

IV trimestre 2020

# PREZZI DELLE ABITAZIONI

Dati provvisori

- Secondo le stime preliminari, nel quarto trimestre 2020 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e dell'1,6% nei confronti dello stesso periodo del 2019 (era +1,0% nel terzo trimestre 2020).
- L'aumento tendenziale dell'IPAB si deve sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono dell'1,7%, in rallentamento rispetto al trimestre precedente (quando la variazione era del +3,0%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano dell'1,4%, accelerando rispetto al terzo trimestre 2020 (era +0,7%).
- Questi andamenti si manifestano in un contesto di crescita vivace dei volumi di compravendita (+8,8% l'incremento tendenziale registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale per il quarto trimestre 2020, dopo il +3,0% del trimestre precedente).
- Su base congiunturale l'aumento dell'IPAB (+0,3%) è dovuto unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti che registrano un incremento pari allo 0,3% mentre quelli delle abitazioni nuove diminuiscono dello 0,3%.
- In media, nel 2020, i prezzi delle abitazioni aumentano dell'1,9% con i prezzi delle abitazioni nuove che fanno registrare un +2,1% e quelli delle abitazioni esistenti (che pesano per oltre l'80% sull'indice aggregato) che crescono dell'1,9%.
- Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'IPAB, nel 2020 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 15,0% (-21,6% per le abitazioni esistenti, +3,6% per le nuove).
- Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2021 è pari a -0,3% (-0,6% per le abitazioni esistenti e +0,8% per le abitazioni nuove).
- Nel quarto trimestre la crescita tendenziale dei prezzi delle abitazioni su base annua è trainata da Sud e Isole (+3,0%); i prezzi crescono ma in modo meno marcato nel Nord-Ovest e nel Nord-Est (rispettivamente +1,7% e +1,8%) e di poco nel Centro (+0,2%).
- Nel quarto trimestre a Milano i prezzi delle abitazioni aumentano, su base annua, del 7,4%, confermando una crescita sostenuta sebbene in decelerazione rispetto al trimestre precedente (era +12,0%). A Torino e a Roma, invece, i prezzi delle abitazioni sono in calo (rispettivamente del 2,0% e dello 0,5%).



## Il commento

Nel 2020, l'anno dell'emergenza sanitaria dovuta al Covid-19, i prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie registrano la crescita più ampia in media d'anno (+1,9%) da quando (2010) è disponibile la serie storica dell'indice IPAB. Questa dinamica si manifesta in un contesto di diminuzione delle compravendite di immobili residenziali del 7,7% rispetto al 2019, confermando come l'andamento dei prezzi delle abitazioni risenta solo in parte e con ritardo dei movimenti della domanda. L'aumento è imputabile ai prezzi sia delle abitazioni nuove sia di quelle esistenti ed è trainato dal Nord, con il Sud e Isole dove tornano a salire mentre al Centro rimangono pressochè stabili.

