10. COSTRUZIONI

I NUMERI DELLE COSTRUZIONI AL 31/12/2022

Imprese attive	10.657
di cui artigiane	*7.536*
Localizzazioni	11.617

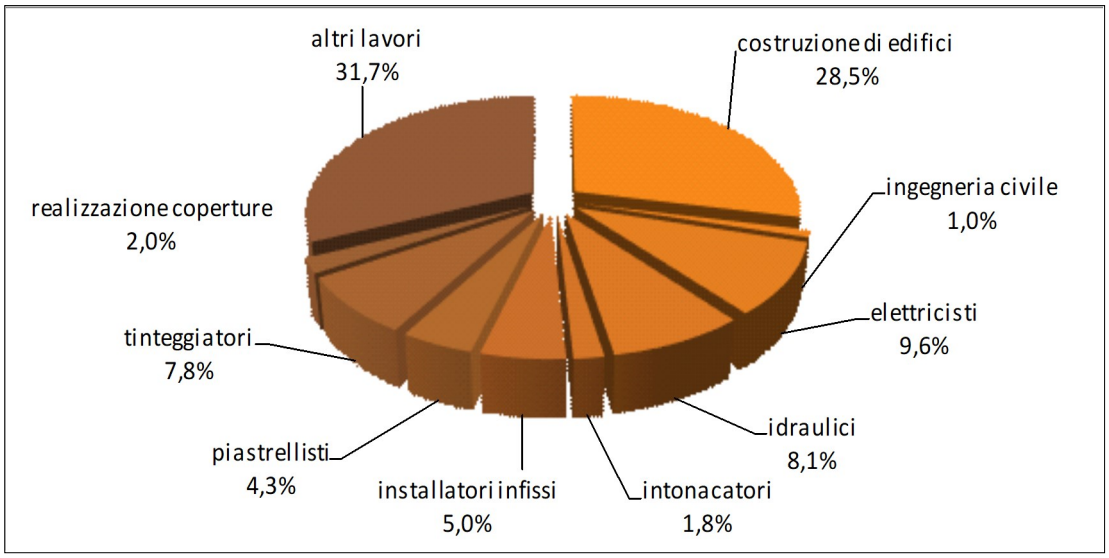
Fonte: Centro Studi e Statistica Camera di Commercio di Modena - elaborazione dati Registro Imprese

Al 31/12/2022 l'edilizia conta 10.657 imprese, pari al 16,6% del totale delle aziende modenesi. Le imprese edili anche quest'anno realizzano una crescita moderata (+0,3%) grazie anche agli incentivi governativi.

Il settore si distingue per la presenza di una percentuale di imprese artigiane (70,7%) molto superiore alla media modenese, che risultano tuttavia in diminuzione da tempo, con un calo del –1,1% anche quest'anno. Le localizzazioni sono stabili (+0,1%).

Il tessuto imprenditoriale delle costruzioni è costituito prevalentemente da imprese piccolissime, spesso con un solo addetto, ma molte di esse lavorano per alcune grandi imprese con centinaia di addetti. In questo modo anche le forme giuridiche hanno proporzioni differenti rispetto al totale delle imprese modenesi: sono molto più numerose le ditte individuali (58,5%), anche se sono in diminuzione per il terzo anno con-

Graf. 10.1 - IMPRESE EDILI DELLA PROVINCIA DI MODENA AL 31/12/2022



Fonte: Centro Studi e Statistica Camera di Commercio di Modena - elaborazione dati Registro Imprese

secutivo (-2,3%). Seguono le società di capitali, che nel 2022 aumentano ulteriormente la loro quota sul totale (30,6%) grazie ad una sensibile crescita (+7,8%), mentre sono relativamente poche le società di persone (9,2%), in ulteriore calo (-4,6%). Infine i consorzi e le cooperative hanno un ruolo residuale (1,7% del totale) e risultano in notevole diminuzione anch'esse (-5,8%), tuttavia in questa categoria vi sono alcune delle imprese edili maggiori.

Come evidenzia il graf. 10.1, all'interno del settore il maggior numero delle aziende si occupa dell'attività di costruzione di edifici (3.038 imprese), in aumento dello 0,7%. Numerose sono inoltre le imprese di installazione dei servizi nei fabbricati, costituite soprattutto da piccole ditte individuali, come 1.028 elettricisti e 868 idraulici, oppure di completamento degli edifici (834 tinteggiatori, 463 piastrellisti, 536 installatori di infissi e 193 intonacatori).

