CENTRO STUDI
CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI



Dinamica dei costi e dei prezzi nel comparto delle costruzioni

dalla crisi Covid-19 al 2026

CENTRO STUDI
CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI

Sede:
Via XX Settembre, 5 - 00187 Roma
Tel. 06.85.35.47.39
info@fondazionecni.it
fondazionecni.it
mying.it

CONSIGLIO DIRETTIVO

Ing. Marco Ghionna	Presidente	Ing. Guido Monteforte Specchi	
Ing. Angiolo Albani		Ing. Raffaele Tarateta	
Ing. Lorenzo Conversano		Ing. Antonio Zanardi	
Ing. Lorenzo Corda		Ing. Giuseppe Maria Margiotta	Consigliere referente CNI
Ing. Gianluca Fagotti			

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI INGEGNERI

Presidenza e Segreteria:
Via XX Settembre, 5 - 00187 Roma
Tel. 06.6976701
cni.it

CONSIGLIO DIRETTIVO

Ing. Angelo Domenico Perrini	Presidente		
Ing. Carla Cappiello	Vice Presidente Vicario	Ing. Domenico Condelli	
Ing. Remo Giulio Vaudano	Vice Presidente	Ing. Edoardo Cosenza	
Ing. Elio Masciovecchio	Vice Presidente	Ing. Felice Antonio Monaco	
Ing. Giuseppe Maria Margiotta	Consigliere Segretario	Ing. Tiziana Petrillo	
Ing. Irene Sassetti	Consigliere Tesoriere	Ing. Alberto Romagnoli	
Ing. Sandro Catta		Ing. Deborah Savio	
Ing. Ippolita Chiarolini		Ing. Luca Scappini	

Questo Report è stato elaborato da Francesco Estrafallaces, del Centro Studi CNI, con il coordinamento scientifico di Lorenzo Corda e Gianluca Fagotti, componenti del Consiglio Direttivo del Centro Studi CNI.

Sommario

Premessa e sintesi 1

1. Il settore delle costruzioni ed il ciclo espansivo 2021-2023 3

2. Gli effetti critici della fase espansiva 5

3. La dinamica dei prezzi alla produzione nelle costruzioni: dati di dettaglio 6

4. Alcune evidenze sulla dinamica dei prezzi dei materiali da costruzione 13

5. Il possibile effetto di "stagflazione" nel mercato degli immobili e dei SIA: una analisi della dinamica dei prezzi di vendita degli immobili 20

6. Considerazioni conclusive 26

Premessa e sintesi

Questo Report propone un'analisi delle dinamiche dei prezzi alla produzione nel settore delle costruzioni e dei prezzi di vendita del costruito negli ultimi anni. E' noto che, successivamente alla fase critica legata alla pandemia da Covid-19, il comparto delle costruzioni ha registrato una consistente espansione, accompagnata dall'accelerazione dei costi di costruzione e dei prezzi di vendita degli immobili.

L'obiettivo dello studio è di quantificare l'entità della crescita dei prezzi alla produzione delle costruzioni, dei prezzi dei prodotti da costruzione e dei valori di compravendita degli immobili per poter comprendere, innanzi tutto, l'entità del fenomeno inflazionistico che si è innescato, in particolare tra il 2021 ed il 2022, e comprenderne le ragioni.

Descrivere l'entità del fenomeno consente di elaborare delle considerazioni ed interpretazioni sugli effetti futuri che questo fenomeno di "rincorsa" dei prezzi potrà avere sul settore delle costruzioni e sulle attività di progettazione o, più in generale, sul comparto dei Servizi di Ingegneria e Architettura.

Sappiamo, ed è facilmente intuibile, che sull'incremento dei prezzi e dei costi di produzione hanno influito in larga misura gli incentivi Superbonus 110% per gli edifici residenziali, i consistenti finanziamenti messi a disposizione dal PNRR per la realizzazione di opere pubbliche, la crisi energetica innescata nel 2022 dalla guerra in Ucraina e le forti tensioni dei prezzi e delle quotazioni di molte materie prime, alcune delle quali impiegate nella produzione di materiali per le costruzioni. È inoltre ragionevole ritenere che sulla dinamica inflazionistica stia avendo un peso consistente, in questo momento, anche la crisi nell'area del Golfo Persico ed il forte rincaro del prezzo dei carburanti, tanto che nei primi otto mesi del 2026, in modo eclatante, i prezzi alla produzione nelle costruzioni hanno ripreso la propria corsa.

Cosa fanno emergere i dati statistici a disposizione?

Rinviando alle pagine che seguono l'analisi degli elementi di dettaglio, qui è utile elencare alcuni aspetti essenziali:

a) nel periodo pandemico e post pandemico fino ad oggi l'incremento dei **prezzi alla produzione** ha riguardato tutti i segmenti del settore delle costruzioni (dagli interventi sugli edifici residenziali a quelli sugli edifici non residenziali fino ad arrivare alle opere infrastrutturali). Gli incrementi dei prezzi alla produzione sono stati più elevati nel comparto delle opere pubbliche (opere ferroviarie, gallerie e strade) rispetto al comparto degli edifici residenziali. Per avere un'idea, tra dicembre 2019 e oggi l'incremento dei prezzi di costruzione nel comparto strade e ferrovie è stato del 26,9% e quello di ponti e gallerie è stato del 27,4%, mentre per gli edifici residenziali è stato del 15,5%. Come si vedrà più avanti, nel periodo antecedente la crisi da Covid-19, l'incremento dei prezzi alla produzione è stato più contenuto;

b) i **prezzi** di un numero ampio di **prodotti da costruzione** hanno registrato un forte incremento a partire dal 2021 fino al 2023, per poi stabilizzarsi o registrare piccolissime riduzioni, riprendendo però a crescere in questo anno 2026. L'aspetto importante che i dati analitici longitudinali presentati in questo report mettono in evidenza è che, sebbene dopo il 2023 i prezzi dei prodotti per l'edilizia si siano stabilizzati, il livello su cui si sono posizionati è considerevolmente più elevato rispetto a quello precedente al 2020. In sostanza, le imprese di costruzione lavorano, o sono costrette a lavorare, con prezzi di prodotti che forse avevano un senso o potevano essere sostenuti in una fase di emergenza, come quella post Covid, e in un momento di forte espansione delle attività di costruzione, incoraggiate dall'ampia disponibilità di risorse pubbliche provenienti dai Superbonus e dal PNRR. Oggi, tuttavia, lo scenario è in cambiamento e quel livello dei prezzi rischia di disincentivare fortemente la domanda di costruzioni;

c) i **prezzi di vendita delle abitazioni** sono cresciuti di una misura maggiore dell'incremento dei costi alla produzione nelle costruzioni. Tra il 2019 ed il 2025 i costi di costruzione di edifici residenziali sono

aumentati del 13,2%, mentre i prezzi di vendita delle abitazioni sono aumentati del 17,9%, con una sostanziale differenza tra nuovo costruito e abitazioni esistenti; nel primo caso, infatti, l'incremento dei prezzi di vendita è stato del 28,9% e nel secondo caso del 15,6%. Inoltre, mentre i prezzi dei principali prodotti da costruzione nel periodo 2024-2025 (salvo una ripresa nel 2026) appaiono stabili o, in alcuni casi, in lieve riduzione, i prezzi di vendita degli immobili sono stati sempre crescenti. Il rischio immediato è quello di una sorta di stagflazione, ovvero un mix di stagnazione, per una domanda di immobili che potrebbe divenire calante, e prezzi crescenti nelle costruzioni, con effetti critici.

In sostanza, i dati a disposizione confermano che il settore delle costruzioni ed anche quello di vendita degli immobili è posizionato oggi su prezzi molto elevati, frutto di una congiuntura particolare (quella successiva alla pandemia da Covid-19). Attualmente però il mercato inizia a mostrare segnali di rallentamento almeno per ciò che concerne gli investimenti in costruzioni: prezzi così elevati rischiano di causare ulteriori rallentamenti.

C'è da chiedersi se i prezziari in uso propongano prezzi che potrebbero essere leggermente rivisti al ribasso tenendo conto che nel 2024 e nel 2025 i prezzi si sono mantenuti stabili, salvo riprendere a crescere nel 2026. Si tratta comunque di una questione complessa perché i prezziari scendono ad un livello analitico molto spinto e difficile da governare. Occorre capire se esistano i margini per mettere in atto dei meccanismi che possano calmierare i prezzi nel settore delle costruzioni, ma anche questo appare come un esercizio complesso.

Come già osservato, è difficile che la crisi energetica legata alla difficile situazione geopolitica del Golfo Persico ed in particolare dello Stretto di Hormuz, non si ripercuota sui prezzi dei prodotti da costruzione a maggiore intensità energetica. I dati sui prezzi alla produzione, aggiornati al mese di agosto 2026, confermano del resto una nuova e preoccupante impennata rispetto al 2025, con effetti che rischiano di essere destabilizzanti per il comparto.

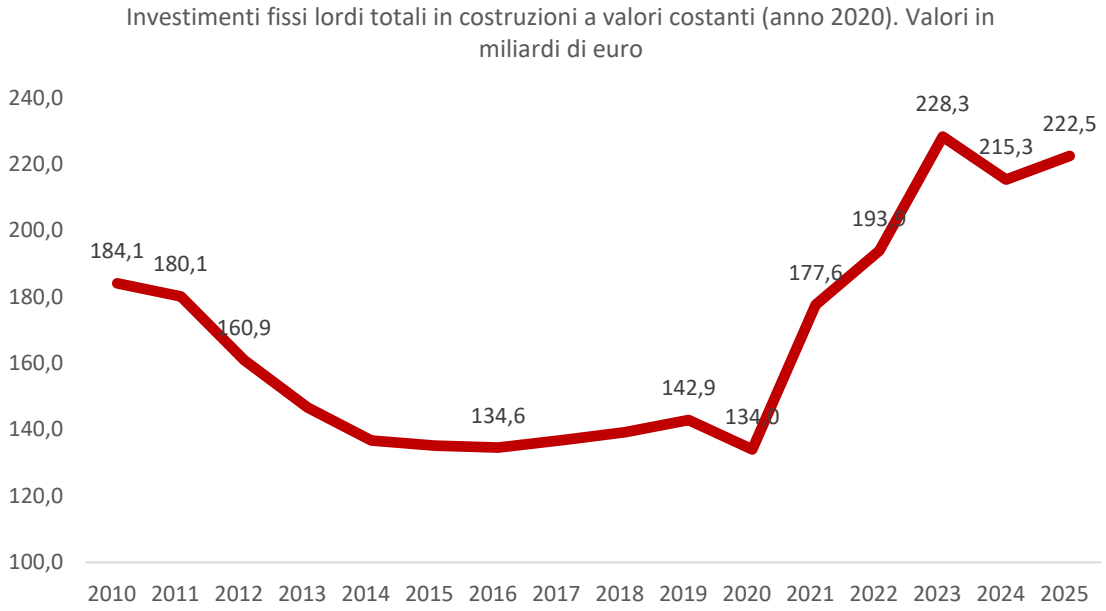
Il quadro risulta dunque piuttosto articolato e complesso e questo documento intende offrire solo alcune chiavi di lettura del fenomeno al fine di delineare degli scenari di breve periodo.

Da un punto di vista metodologico, qui vale la pena di precisare che l'analisi di seguito riportata si basa prevalentemente (ma non in via esclusiva) sulle serie storiche elaborate dall'Istat in materia di indice dei prezzi alla produzione nelle costruzioni, indice dei prezzi dei principali prodotti per l'edilizia e di indici dei prezzi di vendita degli immobili. Per gli indici dei costi alla produzione nelle costruzioni e per gli indici dei prezzi dei materiali per l'edilizia si dispone di serie mensili che giungono, al momento, fino ad agosto 2026. Per gli indici sui prezzi di vendita delle abitazioni si sono utilizzati i dati annuali.

1. Il settore delle costruzioni ed il ciclo espansivo 2021-2023

Dopo un lungo periodo di stagnazione, alternata a fasi di crescita molto contenuta, a partire dal 2021, subito dopo la crisi da Covid-19, il settore delle costruzioni ha registrato una considerevole fase espansiva. E' sufficiente osservare l'andamento degli investimenti fissi lordi nelle costruzioni per comprendere l'eccezionalità del fenomeno.

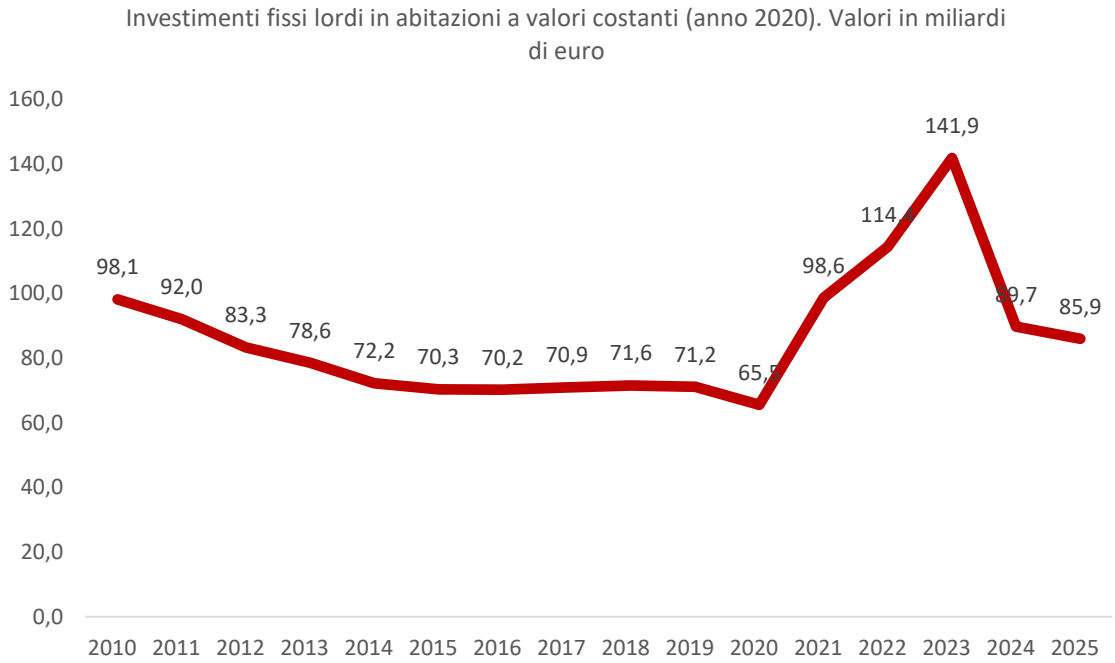
Osservando i dati a disposizione emerge con chiarezza come il 2020 abbia segnato il punto più basso di un ciclo decennale molto critico per il comparto delle costruzioni. Dai 184 miliardi di investimenti, a valori costanti (deflazionati) rilevati nel 2010 il calo è stato costante fino al 2016 per poi riprendersi leggermente fino al 2019 attestandosi a 143 miliardi di euro nel 2019, prima dello shock da Covid-19, arrivando a 134 miliardi di euro nel 2020, caratterizzato dal fenomeno del così detto *lockdown* di molte attività produttive.



