

Newsletter

05 Prezzi

Neuchâtel, dicembre 2017

Statistica dei prezzi delle costruzioni Di revisione in revisione

Editoriale

Ogni cinque anni la statistica dei prezzi delle costruzioni è oggetto di una revisione conformemente agli accordi bilaterali II firmati con l'Unione europea (UE).

Si è da poco conclusa la revisione del 2015 e già sono iniziate le riflessioni in merito a quella del 2020.

Ogni revisione consente di modernizzare nel profondo una statistica, integrando miglioramenti dal punto di vista concettuale e metodologico; tuttavia, tra una revisione e l'altra, è possibile apportare alcuni adeguamenti intermedi.

Nella presente pubblicazione viene fatto il punto sulle riflessioni in corso, sui lavori di revisione da affrontare e sui progetti futuri.

A pagina 4, infine, per chiudere il 2017 all'insegna della tradizione, i nostri auguri di fine anno.

Marie-Claude Pointet
Collaboratrice scientifica
Ufficio federale di statistica

1 Introduzione

1.1 Revisione 2020

La revisione 2015 della statistica dei prezzi delle costruzioni si è conclusa nel dicembre del 2016 con la pubblicazione delle basi metodologiche¹, segnando contemporaneamente l'inizio dei lavori per la revisione 2020.

Infatti, per controllare la pertinenza delle modifiche apportate nel 2015, occorre anzitutto svolgere un certo numero di analisi.

In base alle suddette riflessioni bisogna poi aggiornare la statistica, in modo da mantenerla conforme alla realtà del settore delle costruzioni. Vanno in particolare aggiornati i tipi di oggetto, gli oggetti di riferimento, le ponderazioni e migliorati i metodi di rilevazione (cfr. capitolo 2).

Le revisioni costituiscono anche l'occasione per avviare nuovi progetti, talvolta di ampio respiro, come quello che prevede di raccogliere dati inerenti ai prezzi mediante la trasmissione elettronica automatica di file SIA 451 all'UST (cfr. capitolo 3.1)

Alcune migliori volte ad alleggerire l'onere dei fornitori di dati non devono attendere la fine della revisione per entrare in vigore. Questo vale ad esempio per la messa a disposizione di piattaforme elettroniche (presentate nel capitolo 3.2) che consentono di agevolare la partecipazione alla rilevazione statistica.

È stato anche creato un gruppo di accompagnamento, formato da rappresentanti di vari organismi, istituzioni ed esperti dell'edilizia per seguire e commentare lo stato di avanzamento dei lavori nel corso del processo di revisione (cfr. di seguito).

¹ www.statistica.admin.ch → Trovare statistiche → Prezzi → Prezzi delle costruzioni

1.2 Gruppo di accompagnamento

I fornitori di dati sono il fulcro delle nostre riflessioni, nonostante la statistica dei prezzi delle costruzioni debba fare i conti con ogni sorta di limitazioni di metodo, tecnica o budget.

Per garantire che le riflessioni e i lavori di revisione procedano in modo aderente alla realtà del mondo delle costruzioni e nel rispetto delle esigenze degli utenti, alla squadra di revisione è d'ora in poi affiancato un gruppo di accompagnamento composto da rappresentanti di varie associazioni professionali, istituzioni, uffici federali, esperti dell'edilizia, accademici e utenti. Questa collaborazione permette di integrare nella riflessione uno sguardo esterno, una visione diversa, un approccio complementare.

La squadra di revisione è aperta a qualsiasi proposta, osservazione, critica o idea volte a migliorare la rilevazione della statistica svizzera dei prezzi delle costruzioni. Qualora i temi presentati in questa newsletter, che sono solo uno scorcio degli ambiti oggetto di revisione, suscitino il vostro interesse, ci premureremo di esaminare suggerimenti in merito ai moduli di rilevazione, agli indici che usate, al sito Internet o a fornire informazioni complementari di cui aveste bisogno. Anche la politica di diffusione, beninteso, è uno degli ambiti in cui il potenziale di miglioramento è in continuo sviluppo.

