

Indice svizzero dei prezzi delle costruzioni

Persiste la tendenza al rialzo dei prezzi delle costruzioni

Ufficio federale di statistica, Neuchâtel

**con i dati
per il
Ticino**

Riprendiamo qui di seguito il testo integrale del comunicato stampa dell'UST relativo all'indice semestrale dei prezzi delle costruzioni. L'indice è calcolato pure per il Ticino. Nel comunicato non appaiono tuttavia i risultati dettagliati inerenti al nostro Cantone. Per questo motivo abbiamo ritenuto opportuno aggiungere, nelle tabelle previste dall'UST per tutta la Svizzera, pure i dati cantonali. Abbiamo poi integrato il commento alle regioni redatto dall'Ufficio federale con alcune brevissime considerazioni sui risultati ticinesi.

Ustat

L'indice svizzero dei prezzi delle costruzioni, calcolato dall'Ufficio federale di statistica (UST), ha registrato, nell'ottobre 1999, aumenti dei prezzi sia rispetto all'aprile 1999 che rispetto all'ottobre 1998, mese di riferimento del nuovo indice (ottobre 1998=100). Nell'edilizia, i prezzi per la costruzione di nuovi edifici amministrativi sono aumentati in media del 3,1 per cento sull'intero territorio nazionale rispetto all'aprile 1999 e del 3,9 per cento rispetto all'ottobre 1998. Per il rinnovamento di case plurifamiliari la progressione rispetto all'aprile 1999 è stata del 2,4 per cento (del 2,6% su base annua). Nel genio civile si è osservato rispetto all'aprile 1999 un incremento medio del 3,8 per cento nella costruzione di nuovi tronchi stradali, mentre su base annua è stato del 5,8 per cento. L'aumento dei prezzi, registrato per la seconda volta e in modo più marcato che nel semestre precedente, conferma il miglioramento delle prospettive nel ramo delle costruzioni.

Il nuovo indice svizzero dei prezzi delle costruzioni: indicazioni metodologiche

La base del nuovo indice calcolato semestralmente, in aprile e in ottobre, è costituita dal mese di ottobre 1998 (indice = 100). L'indice dei prezzi delle costruzioni, analogamente agli altri indici dei prezzi alla produzione, è un indice la cui ponderazione per un paniere tipo di prestazioni di costruzione è mantenuta costante per alcuni anni. Attualmente l'indice viene calcolato per tre tipi di opere di costruzione: la costruzione di nuovi edifici amministrativi, il rinnovamento di case plurifamiliari e la costruzione di nuovi tronchi stradali. I risultati sono disponibili sia per l'intera Svizzera che per ognuna delle sette grandi regioni del Paese.

Il nuovo indice dei prezzi delle costruzioni riflette le oscillazioni del mercato e funge così da misura del rincaro e da indicatore congiunturale. Nella pratica, esso è utilizzato, durante la fase concettuale di un progetto, per l'adeguamento dei rispettivi importi all'evoluzione dei prezzi.

Per calcolare l'indice ci si avvale del cosiddetto metodo dei prezzi delle prestazioni. A essere rilevati sono i prezzi delle prestazioni di costruzione definite in base al Catalogo delle posizioni normalizzate (CPN). I prezzi vengono estratti da contratti effettivamente conclusi tra gennaio e aprile per l'indice di aprile e tra luglio e ottobre per l'indice di ottobre. I prezzi, rilevati sono netti e non comprensivi dell'IVA.

In ragione della mancanza di un numero sufficiente di serie di prezzi continue a disposizione, non è stato possibile calcolare indici dei prezzi specifici per gli onorari di architetti e ingegneri. In sostituzione ci si è avvalsi dell'evoluzione complessiva del rispettivo tipo di opera di costruzione.

Si prevede di inserire nell'indice a partire dal 2001 due altri tipi di opere di costruzione. Si tratterà della costruzione di nuove case plurifamiliari e della costruzione di sottopassaggi in calcestruzzo armato. Questo consentirà di calcolare un unico indice dei prezzi per l'intero ramo delle costruzioni che potrà anche essere suddiviso in un indice per l'edilizia e uno per il genio civile.

