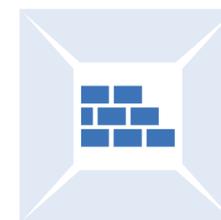


**UNIONCAMERE  
LOMBARDIA**  
Camere di commercio lombarde

# Il settore dell'Edilizia in Lombardia

## Struttura e andamento economico

**Anno 2023**

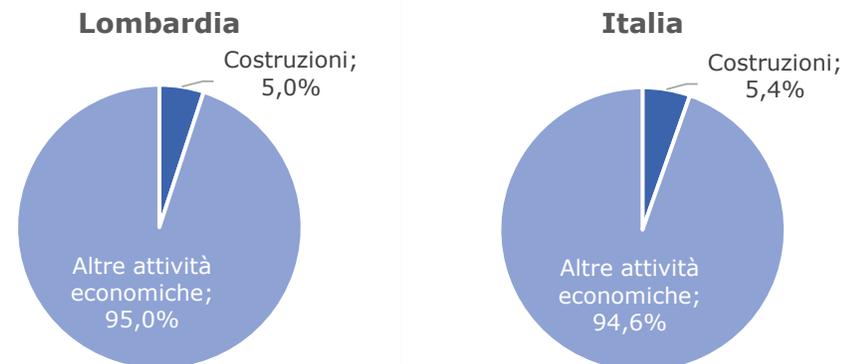




Nel 2022, ultimo dato Istat disponibile, il **valore aggiunto** generato dal settore delle costruzioni in Lombardia è di circa **19,9 miliardi di Euro**, corrispondente al **5%** del valore aggiunto complessivo prodotto da tutte le attività economiche: si tratta di una percentuale **in crescita** nel corso degli ultimi anni (era il 3,8% nel 2018), a conferma dell'importante sostegno fornito dall'edilizia all'economia lombarda.

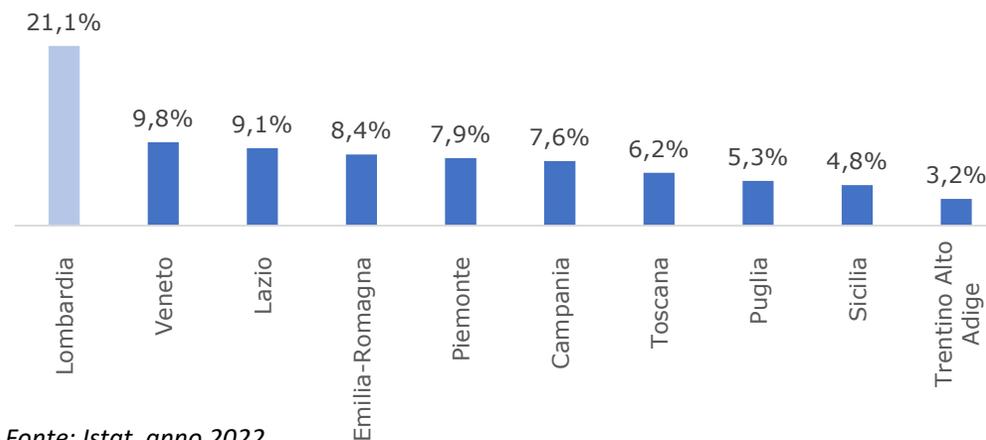
La quota risulta lievemente inferiore al dato italiano (5,4%), ma in termini assoluti **la Lombardia è la regione che fornisce il contributo ampiamente maggiore (21,1%)** al comparto nazionale delle costruzioni, con un peso pari a oltre il doppio del Veneto (9,8%, al secondo posto).