### PROSSIMA DIFFUSIONE

28 giugno 2021

### Link utili

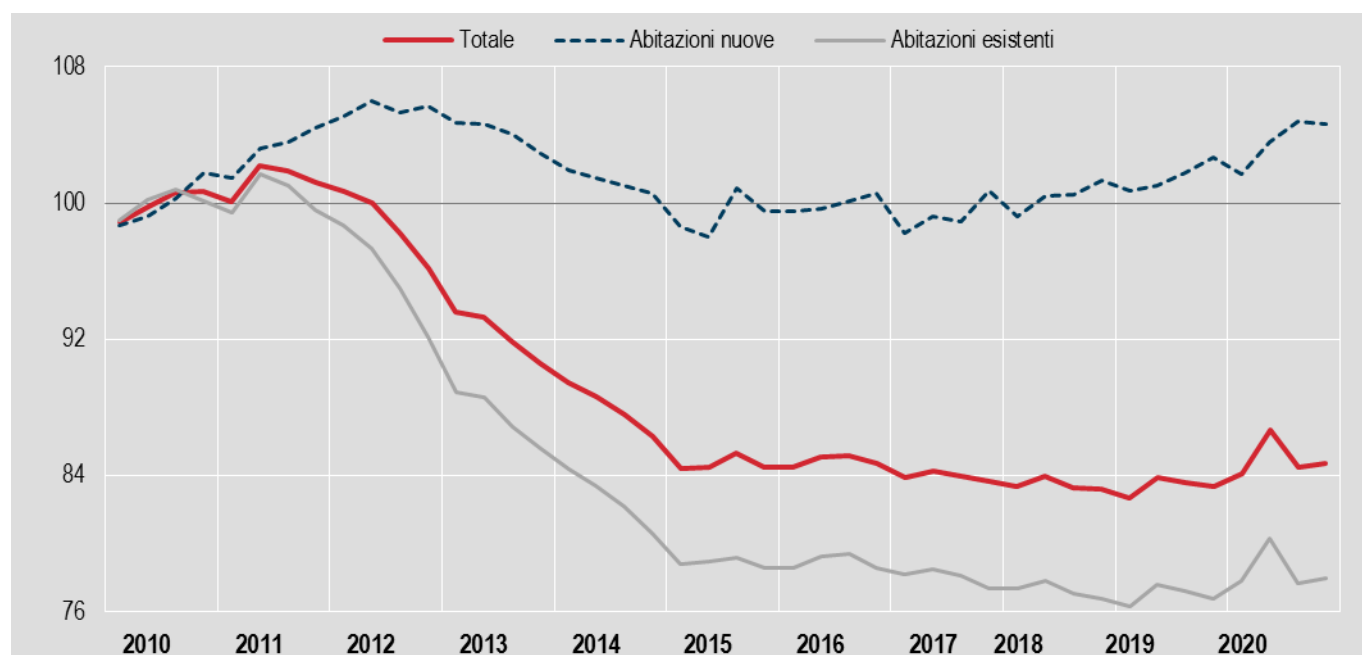
<http://dati.istat.it/>
<http://www.istat.it/it/congiuntura>

### L'approfondimento

[pagina 6](#)


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

I trimestre 2010 - IV 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 quarto trimestre 2020 sono provvisori.

**PROSPETTO 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI**

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

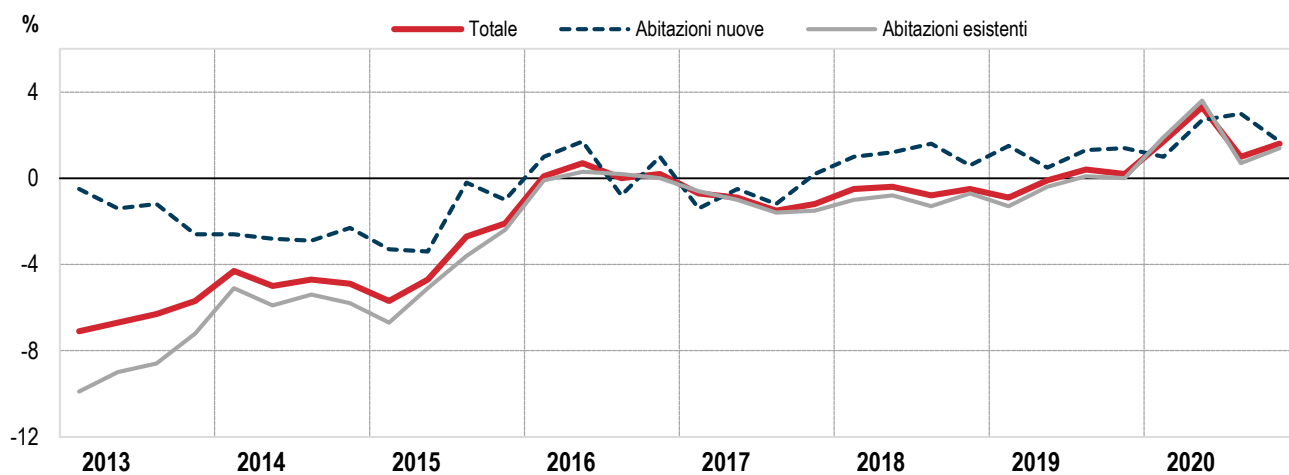
TIPOLOGIA ABITAZIONI	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali	Variazioni medie
	IV trim 2020	IV trim 2020 III trim 2020	IV trim 2020 IV trim 2019	2020 2019
Abitazioni nuove	105,3	-0,3	+1,7	+2,1
Abitazioni esistenti	98,8	+0,3	+1,4	+1,9
<b>Totale</b>	<b>100,1</b>	<b>+0,3</b>	<b>+1,6</b>	<b>+1,9</b>