Le basi metodologiche sono descritte nel documento dal titolo "Indice svizzero dei prezzi delle costruzioni, ottobre 1998 = 100. Fondamenti (sintesi)", pubblicato nella serie "Attualità UST", Neuchâtel, ottobre 1999.

Aumento dei prezzi per tutti i tipi di opere di costruzione durante lo scorso semestre

Tra l'aprile e l'ottobre 1999, l'aumento dei prezzi per la costruzione di

nuovi edifici amministrativi è stato del 3,1%. Le progressioni più rilevanti si sono registrate in particolare nella costruzione grezza per gli elementi prefabbricati in calcestruzzo (+5,7%), ne-

Risultati principali dell'ottobre 1999 (Base ottobre 1998= 100)

	Indice	Variazione in % rispetto a	
	ottobre 1999	aprile 1999	ottobre 1998
Costruzione di nuovi edifici amministrativi	103,9	+3,1	+3,9
Rinnovamento di case plurifamiliari	102,6	+2,4	+2,6
Costruzione di nuovi tronchi stradali	105,8	+3,8	+5,8

Evoluzione dei prezzi delle costruzioni: aprile 1999 - ottobre 1999, sintesi

Svizzera

Costruzione di nuovi edifici amministrativi	Rinnovamento di case plurifamiliari	Costruzione di nuovi tronchi stradali
		
+3,1%	+2,4%	+3,8%

Grandi regioni della Svizzera

	Costruzione di nuovi edifici amministrativi	Rinnovamento di case plurifamiliari	Costruzione di nuovi tronchi stradali
Regione del Lemano (VD, VS, GE)			
Espace Mittelland (BE, FR, SO, NE, JU)			
Svizzera del Nord-Ovest (BS, BL, AG)			
Zurigo (ZH)			
Svizzera orientale (GL, SH, AR, AI, SG, GR, TG)			
Svizzera centrale (LU, UR, SZ, OW, NW, ZG)			
Ticino (TI)			



: aumento superiore al 2,5%



: aumento tra lo 0,6% e il 2,5%



: variazione uguale o inferiore a +/-0,5%



: calo tra -0,6% e -2,5%



: calo di -2,6% o più

Tab. 1 Indice dei prezzi delle costruzioni, costruzione di edifici amministrativi, secondo i gruppi principali CCC¹ per la Svizzera e per il Ticino² (Base ottobre 1998 = 100)

	Ponderazione	Indice		Variazione in % rispetto a			
		ottobre 1999		aprile 1999		ottobre 1998	
Gruppo principale CCC	in %	Svizzera	Ticino	Svizzera	Ticino	Svizzera	Ticino
Indice generale (CCC 1, 2, 4, 5)	100,0000	103,9	102,9	+3,1	+2,3	+3,9	+2,9
1 Lavori preliminari	3,4433	104,8	101,3	+2,0	+0,9	+4,8	+1,3
2 Edificio	93,4423	103,9	102,9	+3,1	+2,3	+3,9	+2,9
20 Fossa	1,4009	105,4	98,4	+3,8	-2,8	+5,4	-1,6
21 Costruzione grezza 1	29,4291	105,0	103,2	+2,8	+1,5	+5,0	+3,2
22 Costruzione grezza 2	9,5934	104,3	104,6	+2,0	+2,4	+4,3	+4,6
23 Impianti elettrici	9,3850	105,8	...	+6,9	...	+5,8	...
24 Impianti di riscaldamento, di ventilazione e di condizionamento	7,5927	102,7	...	+2,9	...	+2,7	...
25 Impianti sanitari	2,9640	101,8	...	+2,2	...	+1,8	...
26 Impianti di trasporto	1,8383	101,4	...	+2,4	...	+1,3	...
27 Finiture 1	10,5318	101,9	102,5	+2,5	+2,4	+1,9	+2,5
28 Finiture 2	8,2441	102,3	102,9	+2,7	+0,9	+2,3	+2,9
29 Onorari ³	12,4630	...	...	...	...	...	...
4 Lavori esterni	2,6922	105,5	106,9	+4,0	+3,2	+5,5	+6,9
5 Costi secondari e conti transitori	0,4222	94,5	93,1	-4,0	-5,0	-5,5	-6,9

¹ CCC: Codice dei costi di costruzione del Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione (CRB).

