

## COSTRUZIONI



Al 31/12/2008 l'edilizia conta 11.665 imprese, pari al 16,9% del totale delle aziende modenesi. Il settore si distingue per la presenza di una alta percentuale di imprese artigiane (80,8%).

Le imprese edili modenesi conoscono da anni un periodo di forte espansione: dal 1998 al 2008 infatti il loro numero è aumentato del 55,1% passando dalle 7.521 imprese del 1998 alle 11.665 imprese di fine anno 2008.

Nell'ambito del settore, il maggior numero delle aziende si occupa dell'attività di costruzione di edifici (4.198 imprese), mentre sono 3.597 quelle che eseguono "lavori di completamento di edifici".

Numerose sono anche le imprese di installazione dei servizi nei fabbricati: gli elettricisti sono 1.292 e gli idraulici 987. Infine le categorie degli

imbianchini (882) e dei piastrellisti (709) completano le attività del settore.

L'indagine statistica condotta dall'Istat e denominata "Rilevazione dei Permessi di Costruire" ha per oggetto tutte le nuove costruzioni residenziali e non residenziali della provincia: il rilascio di ogni concessione edilizia comunale è accompagnato dalla compilazione di un questionario che rileva le caratteristiche dimensionali e qualitative dei fabbricati progettati.

Dall'elaborazione dei dati raccolti dall'Ufficio Statistica della Camera di Commercio presso i Comuni emerge che nell'anno 2008 in tutta la provincia sono state rilasciate concessioni edilizie per 263 nuovi fabbricati residenziali e 137 nuovi fabbricati non residenziali. A questi nuovi fabbricati e agli ampliamenti progettati corrispondono la costruzione di complessivi 953 mila metri cubi di edifici residenziali e 1,8 milioni di metri cubi di edifici non residenziali.

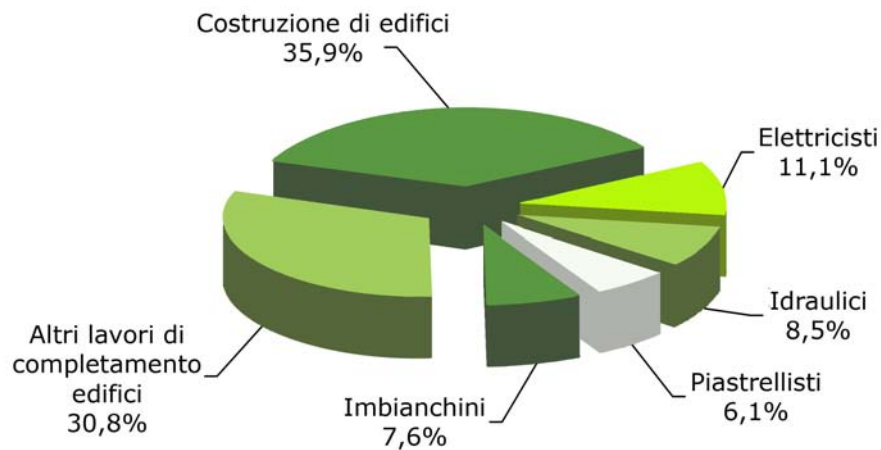
### I NUMERI DELLE COSTRUZIONI AL 31/12/2008

imprese	11.665
di cui artigiane	9.430
unità locali	12.618

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

**Graf. 10.1**

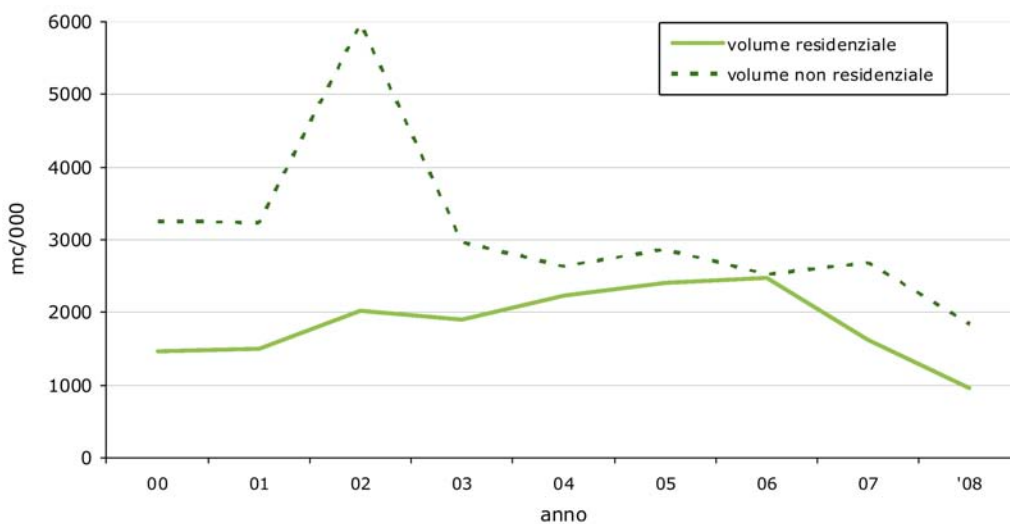
**IMPRESE EDILI DELLA PROVINCIA DI MODENA AL 31/12/2008**



