

Il trimestre 2014

## PREZZI DELLE ABITAZIONI

Dati provvisori

■ Nel secondo 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 0,6% rispetto al trimestre precedente e del 4,8% nei confronti dello stesso periodo del 2013.

■ Le flessioni congiunturali e tendenziali sono dovute alle diminuzioni dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-0,7% rispetto al primo trimestre 2014, -5,7% rispetto allo stesso trimestre del 2013) sia di quelle nuove (-0,2% su base congiunturale, -2,7% su base annua).

■ Pertanto, il 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), si amplia a 3 punti percentuali da 2,9 del trimestre precedente.

■ In media, nel primo semestre dell'anno in corso, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 4,9%, sintesi di un calo del 2,8% per quelle nuove e del 5,8% per quelle esistenti.

■ Le stime preliminari del secondo trimestre 2014 confermano il persistere di un quadro di flessione dei prezzi delle abitazioni. L'IPAB, infatti, rispetto al 2010 (anno base dell'indice), registra una diminuzione ormai superiore agli undici punti percentuali (-11,2%). Questa è dovuta esclusivamente alle abitazioni esistenti, i cui prezzi, nello stesso periodo, sono scesi del 16,0%, mentre la variazione di quelli delle abitazioni nuove, sebbene prossima allo zero, risulta tuttora lievemente positiva (+0,3%).

### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

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

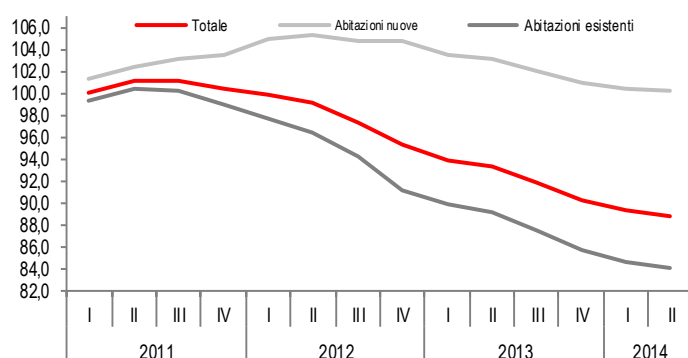
	Indice	Variazioni %		
		Il trim 2014	Il trim 2014 I trim 2014	Il trim 2014 II trim 2013
Abitazioni nuove	100,3	-0,2	-2,7	-2,8
Abitazioni esistenti	84,0	-0,7	-5,7	-5,8
<b>Totale</b>	<b>88,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>-4,8</b>	<b>-4,9</b>

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

 Prossima diffusione: 8 gennaio 2015

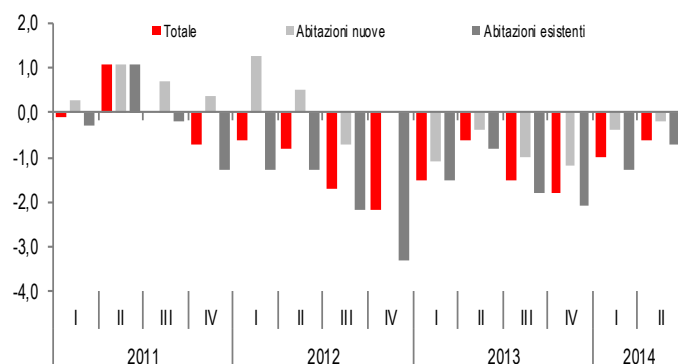
### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

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



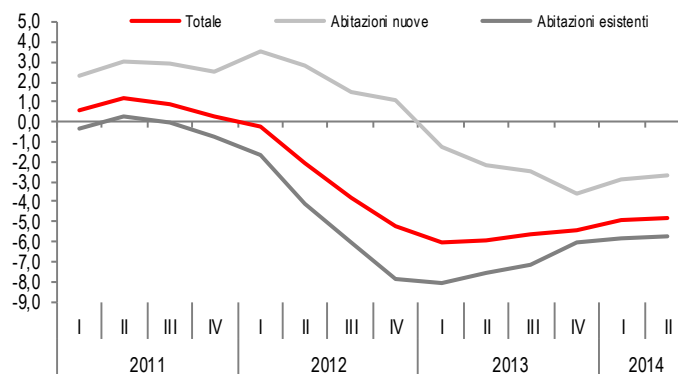
### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-II trimestre 2014, variazioni percentuali congiunturali



### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-II trimestre 2014, variazioni percentuali tendenziali



## Indici dei prezzi delle abitazioni

Nel secondo trimestre 2014, sulla base delle stime preliminari, la flessione congiunturale dei prezzi delle abitazioni, è pari a -0,6%, più contenuta di quella registrata nel trimestre precedente (-1,0%) ma della stessa ampiezza di quella rilevata lo scorso anno nello stesso periodo (Prospetto 1). Al calo congiunturale contribuiscono le diminuzioni dei prezzi sia delle abitazioni nuove (-0,2%) sia, in misura più ampia, di quelle esistenti (-0,7%). Pur in presenza di segnali di lieve attenuazione delle flessioni, sono ormai undici i trimestri consecutivi (dodici per le abitazioni esistenti e sei per quelle nuove) nei quali si registrano diminuzioni congiunturali dell'IPAB.

Su base tendenziale, la flessione dei prezzi delle abitazioni iniziata nel 2012 continua, attestandosi a -4,8%, sintesi del -5,7% registrato dai prezzi delle abitazioni esistenti e del -2,7% dei prezzi delle nuove. Nonostante un'ampiezza delle flessioni via via lievemente più contenuta rispetto al -6,0% del primo trimestre 2013, la dinamica tendenziale dei prezzi delle abitazioni rimane negativa senza mostrare segni di inversione.

Questo andamento è confermato dal dato medio del primo semestre dell'anno in corso che, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, vede l'IPAB diminuire del 4,9%, sintesi di un calo del 2,8% dei prezzi delle abitazioni nuove e del 5,8% di quelle esistenti.

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

I trimestre 2010 - Il 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	89,3	-1,0	-4,9	100,5	-0,4	-2,9	84,6	-1,3	-5,8
II trim	88,8	-0,6	-4,8	100,3	-0,2	-2,7	84,0	-0,7	-5,7

a) i dati del secondo 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 secondo trimestre 2014, fornisce quelle definitive relative al primo 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 primo 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**

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

	Dati provvisori			Dati definitivi		
	Indice	Variazioni %		Indice	Variazioni %	
	I trim 2014	I trim 2014 IV trim 2013	I trim 2014 I trim 2013	I trim 2014	I trim 2014 IV trim 2013	I trim 2014 I trim 2013
Abitazioni nuove	100,8	-0,1	-2,6	100,5	-0,4	-2,9
Abitazioni esistenti	85,0	-0,8	-5,3	84,6	-1,3	-5,8
<b>Totale</b>	<b>89,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>-4,6</b>	<b>89,3</b>	<b>-1,0</b>	<b>-4,9</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.