

AREA EMILIA CENTRO 2040

Attrattività, competitività e sviluppo dei territori di Bologna, Modena e Ferrara

*Dimensioni, caratteri e dinamiche del mercato delle costruzioni,
delle opere pubbliche e dell'immobiliare a livello territoriale*



ANCE EMILIA
AREA CENTRO: i costruttori
di Bologna, Ferrara e Modena

Bologna – Ferrara - Modena



Le province

Inquadramento demografico e socio-economico territoriale

Scenari per il mercato delle costruzioni

CRESME LAB

ottobre
2024



Il contesto internazionale

**Un clima difficile:
Senari di forti cambiamenti e «bivi»
Il mondo in attesa**

Elezioni USA	Cosa succede se vince Trump
Allargamento conflitto in Medio Oriente	Aumento del prezzo del petrolio e del gas
Il continuare della guerra in Ucraina	Medio oriente in allargamento e Ucraina? E se finisce? Cosa succede?
Domanda mondiale in rallentamento	Prezzi in discesa più velocemente del previsto
Germania in recessione Europa poco distante	La crisi dell'auto tedesca, la concorrenza della Cina, la discussione sulle direttive energetiche Le prime criticità sulle politiche 'climatiche'
L'intensificarsi dei disastri ambientali	Un nuovo ruolo per le costruzioni, più hard
Questione Paesi emergenti non Cina : il mondo si allarga	Situazione più articolata e complessa sia in positivo che in negativo
Che succede con l'inflazione	Tra rischi energetici e domanda mondiale in calo

Corsi energetici: prezzo del Brent

Petrolio: equilibri precari

- **Prezzi a futuri:** nelle ultime settimane, i future sul Brent sono saliti al di sopra dei 78 dollari al barile, ma rimangono distanti dai massimi di aprile
- **Tensioni geopolitiche:** il recupero parziale dei prezzi è legato al **conflitto in Medio Oriente**, che alimenta timori di un'interruzione dell'offerta, soprattutto per via di un possibile attacco israeliano alle strutture petrolifere iraniane
- **Riserve OPEC:** le preoccupazioni sull'offerta sono mitigate dalla capacità produttiva di riserva dell'OPEC e dalla stabilità delle forniture globali, con la produzione libica completamente ripristinata
- **Domanda USA:** sul fronte della domanda, segnali di un'economia USA solida sostengono le aspettative sul prezzo. Resta la preoccupazione sui tassi di crescita dell'economica in Cina

Quotazione rilevata il 04 ottobre 2024

Actual	Previous	Highest	Lowest	Dates	Unit
78.27	77.62	147.50	2.23	1970 - 2024	USD/BBL



Prezzi del gas: vicino ai massimi annuali

Quotazione rilevata il 04 ottobre 2024, prezzo spot Dutch TTF

- **Prezzi ai massimi annuali:** i future sul gas europeo sono prossimi al massimo annuale, circa 40 €/MWh, a causa delle preoccupazioni su possibili interruzioni della produzione in Medio Oriente
- **Offerta GNL:** il mercato osserva attentamente l'impatto potenziale sulle forniture di gas naturale liquefatto (GNL)
- **Giacimenti Medio Oriente:** Chevron ha temporaneamente interrotto la produzione di gas nei giacimenti israeliani di Tamar e Leviathan, ma le operazioni sono riprese. Una lunga interruzione in questi giacimenti potrebbe ridurre l'offerta globale di GNL dell'1,7% annuo (9 miliardi di metri cubi)
- **Altri fattori:** L'aumento dei flussi dalla Norvegia e le temperature stagionali miti, insieme a un'alta capacità di stoccaggio del gas in Europa (94,3% pieno), alleviano la pressione sui prezzi

Actual	Previous	Highest	Lowest	Dates	Unit
39.64	39.75	345.00	3.37	2010 - 2024	EUR/MWh



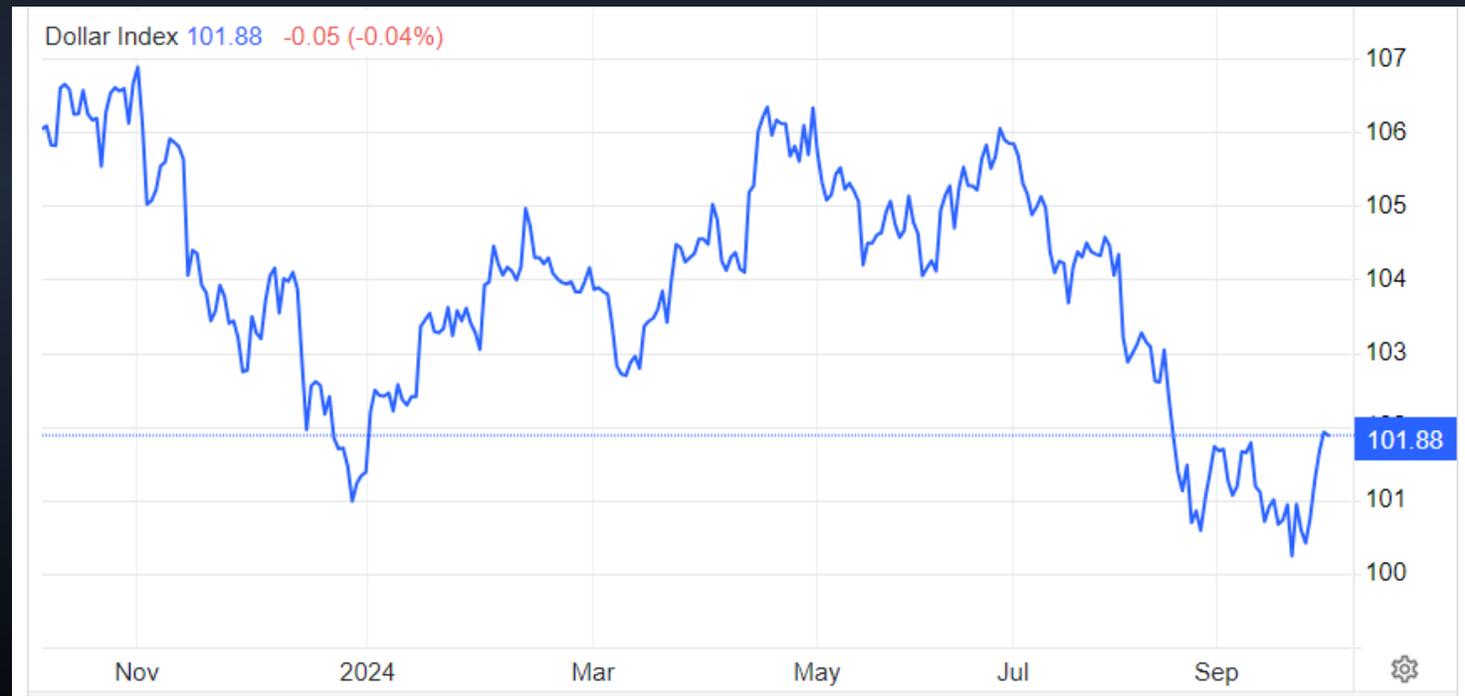
L'andamento del dollaro

Il dollaro si rivitalizza

Quotazione rilevata il 04 ottobre 2024

- **Ripresa del dollaro:** all'inizio di ottobre, dopo diversi giorni consecutivi di rialzo, l'indice del dollaro si è portato vicino ai massimi da settembre
- **Tendenze recenti:** le tendenze al rialzo recenti sono alimentate da dati economici solidi e da una maggiore domanda di beni rifugio dovuta alle tensioni in Medio Oriente
- **Economia USA:** il mercato del lavoro si mostra ancora resiliente, mentre il PMI dei Servizi è salito a 54,9 a settembre (da 51,5 ad agosto), ben al di sopra delle previsioni, segnando la crescita più forte nel settore dal febbraio 2023

Actual	Previous	Highest	Lowest	Dates
101.87	101.93	164.72	70.70	1971 - 2024



L'andamento dell'euro

Scende l'Euro che aveva recuperato

Quotazione rilevata il 04 ottobre 2024

- **Indebolimento:** a inizio ottobre l'Euro si è indebolito, scendendo a 1,102 \$, il minimo mensile. La causa è la debole crescita dell'Eurozona e l'inflazione in rallentamento
- **Effetto prezzi:** l'inflazione annuale nell'Eurozona è calata all'1,8% a settembre, il livello più basso dall'aprile 2021, inferiore alle previsioni dell'1,9%. Anche l'inflazione core è scesa al 2,7%, contro il 2,8% atteso, aumentando le aspettative di un nuovo taglio dei tassi da parte della BCE a ottobre.
- **Attese di allentamento monetario:** i mercati stimano una probabilità del 95% di un taglio di 25 punti base, che sarebbe il terzo quest'anno
- **Economia USA:** anche i dati positivi sul settore dei servizi negli Stati Uniti hanno aggiunto pressione sull'Euro

Actual	Previous	Highest	Lowest	Dates
1.10	1.10	1.87	0.64	1957 - 2024

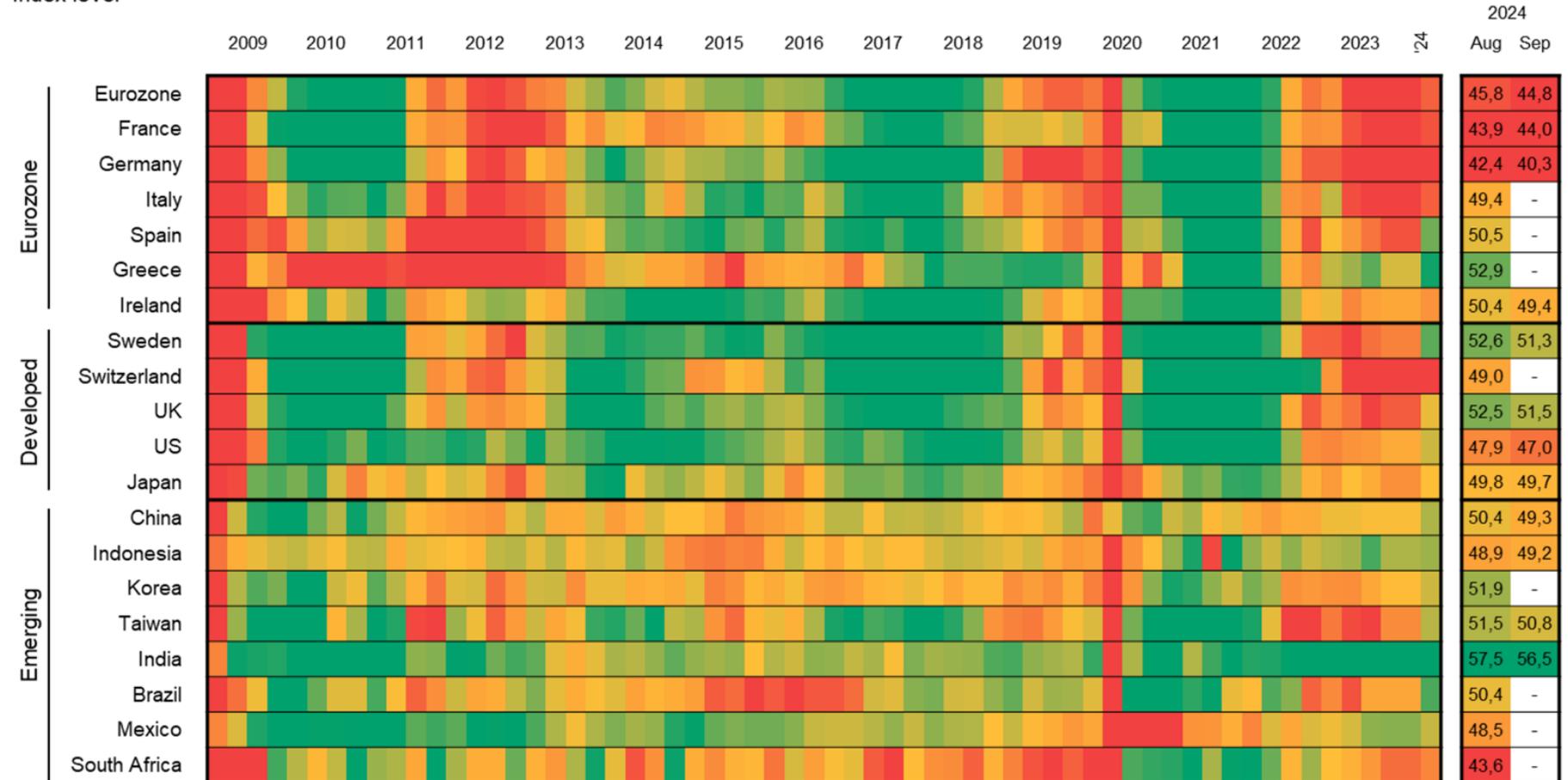


PMI globale, manifattura, mappa paesi



Global manufacturing PMI

Index level



- Il settore manifatturiero continua a mostrare segnali di debolezza,
- In calo, produzione e nuovi ordini
- Come conseguenza la fiducia al livello globale è diminuita ulteriormente

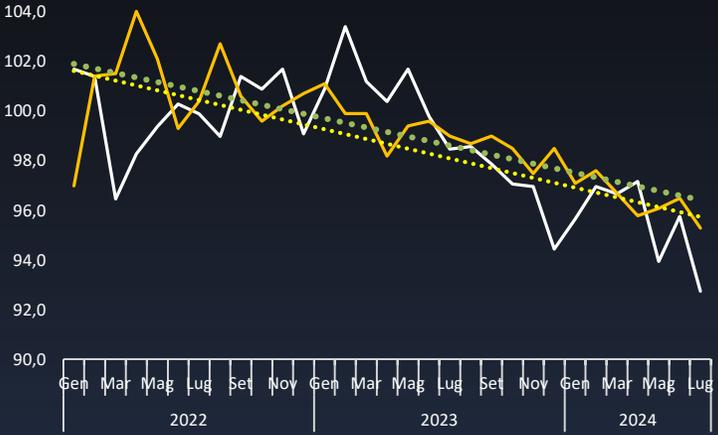
Previsioni di crescita del PIL per paese: IMF e OECD

Variazioni percentuali

	FMI luglio			OECD settembre (differenza rispetto a maggio)	
	2023	2024	2025	2024	2025
MONDO	3,2	3,2	3,3	3,2	3,2
Area Euro	0,5	0,9	1,5	0,7	1,3
Stati Uniti	2,5	2,6	1,9	2,6	1,6 (-0,2)
Regno Unito	0,1	0,7		1,1	1,2
Italia	0,9	0,7	0,9	0,8	1,1 (-0,1)
Germania	-0,2	0,2 (-0,2?)	1,3	0,1	1,0 (-0,1)
Francia	1,1	0,9	1,3	1,1	1,2
Spagna	2,5	2,4	2,1	2,8	2,2
Paesi emergenti	4,4	4,3	4,3		
Cina	5,2	5,0	4,5	4,9	4,5
India	8,2	7,0	6,5	6,7	6,8

Produzione industriale manifatturiera

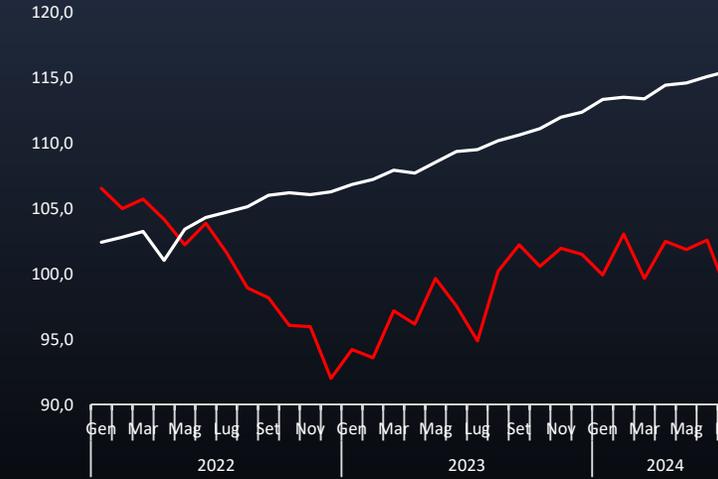
Andamento mensile della produzione manifatturiera (media 2021=100)



Germany Italy
Lineare (Germany) Lineare (Italy)

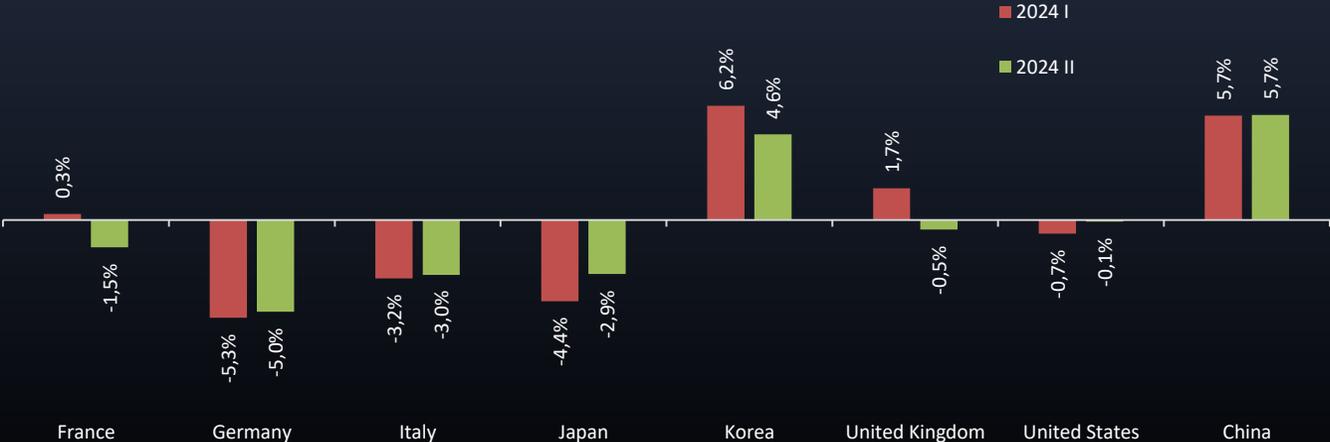
France United Kingdom
Lineare (France) Lineare (United Kingdom)

Japan United States
Lineare (Japan) Lineare (United States)



Korea China

Crescita tendenziale della produzione manifatturiera nel 2024

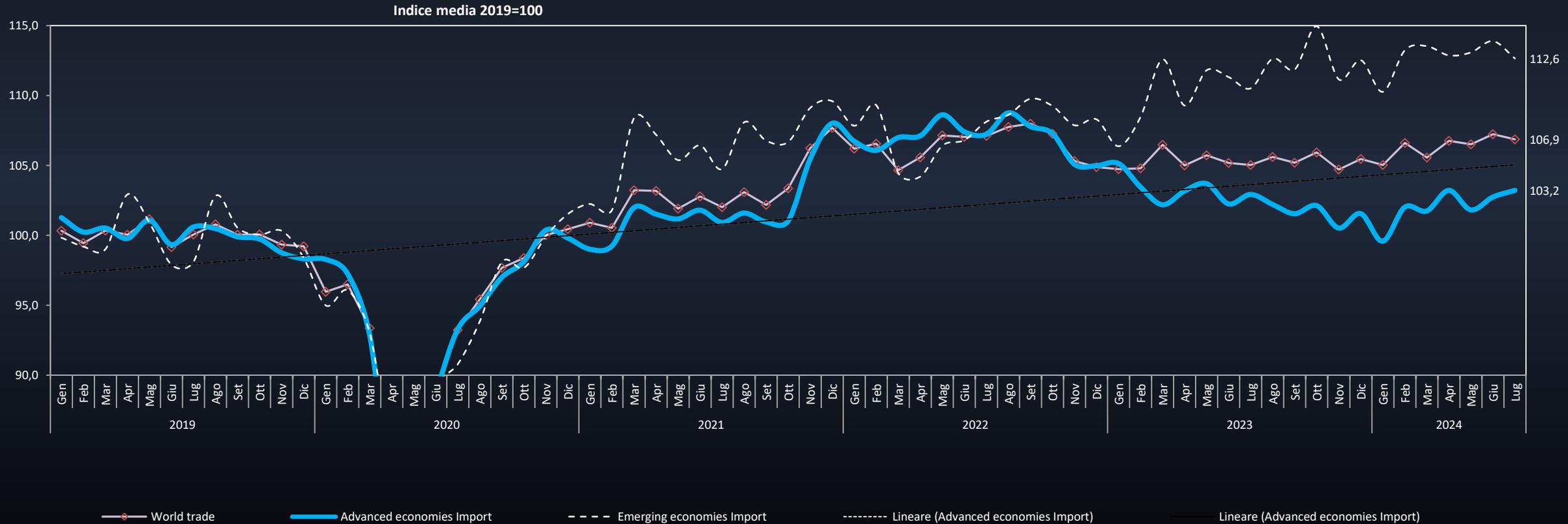


Fonte: elaborazione CRESME su dati OECD, ISTAT, Eurostat, Trading Economics



Il commercio mondiale è piatto

Andamento del commercio mondiale di beni manifatturieri
(media 2019=100)

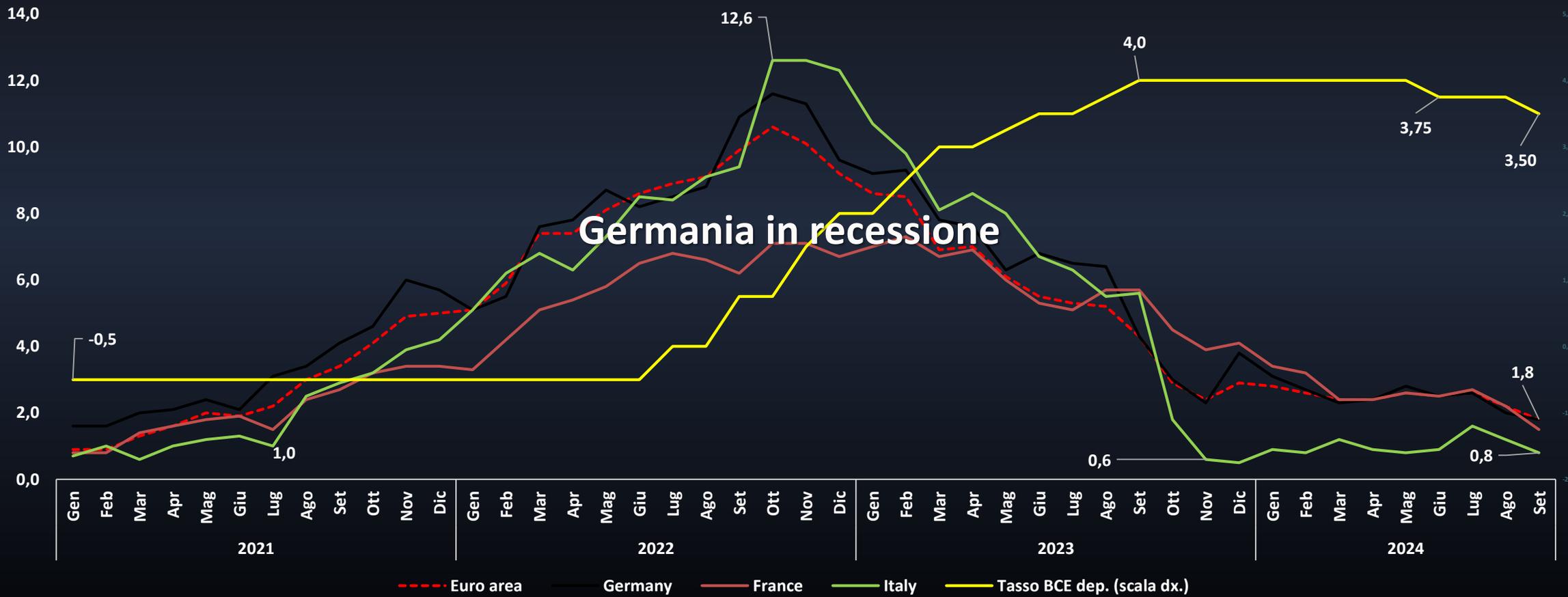


Inflazione nell'area Euro

Tanti mercati, una sola politica monetaria

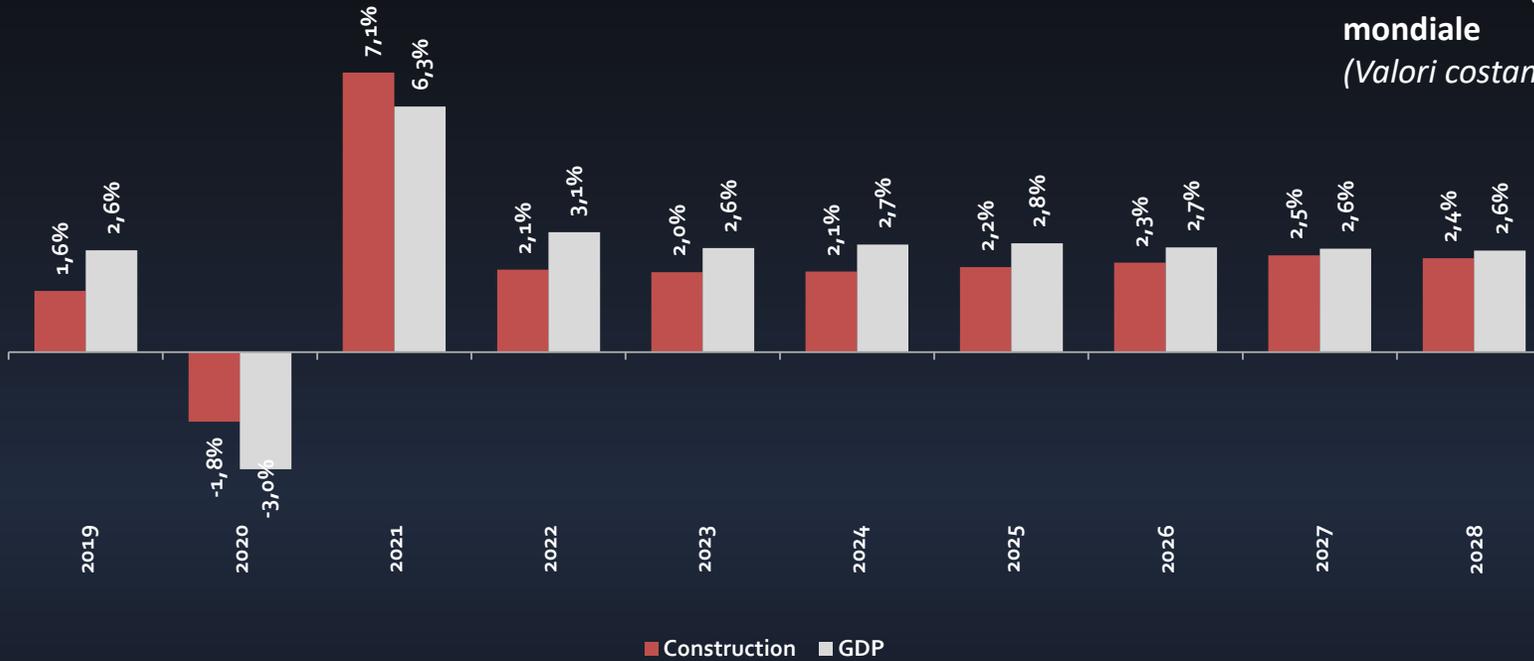
Inflazione in alcuni paesi dell'area Euro

Inflazione corretta,
tassi da correggere



Investimenti in costruzioni: lo scenario mondiale aggiornato

Variazioni degli investimenti in costruzioni al livello mondiale
(Valori costanti 2022)



La crescita continua
con tassi più
moderati

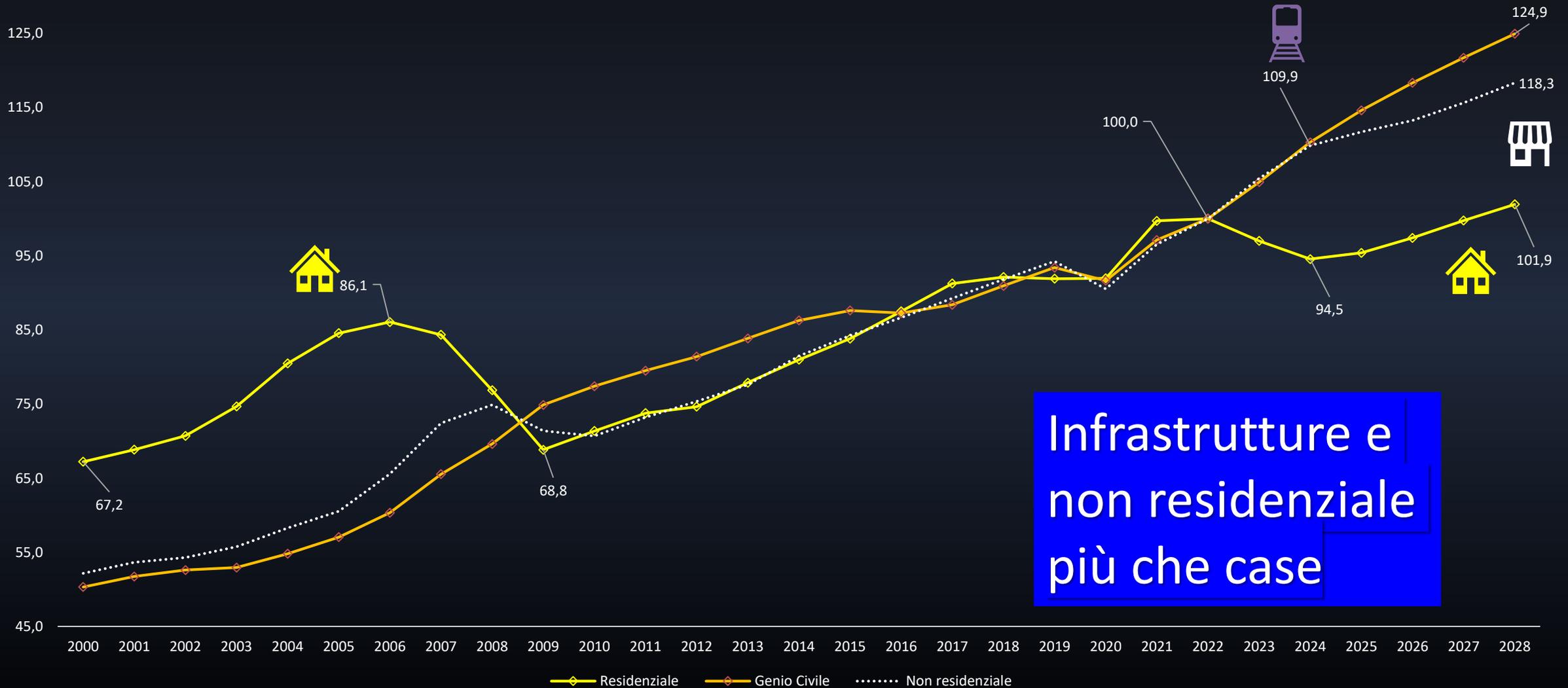
Investimenti in costruzioni al livello mondiale
(Miliardi di euro a valori costanti 2022)