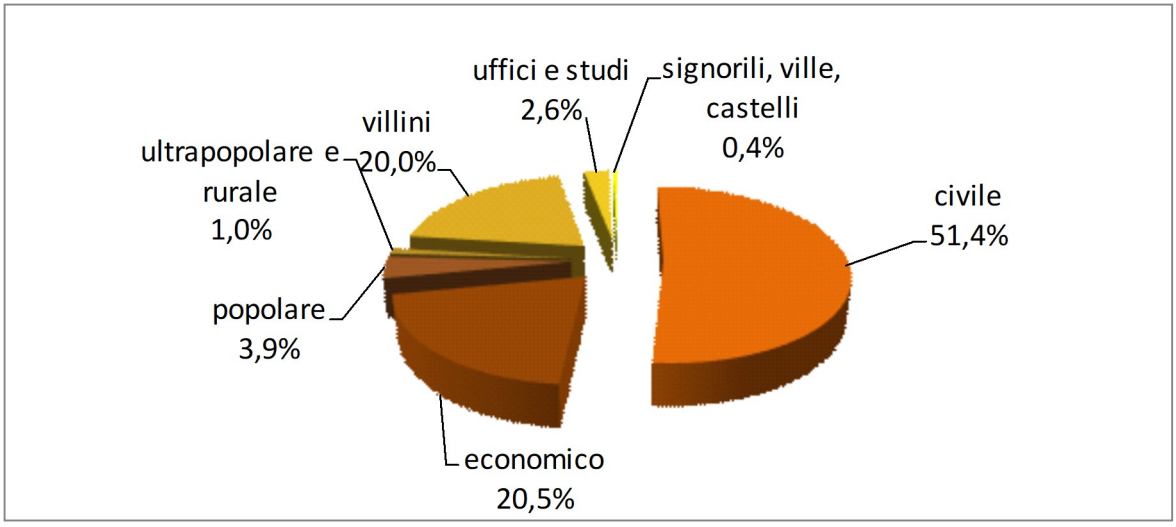
Gli incentivi alle ristrutturazioni tuttavia non hanno favorito tutti i tipi di impresa: come nell'anno precedente risultano in crescita gli installatori di infissi (+0,9%) e i tinteggiatori (+1,0%); calano invece gli intonacatori (-6,8%), i piastrellisti (-5,9%), gli installatori di coperture (-5,3%), gli elettricisti (-0,8%) e gli idraulici (-0,2%).

Dopo un anno di stabilità scende anche il numero di imprese dell'ingegneria civile (-3,7%).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia delle Entrate fornisce numerose informazioni riguardo il patrimonio edilizio esistente nella provincia e le relative transazioni immobiliari.

Lo stock residenziale della provincia è piuttosto stabile: sono presenti 396.616 abitazioni in provincia di Modena al 31/12/2022, corrispondenti a circa 1,3 abitazioni per famiglia e in leggero au-

Graf. 10.2 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN PROVINCIA DI MODENA AL 31/12/2022



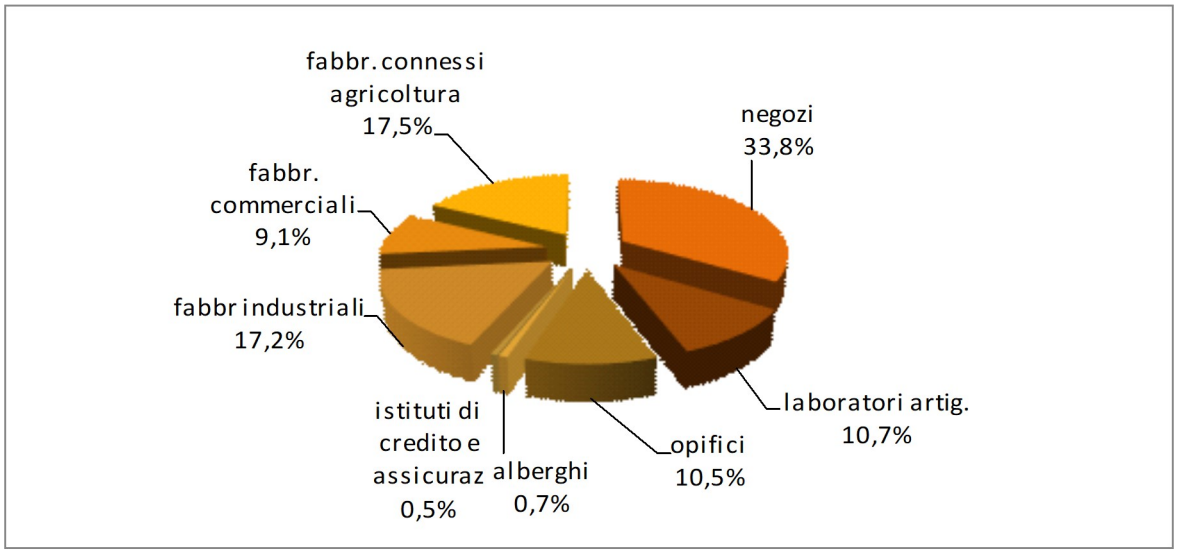
Fonte: Centro Studi e Statistica Camera di Commercio di Modena - elaborazione dati Agenzia delle Entrate — Osservatorio del Mercato Immobiliare

