

IV trimestre 2013

# PREZZI DELLE ABITAZIONI

Dati provvisori

■ Nel quarto trimestre 2013, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, è diminuito dell'1,3% rispetto al trimestre precedente e del 4,8% nei confronti dello stesso periodo del 2012. Questo dato conferma una tendenza al calo congiunturale e tendenziale dei prezzi delle abitazioni in atto ormai da due anni.

■ Mentre il calo congiunturale è la sintesi di andamenti simili registrati dai prezzi delle abitazioni nuove (-1,1%) e di quelle esistenti (-1,3%), la flessione tendenziale è il risultato da una parte dell'ampliamento della diminuzione dei prezzi delle abitazioni nuove (-3,5% da -2,5% del terzo trimestre), dall'altra dal rallentamento della flessione dei prezzi di quelle esistenti (-5,3% da -7,2%). Di conseguenza, il calo tendenziale è più contenuto di quello registrato nel trimestre precedente (-4,8% da -5,6%).

■ L'ampiezza del differenziale tra le variazioni su base annua dei prezzi delle abitazioni esistenti e dei prezzi di quelle nuove, dopo essere salita da 2,6 del primo trimestre del 2011 a 9,0 punti percentuali del quarto trimestre 2012, è scesa a 1,8 nel quarto trimestre del 2013; si tratta dell'ampiezza più ridotta da quando sono disponibili le variazioni tendenziali dell'indice IPAB.

■ In media, nel 2013, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 5,6% rispetto al 2012 (quando la variazione annuale era stata pari a -2,8%). Il calo è imputabile a una riduzione del 2,4% dei prezzi delle abitazioni nuove (+2,2% nel 2012) e del 7,1% dei prezzi di quelle esistenti (dopo il -4,9% del 2012). Il calo dei prezzi si è manifestato in presenza di una flessione del 9,2% nel 2013 (dopo il -25,8% del 2012) del numero di abitazioni compravendute registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

## INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

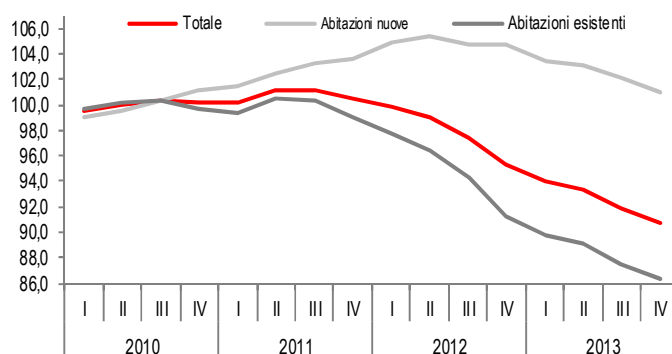
IV trimestre 2013, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a)

	Indice	Variazioni %		
		IV trim 2013 IV trim 2013	IV trim 2013 IV trim 2012	2013 2012
Abitazioni nuove	101,0	-1,1	-3,5	-2,4
Abitazioni esistenti	86,4	-1,3	-5,3	-7,1
<b>Totale</b>	<b>90,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>-4,8</b>	<b>-5,6</b>

(a) i dati del quarto trimestre 2013 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica).

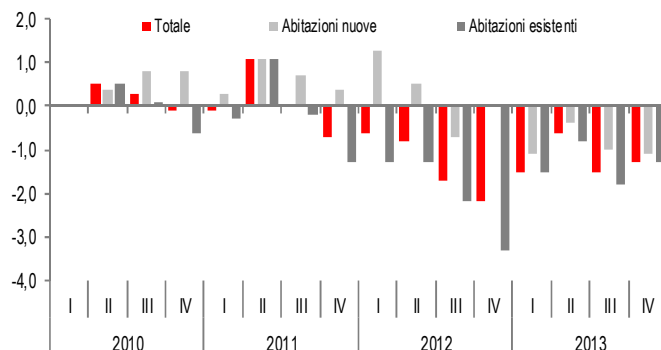
## INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010-IV trimestre 2013, indici (base 2010=100)



