

Utilizzo della «Base dati locazioni immobiliari» per la produzione dell'indice degli affitti reali per l'abitazione

Commissione per la Sorveglianza dei Prezzi
Ministero delle Imprese e del Made in Italy

Roma, 21 novembre 2024

Schema presentazione

- DB locazioni immobiliari: descrizione e trattamento
- Metodologia di calcolo
- Principali risultati

DB locazioni immobiliari, descrizione

Titolarità DB: Agenzia delle Entrate

Fornitura parallela - trimestrale/mensile - NUOVI CONTRATTI

- Trimestrale (da T1 2017), circa 50 gg di ritardo rispetto trim. di riferimento (P)
INDICE AFFITTI ANNI 2022 E 2023 (indici sperimentali per 2021)
(rilevazione territoriale fino indici 2021)
- Mensile (attiva da fine anno 2022, acquisizione pregresso da gen. 2022): circa 20
gg di ritardo rispetto mese di riferimento
INDICE AFFITTI DA GENNAIO 2024

Annuale (consolidamento fornitura trimestrale): aprile t+1 → anno t
PER CALCOLO PESI

DB locazioni immobiliari – selezione e trattamento

- Campo d'osservazione → inquilino= famiglia (PF)
- Tipologia contratto: C_RES (un solo immobile settore residenziale (unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo A tranne A/10))
- Immobile locato per intero
- Pulizia (anomalie date; duplicazioni; valori anomali canone e superficie; altre regole)

Circa 40% contratti di partenza

Prezzo finale utilizzato per calcolo indice

Canone di locazione + imposta di registro (IR) se dovuta

No opzione cedolare secca → IR (annualmente)

Aggiornamento dei canoni (per i contratti interessati) sulla base dell'indice FOI al netto dei tabacchi e ricalcolo IR sulla base del canone rivalutato

Volume contratti per calcolo indice mensile

Volume contratti (=abitazioni) mese (m)

=

contratti registrati (primo anno disponibile: 2017) **iniziati** tra il dicembre 2016 e mese m, in essere nel mese m (al netto dei contratti risolti/terminati e dei contratti «cessati» individuati tramite incrocio dati catastali, se non sostituiti)

Calcolo indice affitti - stratificazione

Stratificazione consente di gestire le variazioni di qualità che intervengono nella composizione delle abitazioni locate.

Variabili utilizzate:

- ✓ localizzazione OMI in termini di macroaree urbane, se esistenti, oppure, in alternativa, della fascia aggregata;
- ✓ segmento di mercato tenendo conto della tipologia di contratto (ordinario o agevolato) e della durata (lungo o transitorio);
- ✓ classe di superficie.

Calcolo indice affitti – indici provinciali (anno 2022)

Indice comune capoluogo di provincia (i) = media aritmetica ponderata indici elementari di strato; pesi da ati amministrativi.

Indice elementare strato (h) e comune capoluogo (i) =

Media geometrica affitti contratti in vita mese corrente

Media geometrica affitti contratti in vita periodo base

Indice regionale: media aritmetica degli indici dei comuni capoluogo della regione ponderata con i pesi della popolazione in affitto (coerenza con Sistema pesi indici prezzi al consumo).

Calcolo indice affitti – indici provinciali (da 2023)

Indice comune capoluogo di provincia = media aritmetica ponderata indici elementari di strato calcolati per il comune capoluogo di provincia e per alcuni comuni non capoluogo afferenti al capoluogo di provincia (pesi strati calcolati sulla base dei dati amministrativi)

