



*Direzione Affari Economici e Centro Studi*

***Report***

## **L'ANDAMENTO DEI COSTI DI COSTRUZIONE**

*(Estratto dall'Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni – Ottobre 2008)*

**L'indice generale Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale** ha registrato, nel corso del 2007, un incremento del 3,9% nel confronto con l'anno precedente, mostrando una crescita più che doppia rispetto al tasso di inflazione (l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, nello stesso periodo, è aumentato, infatti, dell'1,7%).

La componente che ha maggiormente contribuito all'aumento dell'indice relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale nel 2007 è stato il costo della mano d'opera che è cresciuto in media del 4,7% rispetto al 2006. I costi dei materiali e trasporti e noli presentano aumenti tendenziali più contenuti pari, rispettivamente, al 3,2% ed al 3,5%.

<b>INDICI ISTAT DEI PREZZI</b>			
<b>Periodi</b>	<b>Costo di costruzione di un fabbricato residenziale (A)</b>	<b>Prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (B)</b>	<b>(A-B)</b>
<i>Var. % su stesso periodo anno precedente</i>			
2000	3,0	2,6	0,4
2001	2,4	2,7	-0,3
2002	4,1	2,4	1,7
2003	2,7	2,5	0,2
2004	4,1	2,0	2,1
2005	4,0	1,7	2,3
2006	3,1	2,0	1,1
2007	3,9	1,7	2,2
<b>2008</b>			
gen-08	2,4	2,9	-0,5
feb-08	2,4	2,9	-0,5
mar-08	2,4	3,3	-0,9
apr-08	2,5	3,3	-0,8
mag-08	2,5	3,5	-1,0
giu-08	4,6	3,8	0,9
<b>Media primi sei mesi</b>	<b>2,8</b>	<b>3,3</b>	<b>-0,5</b>

*Elaborazione Ance su dati Istat*

Dal 2002 al 2007 i tassi di crescita dell'indice generale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale sono stati sistematicamente superiori a quelli registrati dall'inflazione: nel corso del periodo considerato l'indice del costo di costruzione è aumentato complessivamente del 19,6% e l'indice dei prezzi al consumo del 10,3%.

Di contro il primo semestre 2008, in parziale controtendenza rispetto alle dinamiche degli anni passati, evidenzia una crescita media dell'indice del costo del fabbricato residenziale pari al 2,8%, a fronte di un incremento più elevato dell'inflazione, pari al 3,3%. In realtà tale fenomeno si riscontra nei primi cinque

mesi dell'anno in corso, mentre nel mese di giugno l'incremento dell'indice del costo del fabbricato (+4,6%) risulta nuovamente più elevato rispetto all'indice dei prezzi al consumo (+3,8%) di circa un punto percentuale.

L'evoluzione dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale nel primo semestre 2008 è il risultato delle diverse dinamiche che hanno caratterizzato le tre componenti che costituiscono l'indice generale. Complessivamente, eccetto che nel mese di giugno 2008, le voci relative ai trasporti e noli e ai materiali hanno registrato incrementi sostenuti rispetto agli stessi periodi del 2007, contro tassi più contenuti della mano d'opera.

**INDICI ISTAT DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE (base 2000=100)**  
*Variazione % su stesso periodo anno precedente*

	2006	2007	2008					
			Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno
<b>Indice generale nazionale</b>	<b>3,1</b>	<b>3,9</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>4,6</b>
Mano d'opera	2,3	4,7	1,7	1,9	1,9	1,9	1,5	5,9
Materiali	4,0	3,2	2,8	2,8	2,8	2,9	3,4	3,4
Trasporti e noli	2,7	3,5	3,6	3,6	3,6	3,5	4,2	4,2

*Elaborazione Ance su dati Istat*

L'indice del costo della *mano d'opera*, dopo aver registrato un incremento tendenziale costante dell'1,9% nei primi tre mesi del 2008, mostra nel mese di giugno un aumento più sostenuto e pari al 5,9% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, mentre l'indice dei *trasporti e noli* evidenzia aumenti tendenziali in crescita (+3,6% a gennaio 2008; +4,2% a giugno).