Investimenti in costruzioni: dinamiche settoriali

Dinamiche settoriali (2022=100)



Infrastrutture e non residenziale più che case



Indicatori mercato residenziale USA

US Building Permits - Thousand



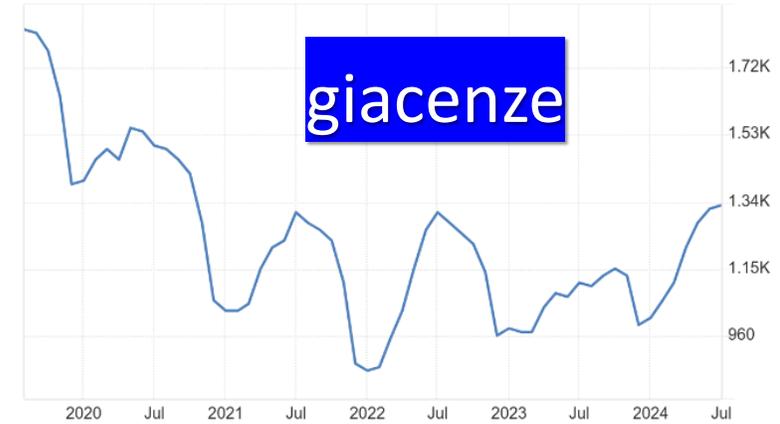
Source: tradingeconomics.com | U.S. Census Bureau

US Housing Starts - Thousand units



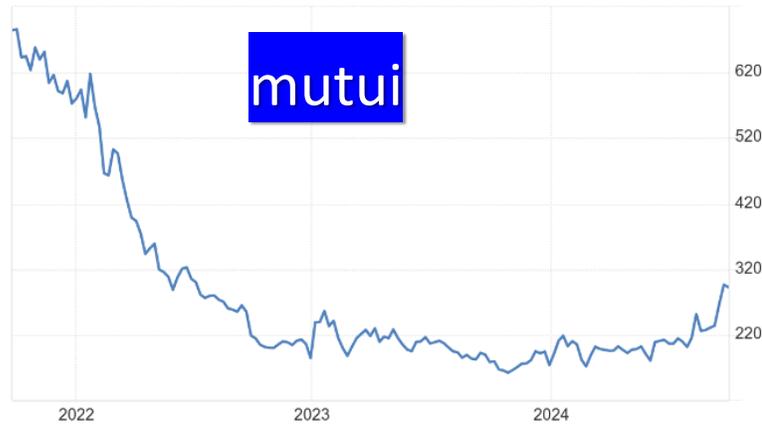
Source: tradingeconomics.com | U.S. Census Bureau

US Total Housing Inventory - Thousands



Source: tradingeconomics.com | National Association of Realtors

US MBA Mortgage Market Index - points



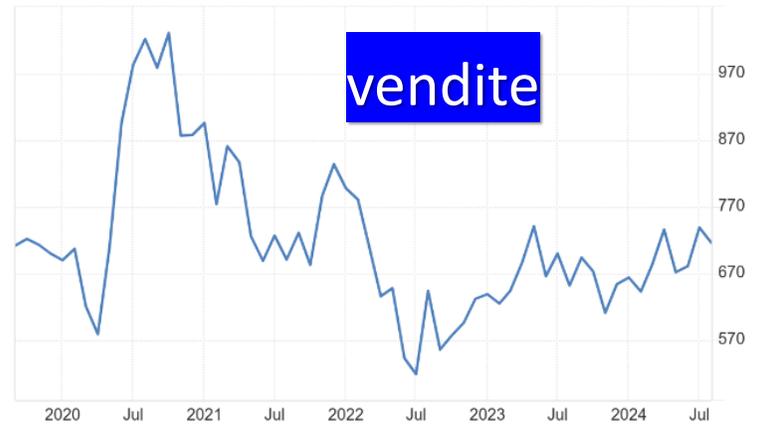
Source: tradingeconomics.com | Mortgage Bankers Association of America

US Mortgage Rate - percent



Source: tradingeconomics.com | Mortgage Bankers Association of America

US New Home Sales - Thousand units

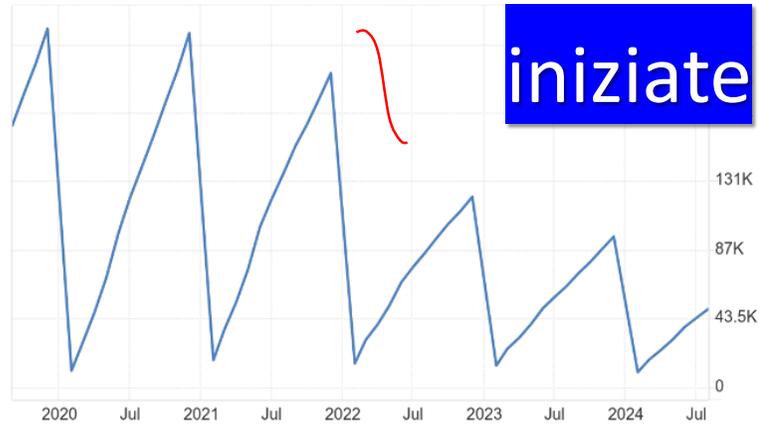


Source: tradingeconomics.com | U.S. Census Bureau



Indicatori mercato residenziale China

CN Housing Starts - Tens of Thousands Square Metre Dato cumulato



Source: tradingeconomics.com | National Bureau of Statistics of China

CN New Home Sales - CNY Hundred Million Dato cumulato (centinaia di miliardi di Yuan)



Source: tradingeconomics.com | National Bureau of Statistics of China

CN Property Investment - percent Investimenti nel settore immobiliare, Var.% annua



Source: tradingeconomics.com | National Bureau of Statistics of China

CN New Home Sales YoY - percent Var.% annua



Source: tradingeconomics.com | China Real Estate Information Corp.

CN Residential Property Prices - Percent Prezzo delle abitazioni (nuove e usate) Var.% annua



Source: tradingeconomics.com | Bank for International Settlements

CN Housing Index - Percent Prezzo delle nuove case Var.% annua



Source: tradingeconomics.com | National Bureau of Statistics of China



L'economia Italiana

Industria e esportazioni



Previsioni di crescita del PIL aggiornate a ottobre 2024 0,8

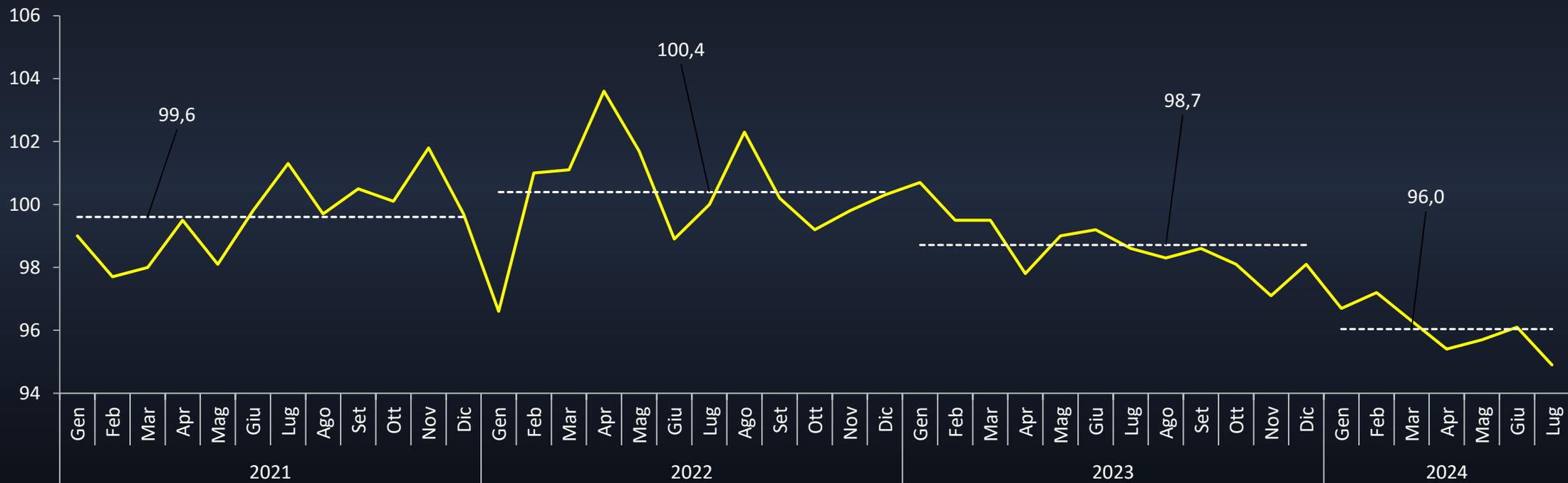
Previsioni per l'economia italiana



Produzione industriale

Produzione industriale
(indice destagionalizzato)

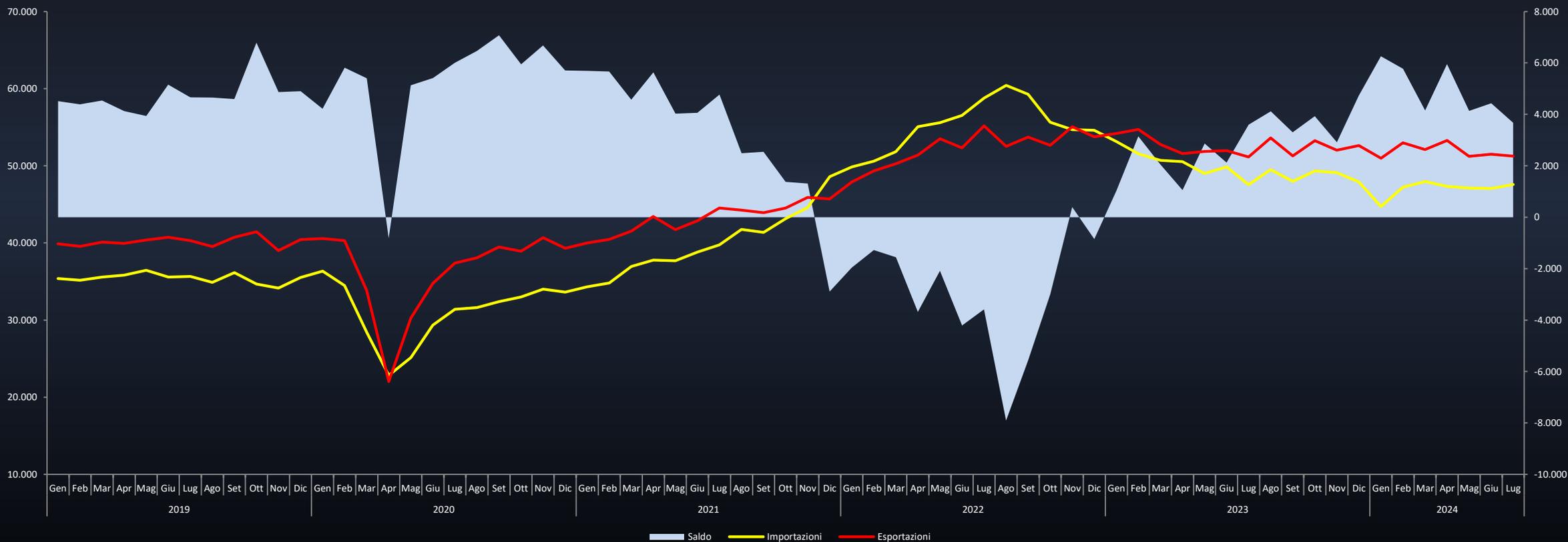
Produzione industriale
in frenata



Bilancia commerciale

Importazioni, esportazioni di beni e bilancia commerciale (milioni di euro, dati destagionalizzati)

Export in rallentamento ma saldo positivo





L'occupazione



Occupati e tasso di disoccupazione (serie destagionalizzata – valori in migliaia)

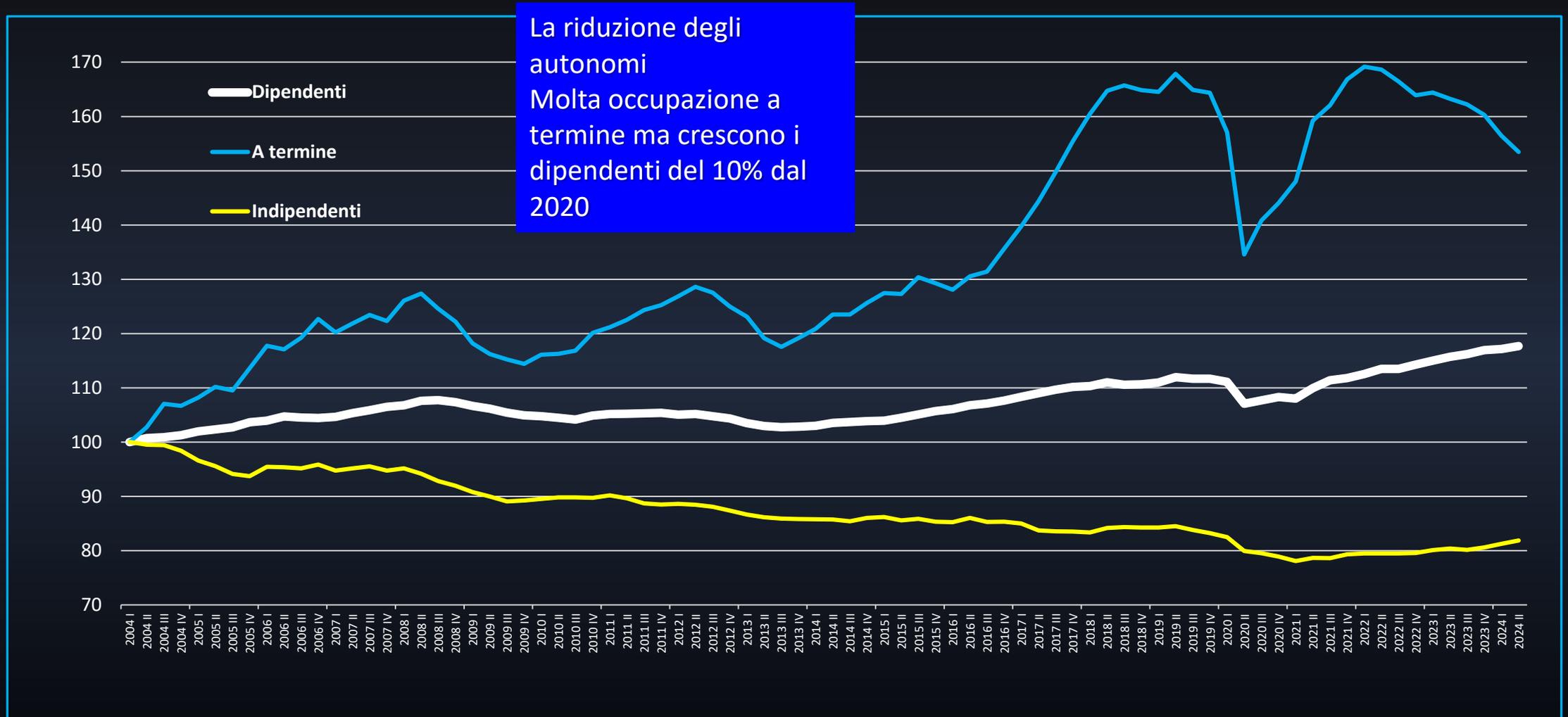
Economia in rallentamento e piena occupazione? Un tema da approfondire
Disoccupazione al 6,2%!!!!



Occupati

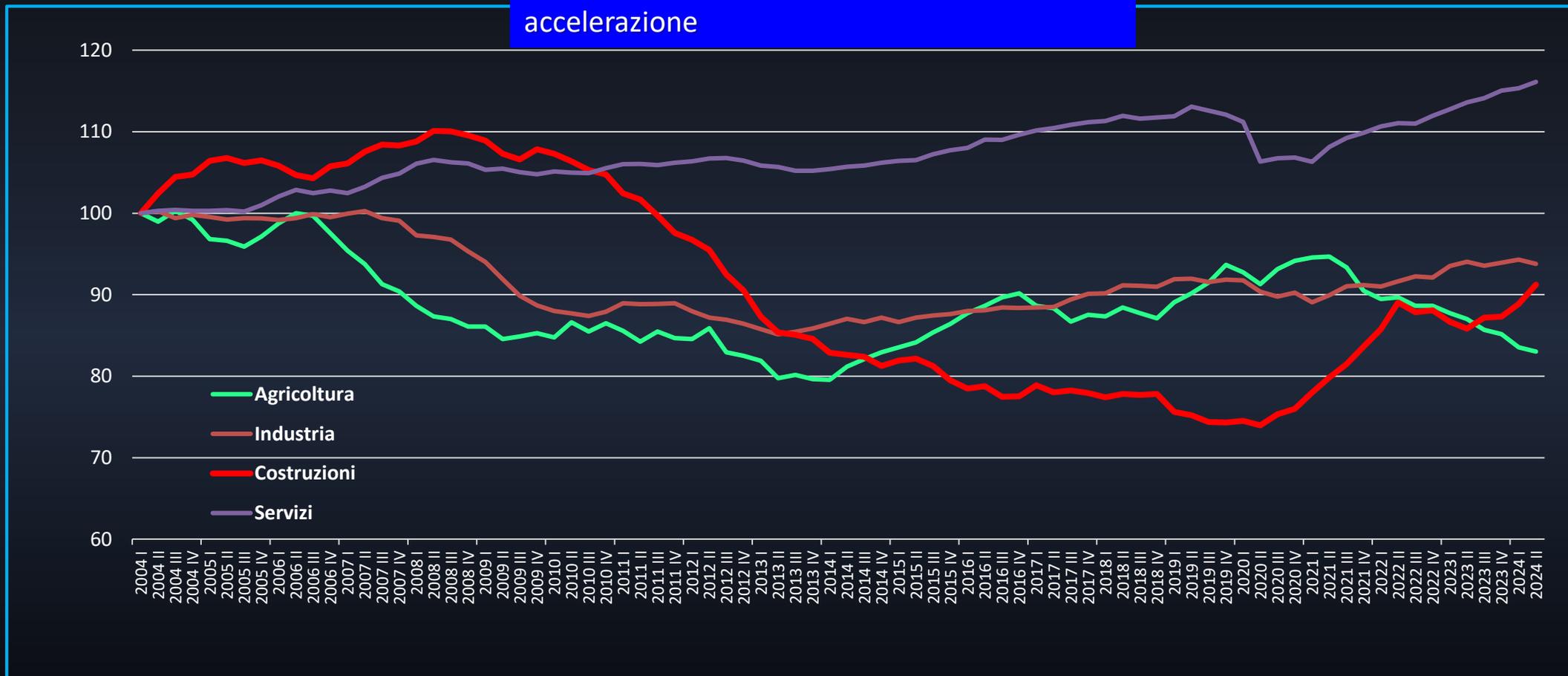
Tasso di disoccupazione

Occupati per condizione professionale (serie destagionalizzata – I 2004=100)



Occupati per settore di attività (serie destagionalizzata – I 2004 =100)

Costruzioni ancora in crescita, anzi in accelerazione

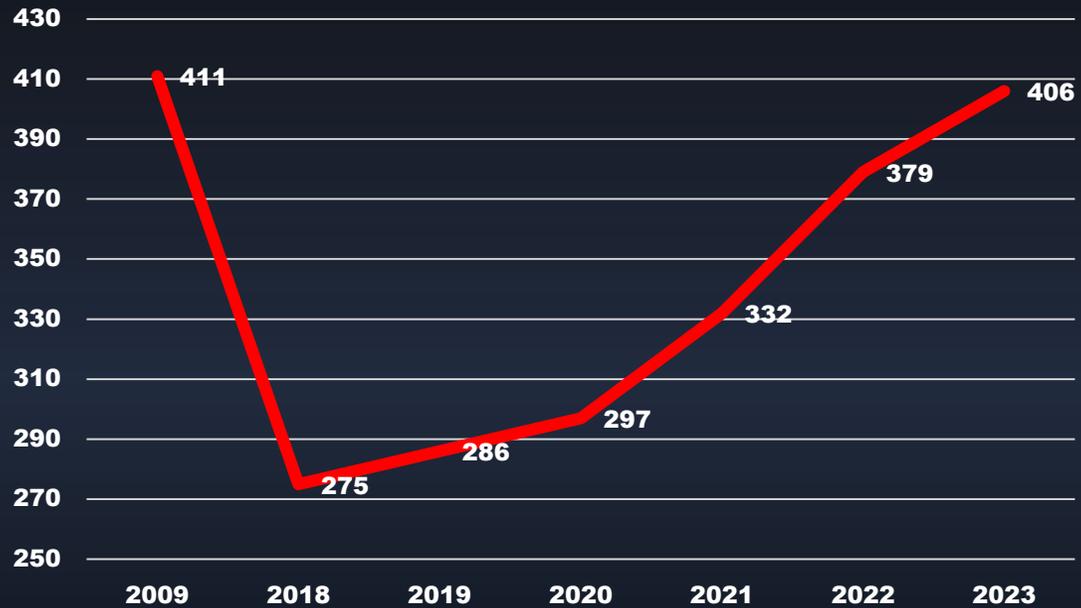


Occupati per settore di attività (dati destagionalizzati in migliaia)

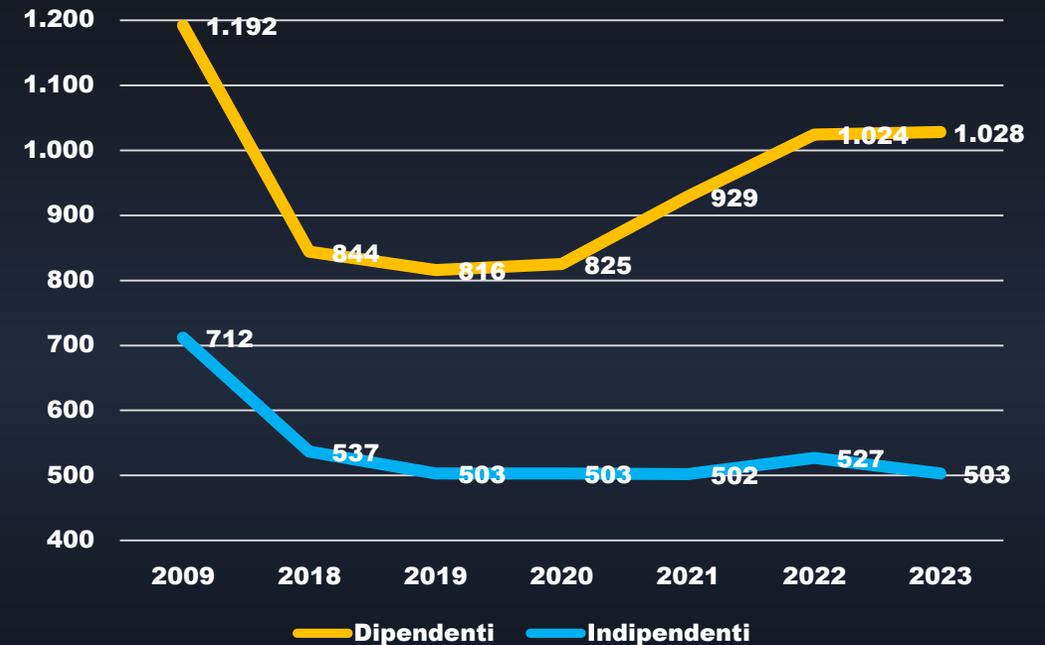
	TOTALE	AGRICOLTURA	INDUSTRIA	COSTRUZIONI	SERVIZI
2019	23.095	891	4.650	1.326	16.228
2020	22.377	908	4.585	1.328	15.557
2021	22.560	912	4.573	1.430	15.645
2022	23.117	872	4.647	1.553	16.046
2023	23.568	845	4.748	1.536	16.439
2024					
I Trim	23.815	817	4.775	1.574	16.649
II Trim	23.939	812	4.749	1.616	16.762
Variazione tendenziale					
2019	0,63%	3,94%	1,07%	-3,62%	0,69%
2020	-3,11%	1,91%	-1,40%	0,11%	-4,13%
2021	0,82%	0,47%	-0,25%	7,70%	0,57%
2022	2,47%	-4,47%	1,60%	8,62%	2,56%
2023	1,95%	-3,04%	2,19%	-1,08%	2,45%
2024					
I Trim	1,75%	-4,78%	0,82%	2,54%	2,29%
II Trim	1,73%	-4,58%	-0,29%	6,32%	2,23%
2023/2019	2,05%	-5,16%	2,12%	15,86%	1,30%

