

Il trimestre 2020

PREZZI DELLE ABITAZIONI

Dati provvisori

- Secondo le stime preliminari, nel secondo trimestre 2020 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta del 3,1% rispetto al trimestre precedente e del 3,4% nei confronti dello stesso periodo del 2019 (era +1,7% nel primo trimestre 2020).
- L'aumento tendenziale dei prezzi delle abitazioni, il più ampio da quando è disponibile la serie storica dell'IPAB, è attribuibile sia ai prezzi delle abitazioni nuove (+2,7%) sia a quelli delle esistenti (+3,7%), entrambi in accelerazione rispetto al trimestre precedente (erano rispettivamente +1,0% e +1,9%).
- Questi andamenti si registrano in un contesto di netta contrazione dei volumi di compravendita (-27,2% la variazione tendenziale registrata nel secondo trimestre del 2020 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale dopo il -15,5% del primo trimestre) imputabile alle misure adottate per il contenimento del Covid-19 che hanno drasticamente limitato la possibilità di stipulare i rogiti notarili soprattutto nel mese di aprile.
- La marcata crescita dei prezzi delle abitazioni consolida il trend che aveva iniziato a manifestarsi nella seconda parte del 2019 e fa riferimento a contratti siglati tra aprile e giugno ma le cui condizioni si sono perfezionate per lo più prima del lockdown. Il drastico calo del numero di compravendite di immobili residenziali ha riguardato la prima parte del trimestre in esame ed è stato in larga parte riassorbito a giugno, senza prefigurare, quindi, per ora, un calo generalizzato e persistente della domanda tale da influenzare l'andamento dei prezzi (di per sé molto vischiosi rispetto ai volumi) nel breve periodo.
- Anche su base congiunturale l'aumento dell'IPAB (+3,1%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia, in particolare, a quelli delle esistenti (rispettivamente +2,0% e +3,3%).
- Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2020 è pari a +3,2%.
- I prezzi delle abitazioni registrano tassi tendenziali positivi in tutte le ripartizioni geografiche. Il Nord-Ovest e il Nord-Est mostrano aumenti marcati (rispettivamente +5,5% e +4,1%); segue il Sud e Isole (+2,3%) mentre il Centro si attesta su un tasso di crescita più basso (+0,9%). Anche su base congiunturale si registra ovunque un'ampia crescita dei prezzi delle abitazioni.
- A Milano accelera ulteriormente la crescita su base annua dei prezzi delle abitazioni (+15,9%). I prezzi aumentano, ma in misura più contenuta, anche a Torino (+1,8%) e a Roma (+1,3%).



Il commento

Dopo la lunga sequenza di flessioni che dal 2012, con l'eccezione della debole risalita del 2016, si sono susseguite fino a metà del 2019, i prezzi delle abitazioni crescono in modo marcato e per il quarto trimestre consecutivo. Accelerano, in particolare, i prezzi delle abitazioni esistenti che tornano sopra il livello medio del 2015. La svolta si determina però in concomitanza con la crisi dovuta all'emergenza sanitaria che ha fortemente ridotto le compravendite di abitazioni e i prezzi del periodo in esame fanno per lo più riferimento a contratti i cui termini sono stati stabiliti prima del lockdown.



PROSSIMA DIFFUSIONE

18 dicembre 2020



Link utili

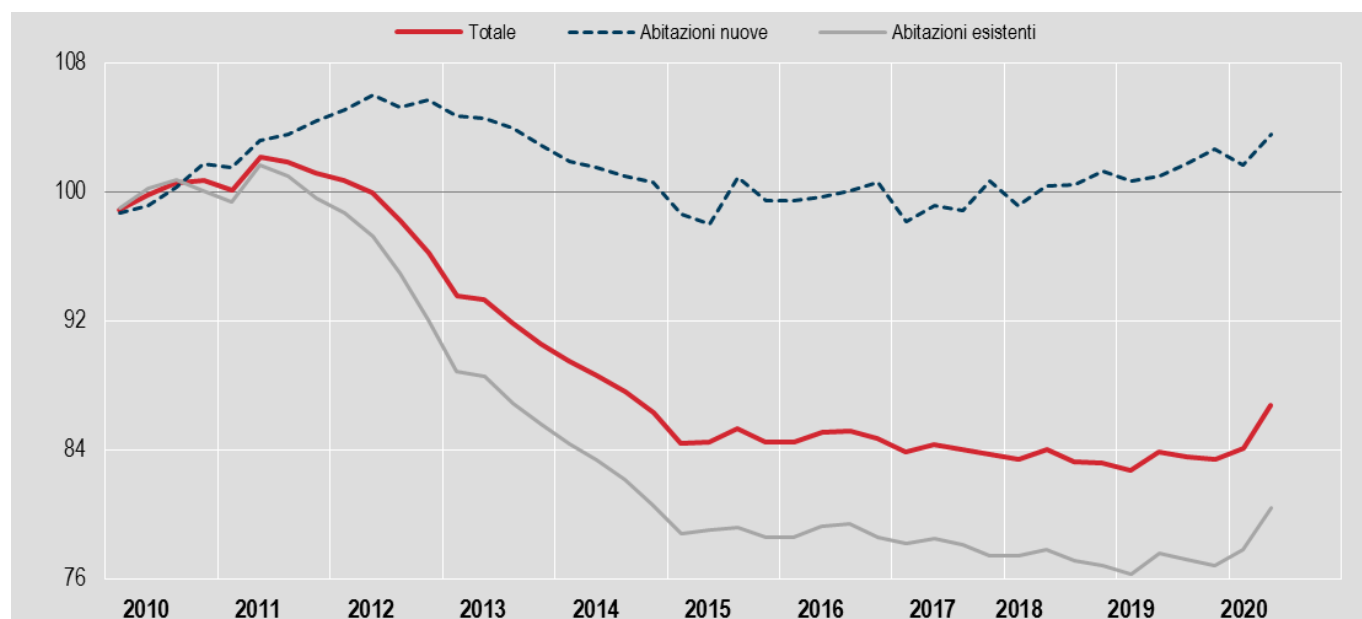
<http://dati.istat.it/>
<http://www.istat.it/it/congiuntura>