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

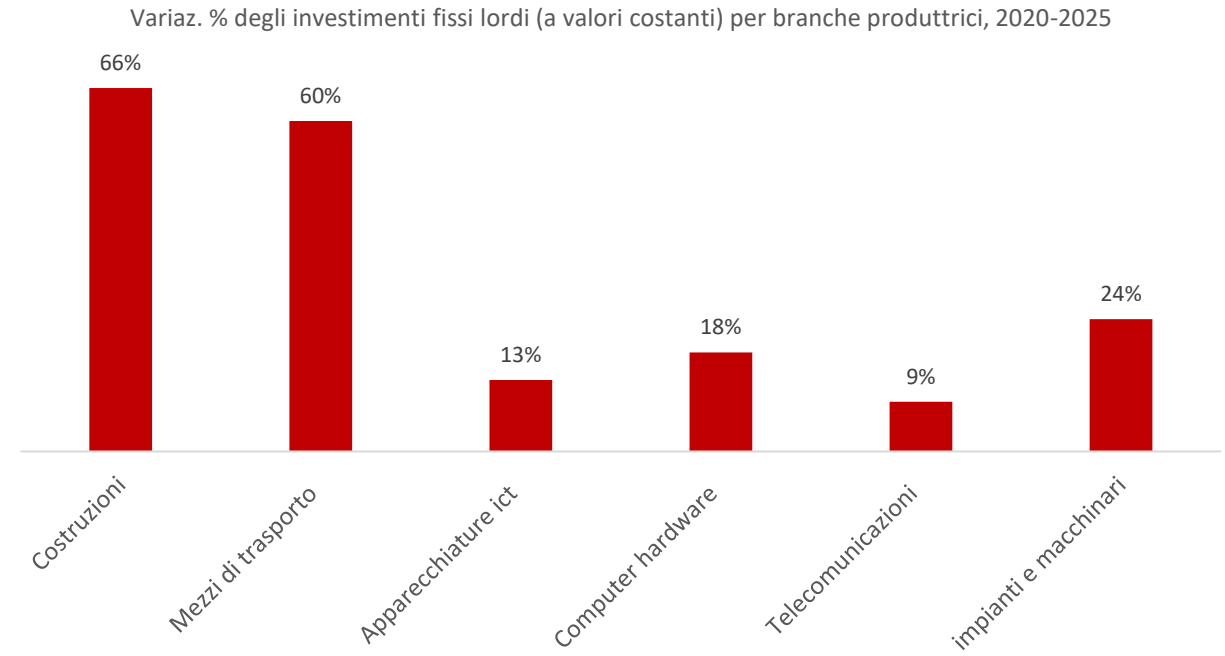
A partire dal 2021 l'inversione di tendenza è stata particolarmente evidente ed accentuata, fino a raggiungere il punto più alto (degli ultimi 15 anni), pari a 228 miliardi di investimenti complessivi. Se dal 2010 al 2020, dunque, la flessione è stata del 27%, l'incremento tra il 2020 ed il 2023 è stato del 70% e tra il 2020 ed il 2025 è stato del 66% (dopo il 2023 il livello degli investimenti si è ridotto e poi ha ripreso quota nel 2025, senza raggiungere però il picco del 2023).

Un discorso analogo può essere fatto per una delle branche principali degli investimenti in costruzioni, ovvero quella riguardante le abitazioni. Tra il 2010 ed il 2020 la flessione della spesa è stata del 33%, mentre tra il 2020 ed il 2023 l'incremento è stato del 116% (quindi è più che raddoppiato), passando da 65 miliardi di euro a quasi 142 miliardi di euro nel 2023 per attestarsi nel 2025 a 86 miliardi di euro.



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

Il comparto delle costruzioni è inoltre quello che ha registrato il più forte incremento di investimenti in termini reali nel periodo compreso tra il 2020 ed il 2025, un incremento (+66%) maggiore di quello registrato dalle principali branche produttrici industriali. Questo testimonia una fase di crescita eccezionale, anche per il breve arco temporale in cui si è realizzata e che ha reso il settore delle costruzioni, improvvisamente, in grado di dare un contributo rilevante al contrasto ai fenomeni di crisi determinati dalla pandemia da Covid-19.



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

Sul ciclo espansivo degli ultimi anni hanno agito almeno due fattori:

- da un lato il varo e l'utilizzo degli incentivi fiscali per l'efficientamento energetico degli edifici, i così detti Superbonus 110%, ridimensionati in termini di detrazioni fiscali a partire dal 2023;
- dall'altro le ingenti risorse economiche previste dal PNRR, che ha ampiamente favorito la spesa e la realizzazione di opere pubbliche con effetti importanti a favore degli operatori delle costruzioni e delle attività di progettazione connesse.

I così detti Superbonus, che hanno permesso detrazioni fiscali pari al 110% della spesa effettuata fino al 2022, per poi ridimensionarsi in termini di sgravi, hanno attivato, tra il 2020 ed il 2025, una spesa per efficientamento energetico pari a 125 miliardi di euro, cui vanno aggiunti ulteriori 40 miliardi di spese per Super sismabonus nel medesimo periodo. Si tratta evidentemente di una quantità di lavori particolarmente consistente, che il mercato delle costruzioni non aveva mai conosciuto in un così breve arco temporale. Lo stesso dicasi per le ingenti risorse messe a disposizione attraverso il PNRR che ha permesso la realizzazione di numerosi interventi legati alle opere pubbliche.

2. Gli effetti critici della fase espansiva

La disponibilità di incentivi fiscali e di finanziamenti pubblici richiamata nel capitolo precedente ha generato, sin dal 2021 e in modo ancora più marcato nel biennio 2022-2023, un eccesso di domanda di lavori rispetto all'offerta disponibile, innescando accanto a elementi positivi anche una spirale critica il cui segno più evidente è stato l'incremento di prezzi e costi. Vi si è aggiunto il rincaro delle principali materie prime impiegate in edilizia (derivati del petrolio, acciaio e materiali ferrosi, materie plastiche) e dell'energia, a seguito della guerra in Ucraina avviata nel febbraio 2022.

I dati disponibili evidenziano **quattro fenomeni rilevanti**:

a) l'incremento repentino, soprattutto tra il 2021 ed il 2022, dei costi delle attività di costruzione;
b) l'aumento molto marcato, nel medesimo periodo, dei prezzi delle principali materie per la realizzazione di prodotti da costruzione;
c) l'incremento sostenuto dei prezzi di vendita delle abitazioni, sia di quelle esistenti che del nuovo costruito;
d) la ripresa della crescita dei prezzi nel 2026.

L'effetto finale di questo processo appare, per alcuni versi, abbastanza critico, nel senso che **i costi ed i prezzi alla produzione nelle costruzioni, dopo un forte incremento fino al 2023 si sono poi stabilizzati** e, in alcuni casi (per alcune tipologie di opere), si sono leggermente ridotti, **mentre i prezzi di vendita delle abitazioni sono stati in costante crescita**. I prezzi hanno ripreso a crescere però nel corso del 2026.

In molte aree del Paese il costo di interventi di risanamento e ristrutturazione ed il costo dei materiali per l'edilizia è talmente cresciuto negli ultimi anni, da rendere particolarmente oneroso intervenire sugli edifici esistenti. Anche questo elemento minaccia di determinare uno stallo ed un forte ridimensionamento della domanda di questo tipo di interventi (rallentamento che in realtà è già in atto).

Quelli appena descritti sono i lati di una stessa medaglia che evidenzia come la rincorsa dei prezzi e dei costi avviata negli ultimi anni vada meglio conosciuta e, conseguentemente, governata.

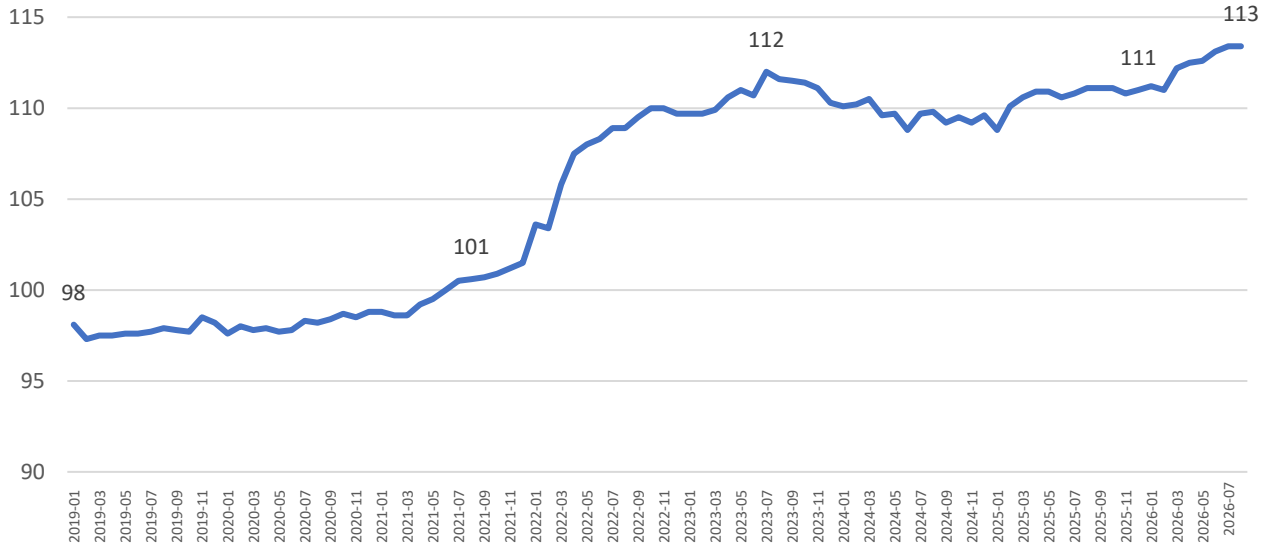
3. La dinamica dei prezzi alla produzione nelle costruzioni: dati di dettaglio

Il forte incremento degli investimenti in costruzioni tra il 2021 ed il 2023 ha in parte indotto (o comunque si è accompagnato) ad un marcato aumento dei prezzi alla produzione nel comparto delle costruzioni.

L'indice dei prezzi alla produzione nelle costruzioni – misura che rappresenta l'andamento dei costi di manodopera e dei prezzi dei materiali - ha registrato un incremento sia per gli edifici residenziali e commerciali che per le opere pubbliche. Qui di seguito vengono utilizzati gli indici mensili aggiornati fino ad agosto 2026. Ed è proprio il 2026 che si contraddistingue per una ulteriore fase di incremento dei prezzi, raggiungendo a metà dell'anno i massimi della serie considerata.

Per ciò che riguarda i **prezzi alla produzione** degli **edifici residenziali**, l'indice mensile, dopo una fase relativamente stabile per tutto il 2019 fino alla prima parte del 2021, ha poi registrato un deciso incremento, raggiungendo il picco a metà del 2023, per poi riabbassarsi di poco, ma avendo comunque incorporato ormai il forte aumento dei periodi precedenti. Nella prima metà del 2026, inoltre, si è registrato nuovamente un trend in crescita rispetto al 2025.

Indice dei prezzi alla produzione delle costruzioni di edifici residenziali (indici mensili, 2021=100), gen. 2019 - ago. 2026

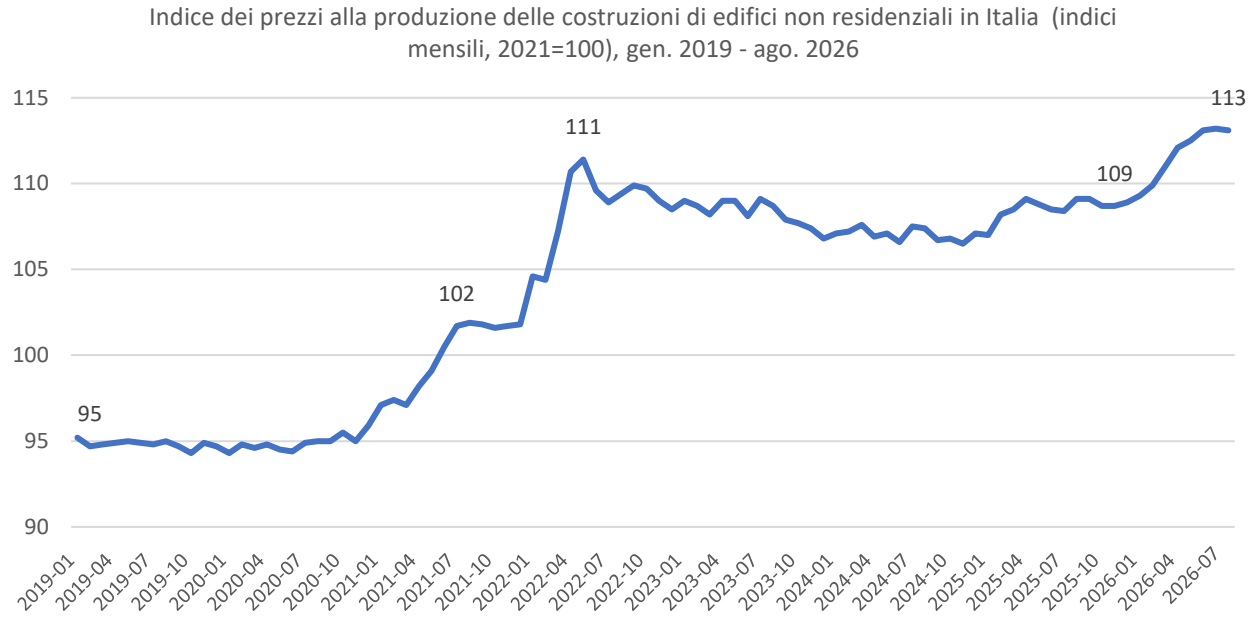


Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

In sostanza, tra dicembre 2019 (consideriamo questo idealmente come l'ultimo momento prima della crisi da Covid-19) e agosto 2026 (ultimo dato disponibile) **l'indice dei prezzi alla produzione è aumentato del 15,5%,** con un picco evidente (l'indice è arrivato a 112) a metà del 2023, per poi ridimensionarsi nei periodi successivi e riprendere a "correre" nel 2026, raggiungendo un nuovo massimo. E' verosimile pensare che questo surriscaldamento dei prezzi "alla produzione" dei cantieri edili sia stato favorito da circostanze particolari, nello specifico dal ricorso, per oltre 500.000 edifici, agli incentivi Superbonus che, per la loro particolare attrattività, hanno sicuramente contribuito a generare una domanda di prodotti per l'edilizia e di manodopera maggiore rispetto a ciò che il mercato poteva offrire. A questo ha però contribuito anche l'incremento, a partire dal 2022, dei prezzi dell'energia e conseguentemente di materiali per l'edilizia provenienti da cicli produttivi particolarmente energivori. Vi è infine un ulteriore fenomeno, tutto da indagare, ovvero il fatto che i prezziari regionali, a partire dal 2021 hanno incorporato questo forte

incremento dei prezzi, per alcuni alimentato solo dalla disponibilità di risorse "a fondo perduto" messe a disposizione dai Superbonus.

