

10. COSTRUZIONI



I NUMERI DELLE COSTRUZIONI AL 31/12/2023

Imprese attive	10.605
<i>di cui artigiane</i>	<i>7.471</i>
Localizzazioni	11.558

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

Al 31/12/2023 l'edilizia conta 10.605 **imprese**, pari al 16,8% del totale delle aziende modenesi. Le imprese edili, dopo tre anni di crescita, presentano una diminuzione del -0,5% rispetto alla stessa data del 2022.

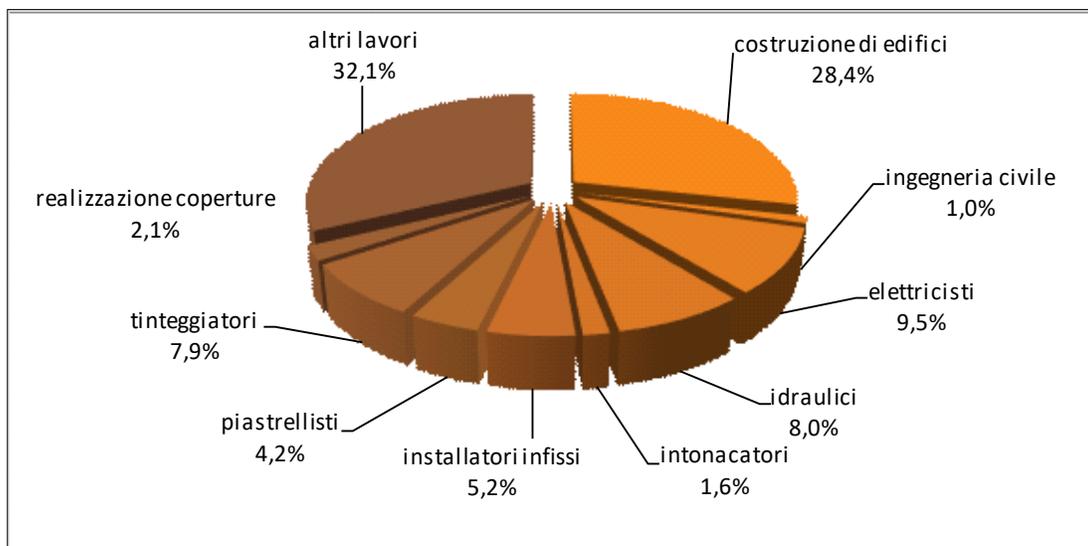
Il settore si distingue per la presenza di una quota di imprese **artigiane** (70,4%) molto superiore alla media modenese. L'artigianato tuttavia vede diminuire la propria consistenza imprenditoriale del -0,9% nel corso del 2023.

Le **localizzazioni** dell'edilizia in provincia di Modena sono 11.558 e diminuiscono allo stesso ritmo delle sedi (-0,5%).

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 im-

Graf. 10.1 - IMPRESE EDILI DELLA PROVINCIA DI MODENA AL 31/12/2023



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

prese modenesi: sono molto più numerose le ditte individuali (57,9%), anche se sono in diminuzione per il quarto anno consecutivo (-1,5%). Seguono le società di capitali, che nel 2023 aumentano ulteriormente la loro quota sul totale (31,7%) grazie ad una crescita del +3,1%, mentre sono relativamente poche le società di persone (8,7%), in ulteriore calo (-5,6%). Infine i consorzi e le cooperative hanno un ruolo residuale (1,6% del totale) e risultano in diminuzione anch'esse (-2,8%), tuttavia in questa categoria vi sono alcune delle imprese edili maggiori.

Come evidenzia il graf. 10.1, che mostra i **diversi comparti** all'interno del settore edile, il maggior numero delle aziende svolge l'attività di costruzione di edifici (3.011 imprese), con un calo di consistenza dello 0,9% nel 2023.

Numerose sono inoltre le imprese di installazione dei servizi nei fabbricati, costituite soprattutto da piccole ditte individuali, come

1.012 elettricisti e 848 idraulici, oppure di completamento degli edifici (836 tinteggiatori, 446 piastrellisti, 554 installatori di infissi e 170 intonacatori).