L'approfondimento

[pagina 6](#)


FIGURA 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)

I trimestre 2010 - II trimestre 2020 (base 2010=100) (a) (b)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.

(b) I dati del secondo trimestre 2020 sono provvisori.

PROSPETTO 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI

Il trimestre 2020, indici e variazioni percentuali congiunturali e tendenziali (base 2015=100)(a)

TIPOLOGIA ABITAZIONI	Indici	Variazioni congiunturali		Variazioni tendenziali		Variazioni medie	
	Il trim 2020	Il trim 2020	I trim 2020	Il trim 2020	Il trim 2019	I-II trim 2020	I-II trim 2019
Abitazioni nuove	104,4	+2,0		+2,7		+1,8	
Abitazioni esistenti	101,9	+3,3		+3,7		+2,8	
Totale	102,5	+3,1		+3,4		+2,6	

(a) I dati del secondo trimestre 2020 sono provvisori.

FIGURA 2. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI

I trimestre 2013 - II trimestre 2020, variazioni percentuali congiunturali (base 2015=100)

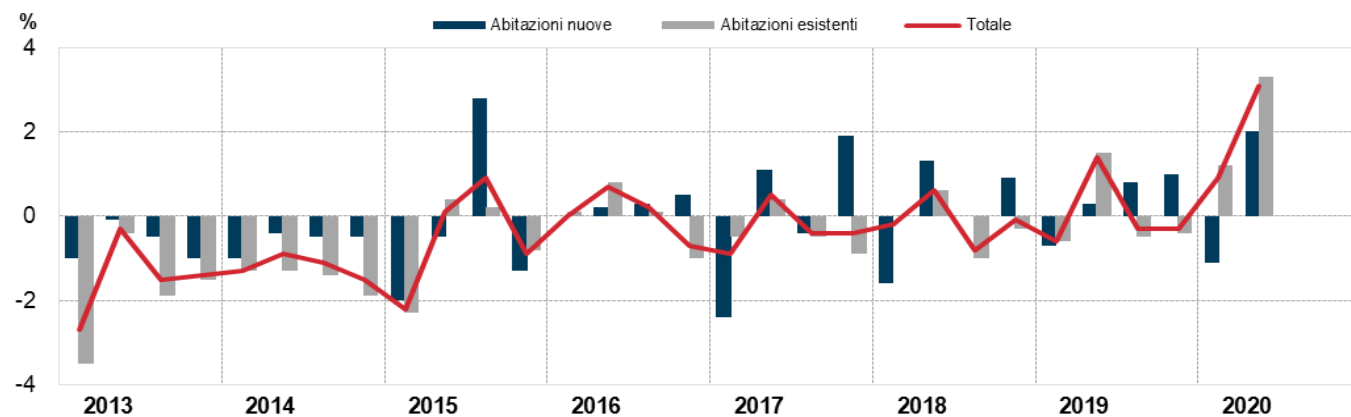
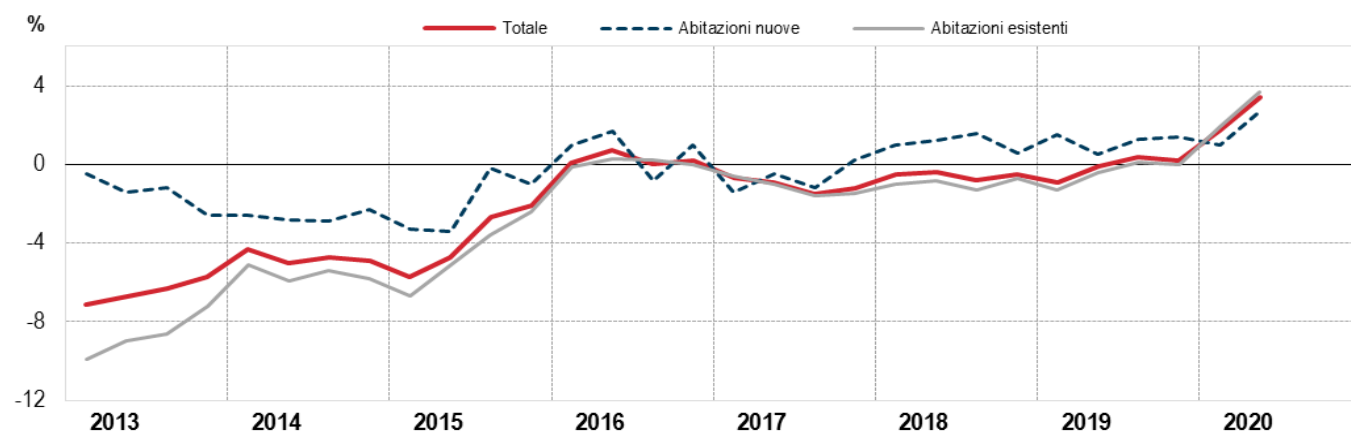