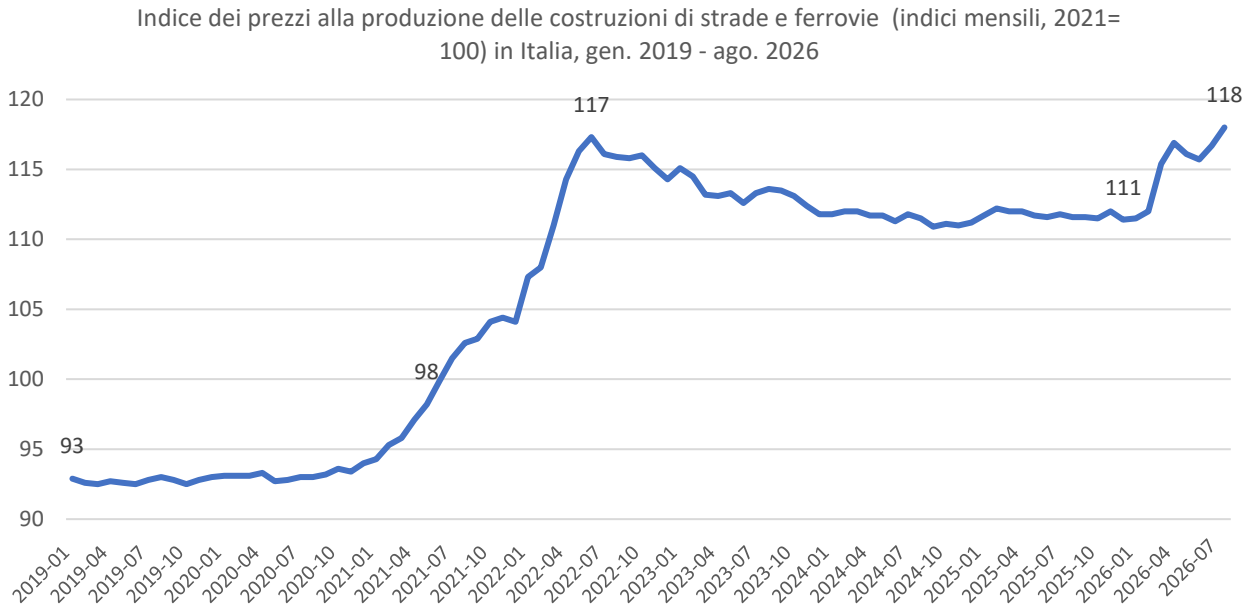
I **prezzi alla produzione degli edifici non residenziali** hanno seguito una dinamica simile ma più accentuata in termini di incrementi. Tra dicembre 2019 e agosto 2026 l'incremento dei prezzi alla produzione in questo comparto delle costruzioni è stato del **19,4%,** con un picco (111,4) a maggio del 2022. Nel 2023 e nel 2024 è seguito poi un leggero assestamento al ribasso dei prezzi per poi ricominciare la crescita fino a raggiungere, ad agosto 2026 un nuovo massimo nella serie considerata.



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

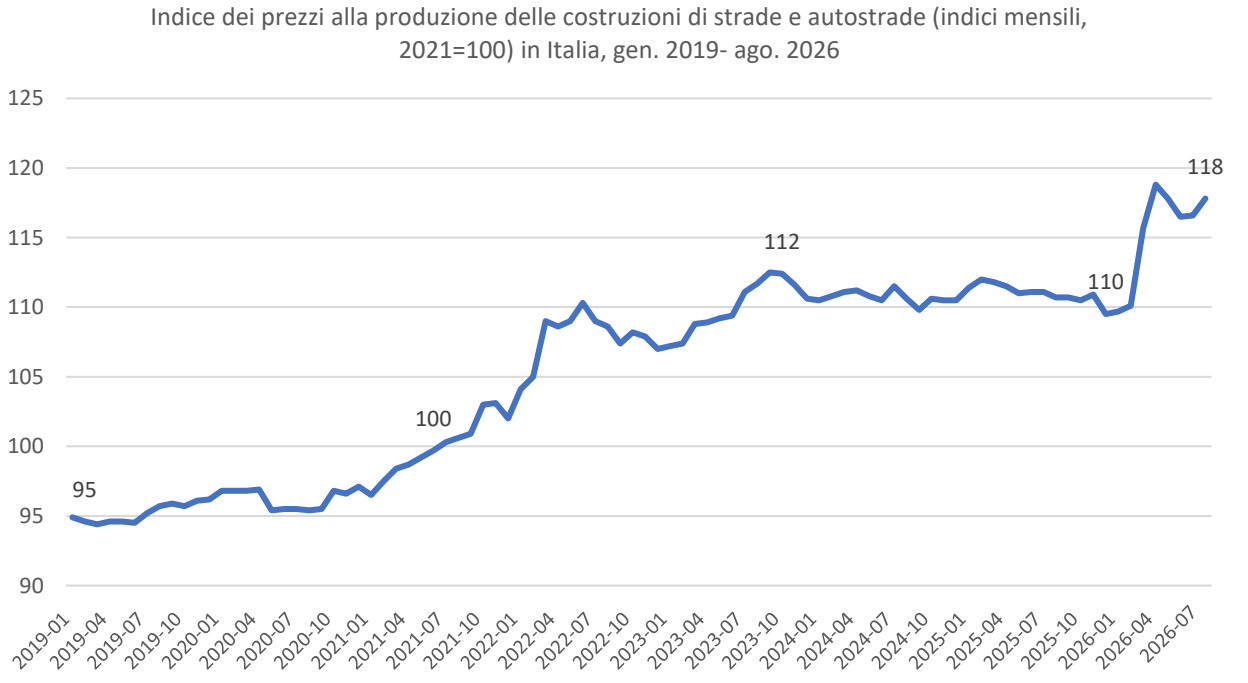
Sebbene i Superbonus non abbiano riguardato gli edifici non residenziali è evidente che questi ultimi hanno risentito dell'incremento generalizzato dei prezzi in edilizia.

Nel caso della **costruzione di strade e ferrovie,** i prezzi alla produzione hanno registrato nel periodo compreso tra dicembre 2019 e agosto 2026 un **incremento del 26,9%.** Il grafico sotto riportato fa vedere chiaramente come vi sia stata una rapida e prolungata crescita dei prezzi dagli inizi del 2021 fino alla metà del 2022. E' seguita una fase di ridimensionamento dei valori, che tuttavia avevano ormai incorporato la crescita precedente. Infine anche in questo caso, nel 2026 i prezzi hanno ricominciato a crescere velocemente; tra gennaio ed agosto, ad esempio, l'incremento è stato vicino al 6%, forse attribuibile alle ultime *tranche* di finanziamento di opere legate al PNRR, oltre che alla grave crisi energetica in atto (che impatta notevolmente sui prezzi dei prodotti da costruzione).



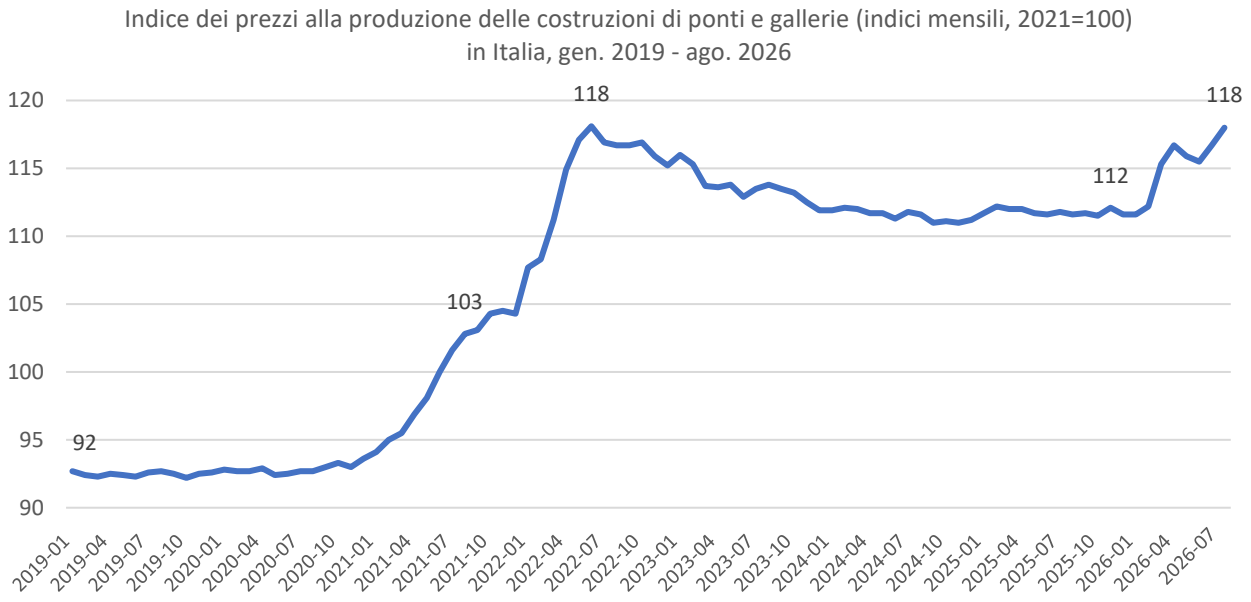
Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

Nel comparto delle **costruzioni di strade e autostrade**, l'incremento dei prezzi tra dicembre 2019 e agosto 2026 è stato del **22,5%,** con un'evidente e costante accelerazione dall'inizio del 2020 fino a metà del 2023 ed un picco raggiunto settembre 2023. Nel 2026 i prezzi hanno ripreso a crescere portandosi ad un livello superiore ai precedenti periodi. Nei primi otto mesi dell'anno l'incremento è stato di ben il 7,4%.



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

Infine, nel caso del **comparto delle costruzioni di ponti e gallerie** l'aumento dei prezzi tra dicembre 2019 e agosto 2026 è stato pari al **27,4%,** rivelando sempre un costante incremento per tutto il periodo compreso tra il 2021 ed il 2022 ed un picco raggiunto a giugno 2022. I primi 8 mesi del 2026 rivelano una ripresa della crescita dei prezzi vicina al 6%.

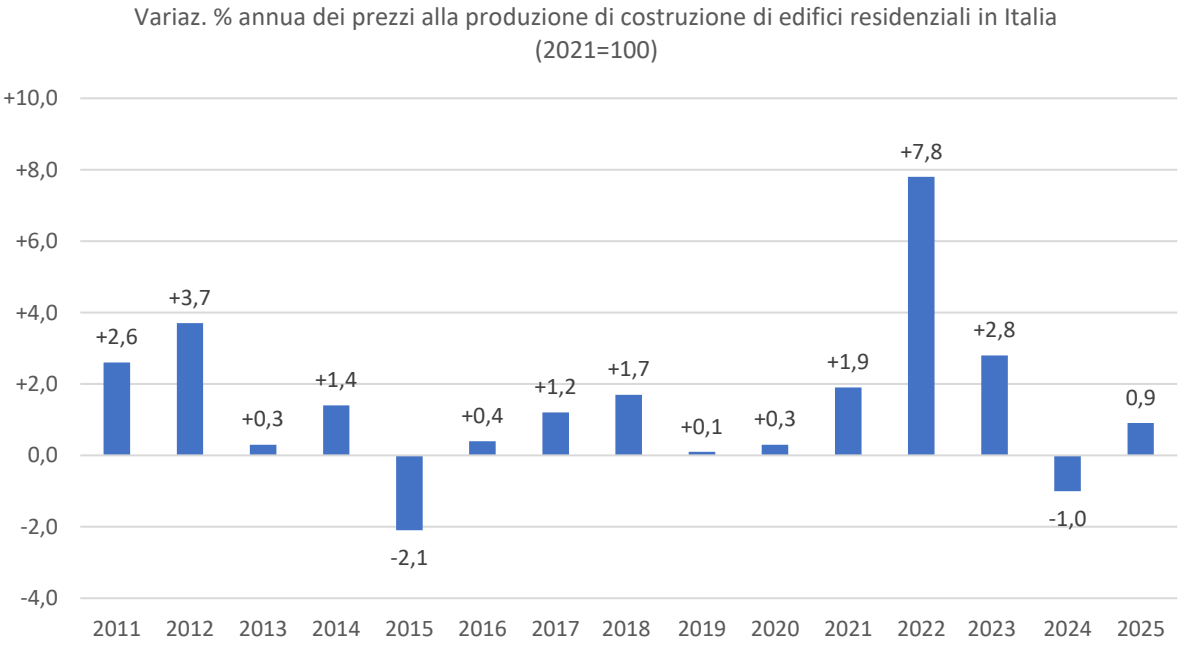


Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

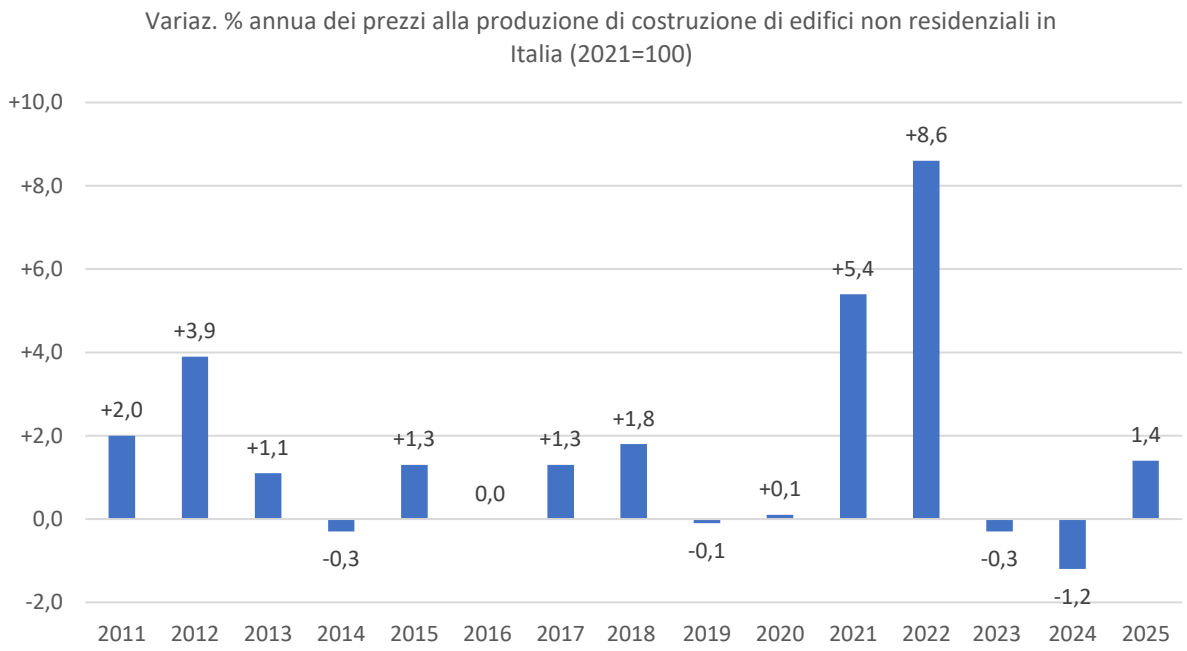
I finanziamenti del PNRR potrebbero avere favorito la crescita molto sostenuta registrata negli ultimi anni dei prezzi di costruzione delle opere pubbliche.

I dati mensili sopra riportati servono ad avere un colpo d'occhio della dinamica degli ultimi anni. L'incremento molto marcato ed inarrestabile più evidente si è realizzato in sostanza tra metà del 2021 e metà del 2022, quando sia il sistema dei Superbonus che il PNRR iniziavano a dispiegare i primi effetti.

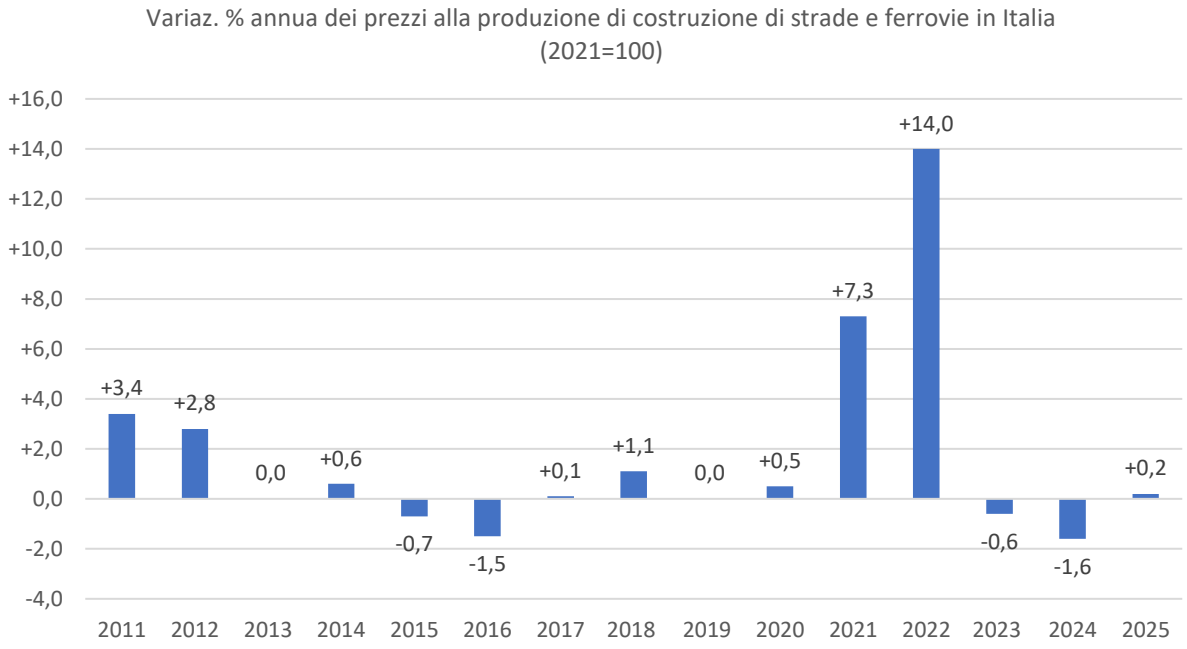
Per avere **una visione più completa e più immediata della dinamica** dei prezzi alla produzione nelle costruzioni vale la pena di riportare anche le variazioni annuali come di seguito e considerando un periodo lungo, compreso tra il 2011 ed il 2025.