mento rispetto all'anno precedente (+0,3%). La superficie stimata è di 47,8 milioni di metri quadrati, pari a 68,1 metri quadrati per abitante e 120,6 metri quadrati per abitazione. Tale superficie è suddivisa in 2.305 mila vani, cioè circa 5,8 vani in media per ciascuna abitazione.

La maggior parte delle abitazioni è di tipo civile (51,4%) in lieve incremento (+0,6%) rispetto al 2021, seguita da quelle economiche (20,5%) in lieve diminuzione (-0,5%). Simile la quota dei villini (20,0%), in aumento dell'1,1% anche quest'anno.

Calano invece, ormai da diversi anni, le abitazioni meno pre-

Graf. 10.3 - IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE IN PROVINCIA DI MODENA AL 31/12/2022



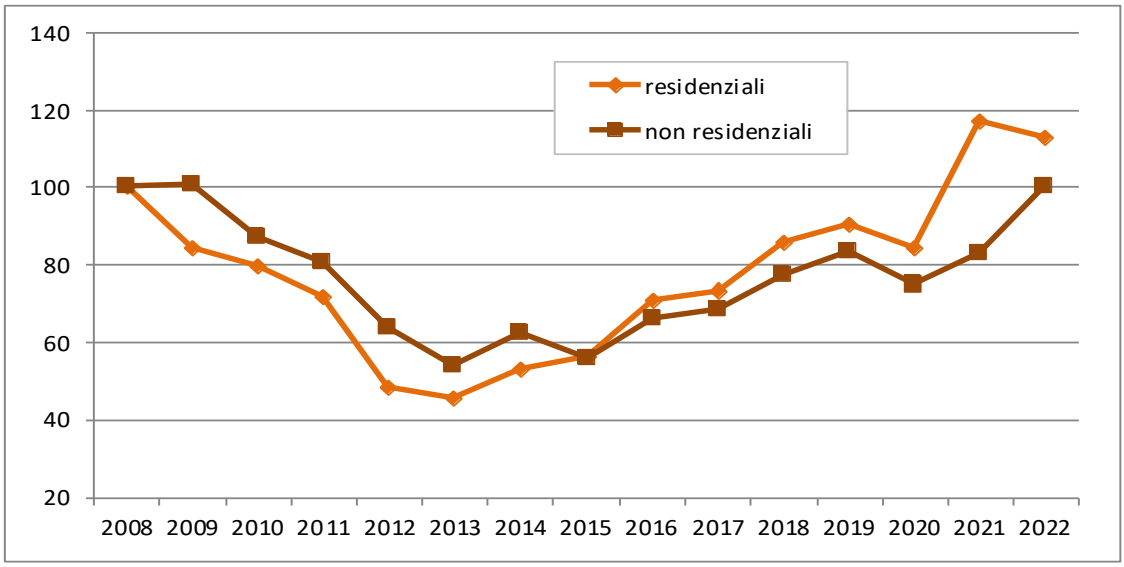
Fonte: Centro Studi e Statistica Camera di Commercio di Modena - elaborazione dati Agenzia delle Entrate — Osservatorio del Mercato Immobiliare

stigiose, come quelle popolari (-2,1%) e ancor di più quelle ultrapopolari e rurali (-4,5%), che comunque non sono molto numerose. Diminuisce anche il numero delle ville e castelli (-1,9%) e delle abitazioni adibite ad uffici e studi (-0,6%).

Nel complesso emerge quindi una tendenza alla riqualificazione del tessuto urbano, mediante la sostituzione degli alloggi più poveri con quelli più moderni.