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

**Graf. 10.2**

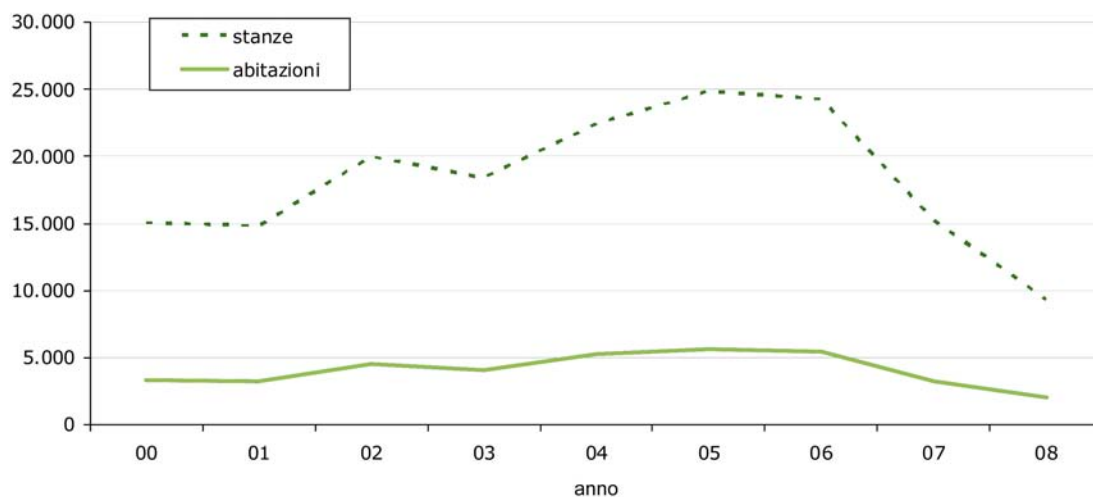
**PERMESSI DI COSTRUIRE RITIRATI IN PROVINCIA DI MODENA - volume in mc/000**



Fonte: Centro Studi e Statistica Camera di Commercio di Modena - elaborazione dati Istat - anno 2008 provvisorio

**Graf. 10.3**

**NUMERO DI NUOVE ABITAZIONI E STANZE IN PROVINCIA DI MODENA**



Fonte: Centro Studi e Statistica Camera di Commercio di Modena - elaborazione dati Istat - anno 2008 provvisorio

Inoltre nel 2008 è stata segnalata la costruzione di 1.971 nuove abitazioni in tutta la provincia, per un totale di 7.332 stanze, con una media di 3,7 stanze per abitazione (escluso gli accessori come il bagno e gli ingressi), dato pressoché invariato rispetto al 2007.

Analizzando la distribuzione territoriale delle concessioni rilasciate (graf. 10.4), si evidenzia che le nuove abitazioni previste in costruzione nel comune di Modena (pari a 532 unità) rappresentano il 27% dei nuovi alloggi totali della provincia. La concentrazione aumenta al 54% se si

estende l'analisi ai comuni di Carpi, Formigine e Castelfranco Emilia. Nei primi quattro comuni del grafico invece, il volume dei fabbricati residenziali complessivamente autorizzato rappresenta il 54,4% del totale provinciale.

Anche la costruzione dei fabbricati non residenziali, per complessivi 1,8 milioni di metri cubi, è concentrata per il 57,5% in pochi comuni, più precisamente (in ordine decrescente) a Modena, Carpi e Mirandola. Nel comune capoluogo si costruisce il 34% del volume totale provinciale.