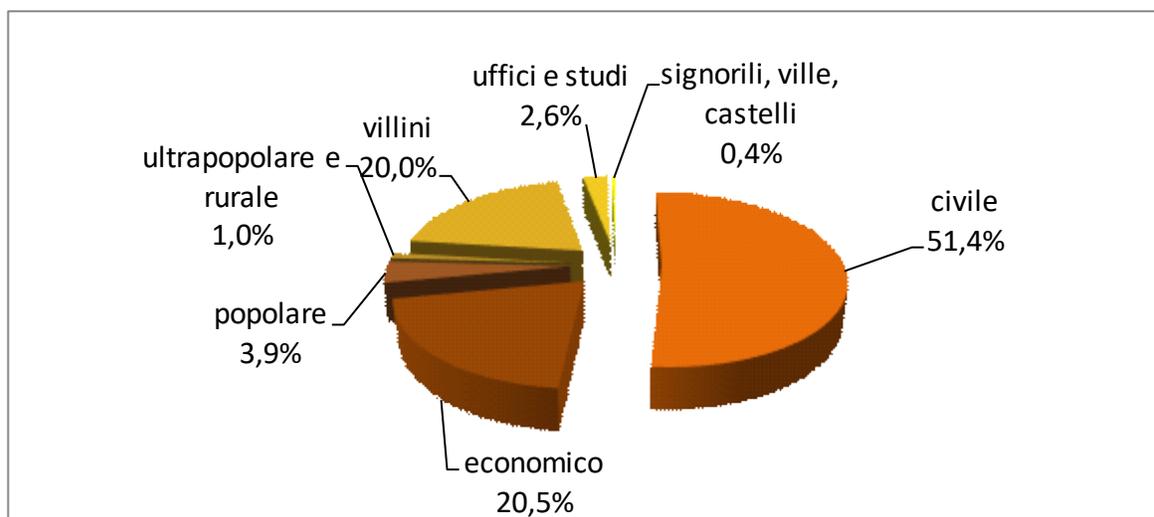
Gli incentivi alle ristrutturazioni tuttavia non hanno favorito tutti i tipi di impresa: come nell'anno precedente risultano in crescita gli installatori di infissi (+3,4%), i realizzatori di coperture (+3,2%) e gli ingegneri civili (+1,0%).

Diminuiscono invece gli intonacatori (-11,9%), i piastrellisti (-3,7%), gli idraulici (-2,3%) e gli elettricisti (-1,6%).

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 397.581 abitazioni in provincia di Modena al 31/12/2023, corrispondenti a

Graf. 10.2 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN PROVINCIA DI MODENA AL 31/12/2023



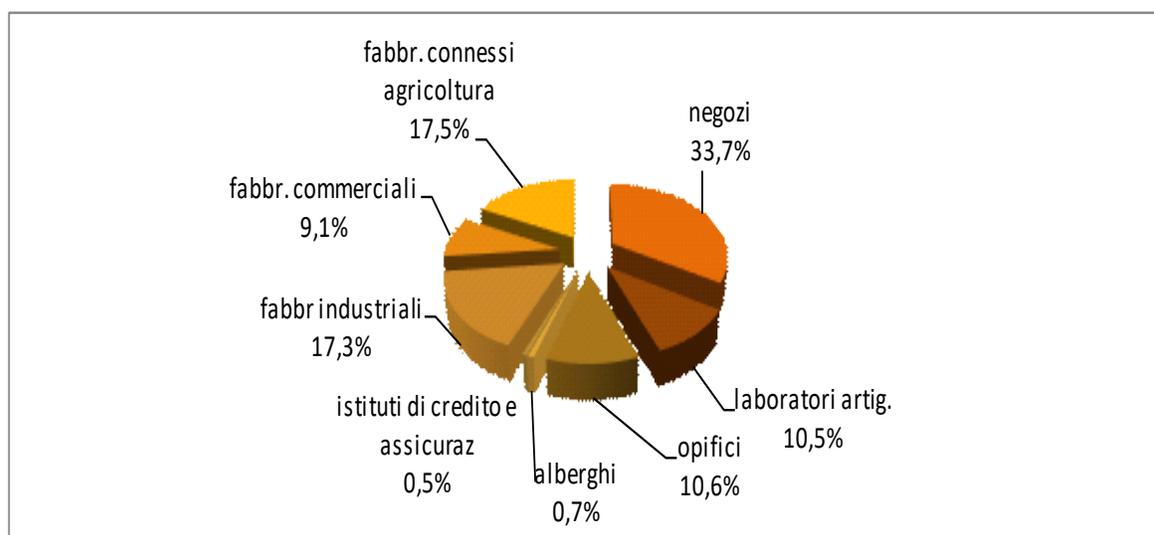
Fonte: Centro Studi e Statistica Camera di Commercio di Modena - elaborazione dati Agenzia delle Entrate — Osservatorio del Mercato Immobiliare