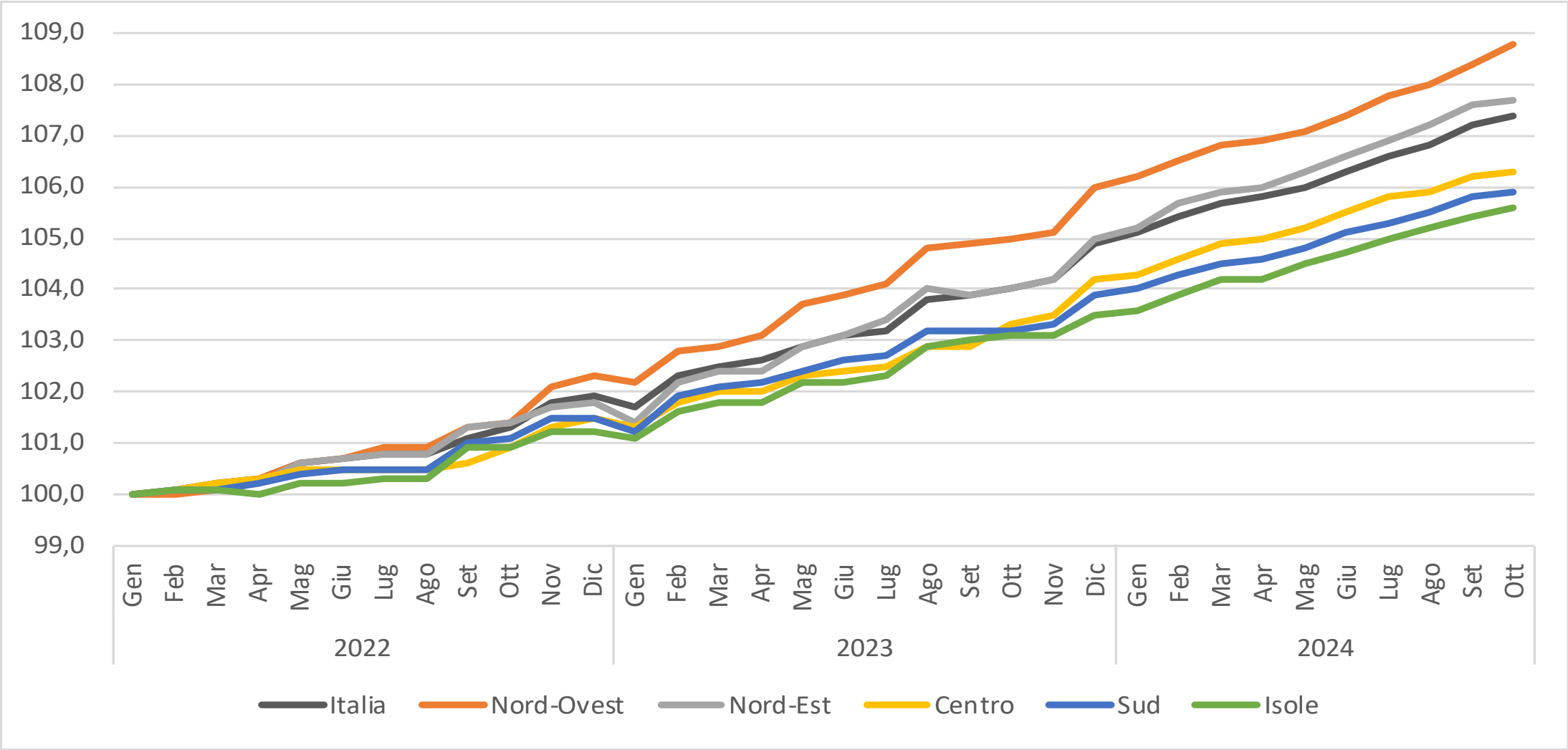
Principali risultati

Indice prezzi al consumo per intera collettività (NIC) (2015=100)

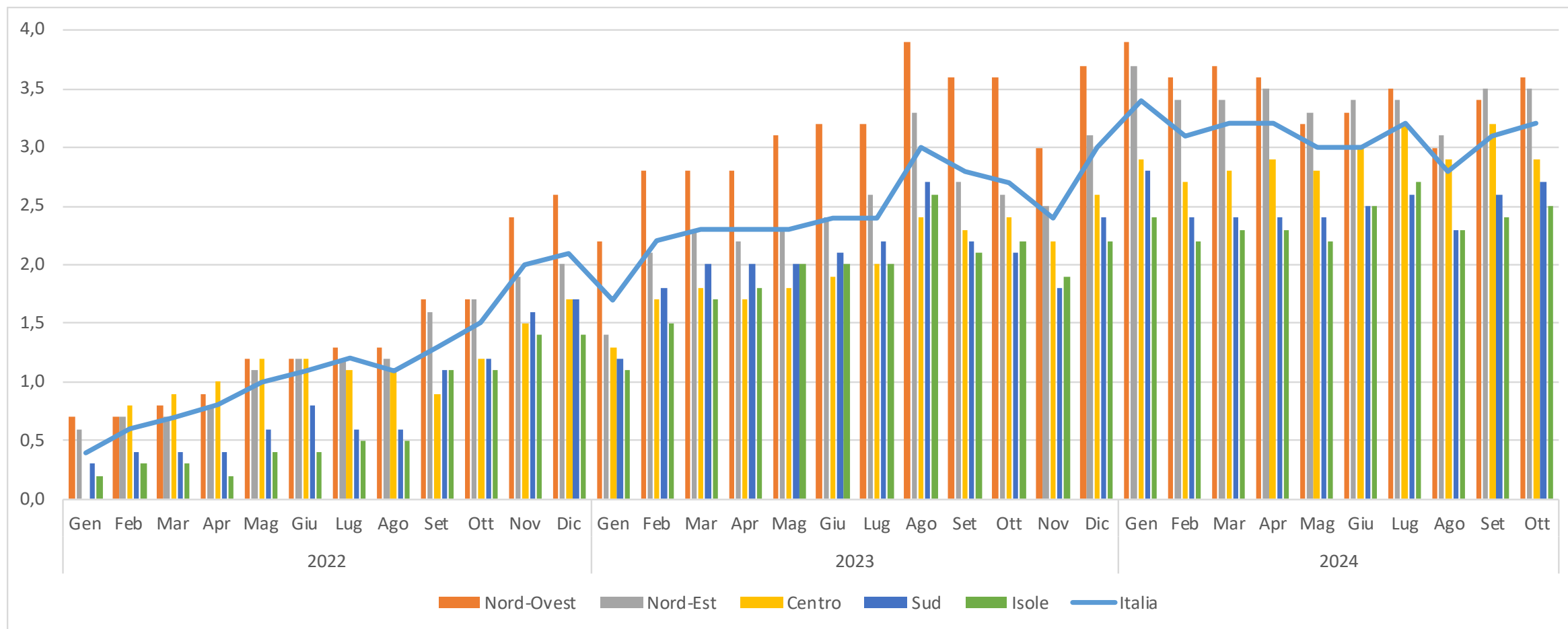
COICOP 041: affitti reali per abitazione 2,4% paniere (I2024)