La crescita degli occupati delle casse edili: ritorno al 2009

77 Casse Edili



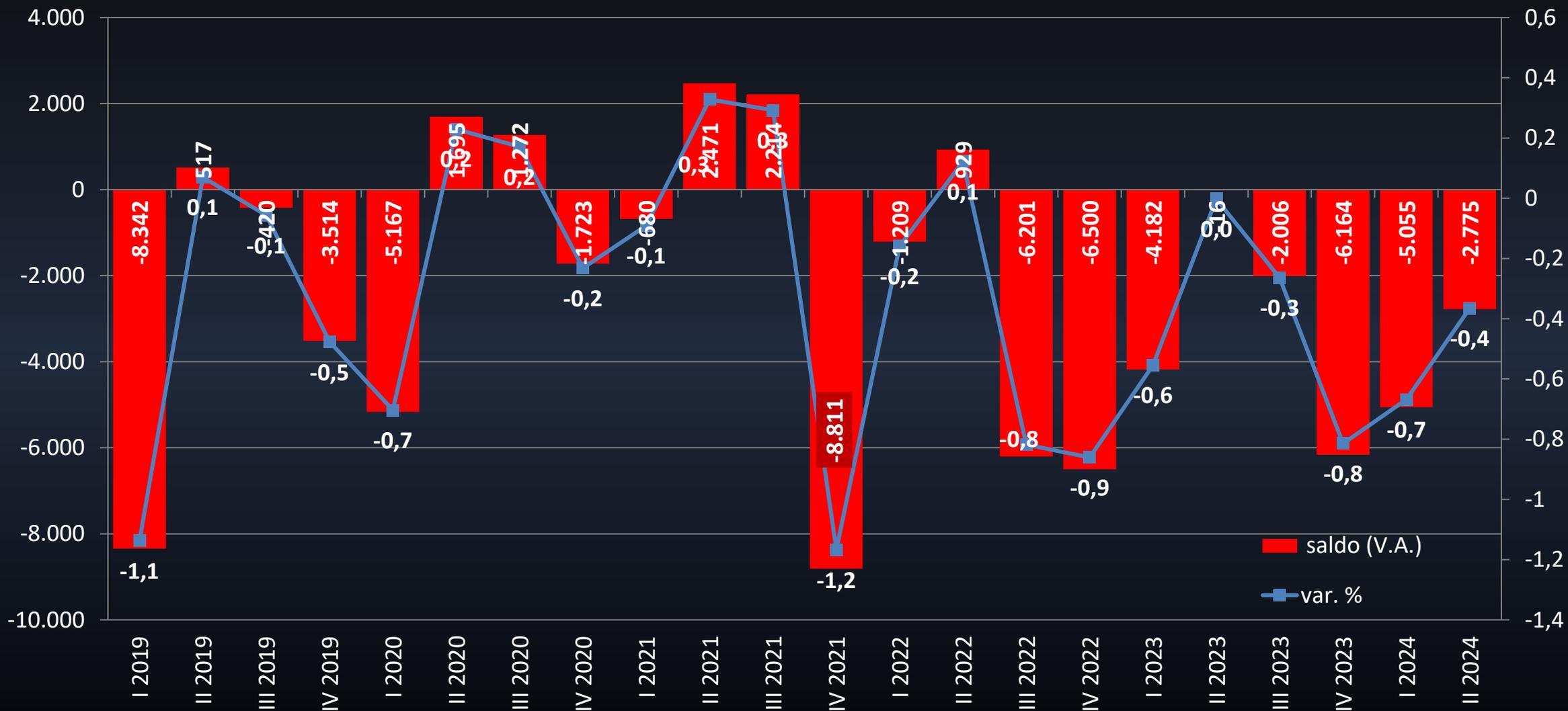
Occupati Istat Forze di lavoro



SALDO ANNUALE E INDICE DI VIVACITA IMPRENDITORIALE I TRIM 2009-II TRIM 2024

IMPRESE DI COSTRUZIONI

SALDO ASSOLUTO (asse sx) E VALORI % (asse dx) AL LORDO DELLE CANCELLAZIONI D'UFFICIO



CRESME LAB

ottobre
2024



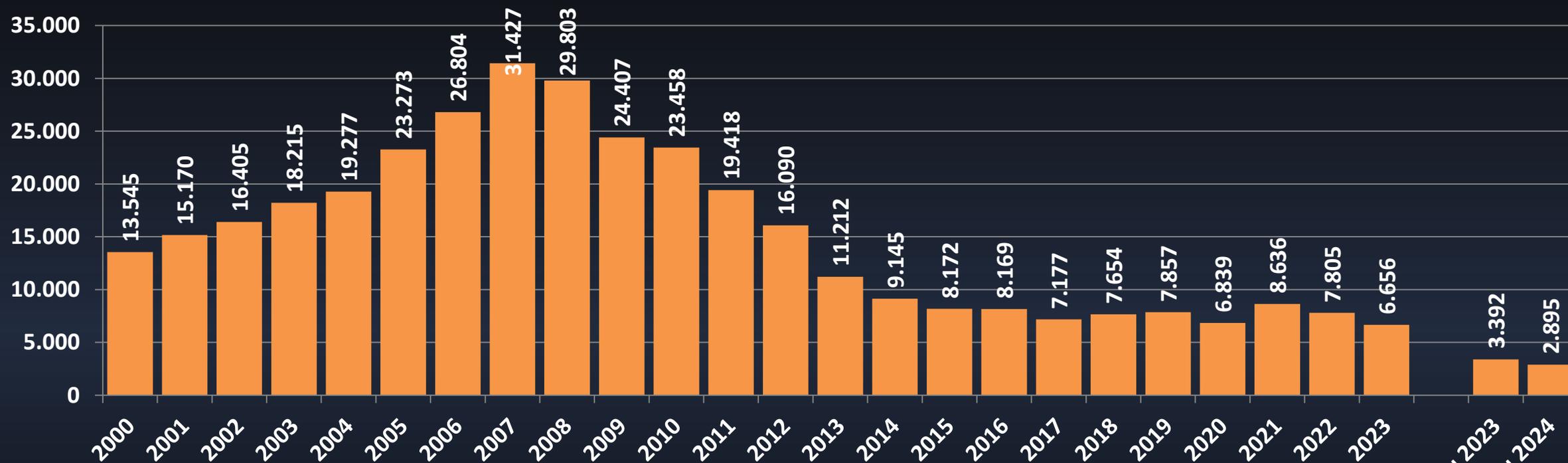
L'economia Italiana

Credito alle costruzioni

EROGAZIONI DI FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE

INVESTIMENTI IN ABITAZIONI

MILIONI DI EURO



Variazione % 2019/2018

2,7%

Variazione % 2020/2019

-13,0%

Variazione % 2021/2020

26,3%

Variazione % 2022/2021

-9,6%

Variazione % 2023/2022

-14,7%

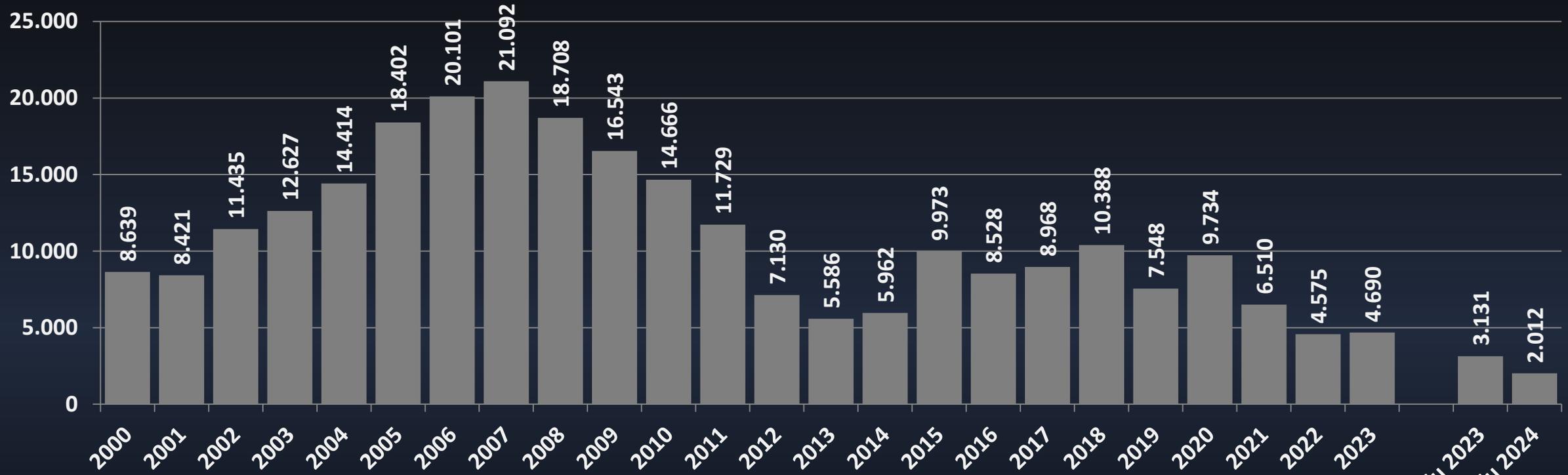
Variazione % I sem 2024/I sem 2023

-14,6%

EROGAZIONI DI FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE

INVESTIMENTI IN FABBRICATI NON RESIDENZIALI

MILIONI DI EURO



Variazione % 2019/2018

-27,3%

Variazione % 2020/2019

28,9%

Variazione % 2021/2020

-33,1%

Variazione % 2022/2021

-29,7%

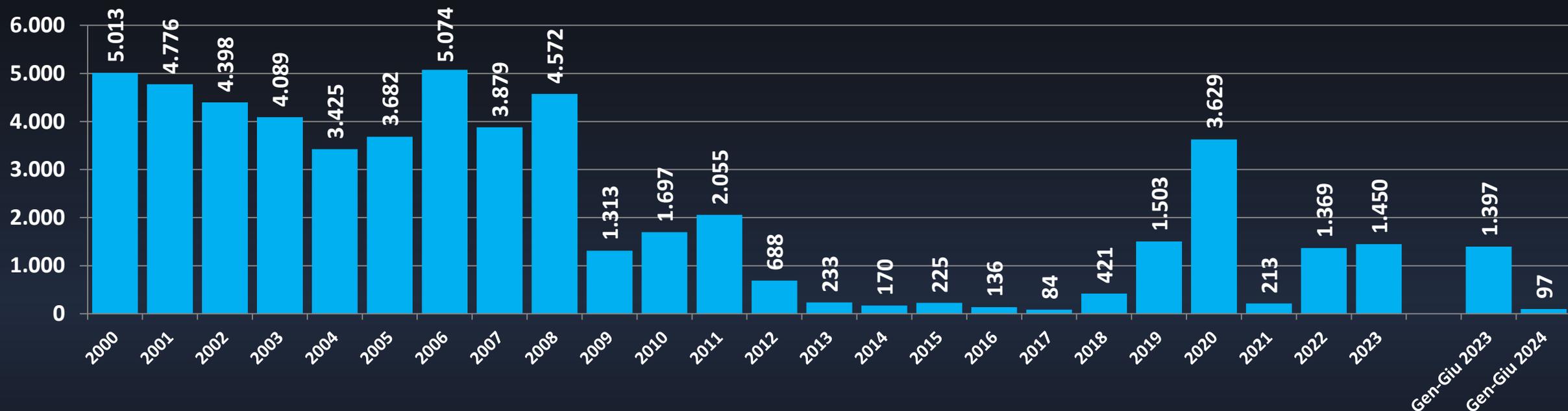
Variazione % 2023/2022

2,5%

Variazione % I sem 2024/I sem 2023

-35,7%

EROGAZIONI DI FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE INVESTIMENTI IN OPERE DEL GENIO CIVILE MILIONI DI EURO



Variazione % 2019/2018

+257,2%

Variazione % 2020/2019

+141,3%

Variazione % 2021/2020

-94,1%

Variazione % 2022/2021

+542,9%

Variazione % 2023/2022

+5,9%

Variazione % I sem 2024/I sem 2023

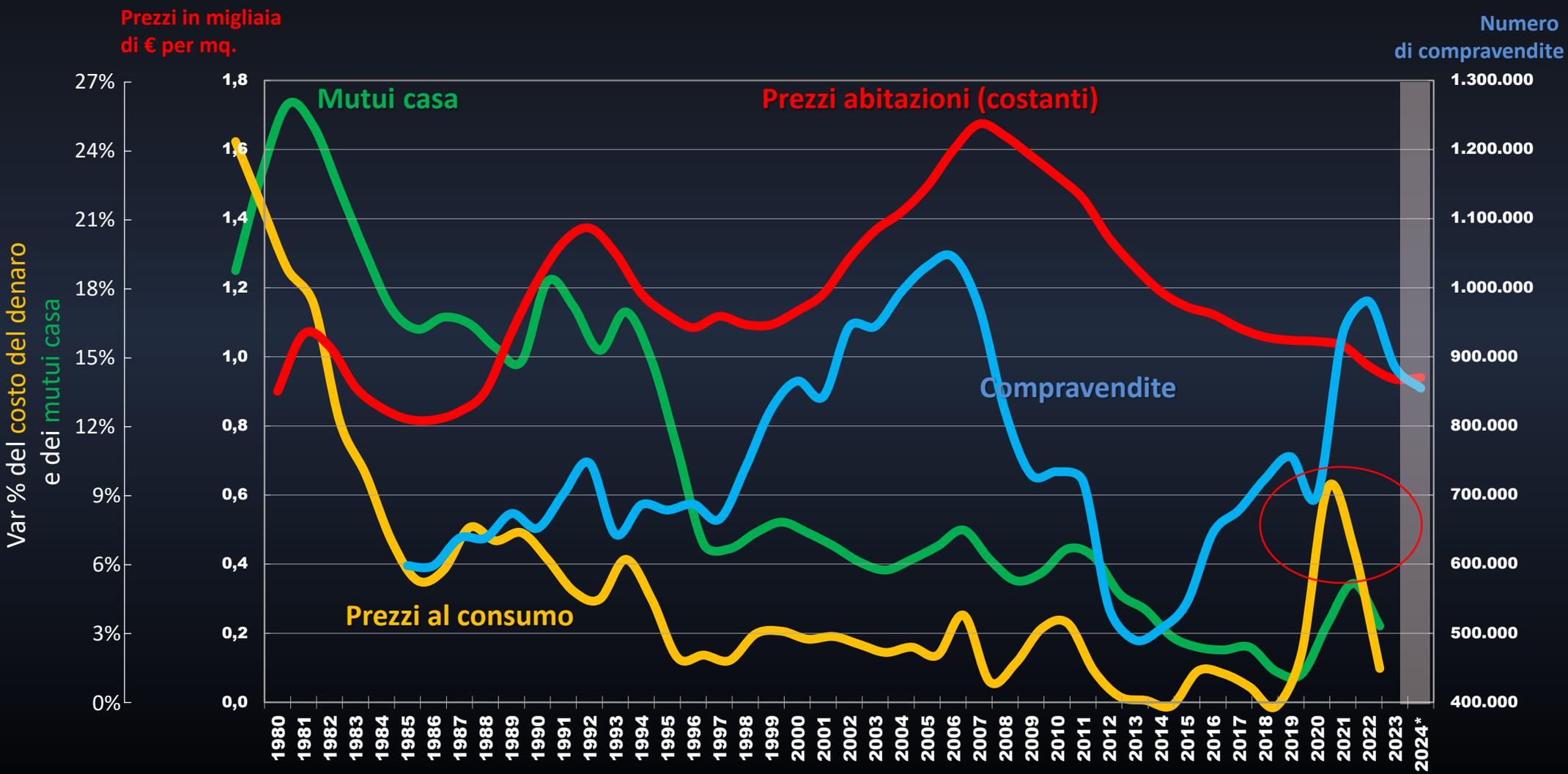
-93,1%

IMMOBILIARE



IL CICLO IMMOBILIARE DELLE ABITAZIONI IN RELAZIONE AL TASSO MEDIO SUI MUTUI CASA

Contratti di compravendita - prezzi di mercato in migliaia di € (valori costanti '98)



Previsione

Fonte: elaborazione CRESME su fonti varie

Compravendite e variazione dei prezzi delle abitazioni (VALORI PERCENTUALI) 1998 – 2023 E 2024 (STIMA)

COMPRESSE LE PROVINCE DI BOLZANO, TRENTO, GORIZIA E TRIESTE

	Compravendite		Indice sintetico prezzi (su val. costanti)	
			Grandi città	Media Italia
2010	733.700	0,6	-0,7	-3,7
2011	719.500	-1,9	-6,3	-4,3
2012	536.300	-25,5	-9,7	-7,8
2013	490.100	-8,6	-4,6	-6,3
2014	506.600	3,4	-4,4	-5,6
2015	544.800	7,5	-3,0	-3,7
2016	645.500	18,5	-0,4	-1,9
2017	679.000	5,2	-3,1	-3,5
2018	723.800	6,6	-1,4	-2,4
2019	754.600	4,3	-0,1	-0,9
2020	698.300	-7,5	0,9	-0,3
2021	934.100	33,8	-0,8	-1,2
2022	980.800	5,0	-5,6	-5,7
2023	885.800	-9,7	-3,7	-3,9
2024 stima	845.900	-4,5/-2,0	1,6	0,5

IMMOBILIARE

EMILIA CENTRO

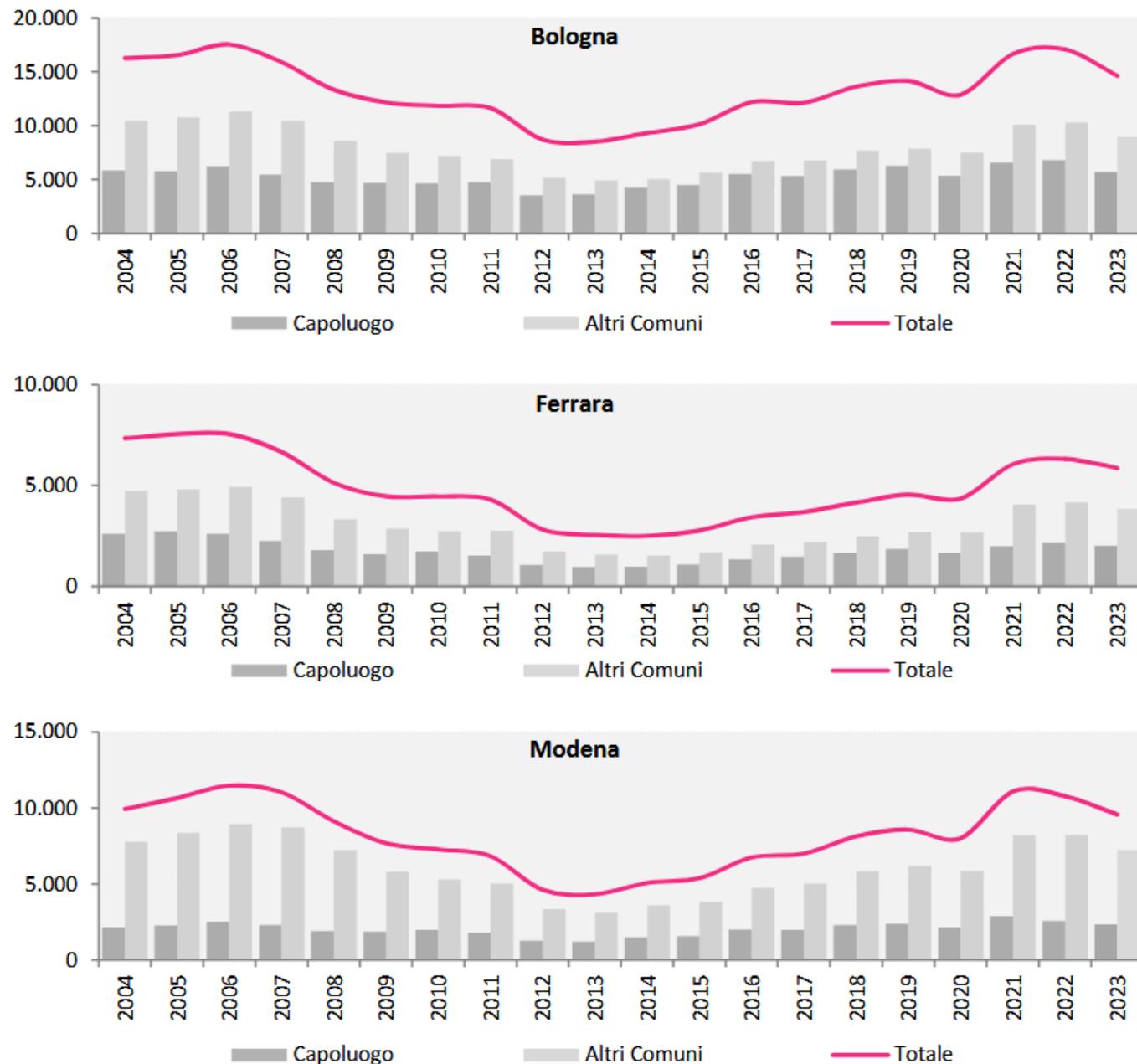


Compravendite residenziali

EMILIA CENTRO



Figura 31. - Dinamica delle compravendite residenziali nell'area centro Emilia



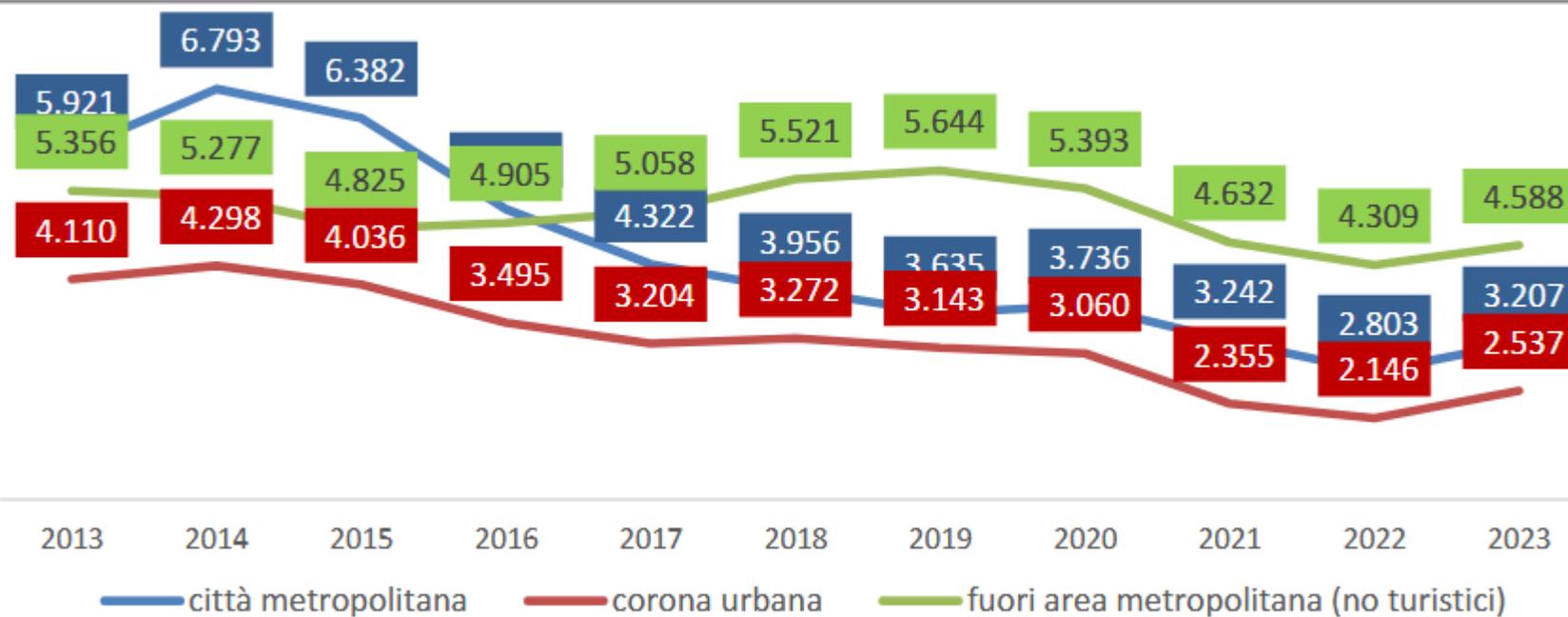
LO SCENARIO IMMOBILIARE RESIDENZIALE EMILIA CENTRO LIVELLI STORICI DI COMPRAVENDITE DOPO LA PANDEMIA FRENATA NEL 2023

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia del Territorio

BOLOGNA

LA RIDUZIONE DELL'OFFERTA

Figura 34. - Numero di abitazioni offerte in vendita in provincia di Bologna – 2013 / 2023



Fonte: elaborazione Cresme su dati Osservatorio Prezzi Cresme

Tabella 10. - L'offerta in VENDITA – Numero di abitazioni offerte in vendita in provincia di Bologna

	città metropolitana	corona urbana	fuori area metropolitana (no turistici)
1° sem. 2013	5.855	4.053	5.262
2° sem. 2013	5.987	4.166	5.450
1° sem. 2014	6.838	4.348	5.431
2° sem. 2014	6.748	4.247	5.123
1° sem. 2015	6.489	4.064	4.857
2° sem. 2015	6.275	4.008	4.792
1° sem. 2016	5.155	3.591	4.960
2° sem. 2016	5.040	3.399	4.850
1° sem. 2017	4.418	3.266	5.039
2° sem. 2017	4.225	3.141	5.077
1° sem. 2018	4.053	3.305	5.592
2° sem. 2018	3.859	3.238	5.450
1° sem. 2019	3.710	3.175	5.579
2° sem. 2019	3.560	3.111	5.708
1° sem. 2020	3.724	3.172	5.396
2° sem. 2020	3.748	2.947	5.389
1° sem. 2021	3.287	2.433	4.866
2° sem. 2021	3.196	2.276	4.398
1° sem. 2022	2.738	2.101	4.218
2° sem. 2022	2.867	2.191	4.399
1° sem. 2023	3.100	2.488	4.418
2° sem 2023	3.314	2.585	4.758

Fonte: elaborazione Cresme su dati Osservatorio Prezzi Cresme

BOLOGNA

**DA QUASI 6000
A 3000
A BOLOGNA**

**DA 4000 AL 2.500
NELLA CORONA
URBANA**

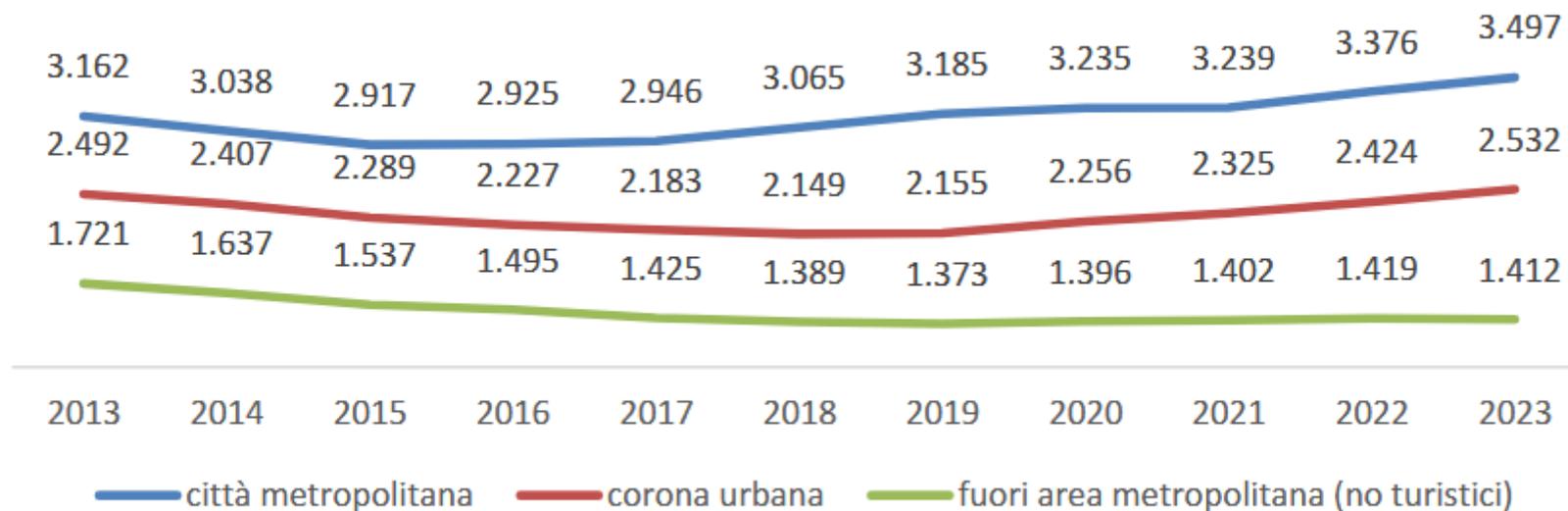
**PIÙ STABILE
L'OFFERTA FUORI
DALL'AREA
METROPOLITANA**

BOLOGNA

**I DIVERSI MERCATI E
IL COSTO
DELL'USATO**

**PREZZI IN CRESCITA
A BOLOGNA E
CORONA
IN CALO FUORI AREA
METROPOLITANA**

Figura 35. - Dinamica del prezzo delle abitazioni offerte in vendita in provincia di Bologna – 2013 / 2023 (€/mq)



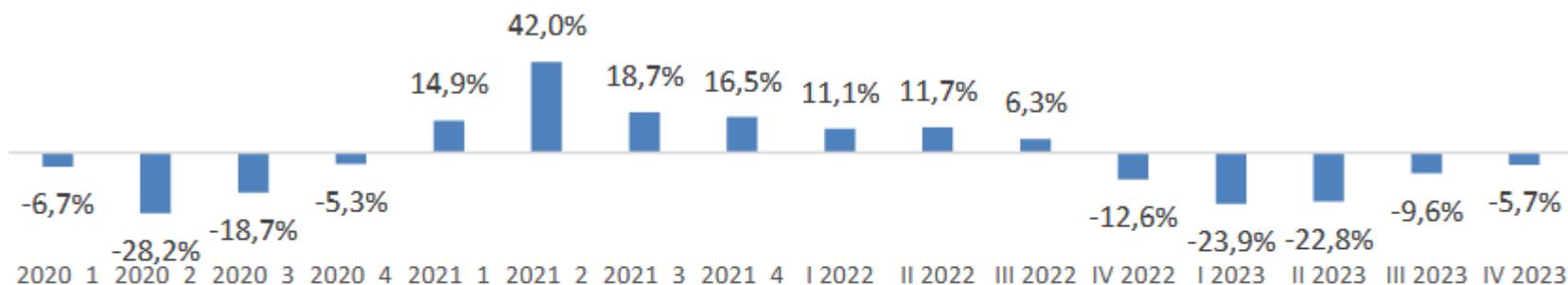
Fonte: elaborazione Cresme su dati Osservatorio Prezzi Cresme

BOLOGNA

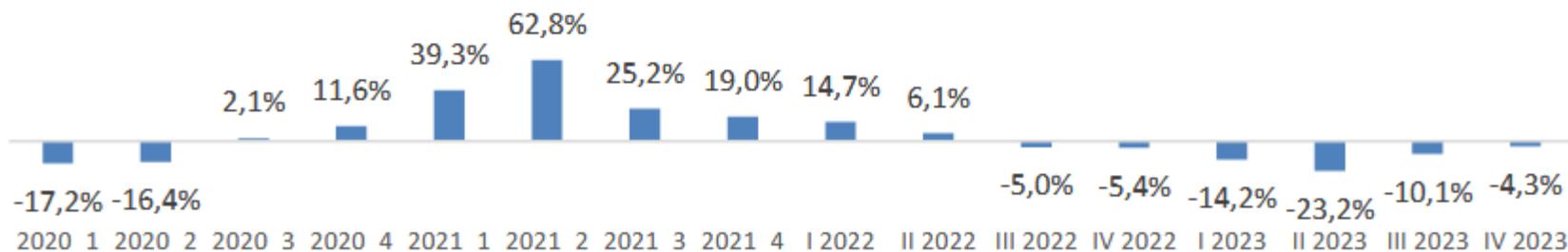
**UNA NUOVA FASE
ITALIA
SECONDO E TERZO
TRIMESTRE 2024
POSITIVI**

Figura 33. - Dinamica trimestrale delle compravendite residenziali in Emilia Centro – Variazioni % tendenziali

Città di Bologna

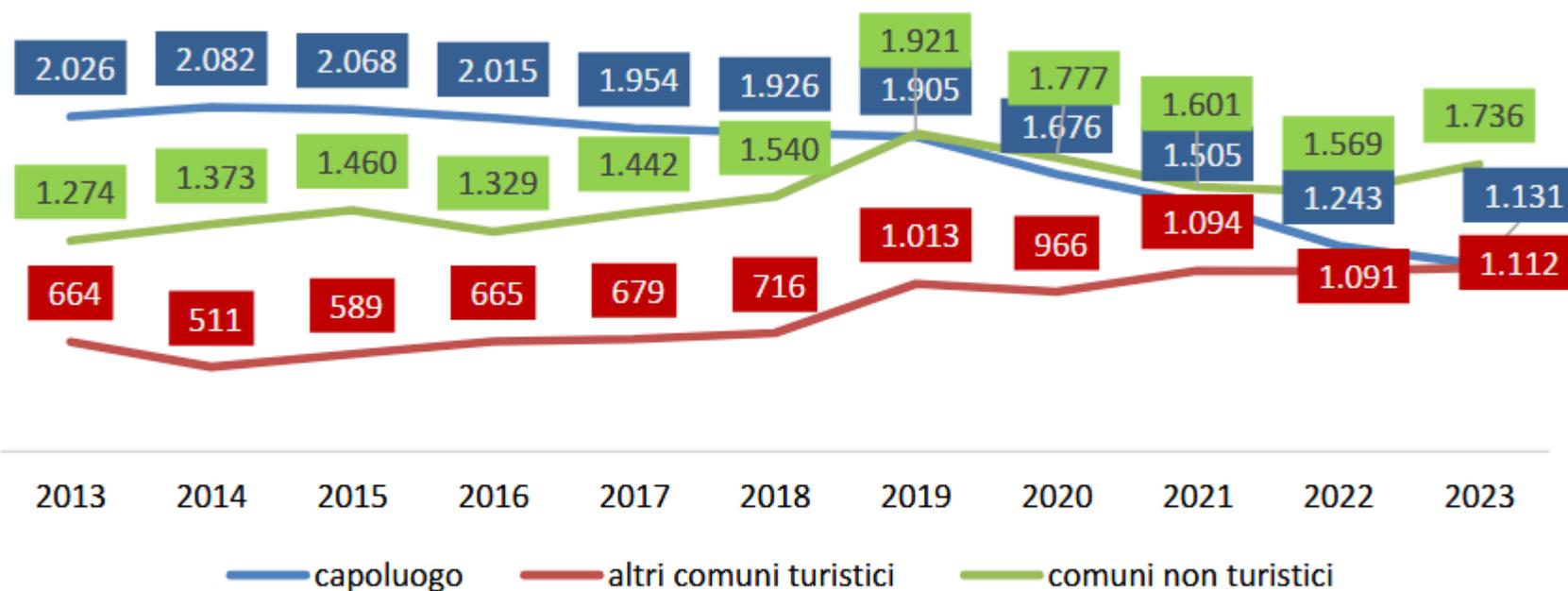


Altri comuni provincia di Bologna



FERRARA

Figura 37. - Numero di abitazioni offerte in vendita in provincia di Ferrara – 2013 / 2023