Le vostre riflessioni, domande o proposte possono essere inviate in qualsiasi momento all'indirizzo seguente: BAP@bfs.admin.ch

2 Aggiornamento degli elementi standard

Tipi di oggetto e oggetti di riferimento

D'ora in poi i tipi di oggetto (cfr. grafico G1) che formano la statistica dei prezzi delle costruzioni saranno 11, ognuno definito sulla base di un oggetto reale (chiamato «oggetto di riferimento»), realizzato di recente in Svizzera.

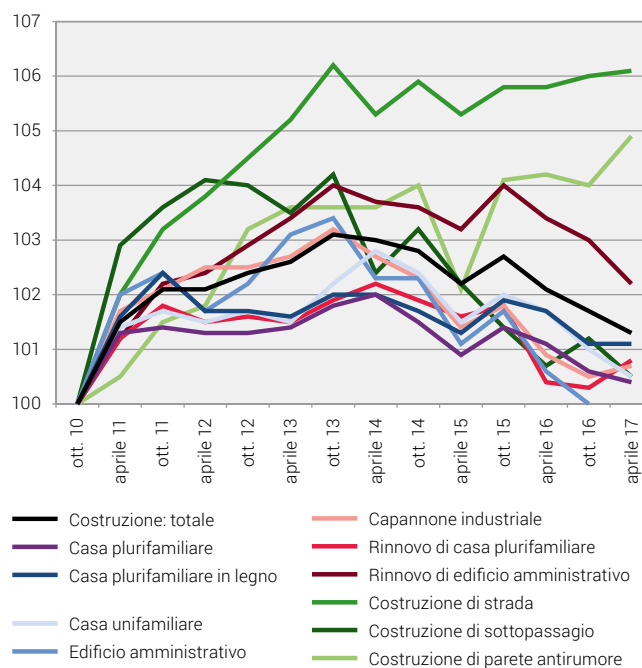
Nel contesto di una revisione occorre esaminare se i vari tipi di oggetto osservati rispondono ancora alle esigenze e alle realtà del mercato edilizio. Va perciò verificato se sia indispensabile mantenere tutti i tipi di oggetto osservati finora, se occorra adattarne alcuni o se sia opportuno completare la gamma offerta introducendo nuovi tipi di oggetto.

La revisione è anche un'occasione per controllare l'idoneità degli «oggetti di riferimento». Gli oggetti reali in esame corrispondono ancora ai modi di costruire attuali o bisogna adattarli oppure sostituirli?

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi dei vari tipi di oggetto dall'ottobre 2010. Si constata andamenti di prezzi molto diversi tra i vari tipi di oggetti dell'edilizia e del genio civile, ma anche all'interno di ognuna di queste categorie. Alcuni tipi di oggetto possono presentare prezzi tendenti al rialzo mentre altri, nel contempo, sono in ribasso. Non tutti, pertanto, seguono gli andamenti congiunturali in modo identico e simultaneo.

Andamento dei prezzi per tipo di oggetto

G1



Fonte: UST - PCO

© UST 2017

Questa constatazione conferma l'importanza di disporre di vari tipi di oggetto per poter coprire al meglio l'intero mercato edilizio.

Ponderazioni

Le varie prestazioni che compongono un oggetto di riferimento non hanno tutte la stessa importanza. Inoltre, gli oggetti di riferimento non hanno tutti lo stesso peso nel complesso dell'edilizia e del genio civile. Si aggiungono inoltre differenze per Grande Regione.

Le varie evoluzioni dei prezzi registrati vanno quindi ponderate sulla base della rilevanza delle prestazioni, dell'oggetto di riferimento e della Grande Regione affinché i risultati siano corretti dal punto di vista economico.