circa 1,3 abitazioni per famiglia e in leggero aumento rispetto all'anno precedente (+0,2%). La superficie stimata è di 48,0 milioni di metri quadrati, pari a 67,9 metri quadrati per abitante e 120,7 metri quadrati per abitazione. Tale superficie è suddivisa in 2.312 mila vani, cioè circa 5,8 vani in media per ciascuna abitazio-

ne.

Più della metà delle abitazioni è di tipo civile (51,6%) in lieve incremento rispetto al 2022 (+0,5%), seguita da quelle economiche (20,4%) in lieve diminuzione (-0,5%). Simile la quota dei villini (20,2%), in aumento dell'1,1% anche quest'anno.

Graf. 10.3 - IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE IN PROVINCIA DI MODENA AL 31/12/2023



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

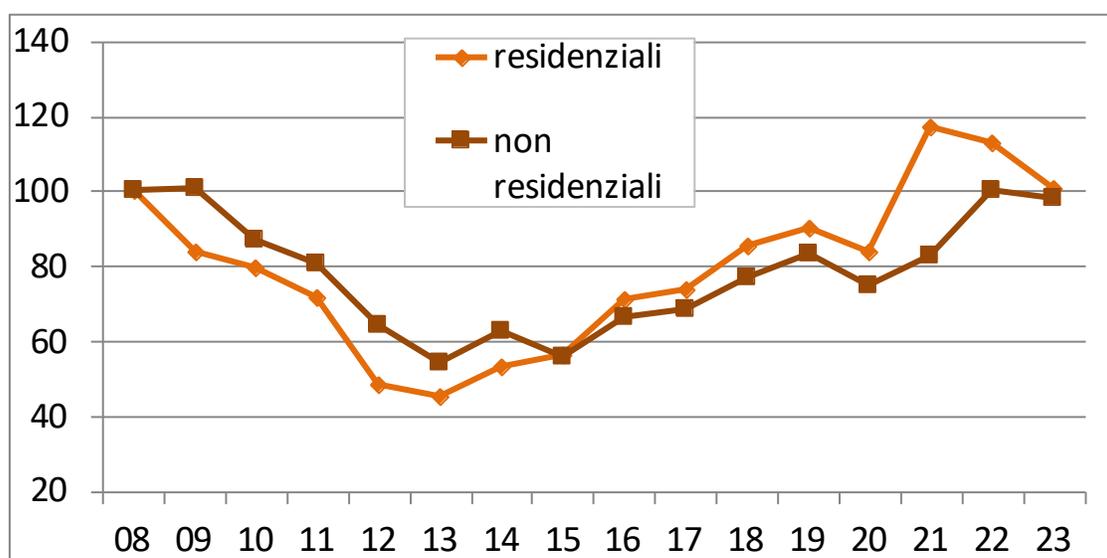
Calano invece, ormai da diversi anni, le abitazioni meno prestigiose, come quelle popolari (-2,3%) e ancor di più quelle ultrapopolari e rurali (-3,8%), che comunque non sono molto numerose. Rimane pressoché stabile il numero delle ville e castelli (+0,2%), mentre cala quello delle abitazioni adibite ad uffici e studi (-0,5%).

Nel complesso emerge quindi una tendenza alla riqualificazione del

tessuto urbano, mediante la sostituzione degli alloggi più poveri con quelli più signorili.

Rimane invece invariato il numero dei fabbricati non residenziali rispetto al 2022 arrivando a 65.354 unità in tutta la provincia, con una rendita catastale pari a 256 milioni di euro (+0,3%). La maggior parte di essi è costituita da negozi (33,7%), seguiti dai fabbricati connessi all'agricoltura (17,5%) e dai fab-

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

bricati industriali (17,3%). Questi ultimi tuttavia detengono la rendita catastale più elevata, infatti con 110 milioni di euro rappresenta il 42,9% della rendita totale dei fabbricati non residenziali, seguono i fabbricati commerciali (come ad esempio gli ipermercati) con il 19,8%, mentre i negozi, pur essendo in maggioranza numerica, rappresentano solamente il 12,3% di rendita catastale.