### Valore aggiunto del settore edile sul totale Quota percentuale in Lombardia e in Italia



Fonte: Istat, anno 2022

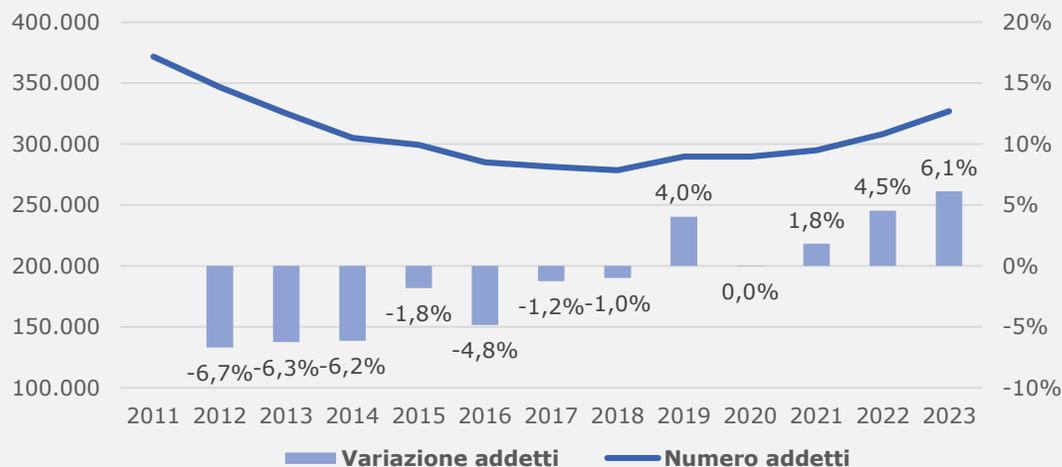
### Prime 10 regioni per contributo al valore aggiunto del settore edile



Fonte: Istat, anno 2022



### Addetti alle imprese delle costruzioni 2011-2023 Valore assoluto e variazione %, Lombardia



Fonte: elaborazione Unioncamere Lombardia su dati Infocamere-Inps

### Addetti alle imprese delle costruzioni per provincia 2023 Valore assoluto, variazione % e quota sul totale

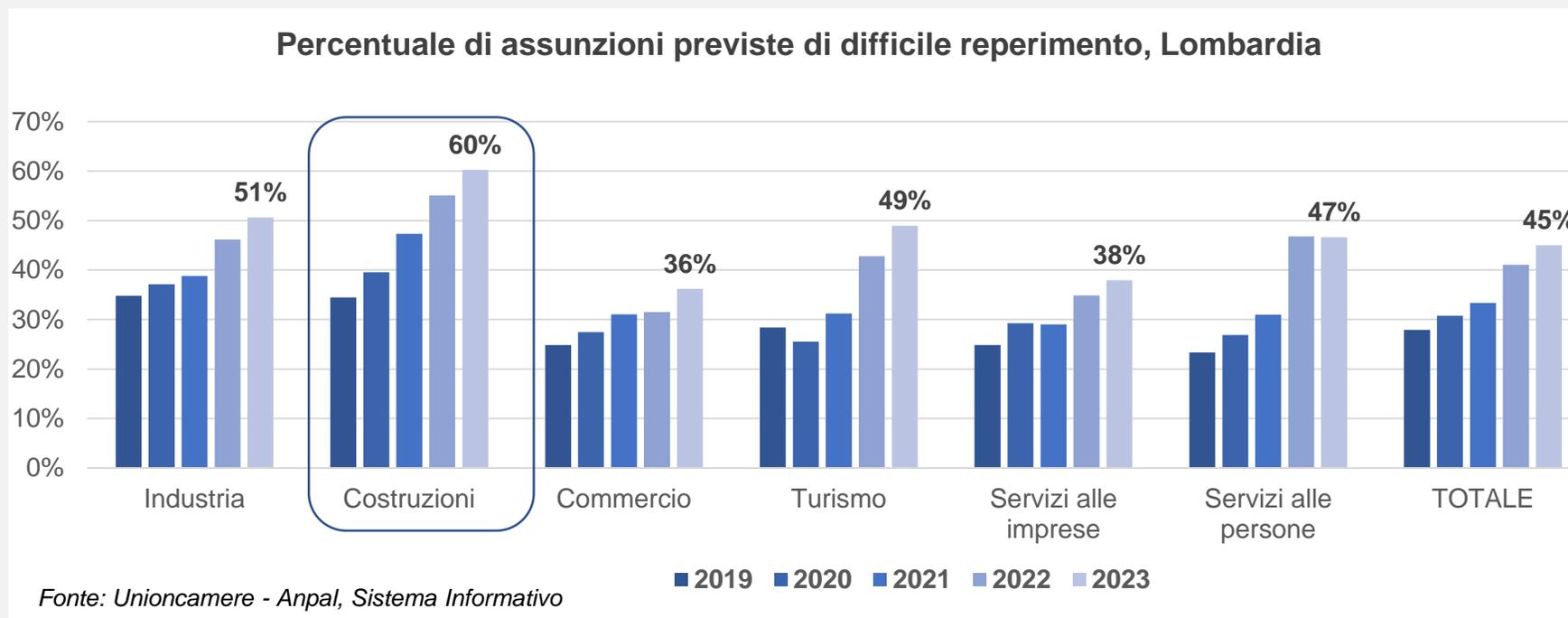
	Addetti alle imprese attive al	Variazione 2022/2021	% Addetti alle imprese di costruzioni su totale
Bergamo	46.015	↑ 1,2%	11,8%
Brescia	44.389	↑ 1,6%	9,7%
Como	15.432	→ 0,6%	9,1%
Cremona	7.752	↑ 3,0%	8,5%
Lecco	8.929	↑ 3,4%	9,4%
Lodi	5.325	↑ 7,3%	11,2%
Mantova	11.082	↑ 2,8%	7,8%
Milano	127.583	↑ 13,3%	5,1%
Monza e Brianza	22.056	↑ 3,3%	8,4%
Pavia	12.286	→ -0,6%	11,3%
Sondrio	5.775	↑ 3,0%	11,6%
Varese	20.384	↑ 2,4%	9,6%
<b>Lombardia</b>	<b>327.008</b>	<b>↑ 6,1%</b>	<b>7,2%</b>