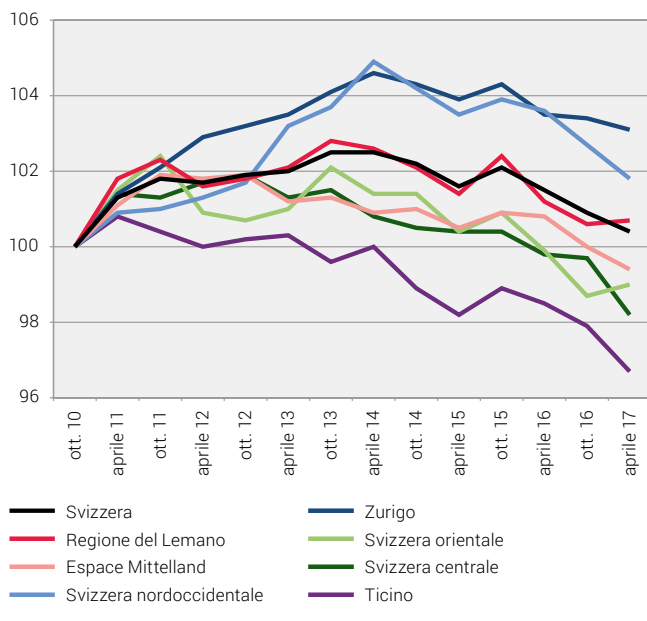
Attraverso aggregazioni diverse la statistica dei prezzi delle costruzioni è in grado di pubblicare gli indici regionalizzati per:

- le costruzioni nel complesso,
 - l'edilizia e il genio civile,
- ma anche, all'interno del settore edile, per:
- le costruzioni nuove e i rinnovi,
 - gli edifici a uso abitativo e non.

Questa particolarità è tipica della statistica dei prezzi delle costruzioni dal momento che il relativo mercato, molto legato a fattori locali, non reagisce allo stesso modo nelle varie regioni agli andamenti congiunturali. I grafici seguenti illustrano quale sia l'interesse di calcolare indici regionali:

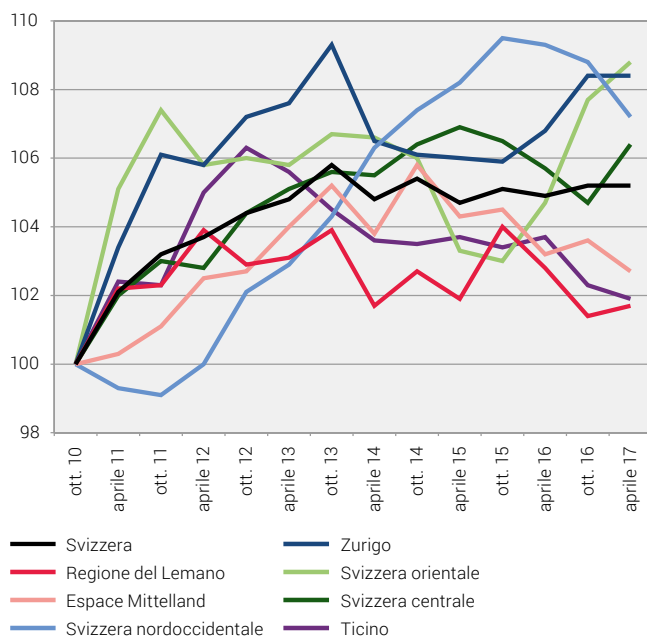
Andamento dei prezzi dell'edilizia nelle Grandi Regioni

G2



Andamento dei prezzi del genio civile nelle Grandi Regioni

G3



Le fonti di ponderazione (gli investimenti nelle costruzioni in primis) sono varie e dipendono dall'oggetto esaminato.

Diventa quindi evidente il motivo per cui ad ogni revisione sia importante calibrare le ponderazioni sull'andamento dei mercati.

Per un libero accesso ai risultati di dettaglio per regione si rimanda al sito: www.pco.bfs.admin.ch.

Metodo di rilevazione dei dati

Una revisione permette di verificare, ramo per ramo e in collaborazione con varie associazioni professionali, se sia possibile migliorare il metodo di rilevazione e diminuire l'onere di lavoro gravante sulle imprese.