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

**FIGURA 2. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI**  
I trimestre 2013 - IV trimestre 2020, variazioni percentuali congiunturali (base 2015=100)



**FIGURA 3. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI**  
I trimestre 2013 - IV trimestre 2020, variazioni percentuali tendenziali (base 2015=100)



### PROSPETTO 2. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI

IV trimestre 2017 - IV 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
<b>2017</b>									
IV trim	98,8	-0,4	-1,2	101,5	+1,9	+0,2	98,1	-0,9	-1,5
<b>2018</b>									
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
<b>2019</b>									
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
<b>2020</b>									
I trim	99,4	+0,9	+1,7	102,4	-1,1	+1,0	98,6	+1,2	+1,9
II trim	102,4	+3,0	+3,3	104,4	+2,0	+2,7	101,8	+3,2	+3,6
III trim	99,8	-2,5	+1,0	105,6	+1,1	+3,0	98,5	-3,2	+0,7
IV trim	100,1	+0,3	+1,6	105,3	-0,3	+1,7	98,8	+0,3	+1,4

(a) I dati del quarto 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

2010-2020, indici medi annui e variazioni percentuali tendenziali (base 2015=100) (a)

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
2020	100,4	+1,9	104,4	+2,1	99,4	+1,9

(a) Il dato medio per l'anno 2020 è provvisorio.

Il presente comunicato, oltre alle stime preliminari degli indici dei prezzi delle abitazioni per il quarto trimestre 2020, fornisce quelle definitive relative al terzo trimestre. 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 terzo 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

III 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	Variazioni medie	Indice	Variazioni percentuali congiunturali	Variazioni percentuali tendenziali	Variazioni medie
	III trim 2020	$\frac{\text{III trim 2020}}{\text{II trim 2020}}$	$\frac{\text{III trim 2020}}{\text{III trim 2019}}$	$\frac{\text{I-III trim 2020}}{\text{I-III trim 2019}}$	III trim 2020	$\frac{\text{III trim 2020}}{\text{II trim 2020}}$	$\frac{\text{III trim 2020}}{\text{III trim 2019}}$	$\frac{\text{I-III trim 2020}}{\text{I-III trim 2019}}$
Abitazioni nuove	105,6	+1,1	+3,0	+2,2	105,6	+1,1	+3,0	+2,2
Abitazioni esistenti	98,5	-3,2	+0,7	+2,0	98,5	-3,2	+0,7	+2,0
<b>Totale</b>	<b>99,8</b>	<b>-2,5</b>	<b>+1,0</b>	<b>+2,0</b>	<b>99,8</b>	<b>-2,5</b>	<b>+1,0</b>	<b>+2,0</b>

## L'INDICE IPAB PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E IN ALCUNI GRANDI COMUNI<sup>1</sup>

Nel quarto trimestre 2020, a livello territoriale, l'IPAB fa registrare tassi tendenziali positivi in tutte le ripartizioni geografiche. La crescita è particolarmente sostenuta nel Sud e Isole, dove si rileva un incremento del 3,0% su base annua. Seguono il Nord-Est e il Nord-Ovest dove i prezzi delle abitazioni aumentano, rispettivamente, dell'1,8% e dell'1,7%, mentre il Centro si attesta su una crescita di appena lo 0,2%.