² Per il Ticino i dati sono da considerare ancora provvisori

³ Non è stato possibile calcolare un indice separato a causa del basso numero dei prezzi notificati. Per calcolare l'indice generale ci si è avvalsi dell'evoluzione media dei prezzi delle altre voci.

Tab. 2 Indice dei prezzi delle costruzioni, rinnovamento di case plurifamiliari, secondo i gruppi principali CCC¹ per la Svizzera e per il Ticino² (Base ottobre 1998 = 100)

	Ponderazione	Indice		Variazione in % rispetto a			
		ottobre 1999		aprile 1999		ottobre 1998	
Gruppo principale CCC	in %	Svizzera	Ticino	Svizzera	Ticino	Svizzera	Ticino
Indice generale (CFC 2, 4)	100,0000	102,6	102,5	+2,4	+1,5	+2,6	+2,5
2 Edificio	96,5669	102,5	102,3	+2,3	+1,4	+2,5	+2,3
21 Costruzione grezza 1	11,1198	101,9	102,1	+1,6	0,0	+1,9	+2,1
22 Costruzione grezza 2	20,0541	101,0	100,7	+1,0	+1,9	+1,0	+0,7
23 Impianti elettrici	7,6171	104,8	...	+6,5	...	+4,8	...
24 Impianti di riscaldamento, di ventilazione e di condizionamento	5,3817	101,8	...	+1,0	...	+1,8	...
25 Impianti sanitari	20,0014	104,1	...	+2,6	...	+4,1	...
27 Finiture	9,8373	101,5	101,3	+1,9	+0,5	+1,5	+1,3
28 Finiture 2	10,6435	102,2	101,3	+2,7	-1,0	+2,2	+1,3
29 Onorari ³	11,9120	...	...	...	...	...	...
4 Lavori esterni	3,4331	105,9	105,9	+4,3	+4,1	+5,9	+5,9

¹ CCC: Codice dei costi di costruzione del Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione (CRB).

² Per il Ticino i dati sono da considerare ancora provvisori

³ Non è stato possibile calcolare un indice separato a causa del basso numero dei prezzi notificati. Per calcolare l'indice generale ci si è avvalsi dell'evoluzione media dei prezzi delle altre voci.

gli impianti elettrici (+6,9%), nelle finiture per i rivestimenti di pareti (+5,5%) così come, per i lavori esterni, nella sistemazione del terreno (+5,2%) e per i piccoli tracciati (+4,5%). Sono invece scesi i prezzi nella costruzione grezza per i serramenti esterni (-0,1%) e nei costi secondari per le assicurazioni e i

finanziamenti (-4,0% ciascuno).

Tra l'aprile e l'ottobre 1999 i prezzi per il **rinnovamento di case plurifamiliari** sono aumentati del **2,4%**. Gli aumenti più marcati sono stati costatati nella costruzione grezza per le coperture in tegole (+5,3%), negli impianti elettrici (+6,5%), nelle finiture per i ri-

vestimenti di pareti (+5,0%) così come, per i lavori esterni, nei lavori per i giardini e per i piccoli tracciati (+4,3% ciascuno). I prezzi sono per contro diminuiti in particolare nella costruzione grezza per i serramenti esterni (-1,2%).

Tra l'aprile e l'ottobre 1999 l'aumento dei prezzi nella **costruzione di**

Tab. 3 Indice dei prezzi delle costruzioni, costruzione di nuovi tronchi stradali, secondo i gruppi principali CCC¹ per la Svizzera per il Ticino² (Base ottobre 1998 = 100)

	Ponderazione	Indice		Variazione in % rispetto a			
		ottobre 1999		aprile 1999		ottobre 1998	
Gruppo principale CCC	in %	Svizzera	Ticino	Svizzera	Ticino	Svizzera	Ticino
Indice generale (CCC 1, 4)	100,0000	105,8	108,9	+3,8	+3,7	+5,8	+8,9
1 Lavori preliminari	9,1936	105,2	106,3	+2,7	+3,5	+5,2	+6,3
4 Lavori esterni	90,8064	105,9	109,2	+3,9	+3,7	+5,9	+9,2
46 Piccoli tracciati	82,5419	105,9	109,2	+3,9	+3,7	+5,9	+9,2
461 Movimenti di terra	17,3342	106,4	111,0	+4,5	+5,6	+6,4	+11,0
462 Piccoli manufatti in calcestruzzo	5,0819	104,5	105,0	+4,1	+1,5	+4,5	+5,0
463 Opere di soprastruttura	48,7502	106,5	109,7	+3,8	+2,9	+6,5	+9,7
464 Opere di prosciugamento	11,3756	103,1	106,2	+3,2	+5,0	+3,1	+6,2
49 Onorari ³	8,2645	...	...	...	...	...	...