Il numero dei fabbricati non residenziali è pressoché stabile rispetto al 2021 (+0,1%) e ammonta a 65.330 unità in tutta la provincia, con una rendita catastale pari a 255 milioni di euro (+1,1%). La maggior parte di essi è costituita da negozi (33,8%), seguiti dai fabbricati connessi all'agricoltura (17,5%) e dai fabbricati industriali (17,2%). Questi ultimi tuttavia detengono

Graf. 10.4 – INDICE DELLE TRANSAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI NORMALIZZATE AD USO RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE — anno 2008=100



Fonte: Centro Studi e Statistica Camera di Commercio di Modena - elaborazione dati Agenzia delle Entrate — Osservatorio del Mercato Immobiliare

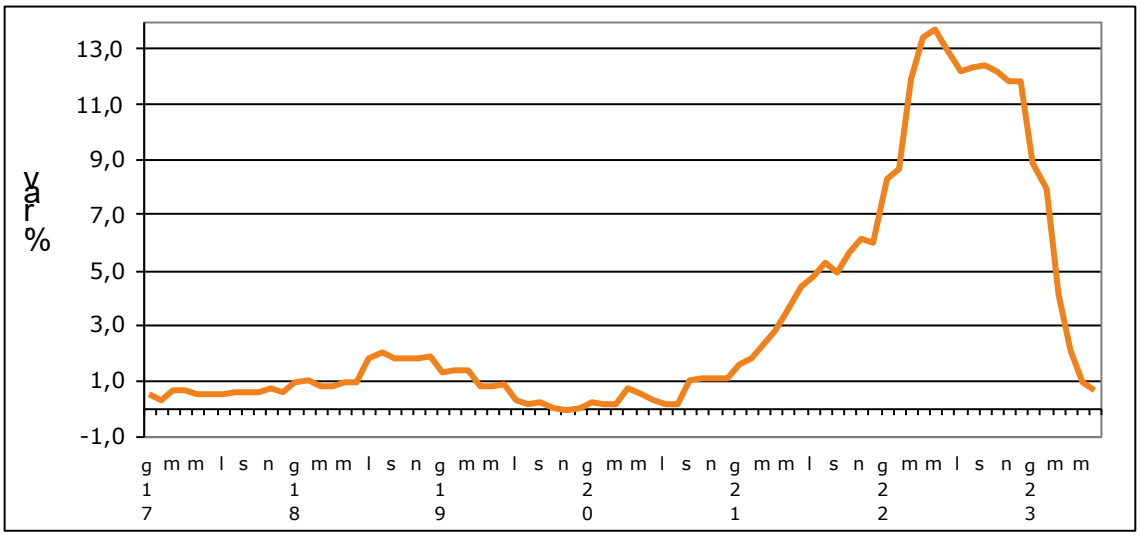
la rendita catastale più elevata, che con 109 milioni di euro rappresenta il 42,5% della rendita totale, seguono i fabbricati commerciali (come ad esempio gli ipermercati) con il 20,1%, mentre i negozi, pur essendo in maggioranza numerica, ne detengono solamente il 12,3%.

Per quanto riguarda le transazioni immobiliari, si può notare come la serie storica dal 2008 fino al 2013 mostri un grosso rallentamento sia per gli immobili residenziali che non residenziali; infatti in tale periodo si sono pressoché dimezzate sia le transazioni di immobili residenziali (–52,4%), che quelle di immobili non residenziali (–45,6%). Successivamente si registra una ripresa più marcata per la compravendita di immobili residenziali, con un incremento del 98,2% dal 2013 al 2019. Nel 2020 la pandemia ha bloccato anche il settore immobiliare e le transazioni residenziali sono diminuite del 6,8%. Tuttavia nel 2021 la ripresa è stata molto sostenuta, tanto che il numero di transazioni residenziali è aumentato del 38,6% raggiungendo un massimo di 11.084 transazioni.

Al contrario nel 2023 si registra un discreto calo (-3,4%).

La serie storica delle transazioni di immobili non residenziali mostra una crescita inferiore (+53,8% dal 2013 al 2019) rimanendo molto al disotto dei valori pre-crisi. Inoltre nel 2020 l'impatto del lock-down ha influito maggiormente sulle compravendite di questo tipo di immobili, che sono calate del 9,8%. Infine nel 2021 la ripresa delle transazioni non residenziali è stata molto inferiore rispetto a quelle residenziali (+10,8%), tuttavia nel 2022 il trend è in netta crescita

Graf. 10.5 - NUMERI INDICI ISTAT NAZIONALI GENERALI DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE - Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente



Fonte: Centro Studi e Statistica Camera di Commercio di Modena – elaborazione dati Istat

(+20,5%), portando il valore ai livelli del 2008.