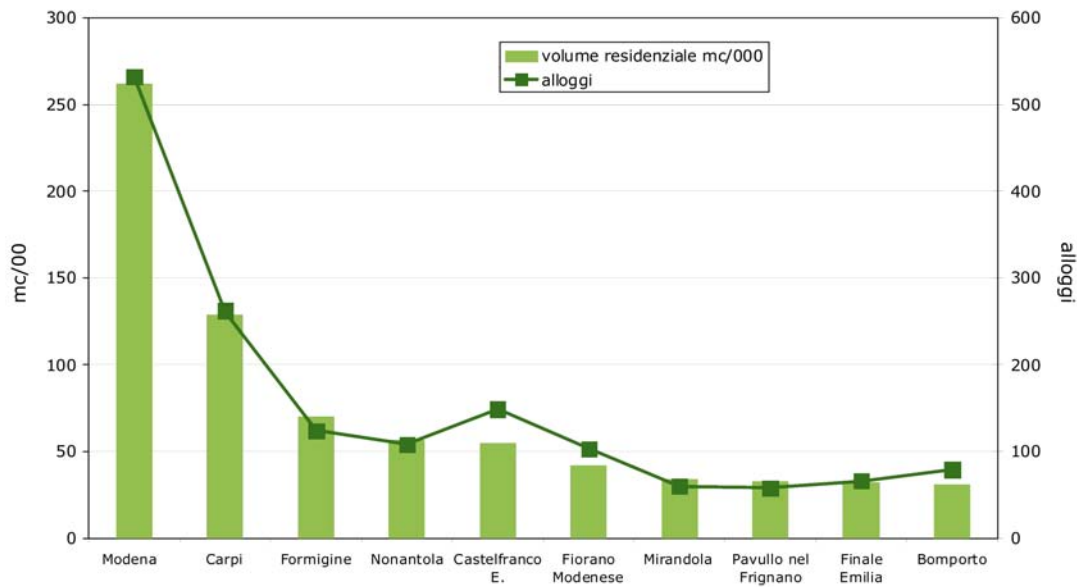
Per avere un'idea dei

costi nell'edilizia i grafici 10.5 e 10.6 indicano gli incrementi annui dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (indice mensile) e di un capannone industriale tipo (indice trimestrale) calcolati dall'Istat.

I dati riferiti al fabbricato residenziale evidenziano che le variazioni rilevate all'inizio del 2007 si attestavano intorno al 4%. Nei mesi successivi dello stesso anno gli incrementi restano compresi nell'intervallo tra il 3,2% e il 4,6% e la variazione media del 2007 risulta pari al +3,9%.

**Graf. 10.4**

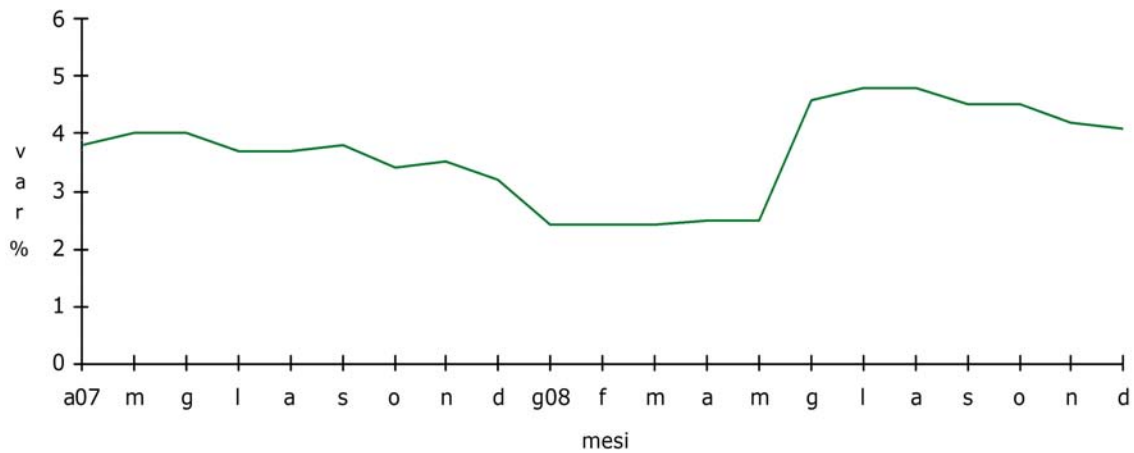
**PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI IN ALCUNI COMUNI DELLA PROVINCIA DI MODENA - anno 2008**  
- dati provvisori



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

**Graf. 10.5**

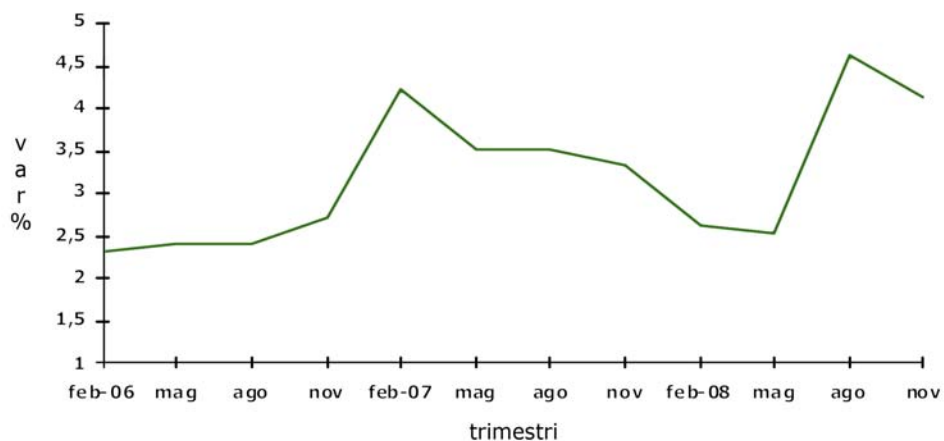
**NUMERI INDICI ISTAT NAZIONALI GENERALI DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE - Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente**



