

III trimestre 2013

PREZZI DELLE ABITAZIONI

Dati provvisori

■ Nel terzo 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 dell'1,2% rispetto al trimestre precedente e del 5,3% nei confronti dello stesso periodo del 2012.

■ La flessione congiunturale registrata nel terzo trimestre è l'ottava consecutiva ed è di ampiezza doppia rispetto a quella rilevata nel secondo (-1,2% rispetto a -0,6%): questo andamento va ascritto in parte a fattori stagionali. La diminuzione dei prezzi su base annua è pari al 5,3%, (la settima consecutiva), valore più contenuto di quello registrato nel trimestre precedente (-5,9%).

■ Al calo congiunturale contribuiscono le diminuzioni dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-1,3%) sia di quelle nuove (-0,5%). Analogamente, la flessione su base annua è la sintesi della diminuzione dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-6,8%) sia di quelle di nuova costruzione (-2,0%).

■ In un quadro di marcata diminuzione dei prezzi che tuttora perdura, la riduzione dell'ampiezza della flessione tendenziale si registra sia per i prezzi delle abitazioni esistenti (-6,8%, da -7,6% del secondo e -8,1% del primo trimestre) sia per i prezzi delle abitazioni nuove (-2,0%, da -2,2% del secondo trimestre).

■ In media, nei primi tre trimestri dell'anno in corso, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 5,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di un calo dell'1,8% dei prezzi delle abitazioni nuove e del 7,5% dei prezzi di quelle esistenti.

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

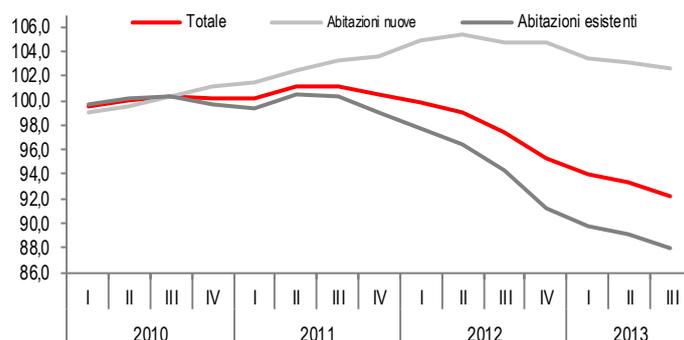
III trimestre 2013, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a)

	Indice	Variazioni %		
		III trim 2013 II trim 2013	III trim 2013 III trim 2012	I-III trim 2013 I-III trim 2012
Abitazioni nuove	102,6	-0,5	-2,0	-1,8
Abitazioni esistenti	87,9	-1,3	-6,8	-7,5
Totale	92,2	-1,2	-5,3	-5,7

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

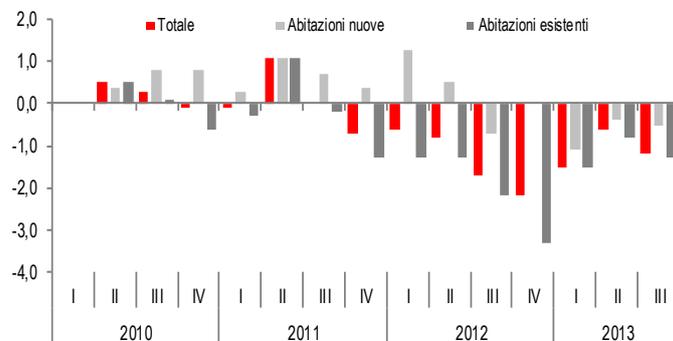
INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

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



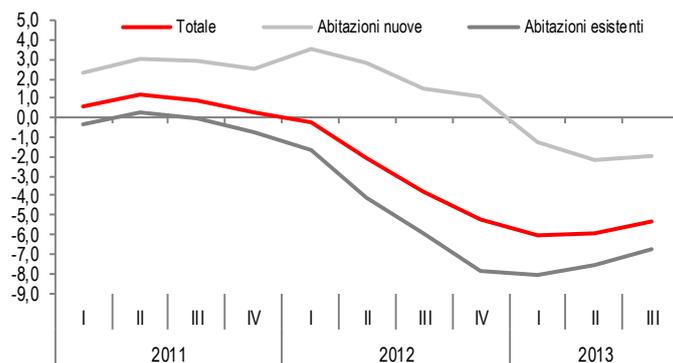
INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010-III trimestre 2013, variazioni percentuali congiunturali



INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-III trimestre 2013, variazioni percentuali tendenziali



Indici dei prezzi delle abitazioni

Nel terzo trimestre 2013, sulla base delle stime preliminari, la flessione congiunturale dei prezzi delle abitazioni risulta pari a -1,2%. Oltre a essere doppia rispetto a quella registrata nel trimestre precedente (-0,6%), tale flessione interrompe la tendenza alla riduzione dell'ampiezza delle diminuzioni congiunturali verificatesi nei primi due trimestri del 2013. Questo andamento è tuttavia in parte da ascrivere a cause di natura stagionale.

Il calo congiunturale verificatosi nel terzo trimestre dell'anno in corso è imputabile alla diminuzione dei prezzi delle abitazioni nuove (-0,5%) e, in misura maggiore, di quelle esistenti (-1,3%). Per queste ultime si tratta della nona riduzione congiunturale consecutiva.

Su base tendenziale, la discesa dei prezzi delle abitazioni perdura dall'inizio del 2012 e si attesta al di sotto del -5,0% portandosi, nel terzo trimestre, a -5,3%. Per il secondo trimestre consecutivo, tuttavia, la discesa è in lieve decelerazione (era -6,0% nel primo e -5,9% nel secondo). A spiegare questo andamento è soprattutto la dinamica dei prezzi delle abitazioni esistenti che, seppur in un quadro di marcato calo, dopo il -8,1% registrato nel primo trimestre del 2013, hanno visto la variazione tendenziale portarsi a -7,6% nel secondo per poi segnare un'ulteriore attenuazione della flessione nel terzo trimestre (-6,8%). La flessione tendenziale dei prezzi delle abitazioni di nuova costruzione è la terza consecutiva, di poco meno ampia di quella del secondo trimestre (-2,0% rispetto a -2,2%), ma comunque maggiore di quella del primo trimestre quando fu pari a -1,3%.

PROSPETTO 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010-III 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	103,1	-0,4	-2,2	89,1	-0,8	-7,6
III trim	92,2	-1,2	-5,3	102,6	-0,5	-2,0	87,9	-1,3	-6,8

a) i dati del terzo 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 terzo trimestre 2013, fornisce quelle definitive relative al secondo 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 secondo trimestre 2013 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

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

	Dati provvisori				Dati definitivi			
	Indice	Variazioni %			Indice	Variazioni %		
	Il trim 2013	$\frac{\text{Il trim 2013}}{\text{I trim 2013}}$	$\frac{\text{Il trim 2013}}{\text{Il trim 2012}}$	$\frac{\text{I-II trim 2013}}{\text{I-II trim 2012}}$	Il trim 2013	$\frac{\text{Il trim 2013}}{\text{I trim 2013}}$	$\frac{\text{Il trim 2013}}{\text{Il trim 2012}}$	$\frac{\text{I-II trim 2013}}{\text{I-II trim 2012}}$
Abitazioni nuove	102,7	-0,8	-2,6	-1,9	103,1	-0,4	-2,2	-1,8
Abitazioni esistenti	89,3	-0,6	-7,4	-7,7	89,1	-0,8	-7,6	-7,8
Totale	93,3	-0,6	-5,9	-5,9	93,3	-0,6	-5,9	-5,9

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.