

I trimestre 2014

## PREZZI DELLE ABITAZIONI

Dati provvisori

■ Nel primo 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 0,7% rispetto al trimestre precedente e del 4,6% nei confronti dello stesso periodo del 2013. Si conferma, pertanto, la tendenza al calo congiunturale e tendenziale dei prezzi delle abitazioni in atto da oltre due anni.

■ La flessione congiunturale è la sintesi della diminuzione dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-0,8%) sia, in misura più lieve, di quelle nuove (-0,1%). I cali congiunturali risultano in progressiva attenuazione rispetto a quelli rilevati nei trimestri precedenti.

■ La flessione tendenziale (-4,6%), più contenuta di quella registrata nel quarto trimestre del 2013, è la sintesi delle diminuzioni su base annua dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-5,3%) sia di quelle nuove (-2,6%). Anche su base tendenziale si rileva un progressivo ridimensionamento delle flessioni rispetto a quanto rilevato nei precedenti trimestri, dopo il valore minimo (-6,0%) registrato nei primi tre mesi del 2013.

■ Come risultato di questi andamenti, l'ampiezza del differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle abitazioni nuove, dopo il minimo del quarto trimestre del 2013 (2,4 punti percentuali), è tornato ad ampliarsi, portandosi a 2,7 punti percentuali.

■ Con le stime preliminari del primo trimestre 2014, la riduzione dei prezzi delle abitazioni registrata dall'IPAB rispetto al 2010 (anno base dell'indice) supera i dieci punti percentuali, attestandosi a -10,4%. Questa riduzione è dovuta esclusivamente alle abitazioni esistenti, i cui prezzi, nello stesso periodo, sono scesi del 15,0%, mentre la variazione di quelli delle abitazioni nuove risulta lievemente positiva (+0,8%).

### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

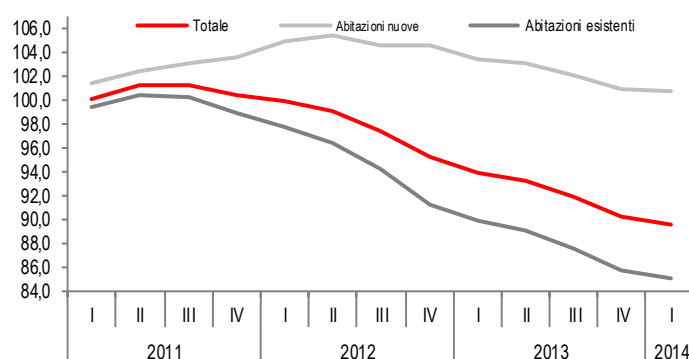
I trimestre 2014, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a)

	Indice	Variazioni %	
	I trim 2014	I trim 2014 IV trim 2013	I trim 2014 I trim 2013
Abitazioni nuove	100,8	-0,1	-2,6
Abitazioni esistenti	85,0	-0,8	-5,3
<b>Totale</b>	<b>89,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>-4,6</b>

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

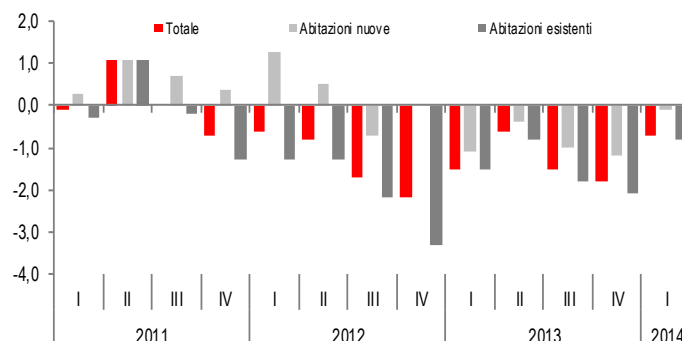
### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

