

# Lieve aumento dei prezzi delle costruzioni

## Indice semestrale svizzero dei prezzi delle costruzioni: una prima

Ufficio federale di statistica, Neuchâtel

L'introduzione del nuovo indice dei prezzi delle costruzioni colma una notevole lacuna nella statistica svizzera dei prezzi. Per decenni sono stati intrapresi sforzi in tal senso, finché una mozione del Consigliere agli Stati Hans Bisig ha dato un impulso decisivo all'inizio dei lavori progettuali. L'indice svizzero dei prezzi delle costruzioni verrà calcolato e pubblicato dall'Ufficio federale di statistica (UST) ogni sei mesi, per la precisione con riferimento ad aprile e ottobre. Si prevede di inserire nell'indice altri tipi di opere di costruzione, in particolare le nuove case plurifamiliari. Questo consentirà di calcolare un unico indice dei prezzi per l'intero ramo delle costruzioni.

L'indice svizzero dei prezzi delle costruzioni, calcolato per la prima volta dall'Ufficio federale di statistica (UST), ha registrato, nell'aprile 1999, aumenti dei prezzi in tutti e tre i tipi di opere di costruzione rilevati, 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 dello 0,8 per cento sull'intero territorio nazionale, e quelli per il rinnovamento di case plurifamiliari dello 0,2 per cento. Nel genio civile si è osservato un incremento medio del 2,0 per cento nella costruzione di nuovi tronchi stradali. L'aumento dei prezzi rispecchia le prospettive attualmente un po' più rosee nel ramo delle costruzioni.

Tra le sette grandi regioni del Paese, l'evoluzione dei prezzi è risultata piuttosto eterogenea. Infatti, nella Svizzera del Nord-Ovest si sono verifi-

### Il nuovo indice svizzero dei prezzi delle costruzioni: indicazioni metodologiche

L'introduzione del nuovo indice svizzero dei prezzi delle costruzioni consente di estendere la portata dell'indice dei prezzi alla produzione a un importante ramo economico. Finora, l'indice dei prezzi alla produzione copriva i campi dell'agricoltura e della selvicoltura, delle attività manifatturiere e dell'economia energetica. 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. La base del nuovo indice calcolato semestralmente, in aprile e in ottobre, è costituita dal mese di ottobre 1998 (indice = 100). 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.

La rilevazione si basa su circa 24.000 notifiche 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 del Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione (CRB). 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. Se un fornitore di dati per un periodo o per determinate voci può notificare solo delle offerte, nei limiti del possibile queste vengono corrette in modo tale da avvicinarsi agli effettivi prezzi di mercato. In questi casi vengono impiegati elementi quali la differenza di prezzo con le offerte concretizzate o lo sconto massimo deducibile al prezzo dell'offerta. Questi adattamenti avvengono su indicazione dei fornitori dei dati. L'IVA non è inclusa nei prezzi.

Per questo periodo della rilevazione le serie di prezzi continue a disposizione non erano sufficienti, per cui 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.

Il nuovo indice dei prezzi delle costruzioni riflette le oscillazioni del mercato e funge così da misura del rincaro e da indicatore congiunturale. Esso è inoltre utilizzato per l'osservazione settoriale e il deflazionamento dei prezzi di grandezze nominali del settore delle costruzioni (calcolo della produzione reale). Nella pratica, esso è utilizzato, durante la fase concettuale di un progetto, per l'adeguamento dei rispettivi importi all'evoluzione dei prezzi. Dopo l'aggiudicazione del mandato, si ricorre invece di norma a indici dei costi per l'indicizzazione (per es. indice dei costi di produzione della Società svizzera degli impresari costruttori).

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".

cati cali dei prezzi in due dei tre tipi di opere di costruzione (rinnovamento di case plurifamiliari: -1,1%, costruzione di nuovi tronchi stradali: 0,1%). Nell'Espèce Mittelland e nel Ticino i prezzi hanno invece segnato una progressione nettamente superiore alla media nazionale.

### Costruzione di nuovi edifici amministrativi: lieve aumento dei prezzi in quasi tutte le grandi regioni

L'aumento dei prezzi dello 0,8 per cento rilevato tra l'ottobre 1998 e l'aprile 1999 per la costruzione di nuovi edifici amministrativi è da attribuire al

## Evoluzione dei prezzi delle costruzioni: ottobre 1998 - aprile 1999, sintesi

## Svizzera

<b>Costruzione di nuovi edifici amministrativi</b>  <b>+0,8%</b>	<b>Rinnovo di case plurifamiliari</b>  <b>+0,2%</b>	<b>Costruzione di nuovi tronchi stradali</b>  <b>+2,0%</b>
---	--	---

## Grandi regioni della Svizzera

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

 : 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 CCC<sup>1</sup> per la Svizzera (Base ottobre 1998 = 100)**

