

I trimestre 2015

# PREZZI DELLE ABITAZIONI

Dati provvisori

■ Nel primo trimestre 2015, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento diminuisce dello 0,7% rispetto al trimestre precedente e del 3,4% nei confronti dello stesso periodo del 2014.

■ Il 2015 si apre pertanto con una conferma della tendenza al ribasso dei prezzi delle abitazioni in atto da più di tre anni.

■ Come accade dagli inizi del 2013, anche nel primo trimestre dell'anno in corso la diminuzione tendenziale è dovuta sia ai prezzi delle abitazioni esistenti (-3,8%) sia a quelli delle abitazioni nuove (-2,0%).

■ Come risultato di questi andamenti, il differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle abitazioni nuove si riduce a 1,8 punti percentuali, il minimo da quando è possibile calcolare la serie storica delle variazioni tendenziali dell'IPAB.

■ Anche il dato congiunturale conferma il quadro di generale ribasso dei prezzi. Quello registrato nel primo trimestre 2015 è infatti il quattordicesimo calo congiunturale consecutivo e per la prima volta è il risultato di una diminuzione dei prezzi delle abitazioni nuove (-1,0%) più ampia di quella delle abitazioni esistenti (-0,5%).

■ Con le stime preliminari del primo trimestre 2015 la diminuzione dei prezzi delle abitazioni rispetto al 2010 raggiunge il -13,7%. Alla riduzione concorrono sia le abitazioni esistenti, i cui prezzi, nello stesso periodo, sono scesi del 18,6%, sia le nuove per le quali si registra una variazione negativa dell'1,5%.

## INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2015, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a)

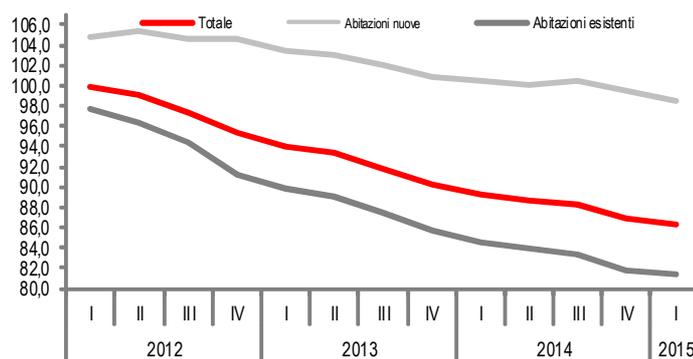
	Indice	Variazioni %	
	I trim 2015	I trim 2015 IV trim 2014	I trim 2015 I trim 2014
Abitazioni nuove	98,5	-1,0	-2,0
Abitazioni esistenti	81,4	-0,5	-3,8
<b>Totale</b>	<b>86,3</b>	<b>-0,7</b>	<b>-3,4</b>

(a) i dati del primo trimestre 2015 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica).

**Prossima diffusione: 2 ottobre 2015**

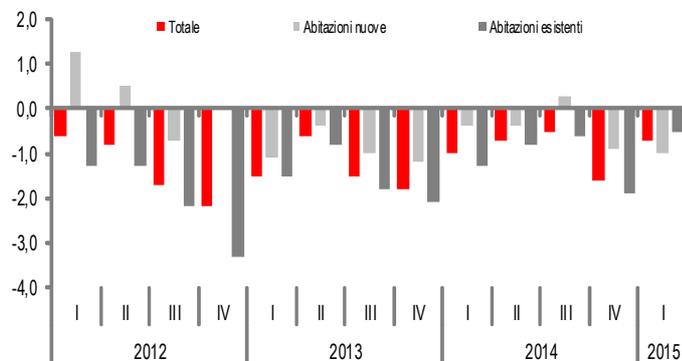
## INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2012-I trimestre 2015, indici (base 2010=100)



