

Il trimestre 2013

PREZZI DELLE ABITAZIONI

Dati provvisori

■ Nel secondo trimestre 2013, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento registra una diminuzione dello 0,6% rispetto al trimestre precedente e del 5,9% nei confronti dello stesso periodo del 2012.

■ Con quello del secondo trimestre, i cali congiunturali sono sette consecutivi, ma la loro ampiezza, dopo la diminuzione registrata nel quarto trimestre del 2012 (-2,2%), si va riducendo (-1,5% nel primo trimestre 2013, -0,6% nel secondo). Su base annua, la flessione è la sesta consecutiva, ma la dinamica tendenziale mostra segni di stabilizzazione (-5,9% da -6,0% del trimestre precedente).

■ Al calo congiunturale contribuiscono le flessioni dei prezzi sia delle abitazioni nuove (-0,8%, che segue il -1,1% del trimestre precedente), sia di quelle esistenti (-0,6%, dopo il precedente -1,5%). Analogamente, il calo su base annua è la sintesi della diminuzione dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-7,4%) sia di quelle di nuova costruzione (-2,6%).

■ La diminuzione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti risulta di ampiezza inferiore rispetto a quella registrata nei due trimestri precedenti, mentre il calo su base annua dei prezzi delle abitazioni nuove è il secondo consecutivo e si amplia rispetto a quello registrato nel primo trimestre (-1,3%).

■ In media, nel primo semestre dell'anno in corso, i prezzi diminuiscono del 5,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di un calo dell'1,9% dei prezzi delle abitazioni nuove e del 7,7% di quelle esistenti.

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

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

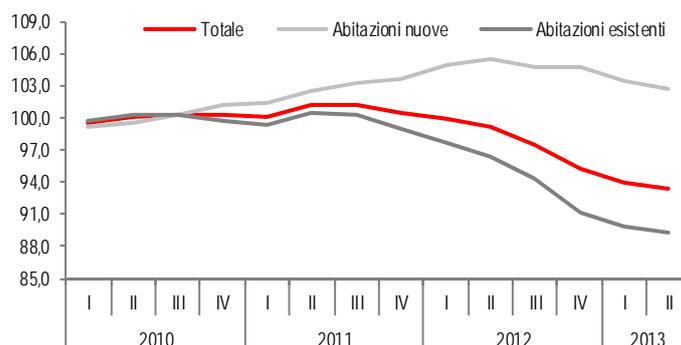
	Indice	Variazioni %		
		Il trim 2013 I trim 2013	Il trim 2013 II trim 2012	I-II trim 2013 I-II trim 2012
Abitazioni nuove	102,7	-0,8	-2,6	-1,9
Abitazioni esistenti	89,3	-0,6	-7,4	-7,7
Totale	93,3	-0,6	-5,9	-5,9

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

■ Prossima diffusione: 10 gennaio 2014

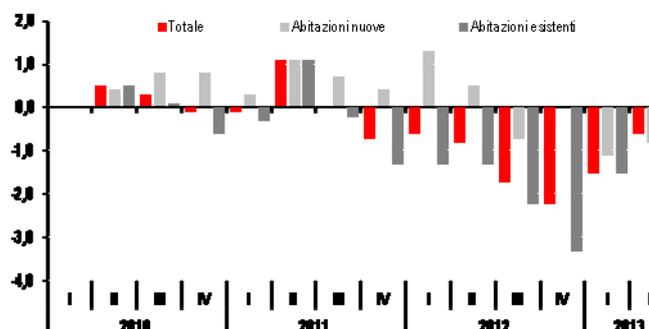
INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

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



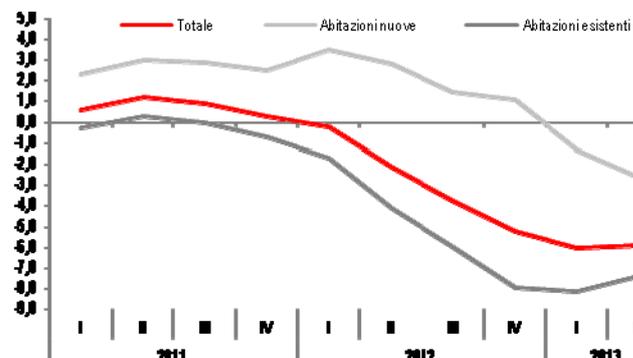
INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010-II trimestre 2013, variazioni percentuali congiunturali



INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-II trimestre 2013, variazioni percentuali tendenziali



Indici dei prezzi delle abitazioni

Nel secondo trimestre 2013, sulla base delle stime preliminari, la diminuzione congiunturale dei prezzi delle abitazioni, pari a -0,6% è la più contenuta tra quelle registrate a partire dal secondo trimestre del 2012 (Prospetto 1).

Il calo verificatosi nel secondo trimestre dell'anno in corso è imputabile alla diminuzione dei prezzi sia delle abitazioni nuove (-0,8%) sia di quelle esistenti (-0,6%). Per le abitazioni nuove il calo congiunturale, sebbene in lieve attenuazione rispetto a quello del precedente trimestre (-1,1%), è il secondo consecutivo. Per le abitazioni esistenti, pur trattandosi del settimo calo congiunturale consecutivo, la diminuzione è di ampiezza più contenuta rispetto al picco negativo registrato nel quarto trimestre del 2012 (-3,3%).

Su base tendenziale, la diminuzione dei prezzi delle abitazioni permane elevata, con una variazione pari a -5,9% dopo il -6,0% registrato nel trimestre precedente. La diminuzione dei prezzi riscontrata nel secondo trimestre è la sintesi del calo dei prezzi delle abitazioni esistenti (-7,4%, dopo il -8,1% del primo trimestre 2013), in atto già dal quarto trimestre 2011 e del calo dei prezzi di quelle nuove (-2,6% contro il -1,3% del trimestre precedente).

PROSPETTO 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010-II 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
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	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
2013									
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	102,7	-0,8	-2,6	89,3	-0,6	-7,4

a) i dati del secondo 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 secondo trimestre 2013, fornisce quelle definitive relative al primo 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 primo trimestre 2013 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 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 2013; indici e variazioni percentuali (base 2010=100)

	Dati provvisori			Dati definitivi		
	Indice	Variazioni %		Indice	Variazioni %	
	I trim 2013	I trim 2013 IV trim 2012	I trim 2013 I trim 2012	I trim 2013	I trim 2013 IV trim 2012	I trim 2013 I trim 2012
Abitazioni nuove	103,7	-1,0	-1,1	103,5	-1,1	-1,3
Abitazioni esistenti	90,2	-1,1	-7,7	89,8	-1,5	-8,1
Totale	94,2	-1,2	-5,7	93,9	-1,5	-6,0

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.