¹ CCC: Codice dei costi di costruzione del Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione (CRB).

² Per il Ticino i dati sono da considerare ancora provvisori

³ Non è stato possibile calcolare un indice separato a causa del basso numero dei prezzi notificati. Per calcolare l'indice generale ci si è avvalsi dell'evoluzione media dei prezzi delle altre voci.

Tab. 4 Indice dei prezzi delle costruzioni, secondo le grandi regioni del Paese e i tipi di opere (Base ottobre 1998 = 100)

	Costr. nuovi edifici amministrativi			Rinnov. case plurifamiliari			Costr. nuovi tronchi stradali		
	Indice		Variaz. in %	Indice		Variaz. in %	Indice		Variaz. in %
	ott. 99	aprile 99		ott. 99	aprile 99		ott. 99	aprile 99	
Regione nazionale	ott. 99	aprile 99	ott. 98	ott. 99	aprile 99	ott. 98	ott. 99	aprile 99	ott. 98
Svizzera	103,9	+3,1	+3,9	102,6	+2,4	+2,6	105,8	+3,8	+5,8
Regione del Lemano (VD, VS, GE)	106,1	+4,8	+6,1	103,2	+2,5	3,2	106,0	+4,3	+6,0
Espace Mittelland (BE, FR, SO, NE, JU)	104,1	+1,4	+4,1	102,7	+1,3	+2,7	106,4	+3,6	+6,4
Svizzera del Nord-Ovest (BS, BL, AG)	104,1	+3,8	+4,1	101,5	+2,7	+1,5	101,5	+1,7	+1,5
Zurigo (ZH)	102,6	+2,0	+2,6	102,0	+2,1	+2,0	107,9	+4,6	+7,9
Svizzera orientale (GL, SH, AR, AI, SG, GR, TG)	102,5	+3,0	+2,5	103,6	+3,4	+3,6	105,9	+5,3	+5,9
Svizzera centrale (LU, UR, SZ, OW, NW, ZG)	104,1	+3,8	+4,1	102,6	+2,6	+2,6	105,3	+2,5	+5,3
Ticino (TI)	102,9	+2,3	+2,9	102,5	+1,5	+2,5	108,9	+3,7	+8,9

nuovi tronchi stradali è stato rimarchevole (+3,8 %). L'incremento dell'indice durante questo lasso di tempo risulta da aumenti di prezzo relativamente uniformi in quasi tutte le posizioni. Eccezioni a questo schema vengono riscontrate nei lavori preliminari: la progressione dei prezzi per gli adattamenti a canalizzazioni è stata relativamente modesta (+1,4%) e per le fondazioni speciali i prezzi hanno registrato un calo (-2,1%).

Evoluzione dei prezzi simile nelle grandi regioni.

L'evoluzione degli indici nelle singole grandi regioni del Paese segue

nel suo insieme un corso sostanzialmente uniforme. Si può constatare come praticamente dappertutto, parallelamente ai risultati svizzeri, vi sia stata un'accelerazione del rincaro tra l'aprile e l'ottobre 1999, seguente all'aumento più contenuto del semestre precedente.

Se osserviamo i diversi tipi di opere di costruzione singolarmente, costatiamo qualche discrepanza rispetto alla tendenza generale. La costruzione di nuovi edifici amministrativi è rincarata specialmente nella regione del Lemano (+4,8%), dove anche il rincaro su base annua (+6,1%) risulta essere più consistente della media svizzera.

Per ciò che concerne il rinnovamento di case plurifamiliari, gli ultimi risultati lasciano intravedere una progressione dei prezzi anche nella Svizzera nordoccidentale (+2,7%), unica grande regione a registrare una chiara diminuzione di prezzo durante il semestre precedente (-1,1%).