L'indice di costo dei *materiali*, cresciuto del 2,8% nei primi tre mesi dell'anno in corso rispetto agli analoghi dell'anno precedente, osserva, nel trimestre successivo, tassi di incremento crescenti (+2,9% aprile; +3,4% nei due mesi successivi nel confronto con gli analoghi mesi del 2007). In particolare la voce metalli evidenzia incrementi particolarmente rilevanti nei mesi di maggio e giugno (+18,5% e +20,2%) rispetto ai corrispondenti periodi del 2007.

Il confronto tra l'andamento dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale dal 1992 ad oggi e la dinamica dell'inflazione evidenzia andamenti diversi.

Dal 1992 al 1996, gli aumenti del costo di costruzione sono risultati in genere più contenuti rispetto alla crescita dell'inflazione. In questo periodo ha sicuramente pesato la difficile fase congiunturale del settore delle costruzioni che ha determinato un aumento più contenuto dei prezzi dei fattori produttivi impiegati nel processo produttivo.

Il periodo 1997-2003 si caratterizza per un andamento del costo di costruzione sostanzialmente in linea con quello del costo vita, ad eccezione del picco osservato nel 2002, in conseguenza degli incrementi retributivi definiti con il contratto degli edili.

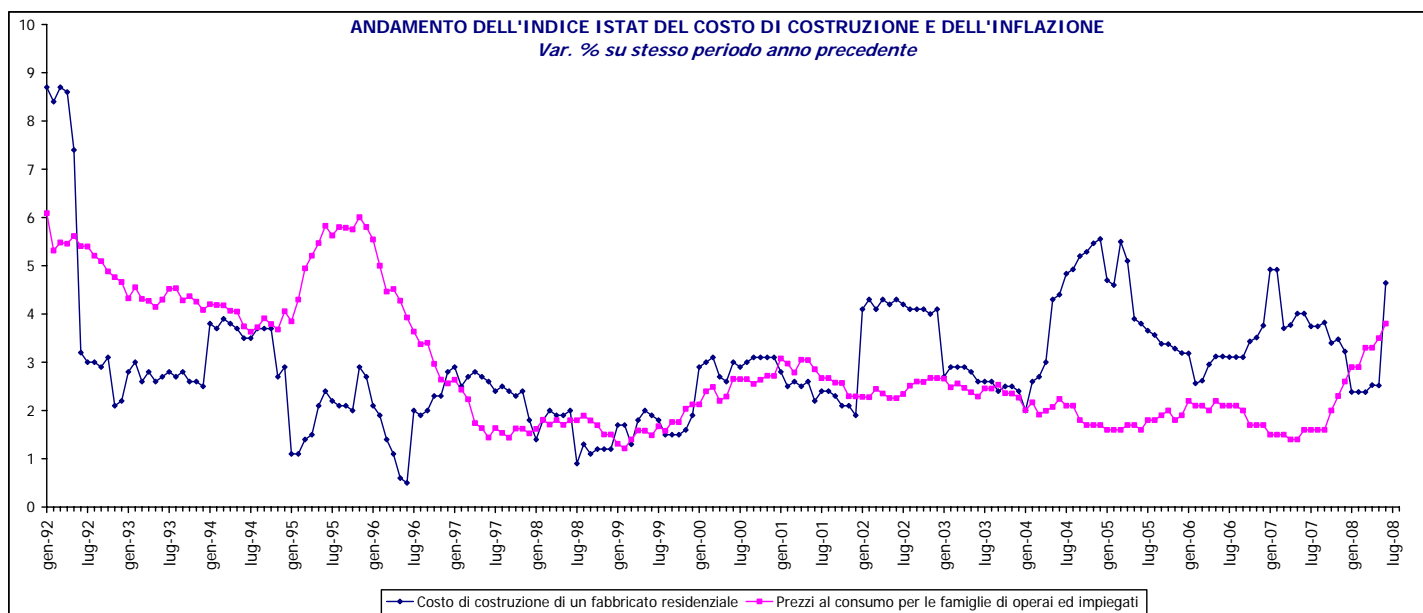
#### INDICI ISTAT DEL COSTO DEI MATERIALI (FABBRICATO RESIDENZIALE)