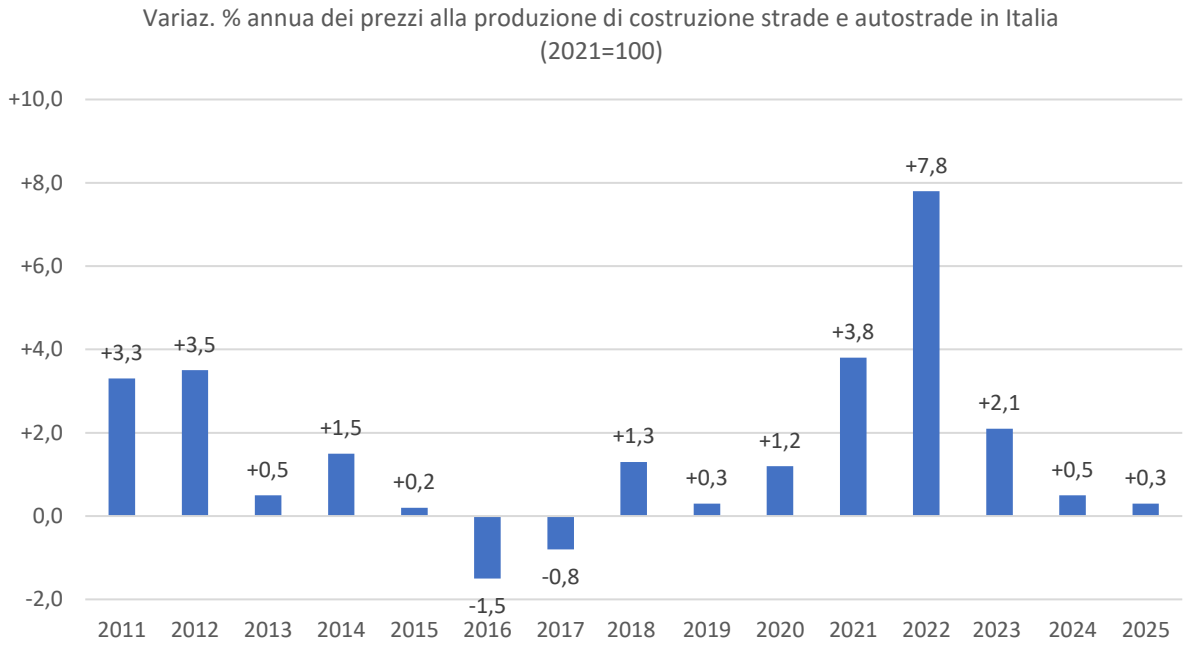
Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat



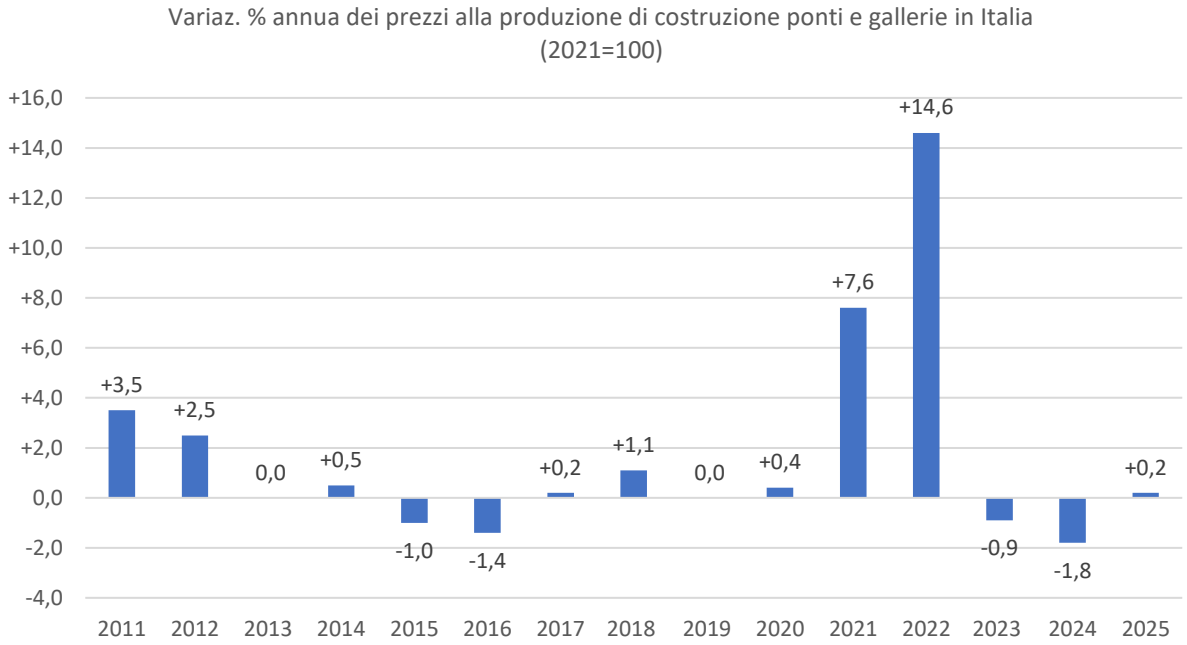
Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

I dati si rivelano particolarmente interessanti perché mettono in evidenza come per tutti i differenti ambiti delle costruzioni l'incremento più forte degli indici dei prezzi alla produzione si è verificato nel 2022, per registrare addirittura delle flessioni, in alcuni casi, negli anni successivi. **Ma l'incremento più forte dei prezzi nel 2022 non ha riguardato, come forse si potrebbe immaginare, il comparto degli edifici residenziali** (+7,8% di incremento dei prezzi), **ma** quello delle costruzioni ferroviarie e quello dei ponti e gallerie, quindi **il settore delle opere pubbliche**, nel quale l'aumento dei prezzi alla produzione, nel punto più alto, è stato del 14,6%.

Risulta inoltre inteessante il fatto che nei primi mesi del 2026 il *surriscaldamento* dei prezzi è stato molto marcato, in alcuni casi superando i picchi del 2022 e del 2023. Siamo in presenza quindi di una nuova ondata

inflazionistica, peraltro, ancora una volta, più marcata nel comparto delle opere pubbliche rispetto al residenziale. Questi fenomeni recenti, come sottolineato, potrebbero essere stati determinati dalla forte instabilità del quadro geopolitico ed in particolare dalla crisi energetica in atto a causa del conflitto nell'area del Golfo Persico.

Infine un confronto di "lungo periodo" tra l'andamento dei prezzi alla produzione nel periodo antecedente alla crisi da Covid-19 ed il periodo 2019-2026 riesce forse a evidenziare meglio ed in forma sintetica i macro-fenomeni intervenuti negli ultimi anni. Per semplificare, consideriamo idealmente il 2019 come una sorta di "spartiacque" tra il prima ed il dopo Covid-19.

I dati sotto riportati mettono in evidenza quanto segue:

variazione % dei prezzi alla produzione nelle costruzioni

	Costruzione di edifici residenziali	Costruzione di edifici non residenziali	Costruzione di strade e ferrovie	Costruzione di strade e autostrade	Costruzione di ponti e gallerie
Variaz. % 2010-2019	9,5	11,5	5,8	8,6	5,6
Variaz. % dic. 2019-ago. 2026	15,5	19,4	26,9	22,5	27,4

Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

- i **prezzi** legati alla costruzione di **edifici non residenziali hanno registrato negli ultimi 15 anni una dinamica di crescita più accentuata di quelli legati alle costruzioni residenziali,** pur essendo queste ultime quelle in cui sono intervenuti i Superbonus;

- ovunque, **nel periodo compreso tra il 2019 e la prima parte del 2026, l'accelerazione dei prezzi alla produzione nelle costruzioni è stata superiore agli incrementi rilevati nel periodo 2010-2019**, provando in via definitiva che nel periodo del Covid-19 ed in quello immediatamente successivo si è innescata una evidente spirale di crescita dei prezzi;

- nel periodo compreso tra dicembre 2019 e agosto 2026, **gli incrementi più marcati dei prezzi e dei costi di produzione hanno riguardato il settore delle opere pubbliche più che quello degli edifici residenziali e non residenziali**, in particolare la costruzione di ponti e gallerie (+27,4%) e di strade e ferrovie (+26,9%);

- al di là di ogni aspettativa, **l'incremento** dei **prezzi alla produzione per gli edifici residenziali, pur elevato, è stato più contenuto rispetto a quanto rilevato negli altri comparti delle costruzioni**, sfatando per alcuni versi il mito che i Superbonus avessero, da soli, contribuito ad una dinamica inflazionistica e speculativa dei prezzi dei prodotti per l'edilizia, anche se tale affermazione non cambia di molto l'entità del problema;

- dopo il 2022 la situazione ha iniziato a cambiare. Nel periodo compreso tra il 2024 ed il 2025 la "corsa" dei prezzi è visibilmente rallentata, anche a causa degli annunci di un contenimento e rimodulazione dei Superbonus. **Nel 2024 l'indice dei prezzi alla produzione è diminuito in quasi tutti i comparti per risalire però nel 2025 e, ancor più, nei primo otto mesi del 2026. Anche nei momenti di riduzione dei prezzi, ovviamente, gli stessi non sono mai ritornati ai livelli del 2019 o del 2020. Peraltro se si considera** la nuova e violenta crisi energetica iniziata a marzo del 2026 a causa del conflitto in Medio Oriente, l'idea di un ridimensionamento dei prezzi dei principali prodotti da costruzione diventa quasi impossibile da immaginare per il momento, con effetti negativi che avranno ripercussioni sul sistema delle costruzioni;

- questo ultimo aspetto è confermato dal fatto che **nel 2026 la corsa dell'indice dei prezzi è ricominciata, raggiungendo i massimi degli ultimi 6 anni**. Tra gennaio e agosto 2026, l'incremento dell'indice dei

prezzi alla produzione nelle costruzioni residenziali e non è stato del 2,7%, con livelli molto più alti nel comparto delle opere pubbliche.

Oggi, in sostanza, il sistema delle costruzioni si trova ad operare con costi medi decisamente superiori al periodo pre Covid-19, ma con una domanda di interventi sugli edifici visibilmente in riduzione e, forse, non più disposta ad accettare prezzi e costi alla produzione così elevati. Forte è l'impressione che il mercato pratichi attualmente dei prezzi che sono l'eredità del passato, prezzi che rischiano di avere un impatto negativo sul settore delle costruzioni.

Infine, occorre evidenziare che i dati disponibili non consentono di dire se sulla dinamica inflazionistica abbiano agito maggiormente i Superbonus o i finanziamenti messi a disposizione dal PNRR. E' verosimile pensare che sia stato un insieme di fattori ad agire contemporaneamente (non ultima la congiuntura internazionale complessa del periodo 2020-2024). Quello che è certo è che i prezzi ed i costi alla produzione, in tutto il comparto delle costruzioni, hanno registrato incrementi molto accentuati, che rischiano oggi di creare uno stallo nel sistema delle costruzioni. Incrementi così marcati sono forse affrontabili in presenza di risorse finanziarie pubbliche elevate, ma non nell'attuale congiuntura economica.

4. Alcune evidenze sulla dinamica dei prezzi dei materiali da costruzione

Una serie di dati raccolti dall'ANCE sui prezzi di alcuni materiali utilizzati dall'industria delle costruzioni evidenzia un forte fenomeno inflazionistico concentrato essenzialmente tra il 2021 ed il 2022, per poi ridimensionarsi negli anni successivi. A parte il forte incremento del prezzo - in alcuni casi ben oltre il 100% - dell'energia elettrica e dei prodotti energetici, determinato dall'avvio della guerra di occupazione dei territori ucraini ad opera della Russia a partire dal mese di febbraio 2022, altri materiali impiegati in edilizia hanno registrato marcati incrementi. In particolare, tra il 2021 ed il 2022 il prezzo del ferro è aumentato del 37%, il PVC, ampiamente utilizzato per tubi e per altre componenti di impianti, è aumentato del 16%, il polistirene utilizzato come materiale isolante degli edifici è aumentato del 26%, il rame del 6% ed il bitume del 34%.

Variazione % del prezzo di alcuni materiali per l'edilizia

	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Ferro - acciaio tondo per cemento armato	37,2%	-26,3%	-10,2%
Polietilene (HDPE)	-1,5%	-26,2%	1,7%
Polietilene (LDPE)	-5,1%	-33,9%	5,8%
Polipropilene	-4,2%	-27,9%	5,9%
PVC	16,2%	-39,9%	-15,5%
Polistirene	26,4%	-20,2%	-1,1%
Rame	6,1%	-6,0%	7,4%
Petrolio	55,7%	-19,6%	-0,2%
Gasolio	95,1%	-24,5%	-8,8%
Bitume	34,3%	-4,7%	-2,0%
Legname di conifera piallato grezzo	-13,1%	-27,1%	-1,3%
Gas naturale	179,7%	-68,5%	-19,7%
Energia elettrica	142,5%	-58,9%	-15,4%

Fonte: ANCE su dati Metal Bulletin, Prometeia, Argus

Come già ricordato, gli incentivi pubblici per la ristrutturazione degli edifici e le risorse del PNRR hanno innescato, tra la seconda metà del 2021 e il 2022, una domanda di interventi eccezionalmente elevata; la concomitante crisi energetica legata alla guerra in Ucraina ha determinato incrementi di prezzo dei principali materiali per costruzioni forse mai registrati in precedenza, con un gap tra domanda delle imprese e offerta di acciaio per cemento armato, materiale in PVC e materiale isolante per i cappotti termici, protrattosi anche negli anni successivi.

