

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Direzione Affari Economici e Centro Studi

L'ANDAMENTO DEI COSTI DI COSTRUZIONE

(Estratto dall'Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni – Maggio 2006)

maggio 2006

L'ANDAMENTO DEI COSTI DI COSTRUZIONE

L'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale. L'indice generale Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale ha mostrato, nel 2005, una crescita media del 4% nel confronto con l'anno precedente, a fronte di un aumento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati dell'1,7%.

Nel corso del 2005 si osserva un lieve rallentamento nella crescita tendenziale dell'indice generale del costo di costruzione: si è passati, infatti, dal +4,9% del primo e del secondo trimestre del 2005 al +3,3% dell'ultimo trimestre.

Indice ISTAT dei prezzi		
Var. % su stesso periodo anno precedente		
Periodi	Costo di costruzione di un fabbricato residenziale	Prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati
2000	3,0	2,6
2001	2,4	2,7
2002	4,1	2,4
2003	2,7	2,5
2004	4,1	2,0
2005	4,0	1,7
<i>I Trim. 2005</i>	<i>4,9</i>	<i>1,6</i>
<i>II Trim. 2005</i>	<i>4,9</i>	<i>1,7</i>
<i>III Trim. 2005</i>	<i>3,5</i>	<i>1,9</i>
<i>IV Trim. 2005</i>	<i>3,3</i>	<i>1,9</i>

Elaborazione Ance su dati Istat

Tra le voci che compongono l'indice generale del costo di costruzione del fabbricato residenziale l'aumento maggiore si registra per la mano d'opera, mentre le componenti materiali e trasporti e noli presentano aumenti più contenuti.

Il costo della mano d'opera nel corso del 2005 è cresciuto in media del 4,9% nel confronto con l'anno precedente ed è collegabile all'applicazione, a marzo 2005, della seconda tranche di aumento prevista dal contratto nazionale degli edili del 20 maggio 2004.

I costi dei materiali e dei trasporti e noli hanno mostrato tassi di crescita più contenuti pari rispettivamente a +3,2% ed a +3%.

In particolare, tra i materiali impiegati nel processo costruttivo del fabbricato residenziale, i leganti, i laterizi ed i prodotti in calcestruzzo ed il materiale elettrico mostrano, nella media dell'anno 2005, i maggiori incrementi rispettivamente pari a +4,9%, +5,6% e +5,2% nel confronto con l'anno precedente.

**Indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato
residenziale (base 2000=100) - Var. % sull'anno
precedente**

	2003	2004	2005
Indice generale nazionale	2,7	4,1	4,0
<i>Mano d'opera</i>	<i>3,5</i>	<i>4,7</i>	<i>4,9</i>
<i>Materiali</i>	<i>1,4</i>	<i>3,7</i>	<i>3,2</i>
<i>Trasporti e noli</i>	<i>4,5</i>	<i>3,7</i>	<i>3,0</i>

Elaborazione Ance su dati Istat

**Indice ISTAT del costo dei materiali
(fabbricato residenziale) - Var. % sull'anno precedente**

	2004	2005
Materiali	3,7	3,2
Inerti	2,3	2,7
Leganti	3,7	4,9
Laterizi e prodotti in calcestruzzo	6,0	5,6
Pietre naturali e marmi	1,3	1,9
Legnami	1,2	1,7
Metalli	28,9	3,0
Rivestimenti e pavimenti	0,9	1,3
Infissi	3,0	2,7
Materiale vario di completamento	1,6	3,3
Apparecchiature idrico-sanitarie	2,4	1,8
Apparecchiature termiche	2,6	1,9
Materiale elettrico	2,6	5,2
Impermeabilizzazione, isolam. termico	0,4	2,4
Impianti di sollevamento	0,8	2,8

Elaborazione Ance su dati Istat

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 due fasi.