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

**Graf. 10.6**

**NUMERI INDICI ISTAT NAZIONALI GENERALI DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE - Variazione % rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente**



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

**Tab. 10.1**

**PREZZI DELLE ABITAZIONI NEL COMUNE DI MODENA**  
euro/mq

	abitazioni			capannoni industriali
	nuove	usate	canone di affitto annuo	
Marzo 2000	1.829	1.372	57	496
Marzo 2001	1.921	1.453	62	495
Marzo 2002	2.004	1.484	65	531
Marzo 2003	2.146	1.597	73	616
Marzo 2004	2.321	1.699	76	659
Marzo 2005	2.506	1.851	81	716
Marzo 2006	2.657	1.958	85	780
Marzo 2007	2.810	2.081	90	828
Marzo 2008	2.996	2.199	92	874
Marzo 2009	2.952	2.110	90	855

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare - Nomisma

Il 2008 si apre con un deciso ridimensionamento: nei primi tre mesi dell'anno l'aumento annuale del costo di costruzione si ferma al 2,4%, ma subisce un deciso rialzo nel mese di giugno quando raggiunge il +4,6%, rimanendo su questi livelli fino a dicembre 2008, nonostante l'inizio della crisi economica mondiale.

Anche per il costo di co-

struzione di un "capannone tipo", dopo un picco nel primo trimestre 2007 pari al 4,2%, l'anno 2008 inizia con valori percentuali più contenuti (2,6%). In seguito si ha un incremento repentino nel terzo trimestre 2008 pari al 4,6%, rimanendo su questi livelli fino a fine anno.

L'osservatorio sul mercato immobiliare curato da Nomisma in alcune

città campione italiane permette di conoscere i valori assoluti dei prezzi delle abitazioni e dei capannoni industriali per metro quadro (tabella 10.1). Per la prima volta dall'inizio della rilevazione i prezzi di mercato risultano in diminuzione.

## Graf. 10.7

## INDICI DEI PREZZI DELLE NUOVE ABITAZIONI IN MODENA E DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE NAZIONALE - anno 1997=100



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

Nel comune di Modena da marzo 2008 a marzo 2009, i prezzi delle abitazioni nuove ed usate si riducono, rispettivamente, dell'1,5% e del 4,0%. Dal 2000 ad oggi, comunque, i costi delle abitazioni nuove e di quelle usate registrano aumenti superiori al 50% (rispettivamente +61,4% e +53,8%); si può osservare che entrambi gli incrementi sono di molto superiori al dato relativo all'inflazione dello stesso periodo (+20,8%).

Anche il prezzo dei capannoni industriali è per la prima volta in diminuzione: infatti l'ultima variazione annuale è pari a -2,2%, dall'anno 2000 invece la rivalutazione è pari al 72,4%.

Suddividendo il comune di Modena in zone, si

nota che i prezzi delle nuove abitazioni del centro sono superiori del 47,0% rispetto a quelle della periferia, se consideriamo le abitazioni usate il differenziale è del 32,9%.

Infine si stima che il canone di affitto per un appartamento di 80 mq. si aggiri intorno ai 725 euro al mese nelle abitazioni del centro e a 555 euro in periferia, in riduzione rispettivamente del 3,3% e del 2,6% rispetto al 2008. Per quanto riguarda i capannoni, l'affitto medio è di 4.900 euro mensili per una superficie di 1000 mq.

Confrontando le informazioni sul costo di costruzione di un fabbricato residenziale ed i prezzi delle nuove abitazioni del comune di Modena, en-

trambi indicizzati con la base 1997=100 (grafico 10.7), emerge che i due andamenti sono generalmente in linea fino all'anno 2002. Negli anni successivi invece, il prezzo delle nuove abitazioni aumenta in misura nettamente maggiore rispetto al costo di costruzione del fabbricato residenziale: dal 1997 al 2009 i prezzi delle case crescono del 67,3% mentre il costo di costruzione raggiunge un +42,9%.

Come già evidenziato in precedenza, a marzo 2009 si manifesta l'unica riduzione dei prezzi delle nuove abitazioni mai rilevata nel periodo in osservazione (-1,5%), mentre il costo di costruzione conserva il suo trend crescente.