Secondo i dati del Registro Imprese delle Camere di Commercio, a fine 2023 le **imprese attive** nelle costruzioni in Lombardia sono circa **132 mila**, in crescita del **+1%**, mentre gli **addetti** risultano pari a **327 mila**, quasi 20 mila in più rispetto al 2022 (**+6,1%**). Tale risultato conferma e rafforza la crescita registrata negli ultimi anni, con l'esclusione del 2020, sebbene restino ancora 44 mila posizioni da recuperare per raggiungere i livelli occupazionali del 2011.

L'incremento del numero di addetti è esteso a tutte le province con l'esclusione di Pavia (-0,6%), che aveva registrato un forte aumento nel 2022, ed è concentrato a Milano (+13,3%). Il capoluogo è però il territorio con la minor incidenza delle costruzioni sul totale degli addetti (5,1%), quota che supera invece il 10% nelle province di Sondrio, Pavia, Bergamo e Lodi.



### Percentuale di assunzioni previste di difficile reperimento, Lombardia

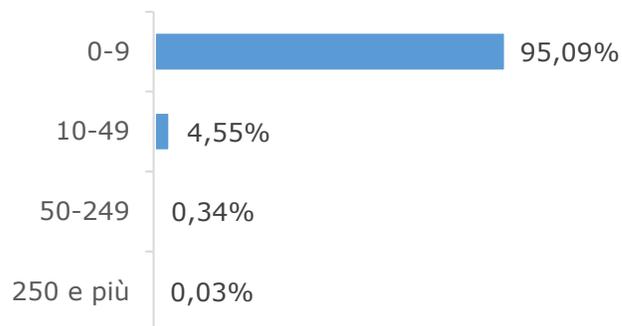


La crescita occupazionale si è affiancata in questi anni a una sempre maggiore **difficoltà di reperimento** della manodopera, fenomeno che ha riguardato tutte le imprese ma che ha colpito soprattutto l'edilizia: nel 2023 tale difficoltà ha coinvolto il **60% delle assunzioni previste** nelle costruzioni (era il 55% nel 2022), a fronte del 45% complessivo.

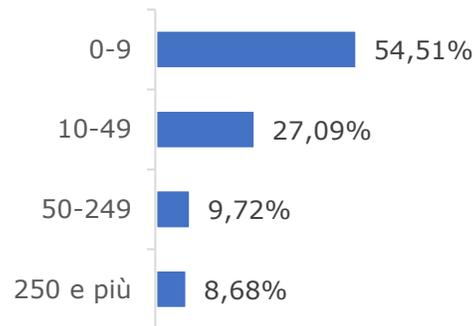


Numero imprese e addetti delle costruzioni per classe dimensionale  
Quota percentuale, Lombardia