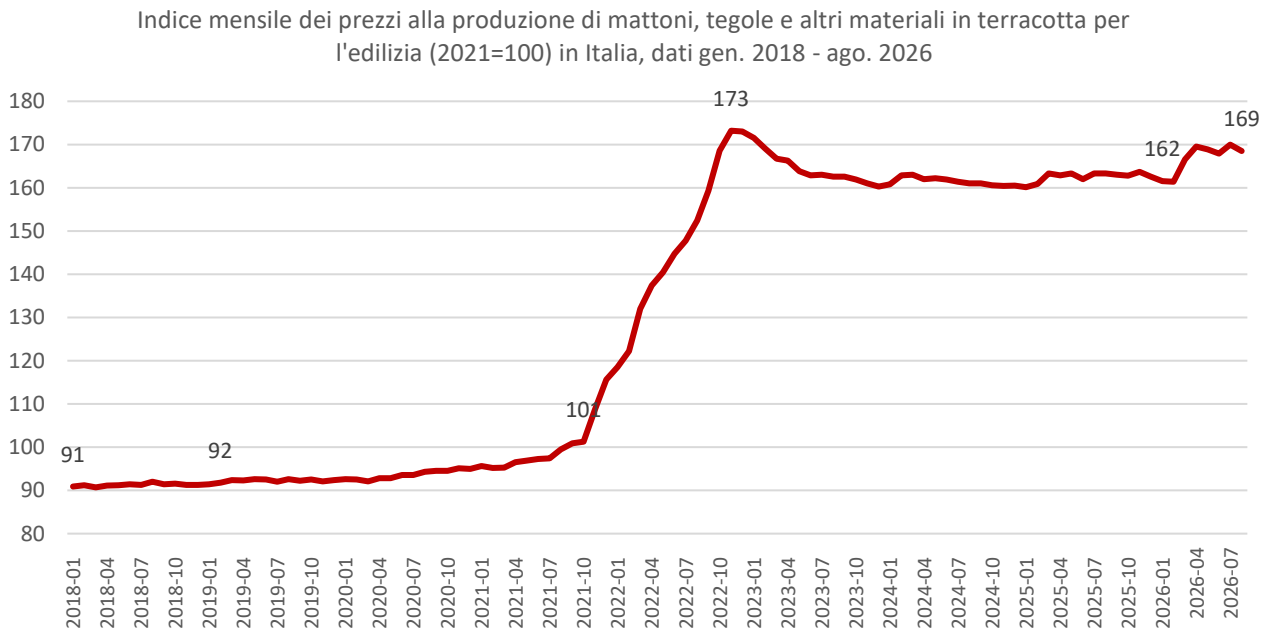
Va sottolineato che il fenomeno critico di incremento dei prezzi si è manifestato in un arco temporale relativamente breve, ovvero tra il 2021 ed il 2022. Negli anni immediatamente successivi **il prezzo di molte categorie di materiali per l'edilizia si è ridimensionato ma, ovviamente, non in modo da ritornare o avvicinarsi ai livelli pre-crisi.**

In sostanza, la dinamica inflazionistica registrata dai prodotti per costruzioni **è stata incorporata dal livello dei prezzi ancora oggi praticati**. Questo salto così forte rappresenta oggi una variabile critica molto pericolosa per il comparto delle costruzioni. Lo *shock* dei prezzi da costruzione si è tradotto in un incremento dei prezzi di realizzazione di opere e nei prezzi di vendita delle abitazioni, con il rischio di far sì che almeno sul fronte del residenziale l'acquisto di un immobile sia per molti acquirenti inaffrontabile, fino a generare un fenomeno di stagnazione.

I dati sopra riportati sintetizzano il problema; **per completezza di analisi** vale tuttavia la pena di osservare la dinamica dei prezzi di alcuni tra i principali prodotti di costruzione in un periodo di tempo più ampio. Abbiamo raccolto, infatti, gli indici mensili dei prezzi di alcuni prodotti da costruzione a partire dal 2018 fino ad agosto 2026. Come si vedrà, **fino al 2019 la dinamica dei prezzi non ha registrato scosse sostanziali, mentre, come già sottolineato, nel periodo compreso tra il 2021 ed il 2022 si è manifestato un vero shock dei prezzi che non si sono più riavvicinati ai livelli pre-crisi.**

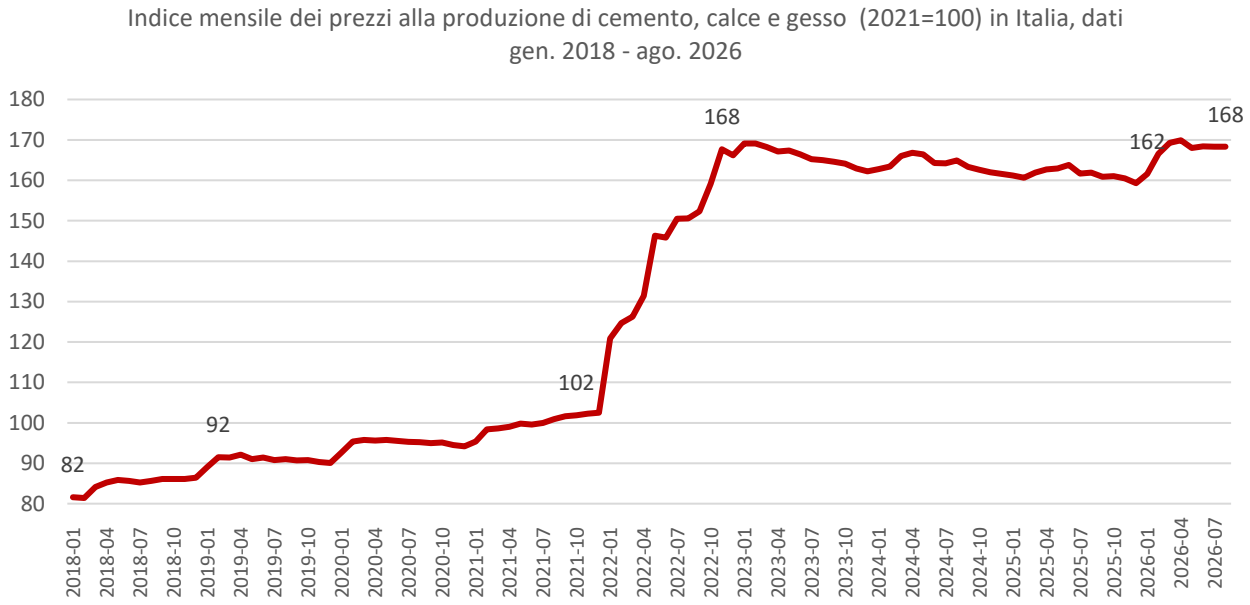
Tra dicembre 2019 e agosto 2026:

l'incremento dei prezzi di mattoni e tegole è stato dell'82,4%



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

l'incremento del prezzo di cemento, gesso e calce è stato dell'86,8%;



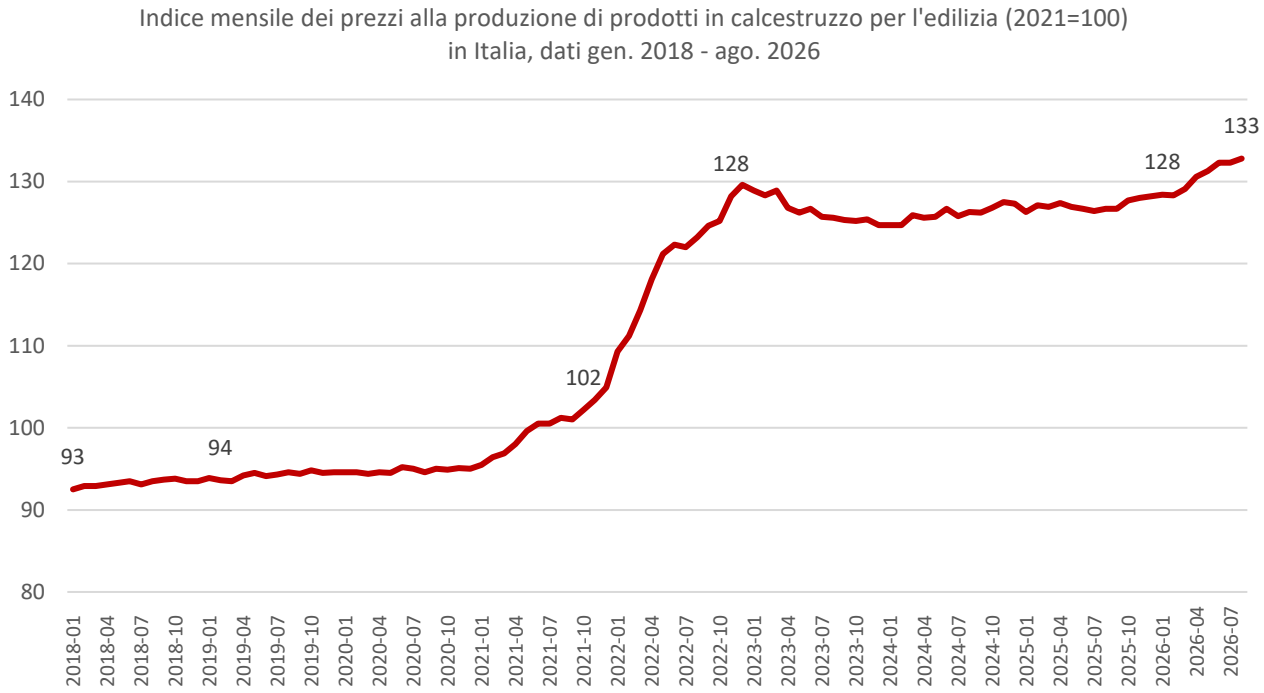
Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

l'incremento del prezzo alla produzione di calcestruzzo pronto all'uso è stato del 51,9%;



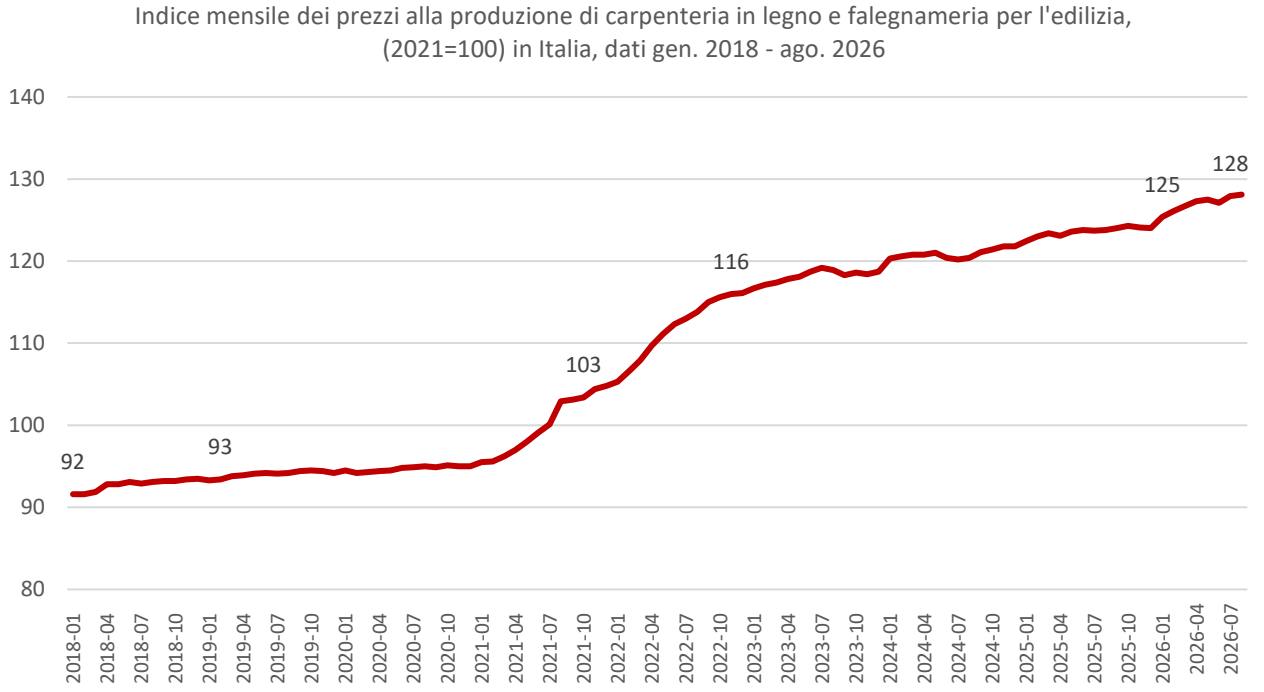
Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

L'incremento di prodotti in calcestruzzo (pilastri, travi ecc.) è stato del 40,4%;



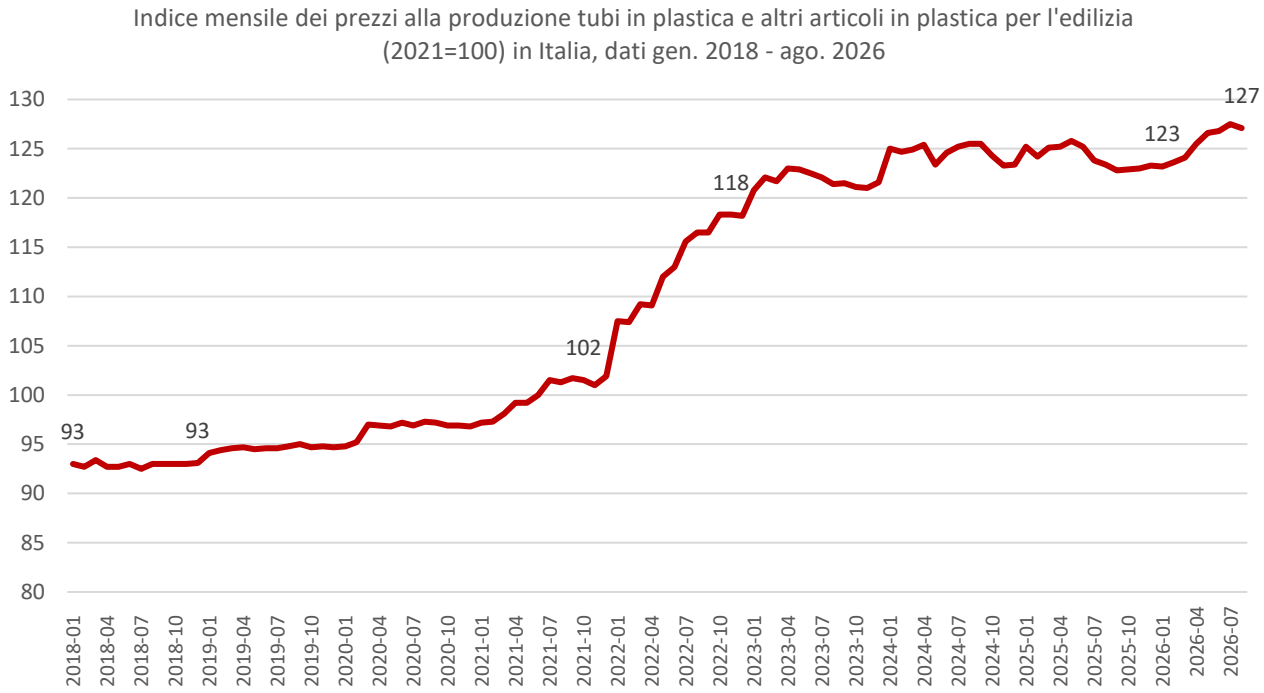
Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

la carpenteria in legno ed i prodotti di falegnameria per l'edilizia hanno registrato incrementi del 36%;