Fonte: elaborazione Cresme su dati Osservatorio Prezzi Cresme

**DIMEZZATA
L'OFFERTA SUL
MERCATO A
FERRARA**

**RADDOPPIA NEI
COMUNI TURISTICI**

**PIÙ STABILE SU
LIVELLI ALTI NEI
COMUNI NON
TURISTICI**

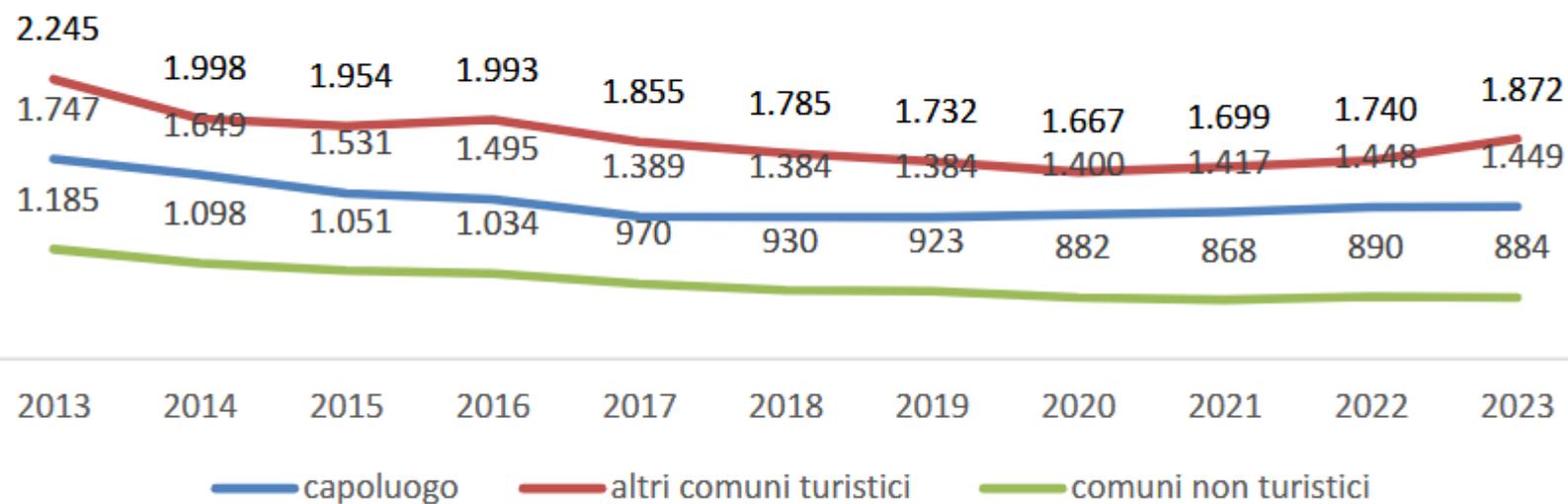
Tabella 13. - L'offerta in VENDITA – Numero di abitazioni offerte in vendita in provincia di Ferrara

	Capoluogo	Altri comuni turistici	Comuni non turistici
1° sem. 2013	2.069	679	1.262
2° sem. 2013	1.983	649	1.286
1° sem. 2014	2.111	495	1.394
2° sem. 2014	2.052	527	1.351
1° sem. 2015	2.073	589	1.463
2° sem. 2015	2.063	588	1.456
1° sem. 2016	1.961	682	1.338
2° sem. 2016	2.069	648	1.319
1° sem. 2017	1.941	681	1.515
2° sem. 2017	1.967	677	1.369
1° sem. 2018	1.976	663	1.476
2° sem. 2018	1.876	768	1.604
1° sem. 2019	1.895	932	1.816
2° sem. 2019	1.914	1.095	2.027
1° sem. 2020	1.609	961	1.799
2° sem. 2020	1.742	970	1.754
1° sem. 2021	1.591	1.082	1.611
2° sem. 2021	1.418	1.106	1.590
1° sem. 2022	1.315	1.009	1.533
2° sem. 2022	1.171	1.173	1.604
1° sem. 2023	1.105	1.089	1.723
2° sem 2023	1.157	1.134	1.749

FERRARA*Fonte: elaborazione Cresme su dati Osservatorio Prezzi Cresme*

FERRARA

Figura 38. - Dinamica del prezzo delle abitazioni offerte in vendita in provincia di Ferrara – 2013 / 2023 (€/mq)

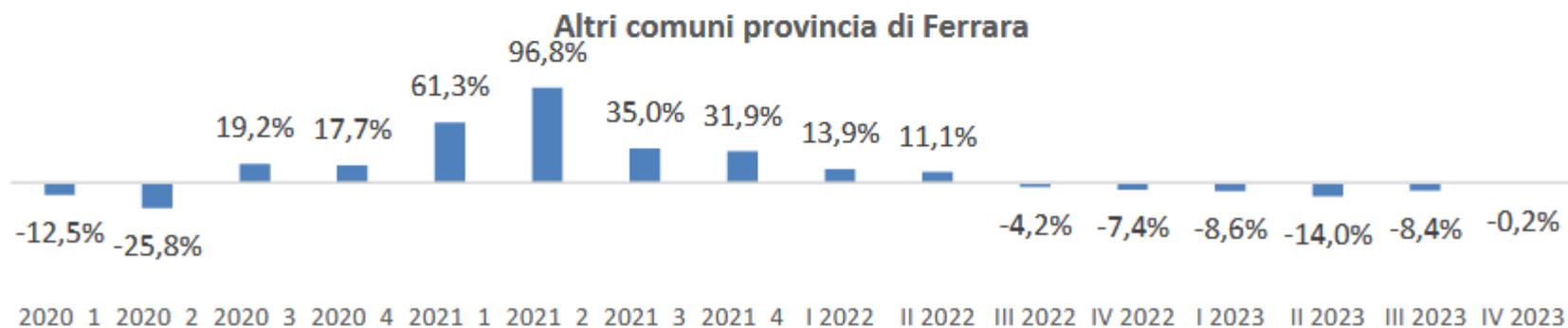
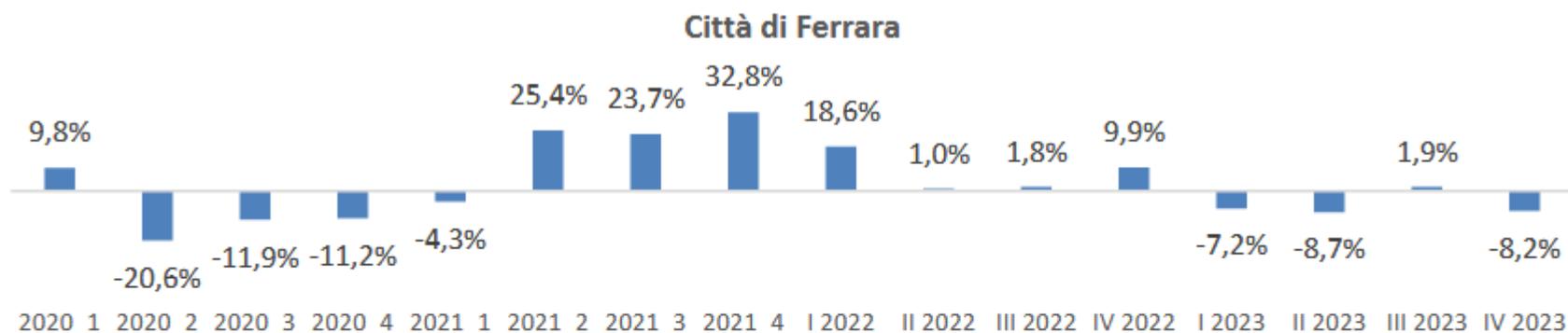


Fonte: elaborazione Cresme su dati Osservatorio Prezzi Cresme

**PREZZI IN
RIDUZIONE**

FERRARA

Figura 33. - Dinamica trimestrale delle compravendite residenziali in Emilia Centro – Variazioni % tendenziali

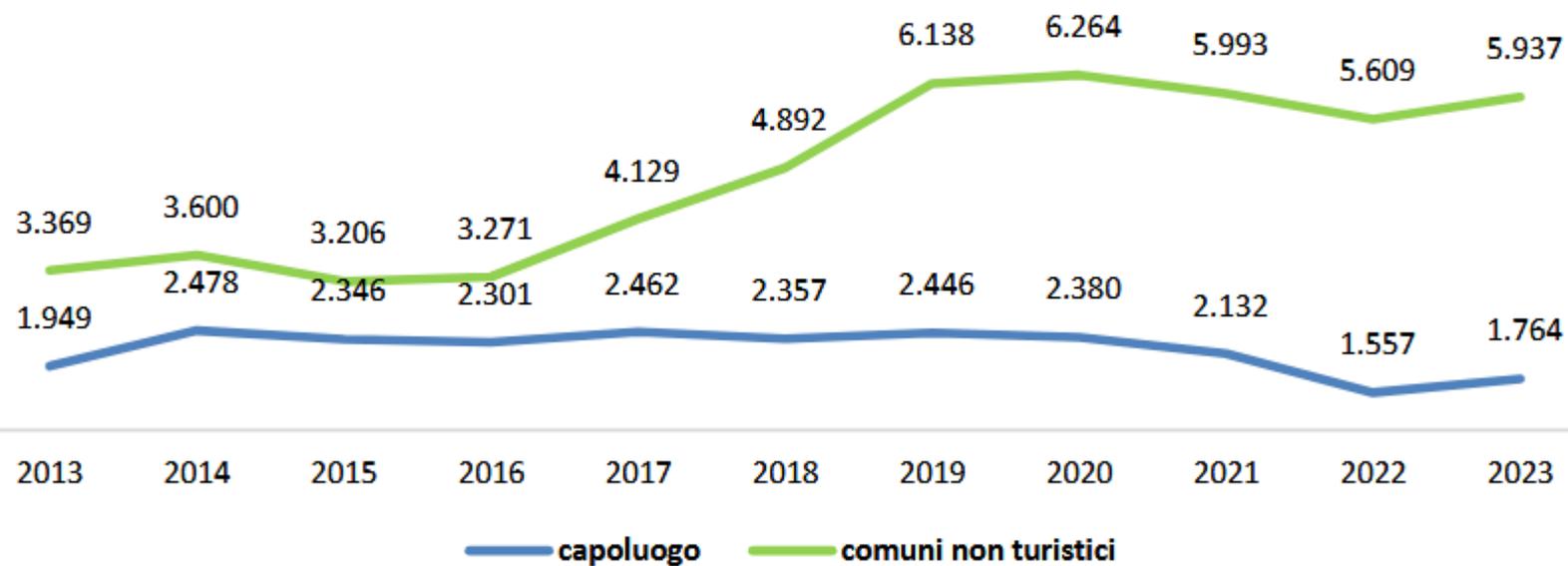


RALLENTAMENTO

MODENA

**FUORI CITTÀ
OFFERTA IN FORTE
CRESCITA
IN CONTRAZIONE IN
CITTÀ**

Figura 40. - Numero di abitazioni offerte in vendita in provincia di Modena – 2013 / 2023



Fonte: elaborazione Cresme su dati Osservatorio Prezzi Cresme

Tabella 16. - L'offerta in VENDITA – Numero di abitazioni offerte in vendita in provincia di Modena

	Capoluogo	Comuni non turistici	Capoluogo variazione % tendenziali	Comuni non turistici Variazione % tendenziali
1° sem. 2013	1.969	3.475		
2° sem. 2013	1.929	3.263		
1° sem. 2014	2.800	3.594	11,7	10,5
2° sem. 2014	2.155	3.606	-10,1	-4,6
1° sem. 2015	2.517	3.427	0,9	-17,2
2° sem. 2015	2.175	2.984	-2,1	-1,4
1° sem. 2016	2.465	3.378	-1,7	6,0
2° sem. 2016	2.137	3.164	5,8	20,1
1° sem. 2017	2.608	4.056	8,3	32,8
2° sem. 2017	2.315	4.202	-12,7	18,7
1° sem. 2018	2.278	4.814	5,2	18,3
2° sem. 2018	2.435	4.970	7,2	19,4
1° sem. 2019	2.443	5.749	0,6	31,3
2° sem. 2019	2.450	6.527	-6,6	9,9
1° sem. 2020	2.281	6.315	1,1	-4,8
2° sem. 2020	2.478	6.212	2,5	-3,5
1° sem. 2021	2.338	6.096	-22,3	-5,2
2° sem. 2021	1.926	5.889	-32,0	-6,9
1° sem. 2022	1.590	5.676	-20,9	-5,9
2° sem. 2022	1.524	5.542	8,1	1,4
1° sem. 2023	1.718	5.757	18,7	10,4
2° sem 2023	1.809	6.117	42,2	3,4

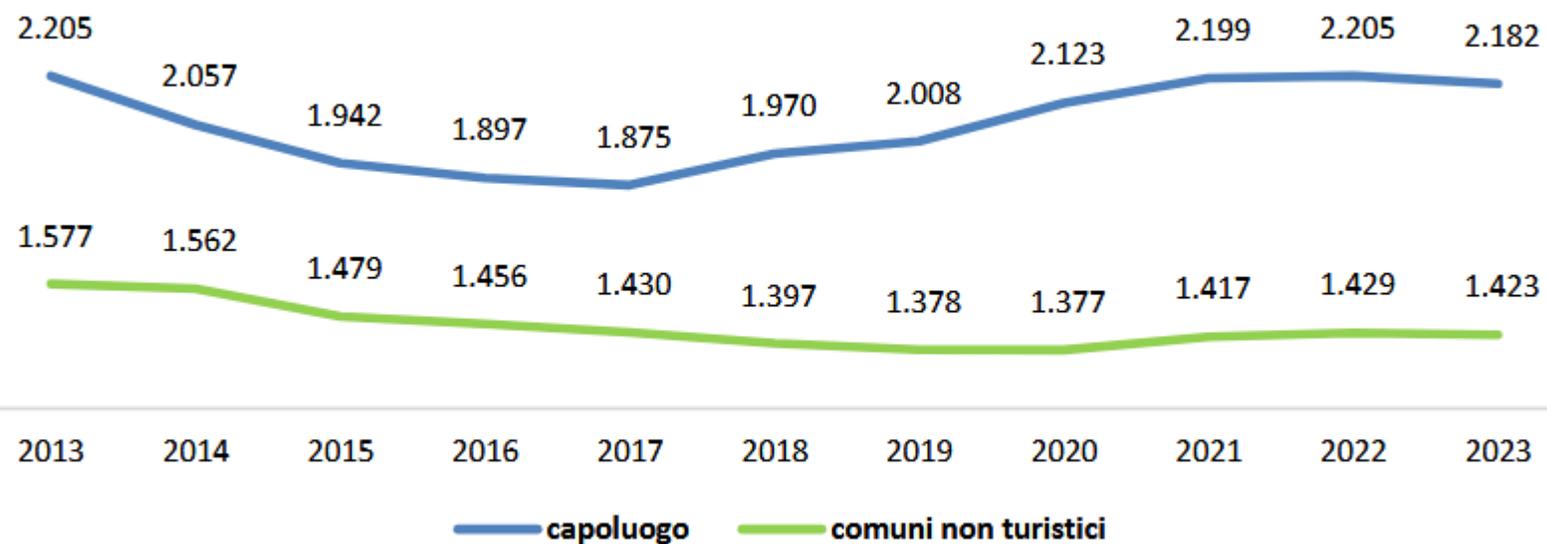
Fonte: elaborazione Cresme su dati Osservatorio Prezzi Cresme

MODENA

**IN CITTÀ NON CI
SONO CASE**

MODENA

Figura 41. - Dinamica del prezzo delle abitazioni offerte in vendita in provincia di Modena – 2013 / 2023 (€/mq)

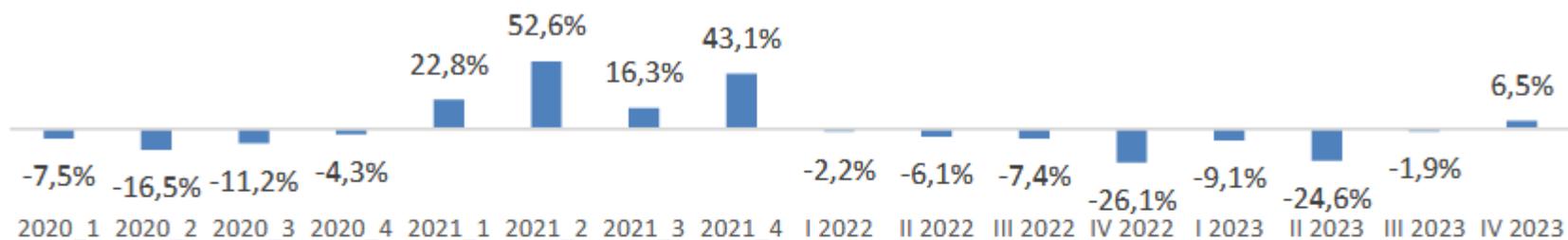


**PREZZI IN
RIDUZIONE
FUORI
IN RIPRESA IN CITTÀ**

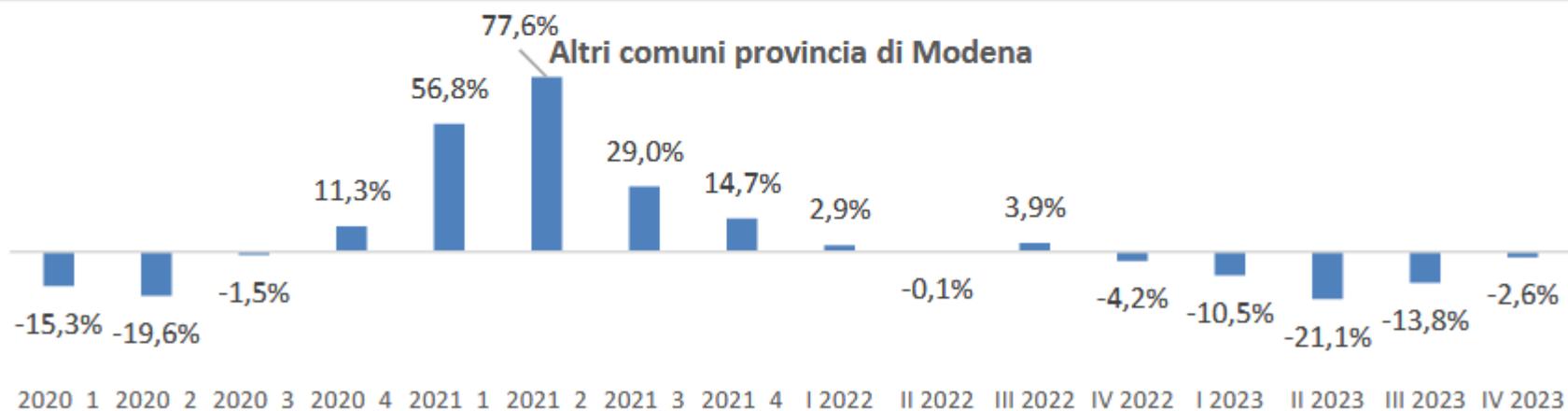
Fonte: elaborazione Cresme su dati Osservatorio Prezzi Cresme

Figura 33. - Dinamica trimestrale delle compravendite residenziali in Emilia Centro – Variazioni % tendenziali

Città di Modena



Altri comuni provincia di Modena



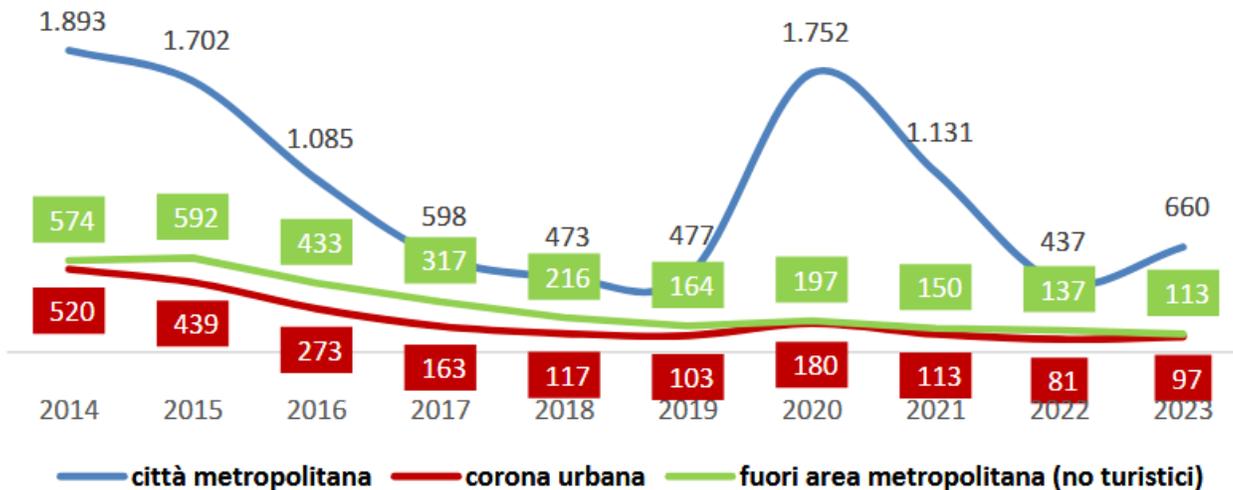
Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Locazioni residenziali

EMILIA CENTRO



Figura 43. - Numero di abitazioni offerte in locazione in provincia di Bologna – 2014 / 2023

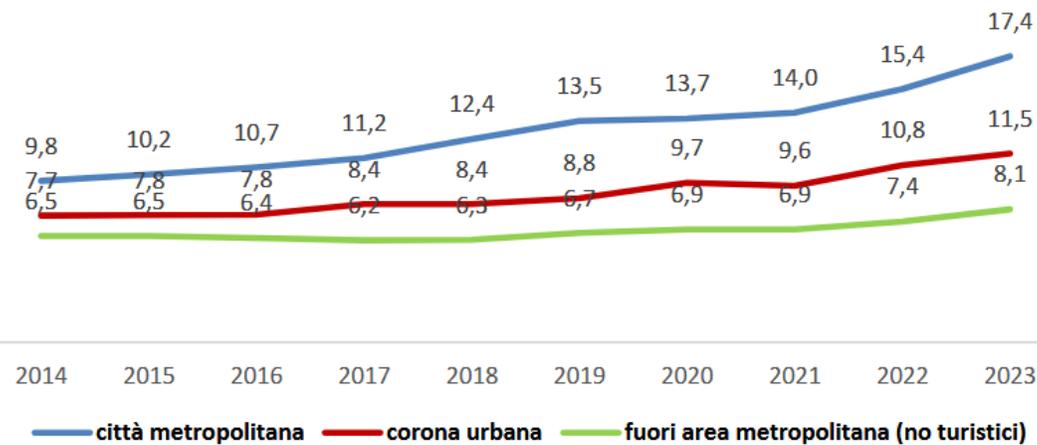


POCHISSIME CASE IN OFFERTA

Fonte: elaborazione Cresme su dati Osservatorio Prezzi Cresme

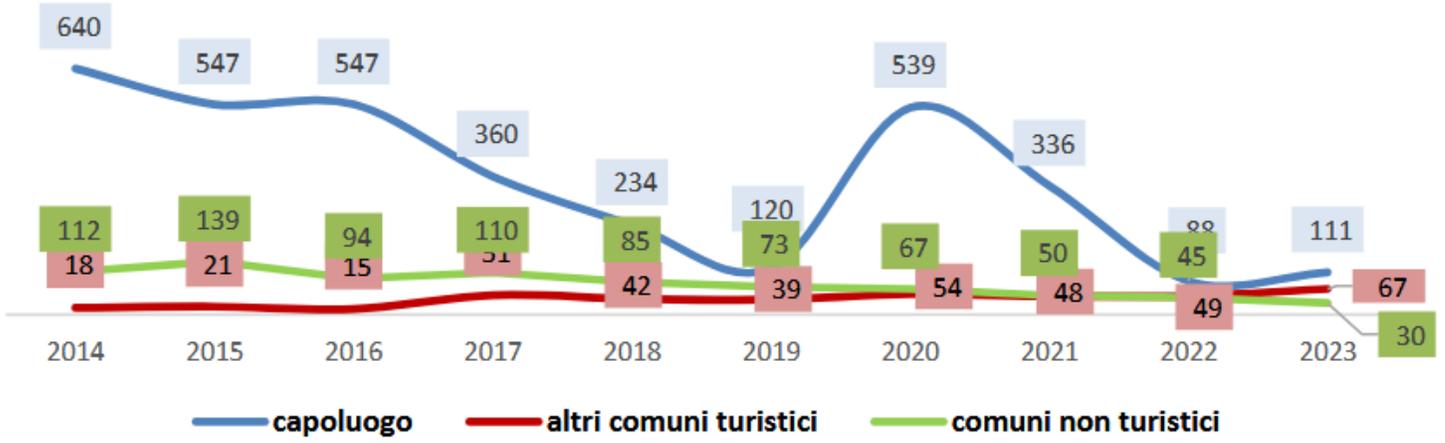
PREZZI VERSO IL RADDOPPIO IN CITTÀ METROPOLITANA

Figura 44. - Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in locazione in provincia di Bologna – 2014 / 2023 (€/mq/mese)



Fonte: elaborazione Cresme su dati Osservatorio Prezzi Cresme

Figura 46. - Numero di abitazioni offerte in locazione in provincia di Ferrara – 2014 / 2023

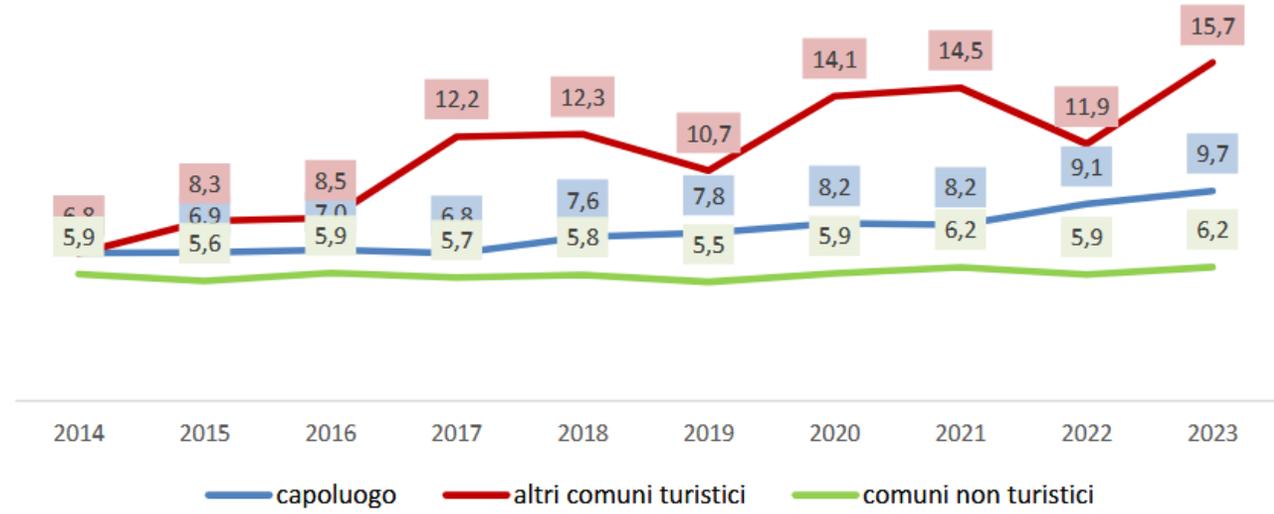


POCHISSIME CASE IN OFFERTA

Fonte: elaborazione Cresme su dati Osservatorio Prezzi Cresme

PREZZI TRIPPLICATI NEI COMUNI TURISTICI RADDOPPIATI IN CITTÀ

Figura 47. - Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in locazione in provincia di Ferrara – 2014 / 2023 (€/mq/mese)



Fonte: elaborazione Cresme su dati Osservatorio Prezzi Cresme

Figura 49. - Numero di abitazioni offerte in locazione in provincia di Modena – 2014 / 2023

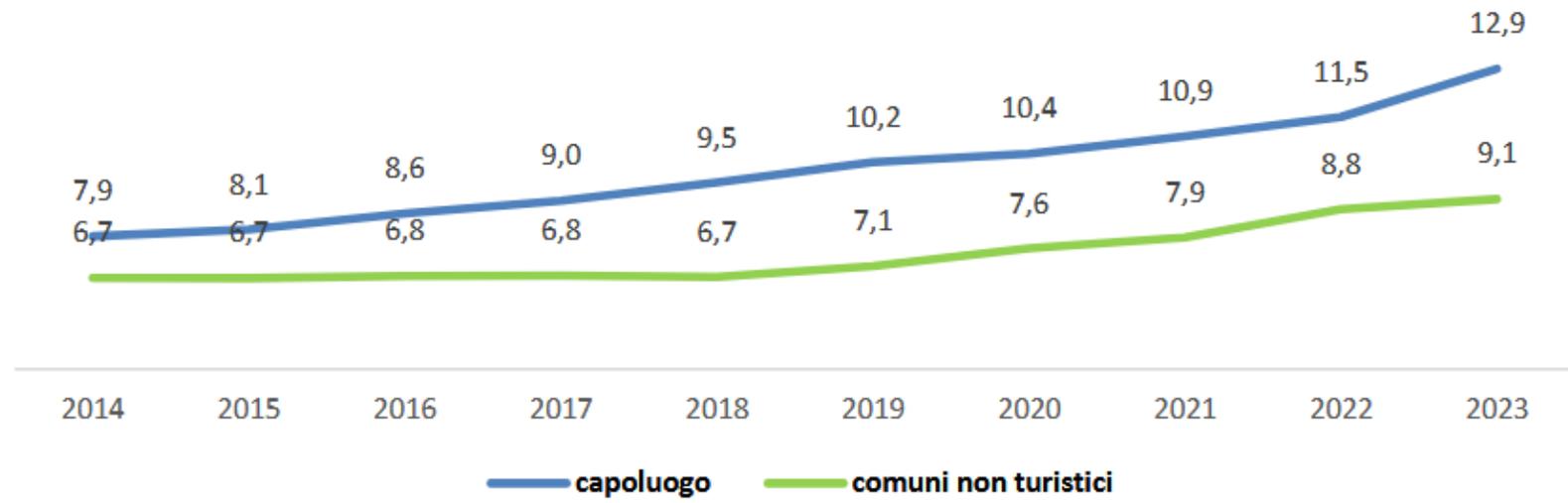


POCHISSIME CASE IN OFFERTA

Fonte: elaborazione Cresme su dati Osservatorio Prezzi Cresme

**PREZZI +63% IN CITTÀ
+35% FUORI**

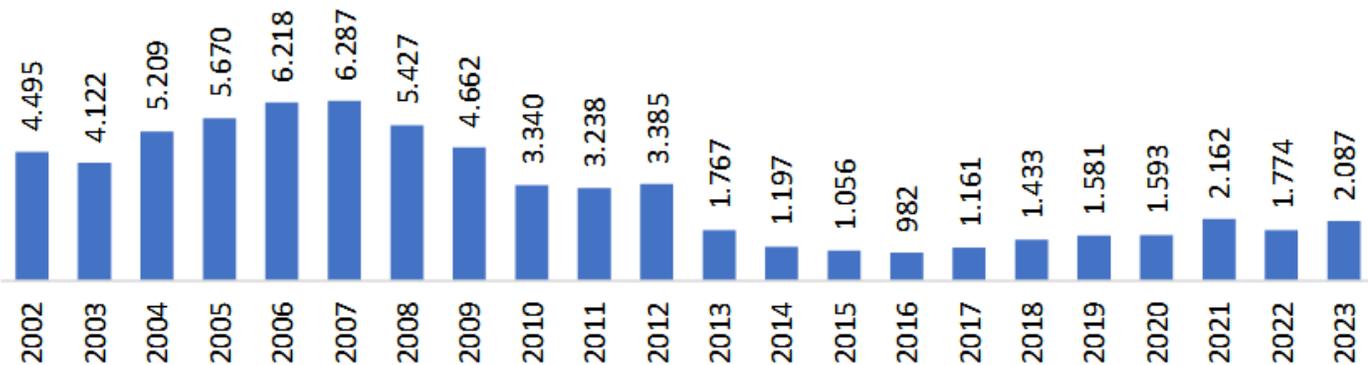
Figura 50. - Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in locazione in provincia di Modena – 2014 / 2023 (€/mq/mese)



