

2020



05

Prezzi

Neuchâtel 2020

Indice svizzero dei prezzi degli immobili residenziali (IMPI)



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'interno DFI
Ufficio federale di statistica UST

Cos'è l'indice svizzero dei prezzi degli immobili residenziali (IMPI)?

L'indice dei prezzi degli immobili residenziali (IMPI) è un indicatore congiunturale che misura l'andamento dei prezzi di transazione degli immobili acquistati e utilizzati a scopo abitativo (case unifamiliari e appartamenti di proprietà). È utilizzato in particolare:

- per sorvegliare la stabilità dei mercati finanziari;
- per la determinazione della politica monetaria della Banca nazionale svizzera;
- come base decisionale per l'acquisto di un immobile;
- per la ricerca e l'analisi;
- per altri settori della statistica pubblica (ad es. conti nazionali);
- per confronti internazionali.

A partire dal 2020 l'Ufficio federale di statistica (UST) calcola questo indice a cadenza trimestrale sulla base di circa 7000 transazioni immobiliari avvenute in tutte le regioni della Svizzera.

Gli andamenti dei prezzi sono pubblicati per le case unifamiliari e gli appartamenti di proprietà, suddivisi in funzione del tipo di Comune (i cinque tipi di Comune derivano dalla tipologia urbano-rurale e della tipologia dei Comuni 2012 dell'UST).

Da dove provengono i dati?

I dati provengono dai 26 principali istituti ipotecari svizzeri e, siccome la maggior parte degli acquisti immobiliari è finanziata tramite un'ipoteca, coprono gran parte del mercato.

I prezzi rilevati sono quelli effettivi delle transazioni, pagati sul libero mercato per case unifamiliari e appartamenti di proprietà (dalla rilevazione sono esclusi i prezzi di favore praticati a mo' di donazioni parziali e di anticipi sull'eredità).

Oltre ai prezzi di transazione vengono rilevate variabili strutturali quali il numero di locali e di bagni, il volume edilizio, la superficie, come pure informazioni sulla macro e micro-situazione, ad esempio la vista su lago e montagne, l'inquinamento fonico e la distanza dai centri.

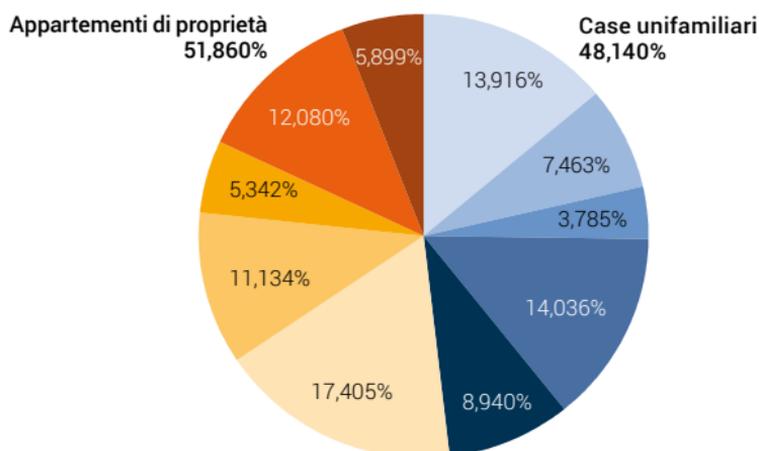
Come viene misurato l'andamento dei prezzi?

Nella sua forma più semplice, un indice dei prezzi è calcolato paragonando il prezzo di un bene A al momento T con il prezzo dello stesso bene A al momento T-1. La particolare insidia che comporta il confrontare i prezzi d'acquisto degli immobili consta nel fatto che hanno caratteristiche molto diverse in termini di struttura e ubicazione.

Non si vende mai lo stesso immobile due volte di seguito. Occorre perciò effettuare un adeguamento della qualità in modo da neutralizzare le differenze qualitative tra i due oggetti e potere così misurare il «puro» andamento dei prezzi (per ulteriori informazioni sull'adeguamento della qualità, v. riquadro).

L'indice totale è suddiviso in sotto-indici (tipi di immobili e di Comune). Essi sono aggregati in funzione della loro importanza relativa (valori delle transazioni). La fonte per calcolare le ponderazioni sono i dati annui raccolti presso una serie di istituti ipotecari. La ponderazione 2020 (basata sui dati del 2019) è la seguente.

IMPI – Ponderazione dei sottoindici per tipo di immobile e per tipo di Comune (pesi 2020)¹



Case unifamiliari (CU)

- CU – Comune urbano di un grande agglomerato
- CU – Comune urbano di un agglomerato medio
- CU – Comune urbano di un piccolo/fuori agglomerato
- CU – Comune intermedio
- CU – Comune rurale

Appartamenti di proprietà (APP)

- APP – Comune urbano di un grande agglomerato
- APP – Comune urbano di un agglomerato medio
- APP – Comune urbano di un piccolo/fuori agglomerato
- APP – Comune intermedio
- APP – Comune rurale

¹ I singoli strati sono aggregati per ottenere l'indice totale. Sono ponderati in base alla relativa quota rispetto al volume delle transazioni dell'anno precedente.

Che cos'è un indice dei prezzi?

Un indice dei prezzi esprime l'andamento dei prezzi nel corso del tempo in una cifra (indice), rispetto al periodo di base (fissato a 100 punti). Non indica il livello dei prezzi in cifre assolute espresse in franchi, ma consente di calcolare la percentuale di variazione media dei prezzi rispetto al periodo di base o a qualsiasi altro periodo di riferimento.