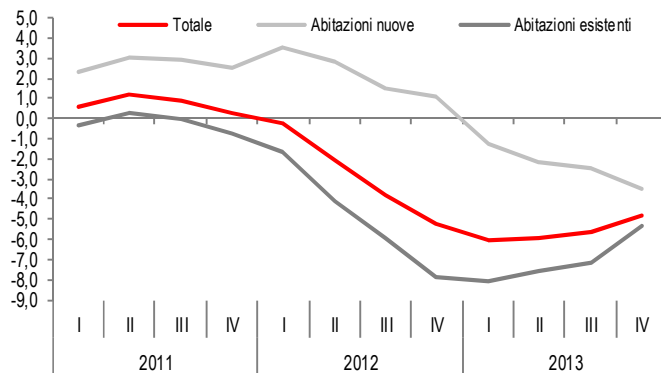
## INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

II trimestre 2010-IV trimestre 2013, variazioni percentuali congiunturali



## INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-IV trimestre 2013, variazioni percentuali tendenziali



## Indici dei prezzi delle abitazioni

Nel quarto trimestre 2013, sulla base delle stime preliminari, la flessione congiunturale dei prezzi delle abitazioni, pari a -1,3%, risulta di poco più contenuta di quella registrata nel trimestre precedente (-1,5%) (Prospetto 1). Il calo del quarto trimestre, il nono consecutivo, è imputabile alla diminuzione dei prezzi sia delle abitazioni nuove (-1,1%) sia di quelle esistenti (-1,3%).

Su base annua, la flessione dei prezzi delle abitazioni iniziata nel 2012 continua e si attesta a -4,8%. Per il terzo trimestre consecutivo, tuttavia, la discesa è in decelerazione (era -6,0% nel primo, -5,9% nel secondo e -5,6% nel terzo). Questa dinamica è ascrivibile soprattutto al rallentamento della diminuzione dei prezzi delle abitazioni esistenti (-5,3%, terzo rallentamento consecutivo dopo il -8,1% registrato nel primo trimestre), mentre il calo dei prezzi delle abitazioni nuove si amplia per la terza volta consecutiva (-3,5%; era -1,3% nel primo trimestre).

Nel 2013 si registra, in media, una flessione dell'indice complessivo del 5,6% rispetto al 2012, sintesi di una diminuzione dei prezzi sia delle abitazioni nuove sia di quelle esistenti (rispettivamente -2,4% e -7,1%). Mentre i prezzi di queste ultime accentuano quindi la diminuzione annuale già registrata nel 2012 (-4,9%), la flessione dei prezzi delle abitazioni nuove segue l'aumento registrato nel 2012 (+2,2%), con un'inversione di tendenza. Il calo dei prezzi si manifesta in presenza di una flessione del numero di abitazioni compravendute che, secondo i dati rilasciati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è diminuito del 9,2% (dopo il -25,8% registrato nel 2012).

### PROSPETTO 1. INDICIDI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010-IV trimestre 2013, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a)

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	0,8	102,7	2,7	2,7	99,8	-0,2	-0,2
2012	97,9	-2,8	-2,8	104,9	2,2	2,2	94,9	-4,9	-4,9
2013	92,5	-5,6	-5,6	102,4	-2,4	-2,4	88,2	-7,1	-7,1
<b>2010</b>									
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	-
<b>2011</b>									
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
<b>2012</b>									
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
<b>2013</b>									
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	90,7	-1,3	-4,8	101,0	-1,1	-3,5	86,4	-1,3	-5,3

a) i dati del quarto trimestre 2013 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica).

Il presente comunicato, oltre alle stime preliminari degli indici dei prezzi delle abitazioni per il quarto trimestre 2013, fornisce quelle definitive relative al terzo trimestre. 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 terzo trimestre 2013 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**

III trimestre 2013; indici e variazioni percentuali (base 2010=100)

	Dati provvisori				Dati definitivi			
	Indice	Variazioni %			Indice	Variazioni %		
	III trim 2013	III trim 2013 II trim 2013	III trim 2013 III trim 2012	I-III trim 2013 I-III trim 2012	III trim 2013	III trim 2013 II trim 2013	III trim 2013 III trim 2012	I-III trim 2013 I-III trim 2012
Abitazioni nuove	102,6	-0,5	-2,0	-1,8	102,1	-1,0	-2,5	-2,0
Abitazioni esistenti	87,9	-1,3	-6,8	-7,5	87,5	-1,8	-7,2	-7,6
<b>Totale</b>	<b>92,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>-5,3</b>	<b>-5,7</b>	<b>91,9</b>	<b>-1,5</b>	<b>-5,6</b>	<b>-5,8</b>

## 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 o sia 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.