Gruppo principale CCC	Ponderazione in %	Indice		Variazione in % rispetto a anno prec. <sup>2</sup>
		aprile 1999	ottobre 1998	
Indice generale (CCC 1, 2, 4, 5)	100,0000	100,8	+0,8	...
1 Lavori preliminari	3,4433	102,7	+2,7	...
2 Edificio	93,4423	100,8	+0,8	...
20 Fossa	1,4009	101,5	+1,5	...
21 Costuzione grezza 1	29,4291	102,1	+2,1	...
22 Costruzione grezza 2	9,5934	102,3	+2,3	...
23 Impianti elettrici	9,3850	99,0	-1,0	...
24 Impianti di riscaldamento, di ventilazione e di condizionamento	7,5927	99,8	-0,2	...
25 Impianti sanitari	2,9640	99,7	-0,3	...
26 Impianti di trasporto	1,8383	99,0	-1,0	...
27 Finiture 1	10,5318	99,3	-0,7	...
28 Finiture 2	8,2411	99,6	-0,4	...
29 Onorari <sup>3</sup>	12,4630	...	...	...
4 Lavori esterni	2,6922	101,4	+1,4	...
5 Costi secondari e conti transitori	0,4222	98,4	-1,6	...

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

<sup>2</sup> I tassi di variazione rispetto all'anno precedente saranno disponibili unicamente con la rilevazione di ottobre 1999.

<sup>3</sup> 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 CCC<sup>1</sup> per la Svizzera (Base ottobre 1998 = 100)**

Gruppo principale CCC	Ponderazione in %	Indice		Variazione in % rispetto a anno prec. <sup>2</sup>
		aprile 1999	ottobre 1998	
Indice generale (CFC 2, 4)	100,0000	100,2	+0,2	...
2 Edificio	96,5669	100,2	+0,2	...
21 Costuzione grezza 1	11,1198	100,2	+0,2	...
22 Costruzione grezza 2	20,0541	100,0	0,0	...
23 Impianti elettrici	7,6171	98,4	-1,6	...
24 Impianti di riscaldamento, di ventilazione e di condizionamento	5,3817	100,8	+0,8	...
25 Impianti sanitari	20,0014	101,5	+1,5	...
27 Finiture 1	9,8373	99,6	-0,4	...
28 Finiture 2	10,6435	99,5	-0,5	...
29 Onorari <sup>3</sup>	11,9120	...	...	...
4 Lavori esterni	3,4331	101,6	+1,6	...

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

<sup>2</sup> I tassi di variazione rispetto all'anno precedente saranno disponibili unicamente con la rilevazione di ottobre 1999.

<sup>3</sup> 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.

rincaro registrato in particolare nei lavori preliminari per le fondazioni speciali (+3,2%) nonché nella costruzione grezza per opere da impresario-costruttore (+2,1%) e per finestre, porte esterne, portoni (+3,3%). Sono invece

scesi i prezzi degli impianti elettrici (-1,0%), degli impianti di riscaldamento, ventilazione e condizionamento (-0,2%), degli impianti sanitari (-0,3%), degli ascensori (-1,0%) e infine delle finiture.

Considerato secondo le grandi regioni, l'indice generale della costruzione di nuovi edifici amministrativi varia tra il +2,7 per cento dell'Espace Mittelland e il -0,5 per cento della Svizzera orientale, unica grande regione ad aver registrato un calo.

### Rinnovamento di case plurifamiliari: poche oscillazioni dei prezzi

Tra l'ottobre 1998 e l'aprile 1999 le oscillazioni dei prezzi delle singole posizioni per il rinnovamento di case plurifamiliari sono risultate relativamente lievi, ciò ha determinato un modesto aumento dell'indice generale (+0,2%). Degno di nota è l'incremento dei prezzi degli impianti di riscaldamento, di ventilazione e di condizionamento (+0,8%), degli impianti sanitari (+1,5%), nelle finiture, delle opere da falegnami (+1,3%) e, nei lavori esterni, dei prezzi dei giardini (+1,6%). I prezzi sono diminuiti in particolare per gli impianti elettrici (-1,6%) e, nelle finiture, per le costruzioni metalliche (-2,8%).

Ripartiti secondo le grandi regioni del Paese, i risultati dell'indice generale del rinnovamento di case plurifamiliari sono risultati abbastanza omogenei. Il maggiore rincaro è stato osservato nell'Espace Mittelland (+1,3%), mentre tre delle sette grandi regioni hanno registrato un calo dei prezzi: si tratta della Svizzera del Nord-Ovest (-1,1%), di Zurigo (-0,1%) e della Svizzera centrale (-0,1%).

### Costruzione di nuovi tronchi stradali: netto aumento con regionali

Tra l'ottobre 1998 e l'aprile 1999, l'indice è aumentato del 2,0 per cento nella costruzione di nuovi tronchi stradali, in seguito all'incremento dei prezzi in quasi tutte le voci.

