

I trimestre 2013

## PREZZI DELLE ABITAZIONI

Dati provvisori

■ Nel primo trimestre 2013, 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'1,2% rispetto al trimestre precedente e del 5,7% nei confronti dello stesso periodo del 2012.

■ Il calo congiunturale del primo trimestre, sebbene di ampiezza più contenuta rispetto ai precedenti, è il sesto consecutivo, mentre la flessione su base tendenziale (-5,7%) è la quinta consecutiva registrata dall'IPAB e accentua quella del quarto trimestre del 2012, quando era stata pari a -5,2%.

■ La flessione congiunturale più contenuta rispetto a quella del quarto trimestre 2012, quando era stata pari a -2,2%, è dovuta principalmente all'attenuazione della flessione congiunturale dei prezzi delle abitazioni esistenti (-1,1% da -3,3% registrato nel quarto trimestre 2012). È invece il secondo (e il più ampio mai registrato), dopo quello del terzo trimestre 2012, il calo congiunturale dei prezzi delle abitazioni nuove.

■ Per la prima volta da quando è iniziata, la flessione su base annua dei prezzi delle abitazioni è il risultato della diminuzione sia dei prezzi delle abitazioni esistenti (-7,7%) sia di quelle di nuova costruzione (-1,1%).

■ Quello dei prezzi delle abitazioni nuove è il primo calo tendenziale da due anni a oggi, mentre la diminuzione su base annua dei prezzi delle abitazioni esistenti è la sesta consecutiva e pur rimanendo ampia, mostra una lieve attenuazione rispetto a quella registrata nel quarto trimestre 2012.

### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

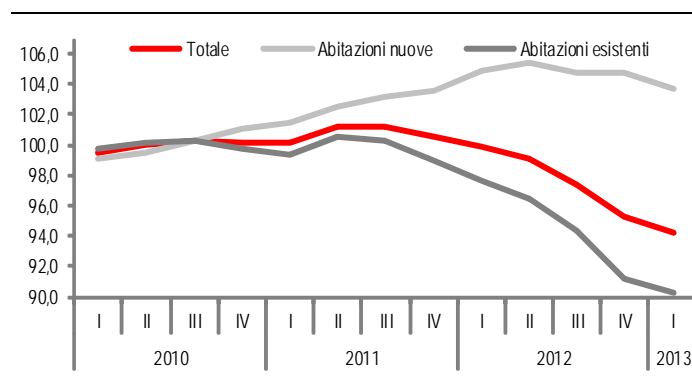
I trimestre 2013, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a)

	Indice	Variazioni %	
		I trim 2013 IV trim 2012	I trim 2013 I trim 2012
Abitazioni nuove	103,7	-1,0	-1,1
Abitazioni esistenti	90,2	-1,1	-7,7
<b>Totale</b>	<b>94,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>-5,7</b>

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

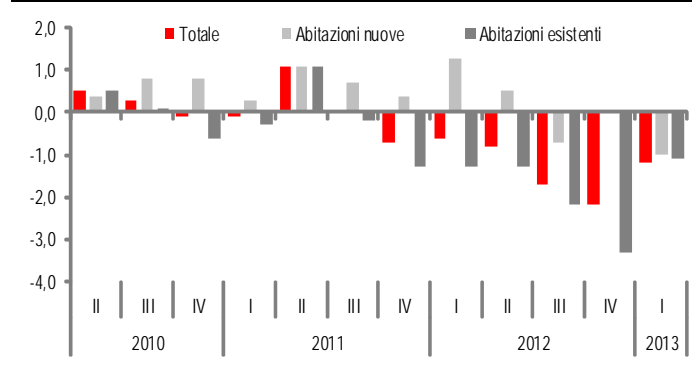
### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

