

III trimestre 2012

PREZZI DELLE ABITAZIONI

Dati provvisori

■ Nel terzo trimestre 2012, secondo le stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento registra una diminuzione dell'1,1% rispetto al trimestre precedente e del 3,2% rispetto allo stesso periodo del 2011.

■ Il calo tendenziale nel terzo trimestre è il terzo consecutivo registrato nel 2012, dopo il -0,2% del primo trimestre e il -2,1% del secondo.

■ Con riferimento alle diverse componenti, nel terzo trimestre del 2012 l'indice dei prezzi delle abitazioni nuove diminuisce dello 0,2% sul trimestre precedente e aumenta dell'1,9% rispetto allo stesso periodo del 2011. I prezzi delle abitazioni esistenti diminuiscono dell'1,6% su base congiunturale e del 5,4% su base annua.

■ La crescita su base annua dei prezzi delle abitazioni nuove rallenta rispetto a quanto registrato nel secondo trimestre (+2,8%). Si accentua, invece, la diminuzione dei prezzi delle abitazioni esistenti, considerato il calo tendenziale del 4,1% registrato nel secondo trimestre.

■ In media, nei primi tre trimestri dell'anno in corso, i prezzi delle abitazioni diminuiscono dell'1,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di un aumento del 2,7% dei prezzi delle abitazioni nuove e di una diminuzione del 3,7% dei prezzi di quelle esistenti.

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

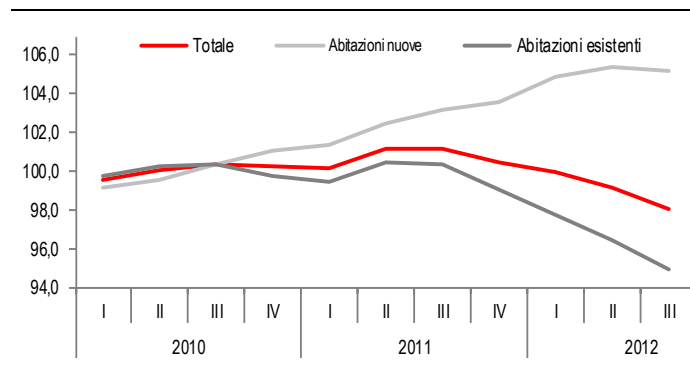
III trimestre 2012, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a)

| | Indice | Variazioni % | | |
|----------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| | III trim 2012 | III trim 2012 II trim 2012 | III trim 2012 III trim 2011 | I-III trim 2012 I-III trim 2011 |
| Abitazioni nuove | 105,2 | -0,2 | 1,9 | 2,7 |
| Abitazioni esistenti | 94,9 | -1,6 | -5,4 | -3,7 |
| Totale | 98,0 | -1,1 | -3,2 | -1,8 |

(a) i dati del terzo trimestre 2012 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica).

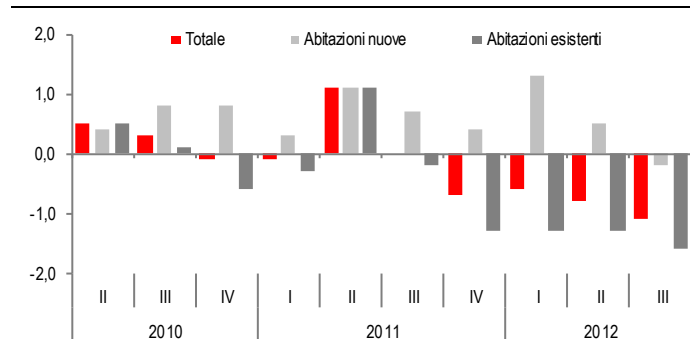
INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010-III trimestre 2012, indici (base 2010=100)