- Se, ad esempio, nel primo trimestre del 2020 il valore dell'indice è pari a 104,6 (su base quarto trimestre 2019 = 100), i prezzi sono aumentati del 4,6% fra il quarto trimestre del 2019 e il primo trimestre del 2020.
- Se nel secondo trimestre del 2020 il valore dell'indice (sempre su base quarto trimestre 2019 = 100) è pari a 105,4, la variazione dei prezzi fra il primo e il secondo trimestre del 2020 può essere calcolata come segue: $((105,4/104,6) - 1) * 100 = 0,8\%$, in quanto i due indici sono espressi sulla stessa base (quarto trimestre del 2019 = 100).

Quando e dove sono pubblicati i risultati?

L'indagine è realizzata alla fine di ogni trimestre. I risultati sono resi noti circa 45 giorni dalla fine del trimestre, ovvero a metà del trimestre successivo, con un comunicato stampa pubblicato su Internet www.IMPI.bfs.admin.ch.

Sullo stesso sito si trovano anche informazioni metodologiche più dettagliate.

Adeguamento della qualità

Per adeguare la qualità, l'UST ha sviluppato un modello statistico denominato «edonico». Questo modello stima un valore per ognuna delle caratteristiche principali di un immobile, ad esempio il prezzo per una camera, per un bagno, per un m², per la vista lago ecc. Consente di confrontare le caratteristiche e i prezzi delle proprietà residenziali vendute nel trimestre precedente con le caratteristiche e i prezzi delle proprietà residenziali vendute nel trimestre in esame e di trovare spiegazioni alle differenze di prezzo dovute a differenze di qualità.

Ad esempio,

- Nel primo trimestre del 2020 nel Cantone di Argovia è stato venduto un appartamento A di 80 m², 4 locali e 2 bagni al prezzo di 850 000 franchi.
- Nel secondo trimestre del 2020, sempre nel Cantone di Argovia, è stato venduto un appartamento B di 120 m², 6 locali, 3 bagni, al prezzo di 980 000 franchi.

Pur trattandosi dello stesso tipo di immobile (appartamento di proprietà), i due appartamenti presentano grandi differenze in termini di qualità e l'aumento lordo dei prezzi (indice di 115,3, ovvero +15,3%) è in gran parte riconducibile a una differenza di qualità.

Sulla base del prezzo stimato per locale, per m² e per bagno determinato dal modello edonico, per i due immobili viene calcolato un valore fittizio «a prezzi costanti». Partiamo dal presupposto che il valore fittizio dell'immobile A corrisponda a 870 000 franchi e quello dell'immobile B a 970 000 franchi. La differenza tra i due (indice di 111,5, ovvero +11,5%) riflette la differenza di qualità. Dividendo l'indice lordo dei prezzi (115,3) per l'indice di qualità (111,5) si ottiene l'indice dei prezzi «puro», in questo caso 103,4, che corrisponde a un aumento dei prezzi pari al 3,4%.

Gli indici dei prezzi esistenti nel settore immobiliare

Diversi istituti e imprese privati, come pure alcuni uffici statistici cantonali, forniscono informazioni sul settore immobiliare (indice dei prezzi, prezzi medi, a un livello di aree geografiche più o meno ristrette). In questo settore, indipendentemente dal tipo di immobile (residenziale, commerciale o a reddito), l'offerta è ricca e variata e in grado di soddisfare numerosi utenti. Ognuno ha le proprie fonti di dati e la propria metodologia, che è imperativo conoscere bene se si vogliono utilizzare le informazioni in modo appropriato. L'UST completa questa offerta con una nuova statistica ufficiale a un livello ampiamente aggregato, basata su standard internazionali e a complemento degli altri indici ufficiali dei prezzi prodotti¹. La Svizzera è stato l'ultimo Paese europeo a non produrre ancora un indice ufficiale dei prezzi degli immobili: ora questa lacuna è stata colmata.

¹ indice dei prezzi al consumo, indice dei prezzi alla produzione e all'importazione, indice dei prezzi delle costruzioni e indice dei premi dell'assicurazione malattie

Accesso ai dati dei registri fondiari: un progetto a medio e lungo termine

Dall'inizio del progetto, l'UST si è interessato ai dati amministrativi contenuti nei registri fondiari. Questi dati, che vengono trasmessi all'UST dal 2020 per produrre una statistica sul tipo di proprietari, potranno essere utilizzati a medio termine per determinare il numero totale di transazioni immobiliari nel nostro Paese. Questa informazione consentirà di calcolare con precisione la copertura attuale del nostro campione e delle ponderazioni basate sul totale delle transazioni eseguite nel nostro Paese. A lungo termine, questi dati potrebbero essere utilizzati direttamente per calcolare l'andamento dei prezzi: a tal fine i prezzi di transazione dovranno essere rilevati in modo uniforme in tutti i registri fondiari dei 26 Cantoni, cosa che al momento non avviene.

Editore:	Ufficio federale di statistica (UST)
Informazioni:	IMPI@bfs.admin.ch, tel. 058 463 60 69
Redazione:	Team IMPI, BFS
Serie:	Statistica della Svizzera
Settore:	05 Prezzi
Testo originale:	francese
Traduzione:	Servizi linguistici dell'UST
Grafica e impaginazione:	sezione DIAM, Prepress/Print
Grafici:	sezione DIAM, Prepress/Print
Versione digitale:	www.statistica.admin.ch
Versione cartacea:	www.statistica.admin.ch Ufficio federale di statistica, CH-2010 Neuchâtel, order@bfs.admin.ch , tel. 058 463 60 60 stampato in Svizzera
Copyright:	UST, Neuchâtel 2020 Riproduzione autorizzata, eccetto per scopi commerciali, con citazione della fonte.
Numero UST:	2073-2003