FIGURA 3. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI

I trimestre 2013 - II trimestre 2020, variazioni percentuali tendenziali (base 2015=100)



PROSPETTO 2. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI

Il trimestre 2017 - Il trimestre 2020, indici e variazioni percentuali congiunturali e tendenziali (base 2015=100) (a) (b)

PERIODO	TOTALE			ABITAZIONI NUOVE			ABITAZIONI ESISTENTI		
	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali
2017									
II trim	99,6	+0,5	-0,9	100,0	+1,1	-0,5	99,5	+0,4	-1,0
III trim	99,2	-0,4	-1,5	99,6	-0,4	-1,2	99,0	-0,5	-1,6
IV trim	98,8	-0,4	-1,2	101,5	+1,9	+0,2	98,1	-0,9	-1,5
2018									
I trim	98,6	-0,2	-0,5	99,9	-1,6	+1,0	98,1	0,0	-1,0
II trim	99,2	+0,6	-0,4	101,2	+1,3	+1,2	98,7	+0,6	-0,8
III trim	98,4	-0,8	-0,8	101,2	0,0	+1,6	97,7	-1,0	-1,3
IV trim	98,3	-0,1	-0,5	102,1	+0,9	+0,6	97,4	-0,3	-0,7
2019									
I trim	97,7	-0,6	-0,9	101,4	-0,7	+1,5	96,8	-0,6	-1,3
II trim	99,1	+1,4	-0,1	101,7	+0,3	+0,5	98,3	+1,5	-0,4
III trim	98,8	-0,3	+0,4	102,5	+0,8	+1,3	97,8	-0,5	+0,1
IV trim	98,5	-0,3	+0,2	103,5	+1,0	+1,4	97,4	-0,4	0,0
2020									
I trim	99,4	+0,9	+1,7	102,4	-1,1	+1,0	98,6	+1,2	+1,9
II trim	102,5	+3,1	+3,4	104,4	+2,0	+2,7	101,9	+3,3	+3,7

(a) I dati del secondo trimestre 2020 sono provvisori.

(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".

PROSPETTO 3. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI

2010-2019, indici medi annui e variazioni percentuali tendenziali (base 2015=100)

PERIODO	TOTALE		ABITAZIONI NUOVE		ABITAZIONI ESISTENTI	
	Indici	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni tendenziali
2010	118,1	-	100,8	-	126,8	-
2011	119,7	+1,4	104,0	+3,2	127,3	+0,4
2012	116,7	-2,5	106,3	+2,3	121,4	-4,6
2013	109,1	-6,5	104,8	-1,4	110,9	-8,7
2014	104,0	-4,7	102,0	-2,6	104,7	-5,5
2015	100,0	-3,8	100,0	-2,0	100,0	-4,5
2016	100,3	+0,3	100,7	+0,7	100,1	+0,1
2017	99,2	-1,1	100,0	-0,7	98,9	-1,2
2018	98,6	-0,6	101,1	+1,1	98,0	-1,0
2019	98,5	-0,1	102,3	+1,2	97,6	-0,4

Il presente comunicato, oltre alle stime preliminari degli indici dei prezzi delle abitazioni per il secondo trimestre 2020, fornisce quelle definitive relative al primo trimestre 2020. Infatti, al momento della prima diffusione, tra gli 80 e i 90 giorni dopo la fine del trimestre di riferimento, non sono ancora disponibili tutti gli atti di compravendita e gli indici sono pertanto provvisori.

Le stime preliminari e definitive relative al primo trimestre 2020 sono riepilogate nel Prospetto 4. Si ricorda 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 4. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB, REVISIONI

I trimestre 2020, indici e variazioni percentuali congiunturali e tendenziali (base 2015=100)

TIPOLOGIA ABITAZIONI	DATI PROVVISORI			DATI DEFINITIVI		
	Indice	Variazioni percentuali congiunturali	Variazioni percentuali tendenziali	Indice	Variazioni percentuali congiunturali	Variazioni percentuali tendenziali
	I trim 2020	<u>I trim 2020</u> IV trim 2019	<u>I trim 2020</u> I trim 2019	I trim 2020	<u>I trim 2020</u> IV trim 2019	<u>I trim 2020</u> I trim 2019
Abitazioni nuove	102,3	-1,2	+0,9	102,4	-1,1	+1,0
Abitazioni esistenti	98,6	+1,2	+1,9	98,6	+1,2	+1,9
Totale	99,4	+0,9	+1,7	99,4	+0,9	+1,7

L'INDICE IPAB PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E IN ALCUNI GRANDI COMUNI¹

Nel primo e secondo trimestre del 2020, l'IPAB mostra, nelle diverse ripartizioni geografiche, andamenti omogenei sul piano congiunturale e tendenziale, con i prezzi delle abitazioni in aumento sia nel primo che nel secondo trimestre (Prospetto 5).

Con riferimento al secondo trimestre 2020, in tutte le ripartizioni geografiche i prezzi delle abitazioni registrano tassi tendenziali positivi, in accelerazione rispetto al trimestre precedente: il Nord-Ovest (+5,5% da +3,1%) e il Nord Est (+4,1 da +1,8%) evidenziano variazioni superiori rispetto alla media nazionale; il Sud e Isole (+2,3% da +1,0%) si attesta su un tasso di crescita marcato anche se al sotto del dato medio mentre il Centro (+0,9 dalla variazione nulla del trimestre precedente) mostra una variazione piuttosto contenuta.

