

IV trimestre 2014

## PREZZI DELLE ABITAZIONI

Dati provvisori

■ Nel quarto trimestre 2014, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, diminuisce dello 0,8% rispetto al trimestre precedente e del 2,9% nei confronti dello stesso periodo del 2013.

■ Questo dato conferma la tendenza al ribasso dei prezzi delle abitazioni in atto da tre anni. È la prima volta, inoltre, da quando è disponibile la serie storica dell'IPAB, che per le abitazioni nuove i prezzi risultano al di sotto di quelli medi del 2010.

■ Il calo congiunturale interessa i prezzi sia delle abitazioni esistenti (-1,0%) sia di quelle nuove (-0,7%).

■ Analogamente la flessione tendenziale, che continua a ridursi in ampiezza (un punto percentuale in meno rispetto a quella del trimestre precedente), è la sintesi delle diminuzioni dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-3,6%) sia di quelle nuove (-1,2%), con un differenziale in valore assoluto che si riduce di sei decimi di punto percentuale (2,4 punti percentuali da 3,0 del terzo trimestre).

■ In media, nel 2014, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 4,2% rispetto al 2013 (quando la variazione media annua era stata del -5,7%). Il calo è imputabile a una riduzione del 5,0% dei prezzi delle abitazioni esistenti (dopo il -7,2% del 2013) e del 2,2% dei prezzi di quelle nuove (era -2,4% nel 2013).

■ Il ridimensionamento del calo in media d'anno dei prezzi delle abitazioni si è manifestato in presenza di segnali di ripresa dei volumi compravenduti (+3,6% è l'incremento su base annua registrato per il 2014 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale).

■ Rispetto al 2010, nel 2014 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti dell'11,5% (+0,2% per le abitazioni nuove, -16,4% le esistenti).

### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

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

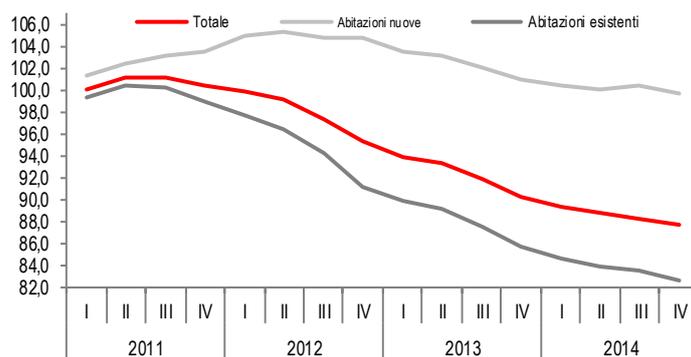
	Indice	Variazioni %		
		IV trim 2014	IV trim 2014 III trim 2014	IV trim 2014 IV trim 2013
Abitazioni nuove	99,7	-0,7	-1,2	-2,2
Abitazioni esistenti	82,6	-1,0	-3,6	-5,0
<b>Totale</b>	<b>87,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>-2,9</b>	<b>-4,2</b>

(a) i dati del quarto trimestre 2014 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica).

■ Prossima diffusione: 2 luglio 2015

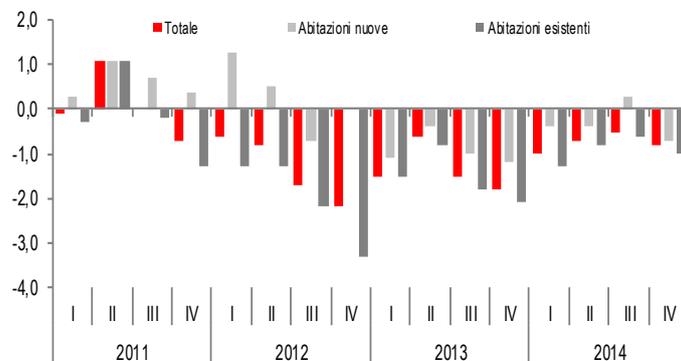
### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-IV trimestre 2014, indici (base 2010=100)