Il ramo sul quale è opportuno focalizzarsi al momento è quello della tecnica degli edifici (elettricità, riscaldamento, ventilazione, sanitari). Infatti la prassi insegna che ogni opera è progettata specificatamente, la complessità degli impianti tecnici è elevata e le prestazioni fornite molto individualizzate.

Non essendo di conseguenza possibile in questo settore standardizzare le prestazioni per rilevare prezzi di contratti, il metodo attuale, che consiste nel rilevare i prezzi di un'offerta completa, comporta un onere di lavoro non indifferente a carico delle imprese, dal momento che i moduli utilizzati per la rilevazione sono voluminosi.

Nonostante questi prezzi di offerte, compresi gli sconti effettivi che le imprese concedono nel periodo di rilevazione, permettano di ottenere una buona approssimazione dell'andamento dei prezzi del mercato, occorre perfezionare il metodo di rilevazione per ridurre in modo incisivo l'onere di lavoro.

Ai fini della revisione verrà stilato un elenco delle possibilità di semplificazione, che saranno poi esaminate e discusse d'intesa con i partner dei rami interessati (associazioni professionali e imprese).

3 Acquisizione dei dati

3.1 Progetto SIA 451

Dalla creazione della statistica dei prezzi delle costruzioni, la imprese costituiscono l'unica categoria di fornitori di dati. Nell'ottica di limitare quanto più possibile l'onere a loro carico pur mantenendo un numero di comunicazioni dei prezzi sufficiente a tutelare la qualità e la rappresentatività dei risultati, è stato avviato un nuovo progetto, volto a raccogliere i dati sui prezzi attraverso la trasmissione elettronica automatica all'UST dei file SIA 451².

I dati su cui si basa la statistica (i prezzi di mercato), infatti, sono disponibili non solo presso le imprese, ma anche presso i mandatarî (architetti e ingegneri) e i committenti. I dati, inoltre, sono ormai sempre più spesso disponibili in formato elettronico e il loro inoltro avviene a mezzo di file elettronici.

Il progetto consiste nella raccolta sistematica di tutte le offerte di appalto vincitrici in formato digitale, al fine di poterle utilizzare per il calcolo dell'indice dei prezzi delle costruzioni. I fornitori di dati non saranno chiamati a selezionare i prezzi delle prestazioni richiesti per la statistica e a copiarli su un ennesimo questionario, bensì trasmetteranno via e-mail i file SIA 451 delle offerte di appalto vincitrici all'UST, cui spetterà il compito di estrarre dalla totalità dei dati comunicati i prezzi utili ai fini statistici.

² Lo standard SIA 451 è un'interfaccia di scambio tra tutti i software di gestione di cantiere esistenti in Svizzera per favorire l'interscambio di dati tra tutti gli attori del settore delle costruzioni.

Il progetto, accolto molto favorevolmente, è uno dei punti cardine della revisione 2020. Non solo richiede cambiamenti metodologici e informatici, ma anche un vasto lavoro di informazione presso i fornitori di dati.

Al momento è in corso un test della raccolta dati allo scopo di prevedere e attuare gli adeguamenti metodologici, tecnici e informatici prima di procedere a una campagna di raccolta file più generalizzata.

Il calcolo concernente il primo ramo, presumibilmente quello delle costruzioni grezze, potrebbe essere eseguito nel 2020 per estendersi gradualmente agli altri rami professionali.

Si tratta di un progetto a lungo termine che probabilmente si estenderà oltre il 2020. Nel frattempo le imprese sono e continuano ad essere il gruppo di fornitori di dati principale.

3.2 Aiuto per la comunicazione dei prezzi

Si stanno apportando miglioramenti ai supporti per compilare i questionari di rilevazione.

Durante la rilevazione di ottobre 2017 è stata gradualmente messa a disposizione delle imprese (anche di quelle che non disponevano del software Messerli e di quelle che fino a quel momento ricevevano i documenti in formato cartaceo) la piattaforma per gare d'appalto Messerli, in modo che potessero compilare in modo più semplice e rapido i questionari di rilevazione della statistica svizzera dei prezzi delle costruzioni.