La Svizzera nordoccidentale mostra una dinamica dei prezzi più debole che altrove anche nella costruzione di nuovi tronchi stradali. L'evoluzione dei prezzi registrata nell'ottobre 1999 risulta infatti nettamente inferiore rispetto alla media svizzera sia su base semestrale (+1,7%) che su base annua (+1,5%).

Tab. 5 Indici regionali dei prezzi di costruzione delle abitazioni

Periodo	Zurigo¹			Berna²			Lucerna³			Ginevra⁴		
	Indice	Variazione in %		Indice	Variazione in %		Indice	Variazione in %		Indice	Variazione in %	
		Periodo preced.	Anno preced.		Periodo preced.	Anno preced.		Periodo preced.	Anno preced.		Periodo preced.	Anno preced.
ottobre 1998	111,4	-0,1	-0,2	...	...	...	114,6	-1,2	-1,6	...	...	...
aprile 1999	112,9	1,4	1,3	118,5	...	0,2	115,8	1,0	-0,1	100,3	...	4,9
ottobre 1999	...	...	...	...	...	...	116,0	0,2	1,2	...	...	...

¹ Base ottobre 1988 = 100. Copertura regionale: Città² Base aprile 1987 = 100. Copertura regionale: Città³ Base aprile 1985 = 100. Copertura regionale: Cantone⁴ Base aprile 1988 = 100. Copertura regionale: Cantone**La situazione in Ticino**

Per quanto concerne il **Ticino**, su **base semestrale** si osserva un rincaro dei prezzi inferiore rispetto alla Svizzera a livello di tutti e tre i generi di costruzione (nuovi edifici amministrativi: +2,3% contro +3,1%, rinnovamento di case plurifamiliari: +1,5% contro +2,4%), nuovi tronchi stradali: +3,7% contro +3,8%). Anche nella nostra regione si è tuttavia verificata un'accelerazione della crescita nel periodo aprile 1999-ottobre 1999 rispetto al semestre ottobre 1998-aprile 1999 per quanto concerne i nuovi edifici amministrativi (+2,3% contro 0,6%) ed il rinnovamento delle case plurifamiliari (+1,5% e +0,9%). Situazione opposta, invece, per i nuovi tronchi stradali, per i quali si è registrato un rincaro più debole, anche se sostenuto (+3,7%), nel semestre più recente rispetto al periodo precedente (+5,1%).

In sintesi, su **base annua** il Ticino registra un aumento dei prezzi, rispetto alla Svizzera, più debole nell'ambito della costruzione di edifici amministrativi (+2,9% contro +3,9%), praticamente uguale per il comparto "rinnovo di case plurifamiliari" (+2,5% e +2,6%) e nettamente più sostenuto per la costruzione di nuovi tronchi stradali (+8,9% contro +5,8%). (Ustat)

Confronto con gli indici regionali dei prezzi di costruzione delle abitazioni

Anche i quattro indici regionali dei prezzi della costruzione di abitazioni - calcolati dall'ufficio statistico della Città di Zurigo, dal servizio statistico della Città di Berna, dall'assicurazione immobiliare del Canton Lucerna e dall'ufficio cantonale di statistica di Ginevra - hanno rilevato aumenti dei prezzi nell'aprile 1999. Siccome tre di questi indici (Zurigo, Berna e Ginevra)

vengono calcolati solo annualmente in aprile, per il confronto con l'ottobre 1999 disponiamo soltanto dell'indice lucernese. Questo aumenta tra l'aprile e l'ottobre 1999 dello 0,2% (variazione annua +1,2%). Esso si situa così al di sotto del rincaro misurato dall'indice UST per la Svizzera centrale. Occorre però precisare che gli indici regionali riguardano altri tipi di opere di costruzione (costruzione di nuove case plurifamiliari) e prendono soprattutto in considerazione i prezzi praticati nelle città. Inoltre, essi sono stilati con un metodo diverso, detto della procedura d'offerta, che consiste nel richiedere periodicamente ai fornitori di dati offerte dei prezzi per gli oggetti in questione. Infine, gli indici regionali, a differenza dell'indice svizzero dei prezzi delle costruzioni, tengono conto anche dell'imposta sul valore aggiunto. ■