Imprese



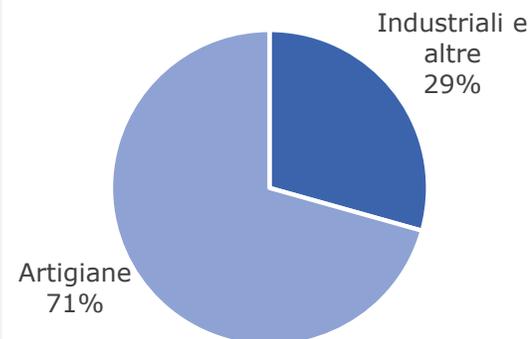
Addetti



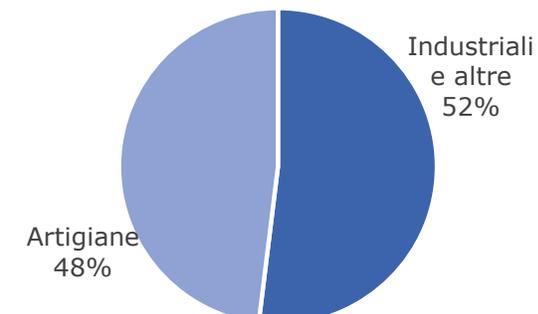
Fonte: Istat, 2021

Numero imprese e addetti delle costruzioni per tipologia  
Quota percentuale, Lombardia