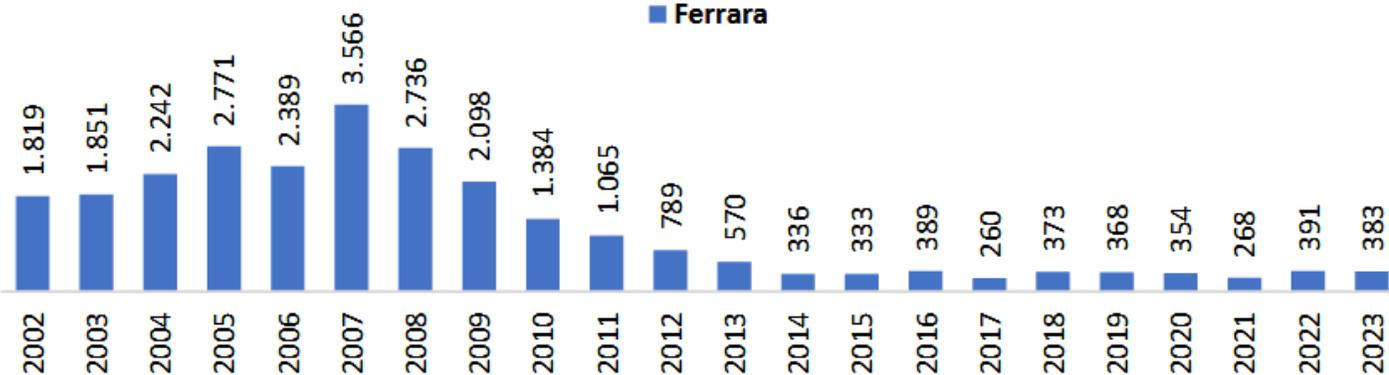
Fonte: elaborazione Cresme su dati Osservatorio Prezzi Cresme

Figura 22. – La nuova produzione edilizia residenziale – Numero abitazioni ultimate nelle province dell’area Emilia Centro

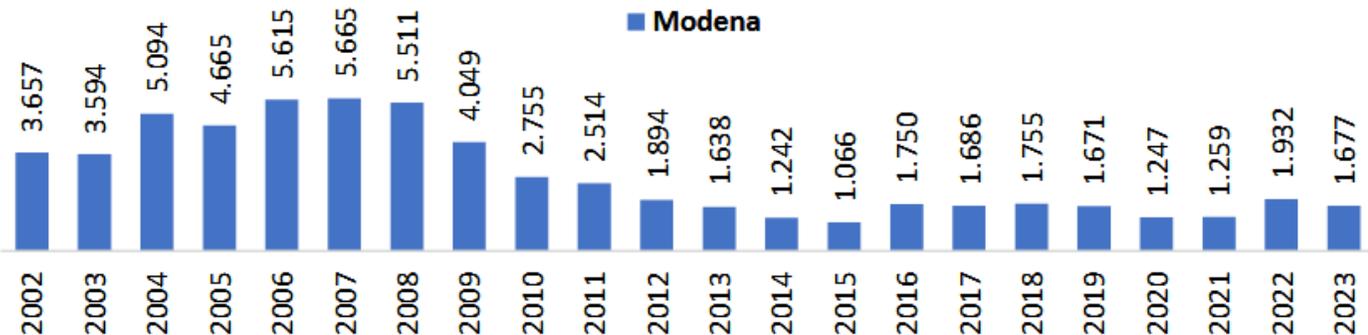
■ Bologna



■ Ferrara



■ Modena



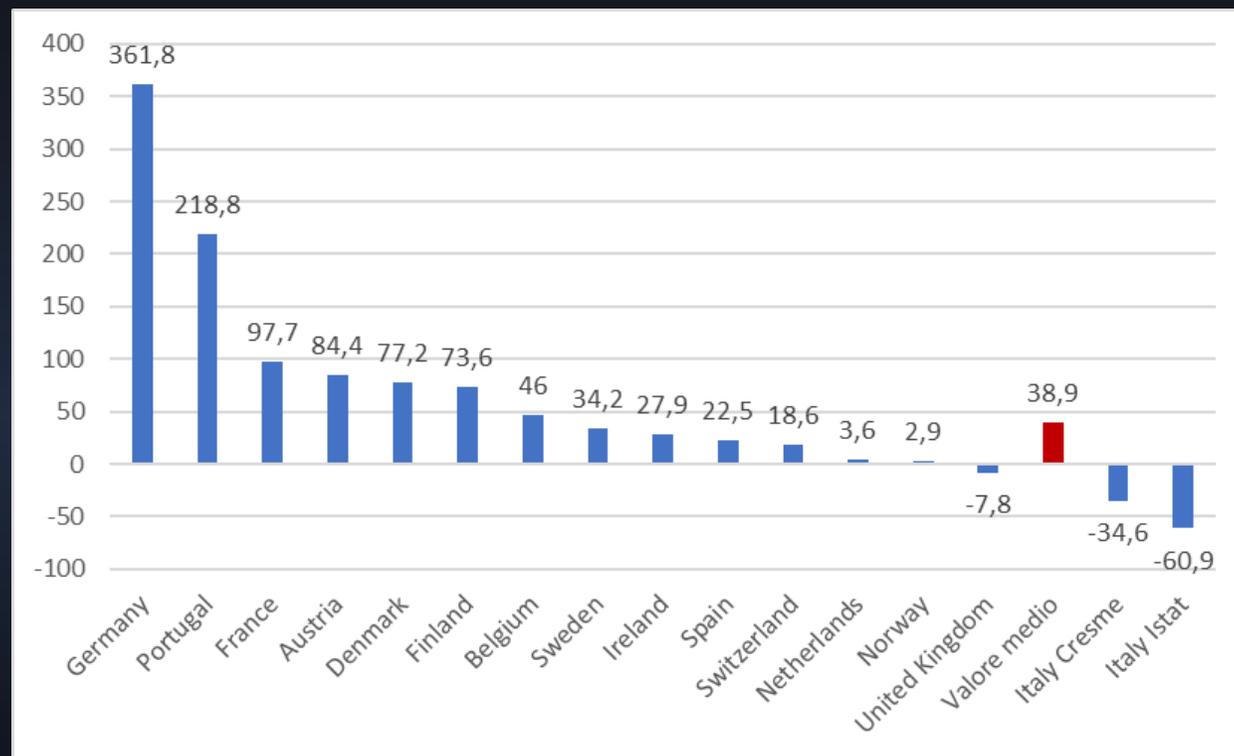
L'ITALIA È IL PAESE EUROPEO DOVE SI COSTRUISCONO MENO NUOVE ABITAZIONI

Fonte: elaborazione CRESME/Si

Confronto tra crescita e decrescita delle famiglie e produzione di nuove abitazioni nel periodo 2018-2023 nei 19 paesi europei rappresentati in Euroconstruct

	Aumento famiglie 2018-2023 (000)	Nuove abitazioni ultimate 2018-2023 (000)	Differenza tra nuove abitazioni e nuove famiglie	
			Valore Assoluto (000)	%
Germany	380	1.755	1.375	361,8
Portugal	32	102	70	218,8
France	1.153	2.279	1.126	97,7
Austria	192	354	162	84,4
Denmark	127	225	98	77,2
Finland	140	243	103	73,6
Belgium	215	314	99	46,0
Sweden	275	369	94	34,2
Ireland	111	142	31	27,9
Spain	404	495	91	22,5
Switzerland	237	281	44	18,6
Netherlands	412	427	15	3,6
Norway	172	177	5	2,9
United Kingdom	1.257	1.159	-98	-7,8
Totale	4.727	6.567	1.840	38,9
Italy CRESME	714	467	-247	-34,6
Italy ISTAT	714	279	-435	-60,9
Paesi dell'est				
Czechia	151	217	66	43,7
Slovakia	86	123	37	43,0
Hungary	-32	126
Poland	-128	1307

Percentuale delle nuove abitazioni costruite nel periodo 2028-2023 sull'incremento delle nuove famiglie nello stesso periodo



Elaborazione CRESME su dati Euroconstruct, per il 2023 stime incremento famiglie CRESME, 2028-2022 ISTAT

DINAMICA DEI REDDITI DELLE FAMIGLIE IN VALORI COSTANTI BASE 2020

NUMERO INDICE 1987=100



(1) Valori ottenuti usando i pesi per il confronto storico.

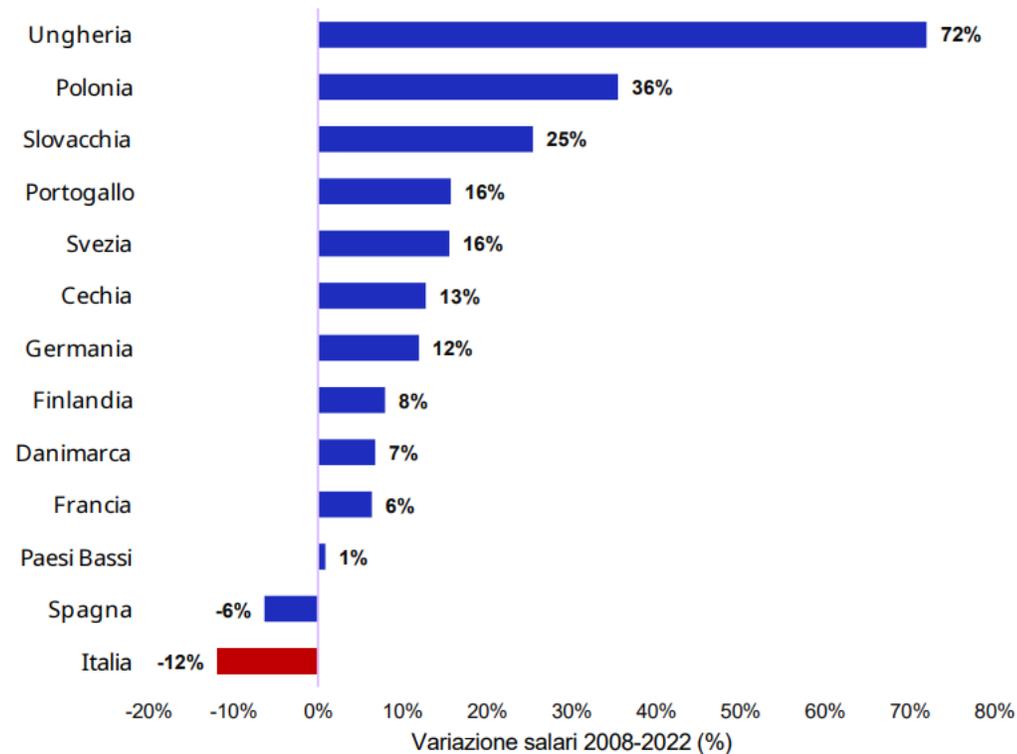
(2) Elaborazione CRESME

deflatore: prezzi al consumo ISTAT



Tendenze dei salari in Italia e in altri paesi UE

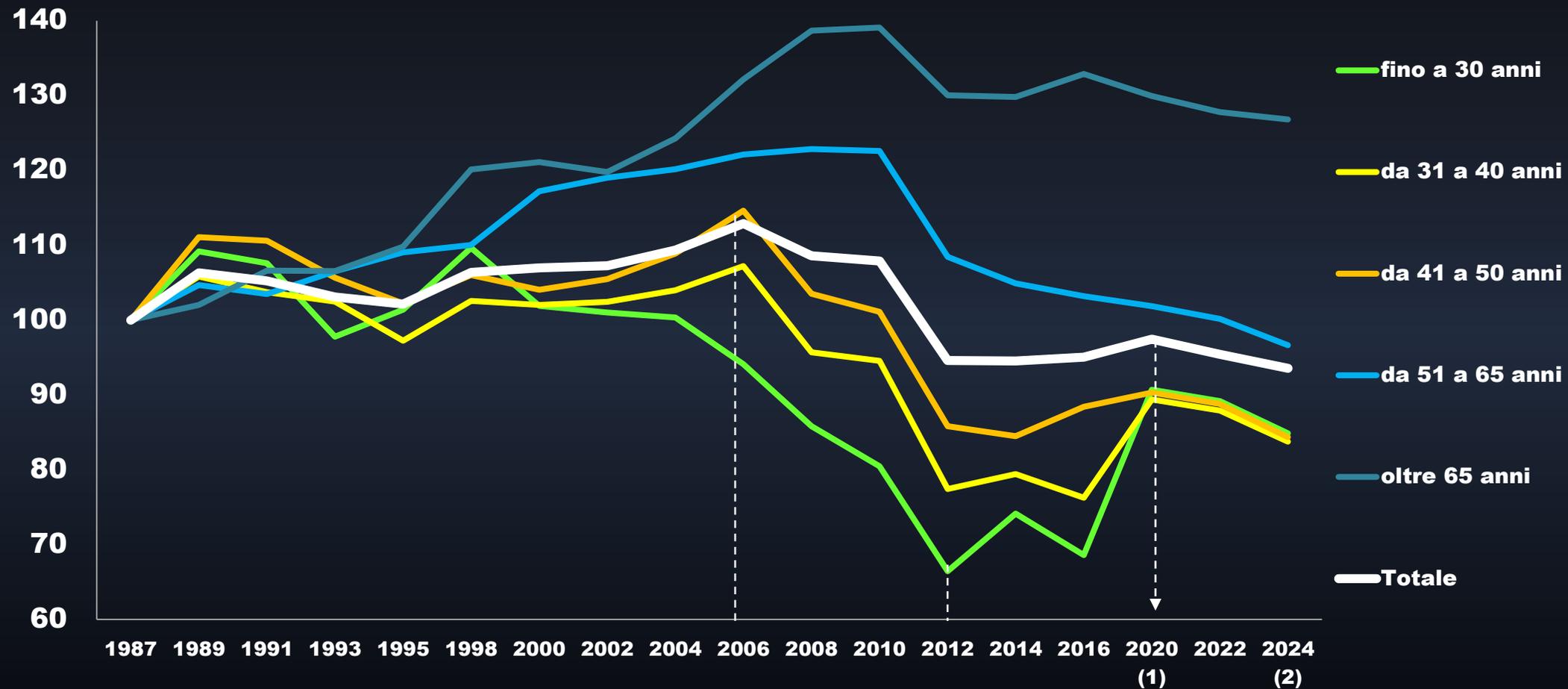
Variazione dei salari reali nei paesi UE (2008 – 2022)



- I salari sono cresciuti nella maggior parte dei paesi UE tra il 2008 e il secondo trimestre del 2022
- La crescita più pronunciata si è verificata nei paesi UE dell'Europa centrale
- In Italia e Spagna i salari sono decresciuti

DINAMICA DEI REDDITI DELLE FAMIGLIE IN VALORI COSTANTI BASE 2020

NUMERO INDICE 1987=100

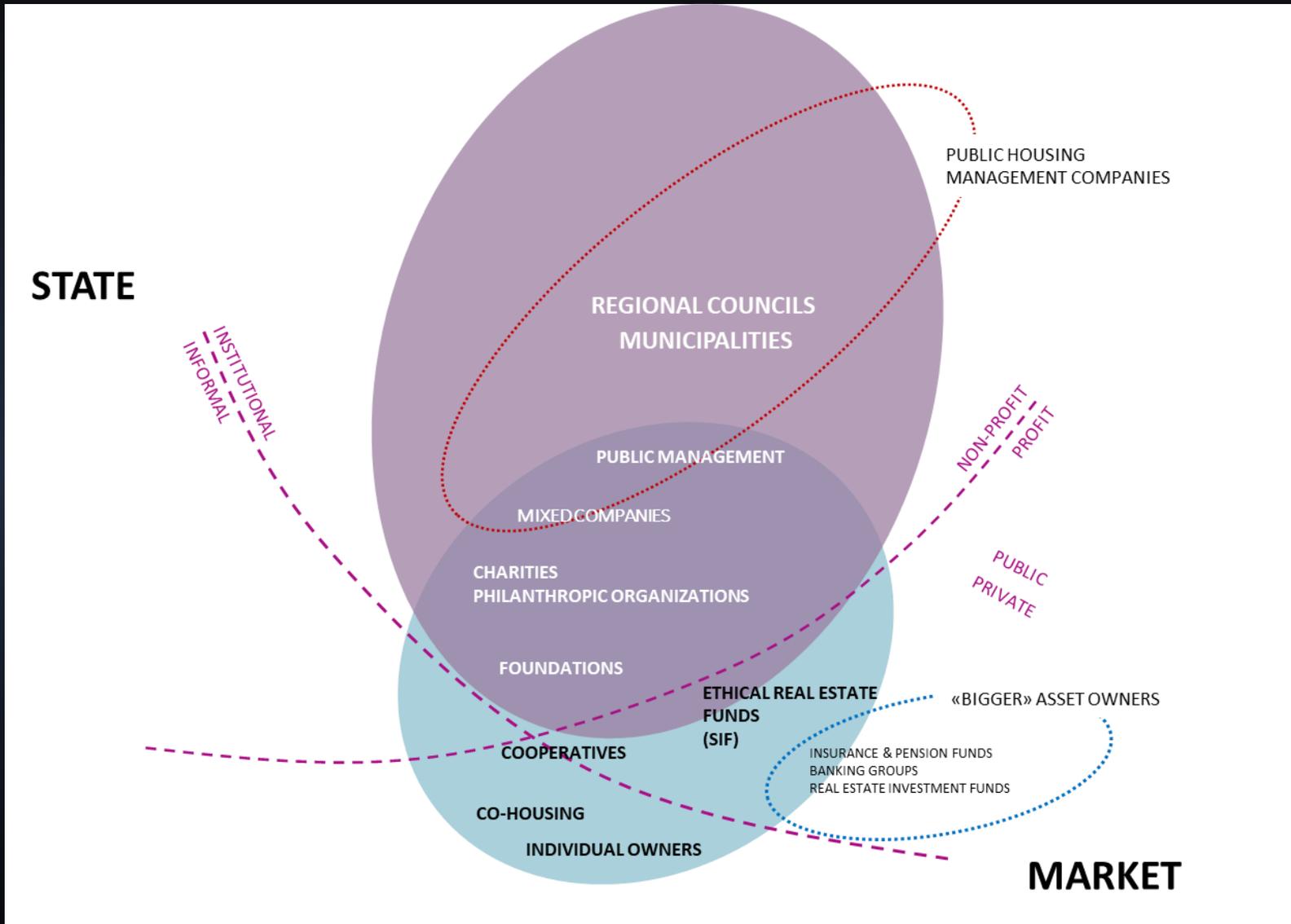


(1) Valori ottenuti usando i pesi per il confronto storico.

(2) Elaborazione CRESME

deflatore: prezzi al consumo ISTAT

L'edilizia sociale e a prezzo accessibile in Italia. Mercato e figure dei promotori.



Elaborazione FHS
su schema di G.van Bortel, OTB Research
Insitute for Housing Urban and Mobility
Studies,
in CRESME-FHS, La domanda abitativa in
Italia, 2018-2038, Roma 2019

Compravendite NON residenziali EMILIA CENTRO



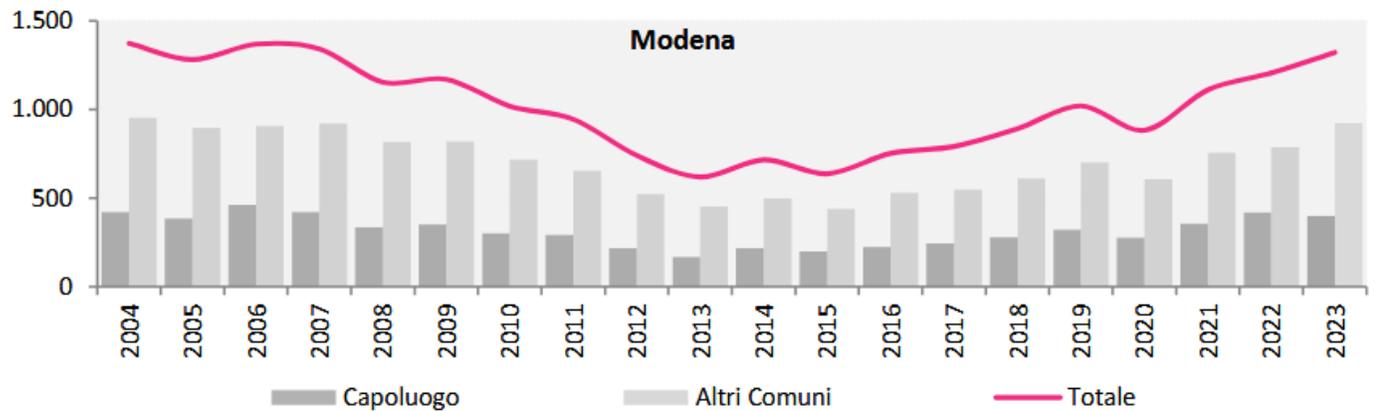
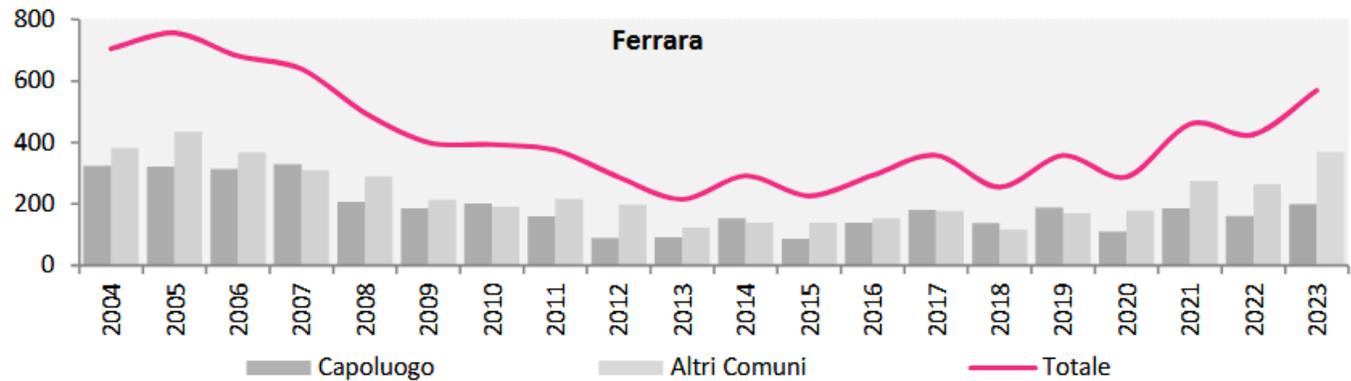
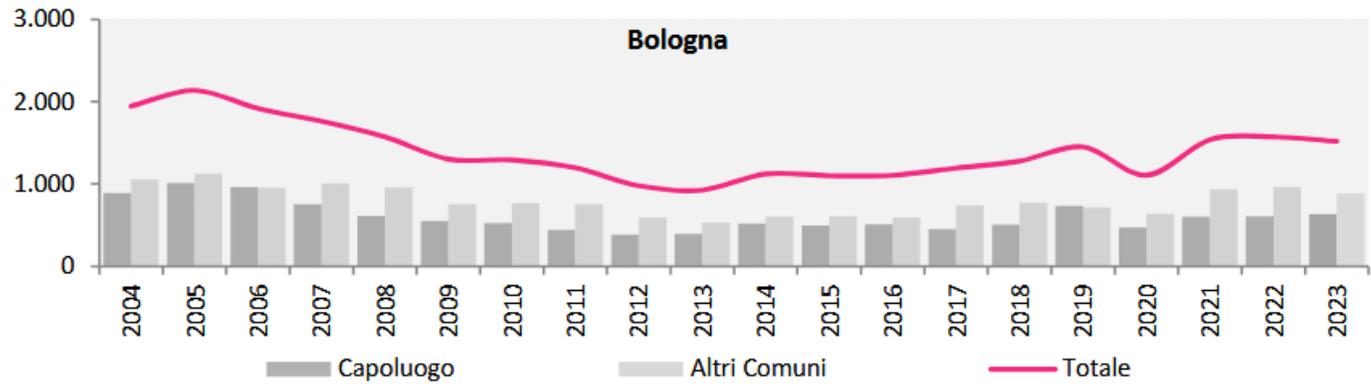
VARIAZIONE DEL NUMERODI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI 2014 – GENNAIO-GIUGNO 2024 (1° semestre)

**IL NON RESIDENZIALE
CRESCIE ANCHE NEL
2024**

Transazioni (Var. % annua)

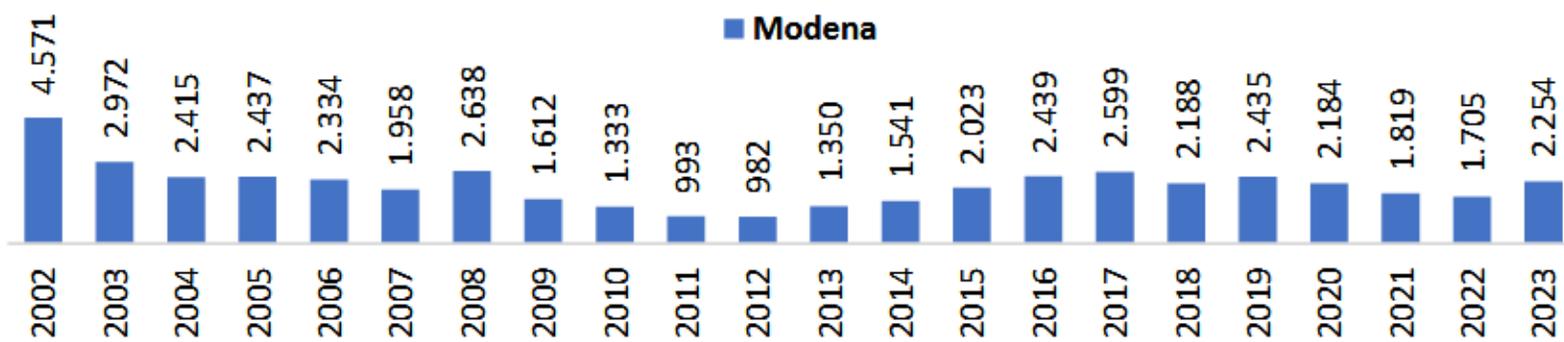
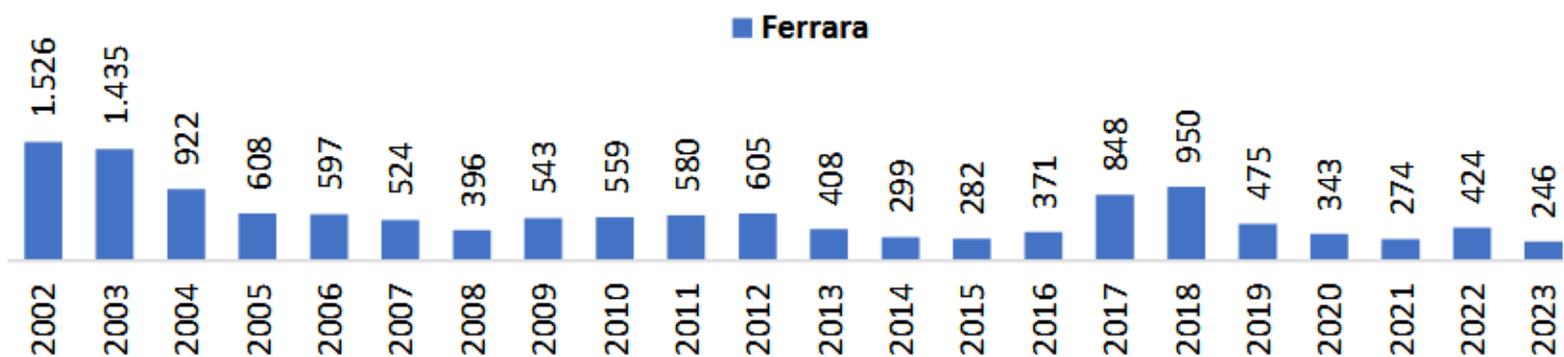
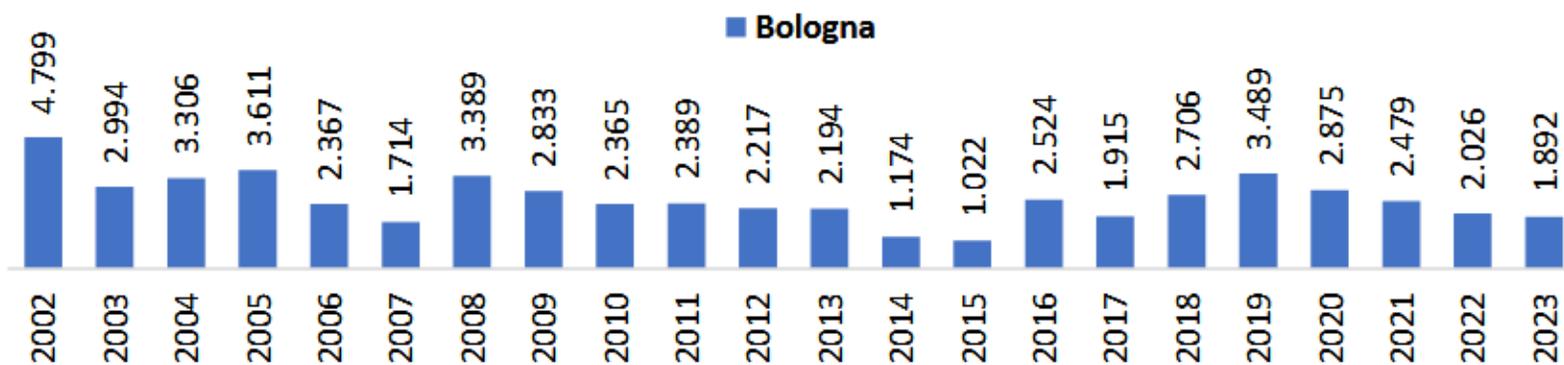
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	GEN-GIU 2024
Uffici	+11,4	+6,6	-3,6	+5,5	-9,9	+30,7	+7,6	-1,0	+6,5
Negozi laboratori e Centri commerciali	+14,1	+7,1	+4,7	+6,9	-14,3	+36,9	+4,7	+4,5	+6,0
Industrie e capannoni	+21,0	+7,7	+0,6	+0,4	-12,1	+41,6	+6,9	-3,8	+12,6
Totale	+15,1	+7,2	+2,1	+5,1	-12,9	+36,8	+5,9	+1,5	+7,5
Magazzini	+14,3	+8,5	+8,0	+6,1	-1,4	+46,5	+2,7	-7,1	-0,5