Guardando alla dinamica delle singole componenti, in tutte le ripartizioni, fatta eccezione per il Centro, la crescita su base annua dei prezzi delle abitazioni è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia a quelli delle esistenti. Il Nord-Ovest e il Nord-Est mostrano la stessa dinamica ossia una crescita più accentuata per le abitazioni esistenti (rispettivamente +5,8% e +4,2%) rispetto alle nuove (+3,3% e +3,4%); al contrario, nel Sud e Isole sono i prezzi delle abitazioni nuove che salgono di più rispetto alle esistenti (+3,8% le prime e +2,1% le seconde). Infine nel Centro, si rileva una dinamica che vede in diminuzione dello 0,7% i prezzi delle abitazioni nuove, in aumento dell'1,2% quelli delle abitazioni esistenti.

PROSPETTO 5 . INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI PER AREA GEOGRAFICA

I e II trimestre 2020, indici e variazioni percentuali congiunturali e tendenziali (base 2015=100) (a)

PERIODO	TOTALE			ABITAZIONI NUOVE			ABITAZIONI ESISTENTI		
	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali
2020	Nord-Ovest								
I trim	102,0	+0,8	+3,1	103,5	-0,3	+3,8	101,6	+1,0	+3,0
II trim	105,7	+3,6	+5,5	103,9	+0,4	+3,3	105,9	+4,2	+5,8
	Nord-Est								
I trim	100,2	+0,8	+1,8	101,8	-4,1	-0,8	99,5	+1,8	+2,4
II trim	103,9	+3,7	+4,1	105,9	+4,0	+3,4	103,1	+3,6	+4,2
	Centro								
I trim	95,0	+0,5	0,0	94,5	-1,5	-3,8	95,0	+0,8	+0,6
II trim	97,5	+2,6	+0,9	98,0	+3,7	-0,7	97,3	+2,4	+1,2
	Sud e Isole								
I trim	99,4	+1,6	+1,0	109,5	+1,4	+2,0	96,9	+1,7	+0,7
II trim	101,7	+2,3	+2,3	110,8	+1,2	+3,8	99,4	+2,6	+2,1
	Italia								
I trim	99,4	+0,9	+1,7	102,4	-1,1	+1,0	98,6	+1,2	+1,9
II trim	102,5	+3,1	+3,4	104,4	+2,0	+2,7	101,9	+3,3	+3,7

(a) I dati del secondo trimestre 2020 sono provvisori.

¹ Con il primo trimestre 2018 l'Istat ha avviato la pubblicazione dell'indice IPAB utilizzando una nuova base dati, proveniente dall'Agenzia delle Entrate, più completa e tempestiva. La disponibilità dei dati pregressi ha consentito la revisione dell'intera serie storica pubblicata e la produzione di indici dei prezzi delle abitazioni con un maggior dettaglio territoriale in particolare: per le quattro aree geografiche (Nord-Ovest, Nord-Est, Centro e Sud/Isole); per tre grandi comuni (Torino, Milano e Roma).

L'analisi degli andamenti dei prezzi delle abitazioni per Torino, Milano e Roma (Prospetto 7) conferma la crescita registrata a livello ripartizionale.

A Torino si registra un aumento tendenziale dei prezzi consistente ma in rallentamento rispetto al trimestre precedente (+1,8% da +2,3%) dovuto esclusivamente ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano del 2,8% mentre quelli delle abitazioni nuove diminuiscono del 3,9%; l'aumento a livello congiunturale, invece, è imputabile a entrambe le componenti.

A Milano accelera la crescita dei prezzi delle abitazioni che salgono, su base annua, del 15,9% (+3,8% rispetto al trimestre precedente); l'aumento è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia a quelli delle abitazioni esistenti che crescono, rispettivamente, del 18,3% e del 15,7%. A livello congiunturale, invece la dinamica risulta divaricata in quanto i prezzi delle abitazioni nuove calano dello 0,7%, quelli delle abitazioni esistenti salgono del 4,9%.

Per Roma si conferma l'aumento dei prezzi su base tendenziale (+1,3%) anche se meno ampio rispetto al +1,8% del trimestre precedente. Questo andamento è attribuibile esclusivamente ai prezzi delle abitazioni esistenti che crescono dell'1,6% mentre quelli delle abitazioni nuove diminuiscono dello 0,8%. Su base congiunturale si rileva invece una crescita marcata per entrambe le componenti (+2,0% per le abitazioni nuove e +2,6% per le esistenti).

Nel secondo trimestre del 2020 rispetto alla media del 2010 i prezzi delle abitazioni nel loro complesso risultano in crescita del 6,8% a Milano, dove la loro risalita era iniziata già alla fine del 2015, in diminuzione del 18,9% a Torino, dove la ripresa dei prezzi è iniziata solo nel 2017 e ha avuto un andamento altalenante e in calo del 25,9% a Roma, dove la sequenza delle flessioni iniziata nel 2012, con l'eccezione della ripresa del 2016, si è interrotta solamente nei primi due trimestri dell'anno in corso.

