**Prezzi nominali delle abitazioni al metro quadrato 1927-2013**

**di Baffigi e Piselli (2018).**

La serie annuale a livello nazionale è disponibili dal 1927 al 2015 grazie alla ricostruzione di Baffigi e Piselli (2018). Baffigi e Piselli (2018) ricostruiscono una serie nazionale di prezzi delle abitazioni, utilizzando dati di indagini in diversi periodi storici e stimando per interpolazione i prezzi nei periodi in cui i dati non sono disponibili[[1]](#footnote-1).

In precedenza, Cannari et al. (2016) avevano proposto una ricostruzione storica di un indice dei prezzi reali delle abitazioni dal 1927 al 2012.

Le serie non sono corrette per la qualità delle abitazioni, sebbene siano disponibili dati con disaggregazione per tipologia di immobile residenziale per periodi specifici.

Le principali fonti storiche di Baffigi e Piselli (2018) sono: a) i dati raccolti in “Mercato edilizio”, l'accurato e dettagliato bollettino statistico pubblicato dalla Federazione nazionale Fascista della proprietà edilizia 1927-1938) per il periodo 1927-1938; b) i risultati dell'indagine «Il Consulente immobiliare» (1966-2012), come elaborati da Cannari et al. (2016), dal 1966 al 2012[[2]](#footnote-2).

In primo luogo, Baffigi e Piselli (2018) hanno ottenuto un livello nazionale dei prezzi delle abitazioni per ogni anno 1927-1938 come media semplice dei dati granulari di Mercato Edilizio (1931, 1934, 1936, 1938). Hanno quindi calcolato i livelli dei prezzi per il periodo 1966-2015 sulla base di

a) Cannari et al. (2016) Indice nazionale dei prezzi delle abitazioni, dal 1966 al 2012[[3]](#footnote-3); b) Indice Istat (2016) dei prezzi delle abitazioni esistenti per il periodo 2013-2015; c) Livello medio nazionale dei prezzi delle abitazioni in un anno di riferimento (2013; Banca d'Italia (2016) per ottenere una serie di prezzi omogenea nel periodo 1966-2015[[4]](#footnote-4). Infine, per il periodo 1939-1965, per il quale non sono disponibili dati coevi, Baffigi e Piselli (2018) hanno stimato i livelli dei prezzi tra gli anni di riferimento 1938 e 1966, utilizzando la dinamica annuale del deflatore degli investimenti residenziali, tratto dalla ricostruzione dei Conti Nazionali di Baffigi (2013).

**Bibliografia**

Banca d’Italia (2016) L’economia delle regioni italiane, N. 20, Banca d’Italia, 2016, novembre.

Baffigi A. (2013), National Accounts, 1861-2011, in Toniolo G. (editor) The Oxford Handbook of the Italian Economy since Unification, OUP.

Baffigi, A. and Piselli, P. (2018), “Valutazione e rendimento del mercato delle case in prospettiva storica”, Bank of Italy, mimeo.

Cannari, L., D’Alessio, G. and Vecchi, G. (2016), “I prezzi delle abitazioni in Italia, 1927-2012,” in Banca d’Italia, *Questioni di Economia e Finanza*, no. 333.[link to data](https://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/stat-storiche/stat-storiche-economia/Dati.zip)

Mercato Edilizio (1931), Dati statistici (1927-1928-1929-1930 e 1 quad. 1931), Federazione nazionale fascista della proprietà edilizia, Roma.

Mercato Edilizio (1934,1936), Dati riassuntivi, Federazione nazionale fascista della proprietà edilizia, Roma.

Mercato Edilizio (1938), Terzo quadrimestre, XVII, Federazione nazionale fascista della proprietà edilizia, Roma.

Zollino F., Muzzicato S. e Sabbatini R. (2008), Prices of residential property in Italy: constructing a new indicator, Questioni di Economia e Finanza, n. 17, Banca d’Italia.

1. Un indice ufficiale dei prezzi delle abitazioni per l'Italia è disponibile dalle statistiche ufficiali Istat ([link](http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSP_IPAB)) solo dal 2010 in poi. L’indice è disponibile per le case esistenti e le nuove abitazioni. I prezzi in livelli sono invece disponibili presso l'Agenzia delle Entrate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, OMI, che stima i prezzi delle abitazioni a partire dal 2002 per località (a livello di disaggregazione per singola unità catastale) e tipo di immobile. [↑](#footnote-ref-1)
2. «Il Consulente immobiliare» (rivista specializzata) conduce dal 1966 un'indagine tra gli operatori del mercato. Tale indagine comprende dati su tutti i capoluoghi di provincia e dal 1998 su oltre 1.000 altri comuni (cfr. Zollino, Muzzicato e Sabbatini 2008). I dati sono suddivisi in due categorie di immobili (nuovi e di recente costruzione) e tre tipologie di località (centro, semicentro e periferia). [↑](#footnote-ref-2)
3. Cannari et al. (2016) hanno costruito il loro indice nazionale a partire dai dati de «Il Consulente immobiliare». [↑](#footnote-ref-3)
4. Banca d'Italia (2016) ha stimato una media nazionale ponderata per stock dei prezzi delle abitazioni nel 2013 utilizzando dati granulari raccolti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). [↑](#footnote-ref-4)