*Variazione % su stesso periodo dell'anno precedente*

	2007	Anno 2008					
		Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno
<b>Materiali</b>	<b>3,2</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>
Inerti	3,0	6,1	6,3	6,1	5,6	5,7	4,5
Leganti	2,3	5,4	5,6	5,4	6,4	6,2	5,9
Laterizi e prodotti in calcestruzzo	2,5	-0,5	-0,4	-0,9	-2,0	-2,2	-2,0
Pietre naturali e marmi	1,6	1,9	2,4	2,8	3,2	2,8	3,3
Legnami	4,9	1,5	1,4	1,3	0,0	-1,5	-1,5
Metalli	4,8	4,1	4,5	4,6	5,5	18,5	20,2
Rivestimenti e pavimenti	1,1	1,0	1,0	1,3	1,6	2,0	2,1
Infissi	2,6	2,3	2,3	2,3	1,8	0,8	0,8
Materiale vario di completamento	3,3	2,7	2,7	2,5	1,4	1,4	1,5
Apparecchiature idrico-sanitarie	3,0	0,2	0,3	0,5	1,8	1,9	1,9
Apparecchiature termiche	3,2	2,8	2,8	2,8	3,3	4,1	4,3
Materiale elettrico	15,2	5,7	4,8	4,5	5,0	5,1	4,6
Impermeabilizzazione, isolam. termico	3,0	5,7	6,0	6,0	4,2	5,1	4,5
Impianti di sollevamento	2,4	1,8	1,8	1,8	6,9	6,9	6,3

*Elaborazione Ance su dati Istat*

Nel corso del 2004 si assiste ad una sensibile accelerazione del costo di costruzione rispetto al tasso di inflazione, che con livelli di intensità diverse, permane fino agli inizi del 2008. Nei primi cinque mesi dell'anno in corso, invece, si osserva una riduzione del tasso di crescita del costo del fabbricato residenziale rispetto al passato, ma al contempo si verifica anche un sensibile innalzamento dell'inflazione, che passa da un dato medio per il 2007 dell'1,7% (sebbene già negli ultimi tre mesi dell'anno il tasso di crescita dei prezzi avesse iniziato a superare il 2%) al 2,9% dei primi due mesi del 2008, fino a giungere al 3,5% del mese di maggio. Solo nel corso dell'ultimo mese del primo semestre 2008, la crescita dell'indice relativa al fabbricato residenziale (rispetto a giugno 2007) torna a superare quella registrata dal tasso di inflazione (+4,6% contro il 3,8%).



Elaborazione Ance su dati Istat

**L'indice del costo di costruzione di un capannone tipo per uso industriale.** Nel corso del 2007, l'indice generale medio annuo del costo di costruzione di un capannone industriale elaborato trimestralmente dall'Istat, registra un aumento del 3,6% nel confronto con il 2006. L'analisi per trimestri rivela un rallentamento dei tassi di crescita che passano da +4,2% del primo trimestre (nel confronto con l'analogo periodo dell'anno precedente), al +3,3% dell'ultimo. La componente dell'indice che registrato il tasso di crescita più elevato è stato il costo della mano d'opera che, in media, è aumentato del 4,8% contro il 2,9% dei materiali e il 2,3% dei trasporti e noli.

I primi sei mesi del 2008 registrano tassi di crescita tendenziali più contenuti rispetto al 2007 (+2,6% nel primo trimestre e +2,5% nel secondo).