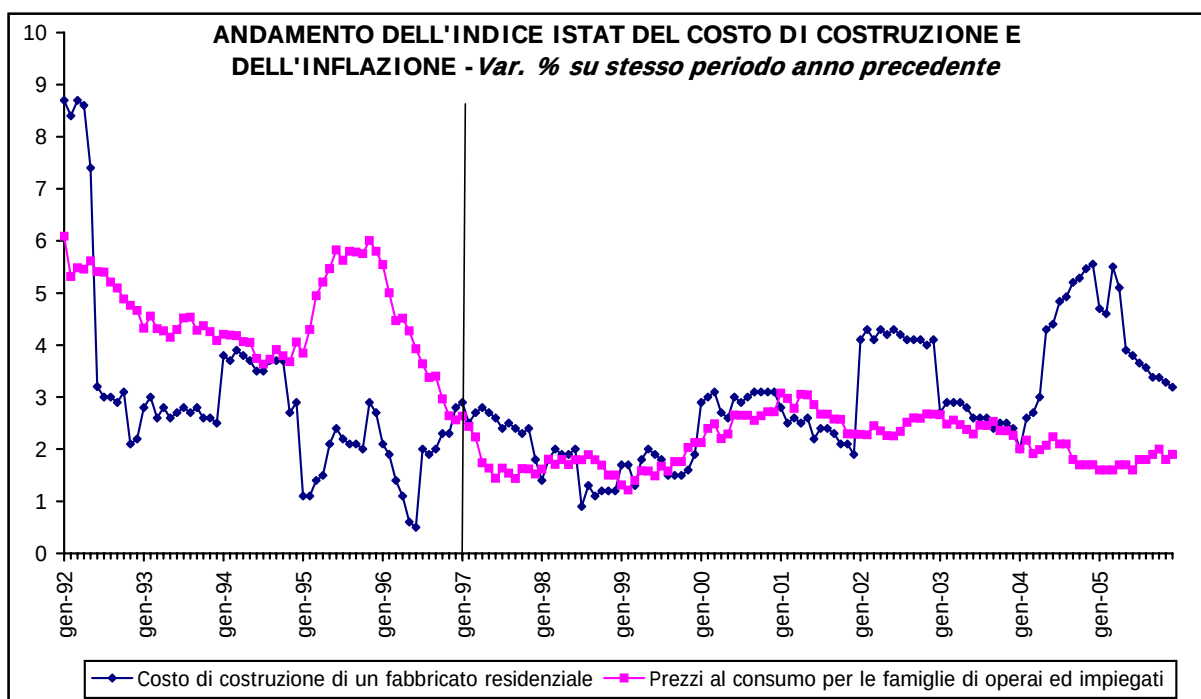
La prima, dal 1992 al 1996, è caratterizzata da aumenti del costo di costruzione più contenuti rispetto alla crescita dell'inflazione. In questo periodo ha sicuramente pesato la difficile fase congiunturale del settore delle costruzioni

che ha determinato un aumento più contenuto dei prezzi dei fattori produttivi impiegati nel processo produttivo.

La seconda fase iniziata nel 1997 si caratterizza per un andamento del costo di costruzione sostanzialmente in linea fino al 2003, con quello del costo vita, ad eccezione del picco osservato nel 2002, in conseguenza degli incrementi retributivi definiti con il nuovo contratto degli edili.

Nel corso del 2004 si assiste ad una sensibile accelerazione del costo di costruzione +4,1% (nel confronto con l'anno precedente), a fronte di un aumento del tasso di inflazione pari al 2%.

Anche nel 2005 prosegue il divario tra aumento del costo di costruzione ed inflazione.



