

III trimestre 2014

PREZZI DELLE ABITAZIONI

Dati provvisori

■ Nel terzo trimestre 2014, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, è diminuito dello 0,5% rispetto al trimestre precedente e del 3,9% nei confronti dello stesso periodo del 2013.

■ Il calo congiunturale dipende esclusivamente dalla diminuzione dei prezzi delle abitazioni esistenti (-0,7%); per le abitazioni nuove si registra invece un aumento dei prezzi rispetto al trimestre precedente (+0,7%), il primo dopo due anni.

■ La flessione tendenziale dell'indice generale, la cui ampiezza si riduce da -4,9% del secondo trimestre a -3,9% del terzo, è la sintesi delle diminuzioni su base annua dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-4,8%) sia di quelle nuove (-1,3%).

■ Torna quindi ad ampliarsi il differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle abitazioni nuove (3,5 punti percentuali da 2,9 del trimestre precedente).

■ La riduzione dell'ampiezza delle flessioni tendenziali dell'IPAB si verifica in presenza di segnali di ripresa dei volumi compravenduti (+4,1% è l'incremento registrato, su base annua, nel terzo trimestre del 2014 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale).

■ In media, nei primi tre trimestri del 2014, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 4,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di un calo del 2,4% dei prezzi delle abitazioni nuove e del 5,5% dei prezzi di quelle esistenti.

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

III trimestre 2014, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a)

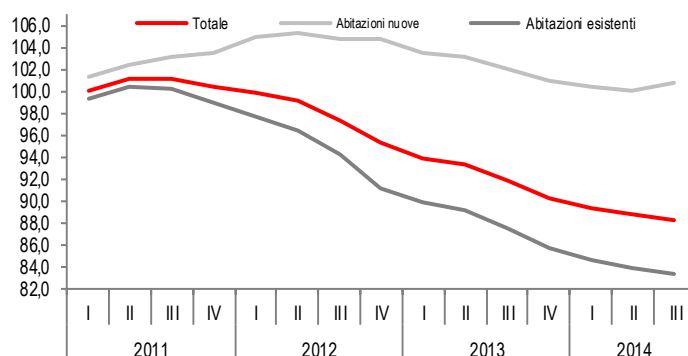
	Indice	Variazioni %		
		III trim 2014 II trim 2014	III trim 2014 III trim 2013	I-III trim 2014 I-III trim 2013
Abitazioni nuove	100,8	0,7	-1,3	-2,4
Abitazioni esistenti	83,3	-0,7	-4,8	-5,5
Totale	88,3	-0,5	-3,9	-4,6

(a) i dati del terzo trimestre 2014 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica).

Prossima diffusione: 3 aprile 2015

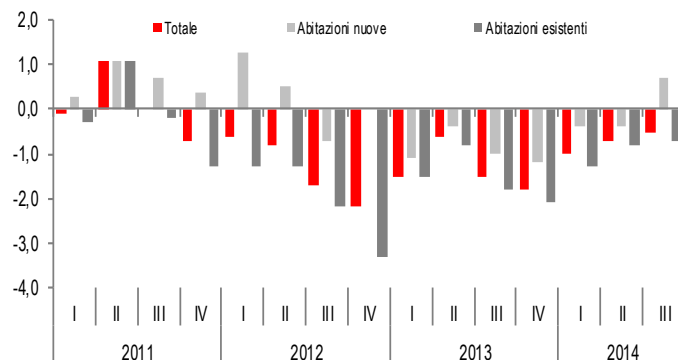
INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-III trimestre 2014, indici (base 2010=100)



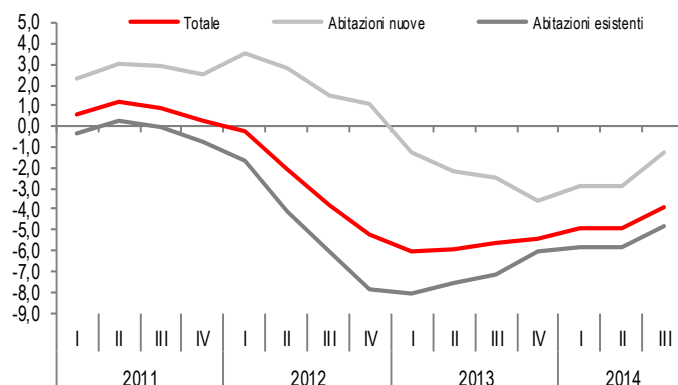
INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-III trimestre 2014, variazioni percentuali congiunturali



INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-III trimestre 2014, variazioni percentuali tendenziali



Indici dei prezzi delle abitazioni

Nel terzo trimestre 2014, sulla base delle stime preliminari, la flessione congiunturale dei prezzi delle abitazioni è pari a -0,5% ed è la più contenuta tra quelle rilevate a partire dal quarto trimestre del 2011 (Prospetto 1). Il calo congiunturale è dovuto esclusivamente alla diminuzione dei prezzi delle abitazioni esistenti (-0,7%); infatti, per la prima volta dopo due anni, si registra per le abitazioni nuove un aumento dei prezzi rispetto al trimestre precedente (+0,7%).

Pur persistendo una dinamica tendenziale negativa, l'ampiezza della flessione su base annua dell'IPAB continua a ridursi dopo il picco toccato nel primo trimestre del 2013 (-6,0%), attestandosi a -3,9%, sintesi del -4,8% registrato dai prezzi delle abitazioni esistenti e del -1,3% dei prezzi di quelle nuove. Questo andamento si manifesta in presenza di un aumento del 4,1% del numero di abitazioni compravendute registrato nel terzo trimestre del 2014, rispetto allo stesso trimestre del 2013, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il dato medio dei primi tre trimestri del 2014, rispetto allo stesso periodo del 2013, vede l'IPAB diminuire del 4,6%, sintesi di un calo del 2,4% dei prezzi delle abitazioni nuove e del 5,5% di quelle esistenti. Rispetto al 2010 (anno base dell'indice), il calo dell'IPAB risulta superiore agli undici punti percentuali (-11,7%). Questo è dovuto esclusivamente alle abitazioni esistenti, i cui prezzi, nello stesso arco temporale, sono diminuiti del 16,7%, mentre la variazione di quelli delle abitazioni nuove risulta ancora lievemente positiva (+0,8%).

PROSPETTO 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010 – III trimestre 2014, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a) (b)

Periodo	Totale			Abitazioni nuove			Abitazioni esistenti		
	Indici	variazioni %		Indici	variazioni %		Indici	variazioni %	
		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente
2010	100,0	-	-	100,0	-	-	100,0	-	-
2011	100,8	-	0,8	102,7	-	2,7	99,8	-	-0,2
2012	97,9	-	-2,8	104,9	-	2,2	94,9	-	-4,9
2013	92,3	-	-5,7	102,4	-	-2,4	88,0	-	-7,2
2010									
I trim	99,5	-	-	99,1	-	-	99,7	-	-
II trim	100,0	0,5	-	99,5	0,4	-	100,2	0,5	-
III trim	100,3	0,3	-	100,3	0,8	-	100,3	0,1	-
IV trim	100,2	-0,1	-	101,1	0,8	-	99,7	-0,6	-
2011									
I trim	100,1	-0,1	0,6	101,4	0,3	2,3	99,4	-0,3	-0,3
II trim	101,2	1,1	1,2	102,5	1,1	3,0	100,5	1,1	0,3
III trim	101,2	0,0	0,9	103,2	0,7	2,9	100,3	-0,2	0,0
IV trim	100,5	-0,7	0,3	103,6	0,4	2,5	99,0	-1,3	-0,7
2012									
I trim	99,9	-0,6	-0,2	104,9	1,3	3,5	97,7	-1,3	-1,7
II trim	99,1	-0,8	-2,1	105,4	0,5	2,8	96,4	-1,3	-4,1
III trim	97,4	-1,7	-3,8	104,7	-0,7	1,5	94,3	-2,2	-6,0
IV trim	95,3	-2,2	-5,2	104,7	0,0	1,1	91,2	-3,3	-7,9
2013									
I trim	93,9	-1,5	-6,0	103,5	-1,1	-1,3	89,8	-1,5	-8,1
II trim	93,3	-0,6	-5,9	103,1	-0,4	-2,2	89,1	-0,8	-7,6
III trim	91,9	-1,5	-5,6	102,1	-1,0	-2,5	87,5	-1,8	-7,2
IV trim	90,2	-1,8	-5,4	100,9	-1,2	-3,6	85,7	-2,1	-6,0
2014									
I trim	89,3	-1,0	-4,9	100,5	-0,4	-2,9	84,6	-1,3	-5,8
II trim	88,7	-0,7	-4,9	100,1	-0,4	-2,9	83,9	-0,8	-5,8
III trim	88,3	-0,5	-3,9	100,8	0,7	-1,3	83,3	-0,7	-4,8