**INDICE GENERALE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDILIZIA NON RESIDENZIALE - Var. % su stesso periodo anno precedente**

PERIODI	Capannone tipo per uso industriale	Tronco stradale senza tratto di strada in galleria	Tronco stradale con tratto di strada in galleria
2000	3,1	3,9	3,6
2001	2,8	3,0	3,0
2002	3,8	3,2	3,4
2003	3,5	3,6	3,5
2004	4,6	5,0	5,3
2005	3,6	4,3	4,3
2006	2,5	4,4	4,3
2007	3,6	3,0	3,1
<b>2008</b>			
<i>I trimestre</i>	2,6	3,5	3,4
<i>II trimestre</i>	2,5	4,2	4,0

Elaborazione Ance su dati Istat

**L'indice del costo di costruzione dei tronchi stradali.** L'aumento tendenziale del costo di costruzione dei **tronchi stradali senza o con tratto di strada in galleria** registrato nel 2007 è stato, rispettivamente pari al 3,0% e al 3,1%, evidenziando per entrambi tassi di aumento inferiori rispetto al triennio 2004-2006 (compresi tra il 5,3% e il 4,3%).

L'analisi trimestrale degli indici per entrambe le tipologie dei tronchi stradali evidenzia nel corso del 2007 una dinamica in rallentamento nelle variazioni percentuali fino al terzo trimestre. Nell'ultimo trimestre si registra un'accelerazione del tasso di crescita per entrambe le tipologie dei tronchi.

L'aumento registrato dall'indice generale nel corso del 2007 per le singole tipologie di tronchi stradali è stato influenzato principalmente dall'incremento del costo della mano d'opera e dei materiali che risultano aumentare, rispettivamente, del 4,2% e del 3,2% per i tronchi stradali senza tratto di strada in galleria e del 4,3% e del 3,4% per quelli con tratto di strada in galleria.

Il 2008 registra una dinamica crescente dei tassi di entrambi gli indici: il **tronco stradale senza tratto di strada in galleria** registra un aumento del 3,5% e del 4,2% rispetto agli stessi mesi del 2007; l'indice relativo al **tronco stradale con tratto di strada in galleria**, negli stessi periodi, cresce del 3,4% e del 4,0%. La componente che ha maggiormente contribuito alla crescita dei due indici è stata quella relativa ai metalli (+4,3%; +5,9% nel tronco stradale senza tratto in galleria e +4,1%; 5,6% nel tronco stradale con tratto in galleria).

**INDICE GENERALE DEL COSTO DI COSTRUZIONE NON RESIDENZIALE**  
*Variazione % su stesso periodo anno precedente*

	<i>I trimestre 2007</i>	<i>II trimestre 2007</i>	<i>III trimestre 2007</i>	<i>IV trimestre 2007</i>	<b>Anno 2007</b>	<i>I trimestre 2008</i>	<i>II trimestre 2008</i>
<b>Capannone tipo per uso industriale</b>							
<b>Indice generale</b>	<b>4,2</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,6</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>
Mano d'opera	6,3	4,0	4,0	4,8	4,8	1,8	1,5
Materiali	2,7	3,2	3,4	2,3	2,9	2,9	3,1
Trasporti e noli	2,2	2,9	1,9	2,0	2,3	4,3	4,1
<b>Tronco stradale senza tratto di strada in galleria</b>							
<b>Indice generale</b>	<b>3,8</b>	<b>3,3</b>	<b>2,2</b>	<b>2,6</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>	<b>4,2</b>
Mano d'opera	5,5	3,6	3,6	4,2	4,2	2,1	1,7
Materiali	4,9	4,3	1,9	2,0	3,2	4,3	5,9
Trasporti	2,3	2,5	2,1	2,4	2,3	3,5	4,1
Noli	2,1	2,3	1,9	2,1	2,1	3,7	4,0
<b>Tronco stradale con tratto di strada in galleria</b>							
<b>Indice generale</b>	<b>3,9</b>	<b>3,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>	<b>4,0</b>
Mano d'opera	5,6	3,7	3,7	4,2	4,3	2,1	1,7
Materiali	4,8	4,5	2,1	2,0	3,4	4,1	5,6
Trasporti	2,3	2,5	2,1	2,4	2,3	3,6	4,2
Noli	2,1	2,3	1,9	2,1	2,1	3,7	4,0