Per quanto riguarda le transazioni immobiliari, si può notare come la serie storica dal 2008 fino al 2013 mostri un importante rallentamento sia per gli immobili residenziali che non re-

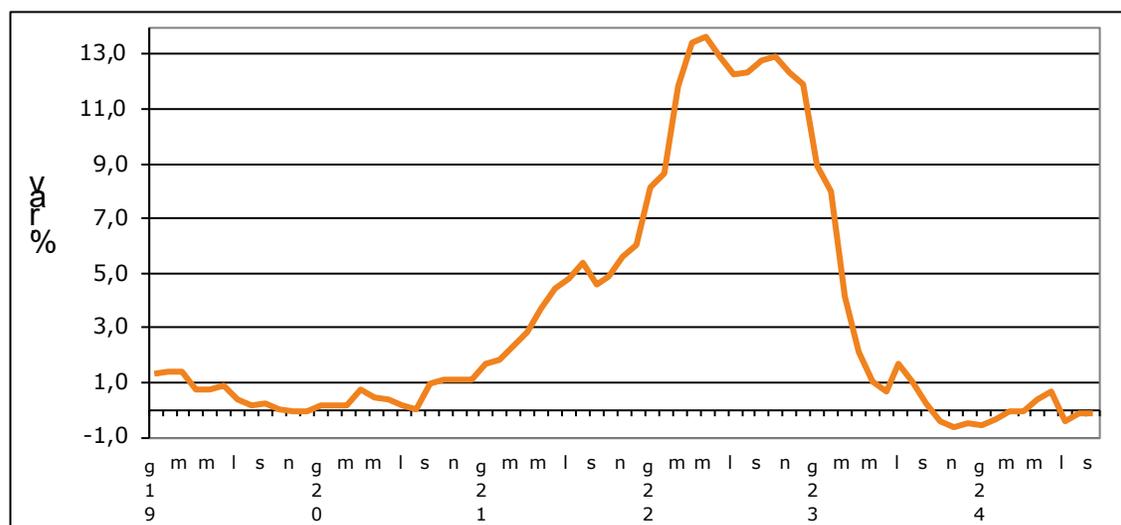
sidenziali. Successivamente si nota una ripresa più marcata per la compravendita di immobili residenziali. Nel 2020 la pandemia ha bloccato anche il settore immobiliare e le transazioni residenziali sono diminuite del 6,8%. Tuttavia nel 2021 la ripresa è stata molto sostenuta, tanto che il numero di transazioni residenziali è aumentato del 38,6% raggiungendo un massimo di 11.084 transazioni. Nel 2022 cambia il trend e si registra un calo del 2,8%, che diviene ancor più marcato nel 2023 (-11,1%), probabilmente anche a causa degli elevati tassi di interesse legati ai

mutui sulla casa.

La serie storica delle **transazioni di immobili non residenziali** mostra una crescita inferiore (+53,8% dal 2013 al 2019) rimanendo molto al di sotto dei valori pre-crisi. Nel 2020 l'impatto del lockdown ha influito maggiormente sulle compravendite di

questo tipo di immobili, che sono calate del 9,8% e nel 2021 la ripresa delle transazioni non residenziali è stata molto inferiore rispetto a quelle residenziali (+10,8%). L'incremento maggiore si è realizzato invece nel 2022 (+20,4%) portando a 1.304 il numero totale di transazioni,

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

quasi ai livelli del 2008, ma già nel 2023 il dato ritorna negativo (-2,8%).

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 il trend è rimasto stabile per diversi anni avvicinandosi allo zero nel 2020.

A partire dal 2021, a causa

dell'aumento delle materie prime a livello mondiale e dei superbonus 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 un +13,6%, mentre a partire da marzo 2023, le variazioni scendono bruscamente, fino ad un minimo del -0,7% a novembre 2023. L'ultima variazione del settembre 2024 è pari a -0,2%.

Nonostante il mercato delle compravendite 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 2024 **dell'Osservatorio sul mercato Immobiliare curato da Nomisma**, proseguono i segnali di una piccola ripresa (tabella 10.1).

Il 2024 conferma il trend in salita con un aumento del 2,1% per le abitazioni nuove e dell'1,6% per le abitazioni usate.