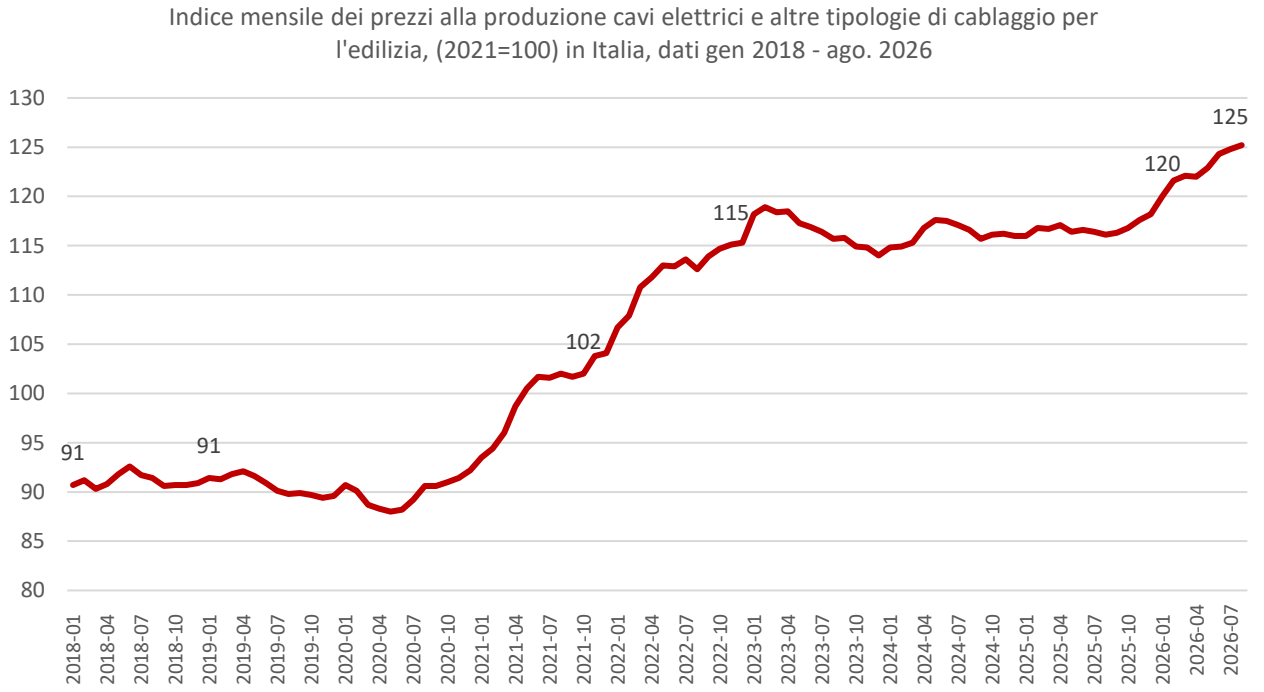
Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

per i tubi in pvc e gli altri prodotti in plastica l'incremento è stato del 34,2%;



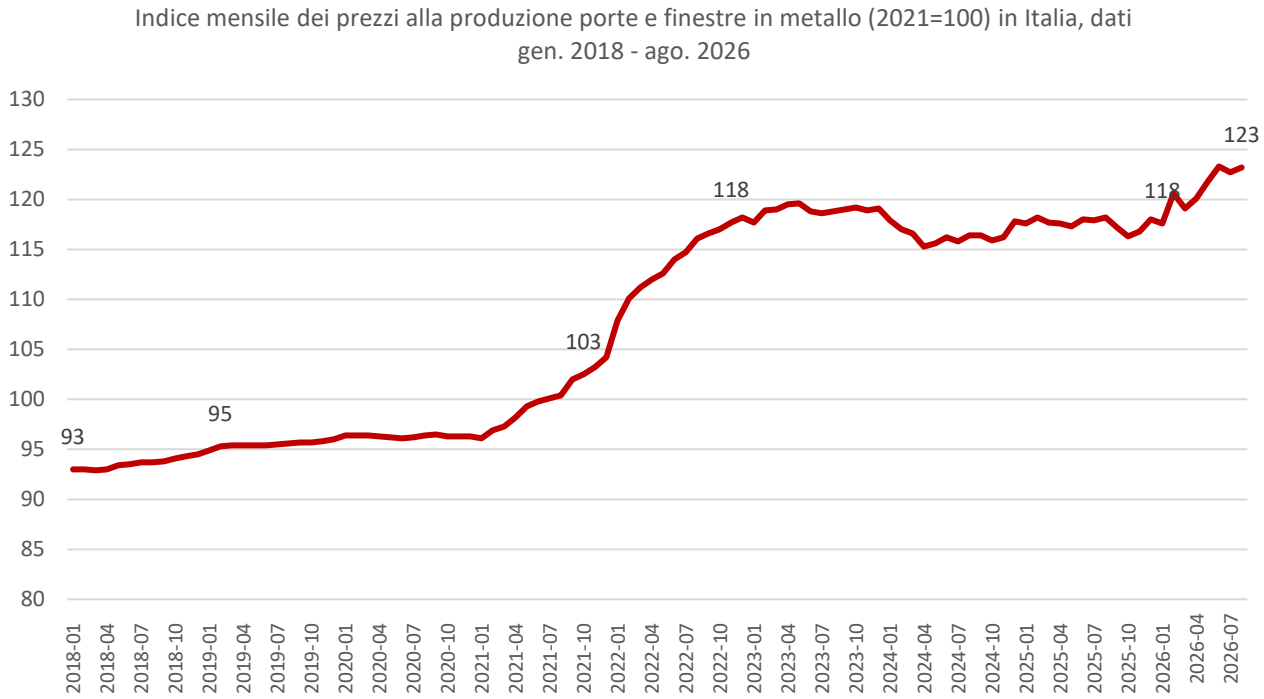
Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

i prezzi dei cavi elettrici sono aumentati del 39,7% ed ancora nell'ultimo periodo tendono a crescere;



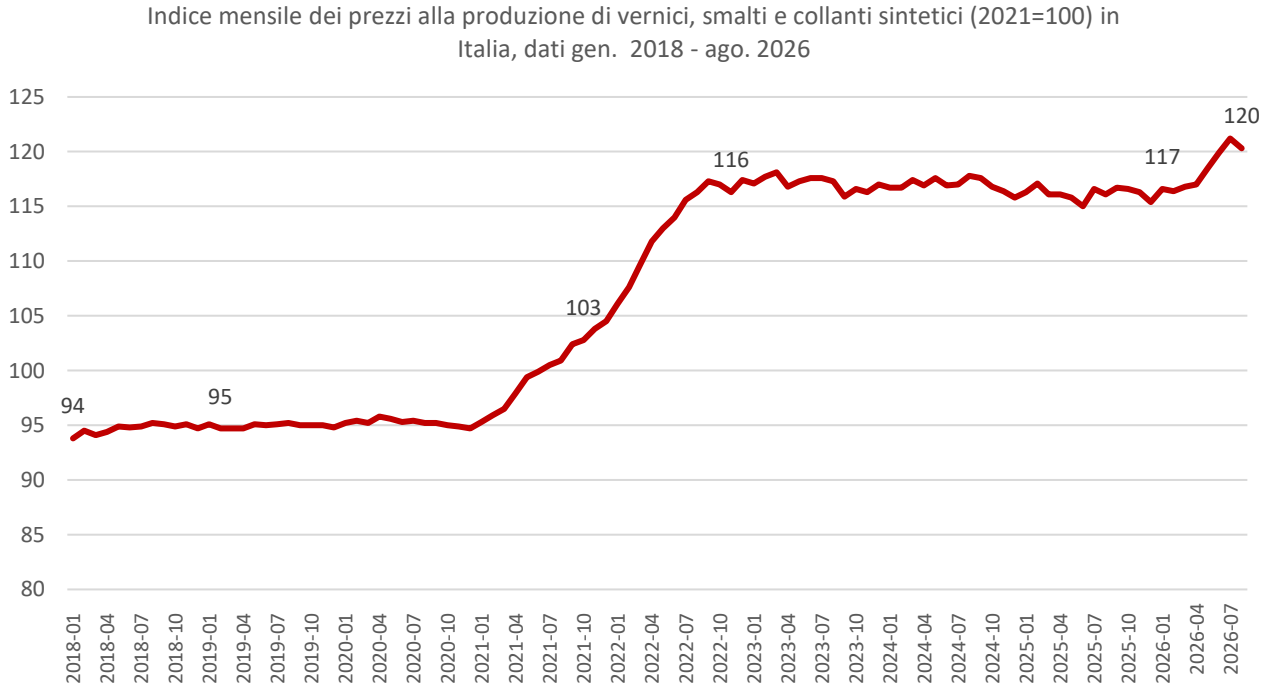
Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

le porte e finestre in metallo hanno subito rincari del 28,3%;



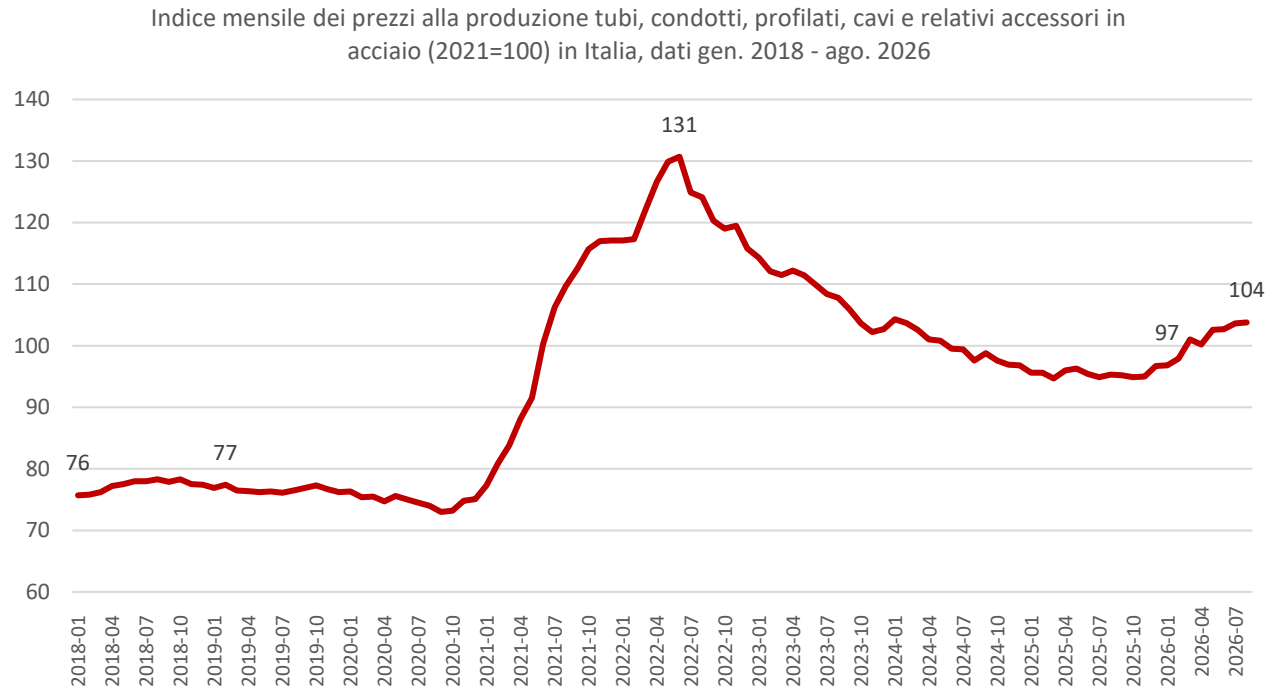
Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

I prezzi di vernici, smalti e collanti hanno registrato un incremento del 27%;



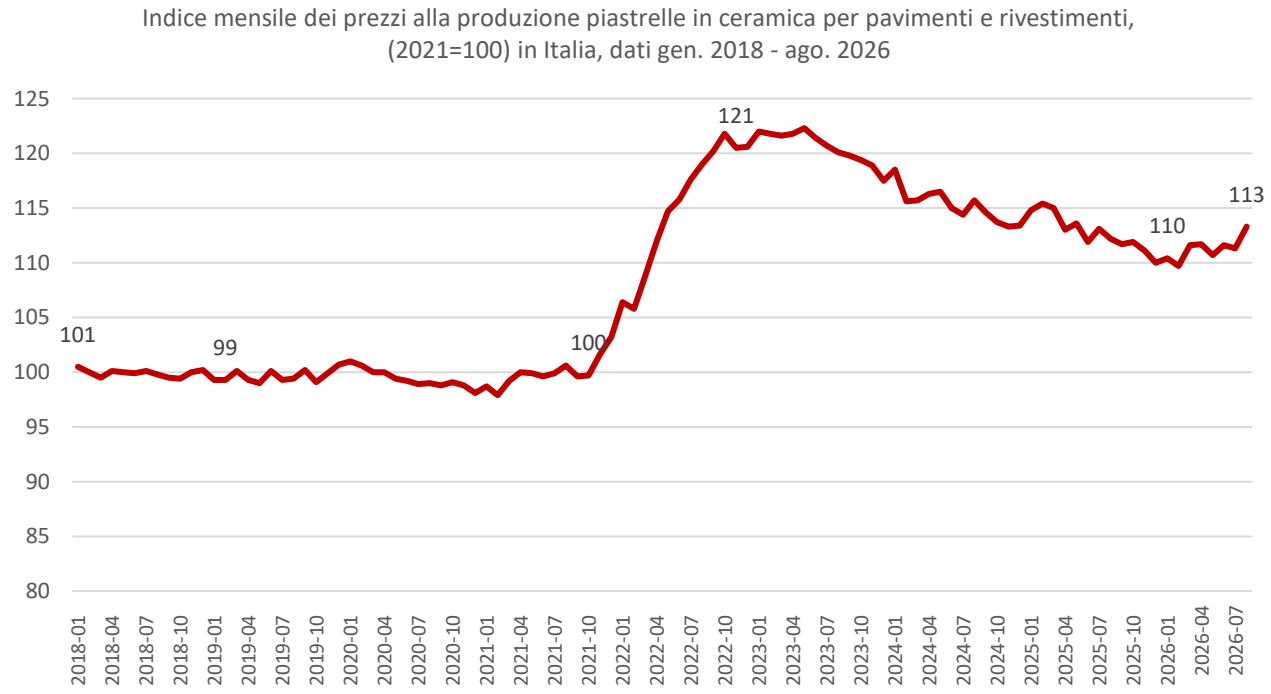
Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

i tubi, i condotti, i profilati ed i cavi in acciaio hanno registrato un incremento del 36,2%;



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

le piastrelle ed i rivestimenti in ceramica sono aumentati del 12,5%, ma l'incremento nel periodo di tensione più forte è stato del 22% (2019-2023).



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

Cosa permettono di dimostrare questi dati?

Vale la pena di ribadire, ancora una volta, che questi dati in serie storica consentono di osservare tre fenomeni:

- tra il 2021 ed il 2022 vi è stato un vero e proprio **shock dei prezzi** dei principali prodotti da costruzione, una crescita così repentina e forte da non poter essere considerata fisiologica e **tale da generare degli squilibri** se non nell'immediato, nel futuro;

- per nessuna delle categorie dei prodotti, dopo il periodo di picco, si è assistito ad un ritorno dei prezzi ai livelli del 2019-2020: pur essendo normale che dopo periodi di forte inflazione i valori non tornino ai livelli pre-crisi, in questo caso nessun prodotto da costruzione analizzato (eccetto l'acciaio) si è significativamente riavvicinato ai livelli pre Covid-19, il che significa che ancora oggi si opera con prezzi molto elevati, indotti dalla presenza di incentivi e sgravi fiscali che ormai non esistono quasi più o che risultano comunque fortemente ridimensionati;

- a partire da gennaio 2026 fino ad agosto 2026 (ultimo dato disponibile) i prezzi dei prodotti da costruzione hanno ripreso ad aumentare.

Si presume che i prezziari regionali abbiano per lo più registrato le dinamiche sopra descritte. **L'effetto ultimo è che questa rincorsa di prezzi e costi nell'edilizia si riflette oggi nei prezzi di ristrutturazione e di vendita di immobili**, in molti casi **non rispecchiando però più** le reali capacità di spesa di molti acquirenti finali (che in passato finanziavano la spesa e i maggiori costi con gli incentivi pubblici), ridimensionando verosimilmente i livelli di compravendita di immobili ed in prospettiva (neanche molto lontana) portando ad un ridimensionamento del mercato della progettazione, delle ristrutturazioni e delle nuove costruzioni.

5. Il possibile effetto di "stagflazione" nel mercato degli immobili e dei SIA: un'analisi della dinamica dei prezzi di vendita degli immobili

L'ultimo aspetto da analizzare, ma forse il primo di cui tenere conto, è l'andamento del valore di vendita degli immobili ad uso residenziale per poter capire come i fenomeni sopra descritti, riguardanti i prezzi ed i costi del processo costruttivo, negli ultimi anni, stiano determinando potenziali fenomeni distorsivi nelle attività di costruzione, di ristrutturazione e di compravendita.