*Elaborazione Ance su dati Istat*

### **BOX - PREZZI DI ALCUNI MATERIALI UTILIZZATI NELL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI**

*Nell'anno in corso i prezzi di alcuni materiali utilizzati nelle costruzioni hanno registrato brusche accelerazioni, mettendo in serie difficoltà le imprese operanti nel settore per la maggiore onerosità dei contratti spesso insostenibile. Per far fronte a tale situazione l'Ance ha avanzato al Governo una proposta di modifica dell'attuale meccanismo di adeguamento dei prezzi dei materiali da costruzione, al fine di rispondere più efficacemente alle nuove esigenze intervenute.*

#### **INDICE DEL PREZZO MEDIO DEL BITUME STRADALE IN ITALIA**

<b>PERIODI</b>	Indice (prezzo bitume a gen. 1999=100)	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
2003	163,2	
2004	156,4	-4,2
2005	191,4	22,3
2006	227,4	18,8
<b>2007</b>		
<i>gennaio</i>	<i>196,2</i>	<i>-5,7</i>
<i>febbraio</i>	<i>202,5</i>	<i>-2,9</i>
<i>marzo</i>	<i>206,4</i>	<i>-9,7</i>
<i>aprile</i>	<i>224,5</i>	<i>-6,9</i>
<i>maggio</i>	<i>239,8</i>	<i>-3,4</i>
<i>giugno</i>	<i>238,8</i>	<i>-4,0</i>
<i>luglio</i>	<i>238,9</i>	<i>-2,3</i>
<i>agosto</i>	<i>247,7</i>	<i>1,7</i>
<i>settembre</i>	<i>249,0</i>	<i>4,0</i>
<i>ottobre</i>	<i>250,7</i>	<i>15,7</i>
<i>novembre</i>	<i>274,3</i>	<i>35,5</i>
<i>dicembre</i>	<i>268,9</i>	<i>35,6</i>
<i>Media annua</i>		
<b>2007</b>	<b>236,5</b>	<b>4,0</b>
<b>2008</b>		
<i>gennaio</i>	<i>265,7</i>	<i>35,5</i>
<i>febbraio</i>	<i>258,9</i>	<i>27,9</i>
<i>marzo</i>	<i>256,0</i>	<i>24,0</i>
<i>aprile</i>	<i>255,2</i>	<i>13,7</i>
<i>maggio</i>	<i>268,8</i>	<i>12,1</i>
<i>giugno</i>	<i>286,4</i>	<i>19,9</i>
<i>luglio</i>	<i>360,8</i>	<i>51,0</i>

*Elaborazione Ance su dati Siteb*

**Bitume** - Il Siteb (Associazione Italiana Bitume Asfalto Strade) elabora mensilmente un indice del prezzo medio del bitume stradale<sup>1</sup>. L'indice si riferisce al prezzo al consumo della materia prima bitume che il produttore di conglomerato corrisponde al proprio fornitore al netto dell'IVA.

*Già dal 2005 l'indice del prezzo medio del bitume stradale ha mostrato una crescita rilevante, facendo registrare un incremento medio annuo del 22,3% nel confronto con il 2004. Tale tendenza continua anche nel 2006 che rileva un ulteriore aumento del 18,8% rispetto all'anno precedente.*