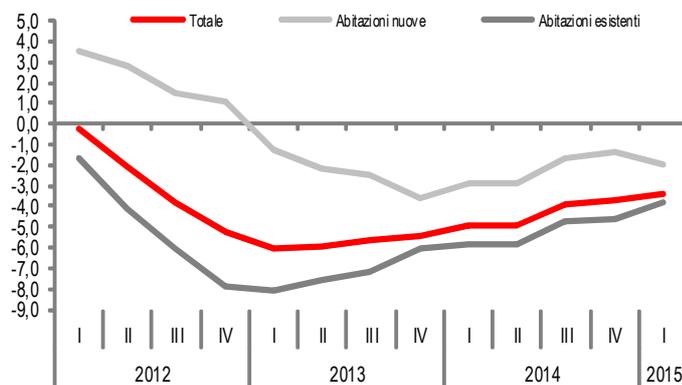
## INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2012-I trimestre 2015, variazioni percentuali congiunturali



## INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2012-I trimestre 2015, variazioni percentuali tendenziali



## Indici dei prezzi delle abitazioni

Sulla base delle stime preliminari, nel primo trimestre 2015 rispetto al quarto trimestre del 2014, si registra una variazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni pari a -0,7% (Prospetto 1). Seppur più contenuta di quella registrata nel trimestre precedente, si tratta della quattordicesima variazione congiunturale negativa consecutiva. Questo calo è imputabile alla diminuzione dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-0,5%) sia, per la prima volta in misura maggiore, di quelle nuove (-1,0%).

Anche su base annua prosegue la flessione dei prezzi delle abitazioni iniziata nel 2012. Nel primo trimestre del 2015, la diminuzione registrata dall'IPAB rispetto allo stesso trimestre del 2014 si attesta a -3,4%, per effetto della diminuzione dei prezzi sia delle abitazioni esistenti sia di quelle nuove (rispettivamente -3,8% e -2,0%).

Nel primo trimestre dell'anno in corso, pertanto, la riduzione dell'ampiezza delle flessioni su base tendenziale registrate dai prezzi delle abitazioni, che aveva portato l'IPAB dal -6,0% del primo trimestre 2013 al -3,7% del quarto trimestre 2014, segna il passo. Ciò è dovuto in particolare al peggioramento della dinamica su base annua dei prezzi delle abitazioni nuove, la cui diminuzione è tornata ad ampliarsi (-2,0% da -1,4% del quarto trimestre 2014), dopo alcuni trimestri nei quali veniva ridimensionandosi.

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

I trimestre 2012 – I trimestre 2015, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a) (b)

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
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
2014	88,3	-	-4,4	100,1	-	-2,2	83,4	-	-5,2
<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	88,7	-0,7	-4,9	100,1	-0,4	-2,9	83,9	-0,8	-5,8
III trim	88,3	-0,5	-3,9	100,4	0,3	-1,7	83,4	-0,6	-4,7
IV trim	86,9	-1,6	-3,7	99,5	-0,9	-1,4	81,8	-1,9	-4,6
<b>2015</b>									
I trim	86,3	-0,7	-3,4	98,5	-1,0	-2,0	81,4	-0,5	-3,8

(a) i dati del primo trimestre 2015 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica);

(b) l'Istat rende disponibili i dati dell'IPAB, a partire da quelli del 2010, sul data warehouse I.Stat, nel Tema "Prezzi", Sottotema "Prezzi delle abitazioni".

Il presente comunicato, oltre alle stime preliminari degli indici dei prezzi delle abitazioni per il primo trimestre 2015, fornisce quelle definitive relative al quarto 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 quarto 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**

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

	Dati provvisori				Dati definitivi			
	Indice	Variazioni %			Indice	Variazioni %		
	IV trim 2014	IV trim 2014 III trim 2014	IV trim 2014 IV trim 2013	2014 2013	IV trim 2014	IV trim 2014 III trim 2014	IV trim 2014 IV trim 2013	2014 2013
Abitazioni nuove	99,7	-0,7	-1,2	-2,2	99,5	-0,9	-1,4	-2,2
Abitazioni esistenti	82,6	-1,0	-3,6	-5,0	81,8	-1,9	-4,6	-5,2
<b>Totale</b>	<b>87,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>-2,9</b>	<b>-4,2</b>	<b>86,9</b>	<b>-1,6</b>	<b>-3,7</b>	<b>-4,4</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.