Figura 54. - Numero di compravendite di immobili non residenziali nell'area Centro Emilia



**UNA NUOVA
STAGIONE PER IL NON
RESIDENZIALE?
DIFFERENZE TRA LE
PROVINCIE**

Figura 23. – La nuova produzione edilizia non residenziale – Volumi ultimati nelle province dell'area Emilia Centro (migliaia di mc)



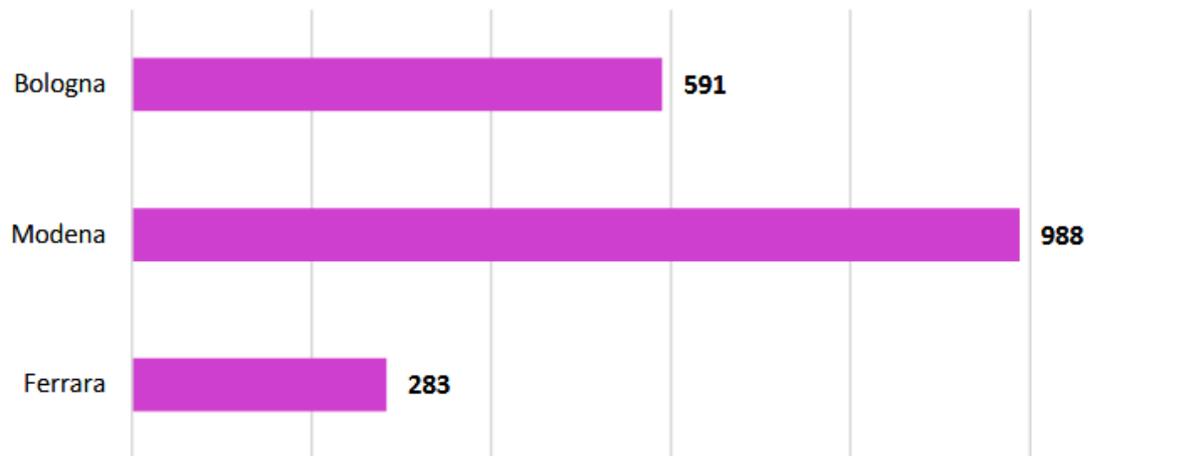
**LA NUOVA
PRODUZIONE
NON MOSTRA
IMPORTANTI
CRESCITE**

**È UNA QUESTIONE DI
USATO?**

Fonte: elaborazione CRESME/Si

Figura 15. – Investimenti in edilizia non residenziale privata nelle province – valori correnti

**Non residenziale privato
2023 (mln €)**



**IL NON RESIDENZIALE
E' IMPORTANTE
PER L'EMILIA
ROMAGNA**

**Non residenziale privato
pro-capite 2023 (€)**

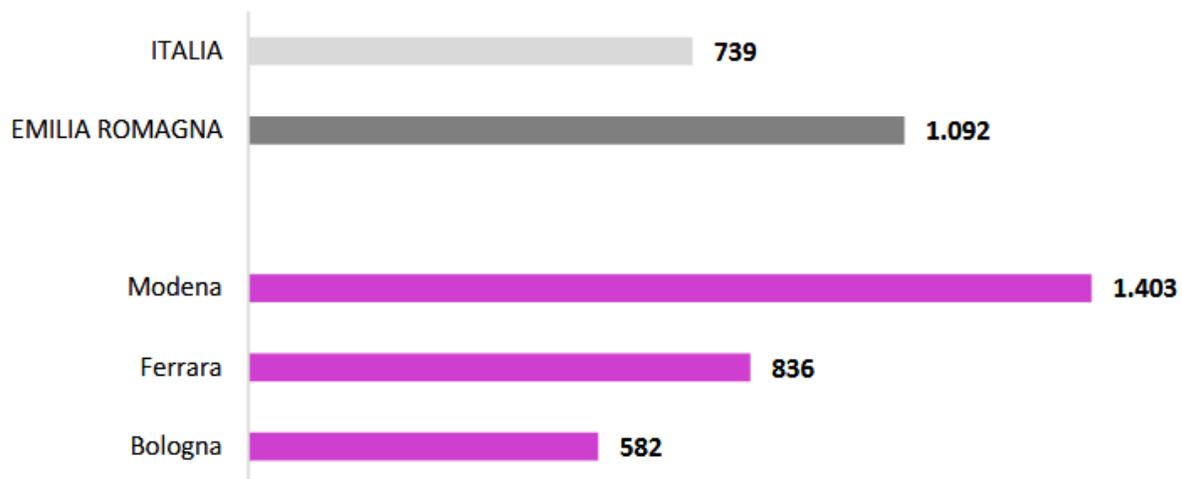
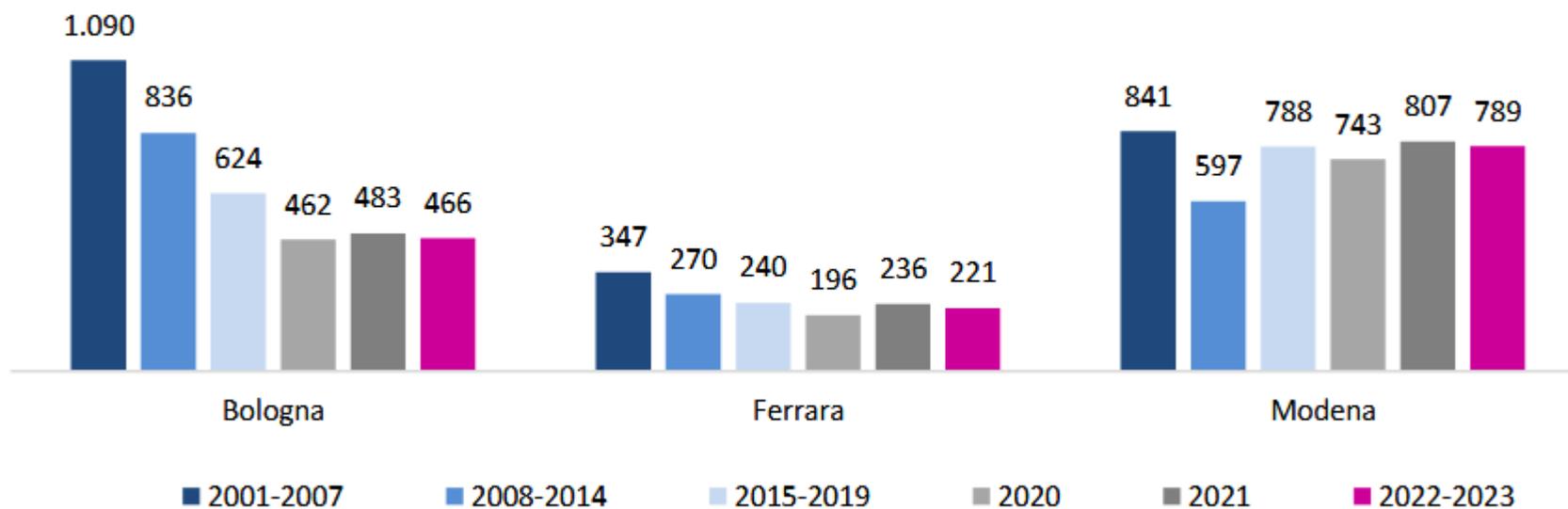


Figura 16. – Investimenti in edilizia non residenziale privata nelle province – medie annue nei periodi – milioni di euro a prezzi 2015

NON RESIDENZIALE PRIVATO



Fonte: elaborazione CRESME/Si

CRESME LAB

ottobre
2024



Costruzioni

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI INCLUSI IMPIANTI FER 1982-2028 - PREZZI COSTANTI 2015 - MILIONI DI EURO

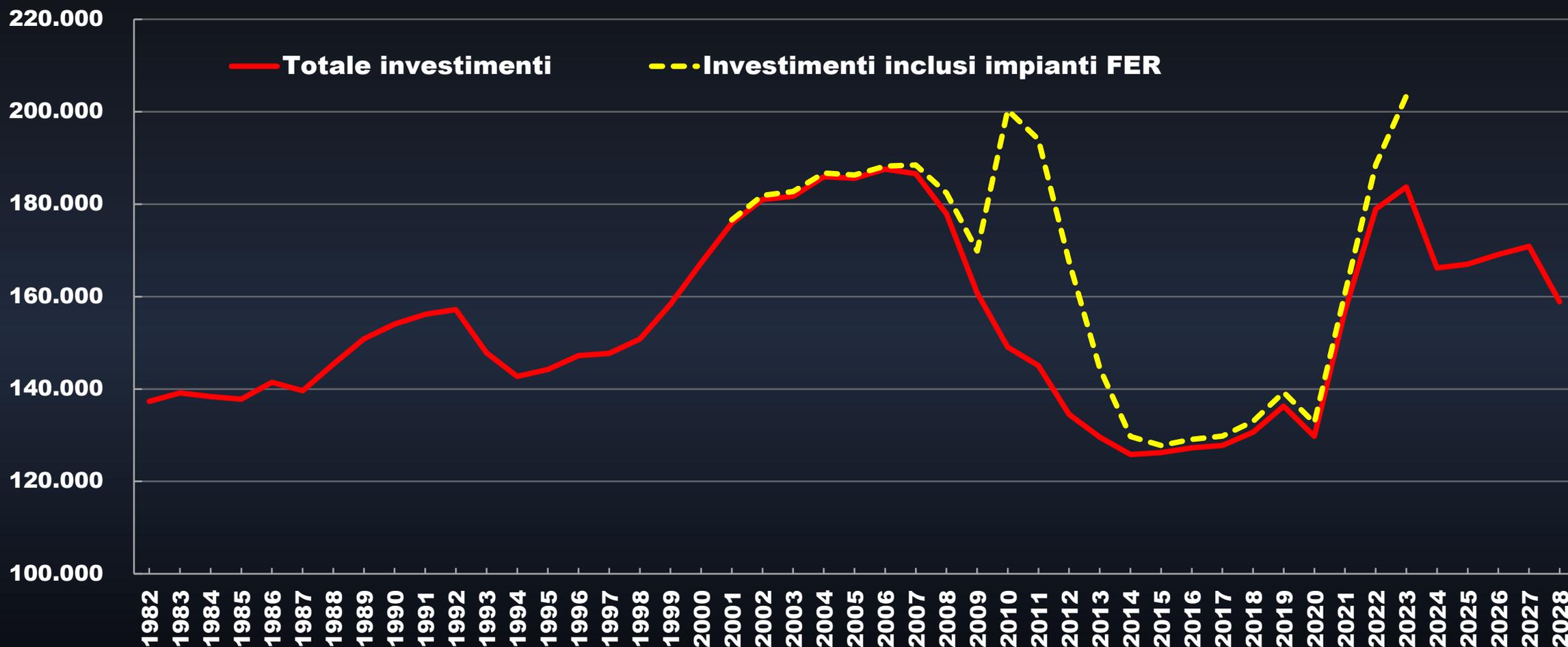
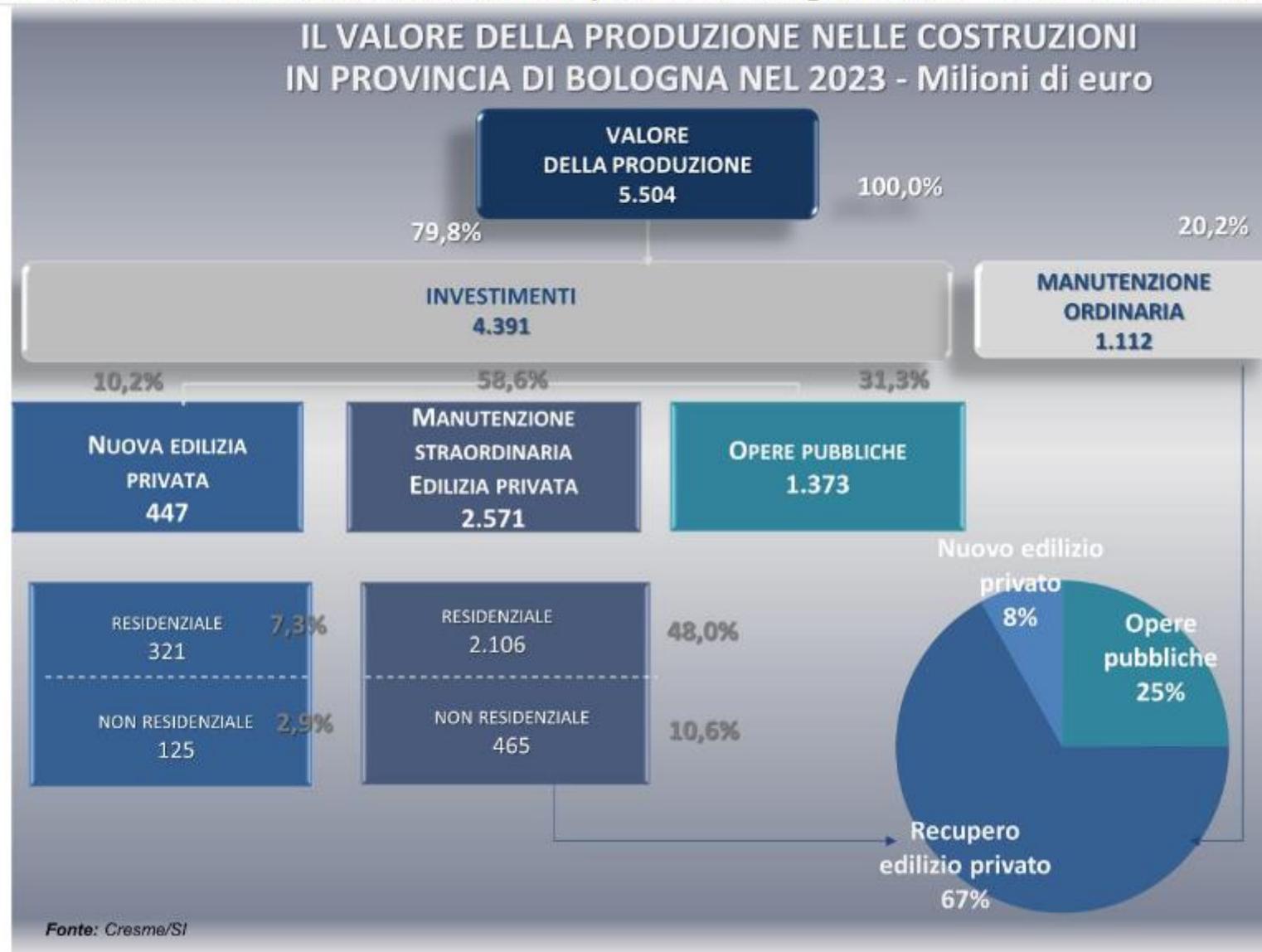
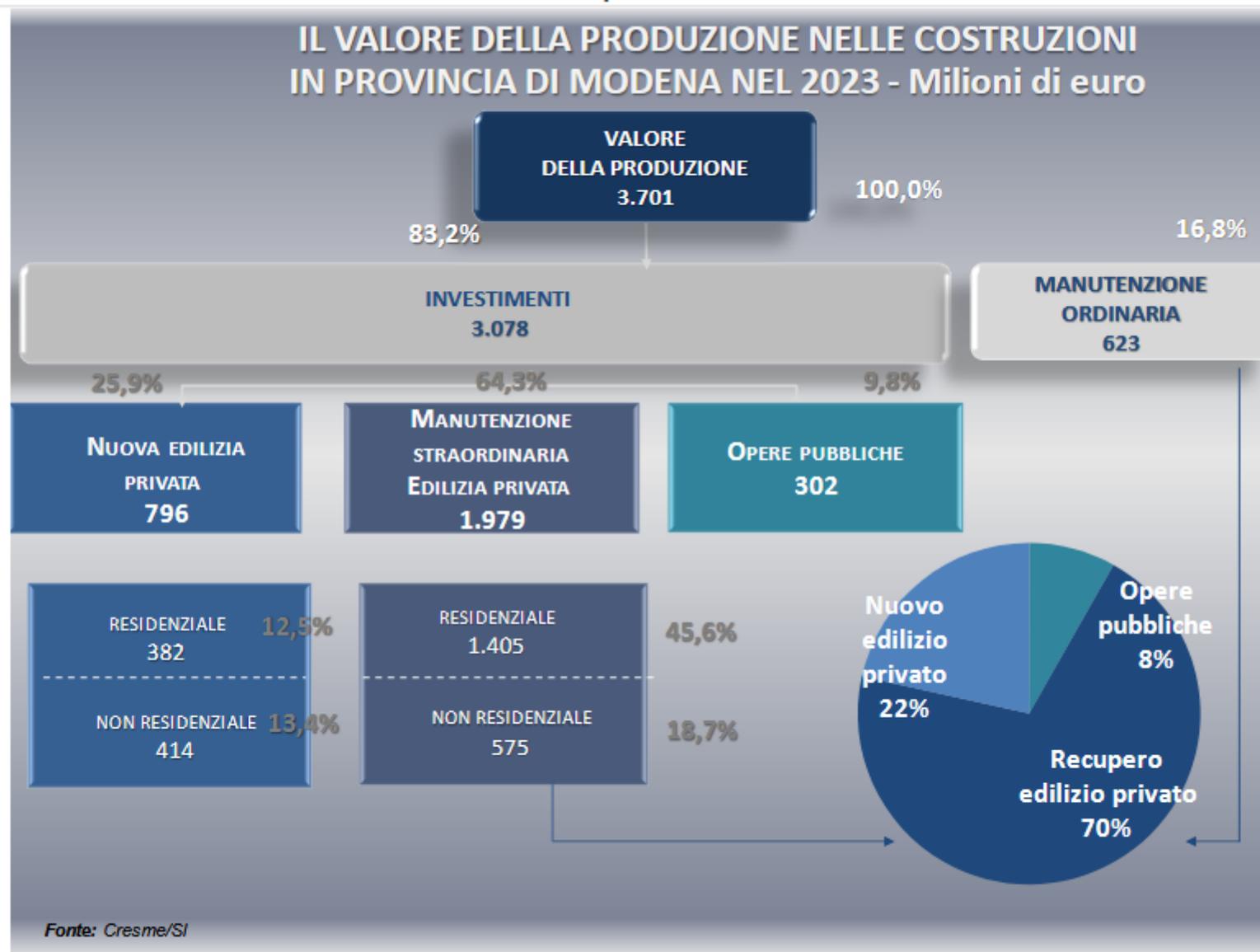


Figura 4. – Struttura del mercato delle costruzioni in provincia di Bologna nel 2023 - milioni di euro correnti



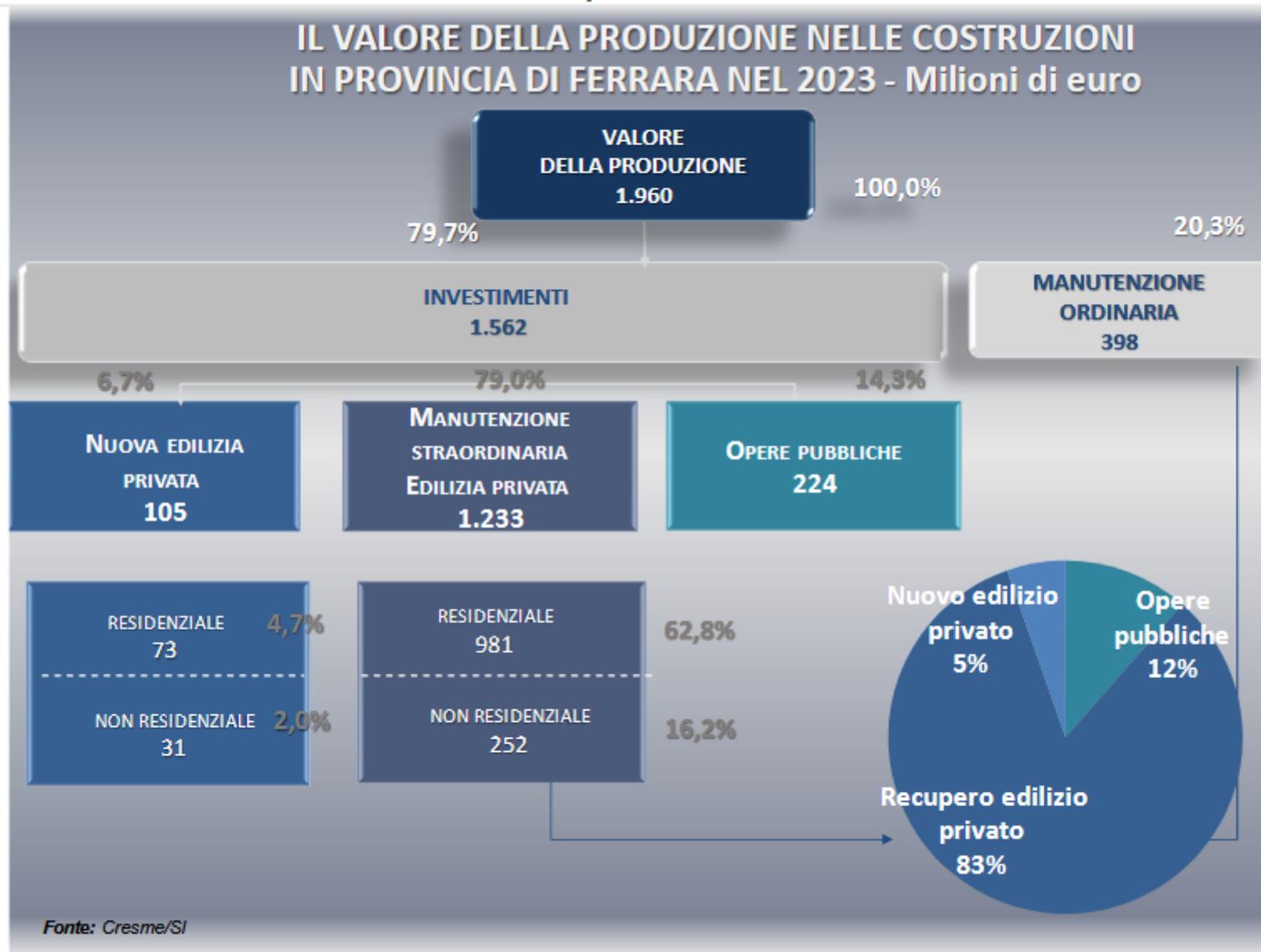
Fonte: elaborazione CRESME/Si

Figura 6. – Struttura del mercato delle costruzioni in provincia di Modena nel 2023 - milioni di euro correnti



Fonte: elaborazione CRESME/Si

Figura 5. – Struttura del mercato delle costruzioni in provincia di Ferrara nel 2023 - milioni di euro correnti



Fonte: elaborazione CRESME/Si

Figura 19. – Investimenti in costruzione per tipo attività in provincia di Bologna

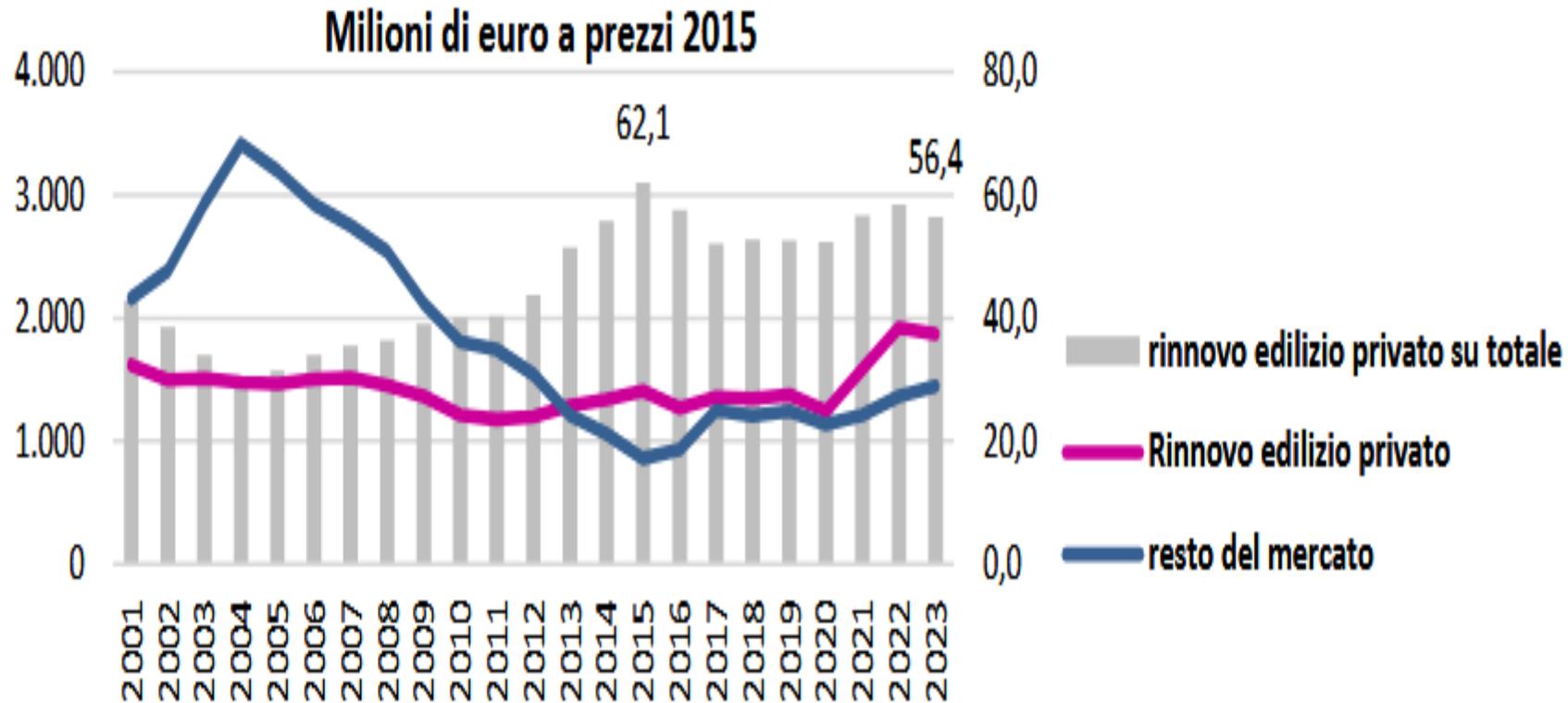


Figura 20. – Investimenti in costruzione per tipo attività in provincia di Ferrara