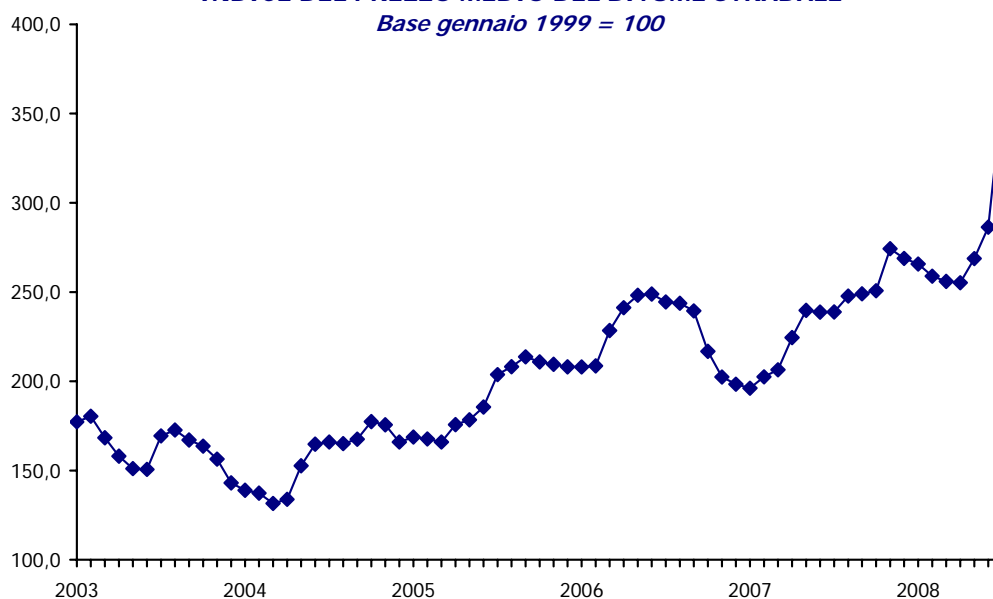
*Il 2007 mostra un tasso di crescita inferiore rispetto a quelli registrati negli anni precedenti e pari al 4,0%, sintesi di riduzioni del prezzo del materiale da costruzione intervenute nei primi sette mesi dell'anno e di successivi incrementi rilevanti verificatisi soprattutto negli ultimi tre mesi dell'anno (+15,7%; +35,5%; +35,6% rispetto a ottobre, novembre e dicembre 2006).*

*Nel corso del 2008 la crescita del prezzo del bitume mostra una significativa accelerazione: rispetto ai primi sette mesi del 2007 si registra un aumento complessivo del 26,2%; nel solo mese di luglio 2008 (ultimo dato disponibile) la crescita è stata del 51% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.*

<sup>1</sup> Il prezzo del bitume stradale (50/70 e 70/100) viene rilevato in 16 città campione distribuite uniformemente sul territorio con esclusione delle isole. Tale prezzo comprende il costo del bitume alla produzione (raffineria), il costo del trasporto (raffineria - rivenditore - trasportatore) e l'imposta di consumo.

### INDICE DEL PREZZO MEDIO DEL BITUME STRADALE

Base gennaio 1999 = 100



Elaborazione Ance su dati Siteb

**Ferro** – Il prezzo del ferro, dopo aver già registrato nel 2006 e 2007 incrementi piuttosto sostenuti (+18,2% e +7,1% nel confronto con i rispettivi anni precedenti), sta sperimentando una fase di crescita particolarmente significativa nel 2008, con tassi di incremento molto elevati.

Secondo le quotazioni risultanti dal listino dei prezzi all'ingrosso della Camera di Commercio di Brescia, il prezzo medio del ferro tondo per cemento armato tra il 3 dicembre 2007 ed il 16 giugno 2008 è aumentato del 108,7%.

L'impennata del prezzo del ferro sta causando non pochi problemi alle imprese operanti nel settore delle costruzioni. Basti pensare che, per la realizzazione di alcune tipologie di opere ed in particolare di strade, il costo del ferro rappresenta una quota significativa del costo totale di costruzione.