Imprese



Addetti



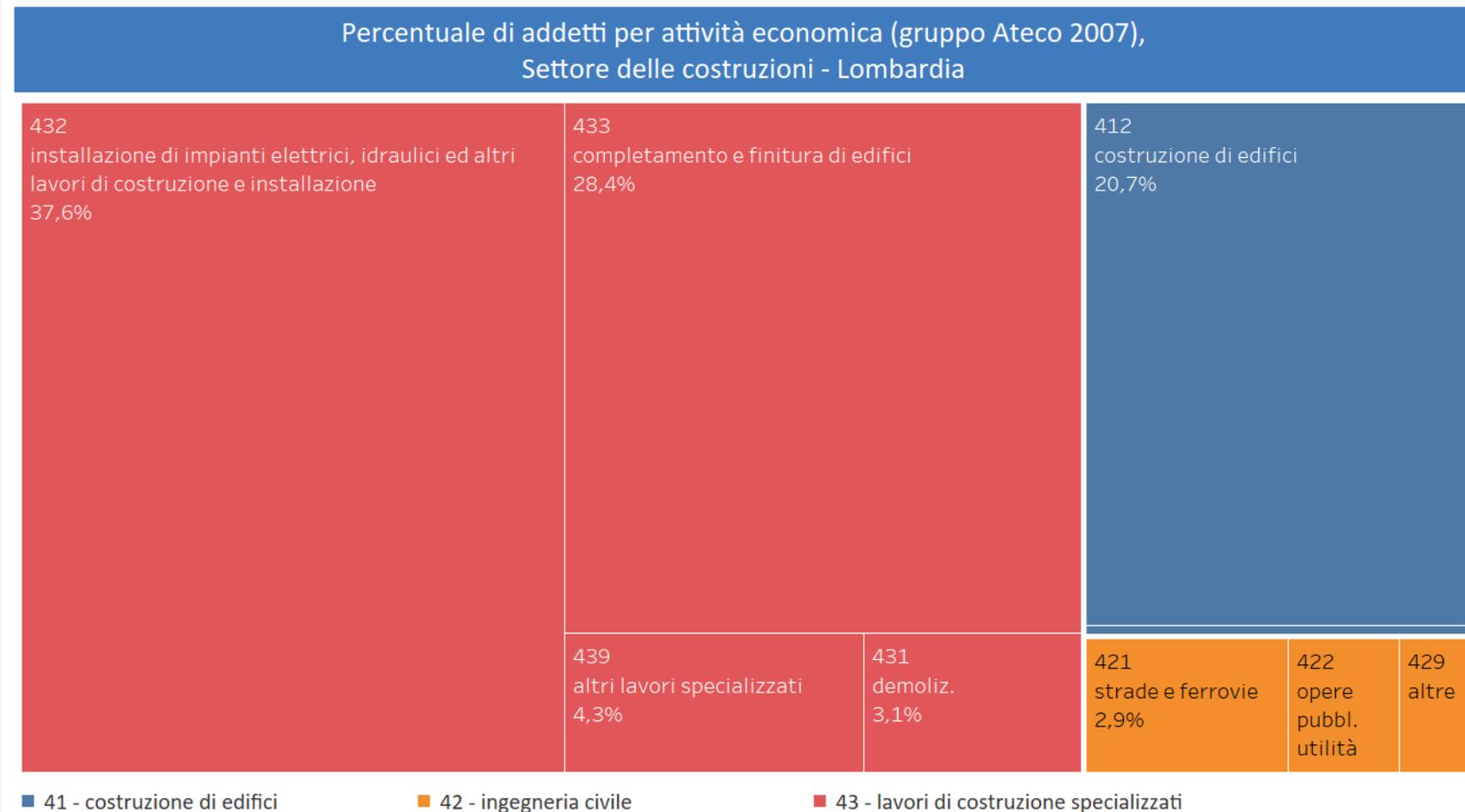
Fonte: Infocamere-Inps, 2023

In Lombardia le **imprese edili medio-grandi** con oltre 50 addetti rappresentano solo lo **0,37%** del totale, ma danno lavoro a oltre il **18% degli occupati** complessivi del settore. Tale concentrazione è un fenomeno particolarmente marcato in Lombardia, dove hanno sede molti dei maggiori gruppi a livello nazionale: in Italia la quota di addetti nelle imprese con più di 50 addetti si ferma infatti al 13%.

La maggior parte delle imprese edili hanno inoltre carattere artigiano (71%), ma il peso dell'artigianato nel settore si riduce a meno della metà (48%) considerando il numero di addetti.



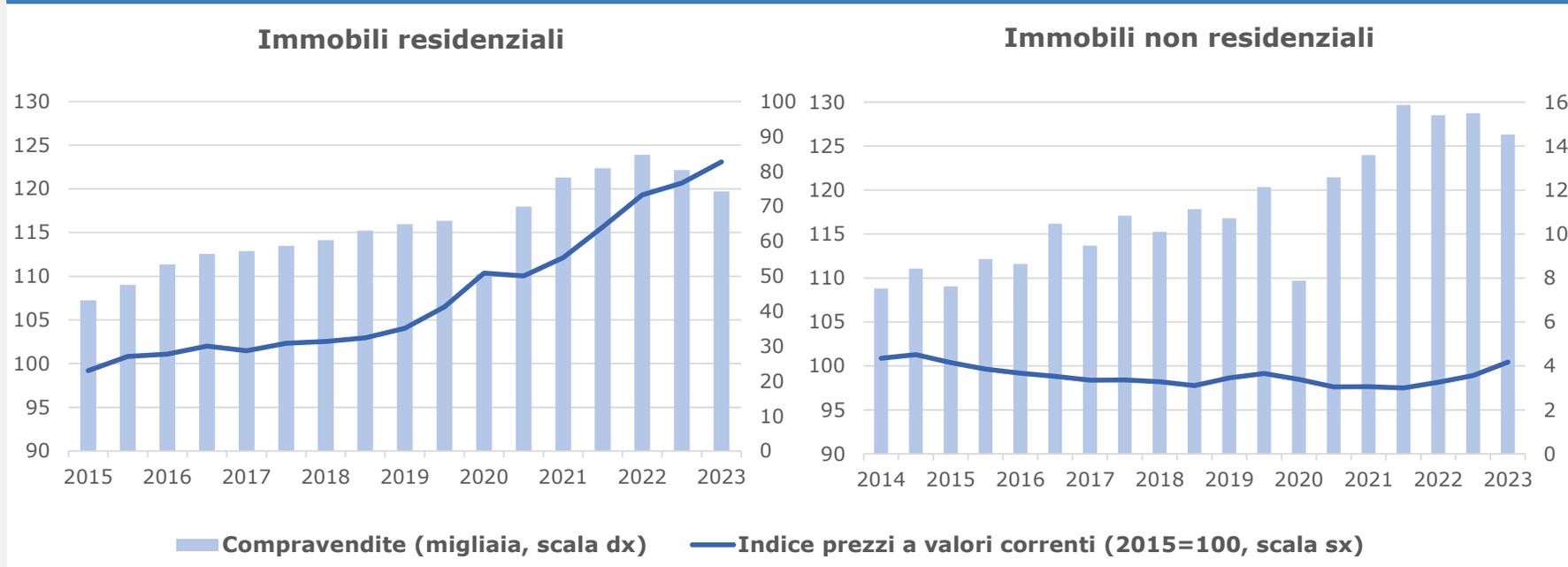
Approfondendo il grado di dettaglio sull'attività economica, emerge come **oltre il 70%** degli addetti siano concentrati nella divisione *Ateco 43 - lavori di costruzione specializzati* in particolare nelle attività di *installazione di impianti* (37,6%) e di *completamento e finitura di edifici* (28,4%). L'attività di **costruzione di edifici** vera e propria occupa poco più del **20%** della forza lavoro, mentre l'**ingegneria civile** (costruzione di strade, ponti, ferrovie e opere di pubblica utilità) rappresenta circa il **5%** del totale del settore.