In tutte le ripartizioni la crescita su base annua è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia a quelli delle abitazioni esistenti. Nel Sud e Isole i tassi di crescita sono marcati per entrambe le componenti (rispettivamente +2,8% e +3,0%) con i prezzi delle abitazioni esistenti che invertono la tendenza (era -0,9% nel terzo trimestre). Anche nel Nord-Ovest la crescita è sostenuta ma rallenta (+2,5% per le abitazioni nuove, da +4,4% del terzo trimestre e +1,4% per le esistenti da +1,7%). Nel Nord-Est rallenta la crescita dei prezzi delle abitazioni nuove (+1,0% da +3,0%) mentre accelera per le abitazioni esistenti (+1,9% da +1,3%). Nel Centro tornano a crescere ma debolmente sia i prezzi delle abitazioni nuove (+0,2% da -0,1%) sia quelli delle esistenti (+0,1% da -0,2%).

### PROSPETTO 5. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI

Anno 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
<b>2020 Nord-Ovest</b>									
I trim	102,0	+0,8	+3,1	103,5	-0,3	+3,8	101,6	+1,0	+3,0
II trim	105,5	+3,4	+5,3	103,6	+0,1	+3,0	105,9	+4,2	+5,8
III trim	103,3	-2,1	+2,2	106,5	+2,8	+4,4	102,5	-3,2	+1,7
IV trim	102,9	-0,4	+1,7	106,4	-0,1	+2,5	102,0	-0,5	+1,4
<b>2020 Nord-Est</b>									
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	106,6	+4,7	+4,1	102,9	+3,4	+4,0
III trim	101,0	-2,8	+1,6	107,6	+0,9	+3,0	99,2	-3,6	+1,3
IV trim	101,2	+0,2	+1,8	107,2	-0,4	+1,0	99,6	+0,4	+1,9
<b>2020 Centro</b>									
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	98,3	+4,0	-0,4	97,2	+2,3	+1,1
III trim	94,7	-2,9	-0,1	97,3	-1,0	-0,1	94,1	-3,2	-0,2
IV trim	94,7	0,0	+0,2	96,1	-1,2	+0,2	94,3	+0,2	+0,1
<b>2020 Sud e Isole</b>									
I trim	99,4	+1,6	+1,0	109,5	+1,4	+2,0	96,9	+1,7	+0,7
II trim	101,6	+2,2	+2,2	110,5	+0,9	+3,6	99,4	+2,6	+2,1
III trim	98,7	-2,9	-0,2	110,1	-0,4	+2,9	95,9	-3,5	-0,9
IV trim	100,7	+2,0	+3,0	111,0	+0,8	+2,8	98,2	+2,4	+3,0
<b>2020 Italia</b>									
I trim	99,4	+0,9	+1,7	102,4	-1,1	+1,0	98,6	+1,2	+1,9
II trim	102,4	+3,0	+3,3	104,4	+2,0	+2,7	101,8	+3,2	+3,6
III trim	99,8	-2,5	+1,0	105,6	+1,1	+3,0	98,5	-3,2	+0,7
IV trim	100,1	+0,3	+1,6	105,3	-0,3	+1,7	98,8	+0,3	+1,4

(a) I dati del quarto 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".

<sup>1</sup> 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).

In media, nel 2020, i prezzi delle abitazioni risultano in aumento in tutte le ripartizioni. La crescita è particolarmente sostenuta nel Nord-Ovest (+3,1%) seguito da Nord-Est (+2,3%) e Sud e Isole (+1,5%) (Prospetto 6). Chiude il Centro con un aumento dello 0,3% imputabile esclusivamente ai prezzi delle abitazioni esistenti che crescono dello 0,4% mentre quelli delle abitazioni nuove diminuiscono dell'1,0%. Rispetto al 2010 il Centro continua a registrare la flessione più marcata dei prezzi delle abitazioni (-23,8%) e il Sud e Isole quella più contenuta (-8,1%).