I dati prodotti dall'Istat fanno riferimento ai prezzi di vendita delle abitazioni (indice IPAB), che rappresentano comunque un campo di analisi ottimale per comprendere cosa è accaduto e sta accadendo. Tali indici dei prezzi di compravendita hanno come anno base il 2025.

Gli indici dei prezzi di vendita delle abitazioni mettono in evidenza **tre fenomeni rilevanti**:

- tra il 2010 ed il 2019 (momento precedente alla crisi da Covid-19) i prezzi di vendita delle abitazioni avevano registrato un calo di ben il 16,6%. Nel periodo compreso tra il 2019 ed il 2025 (ultimo dato disponibile), **l'incremento dei prezzi di vendita è stato del 17,9%;** questo incremento è stato, peraltro, maggiore di quello **dei costi alla produzione di edifici residenziali, pari, nel medesimo periodo, al 13,2%;**

- l'incremento dei prezzi di vendita è stato **più elevato per il nuovo costruito** rispetto alle abitazioni esistenti; tra il 2019 ed il 2025 i prezzi di vendita del **nuovo costruito sono aumentati del 28,9%** e quelli delle **abitazioni esistenti sono aumentati del 15,6%;**

- tra il 2019 ed il 2025 in tutte le aree geografiche considerate i prezzi di vendita delle abitazioni sono aumentati; nel Nord Ovest l'incremento è stato del 20,3%, nel Nord-Est del 22,4%, nelle regioni del Centro l'aumento è stato del 13,5% e nel Mezzogiorno del 13,6%.

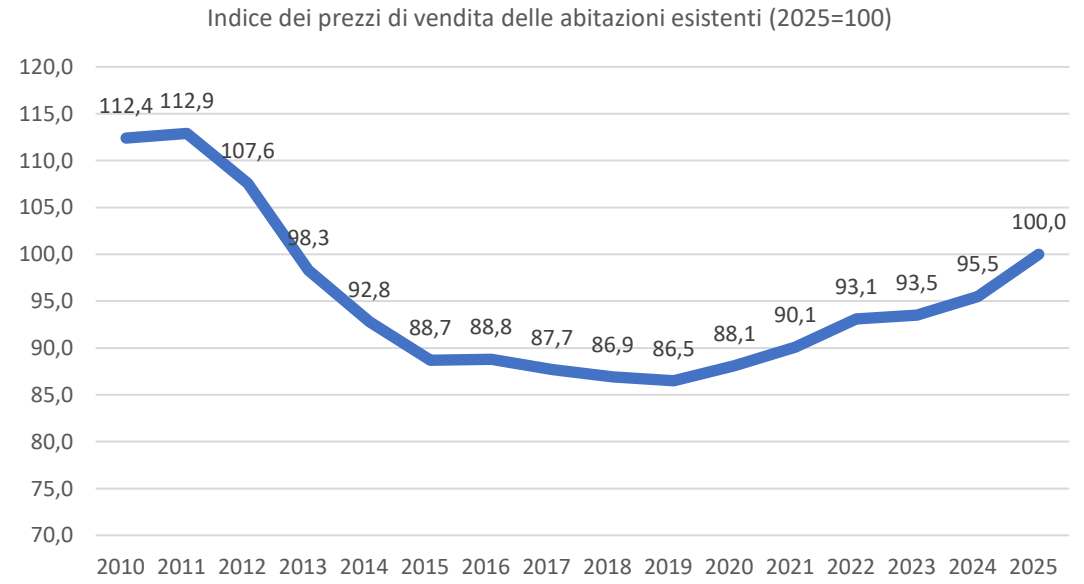
Per ciò che riguarda le **nuove abitazioni,** il grafico sotto riportato descrive chiaramente come ad una fase quasi stagnante dovuta a prezzi decrescenti, tra il 2013 ed il 2017, sia seguita una fase di leggera ripresa fino al 2019 e poi un periodo di marcata accelerazione dal post pandemia da Covid-19 fino ad oggi.



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

Infatti è sufficiente considerare che tra il 2010 ed il 2019 i prezzi di compravendita del nuovo costruito sono aumentati dell'1,6%, mentre tra il 2019 ed il 2025 l'incremento è stato di ben il 28,9%. Come appare evidente dal grafico, attualmente i prezzi sono molto al di sopra di tutti i periodi precedenti qui considerati; nel 2025, l'indice dei prezzi si trova oltre 20 punti al di sopra di quanto registrato nel 2019.

Per gli **edifici esistenti** la dinamica dei prezzi è abbastanza diversa da quella del nuovo costruito, nel senso che oggi i prezzi sono al di sotto rispetto ai livelli raggiunti nel 2010, 2011 e 2012, ma superiori comunque a quanto registrato nel periodo successivo al 2013. In realtà è indubbio che anche questo comparto sia stato colpito negli ultimi anni da una accelerazione dei prezzi. Tra il 2010 ed il 2019 i prezzi di vendita delle abitazioni esistenti si sono addirittura abbassati di ben il 23%, mentre tra il 2019 ed il 2025 si è registrato un incremento del 15,6%. Occorrerebbe infine considerare che i prezzi di vendita del costruito esistente non tengono conto dei costi di rifacimento o di ristrutturazione generalmente necessari e che di fatto fanno lievitare ulteriormente i valori finora presi in considerazione.



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

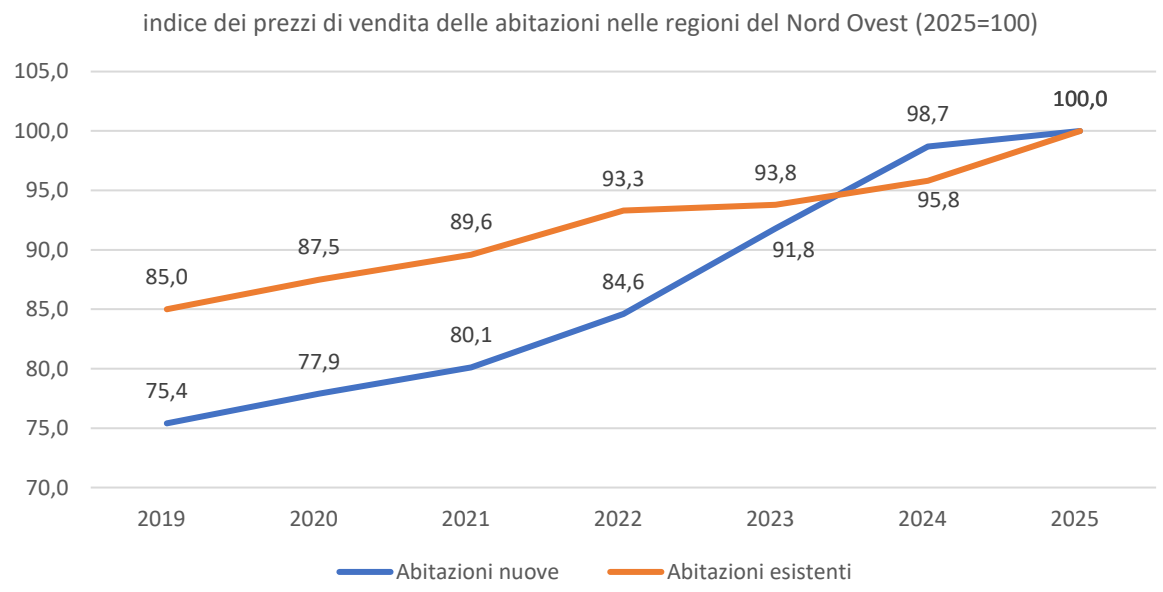
Di seguito si riporta una sintesi delle variazioni dei prezzi di vendita delle abitazioni:

	2010/2019	2019/2025
Totale abitazioni	-16,6	17,9
Abitazioni nuove	1,6	28,9
Abitazioni esistenti	-23,0	15,6

Vale la pena, inoltre, di fare un'ultima comparazione tra l'andamento dei costi alla produzione di edifici residenziali ed i prezzi di vendita degli stessi. I dati disponibili mostrano in entrambi i casi una dinamica di crescita accentuata nel periodo 2021-2025 più o meno simile. Come detto in precedenza l'incremento dei **prezzi alla produzione per la costruzione di edifici residenziali è stato del 13,2% tra il 2019 ed il 2025 a fronte del 17,9% di incremento dei prezzi di vendita degli immobili in generale,** ma con un incremento quasi del 29% per le sole abitazioni di nuova costruzione.

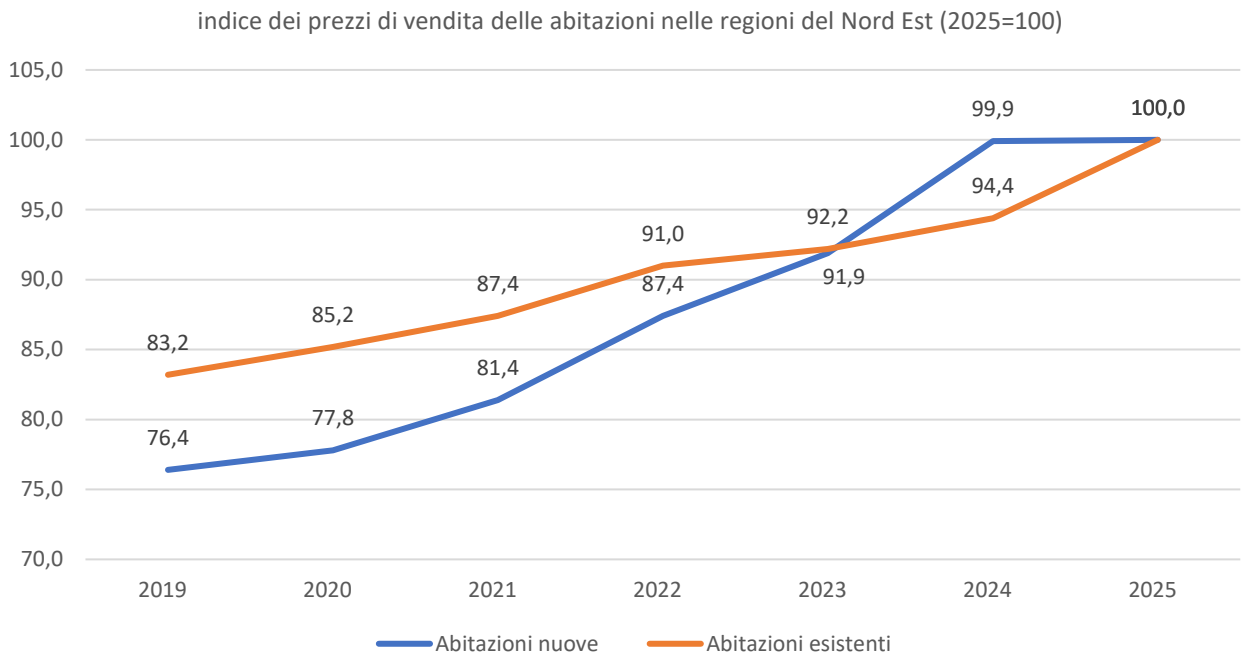
Per completezza di analisi conviene riportare i dati sui prezzi di compravendita di abitazioni disaggregati per macro area geografica. Per tutte si registra un incremento.

Nelle regioni del **Nord Ovest** tra il 2019 ed il 2025 l'incremento è stato del 32,6% per le nuove abitazioni e del 17,6 % per quelle esistenti.



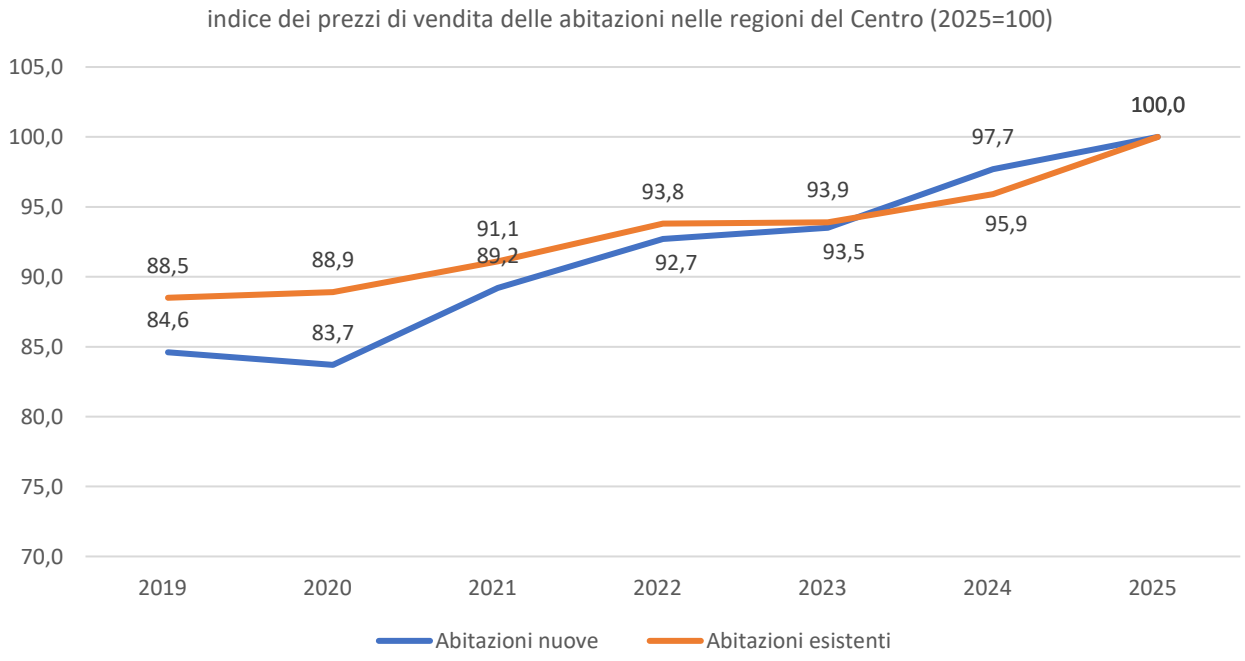
Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

Nel **Nord Est** l'incremento è stato del 30,9% per le nuove abitazioni e del 20,2% per quelle esistenti.



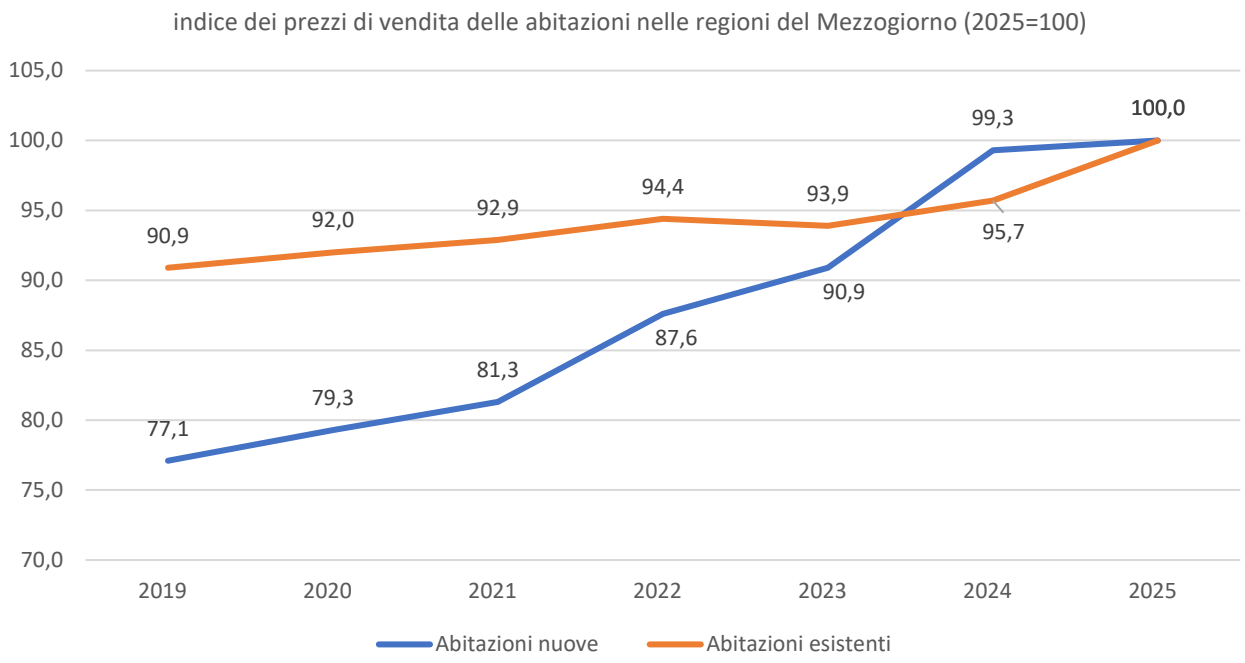
Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

Nelle regioni del **Centro** l'incremento dei valori è stato del 18,2% per il nuovo costruito e del 13% per le abitazioni esistenti.