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



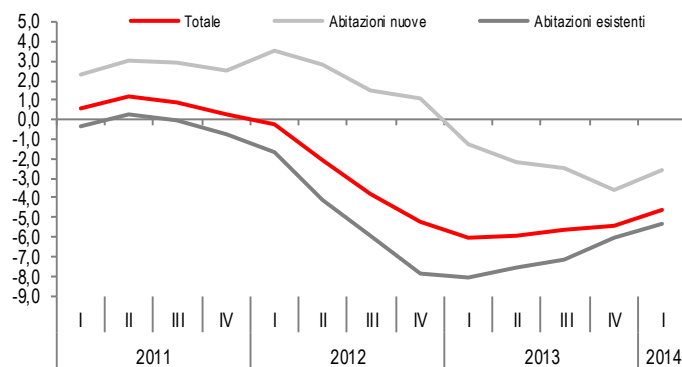
### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-I trimestre 2014, variazioni percentuali congiunturali



### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-I trimestre 2014, variazioni percentuali tendenziali



## Indici dei prezzi delle abitazioni

Nel primo trimestre 2014, sulla base delle stime preliminari, la flessione congiunturale dei prezzi delle abitazioni, pari a -0,7%, risulta essere più contenuta di quella registrata nel trimestre precedente (-1,8%) (Prospetto 1). Questo calo è imputabile alla diminuzione dei prezzi sia delle abitazioni nuove (-0,1%) sia, in maggior misura, di quelle esistenti (-0,8%). La diminuzione congiunturale dei prezzi delle abitazioni nuove è la meno ampia tra quelle registrate da un anno a questa parte. Per le abitazioni esistenti si tratta della riduzione meno consistente da due anni, a eccezione del secondo trimestre dell'anno 2013 quando il calo era stato della stessa entità.

Su base annua, la flessione dei prezzi delle abitazioni iniziata nel 2012 continua, attestandosi a -4,6%, sintesi del -5,3% registrato dai prezzi delle abitazioni esistenti e del -2,6% dei prezzi delle nuove. Per il quarto trimestre consecutivo, tuttavia, la flessione va lentamente attenuandosi dal -6,0% del primo trimestre 2013, che rappresenta la variazione tendenziale negativa più ampia da quando è disponibile la serie storica dell'indice IPAB.

L'attenuazione della discesa dei prezzi delle abitazioni nel loro complesso, a differenza di quanto accaduto negli ultimi tre trimestri del 2013, quando era dovuta essenzialmente ad analogo dinamica dei prezzi delle abitazioni esistenti, nel primo trimestre del 2014 beneficia anche della dinamica dei prezzi delle abitazioni nuove che, pur rimanendo in territorio negativo, vedono ridursi di un punto percentuale l'ampiezza della flessione tendenziale.

### PROSPETTO 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010 - I trimestre 2014, 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	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
<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	90,2	-1,8	-5,4	100,9	-1,2	-3,6	85,7	-2,1	-6,0
<b>2014</b>									
I trim	89,6	-0,7	-4,6	100,8	-0,1	-2,6	85,0	-0,8	-5,3

a) i dati del primo trimestre 2014 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 primo trimestre 2014, fornisce quelle definitive relative al quarto trimestre 2013. 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 quarto 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**

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

	Dati provvisori				Dati definitivi			
	Indice	Variazioni %			Indice	Variazioni %		
	IV trim 2013	IV trim 2013 III trim 2013	IV trim 2013 IV trim 2012	2013 2012	IV trim 2013	IV trim 2013 III trim 2013	IV trim 2013 IV trim 2012	2013 2012
Abitazioni nuove	101,0	-1,1	-3,5	-2,4	100,9	-1,2	-3,6	-2,4
Abitazioni esistenti	86,4	-1,3	-5,3	-7,1	85,7	-2,1	-6,0	-7,2
<b>Totale</b>	<b>90,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>-4,8</b>	<b>-5,6</b>	<b>90,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>-5,4</b>	<b>-5,7</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 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.