



ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Direzione Affari Economici e Centro Studi

INDICI ISTAT DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE OTTOBRE – DICEMBRE 2005

L'ISTAT ha diffuso gli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale relativi all'ultimo trimestre dell'anno 2005.

L'indice generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale è risultato pari a 119,4 (base 2000=100) nel mese di ottobre ed a 119,6 nei mesi di novembre e dicembre (Tab. 1).

Nel corso del quarto trimestre dell'anno 2005 si osserva un lieve rallentamento nella crescita dell'indice generale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale. Le variazioni percentuali relative ai mesi di ottobre, novembre e dicembre del 2005, rispetto agli stessi mesi del 2004, risultano rispettivamente pari a 3,4%, 3,3%, 3,2% .

Nella media dell'**anno 2005** l'indice è risultato pari a **118,6** (base 2000=100) e registra, nei confronti dell'anno precedente, un tasso di **crescita** del **4%**. L'incremento del costo di costruzione di un fabbricato residenziale è stato determinato da un sensibile aumento del costo della mano d'opera che nel 2005 è risultato del 4,9% e da una crescita, sebbene più contenuta, dei costi dei materiali e dei trasporti e noli che sono aumentati rispettivamente del 3,2% e del 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 (Tab. 2).

In Tab. 1 si riportano gli indici generali del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, nazionale e per capoluogo di regione, relativi agli ultimi tre mesi del 2005 e le variazioni percentuali calcolate rispetto agli analoghi mesi del 2004. Ad esempio, per calcolare la variazione percentuale tra l'indice generale nazionale di ottobre 2005 in base 2000=100, pari a 119,4, e quello di ottobre 2004 sempre in base 2000=100, pari a 115,5, si procede come segue:

$$\text{Variazione \%} = \frac{\text{ottobre 2005}}{\text{ottobre 2004}} = \frac{119,4}{115,5} \times 100 - 100 = 3,4\%$$

Per il calcolo delle variazioni % calcolate tra gli indici che decorrono da gennaio 2005 ed i mesi precedenti a gennaio 1998 occorre utilizzare il coefficiente di raccordo tra le due basi

1995 e 2000 (Tab. 3) ed il coefficiente fornito dall'ISTAT, per sterilizzare gli effetti del cambiamento della normativa sul costo della mano d'opera connessa all'introduzione dell'IRAP, in modo da rendere omogeneo il confronto tra gli indici che decorrono da gennaio 1998 con i mesi precedenti (cfr. ns. circolare n. 248/98).

Ad esempio la variazione % tra ottobre 2005 ed ottobre 1997 è uguale a:

$$\text{Variazione \%} \frac{\text{ottobre 2005}}{\text{ottobre 1997}} = \frac{119,4}{105,3} \times 1,077 \times 1,0285 \times 100 - 100 = 25,6\%$$

Si informa che sono disponibili in allegato i tabulati comprendenti le variazioni percentuali intercorrenti tra gli indici di ottobre, novembre e dicembre 2005 (a livello nazionale e dei singoli capoluoghi di regione e province autonome) e gli indici mensili degli anni precedenti.

Tab. 1 - Indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale
(base 2000=100)