PROSPETTO 7. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI PER ALCUNI GRANDI COMUNI

I e II trimestre 2020, indici e variazioni percentuali congiunturali e tendenziali (base 2015=100) (a)

PERIODO	TOTALE			ABITAZIONI NUOVE			ABITAZIONI ESISTENTI		
	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali
2020	Torino								
I trim	98,1	-2,2	+2,3	95,8	-8,7	+1,8	98,3	-1,2	+2,3
II trim	100,6	+2,5	+1,8	99,6	+4,0	-3,9	100,6	+2,3	+2,8
	Milano								
I trim	131,6	+4,6	+13,5	120,6	+5,1	+22,2	134,6	+4,5	+12,1
II trim	136,6	+3,8	+15,9	119,7	-0,7	+18,3	141,2	+4,9	+15,7
	Roma								
I trim	94,5	+0,5	+1,8	98,4	+0,1	-1,2	93,9	+0,6	+2,2
II trim	96,9	+2,5	+1,3	100,4	+2,0	-0,8	96,3	+2,6	+1,6

(a) I dati del secondo trimestre 2020 sono provvisori.

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.

Inflazione acquisita: rappresenta la variazione media dell'indice nell'anno indicato, che si avrebbe ipotizzando che l'indice stesso rimanga al medesimo livello dell'ultimo dato trimestrale disponibile nella restante parte dell'anno.

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

Introduzione e quadro normativo

L'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) misura la variazione nel tempo dei prezzi degli immobili residenziali nuovi o esistenti (appartamenti, case unifamiliari, case a schiera, ecc.) acquistati dalle famiglie sia per fini abitativi sia per fini d'investimento. Nel campo d'osservazione sono incluse tutte le transazioni siano esse da famiglia a famiglia o da altro settore a famiglia. Oggetto di rilevazione sono i prezzi di mercato e il prezzo dell'abitazione che include quello del terreno.

L'indice IPAB viene rilasciato con cadenza trimestrale e si compone di due sub-indici:

- ▶ l'indice dei prezzi delle abitazioni nuove;
- ▶ l'indice dei prezzi delle abitazioni esistenti.

La produzione degli indici dei prezzi delle abitazioni è disciplinata dal [Regolamento \(UE\) n. 2016/792](#) del Parlamento europeo e del Consiglio dell'11 maggio 2016 relativo agli indici dei prezzi al consumo armonizzati e all'indice dei prezzi delle abitazioni e dal [Regolamento di Esecuzione \(UE\) n. 2020/1148](#) della Commissione del 31 luglio 2020. Le prime sperimentazioni sono parte del progetto *Owner Occupied Housing* (OOH), di cui l'Istituto di statistica della Commissione europea (Eurostat) si è fatto promotore, mirato alla produzione di indici dei prezzi delle abitazioni nuove per il settore delle famiglie acquistate esclusivamente a scopi abitativi (*Owner Occupied Housing Index*-OOH). Più specificamente, l'indice OOH è costruito seguendo l'approccio delle acquisizioni nette e quindi riguarda le transazioni che modificano lo stock delle abitazioni che il settore delle famiglie possiede, in accordo con la finalità principale dell'Indice dei prezzi al consumo armonizzato (IPCA): fornire una misura dell'inflazione intesa come fenomeno monetario relativo alle transazioni effettuate dalle famiglie con gli altri settori. Quindi l'indice OOH, a differenza dall'indice IPAB, non riguarda tutti gli acquisti di proprietà residenziale, essendo le compravendite immobiliari da famiglia a famiglia fuori dal campo d'osservazione. Inoltre, viene escluso il prezzo del terreno. Le serie dell'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) sono calcolate e diffuse con base di riferimento 2015=100, in linea con gli altri paesi dell'Unione europea e in conformità al [Regolamento \(UE\) 2016/792](#). La produzione degli indici IPAB avviene sulla base dell'indagine "Rilevazione dei prezzi relativi all'acquisto e al possesso dell'abitazione (Progetto OOH)", inserita nel Programma Statistico Nazionale 2017-2019 - Aggiornamento 2018-2019 (approvato con DPR del 20 maggio 2019 e pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 30 alla Gazzetta Ufficiale – serie generale – n. 165 del 16 luglio 2019) e nel Programma statistico nazionale 2017-2019 – Aggiornamento 2019 in corso di formalizzazione.

Per la costruzione dell'indice IPAB sono state seguite le linee guida predisposte da Eurostat al fine di garantire la comparabilità degli indici prodotti dai vari Paesi; tali indicazioni, contenute in un manuale tecnico, definiscono un quadro concettuale e una metodologia di calcolo comuni, oltre che coerenti con gli standard alla base del calcolo dell'IPCA.

Gli indici IPAB vengono costruiti utilizzando dati provenienti da fonti amministrative; in particolare, sono utilizzati i 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 1° dicembre 2012 (art. 23 quater del decreto legge n. 95/2012). La fornitura dei dati avviene nell'ambito di un protocollo d'intesa tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzie fiscali e Istat finalizzato alla gestione e allo sviluppo del sistema di interscambio di informazioni statistiche. Infine, l'attuale procedura di produzione degli indici ha potuto beneficiare e tuttora beneficia della collaborazione della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato immobiliare e Servizi Estimativi (OMISE) dell'ex Agenzia del Territorio.