Si prevede che dal 2018 il nuovo SIA 451 Viewer del CRB (Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione) completerà l'offerta di supporti.

Se gli strumenti elettronici soddisfaranno pienamente le esigenze delle imprese, a breve termine l'invio tradizionale in formato cartaceo potrebbe ridursi considerevolmente se non sparire del tutto.

3.3 Protezione dei dati

Mettendo strumenti moderni a disposizione dei fornitori di dati per la statistica dei prezzi delle costruzioni, si intende semplificare al massimo il loro lavoro. Va rammentato, comunque, che, a prescindere dalla strategia di raccolta dei dati, quest'ultima avviene nello scrupoloso rispetto delle disposizioni della Legge federale sulla protezione dei dati, alla quale è sottoposta.

La base legale della statistica dei prezzi delle costruzioni è costituita dalla legge del 9 ottobre 1992 sulla statistica federale, dall'ordinanza del 30 giugno 1993 sull'organizzazione della statistica federale e dall'ordinanza del 30 giugno 1993 sull'esecuzione di rilevazioni statistiche federali.

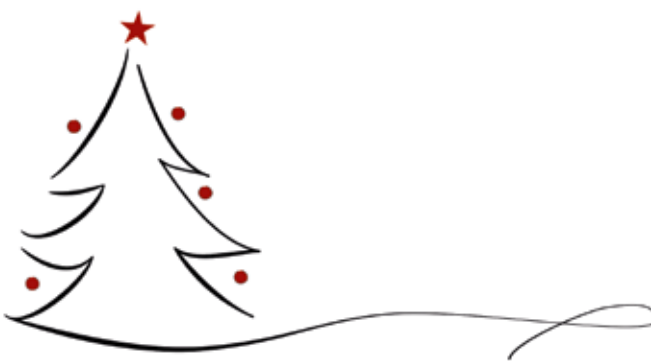
L'UST si attiene alle prescrizioni sulla protezione dei dati emanate dalla Confederazione, così come sono sancite nella legge sulla statistica federale summenzionata e nella legge federale del 19 giugno 1992 sulla protezione dei dati.

Le informazioni sui prezzi comunicate dai fornitori di dati e quelle che saranno trasmesse nel quadro dei progetti futuri descritti poc'anzi sono trattate in modo confidenziale e utilizzate esclusivamente a scopi statistici. I risultati pubblicati sono valori medi e non consentono assolutamente di risalire a dati individuali.

4. Auguri per il 2018

Cogliamo l'occasione dell'uscita a fine anno del presente bollettino per ringraziarvi sentitamente della collaborazione che non solo contribuisce a fornire una statistica di qualità, ma anche valori di riferimento medi per elementi calcolati di uso diffuso.

La squadra della statistica dei prezzi delle costruzioni vi augura buone feste di fine anno e un 2018 pieno di successi!



Editore:	Ufficio federale di statistica (UST)
Informazioni:	Yves Guillod, UST, tel. 058 463 61 45, yves.guillod@bfs.admin.ch M.-C. Pointet, UST, tel. 058 463 69 18, marie-claude.pointet@bfs.admin.ch
Serie:	Statistica della Svizzera
Settore:	05 Prezzi
Testo originale:	francese
Traduzione:	Servizi linguistici dell'UST
Layout:	sezione DIAM, Prepress/Print
Grafici:	sezione DIAM, Prepress/Print
Titolo:	UST; concezione: Netthoovel & Gaberthüel, Bienne; foto: © Auke Holwerda – istockphoto.com
Stampa:	in Svizzera
Copyright:	UST, Neuchâtel 2017 Riproduzione autorizzata, eccetto per scopi commerciali, con citazione della fonte.
Ordinazione di versioni cartacee:	Ufficio federale di statistica, CH-2010 Neuchâtel, tel. 058 463 60 60, fax 058 463 60 61, order@bfs.admin.ch
Prezzo:	gratuito
Download:	www.statistica.admin.ch (gratuito)
Numero UST:	958-1701