Il grafico 10.5 indica le variazioni annuali dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale calcolato dall'Istat. E' l'indicatore che sintetizza l'andamento dei costi di mano d'opera, materiali e trasporti per la costruzione di un fabbricato residenziale tipo.

Durante la crisi del 2009 tali variazioni erano diventate negative per la prima volta dopo decenni (-1,2%). In seguito è rimasto piuttosto stabile per diversi anni avvicinandosi allo zero nel 2020.
A partire dal 2021 cambia radicalmente il trend di questo indicatore, infatti a causa dell'aumento delle materie prime a livello mondiale e dei superbonus italiani sull'edilizia, il tutto esacerbato dal conflitto in Ucraina, il costo di costruzione comincia a salire sensibilmente fino a raggiungere aumenti a due cifre a partire da marzo 2022.
L'incremento massimo viene toccato a maggio 2022 con il +13,7%, mentre a partire da gennaio 2023, le variazioni scendono bruscamente, fino ad un minimo del +0,9% a giugno 2023.
Nonostante il mercato delle compraven-

dite immobiliari si sia vivacizzato negli ultimi anni, i prezzi delle abitazioni non sono aumentati in modo proporzionale al costo di costruzione. Tuttavia nella rilevazione annuale di marzo 2023 dell'Osservatorio sul mercato Immobiliare curato da Nomisma, proseguono i segnali di una piccola ripresa (tabella 10.1).
Dopo due anni positivi, il 2023 accresce il trend in salita con un aumento del 4,4% per le abitazioni nuove e del 4,3% per le abitazioni usate.
Si riduce così la diminuzione complessiva dal 2008 (anno in cui i prezzi delle abitazioni hanno raggiunto il massimo valore): –16,8% per le nuove abitazioni e -21,8% per quelle usate. Aumenta inoltre la discrepanza di prezzo tra abitazioni nuove ed usate, raggiungendo nel 2023 l'importo di 772 euro per metro quadrato,

Tab. 10.1 - PREZZI DEL MERCATO IMMOBILIARE NEL COMUNE DI MODENA - (euro/mq)

	abitazioni		
	nuove	usate	canone di affitto annuo
Marzo 2008	2.996	2.199	92
Marzo 2009	2.952	2.110	90
Marzo 2010	2.856	2.029	85
Marzo 2011	2.781	1.955	82
Marzo 2012	2.705	1.886	80
Marzo 2013	2.591	1.791	77
Marzo 2014	2.514	1.720	76
Marzo 2015	2.452	1.683	75
Marzo 2016	2.393	1.659	74
Marzo 2017	2.328	1.621	74
Marzo 2018	2.320	1.602	74
Marzo 2019	2.292	1.593	75
Marzo 2020	2.298	1.576	76
Marzo 2021	2.326	1.598	77
Marzo 2022	2.387	1.649	79
Marzo 2023	2.492	1.720	82

