli adiacenti in una zona superiore o equivalente.

Esiste un caso particolare, vale a dire la correzione dell'ultimo punto di dati; in questo caso si utilizzano i due punti precedenti e una ponderazione del punto corrente della stessa natura di quella indicata nel paragrafo precedente.

Metodologia di rilevazione dei prezzi

Altre informazioni

Il presente rapporto è stato redatto dal gruppo di studio di idealista. Il relativo contenuto è protetto da diritto d'autore, marchi registrati, trattati internazionali e da altri diritti di proprietà e leggi in vigore in Spagna, nonché da convenzioni internazionali; si vieta ogni riproduzione e distribuzione senza citare la fonte.

Le informazioni contenute nel presente rapporto sono state elaborate da idealista e vengono fornite a scopo meramente informativo. Non potrà essere in nessun caso utilizzato alla stregua di una consulenza, di una valutazione finale di un'abitazione né per prestare altri servizi.

idealista declina ogni responsabilità per tutte le informazioni contenute nel presente rapporto che provengono da fonti diverse da idealista. L'inserimento nel presente rapporto di medie, tabelle o stime formulate da idealista o ricavate da informazioni provenienti da terzi è a scopo puramente informativo e, pertanto, non li si può considerare alla stregua di un parere o di una raccomandazione di qualsiasi sorta.

In ogni caso, idealista declina ogni responsabilità in relazione alle interpretazioni eventualmente elaborate dagli utenti rispetto alle informazioni contenute nel rapporto.