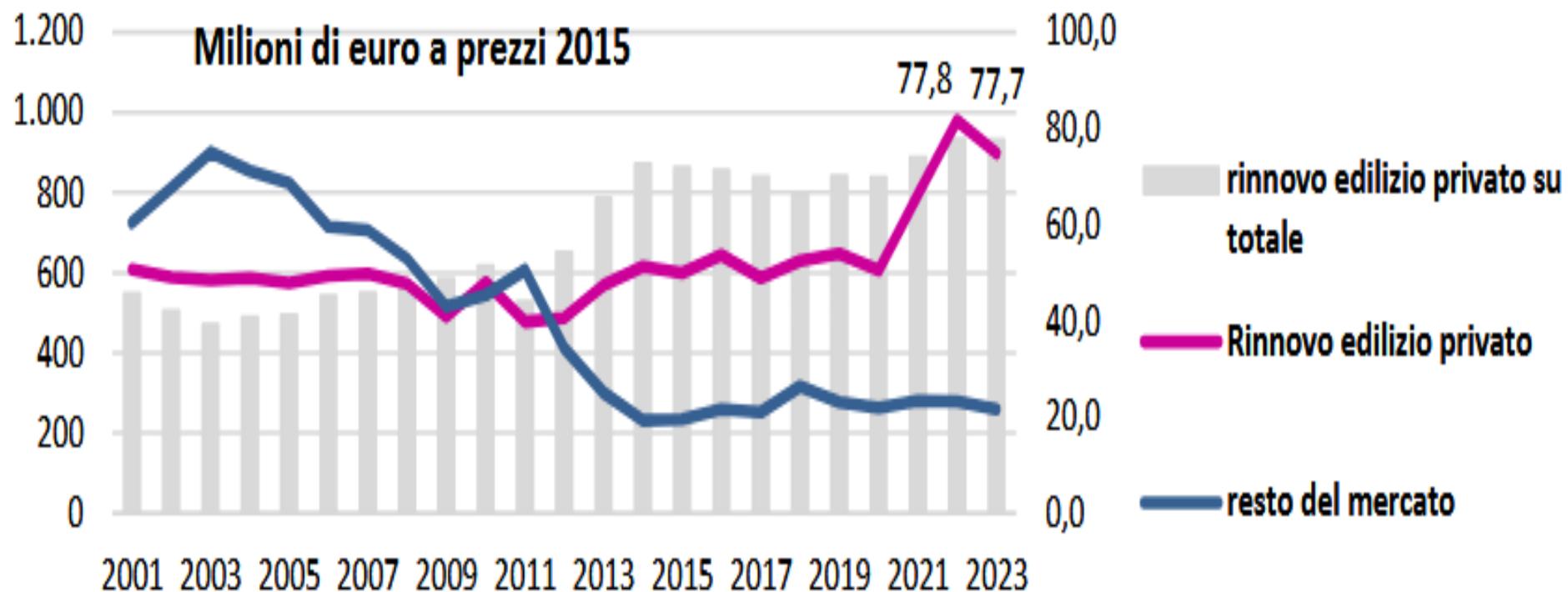
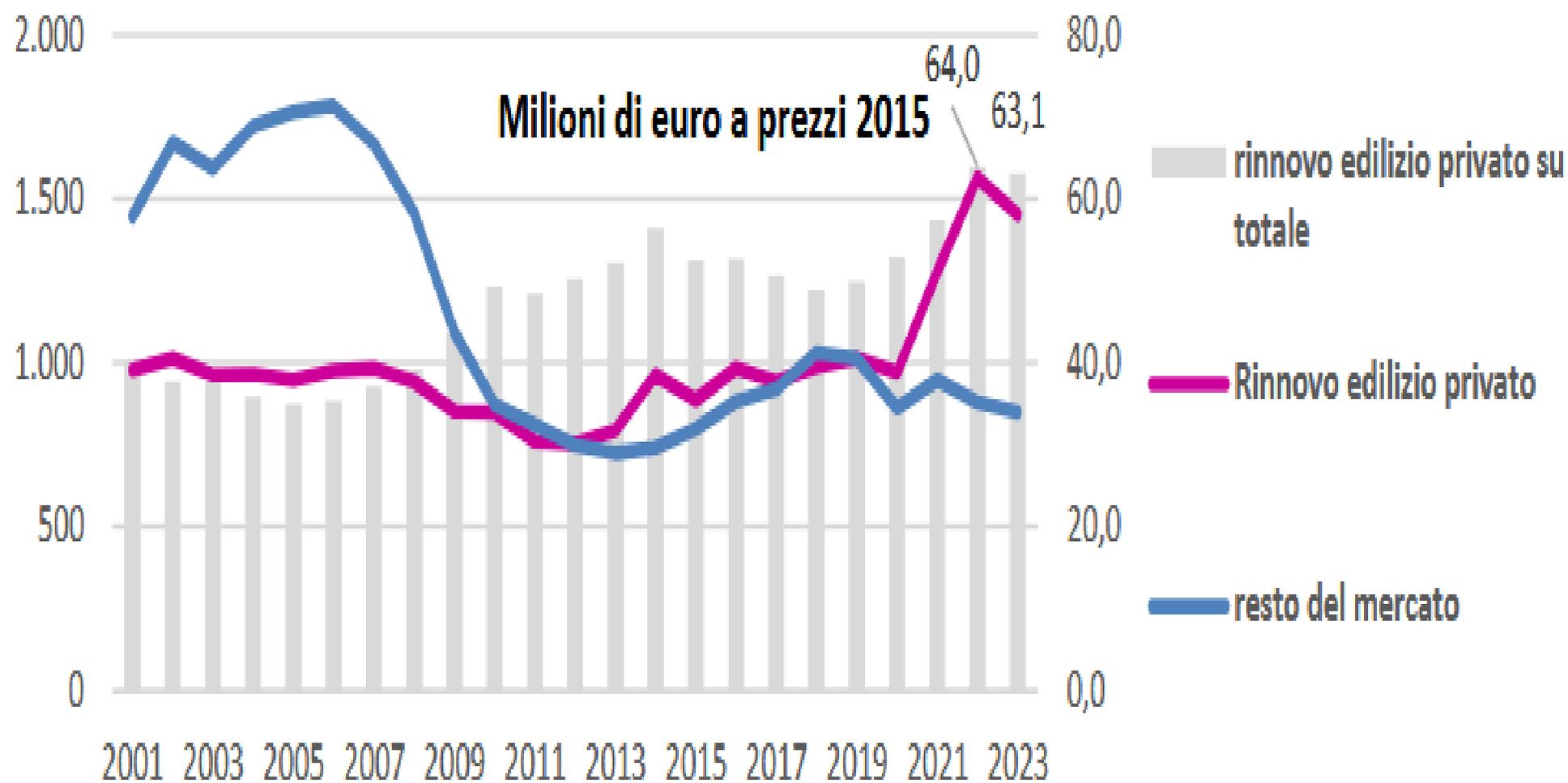
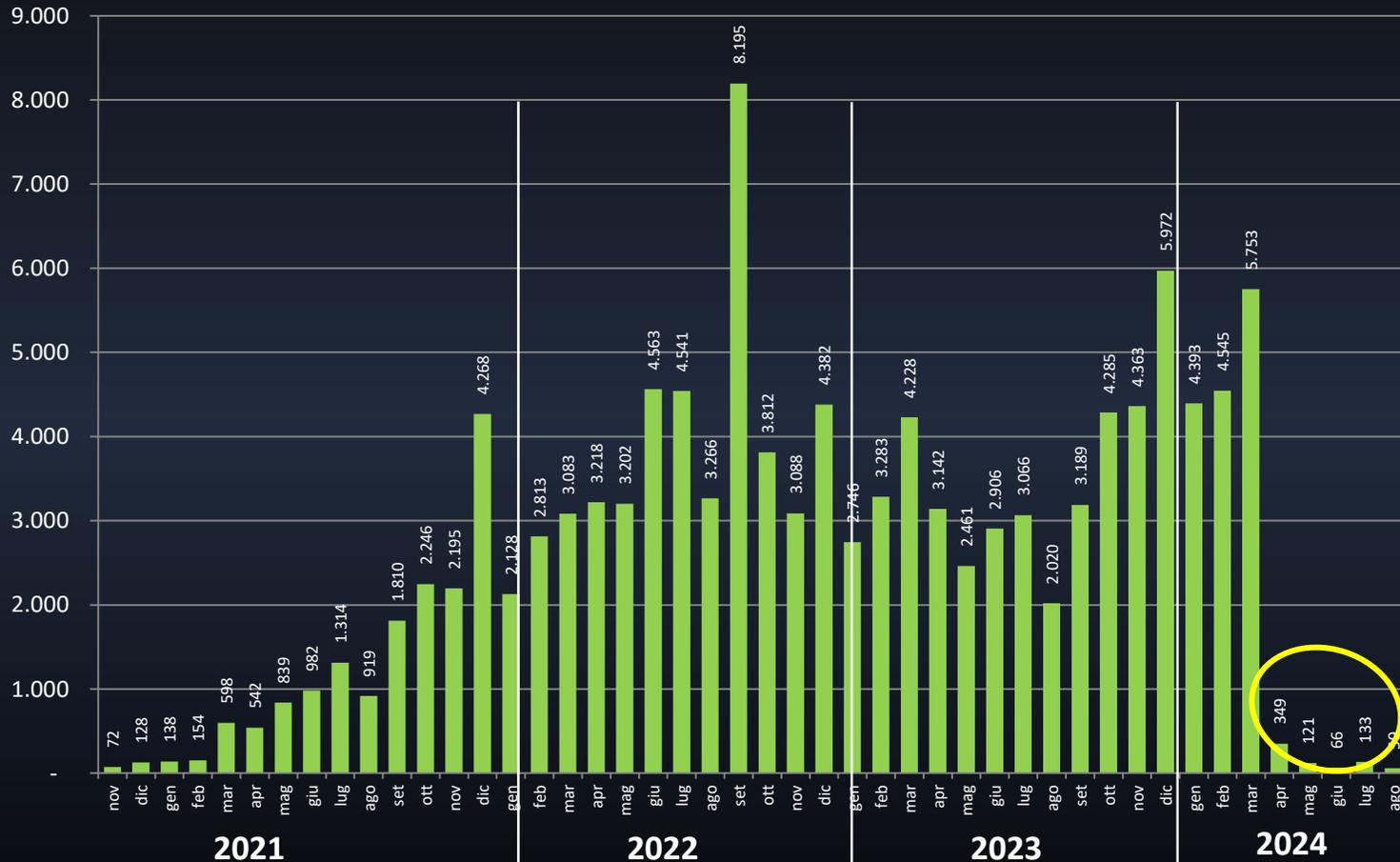


Figura 21. – Investimenti in costruzione per tipo attività in provincia di Modena



SUPER BONUS - RISPARMIO ENERGETICO (interventi con asseverazione protocollata)

Importi dei lavori asseverati nei singoli periodi (mln €)



2021 = 16.004 mln € 2022 =
46.290 mln €

2023 = 41.661 mln €

2023 GEN-AGO = 23.852 mln €

2024 GEN-AGO = 15.419 mln €

2024 GEN-AGO = - 35,4%

119,2 miliardi di euro asseverati dall'inizio vigenza ad aprile (117 ammessi a detrazione).

Impennata a dicembre (6 miliardi) per rientrare nei termini dell'aliquota + vantaggiosa (110% o 90%)

2024, nella maggior parte dei casi si passa al 70%

Gennaio 2024 (4,4 miliardi) influenzato dalla coda del '23 (90 gg per deposito asseverazioni)

Stima mensile dei lavori incentivati

(calcolati attraverso i bonifici parlanti e la ritenuta d'acconto)

	Valori assoluti in milioni di euro						Var.% tendenziali					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gennaio	4.545	4.148	4.270	8.967	8.449	8.479	2,4	-8,7	2,9	110,0	-5,8	0,4
Febbraio	1.586	1.617	1.632	2.211	3.172	3.065	-12,6	1,9	0,9	35,5	43,4	-3,4
Marzo	1.723	1.998	2.074	2.867	3.416	2.085	9,7	15,9	3,8	38,2	19,1	-39,0
Aprile	1.952	1.693	2.806	3.996	4.850	3.128	8,5	-13,3	65,8	42,4	21,4	-35,5
Maggio	2.028	854	2.821	3.614	3.218	3.261	7,3	-57,9	230,4	28,1	-11,0	1,3
Giugno	2.364	1.357	3.081	4.499	4.133	3.693	1,3	-42,6	127,0	46,0	-8,1	-10,6
Luglio	2.272	2.105	3.431	4.712	3.996	3.494	-3,2	-7,4	63,0	37,3	-15,2	-12,6
Agosto	2.989	2.852	3.874	4.941	4.331		5,4	-4,6	35,8	27,6	-12,3	
Settembre	1.891	2.013	2.806	3.919	3.264		-3,9	6,5	39,4	39,7	-16,7	
Ottobre	2.089	2.349	3.325	5.139	3.492		4,6	12,4	41,6	54,6	-32,0	
Novembre	2.821	2.760	3.965	4.728	4.606		0,5	-2,2	43,6	19,2	-2,6	
Dicembre	2.501	2.821	4.346	4.865	4.560		-6,8	12,8	54,1	11,9	-6,3	
Gen.-Lug.	16.470	13.771	20.115	30.866	31.232	27.205	0,4	-1,2	2,8	76,1	7,1	-12,9
Totale annuo	28.762	26.566	38.430	54.458	51.484		1,0	-7,6	44,7	41,7	-5,5	

coincide con l'aumento della ritenuta dall'8% all'11%

IMPORTI COMPLESSIVI DEGLI INTERVENTI INCENTIVATI (TUTTI I BONUS IN EDILIZIA)



2022: 94.6
2023: 83,7

2024: da 40 a 46
miliardi €

(a maggio era: da 30 a 55 mld €)

CRESME LAB

ottobre
2024



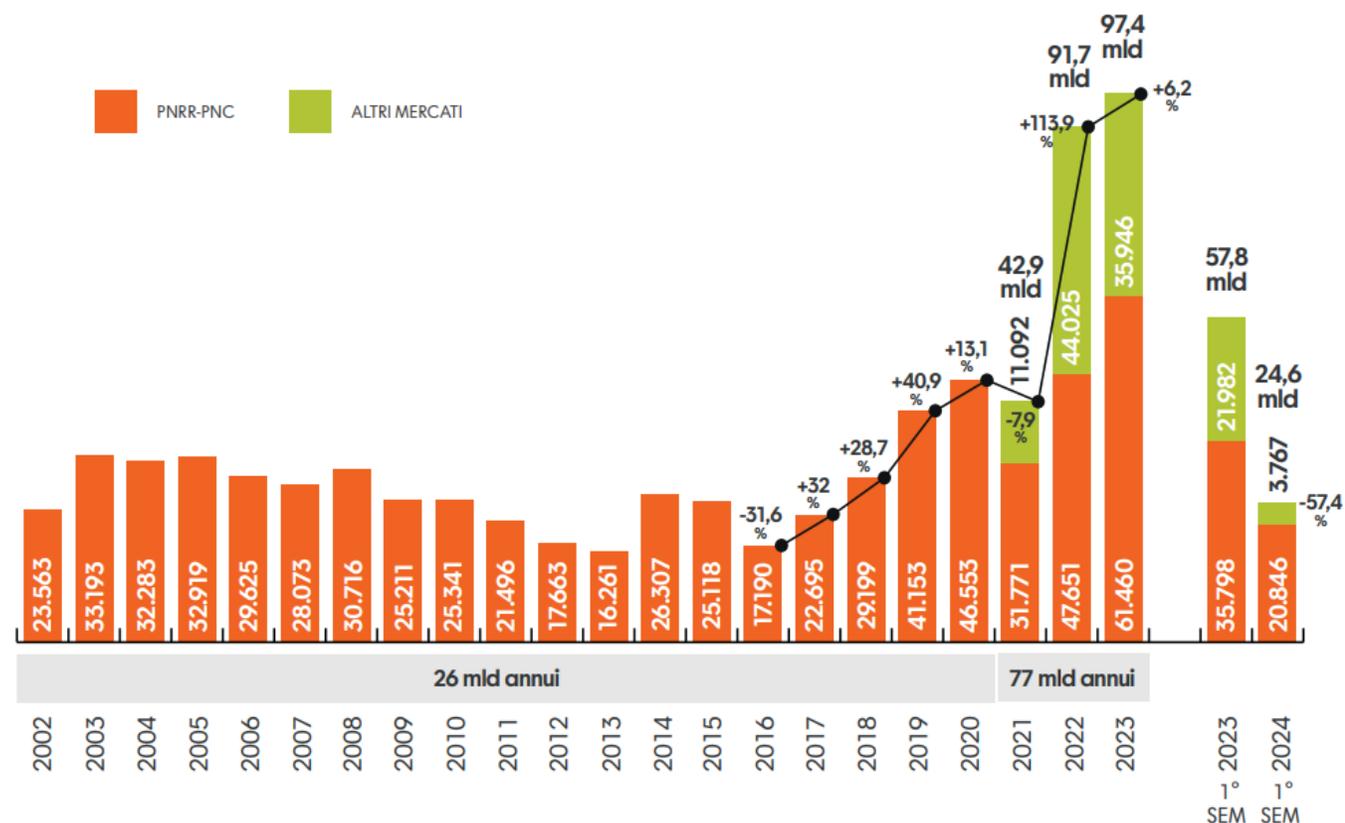
Una nuova stagione Per le opere pubbliche

I bandi di gara e le aggiudicazioni

Nel 2024 si è conclusa la grande fase espansiva della domanda di opere pubbliche

Bandi per anno e tipo mercato

Importi in milioni di euro



Aggiudicazioni di valore superiore a 1 milione di euro per anno e tipo mercato

Importi in milioni di euro

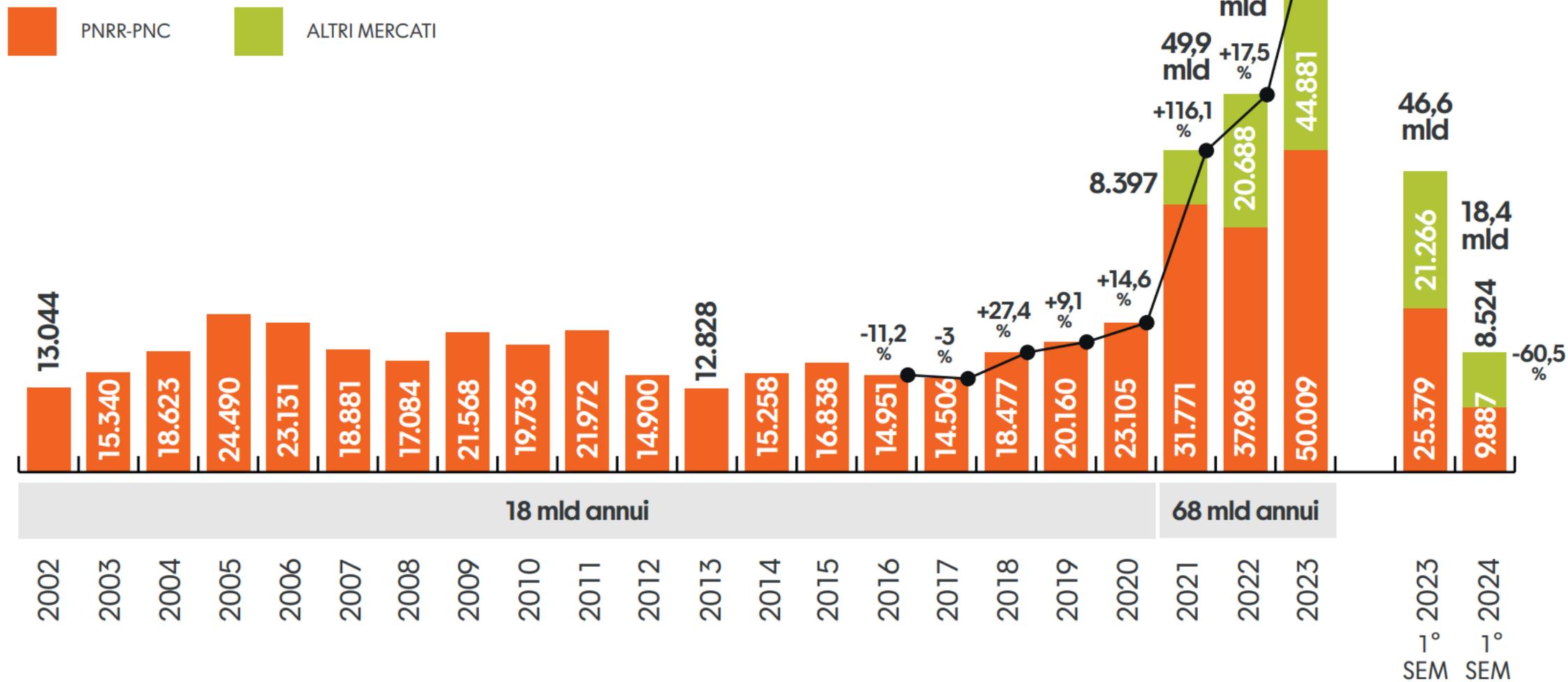


Figura 24. - Dinamica dei bandi di gara per lavori pubblici in provincia di Bologna (importi di mln euro correnti)

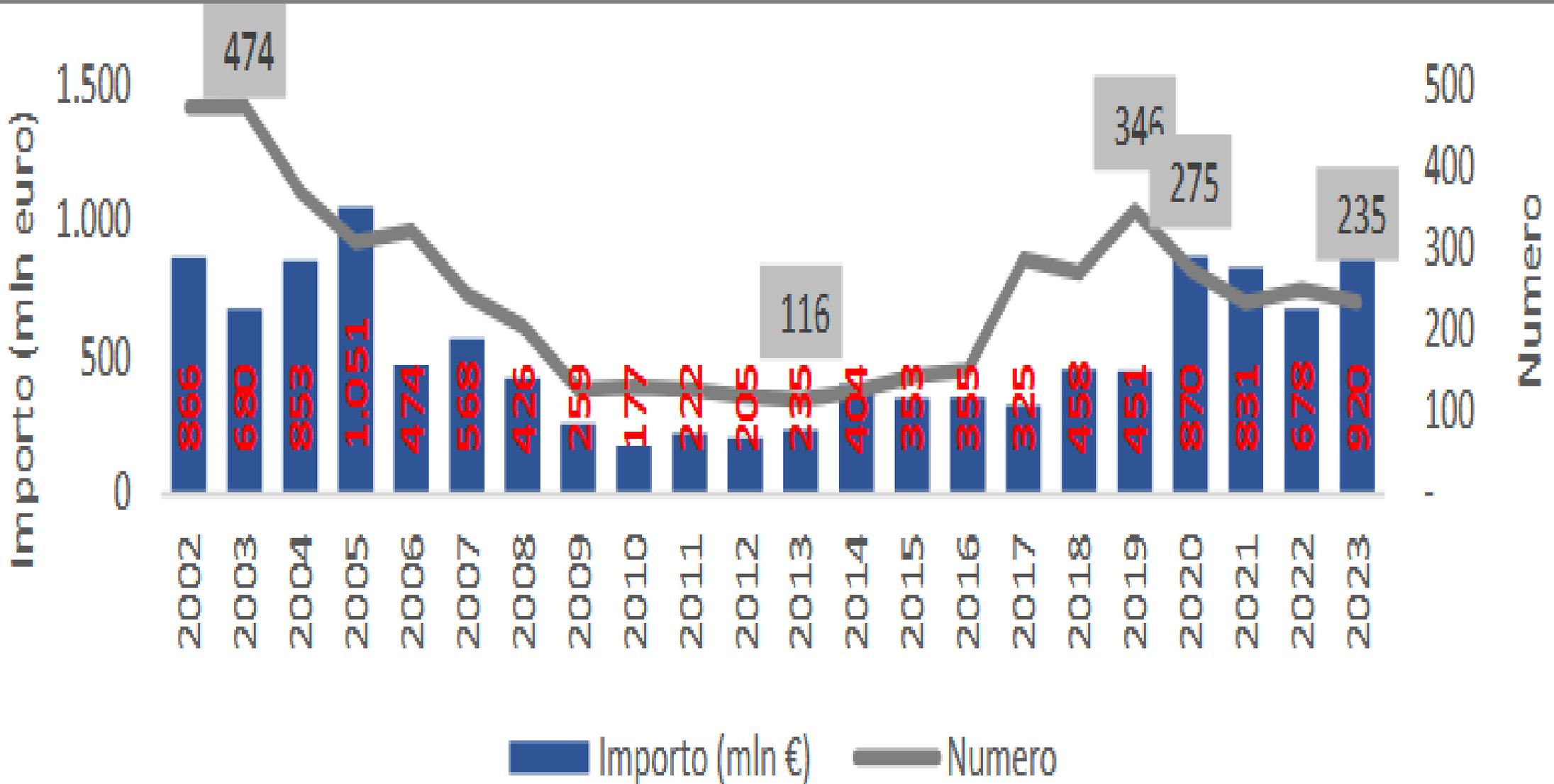
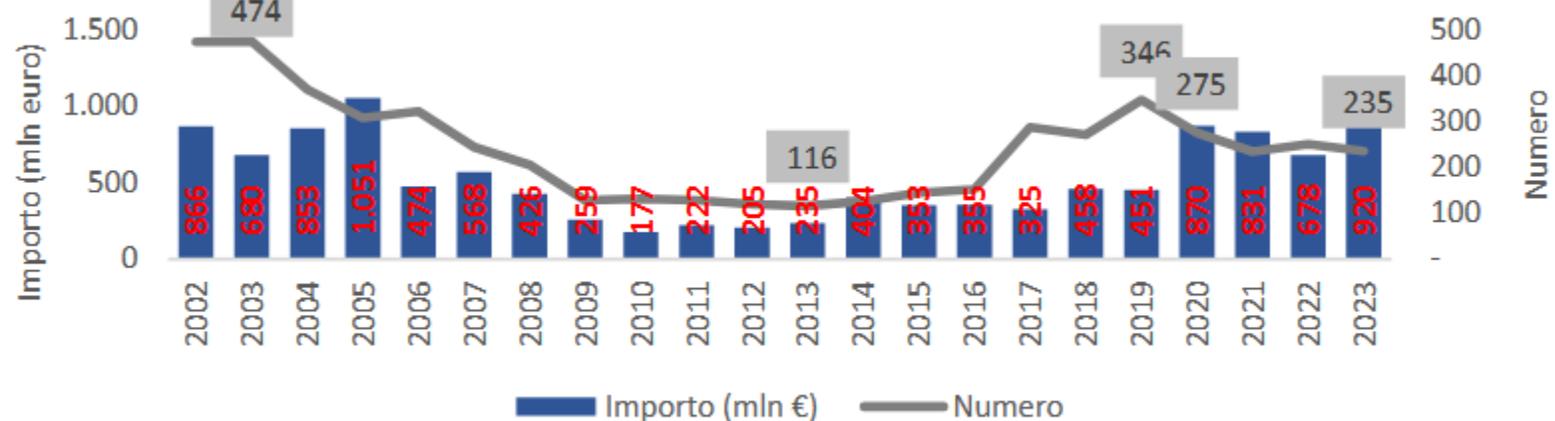


Figura 24. - Dinamica dei bandi di gara per lavori pubblici in provincia di Bologna (importi di mln euro correnti)



Fonte: Cresme Europa Servizi

Nel **2002** A.T.C. SPA - TRASPORTI PUBBLICI DI BOLOGNA ha pubblicato la gara per la realizzazione nei comuni di Bologna e San Lazzaro di Savena (BO), della linea San Lazzaro-Borgo Panigale (144 milioni). Il Comune di Bologna quella l'affidamento della gestione del servizio globale di manutenzione del patrimonio comunale per un periodo di 5 anni (110 milioni)

Nel **2003** Italferr ha pubblicato la gara per la realizzazione della nuova Stazione Alta Velocità di Bologna (301 milioni)

Nel **2004** e nel **2005** Autostrade Per l'Italia ha pubblicato due gare per l'adeguamento del tratto di attraversamento appenninico tra Sasso Marconi - Barberino del Mugello dell'autostrada Milano-Napoli (lotto 5b nel 2003 per un importo di 107 milioni e lotti 6 e 7 nel 2005, 452 milioni)

Nel **2020** l'Anas ha promosso la gara per Nodo ferroviario di Casalecchio di Reno (136 milioni)

Nel **2021** Il Comune di Bologna quella per la realizzazione della Prima Linea tranviaria di Bologna - Linea Rossa (335 milioni)

Nel **2022** Rfi la gara per l'adeguamento a sagoma PC/80 della Linea Prato-Bologna, tratto Bologna C.Le - San Benedetto Val di Sambro (99,7 milioni), la regione Emilia Romagna l'accordo quadro per lavori finalizzati alla sicurezza territoriale e per servizi di gestione integrata del demanio idrico e delle aree di competenza del settore distretto Reno (97,5 milioni)

Nel **2023** Hera Spa l'accordo quadro per l'esecuzione di lavori di pronto intervento, manutenzione straordinaria, nuove realizzazioni e allacci reti per i servizi acqua, fognatura e gas, suddiviso in sei lotti territoriali 8quello di Bologna per un importo di 128 milioni). Lo stesso anno si segnala un altro accordo quadro promosso dalla Città Metropolitana di Bologna per affidare i lavori e servizi integrati per la manutenzione e riqualificazione della rete stradale di competenza (112 milioni)

Figura 25. - Dinamica dei bandi di gara per lavori pubblici in provincia di Ferrara (importi di mln euro correnti)

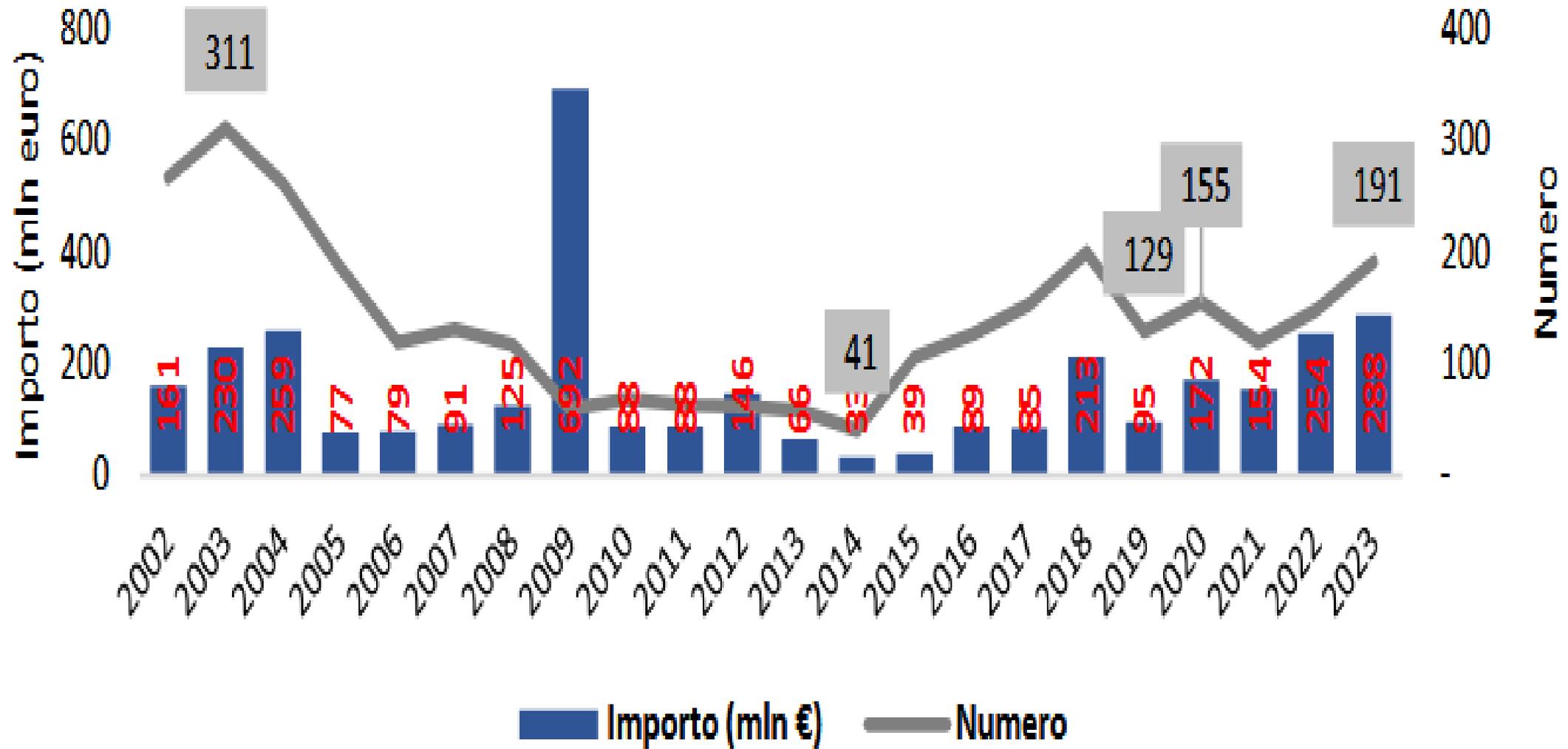


Figura 26. - Dinamica dei bandi di gara per lavori pubblici in provincia di Modena (importi di mln euro correnti)