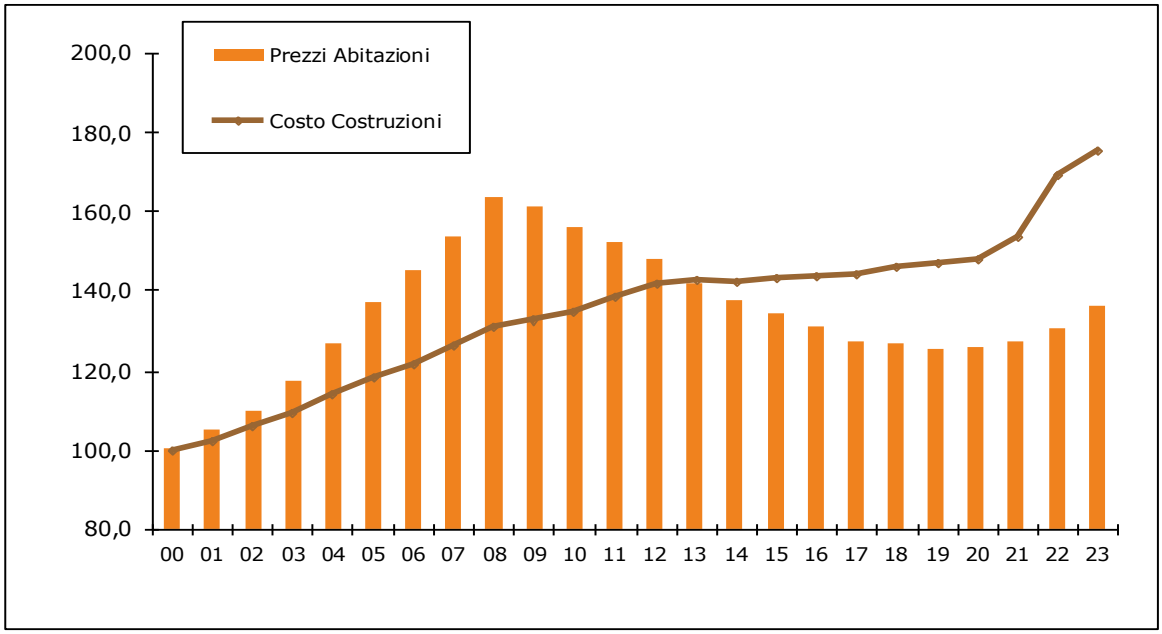
Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma

pari ad un sovrapprezzo per le nuove abitazioni rispetto a quelle usate del 44,9% in più.
I canoni di affitto delle abitazioni hanno recuperato terreno più velocemente negli anni passati, tuttavia nel 2023 registrano un incremento inferiore rispetto ai prezzi di vendita delle abitazioni (+3,3%).
La differenza fra il costo delle abitazioni nella zona del centro di Modena e quelle di periferia rimane pressoché stabile nel 2023, con 786 euro per mq in più per le zone del centro, pari ad una maggiorazione del 41,2%. La differenza risulta però più evidente per le nuove abitazioni, dove la maggiorazione per le case in centro raggiunge i 1.012 euro, mentre nelle abitazioni usate si ferma a 561 euro, in leggero calo. Anche i canoni di affitto seguono questo criterio: vi è una maggiorazione del 36,1% al metro quadrato nelle zone del centro, pari a 27 euro in più.
I prezzi dei capanno-

ni hanno una ripresa più lenta rispetto a quelli delle abitazioni: dopo un 2021 ancora negativo, si registra una lieve ripresa nel 2022 confermata nel 2023, dove i prezzi al mq dei nuovi capannoni crescono del 3,7%, anche quelli usati confermano un aumento deciso (+3,2%). I canoni di affitto dei capannoni risultano più stabili: i nuovi salgono dello 0,3%, mentre quelli usati dell'1,7%.

Il grafico 10.6 fornisce una sintesi tra l'andamento dei prezzi delle abitazioni e quello del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, entrambi indicizzati con la base 2000=100. Come si può notare, dal 2000 al 2008 i prezzi delle abitazioni crescono molto più velocemente (+63,8%) del costo di costruzione (+31,1%), tanto che nel 2008 la forbice tra le due serie è massima, con i prezzi delle abitazioni che sovrastano il costo di un fabbricato residenziale del 24,9%. Successivamente il costo di costruzione continua a salire (+12,7% dal 2008 al 2020), mentre i prezzi delle abitazioni si abbassano a causa della crisi e scendono al disotto

Graf. 10.6 – INDICI DEI PREZZI DELLE NUOVE ABITAZIONI IN MODENA E DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE NAZIONALE – ANNO 2000=100



Fonte: Centro Studi e Statistica Camera di Commercio di Modena - elaborazione dati Nomisma e Istat

del costo di costruzione (-23,3% dal 2008 al 2020). Dal 2020 al 2022 i prezzi delle nuove abitazioni riprendono a salire (+4,2%) e il costo di costruzione si impenna a causa di diversi fattori: la ripresa delle economie mondiali ha causato il rincaro delle materie prime e dei costi energetici, in Italia i bonus sull'edilizia hanno inasprito ulteriormente gli incrementi dei prezzi dei materiali edili e la guerra in Ucraina ha esasperato queste tendenze. Così dal 2020 al 2022 il costo di costruzione è cresciuto del 14,5%. Tuttavia nel 2023 i prezzi delle abitazioni aumentano sensibilmente (+4,4%), mentre il costo di costruzione rallenta la sua corsa (+3,6%), in questo modo le due serie tornano a riavvicinarsi.