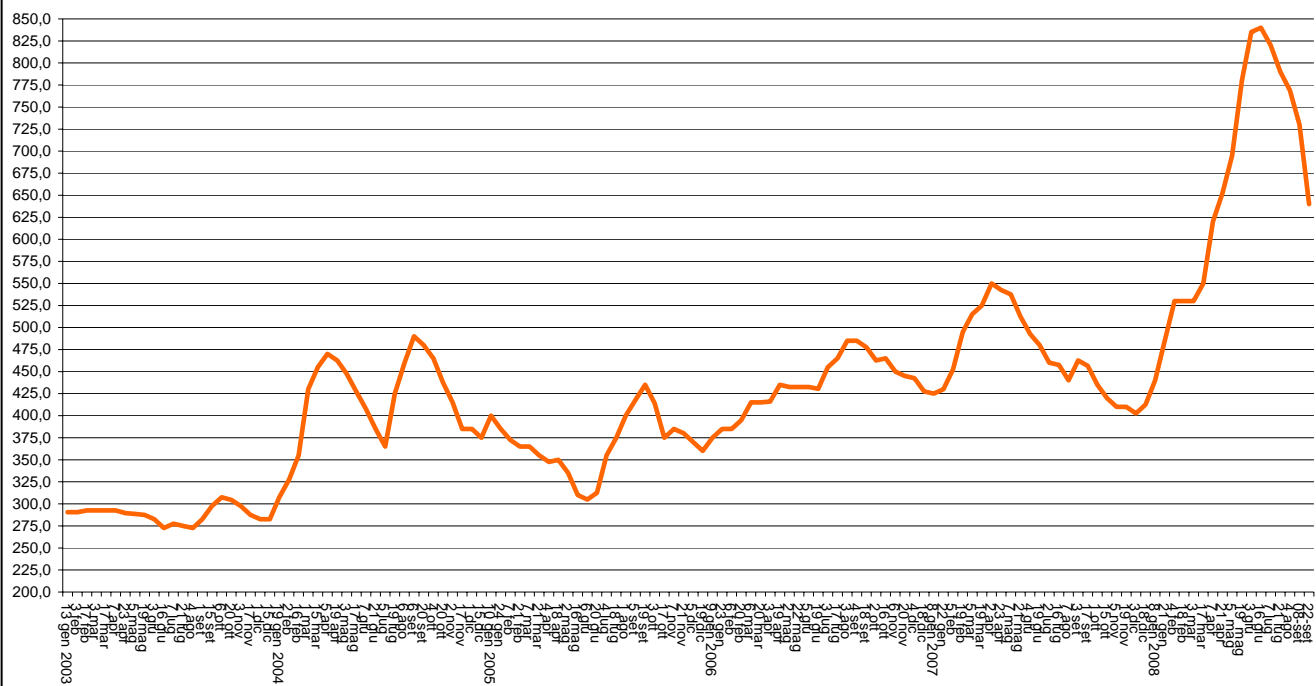
Ad esempio, il ferro incide per circa il 20% sul costo totale di costruzione di una strada su viadotto; un'impresa che sta realizzando un'attività di questo tipo dovrà sopportare, per il solo aumento del prezzo del ferro, un significativo costo aggiuntivo rispetto a quanto originariamente previsto nel contratto.

Dal mese di luglio 2008 il prezzo del ferro ha iniziato a scendere rispetto al picco del 16 giugno 2008, tuttavia il livello raggiunto nell'anno in corso risulta ancora elevato.

Lo dimostrano i tassi di crescita rispetto agli analoghi mesi del 2007: a luglio l'incremento tendenziale supera ancora il 70%. Nel mese di settembre 2008, il prezzo del ferro risulta maggiore del 40,2% rispetto a quello rilevato nello stesso periodo del 2007, superiore del 58,8% rispetto a inizio dicembre 2007 e del 45,5% rispetto a inizio gennaio 2008.



**ANDAMENTO PREZZO TONDO PER CEMENTO ARMATO IN BARRE DIRITTE  
(compreso extradiámetro) - euro per tonnellata**



Elaborazione Ance su dati Camera di commercio industria ed artigianato e agricoltura di Brescia