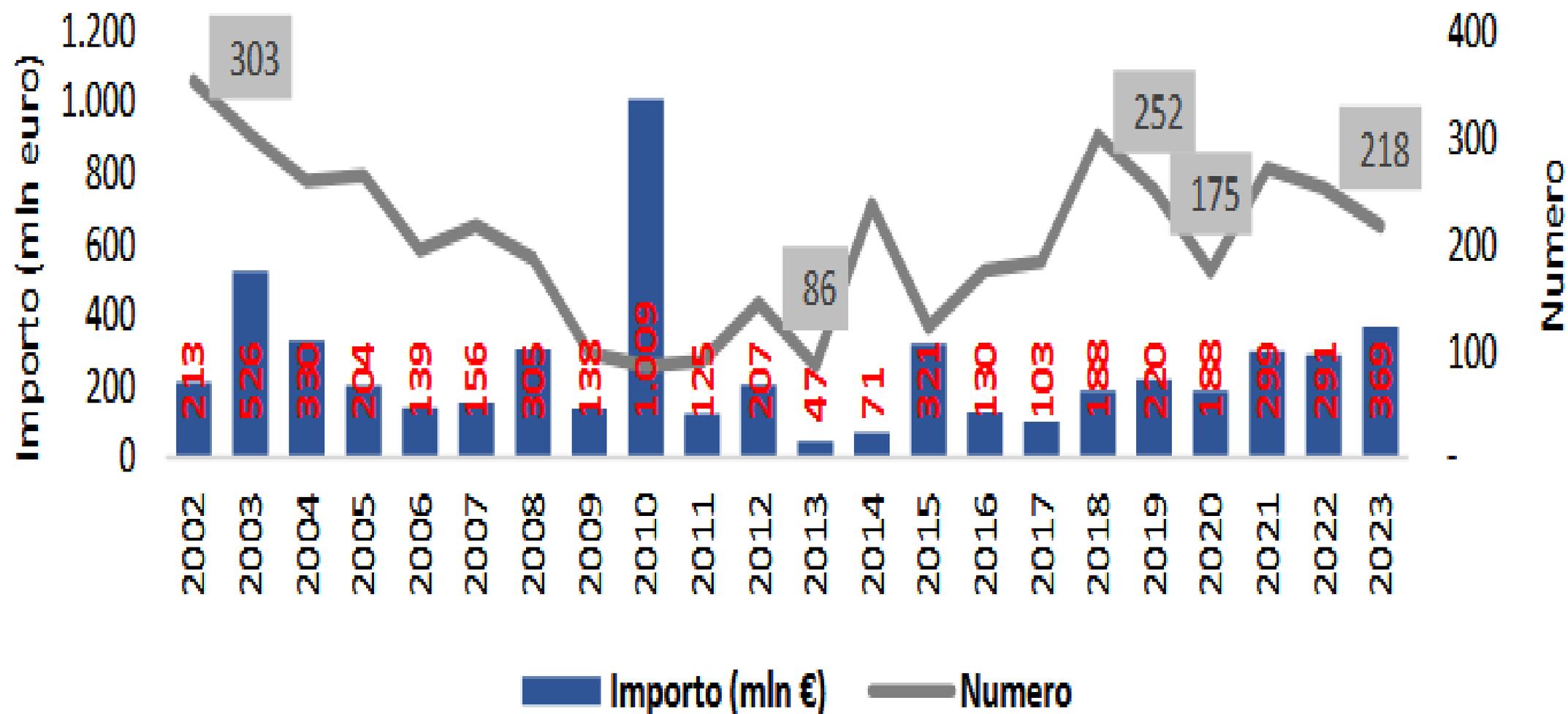
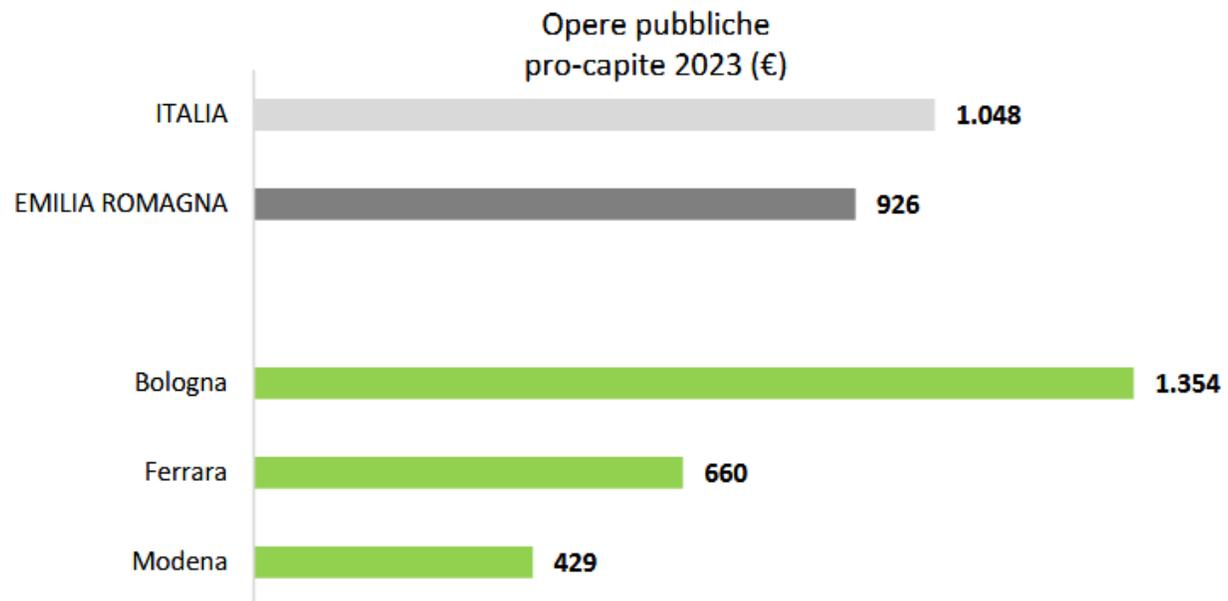
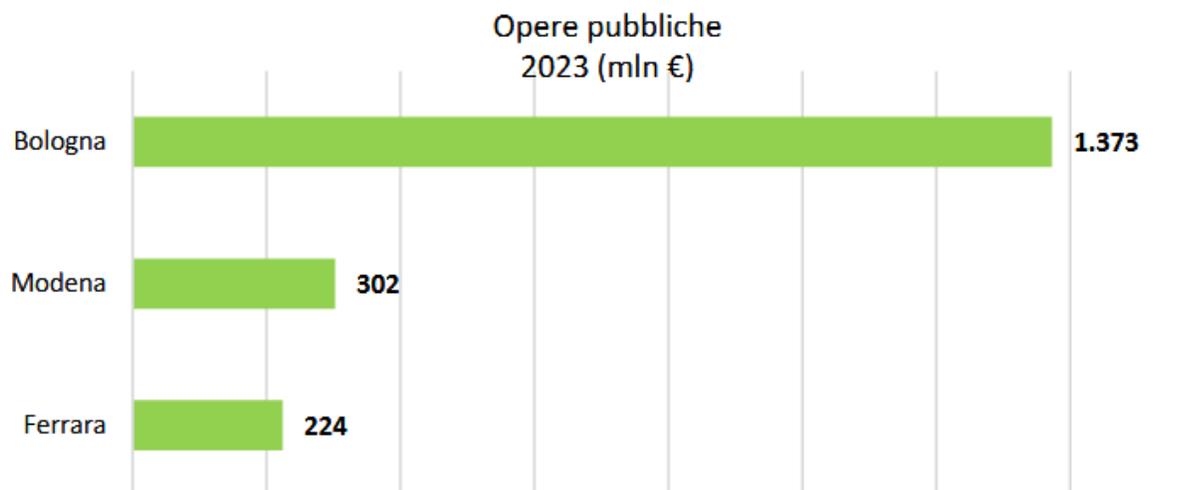


Figura 17. – Investimenti in opere pubbliche nelle province – valori correnti



E adesso che succede?

**Cosa stuccedendo
nel 2024 ?**

LE REVISIONI DELL'ISTAT

VAR. % INVESTIMENTI FISSI LORDI A VALORI CONCATENATI

Release ISTAT di settembre 2024

	2020	2021	2022	2023
Residenziale	-8,0%	53,0%	17,3%	14,5%
Non residenziale	-4,1%	14,8%	-0,8%	19,3%
Tot. Costruzioni	-5,9%	32,5%	8,9%	16,5%

.....in particolare l'aggregato nuovo + rinnovo residenziale, quando:

Release ISTAT di maggio 2024

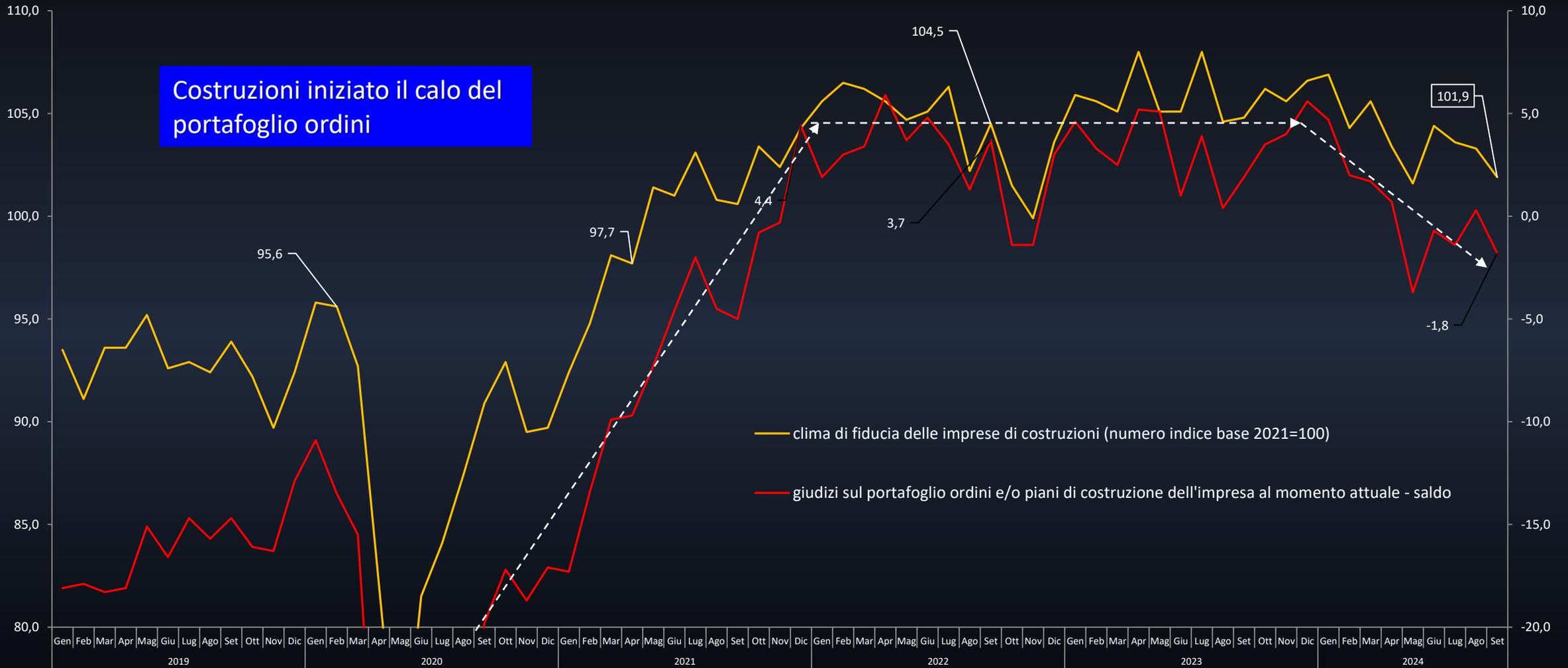
	2020	2021	2022	2023
Residenziale	-7,0%	62,4%	23,0%	3,9%
Non residenziale	-4,1%	12,0%	16,8%	4,9%
Tot. Costruzioni	-5,5%	35,6%	20,3%	4,3%

	2023	fonte
Materiali per edilizia	-13,3%	Istat
Occupazione in edilizia	-1,0%	Istat
Permessi per edificare resid.	-8,4% (-0,6% nel '22)	Istat
Nuove superfici resid.accatostate	-21,4%	Ag-Entrate
Erogazione credito invest. abitazioni	-14,4%	Banca d'Italia
Ore lavorate in costruzioni	2,1%	CNCE
Vendite laterizi	-11,3%	Conf.Ceramica
Vendite caldaie	-21,4%	Assotermica
Vendite pompe calore e condizion.	-7,3%	Assoclima
Fatturato distributori ITS	-3,3%	Angaisa
Riquil. Incentivata (bon.parlanti)	-5,5%	MEF
Asseverazioni Superecobonus	-10,0%	ENEA
Investimenti in edilizia residenziale	-3,8%	CRESME

**Cosa stuccedendo
nel 2024 ?**

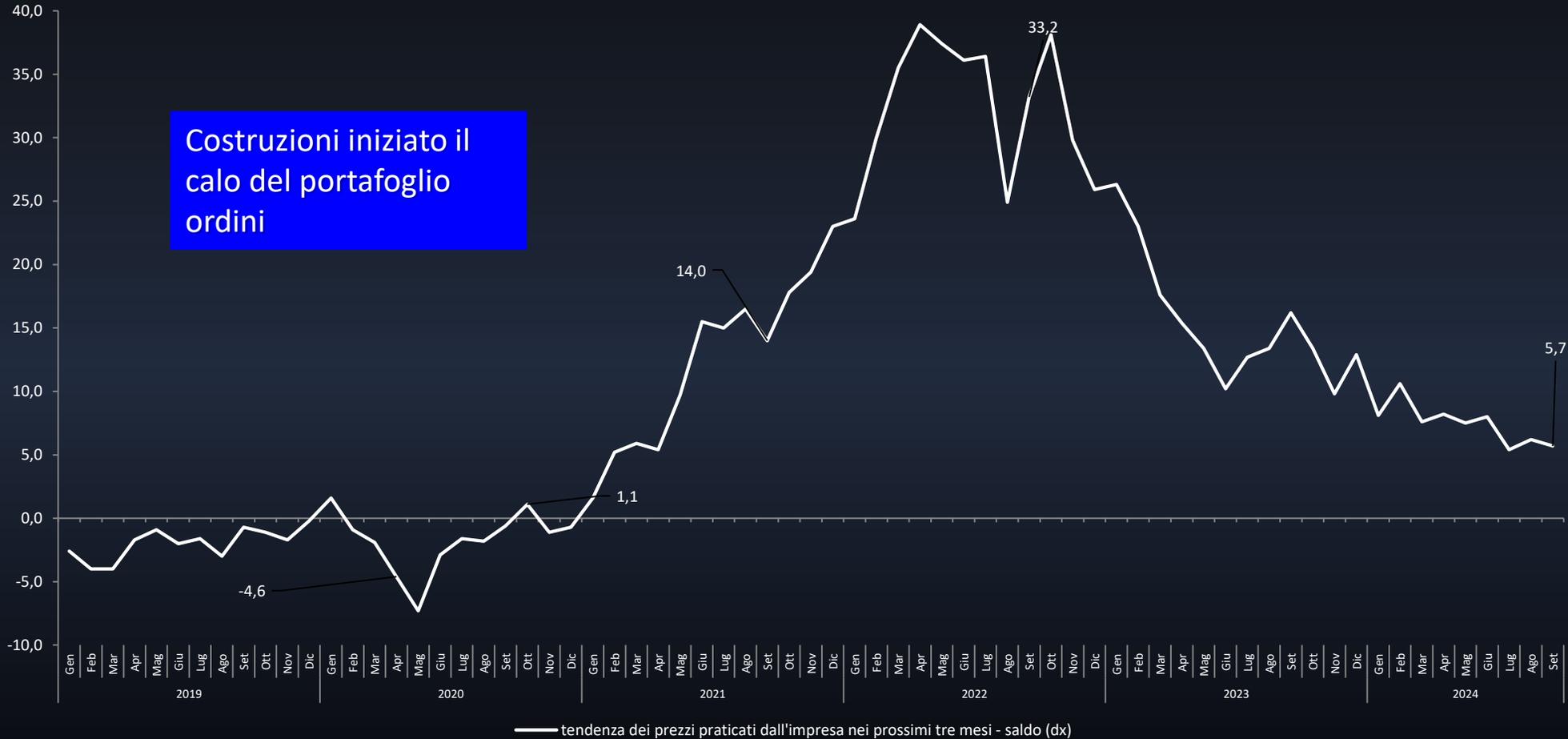
Fiducia imprese costruzioni

Fiducia delle imprese di costruzioni (dati destagionalizzati, 2021=100)



Fiducia imprese costruzioni

tendenza dei prezzi praticati dall'impresa nei prossimi tre mesi - saldo (dx)



**Cosa succederà
Nel 2025-2026?**

Cosa succederà Dopo il 2026?

STIMA DELL'INVESTIMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI 3,2
MILIONI DI ABITAZIONI ENERGIVORE FUNZIONALI A RIDURRE DEL 15% IL
FABBISOGNO ENERGETICO ENTRO IL 2030

STIMA DELL'INVESTIMENTO COMPLESSIVO SU MONOFAMILIARI E PLURIFAMILIARI	
Stima sulla base del costo degli interventi sostenuto con il Superbonus	€ 319.198.942.865
Stima sulla base della simulazione PNIEC (costo più contenuto secondo ENEA)	€ 258.448.176.320
Stima sulla base della simulazione con Docet/Enea e analisi dei costi di mercato	€ 169.683.406.250



**IL SIMBOLO DEL 2022
SENZ'ACQUA
IL PO
LUGLIO 022**



**ROMAGNA
MAGGIO
2023**

ALLUVIONE ROMAGNA



**LIBIA
SETTEMBRE
2023**



ALLUVIONE LIBIA, Derna non esiste più! 11 mila morti e oltre 10 mila dispersi



**BRASILE
PORTO ALEGRE
2024**



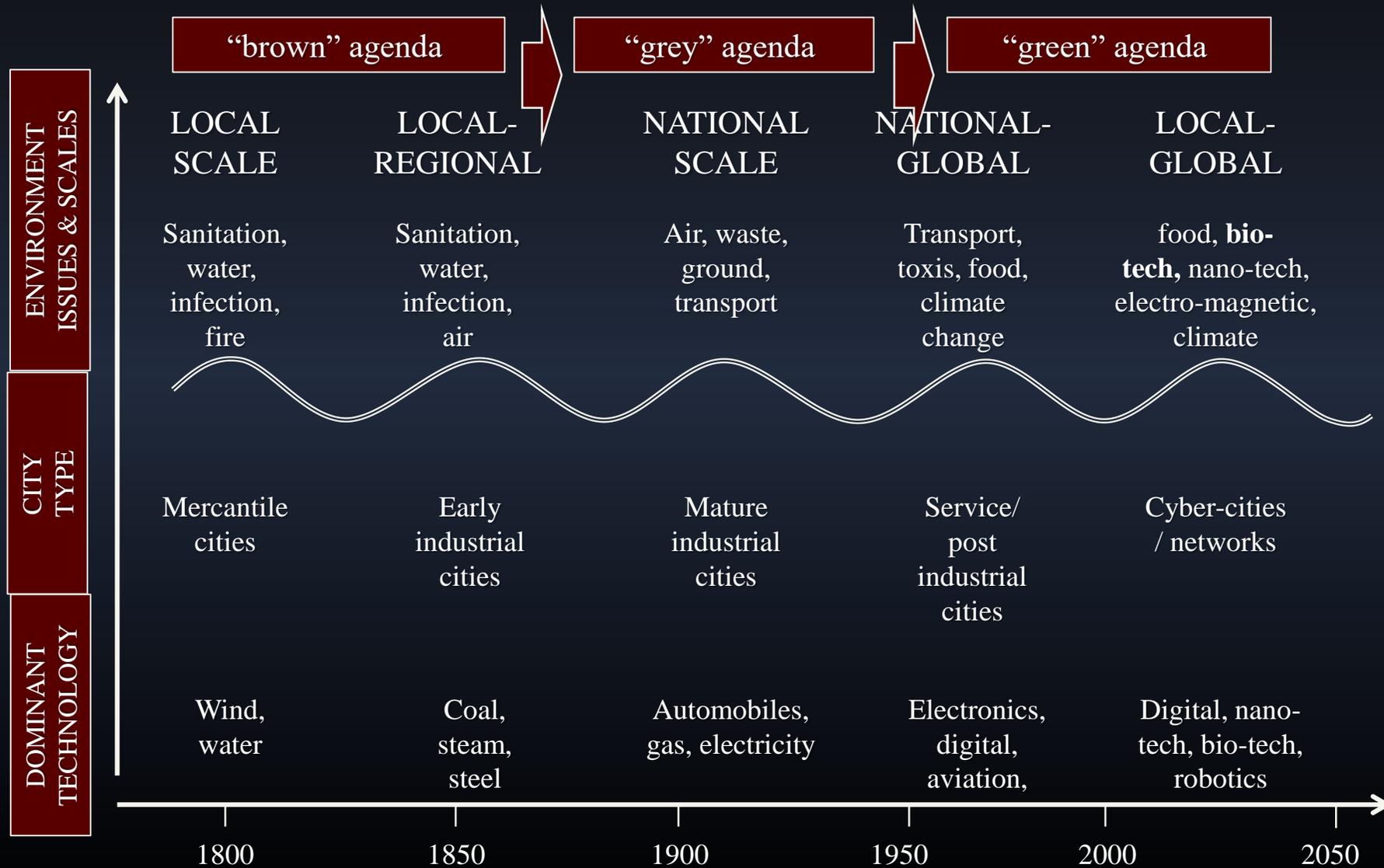
Guerra in Ucraina 2022-2023-2024



**Guerra a Gaza
Ottobre 2023 2024**

CITY TRANSITION 1800-2050

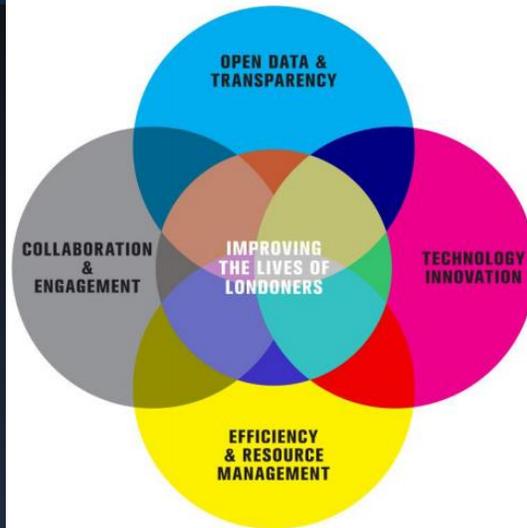
Long waves of urban / socio-technology / environment issues:
Based on Kondratieff, 1952; Marcotullio & McGranahan, 2006; Ravetz, 2006



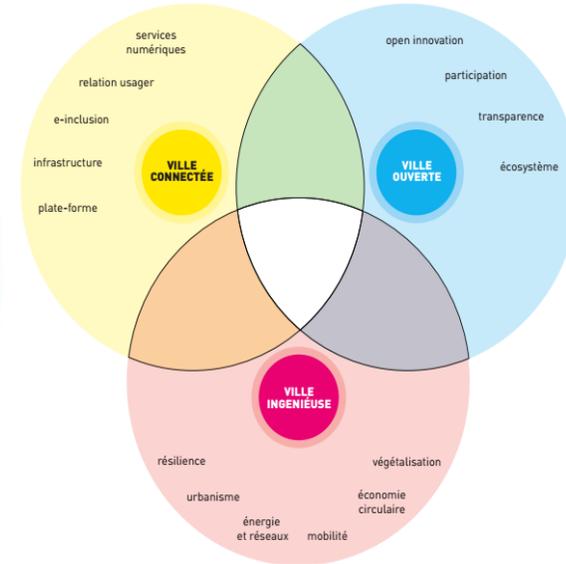
Fonte: J. Ravetz, Manchester University October 2015

UN NUOVO MODELLO OLISTICO DI PIANIFICAZIONE

LONDRA



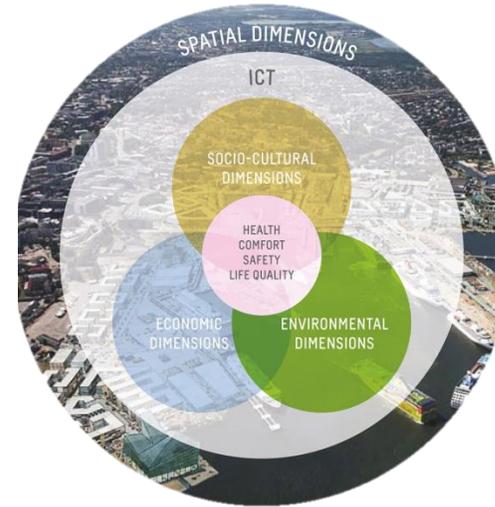
PARIGI



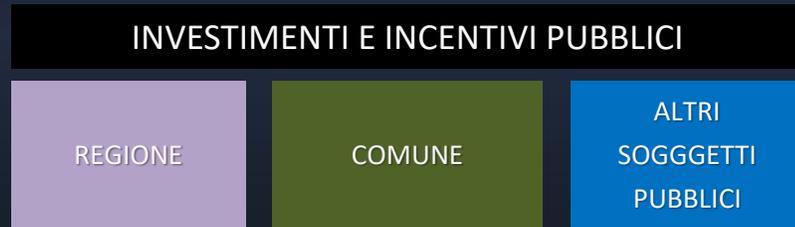
BERLINO



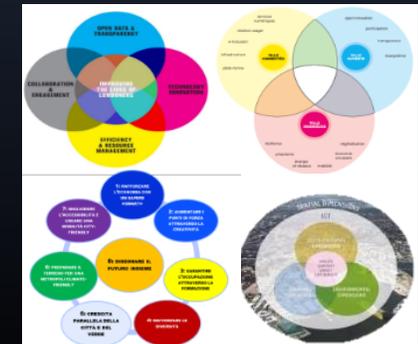
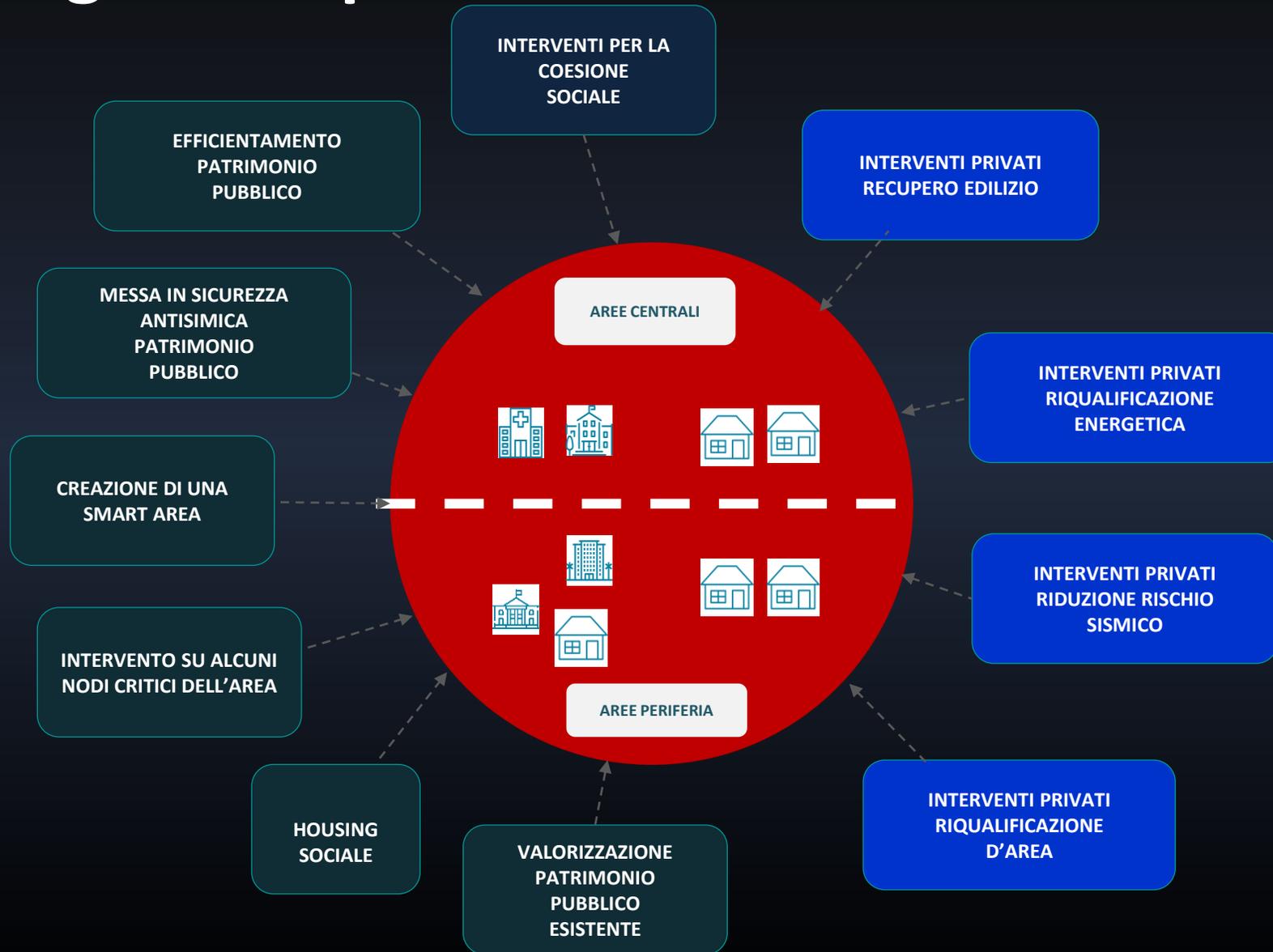
STOCCOLMA



rigenerazione urbana in ppp integrando le risorse disponibili



in progetti ampi di trasformazione olistica



98th EUROCONSTRUCT CONFERENCE

European Construction Market Forecasts to 2027 and Macroeconomic Projections

Project quality, contract quality, public works quality: towards a new directive

SEE

December 2 & 3, 2024

Centro Congressi Fondazione Cariplo - Milano

Due giornate di conferenze internazionali dedicate alle costruzioni

3 dicembre 2024

- ➔ IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI IN EUROPA AL 2027
- ➔ QUALITA' DEL PROGETTO, QUALITA' DELL'APPALTO, QUALITA' DELL'OPERA PUBBLICA: VERSO UNA NUOVA DIRETTIVA

4 dicembre 2024

- ➔ "CONSTRUCTION REVOLUTION": DEFINIZIONI, MISURE, STRUMENTI, TECNOLOGIE
- ➔ CONGIUNTURALE CRESME: IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI 2025

Il 3 e 4 dicembre il centro congressi Fondazione CARIPLO ospiterà quattro mezza giornate di lavori dedicate al settore delle costruzioni, che il CRESME organizza in partnership con EUROCONSTRUCT, ACE, CNAPPC, e con la partecipazione di FIEC, ANCE, e di rappresentanti delle istituzioni europee e nazionali.



Presentazione del
XXXVII Rapporto Congiunturale e Previsionale

IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI

24 - 14:30

Fondazione Cariplo

conferenze internazionali
costruzioni

E' on line

DIAC – Diario Infrastrutture e Ambiente Costruito

Dal 18 giugno è on line il nuovo giornale quotidiano, progettato e realizzato da Giorgio Santilli, Lorenzo Bellicini, il Cresme e una trentina di partner.

Puoi leggerlo registrandoti al sito.

Riceverai al mattino anche la newsletter con i titoli principali della giornata.

Registrati

Vai al sito