Elaborazione Ance su dati Istat

L'indice del costo di costruzione di un capannone tipo per uso industriale. Nei primi nove mesi del 2005 (ultimo dato disponibile), l'indice generale medio del costo di costruzione di un capannone industriale elaborato dall'Istat, registra un aumento del 3,8% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

**Indice generale del costo di costruzione dell'edilizia non residenziale -
Variazione % 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			
febbraio	4,5	4,9	5,1
maggio	3,9	4,2	4,3
agosto	3,2	4,0	3,9
<i>media primi nove mesi</i>	<i>3,8</i>	<i>4,4</i>	<i>4,4</i>

Elaborazione Ance su dati Istat

L'analisi trimestrale degli indici evidenzia, nel corso dei primi nove mesi del 2005, un rallentamento nella crescita che passa da +4,5% di febbraio (nel confronto con febbraio 2004) a +3,2% di agosto.

L'incremento del costo di costruzione del capannone industriale è stato determinato da un sensibile aumento del costo della mano d'opera che nei primi nove mesi del 2005 è risultato del 4,3% e da una crescita, sebbene più contenuta, dei costi dei materiali e dei trasporti e noli che sono aumentati rispettivamente del 3,3% e del 4%.

L'indice del costo di costruzione dei tronchi stradali. Leggermente superiore al capannone industriale, risulta nei primi nove mesi del 2005 (ultimo dato disponibile), l'aumento del costo di costruzione dei tronchi stradali senza o con tratto di strada in galleria: l'indice generale evidenzia un aumento del 4,4% sia per il tronco stradale senza tratto di strada in galleria che per quello con tratto di strada in galleria.

L'analisi trimestrale degli indici per entrambe le tipologie dei tronchi stradali, evidenzia, nel periodo esaminato, una dinamica in rallentamento nelle variazioni percentuali.

L'aumento registrato dall'indice generale nel corso dei primi nove mesi del 2005 per le singole tipologie di tronchi stradali è stato influenzato principalmente dall'incremento del costo dei materiali¹ che risulta aumentato del 5,5% per i

¹ *Sull'aumento dei costi dei materiali ha inciso, in particolare, il ferro, il cui peso sul costo totale di costruzione è notevole e per alcune lavorazioni può raggiungere circa il 20%.*

Il ferro rappresenta il 19,8% del costo di costruzione di una strada su viadotto. Nelle "opere d'arte stradali", costituite dallo scavo delle fondazioni in terra e in roccia e dai lavori in calcestruzzo di cemento

tronchi stradali senza tratto di strada in galleria e del 5,3% per quelli con tratto di strada in galleria.

**Indice generale del costo di costruzione dell'edilizia non residenziale -
Variazione % su stesso periodo anno precedente**

	feb-05	mag-05	ago-05	Media primi nove mesi
<i>Capannone tipo per uso industriale</i>				
Indice generale	4,5	3,9	3,2	3,8
Mano d'opera	4,8	4,0	4,0	4,3
Materiali	4,2	3,7	2,1	3,3
Trasporti e noli	4,5	3,9	3,5	4,0
<i>Tronco stradale senza tratto di strada in galleria</i>				
Indice generale	4,9	4,2	4,0	4,4
Mano d'opera	4,8	4,2	4,2	4,4
Materiali	7,6	5,2	3,8	5,5
Trasporti	3,1	4,0	4,5	3,9
Noli	3,1	3,4	3,6	3,4
<i>Tronco stradale con tratto di strada in galleria</i>				
Indice generale	5,1	4,3	3,9	4,4
Mano d'opera	4,9	4,2	4,2	4,4
Materiali	7,8	5,0	3,3	5,3
Trasporti	3,1	4,0	4,5	3,9
Noli	3,1	3,4	3,6	3,4

Elaborazione Ance su dati Istat

L'analisi trimestrale dell'indice del costo dei materiali evidenzia, nei primi nove mesi del 2005, un progressivo rallentamento nella crescita che passa da +7,6% di febbraio (nel confronto con febbraio 2004) a +3,8% di agosto per il tronco stradale senza tratto di strada in galleria e da +7,8% di febbraio a +3,3% di agosto per il tronco con tratto di strada in galleria.

armato, l'incidenza del ferro risulta del 18,3% (fonte: Istat – numeri indici del costo di costruzione di tronchi stradali) (cfr. Osservatorio Congiunturale – Ottobre 2004).