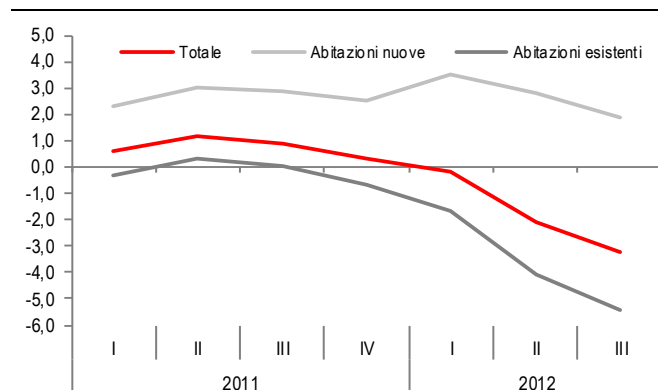
INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

II trimestre 2010-III trimestre 2012, variazioni percentuali congiunturali



INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-III trimestre 2012, variazioni percentuali tendenziali



Indici dei prezzi delle abitazioni

Il presente comunicato fornisce le stime preliminari degli indici dei prezzi delle abitazioni per il terzo trimestre 2012 e quelle definitive relative al secondo. 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.

Nel terzo trimestre 2012 (Prospetto 1), secondo le stime preliminari, la diminuzione congiunturale dei prezzi delle abitazioni è pari all'1,1% e segue quella registrata nel secondo (-0,8%). Mentre il calo del secondo trimestre è stato il risultato di andamenti divaricati dei prezzi delle abitazioni nuove (in aumento dello 0,5%) e di quelli delle abitazioni esistenti (in diminuzione dell'1,3%), nel terzo trimestre si manifesta un calo in ambedue le componenti: -0,2% per le abitazioni nuove, prima diminuzione a partire dal primo trimestre 2010 (data di inizio della serie storica) e -1,6% per quelle esistenti (quinto calo consecutivo).

Su base tendenziale, accelera la diminuzione dei prezzi delle abitazioni, con una variazione pari a -3,2% nel terzo trimestre, dopo il -2,1% e il -0,2% registrati rispettivamente nel secondo e nel primo. L'andamento del terzo trimestre è la sintesi dell'accelerazione del calo dei prezzi delle abitazioni esistenti (-5,4%, dopo il -4,1% del secondo trimestre), da una parte, e, dall'altra, del rallentamento dell'aumento dei prezzi di quelle nuove (+1,9% dopo il +2,8% del trimestre precedente).

Nei primi tre trimestri del 2012 si registra, in media, una flessione dell'indice complessivo dell'1,8% rispetto allo stesso periodo del 2011, con variazioni dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti rispettivamente pari a +2,7% e -3,7%.

PROSPETTO 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010-III trimestre 2012, 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 |
| 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 | 98,0 | -1,1 | -3,2 | 105,2 | -0,2 | 1,9 | 94,9 | -1,6 | -5,4 |

a) i dati del terzo trimestre 2012 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica).

Le stime preliminari e definitive relative al secondo trimestre 2012 e al primo semestre 2012 sono riepilogate nel prospetto 2. Si precisa che le serie storiche potranno subire ulteriori revisioni in seguito alla disponibilità di informazioni aggiuntive che sono tuttora in corso di acquisizione. Si ricorda, infatti, che gli indici diffusi vengono 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 1° dicembre 2012 (art. 23 quater del decreto legge n. 95/2012).

PROSPETTO 2. REVISIONE DEGLI INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

Il trimestre 2012; I semestre 2012, indici e variazioni percentuali (base 2010=100)

| | Dati provvisori | | | | Dati definitivi | | | |
|----------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Indice | Variazioni % | | | Indice | Variazioni % | | |
| | Il trim 2012 | Il trim 2012 I trim 2012 | Il trim 2012 Il trim 2011 | I-II trim 2012 I-II trim 2011 | Il trim 2012 | Il trim 2012 I trim 2012 | Il trim 2012 Il trim 2011 | I-II trim 2012 I-II trim 2011 |
| Abitazioni nuove | 105,4 | 0,5 | 2,8 | 3,1 | 105,4 | 0,5 | 2,8 | 3,1 |
| Abitazioni esistenti | 96,9 | -0,8 | -3,6 | -2,7 | 96,4 | -1,3 | -4,1 | -2,9 |
| Totale | 99,5 | -0,4 | -1,7 | -0,9 | 99,1 | -0,8 | -2,1 | -1,1 |

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.