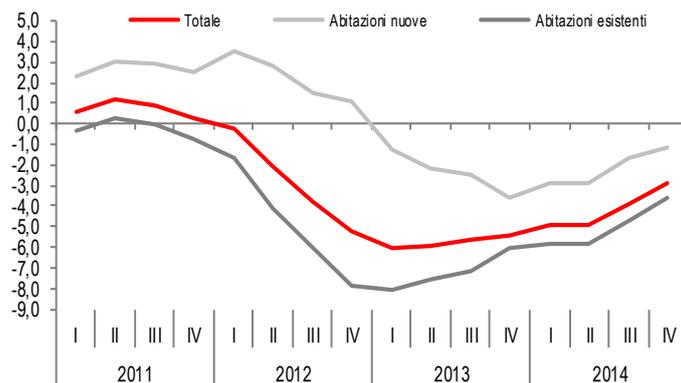
### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-IV trimestre 2014, variazioni percentuali congiunturali



### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-IV trimestre 2014, variazioni percentuali tendenziali



## Indici dei prezzi delle abitazioni

Nel quarto trimestre 2014, sulla base delle stime preliminari, i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,8% rispetto al trimestre precedente (Prospetto 1); il calo congiunturale è dovuto alla diminuzione dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-1,0%) sia di quelle nuove (-0,7%).

Prosegue la flessione su base annua dei prezzi delle abitazioni iniziata nel 2012: questa si attesta al -2,9%, per effetto della diminuzione dei prezzi sia delle abitazioni esistenti sia di quelle nuove (rispettivamente -3,6% e -1,2%). Persiste, quindi, una dinamica tendenziale negativa, anche se in rallentamento rispetto ai trimestri precedenti; infatti, dopo il picco toccato nel primo trimestre del 2013 (-6,0%) l'ampiezza della flessione su base annua dell'IPAB continua a ridursi.

Nel 2014 si è registrata, in media, una flessione dell'indice generale del 4,2% rispetto al 2013 (anno in cui la variazione media era stata del -5,7%). Il ridimensionamento della flessione media annua dei prezzi delle abitazioni è imputabile principalmente alla dinamica dei prezzi di quelle esistenti che segnano una diminuzione in media d'anno (-5,0%) meno ampia di oltre due punti percentuali rispetto a quella rilevata nel 2013 (-7,2%). L'attenuazione del calo in media d'anno dei prezzi delle abitazioni nuove è di lieve entità (-2,2%, da -2,4% del 2013).

Il ridimensionamento del calo dei prezzi si è manifestato in presenza di segnali di ripresa dei volumi di compravendita per il settore residenziale; secondo i dati rilasciati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, infatti, nel 2014 il numero di unità immobiliari scambiate è aumentato del 3,6% (dopo il -9,2% registrato nel 2013 e il -25,8% osservato nel 2012).

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

I trimestre 2011 – IV trimestre 2014, 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
2011	100,8	-	0,8	102,7	-	2,7	99,8	-	-0,2
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	88,5	-	-4,2	100,2	-	-2,2	83,6	-	-5,0
<b>2011</b>									
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
<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	87,6	-0,8	-2,9	99,7	-0,7	-1,2	82,6	-1,0	-3,6

(a) i dati del quarto trimestre 2014 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 quarto trimestre 2014, fornisce quelle definitive relative al terzo 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 terzo 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**

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

	Dati provvisori				Dati definitivi			
	Indice	Variazioni %			Indice	Variazioni %		
	III trim 2014	III trim 2014 II trim 2014	III trim 2014 III trim 2013	I-III trim 2014 I-III trim 2013	III trim 2014	III trim 2014 II trim 2014	III trim 2014 III trim 2013	I-III trim 2014 I-III trim 2013
Abitazioni nuove	100,8	0,7	-1,3	-2,4	100,4	0,3	-1,7	-2,5
Abitazioni esistenti	83,3	-0,7	-4,8	-5,5	83,4	-0,6	-4,7	-5,4
<b>Totale</b>	<b>88,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>-3,9</b>	<b>-4,6</b>	<b>88,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>-3,9</b>	<b>-4,6</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.