

I trimestre 2010 – II trimestre 2012

PREZZI DELLE ABITAZIONI

Dati provvisori

■ Con la diffusione dei dati del secondo trimestre 2012, l'Istat avvia la pubblicazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento. La pubblicazione dell'IPAB avviene nell'ambito di un progetto europeo mirato alla produzione di indici dei prezzi degli immobili residenziali come previsto da un Regolamento europeo di prossima emanazione.

■ L'indice complessivo dei prezzi delle abitazioni è la sintesi degli indici relativi a due aggregati distinti: acquisti di abitazioni nuove e acquisti di abitazioni esistenti. I nuovi indici sono pubblicati a partire dal primo trimestre 2010 e sono espressi in base di riferimento 2010=100.

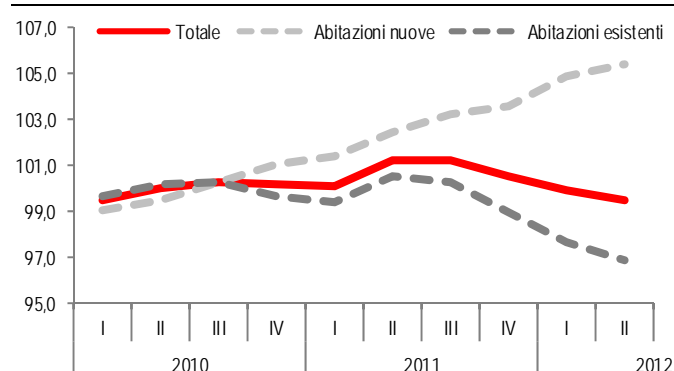
■ Nel secondo trimestre 2012, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni registra una diminuzione dello 0,4% rispetto al trimestre precedente e dell'1,7% rispetto allo stesso periodo del 2011.

■ L'indice dei prezzi delle abitazioni nuove aumenta dello 0,5% su base congiunturale e del 2,8% su base annua. L'indice dei prezzi delle abitazioni esistenti diminuisce dello 0,8% sul trimestre precedente e del 3,6% rispetto allo stesso trimestre del 2011.

■ In media, nel primo semestre dell'anno in corso, i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di un aumento del 3,1% dei prezzi delle abitazioni nuove e di una diminuzione del 2,7% dei prezzi di quelle esistenti.

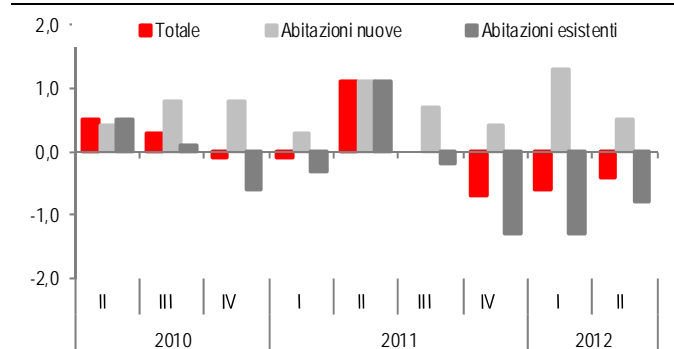
INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

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



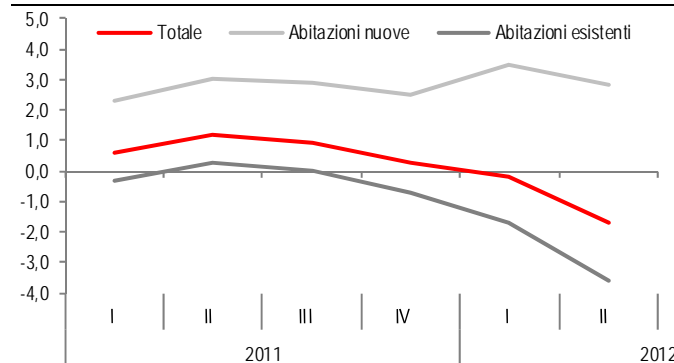
INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

Il trimestre 2010-II trimestre 2012, variazioni percentuali congiunturali



INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-II trimestre 2012, variazioni percentuali tendenziali



INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

Il trimestre 2012, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a)

	Indice	Variazioni %		
		Il trim 2012 I trim 2012	Il trim 2012 II trim 2011	I-II trim 2012 I-II trim 2011
Abitazioni nuove	105,4	0,5	2,8	3,1
Abitazioni esistenti	96,9	-0,8	-3,6	-2,7
Totale	99,5	-0,4	-1,7	-0,9

(a) i dati del secondo trimestre 2012 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica).

Indici dei prezzi delle abitazioni

La produzione di indici ufficiali dei prezzi delle abitazioni è frutto di un'intensa attività di sperimentazione resasi possibile grazie alla collaborazione della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato immobiliare e Servizi Estimativi (OMISE) dell'Agenzia del Territorio che ha consentito di mettere a punto l'attuale procedura di produzione degli indici. Gli indici diffusi sono stati elaborati sulla base dei dati degli atti notarili di compravendita immobiliare di cui sono titolari l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate.

Nel secondo trimestre 2012 la diminuzione congiunturale dei prezzi delle abitazioni (-0,4%) è il risultato dell'effetto del calo dei prezzi delle abitazioni esistenti, pari allo 0,8%, e dell'aumento dei prezzi delle abitazioni nuove (+0,5%). Le prime mostrano una flessione su base congiunturale per il terzo trimestre consecutivo, mentre le seconde segnano un rallentamento rispetto alla dinamica congiunturale del primo trimestre.

Su base tendenziale, i prezzi delle abitazioni mostrano una diminuzione dell'1,7% dopo quella più lieve registrata nel primo trimestre (-0,2%). Nel primo semestre si registra una flessione dell'indice complessivo pari a -0,9% rispetto allo stesso periodo del 2011, con variazioni dei prezzi delle abitazioni nuove e di quelli delle abitazioni esistenti rispettivamente pari a +3,1% e -2,7%.

Si precisa che gli indici dei prezzi delle abitazioni del trimestre di riferimento sono provvisori e soggetti a revisione in quanto la scadenza della loro diffusione non consente di disporre della totalità degli atti del trimestre in questione; i dati diventeranno definitivi il trimestre successivo, momento in cui le informazioni mancanti si rendono disponibili. Le serie storiche, inoltre, potranno subire revisioni in seguito alla disponibilità di informazioni aggiuntive che sono tuttora in corso di acquisizione.

PROSPETTO 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010-II trimestre 2012, 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
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	99,5	-0,4	-1,7	105,4	0,5	2,8	96,9	-0,8	-3,6

(a) i dati del secondo trimestre 2012 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica).

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.