La base dei dati

Gli atti notarili di compravendita immobiliare costituiscono la fonte informativa su cui l'Istat basa la costruzione degli indici dei prezzi delle abitazioni. I dati dei rogiti hanno acquisito una rilevanza statistica ai fini del calcolo dei nuovi indicatori grazie agli effetti di importanti innovazioni normative che determinano una maggiore coerenza tra il prezzo dichiarato e quello effettivamente pagato (art. 1, comma 497, Legge Finanziaria 2006; art. 1, comma 309, Legge Finanziaria 2007; art. 1, commi 164 e 165, Legge Finanziaria 2008). Inoltre, la possibilità data ai notai di eseguire i diversi adempimenti relativi allo stesso atto immobiliare con la trasmissione online del Modello Unico Informatico (MUI), entro trenta giorni dalla data dell'atto, valorizza ulteriormente la fonte in quanto assicura la disponibilità di una base dati aggiornata tempestivamente.

Con gli indici del primo trimestre 2018 l'Istat avvia la pubblicazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) utilizzando una nuova base dati, sempre proveniente dall'Agenzia delle Entrate, più completa e tempestiva. La disponibilità dei dati pregressi ha consentito la revisione dell'intera serie storica pubblicata (a partire dai dati del

2010) e la produzione di indici dei prezzi delle abitazioni con un maggior dettaglio territoriale.

La fonte informativa utilizzata è la cosiddetta “Base dati compravendite immobiliari” costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita e gli archivi censuari del Catasto Edilizio urbano². L’informazione sul prezzo (desunto dalla banca dati del Registro, insieme ad altre variabili come l’agevolazione fiscale) e la zona OMI (proveniente dalla banca dati dell’OMI) completano l’informazione sugli immobili compravenduti per i quali sono noti anche i soggetti acquirenti e venditori. La possibilità di identificare i contraenti consente sia di definire esattamente il campo di osservazione dei due indici OOH e IPAB sia di calcolare l’indice IPAB separatamente per le abitazioni nuove e le abitazioni esistenti.

I dati utilizzati per la stima dell’IPAB riguardano un sottoinsieme delle transazioni presenti nel database che riguardano la totalità delle unità immobiliari urbane compravendute ad eccezione di quelle verificatesi nei comuni delle province autonome di Trento e Bolzano e in alcuni comuni del Veneto (2 comuni), della Lombardia (2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (44 comuni) dove vige un sistema catastale diverso dal resto d’Italia. In particolare entrano nel calcolo dell’indice dei prezzi delle abitazioni le compravendite di unità immobiliari censite come abitazioni (categorie catastali che vanno dalla A1 alla A11, esclusa la A10) o come pertinenze (categorie C2, C6, C7 ossia box, posti auto e cantine). Inoltre, in conformità ai criteri adottati dall’OMI per l’aggregazione delle unità immobiliari compravendute secondo la natura tipologica degli immobili, sono state opportunamente trattate le unità immobiliari classificate ad oggi nel settore terziario-commerciale e precedentemente considerate pertinenze.

Quindi, dal punto di vista territoriale, la copertura degli indici è pressoché totale e pari al circa il 97,5% della popolazione residente in Italia al 1° gennaio 2019.

La disponibilità di prezzi effettivi pagati e riportati negli atti esclude la possibilità di valutare l’evoluzione dei prezzi stabiliti al momento del compromesso (*first binding contract*), ma rimane una soluzione accettabile nonostante sia noto che tra la fissazione del prezzo dell’immobile e la stipula dell’atto passa generalmente del tempo. Invece, il prezzo registrato nell’atto soddisfa in pieno le definizioni dell’IPCA che impongono di registrare il prezzo del bene acquistato nel momento in cui se ne entra in possesso, nel caso specifico al momento della stipula dell’atto di compravendita.

Metodologia di calcolo degli indici

Il processo seguito per la costruzione dei nuovi indicatori è coerente con quanto stabilito nel manuale tecnico di Eurostat. In particolare, i dati di fonte amministrativa sono sottoposti a procedure di controllo al fine di individuare i dati anomali o mancanti. La fase cruciale del processo di produzione degli indici IPAB è rappresentata dagli aggiustamenti per i cambiamenti di qualità che si rendono necessari data la natura del bene del quale si sta monitorando il prezzo. L’abitazione, infatti, è un bene unico il cui prezzo può essere osservato soltanto nel momento della transazione; inoltre, l’eterogeneità delle abitazioni compravendute è elevata e la localizzazione geografica concorre fortemente alla formazione del prezzo nel mercato. Sorgono, quindi, dei problemi di comparabilità dei prezzi nel tempo e viene a cadere uno dei presupposti fondamentali per il calcolo degli indici dei prezzi al consumo, ossia la necessità di seguire i prezzi di beni aventi caratteristiche omogenee. Gli aggiustamenti di qualità, quindi, consentono di eliminare l’influenza delle variazioni qualitative del bene perché si possano misurare movimenti di prezzo “puri”.

Tra i possibili approcci che possono essere adottati, l’uso congiunto della stratificazione e del metodo edonico del *re-pricing* è quello ritenuto più appropriato (è un metodo classificato di categoria A da Eurostat)³.

Il metodo del *re-pricing* implica l’utilizzo di una funzione edonica per depurare i prezzi dall’influenza delle caratteristiche qualitative che potrebbero determinare differenze non dovute all’inflazione vera e propria. Tale funzione edonica viene stimata ogni anno, in occasione del ribasamento, con un modello di regressione che utilizza i dati dell’anno precedente; i coefficienti di regressione vengono mantenuti costanti per tutto l’anno di riferimento.