## PROSPETTO 6. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI PER AREA GEOGRAFICA

2015-2020, indici medi annui e variazioni percentuali tendenziali (base 2015=100) (a) (b)

PERIODO	TOTALE		ABITAZIONI NUOVE		ABITAZIONI ESISTENTI	
	Indici	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni tendenziali
<b>Nord-Ovest</b>						
2015	100,0	-4,1	100,0	-3,0	100,0	-4,6
2016	100,2	+0,2	99,8	-0,2	100,4	+0,4
2017	99,5	-0,7	98,5	-1,4	99,8	-0,6
2018	99,4	-0,1	100,0	+1,5	99,2	-0,6
2019	100,4	+1,0	101,5	+1,6	100,0	+0,8
2020	103,4	+3,1	105,0	+3,4	103,0	+3,0
<b>Nord-Est</b>						
2015	100,0	-3,7	100,0	-2,0	100,0	-4,4
2016	99,1	-0,9	99,7	-0,4	98,9	-1,1
2017	97,9	-1,2	99,4	-0,2	97,5	-1,5
2018	98,5	+0,6	101,8	+2,4	97,5	0,0
2019	99,3	+0,8	103,9	+2,0	97,9	+0,5
2020	101,6	+2,3	+105,8	+1,8	100,3	+2,4
<b>Centro</b>						
2015	100,0	-4,6	100,0	-1,9	100,0	-5,5
2016	100,6	+0,6	102,2	+2,2	100,2	+0,2
2017	98,9	-1,7	99,7	-2,4	98,7	-1,5
2018	97,1	-1,8	98,6	-1,1	96,8	-2,0
2019	95,2	-1,9	97,6	-1,1	94,8	-2,1
2020	95,5	+0,3	96,6	-1,0	95,2	+0,4
<b>Sud e Isole</b>						
2015	100,0	-2,2	100,0	-0,2	100,0	-3,0
2016	101,0	+1,0	102,0	+1,9	100,6	+0,6
2017	100,3	-0,7	104,2	+2,2	99,2	-1,4
2018	99,4	-1,0	105,3	+1,1	97,7	-1,5
2019	98,6	-0,7	107,3	+1,9	96,4	-1,3
2020	100,1	+1,5	110,3	+2,8	97,6	+1,2

(a) Il dato medio per l'anno 2020 è provvisorio.

(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".

Analizzando gli andamenti dei prezzi delle abitazioni nei grandi comuni per i quali è stimato l'IPAB, a Torino, Milano e Roma (Prospetto 7) si osserva una certa eterogeneità nel quarto trimestre 2020.

Torino manifesta una consistente flessione dei prezzi su base tendenziale (-2,0%), attribuibile sia ai prezzi delle abitazioni esistenti (-1,2%) sia, in particolar modo, a quelli delle abitazioni nuove (-7,5%).

A Milano continua a registrarsi una crescita molto sostenuta dei prezzi delle abitazioni, anche se in rallentamento rispetto al trimestre precedente (+7,4% da +12,0% del terzo trimestre), dovuta soprattutto alle abitazioni esistenti (+8,5%), confermando una crescita dei prezzi che non si è mai interrotta a partire dal quarto trimestre 2015.

A Roma i prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti mostrano una dinamica divaricata (in aumento dell'1,1% i primi e in calo dello 0,8% i secondi) dando luogo a una diminuzione dell'indice generale dello 0,5% dopo la crescita registrata nei primi tre trimestri del 2020.

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

I - IV 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
<b>2020</b>									
<b>Torino</b>									
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
III trim	98,9	-1,7	+1,3	94,7	-4,9	+1,5	99,3	-1,3	+1,1
IV trim	98,3	-0,6	-2,0	97,0	+2,4	-7,5	98,3	-1,0	-1,2
<b>Milano</b>									
I trim	131,6	+4,6	+13,5	120,6	+5,1	+22,2	134,6	+4,5	+12,1
II trim	136,7	+3,9	+15,9	119,7	-0,7	+18,3	141,2	+4,9	+15,7
III trim	136,9	+0,1	+12,0	126,8	+5,9	+18,4	139,6	-1,1	+10,8
IV trim	135,1	-1,3	+7,4	118,2	-6,8	+3,1	139,7	+0,1	+8,5
<b>Roma</b>									
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	100,9	+2,5	-0,3	96,2	+2,4	+1,5
III trim	94,5	-2,5	+0,7	98,4	-2,5	-1,0	93,9	-2,4	+1,0
IV trim	93,5	-1,1	-0,5	99,4	+1,0	+1,1	92,6	-1,4	-0,8

(a) I dati del quarto 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".

