

Prezzi case: l'andamento del II trimestre 2022



Nell'ultima analisi dell'ISTAT è stato preso in considerazione l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB). Secondo l'analisi l'indice dei prezzi è aumentato del +2,3% nel II secondo trimestre rispetto al I trimestre del 2022 e del 5,2% rispetto allo stesso periodo del 2021. Ma che cos'è l'indice dei prezzi delle abitazioni, come viene calcolato e perché è importante per comprendere il mercato immobiliare?

L'aumento dei prezzi delle abitazioni

L'IPAB è la misura della variazione del prezzo degli immobili residenziali nuovi o esistenti. L'acquisto operato dalle famiglie può essere per fini abitativi o di investimento. I dati che vengono presi in considerazione per l'elaborazione di questo indice sono i dati relativi agli atti

notarili delle compravendite immobiliari. Tramite l'analisi di questi atti è possibile calcolare trend o eventuale anomalie sul mercato immobiliare.

L'aumento tendenziale degli immobili è dovuto alle nuove abitazioni con una crescita del +12,1% (rispetto al +5% del primo trimestre) e i prezzi delle abitazioni esistenti +3,8% (in leggero calo da +4,4%). Questo aumento dei prezzi tendenziali è dovuto soprattutto ad un aumento dei volumi di compravendite immobiliari che hanno registrato un incremento tendenziale nel secondo trimestre del 2022 del +8,6%. Rispetto al primo trimestre del 2022 l'aumento dell'indice dei prezzi delle abitazioni è del +2,3% con una crescita dei prezzi delle nuove abitazioni del +6,8% e di quelle esistenti del +1,4%.

La variazione dei prezzi per area geografica

Per il secondo trimestre le aree dell'Italia che hanno registrato tassi tendenzialmente positivi sono:

- * il Nord-Ovest da +4,8% a +5,5%;
- * il Nord-Est da +5,4% a +6,8%;
- * il Sud e nelle Isole da +3,1% a +4,5%.

L'aumento dei prezzi delle abitazioni è dovuto in larga parte ai prezzi delle abitazioni nuove. Le aree che hanno registrato una maggiore crescita per le nuove abitazioni sono:

- * il Nord-Ovest da +2,0% a +11,11%;
- * il Nord-Est da +7,6% a +13,2%;
- * il Centro da +5,0% a +9,7%;
- * il Sud e Isole da +8,5% a +15,8%.

La variazione dei prezzi per le grandi città

Per le grandi città il trend è differente.

Su Torino l'aumento tendenziale dei prezzi è in calo (da +3,8% a +1,0%), a causa soprattutto delle nuove abitazioni (-3,8%). Le abitazioni esistenti hanno registrato un rallentamento della crescita da +5,5% a +1,7%.

Sulla città di Milano i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del +8,3% rispetto al secondo trimestre del 2022 e dell'1,8% su base congiunturale. L'incremento dei prezzi è dovuto ai seguenti fattori:

- * ai prezzi delle abitazioni esistenti +6,6%;
- * ai prezzi degli immobili nuovi +16,9%.

Su base congiunturale i prezzi delle abitazioni esistenti crescono del +1,6% e di quelle nuove del +2,9%.

Su Roma l'aumento è del +4,8% dovuto soprattutto ad un aumento dei prezzi delle abitazioni esistenti +11,8% e degli immobili nuovi del +3,9%.

Rispetto al primo trimestre del 2022 la crescita è dovuta alle nuove abitazioni +9,6% e a quelle esistenti del +0,9%.