Si riduce così la diminuzione complessiva dal 2008 (anno in cui i prezzi delle abitazioni hanno raggiunto il massimo valore): -15,1% per le nuove abitazioni e -20,5% per quelle usate. Aumenta inoltre la discrepanza di prezzo tra abitazioni nuove ed usate, raggiungendo nel 2024 l'importo di 796 euro per metro quadrato, pari ad un sovrapprezzo per le nuove abitazioni rispetto a quelle usate del 45,5% in più.

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
Marzo 2024	2.544	1.748	84

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma

I canoni di affitto delle abitazioni hanno recuperato terreno più velocemente negli anni passati.

Nel 2024 registrano un incremento del 2,9%.

La differenza fra il costo delle abitazioni nuove nella zona del centro di Modena rispetto alla periferia resta elevata nel 2024, ovvero pari a 1.076 euro per mq in più per il centro (+47,3%).

Nelle abitazioni usate, invece, tale differenza si ferma a 606 euro

(+38,0%).

Anche i canoni di affitto seguono questo criterio: vi è una maggiorazione del 35,1% al metro quadrato nelle zone del centro, pari a 27 euro in più.

I prezzi al metro quadro dei capannoni hanno una ripresa più lenta rispetto a quelli delle abitazioni: dopo un 2021 ancora negativo, si registra un rialzo nei due anni successivi.

Nel 2024 i prezzi dei nuovi ca-

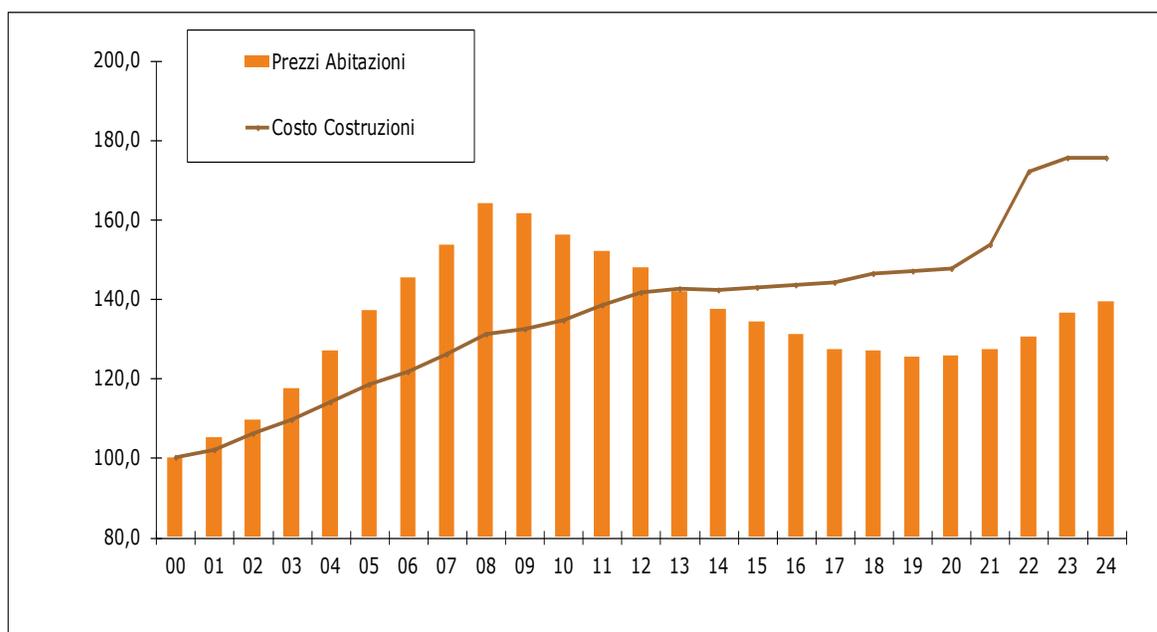
pannoni crescono del 2,1% mentre quelli degli usati restano fermi.

I canoni di affitto dei capannoni salgono del 2,6% per il nuovo, e del 2,4% per l'usato.

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 sovrappongono 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 di sotto del costo di costruzione (-23,3% dal 2008 al 2020). Dal 2020 al 2022 i prezzi delle nuove abitazio-

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

ni 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 costruzio-

ne 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 (+2,1%), anche nel 2024 prosegue questo trend, con il costo di costruzione stabile ed i prezzi delle abitazioni in aumento del 2,1%, in questo modo le due serie tornano a riavvicinarsi.