La principale innovazione riguarda la stima dei modelli ad un livello di articolazione territoriale maggiore rispetto a quello fino ad ora utilizzato. Nel dettaglio, viene stimato un modello per undici aree geografiche e quattro grandi

² Compravendite immobiliari – Statistiche OMI. Nota metodologica

³ I metodi di categoria A sono quelli “giudicati suscettibili di fornire i risultati più affidabili in termini di precisione e di errori sistematici” (Regolamento Della Commissione n° 1334/2007 del 14 novembre 2007).

comuni e separatamente per le due categorie di abitazioni (nuove ed esistenti)⁴.

Tra le caratteristiche delle abitazioni utilizzate come variabili esplicative, oltre alle variabili di localizzazione (compresa la fascia OMI), si ricordano:

- il logaritmo naturale della superficie dell'abitazione e di quella della pertinenza, se presente;
- la tipologia dell'abitazione;
- il livello di piano.

Con riferimento alla dimensione degli immobili, in accordo alle regole adottate dall'OMI, la superficie è stata trattata per tenere conto di eventuali incoerenze e anomalie.

La variabile dipendente è il prezzo nella sua trasformazione logaritmica.

Il criterio adottato per la stratificazione si differenzia tra le abitazioni nuove e le abitazioni esistenti ed è tale da garantire un numero minimo di osservazioni per strato. In totale, gli strati identificati sono 104 di cui 29 relativi alle abitazioni nuove e 75 alle abitazioni esistenti.

L'indice totale è ottenuto come media ponderata degli indici elementari di strato; i coefficienti di ponderazione utilizzati riflettono il peso, in termini di spesa, di ogni strato sul totale. Il sistema dei pesi viene aggiornato annualmente. Per il calcolo dei pesi e degli indici elementari dei prezzi si utilizza la stessa banca dati.

La formula per il calcolo degli indici di prezzo elementari, per ogni strato, corretti dei cambiamenti di qualità, utilizzando il metodo del *re-pricing* è la seguente⁵:

$$(1) \quad I_s^q = \frac{I_s^{\text{non aggiustato}}}{I_s^{EQI}} = \frac{\sqrt[n_q]{\prod_{i_s=1}^{n_q} p_{i_s}}}{\sqrt[n_0]{\prod_{i_s=1}^{n_0} p_{i_s}}} \bigg/ \frac{\exp(\sum_{j=1}^k \bar{X}_{j,s} \cdot \hat{\beta}^{\text{ref}})}{\exp(\sum_{j=1}^k \bar{X}_{j,s} \cdot \hat{\beta}^{\text{ref}})}$$

dove l'indice non corretto per i cambiamenti di qualità ($I_s^{\text{non aggiustato}}$), calcolato come rapporto tra medie geometriche dei prezzi osservati, viene corretto con l'indice esplicito di cambiamento della qualità (I_s^{EQI}) stimato utilizzando i risultati della regressione edonica. Nella formula precedente:

- 0 è il periodo base (quarto trimestre dell'anno precedente);
- q è il trimestre di riferimento;
- s è lo strato;
- n_q è il numero di abitazioni osservate nel trimestre q;
- n_0 è il numero di abitazioni osservate nel trimestre 0;
- ${}^0p_{i_s}$ è il prezzo dell'abitazione i appartenente allo strato s nel periodo base;
- ${}^q p_{i_s}$ è il prezzo dell'abitazione i appartenente allo strato s nel periodo di riferimento;
- ${}^0 \bar{X}_{j,s}$ è la media delle k caratteristiche nello strato s nel periodo base;
- ${}^q \bar{X}_{j,s}$ è la media delle k caratteristiche nello strato s nel periodo di riferimento;
- $\hat{\beta}^{\text{ref}}$ è il vettore dei coefficienti della regressione edonica.

⁴ Più in dettaglio: Piemonte (escluso Torino), Val d'Aosta e Liguria; Veneto e Friuli Venezia Giulia; Umbria e Marche; Abruzzo e Molise; Puglia, Basilicata e Calabria; Sicilia (escluso Palermo) e Sardegna; Lombardia (escluso Milano); Emilia Romagna; Toscana; Lazio (escluso Roma); Campania; Roma, Milano, Torino e Palermo. In precedenza si stimava un modello per ciascuna ripartizione geografica (Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud e Isole insieme) e separatamente per le due categorie di abitazioni (nuove ed esistenti).

⁵ La formula fa riferimento all'indice in base di calcolo che viene poi concatenato rispetto al 2015 che è l'anno preso come base di riferimento.

Gli indici dei prezzi delle abitazioni sono calcolati utilizzando l'indice a catena del tipo Laspeyres; il concatenamento avviene moltiplicando gli indici trimestrali in base di calcolo (fissata al quarto trimestre dell'anno precedente) di un dato anno, espressi con sei cifre decimali, per gli indici del quarto trimestre dell'anno precedente espressi nella base di riferimento, sempre con sei cifre decimali. Gli indici dei prezzi delle abitazioni (indice generale e indici delle abitazioni nuove e esistenti) in base di riferimento sono il risultato del concatenamento delle rispettive serie di indici in base di calcolo; di conseguenza, l'IPAB generale in base di riferimento non è il risultato dell'aggregazione degli indici dei prezzi in base di riferimento delle abitazioni esistenti e di quelle nuove. Per questa ragione e dal momento che gli indici di riferimento vengono arrotondati a una cifra decimale, in alcuni casi sia il livello dell'indice sia la variazione percentuale dell'IPAB generale possono risultare fuori dal range definito dal livello degli indici e dalle variazioni percentuali dell'IPAB delle due componenti.

