

Case: Istat, "il prezzo delle abitazioni +0,9 nel primo trimestre del 2020, +1,7% rispetto allo stesso periodo del 2019"

"Nel primo trimestre 2020 l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dello 0,9% rispetto al trimestre precedente e dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2019 (era +0,2% nel quarto trimestre 2019)". Lo sostiene l'Istat, offrendo le stime preliminari dei prezzi delle abitazioni nel primo trimestre dell'anno. "L'aumento tendenziale dell'Ipab, il più ampio dal secondo trimestre 2011, è da attribuire sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che crescono dello 0,9% (era +1,4% nel trimestre precedente) sia soprattutto ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano su base tendenziale dell'1,9% mostrando una netta accelerazione rispetto al quarto trimestre del 2019 (quando la variazione era stata nulla)", chiarisce l'Istituto di statistica. Questi andamenti si manifestano "in un contesto di brusco calo dei volumi di compravendita (-15,5% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2020 dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale) imputabile alle misure adottate per il contenimento della Covid-19 che hanno drasticamente limitato la possibilità di stipulare i rogiti notarili, determinando una forte flessione delle transazioni a partire dal mese di marzo". La divaricazione tra gli andamenti dei prezzi (in aumento) e quelli dei volumi (in forte calo) testimonia come "le misure restrittive introdotte, sebbene già in vigore a marzo, non abbiano avuto alcun impatto apprezzabile sulle quotazioni degli immobili residenziali registrate nel primo trimestre, che si riferiscono, anche per il mese finale, al perfezionamento di contratti di compravendita a condizioni stabilite prima dell'emergenza sanitaria". Su base congiunturale l'aumento dell'Ipab (+0,9%) "è dovuto unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti che crescono dell'1,2%, mentre quelli delle abitazioni nuove diminuiscono dell'1,2%. Il tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2020 è positivo e pari a +0,9%". Con i dati del primo trimestre 2020 sono stati aggiornati, come di consueto, i pesi utilizzati per la sintesi degli indici delle abitazioni nuove e di quelle esistenti. In particolare, il peso delle abitazioni nuove è pari a 16,7% (sostanzialmente stabile rispetto al 2019 ma fortemente in calo rispetto al 2010 quando rappresentava quasi il 35%) contro l'83,3% delle abitazioni esistenti. "La crescita dei prezzi delle abitazioni che si registra nel primo trimestre 2020 - osserva l'Istat - rafforza la ripresa che già aveva caratterizzato la seconda parte del 2019. In particolare, i prezzi delle abitazioni esistenti mostrano l'aumento più ampio da quando è disponibile la serie storica dell'Ipab. Le prime evidenze territoriali segnalano come la crescita riguardi quasi tutte le articolazioni territoriali per le quali è possibile calcolare l'Ipab. Solo con i dati del secondo trimestre e di quelli successivi sarà possibile valutare se la crisi economica derivante dall'emergenza sanitaria indurrà eventuali cambiamenti nelle tendenze dei prezzi".

Gigliola Alfaro