(a) i dati del terzo trimestre 2014 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica);

(b) l'Istat rende disponibili i dati dell'IPAB, a partire da quelli del 2010, sul data warehouse I.Stat, nel Tema "Prezzi", Sottotema "Prezzi delle abitazioni".

Il presente comunicato, oltre alle stime preliminari degli indici dei prezzi delle abitazioni per il terzo trimestre 2014, fornisce quelle definitive relative al secondo trimestre 2014. Infatti, al momento della prima diffusione, circa 95 giorni dopo la fine del trimestre di riferimento, non è ancora disponibile la totalità degli atti di compravendita del trimestre e gli indici sono provvisori.

Le stime preliminari e definitive relative al secondo trimestre 2014 sono riepilogate nel prospetto 2. Si precisa che le serie storiche potranno essere oggetto di ulteriori revisioni in seguito alla disponibilità di informazioni aggiuntive tuttora in corso di acquisizione. Si rammenta, infatti, che gli indici diffusi sono elaborati sulla base dei dati degli atti notarili di compravendita immobiliare di cui è titolare l'Agenzia delle Entrate, che ha incorporato l'Agenzia del Territorio a partire dal primo dicembre 2012 (art. 23 quater L. n. 135/2012, conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95).

PROSPETTO 2. REVISIONE DEGLI INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

Il trimestre 2014, indici e variazioni percentuali (base 2010=100)

	Dati provvisori				Dati definitivi			
	Indice	Variazioni %			Indice	Variazioni %		
	Il trim 2014	Il trim 2014 I trim 2014	Il trim 2014 II trim 2013	I-II trim 2014 I-II trim 2013	Il trim 2014	Il trim 2014 I trim 2014	Il trim 2014 II trim 2013	I-II trim 2014 I-II trim 2013
Abitazioni nuove	100,3	-0,2	-2,7	-2,8	100,1	-0,4	-2,9	-2,9
Abitazioni esistenti	84,0	-0,7	-5,7	-5,8	83,9	-0,8	-5,8	-5,8
Totale	88,8	-0,6	-4,8	-4,9	88,7	-0,7	-4,9	-4,9

Glossario

Abitazioni nuove: abitazioni di nuova costruzione o esistenti ristrutturate e vendute dalle imprese operanti nell'edilizia.

Abitazioni esistenti: abitazioni esistenti vendute dalle famiglie o da altri settori istituzionali.

IPAB: indice dei prezzi delle abitazioni sia nuove sia esistenti acquistate dalle famiglie indipendentemente dalla finalità d'uso ossia dal fatto che l'acquisto venga realizzato per fini abitativi o per investimento.

IPCA: indice dei prezzi al consumo armonizzato per i Paesi dell'Unione europea.

Metodo edonico: specificazione e stima di un modello di regressione che esprime il prezzo osservato del bene, nel periodo t , in funzione delle caratteristiche del bene stesso e di una componente casuale. L'utilizzo dei metodi edonici rappresenta una soluzione al problema dell'aggiustamento per i cambiamenti di qualità.

OOH: indice dei prezzi delle abitazioni nuove al settore delle famiglie acquistate a fini abitativi.

Variazione congiunturale: variazione rispetto al periodo precedente.

Variazione tendenziale: variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.