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

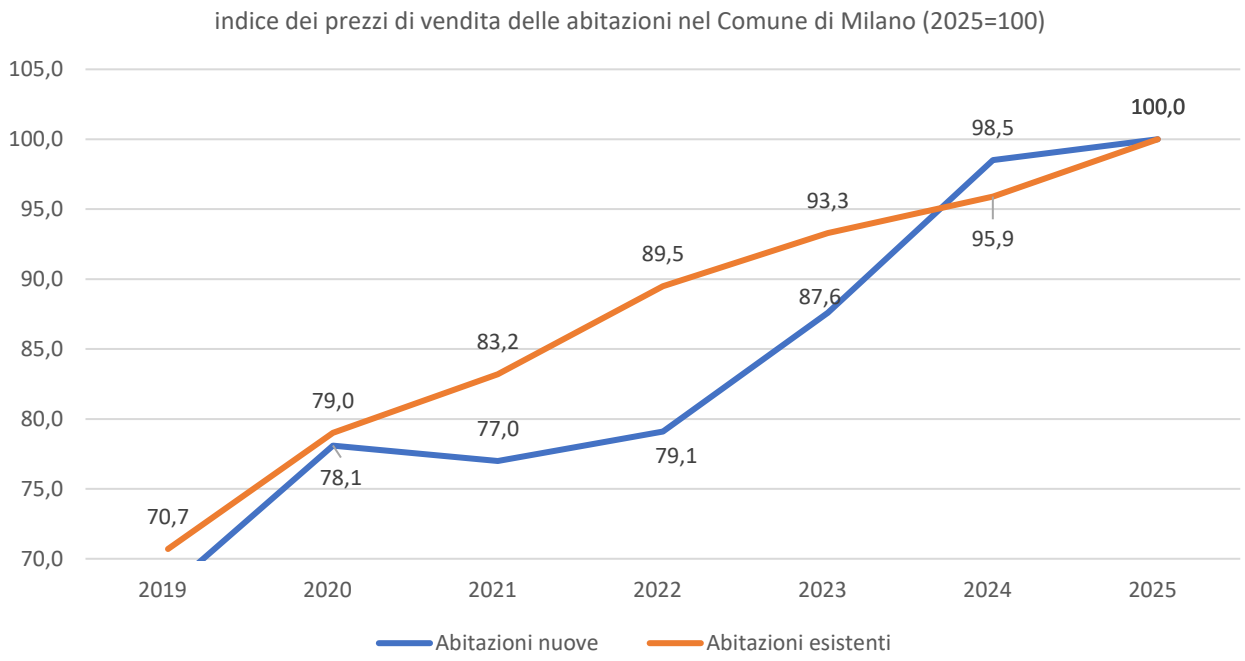
Infine, nel Mezzogiorno le nuove abitazioni hanno registrato un incremento dei prezzi del 29,7% tra il 2019 ed il 2025 e del 10% per le abitazioni esistenti.



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

E' utile osservare inoltre la dinamica dei prezzi in tre grandi centri urbani come Milano, Torino e Roma.

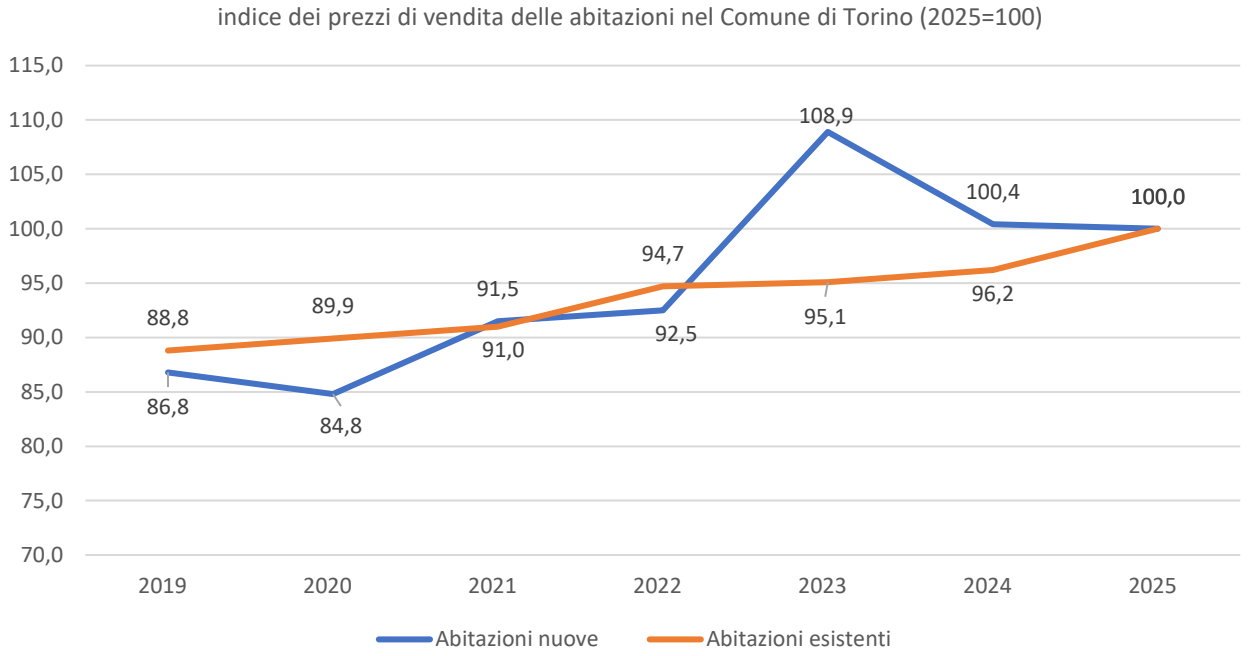
Milano, in particolare, registra incrementi dei prezzi di compravendita decisamente superiori alla media nazionale (ed anche alla media del Nord-Ovest). Tra il 2019 ed il 2025 la variazione è stata del 47,5% per le nuove abitazioni e del 41,4% per le abitazioni esistenti.



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

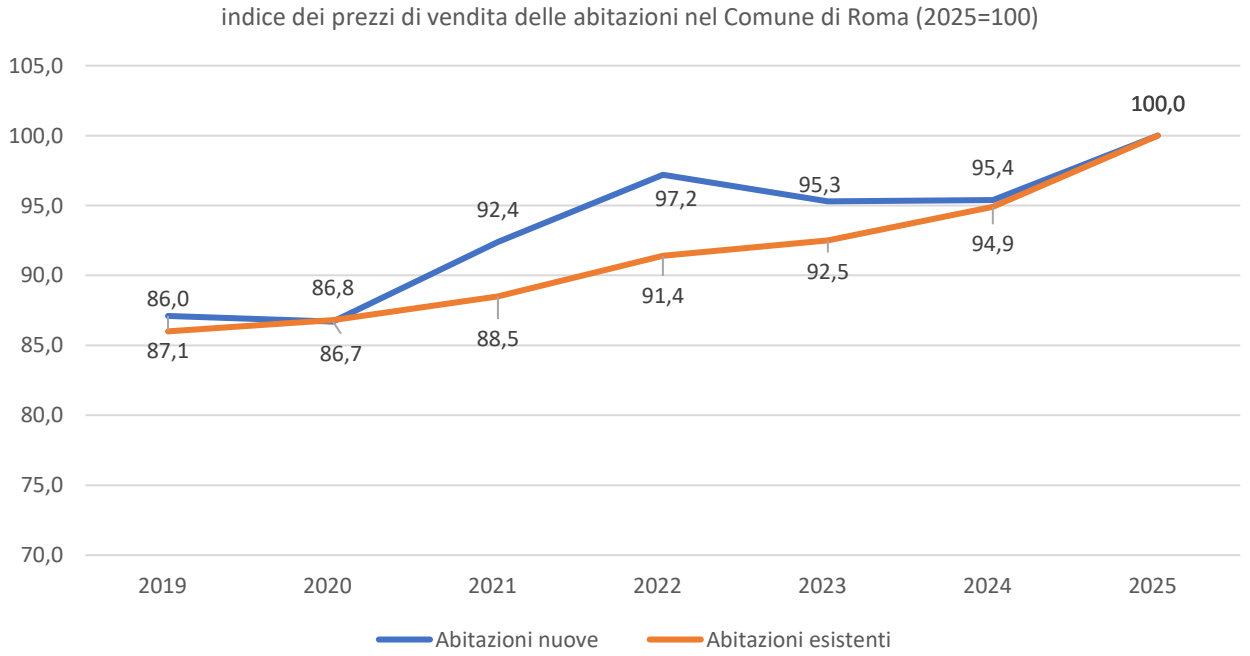
Torino e Roma hanno registrato dinamiche più contenute.

In particolare, nel Comune di Torino tra il 2019 ed il 2025 l'incremento dei prezzi di compravendita per le abitazioni nuove e per quelle esistenti è stato rispettivamente del 15,2% e del 12,6%.



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

Nel Comune di Roma si registrano incrementi del 14,8% (al di sotto della media nazionale) per le nuove abitazioni e del 16,3% per quelle esistenti.



Fonte: elaborazione Centro Studi CNI su dati Istat

È opportuno precisare che le differenze territoriali qui descritte - sia tra macroaree sia tra le città analizzate - non dipendono soltanto dalla dinamica dei costi di costruzione, ma risentono anche di altri fattori strutturali. Un recente studio della Banca d'Italia (Questioni di economia e finanza, n. 1043, 2026), condotto su 7.785 comuni italiani nel periodo 2010-2025, stima un'elasticità di lungo periodo tra variazioni demografiche e quotazioni immobiliari pari a 0,7: a una flessione permanente della popolazione residente del 10% si associa una riduzione dei prezzi del 7%, con un legame più marcato nei contesti urbani del Centro-Nord. Le aree turistiche o comunque capaci di attrarre stabilmente flussi migratori mantengono invece una tenuta dei prezzi superiore, isolandosi dai trend macro-regionali di declino demografico. Nel caso di Milano, a questo si sommano fattori più specifici, segnalati anche dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni della Banca d'Italia: una consistente componente di domanda per finalità di investimento e la pressione esercitata dagli affitti brevi, che sottrae stock abitativo alla locazione tradizionale e alimenta le quotazioni.

6. Considerazioni conclusive

Riassumendo è possibile rilevare che:

- per tutto il periodo considerato, successivo alla crisi da Covid-19, l'incremento dei prezzi di vendita delle abitazioni è stato superiore agli incrementi dei prezzi alla produzione di edifici residenziali;
- la disamina analitica dei prezzi di alcuni tra i principali prodotti da costruzione ha messo in evidenza forti incrementi soprattutto tra il 2021 ed il 2022 per poi rallentare la crescita o addirittura in alcuni casi (seppure rari) registrare un decremento dei prezzi unitari rispetto alla fase più critica, come per le piastrelle in ceramica e i tubi in acciaio. Comunque molti tra i principali prodotti, dopo avere registrato un picco di incremento nel 2022, successivamente e fino al 2025 hanno seguito una traiettoria più orizzontale, cioè non sono cresciuti ulteriormente, ovvero non si sono registrate ulteriori tensioni critiche salvo, però **riprendere a crescere nel 2026**, probabilmente a causa della crisi dei prodotti energetici e di un contesto geopolitico molto contrastato;

Vanno considerati inoltre altri fattori, in particolare:

- i prezzi delle unità immobiliari che sono state oggetto di ristrutturazione con Superbonus presenteranno, verosimilmente, negli anni un gap di prezzo molto marcato rispetto alle abitazioni che non hanno usufruito di lavori di efficientamento energetico;
- i prezziari regionali soffrono di una sorta di effetto di "localizzazione" spinta in alcuni settori merceologici, per cui i prezzi differiscono anche del 20/30% rispetto alla media nazionale, tra un'area geografica ed un'altra del Paese.

Sembra dunque essersi innescata una dinamica che se da un lato, a partire dal 2021, ha generato una spinta espansiva molto forte a favore del comparto delle costruzioni, dall'altro **ha alimentato una crescita molto marcata sia dei costi e dei prezzi del processo costruttivo che dei prezzi di compravendita degli immobili**.

Da ciò che è possibile **apprendere dai dati disponibili, il mercato delle costruzioni opera oggi su livelli di prezzo (prezzi delle materie prime, prezzi dei prodotti da costruzione, costi per la progettazione, prezzi di compravendita di immobili) più elevati rispetto ad un passato recente**, ovvero rispetto al 2019-2020. I prezzi medi delle abitazioni, ma anche quelli praticati per la realizzazione di opere pubbliche e di edifici commerciali, sono il frutto di una fase "euforica" ed espansiva del mercato sostenuta dalla presenza di incentivi e piani di sviluppo ormai terminati o ridimensionati (Superbonus e PNRR). **Questo rischia di innescare una fase critica del mercato, con una domanda di costruito sempre più flebile a causa di prezzi e costi troppo elevati e di costi di ristrutturazione consistenti rispetto al passato recente**.

A rendere ancora più concreto il rischio di stagflazione nel comparto concorre un ulteriore elemento, finora non richiamato: la dinamica dei redditi e dei salari. Secondo il Rapporto annuale Istat 2026, il potere d'acquisto delle retribuzioni contrattuali risultava, a fine 2025, ancora inferiore dell'8,6% rispetto ai livelli di gennaio 2019, nonostante due anni consecutivi di recupero in termini reali. Il più recente report Istat sulle retribuzioni contrattuali (aprile-giugno 2026) segnala peraltro una nuova inversione di tendenza: nel secondo trimestre del 2026 le retribuzioni contrattuali sono cresciute del 2,6% su base annua, un ritmo superato dall'inflazione al consumo, tornata sopra il 3%, con una conseguente nuova erosione del potere d'acquisto reale dei lavoratori. In un quadro nel quale i prezzi di vendita degli immobili e, più in generale, i costi del processo edilizio restano strutturalmente più elevati rispetto al periodo pre-pandemico, questa ulteriore contrazione del potere d'acquisto delle famiglie rende la tesi della stagflazione plausibile: da un lato prezzi e costi delle costruzioni che non arretrano, dall'altro una capacità di spesa dei potenziali acquirenti che si riduce, con il concreto rischio di un ulteriore rallentamento della domanda di abitazioni e di interventi edilizi.

Su questo scenario complesso pesa una ulteriore criticità del momento, ovvero la crisi energetica dovuta all'attuale conflitto in Medio Oriente che, ancora sembra non avere una via di uscita. È molto probabile che questa situazione avrà nuovamente ripercussioni sui prezzi dei prodotti da costruzione (molti dei quali vengono da produzioni energivore).

Al netto dei fatti contingenti, occorre dire che i dati disponibili spingono a chiedersi se sia possibile mettere in atto un sistema attraverso il quale contenere la crescita dei prezzi alla produzione e sarebbe anche utile capire, attraverso un lavoro analitico, se i prezziari per l'edilizia tendono oggi a proporre prezzi crescenti o prezzi stabili.