Fonte: Istat, 2021



### Prezzi e compravendite immobiliari per tipologia di immobile Dati semestrali, Lombardia



Fonte: elaborazioni Banca d'Italia  
su dati Agenzia delle Entrate

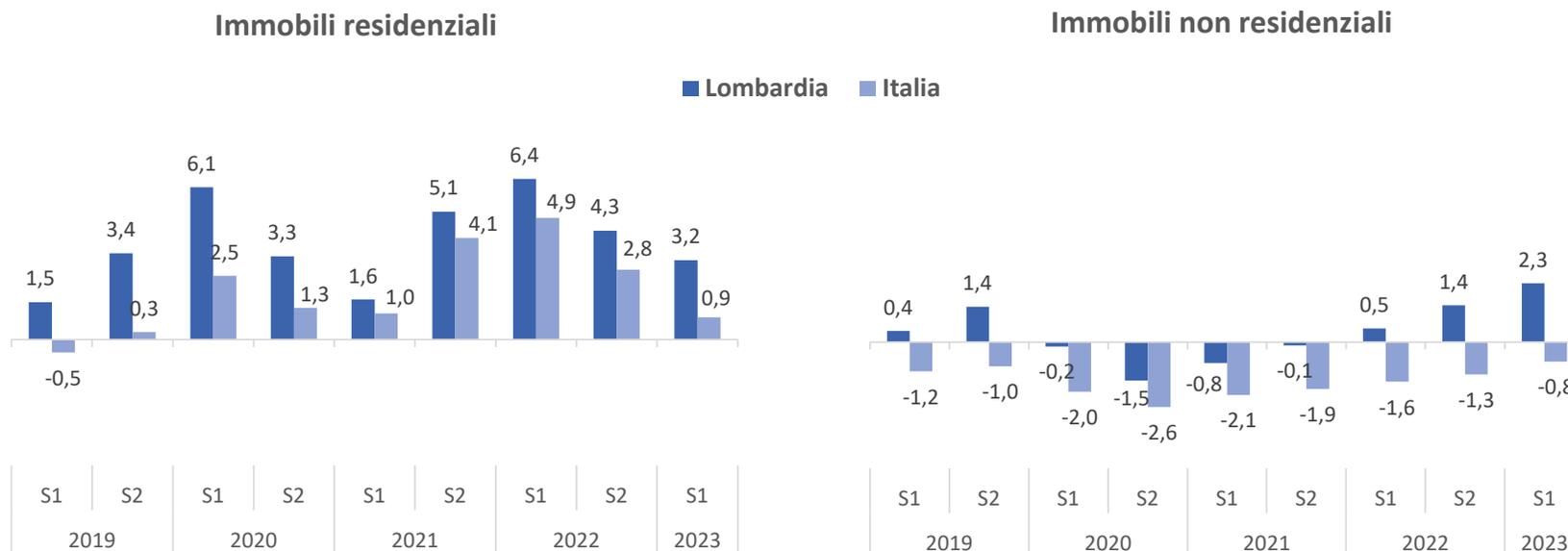
Secondo i dati elaborati da Banca d'Italia, **l'espansione del mercato immobiliare regionale delle abitazioni si è arrestata** nella seconda parte del 2022, registrando una contrazione che è poi proseguita nella prima metà del 2023: da gennaio a giugno le **compravendite** di immobili residenziali in Lombardia sono infatti calate del **-12,4%** su base annua.

I **prezzi** delle abitazioni sembrano però avere risentito solo parzialmente di tale battuta d'arresto: le quotazioni hanno infatti messo a segno un ulteriore incremento (**+3,2%**), sebbene di entità inferiore rispetto ai semestri precedenti.