Aggregati		quota
04.1.1.0.0.01	Affitti reali per abitazioni di privati	≈95%
04.1.1.0.0.02	Affitti reali per abitazioni di Enti pubblici	≈5%

Indice affitti reali per l'abitazione (gen22-ott24), gen22=100



Indice affitti (gen22-ott24) per ripartizione, tendenziali



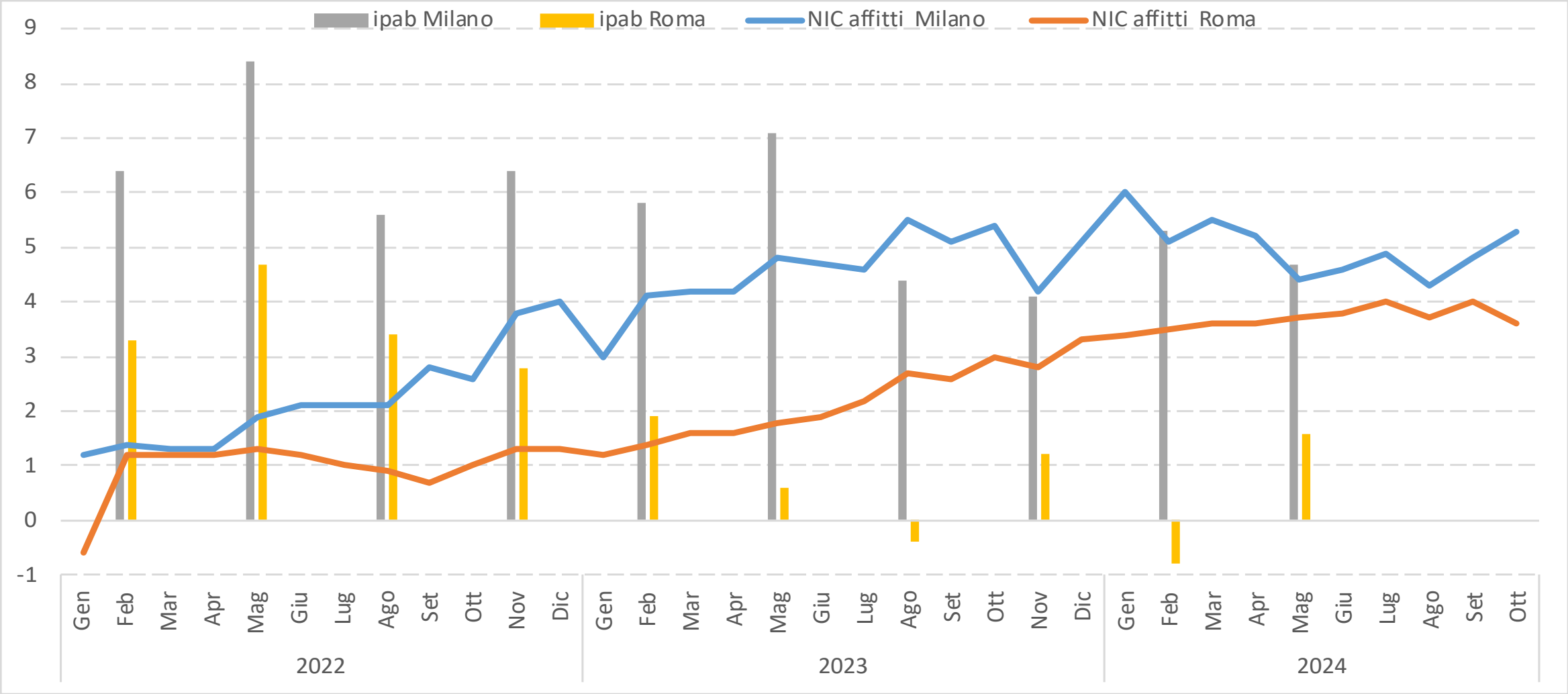
Indice affitti (gen22-ott24) Milano e Roma, tendenziali



Indice affitti (gen22-ott24) e IPAB per ripartizione, tendenziali



Indice affitti (gen22-ott24) e IPAB per Milano e Roma, tendenziali



Grazie per l'attenzione

ORietta Patacchia | patacchi@istat.it