

# I PREZZI DELLE ABITAZIONI ACQUISTATE DALLE FAMIGLIE: UN NUOVO INDICATORE

di Orietta Patacchia (patacchi@istat.it), Federico Polidoro (polidoro@istat.it)

■ Con la diffusione degli indici dei prezzi delle abitazioni (IPAB), iniziata nel mese di ottobre 2012, l'Istat ha colmato il fabbisogno informativo relativo alla disponibilità di un indicatore in grado di misurare la variazione nel tempo dei prezzi pagati dalle famiglie per l'acquisto delle abitazioni, effettuato per finalità sia abitative sia d'investimento. L'esigenza di disporre, in questo ambito, di informazioni statistiche adeguate in termini di completezza, qualità e tempestività, è molto sentita a livello sia nazionale sia internazionale: attualmente l'indice IPAB è uno degli indicatori previsti dal "Macroeconomic Imbalance Procedure" (MIP) Scoreboard, il sistema di controllo sviluppato dalla Commissione Europea, insieme alla Banca Centrale Europea e agli Stati Membri, per prevenire e correggere gli squilibri macroeconomici.

La pubblicazione del nuovo indicatore avviene nell'ambito di un progetto europeo mirato alla produzione di indici dei prezzi degli immobili residenziali, di cui si è fatto promotore l'Istituto di statistica della Commissione Europea (Eurostat) e che sarà oggetto di un Regolamento di prossima emanazione.

## LA COLLABORAZIONE CON L'AGENZIA DELLE ENTRATE

La costruzione degli indici IPAB si basa su dati provenienti da fonti amministrative: in particolare sono utilizzati i dati degli atti notarili di compravendita immobiliare dei quali sono titolari l'Agenzia delle Entrate e l'ex Agenzia del Territorio, accorpata alla prima a partire dal 1° dicembre 2012. Tali dati garantiscono, dal punto di vista territoriale, una copertura pressoché totale e pari al 98,3%

della popolazione residente in Italia al 1° gennaio 2012 (sono escluse le province di Trento e Bolzano che hanno un sistema catastale diverso dal resto d'Italia). Si tratta quindi di un'indagine censuaria. Lo sviluppo del progetto è frutto di una proficua sinergia tra l'Istat e la Direzione Centrale "Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi (OMI-SE)" dell'ex Agenzia del Territorio, che ha messo a disposizione la propria conoscenza in materia. Le caratteristiche della base dati consentono di produrre le statistiche secondo il dettaglio e la cadenza richiesti a livello europeo e soddisfano in pieno le definizioni dell'Indice armonizzato dei prezzi al consumo (IPCA).

## IL CALCOLO E LA DIFFUSIONE DEGLI INDICI IPAB

Per la costruzione degli indici IPAB sono state rispettate le linee guida, predisposte da Eurostat, al fine di garantire la comparabilità degli indici prodotti dai vari Paesi. I nuovi indicatori di prezzo sono calcolati utilizzando l'indice a catena del tipo Laspeyres. Trattandosi di indici trimestrali, la base di calcolo è fissata al quarto trimestre dell'anno precedente e gli indici in base di calcolo sono poi concatenati rispetto a un anno scelto come base di riferimento (2010=100). Particolare attenzione è posta agli aggiustamenti per i cambiamenti di qualità, necessari in considerazione della particolare natura del bene del quale si sta rilevando il prezzo. L'eterogeneità delle abitazioni compravendute è elevata e la localizzazione geografica concorre fortemente alla formazione del prezzo nel mercato. Il calcolo,

quindi, di un indice temporale in grado di misurare le variazioni di prezzo depurate dall'influenza di fattori qualitativi, richiede l'adozione di tecniche specifiche. A tal fine l'Istat utilizza, congiuntamente con la stratificazione dell'universo delle compravendite, il metodo del *re-pricing* che si basa sulla scomposizione del prezzo di un'abitazione nei diversi fattori che ne determinano la qualità. Gli indici IPAB sono diffusi dall'Istat con cadenza trimestrale. Nei comunicati stampa, oltre all'informazione sull'andamento dei prezzi riferiti all'insieme delle abitazioni, è fornita una stima separata della dinamica dei prezzi delle abitazioni nuove e delle abitazioni esistenti. Al momento della loro diffusione, circa 95 giorni dopo la fine del trimestre di riferimento, gli indici sono provvisori in quanto non si dispone della totalità degli atti del trimestre. La pubblicazione dei dati definitivi è possibile soltanto nel trimestre successivo.