Diverso l'andamento per il settore **non residenziale**, dove si è registrato un calo meno marcato del numero di compravendite (**-5,7%**) e una crescita più modesta dei prezzi (**+2,3%**).



Prezzi per tipologia di immobile  
Var. % su base annua, Lombardia e Italia



Fonte: elaborazioni Banca d'Italia su dati Agenzia delle Entrate

Se l'andamento delle compravendite risulta abbastanza allineato tra Lombardia e Italia, **il mercato immobiliare regionale mostra una dinamica molto più sostenuta per quanto riguarda i prezzi**: a livello nazionale, infatti, le quotazioni si sono quasi fermate nel settore residenziale (+0,9% nel primo semestre 2023), mentre per gli immobili non residenziali mantengono un trend negativo (-0,8%).



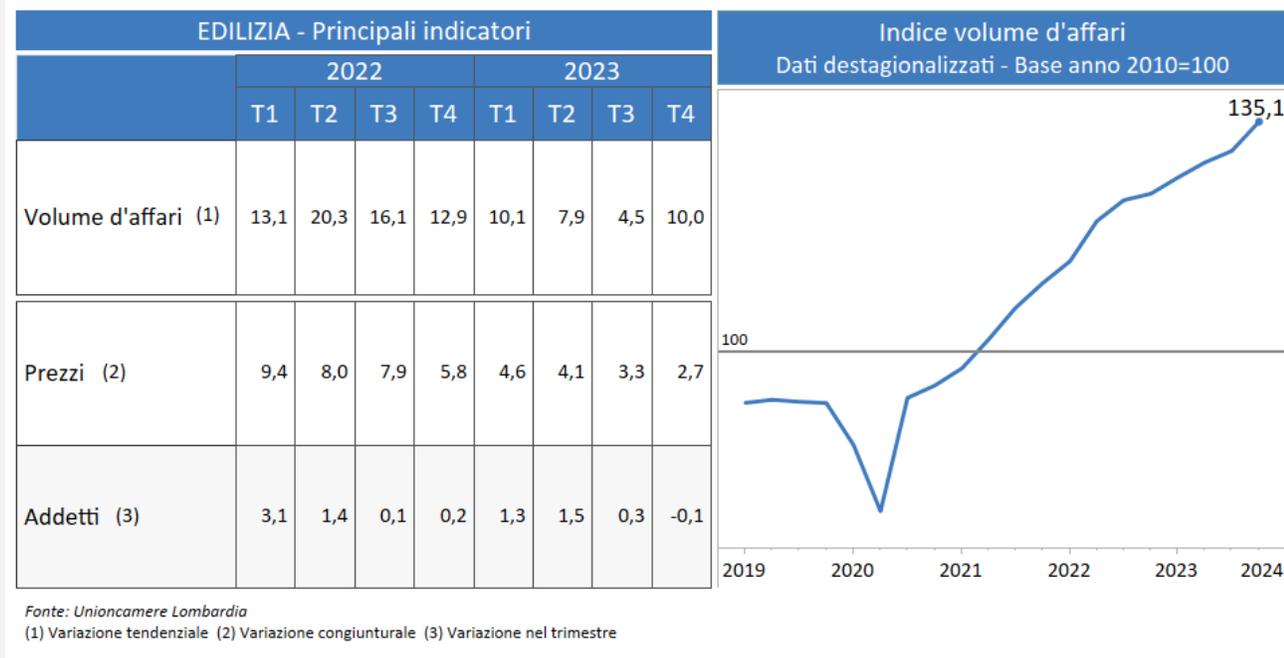
Nel quarto trimestre del 2023 **torna ad accelerare la crescita del volume d'affari** delle imprese lombarde attive nell'edilizia: secondo l'indagine di Unioncamere Lombardia la variazione rispetto allo stesso periodo del 2022 è pari al **+10%**. Questa ripresa, legata probabilmente alle scadenze degli incentivi del superbonus, interrompe il rallentamento che aveva caratterizzato gli ultimi trimestri.