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



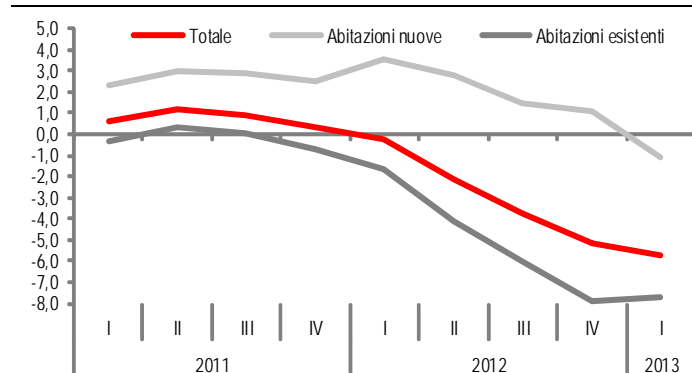
### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010-I trimestre 2013, variazioni percentuali congiunturali



### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-I trimestre 2013, variazioni percentuali tendenziali



## Indici dei prezzi delle abitazioni

Nel primo trimestre 2013, secondo le stime preliminari, la diminuzione congiunturale dei prezzi delle abitazioni, pari all'1,2%, risulta essere più contenuta di quella registrata nel trimestre precedente (-2,2%) (Prospetto 1). Il calo verificatosi nel primo trimestre dell'anno in corso è imputabile alla diminuzione dei prezzi sia delle abitazioni nuove (-1,0%) sia delle abitazioni esistenti (-1,1%). Mentre per le prime si tratta del secondo calo congiunturale (e il più ampio mai registrato) da quando è disponibile la serie storica delle variazioni congiunturali dell'IPAB (dal secondo trimestre 2010; il primo è stato nel terzo trimestre del 2012), per le seconde si tratta del sesto calo congiunturale consecutivo, sebbene di ampiezza più contenuta rispetto a quello registrato nel quarto trimestre dell'anno precedente.

Su base tendenziale, la diminuzione dei prezzi delle abitazioni accelera, con una variazione pari a -5,7% nel primo trimestre, dopo il -5,2% registrato nel trimestre precedente. La marcata diminuzione dei prezzi registrata nel primo trimestre è la sintesi del calo dei prezzi delle abitazioni esistenti, in atto già dal quarto trimestre 2011 (-7,7%, dopo il -7,9% del quarto trimestre 2012) e del calo dei prezzi di quelle nuove (-1,1%), il primo da quando è possibile calcolare le variazioni tendenziali trimestrali dell'IPAB (primo trimestre 2011).

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

I trimestre 2010-I 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
<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	94,2	-1,2	-5,7	103,7	-1,0	-1,1	90,2	-1,1	-7,7

a) i dati del primo 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 primo trimestre 2013, fornisce quelle definitive relative al quarto trimestre 2012. 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 2012 e all'anno 2012 sono riepilogate nel prospetto 2. Si precisa che le serie storiche potranno subire ulteriori revisioni in seguito alla disponibilità delle informazioni aggiuntive tuttora in corso di acquisizione. Si rammenta, 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 primo dicembre 2012 (art. 23 quater del decreto legge n. 95/2012).

PROSPETTO 2. REVISIONE DEGLI INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB  
IV trimestre 2012; anno 2012, indici e variazioni percentuali (base 2010=100)

	Dati provvisori				Dati definitivi			
	Indice	Variazioni %			Indice	Variazioni %		
	IV trim 2012	IV trim 2012 III trim 2012	IV trim 2012 IV trim 2011	2012 2011	IV trim 2012	IV trim 2012 III trim 2012	IV trim 2012 IV trim 2011	2012 2011
Abitazioni nuove	104,4	-0,3	0,8	2,1	104,7	0,0	1,1	2,2
Abitazioni esistenti	92,2	-2,2	-6,9	-4,7	91,2	-3,3	-7,9	-4,9
<b>Totale</b>	<b>95,9</b>	<b>-1,5</b>	<b>-4,6</b>	<b>-2,7</b>	<b>95,3</b>	<b>-2,2</b>	<b>-5,2</b>	<b>-2,8</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 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.