Con un aumento medio annuo nel 2020 pari al +12,1%, Milano registra per il quinto anno consecutivo un incremento dei prezzi delle abitazioni dovuto soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove (prospetto 8). A Torino l'IPAB continua a crescere debolmente (+0,8% da +0,2% del 2019) grazie alle abitazioni esistenti (+1,2%) mentre i prezzi delle abitazioni nuove mostrano un calo marcato (-2,2%) dopo tre anni di crescita. Anche per Roma si registra un incremento dei prezzi pari allo 0,8% dopo tre anni di flessioni. Rispetto al 2010 Roma manifesta il calo più elevato (-27,5%) che, per le abitazioni esistenti, si attesta quasi al 30%; invece, per la prima volta da quando è disponibile la serie storica dell'indice IPAB, i prezzi delle abitazioni di Milano tornano a superare il livello dei prezzi del 2010 (+5,6%).



**PROSPETTO 8. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI PER ALCUNI GRANDI COMUNI**  
2015-2020, indici medi annui e variazioni percentuali tendenziali (base 2015=100) (a) (b)

PERIODO	TOTALE		ABITAZIONI NUOVE		ABITAZIONI ESISTENTI	
	Indici	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni tendenziali
<b>Torino</b>						
2015	100,0	-5,3	100,0	-6,7	100,0	-4,9
2016	97,2	-2,8	96,0	-4,0	97,5	-2,5
2017	97,5	+0,2	97,4	+1,5	97,4	-0,1
2018	98,0	+0,6	97,8	+0,4	98,0	+0,6
2019	98,2	+0,2	99,0	+1,2	97,9	-0,1
2020	99,0	+0,8	96,8	-2,2	99,1	+1,2
<b>Milano</b>						
2015	100,0	-4,9	100,0	-8,8	100,0	-3,8
2016	103,6	+3,6	100,9	+0,9	104,3	+4,3
2017	107,4	+3,6	101,2	+0,2	109,0	+4,5
2018	110,6	+3,0	100,3	-0,8	113,1	+3,8
2019	120,5	+9,0	105,4	+5,1	124,2	+9,8
2020	135,1	+12,1	121,3	+15,1	138,8	+11,7
<b>Roma</b>						
2015	100,0	-6,4	100,0	-6,5	100,0	-6,4
2016	101,1	+1,1	104,9	+4,9	100,6	+0,6
2017	98,9	-2,2	102,9	-1,9	98,3	-2,3
2018	97,2	-1,7	101,9	-0,9	96,5	-1,8
2019	94,1	-3,2	99,6	-2,2	93,3	-3,4
2020	94,9	+0,8	99,3	-0,4	94,2	+1,0

(a) Il dato medio per l'anno 2020 è provvisorio.

(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".

**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 2019 (approvato con DPR del 25 novembre 2020 e pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 8 alla Gazzetta Ufficiale – serie generale – n. 35 dell' 11 febbraio 2021).

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 Informativo (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 urbano<sup>2</sup>. 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)<sup>3</sup>.

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 introdotta a partire dal 2018 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 comuni e separatamente per le due categorie di abitazioni (nuove ed esistenti)<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Compravendite immobiliari – Statistiche OMI. Nota metodologica

<sup>3</sup> 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).

<sup>4</sup> 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);

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 seguente<sup>5</sup>:

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

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;
- $\bar{{}^0 X}_{j,s}$  è la media delle k caratteristiche nello strato s nel periodo base;
- $\bar{{}^q X}_{j,s}$  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.

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).

<sup>5</sup> 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	
<b>Indice totale</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	

\* 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](mailto:federico.polidoro@istat.it)

**Orietta Patacchia**

[orietta.patacchia@istat.it](mailto:orietta.patacchia@istat.it)