Struttura di ponderazione

Ogni anno, in occasione del rilascio degli indici del primo trimestre, sono aggiornati, sulla base delle abitazioni compravendute, i pesi con i quali le abitazioni nuove e quelle esistenti contribuiscono al calcolo dell'IPAB. In particolare, si utilizzano i dati dei rogiti notarili relativi all'anno precedente a quello di riferimento degli indici.

Nel Prospetto 1 si riporta la struttura dei pesi separatamente per le abitazioni nuove e per le abitazioni esistenti.

PROSPETTO 1. PESI PER LE ABITAZIONI NUOVE E LE ABITAZIONI ESISTENTI

Anni 2010 – 2020, valori percentuali

TIPOLOGIA	Pesi*											
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Abitazioni nuove	34,84	31,61	29,63	30,15	29,02	24,68	20,95	20,23	18,70	16,56	16,74	
Abitazioni esistenti	65,16	68,39	70,37	69,85	70,98	75,32	79,05	79,77	81,30	83,44	83,26	
Indice totale	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	

* L'anno è quello di riferimento degli indici; la struttura dei pesi si basa sui dati degli atti notarili dell'anno precedente

La diffusione: tempestività e banche dati

La diffusione degli indici nazionali dei prezzi delle abitazioni da parte dell'Istat avviene a cadenza trimestrale e in due momenti temporali successivi, secondo una diversa modalità di rilascio dei dati: stima provvisoria e stima definitiva. La diffusione degli indici provvisori avviene tra gli 80 e i 90 giorni dopo la fine del trimestre di riferimento mentre la diffusione dei dati definitivi avviene in occasione del rilascio delle stime preliminari del trimestre successivo. Gli indici dei prezzi delle abitazioni del trimestre di riferimento sono provvisori e soggetti a revisione in quanto al momento della loro diffusione non è possibile disporre della totalità degli atti notarili del trimestre in questione.

Gli indici, sia provvisori sia definitivi, sono diffusi trimestralmente attraverso il comunicato stampa "Prezzi delle abitazioni" disponibile sul sito web dell'Istituto all'indirizzo <https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni>. Il calendario delle diffusioni viene definito sulla base delle scadenze stabilite dai Regolamenti e in conformità agli standard di diffusione (SDDS plus – Special Data Dissemination Standard plus) definiti dal Fondo Monetario Internazionale. Il calendario viene reso disponibile nel mese di dicembre di ogni anno per l'anno successivo sul sito dell'Istituto (<https://www.istat.it/it/informazioni-e-servizi/per-i-giornalisti/appuntamenti/calendario-diffusioni-ed-eventi>).

Le serie degli indici aggiornate sono pubblicate, in concomitanza con la diffusione del comunicato stampa, sul data warehouse I.Stat (<http://dati.istat.it>) all'interno del tema "Prezzi", Sottotema "Prezzi delle abitazioni". Unitamente agli indici trimestrali sono diffuse le variazioni percentuali congiunturali e tendenziali, gli indici medi annui, le variazioni medie annue e i pesi calcolati annualmente.

Dati riepilogativi e commenti sull'andamento dei prezzi delle abitazioni sono, inoltre, contenuti in alcuni prodotti editoriali diffusi dall'Istat a cadenza annuale, quali l'Annuario statistico e la pubblicazione Noi Italia.

In adempimento al [Regolamento europeo n. 792/2016](#), i dati dell'indagine sui prezzi delle abitazioni sono trasmessi a Eurostat entro 85 giorni dalla fine del trimestre di riferimento. I principali indicatori, archiviati nel database di Eurostat, sono consultabili all'indirizzo <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database> (Tema "Economy and finance",

argomento “*Housing price statistics*”).

Gli indici che misurano la variazione nel tempo dei prezzi delle abitazioni hanno un ruolo ampiamente riconosciuto per fini di politica economica, monetaria e per le valutazioni di stabilità finanziaria. Infatti, da un lato l'indice IPAB è uno degli indicatori previsti dal “*Macroeconomic Imbalance Procedure*” (*MIP*) *Scoreboard* (il sistema di controllo sviluppato a livello europeo dalla Commissione UE, insieme alla Banca Centrale Europea e agli Stati Membri, ai fini della prevenzione e della correzione degli squilibri macroeconomici), dall'altro rientra tra i *Principal European Economic Indicators* (PEEIs), un set di indicatori congiunturali per l'analisi e il monitoraggio della congiuntura europea.

Gli indici trimestrali dei prezzi delle abitazioni per ripartizione geografica (Nord-Ovest; Nord-Est; Centro; Sud e Isole) e per tre grandi comuni (Torino, Milano e Roma), ai quali è stato dedicato l'approfondimento del comunicato stampa, unitamente con le variazioni percentuali congiunturali e tendenziali, sono diffusi a cadenza semestrale in occasione del rilascio dei dati provvisori del secondo e del quarto trimestre di ciascun anno. Le serie storiche dal 2010, pubblicate nelle tabelle dell'approfondimento di cui sopra, insieme con gli aggiornamenti che via via saranno diffusi, sono disponibili sul data warehouse I.Stat (<http://dati.istat.it>).

Per chiarimenti tecnici e metodologici

Federico Polidoro

tel. +39 06 4673 2307

federico.polidoro@istat.it

Orietta Patacchia

orietta.patacchia@istat.it