L'evoluzione è invece risultata diversa a seconda delle grandi regioni del territorio nazionale. L'aumento principale è stato registrato dal Ticino (+5,1%). Zurigo (+3,2%), la Svizzera centrale (+2,7%) e l'Espace Mittelland (+2,7%) hanno osservato progressioni lievemente superiori alla media. L'unico calo, anche se minimo, si è verificato nella Svizzera del Nord-Ovest (-0,1%).

**Tab. 3 Indice dei prezzi delle costruzioni, costruzione di nuovi tronchi stradali, secondo i gruppi principali CCC<sup>1</sup> per la Svizzera (Base ottobre 1998 = 100)**

Gruppo principale CCC	Ponderazione in %	Indice		Variazione in % rispetto a	
		aprile 1999	ottobre 1998	anno prec. <sup>2</sup>	
Indice generale (CCC 1, 4)	100,0000	102,0	+2,0	...	
1 Lavori preliminari	9,1936	102,5	+2,5	...	
4 Lavori esterni	90,8064	101,9	+1,9	...	
46 Piccoli tracciati	82,5419	101,9	+1,9	...	
461 Movimenti di terra	17,3342	101,8	+1,8	...	
462 Piccoli manufatti in calcestruzzo	5,0819	100,4	+0,4	...	
463 Opere di soprastuttura	48,7502	102,6	+2,6	...	
464 Opere di prosciugamento	11,3756	99,9	-0,1	...	
49 Onorari <sup>3</sup>	8,2645	...	...	...	

<sup>1</sup> CCC. Codice dei costi di costruzione del Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione (CRB).

<sup>2</sup> I tassi di variazione rispetto all'anno precedente saranno disponibili unicamente con la rilevazione di ottobre 1999.

<sup>3</sup> 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 %	
Regione nazionale	aprile 99	ott. 98	anno prec. <sup>1</sup>	aprile 99	ott. 98	anno prec. <sup>1</sup>	aprile 99	ott. 98	anno prec. <sup>1</sup>
Svizzera	100,8	+0,8	...	100,2	+0,2	...	102,0	+2,0	...
Regione del Lemano (VD, VS, GE)	101,3	+1,3	...	100,7	+0,7	...	101,7	+1,7	...
Espace Mittelland (BE, FR, SO, NE, JU)	102,7	+2,7	...	101,3	+1,3	...	102,7	+2,7	...
Svizzera del Nord-Ovest (BS, BL, AG)	100,3	+0,3	...	98,9	-1,1	...	99,9	-0,1	...
Zurigo (ZH)	100,6	+0,6	...	99,9	-0,1	...	103,2	+3,2	...
Svizzera orientale (GL, SH, AR, AI, SG, GR, TG)	99,5	-0,5	...	100,2	+0,2	...	100,6	+0,6	...
Svizzera centrale (LU, UR, SZ, OW, NW, ZG)	100,3	+0,3	...	99,9	-0,1	...	102,7	+2,7	...
Ticino (TI)	100,6	+0,6	...	100,9	+0,9	...	105,1	+5,1	...

<sup>1</sup> I tassi di variazione rispetto all'anno precedente saranno disponibili unicamente con la rilevazione di ottobre 1999.

**Tab. 5 Indici regionali dei prezzi di costruzione delle abitazioni**

Periodo	Zurigo <sup>1</sup>		Berna <sup>2</sup>		Lucerna <sup>3</sup>		Ginevra <sup>4</sup>					
	Indice	Variazione in %	Indice	Variazione in %	Indice	Variazione in %	Indice	Variazione in %				
		Periodo preced.		Periodo preced.		Periodo preced.		Periodo preced.				
		Anno preced.		Anno preced.		Anno preced.		Anno preced.				
aprile 1998	111,5	-0,1	-0,4	118,2	...	-1,2	115,9	-0,4	-0,9	95,7	...	0,1
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

<sup>1</sup> Base ottobre 1988 = 100. Copertura regionale: Città

<sup>2</sup> Base aprile 1987 = 100. Copertura regionale: Città

<sup>3</sup> Base aprile 1985 = 100. Copertura regionale: Cantone

<sup>4</sup> Base aprile 1988 = 100. Copertura regionale: Cantone

### Confronto con gli indici regionali dei prezzi di costruzione delle abitazioni

Anche i quattro indici regionali dei prezzi di costruzione delle 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. Tali aumenti ammontano, per gli indici calcolati semestralmente, all'1,4 per cento a Zurigo e all'1,0 per cento a Lucerna, per quelli computati annualmente, allo 0,2 per cento a Berna e al 4,9 per cento a Ginevra. 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 tengono conto anche dell'imposta sul valore aggiunto, per cui l'aumento dell'imposta dal 6,5 al 7,5 per cento avvenuto all'inizio del 1999 ha contribuito ad incrementare i prezzi. L'imposta sul valore aggiunto non viene invece considerata nella nuova statistica svizzera dei prezzi delle costruzioni. ■