	Anno 2005				Variazione % su stesso periodo anno precedente			
	Ottobre	Novembre	Dicembre	Media annua	Ottobre	Novembre	Dicembre	Media annua
Indice generale nazionale	119,4	119,6	119,6	118,6	3,4	3,3	3,2	4,0
<i>Mano d'opera</i>	<i>121,8</i>	<i>121,9</i>	<i>121,9</i>	<i>121,1</i>	<i>4,4</i>	<i>3,9</i>	<i>3,9</i>	<i>4,9</i>
<i>Materiali</i>	<i>117,4</i>	<i>117,6</i>	<i>117,6</i>	<i>116,4</i>	<i>2,5</i>	<i>2,7</i>	<i>2,6</i>	<i>3,2</i>
<i>Trasporti e noli</i>	<i>118,4</i>	<i>118,4</i>	<i>118,4</i>	<i>117,0</i>	<i>2,7</i>	<i>2,7</i>	<i>2,7</i>	<i>3,0</i>
Torino	116,5	116,5	116,5	116,1	2,5	2,5	2,5	3,5
Genova	130,9	130,9	130,9	128,6	5,9	4,3	4,3	10,0
Milano	119,3	119,4	119,4	118,5	5,6	5,6	5,7	6,0
Bolzano	116,9	117,0	117,0	115,4	3,9	3,7	3,6	3,2
Trento	118,6	118,6	118,6	117,7	4,8	3,5	3,5	4,9
Venezia	119,9	120,0	120,0	119,7	1,1	1,2	1,2	2,8
Trieste	119,1	119,1	119,1	118,7	3,8	3,8	3,2	4,8
Bologna	115,5	115,5	115,5	115,2	1,4	1,4	1,4	1,8
Ancona	119,7	119,7	119,7	119,0	1,8	1,8	1,8	2,3
Firenze	119,8	119,8	119,8	119,2	1,9	1,9	2,2	3,8
Perugia	121,1	121,5	122,1	120,1	2,2	2,5	3,0	2,6
Roma	124,4	124,9	124,9	123,2	4,2	3,1	3,1	4,0
Napoli	117,4	118,1	118,1	116,1	2,4	3,8	3,8	2,5
L'Aquila	114,9	114,9	114,9	113,1	3,4	3,4	3,4	2,6
Campobasso	120,1	120,0	120,0	118,9	6,0	3,8	3,7	6,5
Bari	123,3	123,5	123,4	122,6	3,5	3,6	2,5	4,0
Potenza	119,8	120,3	120,3	119,7	2,5	1,9	2,1	3,3
Catanzaro	114,4	114,4	114,4	113,9	3,7	1,8	1,8	4,0
Palermo	118,7	118,7	118,7	117,6	4,6	4,3	4,4	4,9
Cagliari	122,2	122,2	122,2	121,1	4,3	4,3	4,3	4,1

Elaborazione ANCE su dati ISTAT

Tab. 2 - Indice ISTAT del costo dei materiali (fabbricato residenziale) - Var. % su stesso periodo anno precedente

	2004/2003	Anno 2005			
		Ottobre	Novembre	Dicembre	Media annua
Materiali	3,7	2,5	2,7	2,6	3,2
Inerti	2,3	2,6	3,1	3,2	2,7
Leganti	3,7	3,9	4,7	4,9	4,9
Laterizi e prodotti in calcestruzzo	6,0	5,2	4,9	3,8	5,6
Pietre naturali e marmi	1,3	1,0	1,1	1,1	1,9
Legnami	1,2	1,2	1,5	1,5	1,7
Metalli	28,9	-1,8	-0,6	-0,1	3,0
Rivestimenti e pavimenti	0,9	1,3	1,1	1,0	1,3
Infissi	3,0	1,7	1,6	1,7	2,7
Materiale vario di completamento	1,6	3,4	3,4	2,9	3,3
Apparecchiature idrico-sanitarie	2,4	1,6	1,6	1,6	1,8
Apparecchiature termiche	2,6	1,7	1,6	1,6	1,9
Materiale elettrico	2,6	6,2	6,9	6,9	5,2
Impermeabilizzazione, isolam. termico	0,4	2,6	2,7	2,7	2,4
Impianti di sollevamento	0,8	2,2	2,2	2,2	2,8

Elaborazione ANCE su dati ISTAT

Tab. 3 - Coefficienti per raccordare gli indici in base 2000 con quelli in base 1995

Indice generale nazionale	1,077
<i>Manodopera</i>	1,051
<i>Materiali</i>	1,100
<i>Trasporti e noli</i>	1,109
Torino	1,061
Genova	1,111
Milano	1,065
Bolzano (Bozen)	1,092
Trento	1,091
Venezia	1,089
Trieste	1,081
Bologna	1,093
Ancona	1,057
Firenze	1,053
Perugia	1,072
Roma	1,044
Napoli	1,103
L'Aquila	1,080
Campobasso	1,122
Bari	1,100
Potenza	1,119
Catanzaro(*)	-
Palermo(*)	-
Cagliari	1,080

()Per Catanzaro e Palermo il coefficiente di raccordo non è calcolato perché le CCIAA delle due città non partecipavano all'indagine per il calcolo dell'indice in base 1995=100*

Fonte: Istat

10 aprile 2006