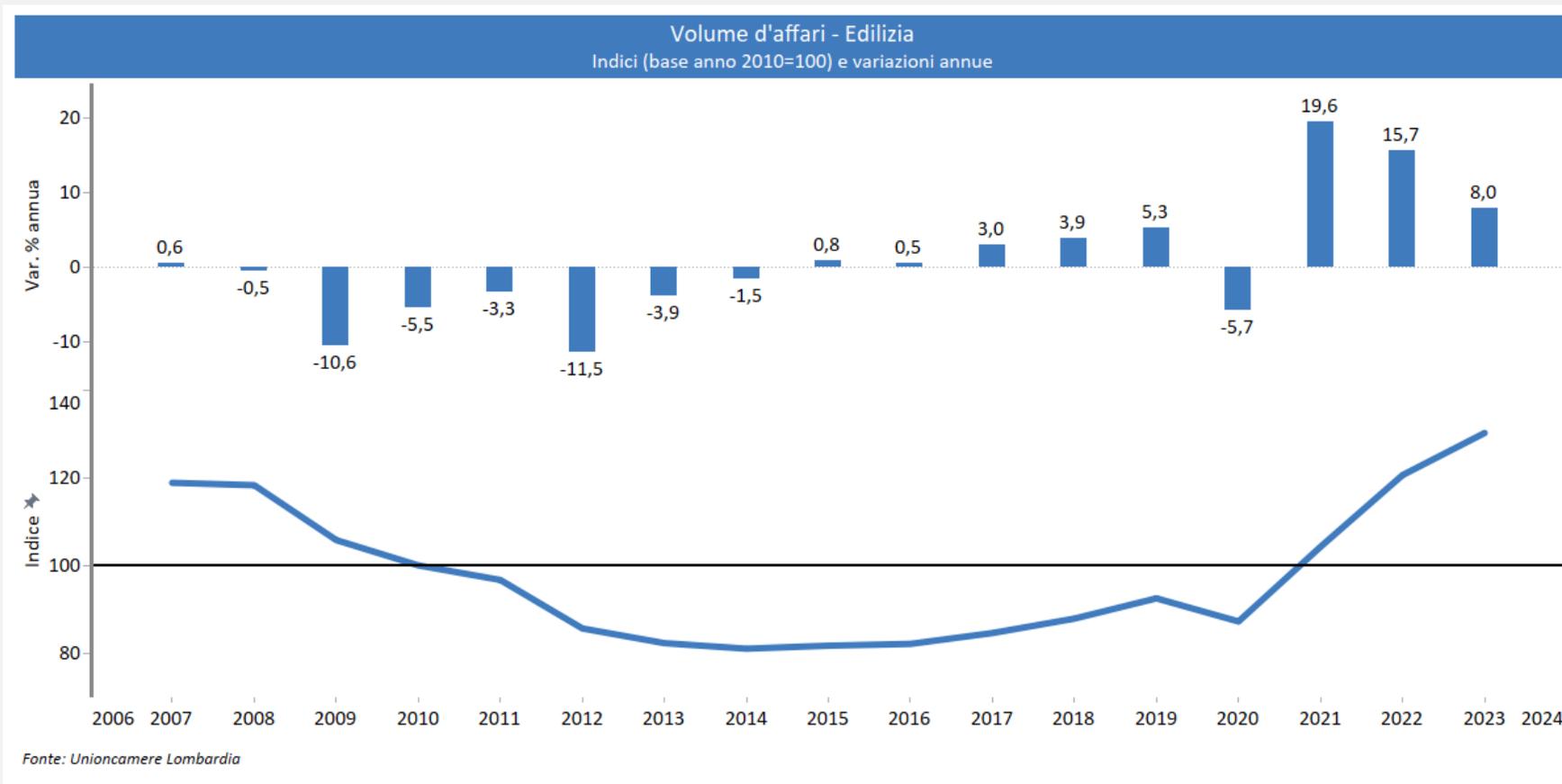
L'incremento congiunturale, ossia calcolato rispetto al trimestre precedente, supera il 3% dopo aver oscillato tra l'1% e il 2% tra la fine del 2022 e i primi nove mesi del 2023.

Cresce anche il valore delle nuove **commesse**, aumentate del **+9,3%** su base annua.

Prosegue il percorso di graduale rientro dei **prezzi di vendita**: la crescita congiunturale dei listini negli ultimi tre mesi del 2023 è infatti pari al **+2,7%**, l'incremento più ridotto registrato da tre anni a questa parte.

Lieve battuta d'arresto per l'**occupazione**, con un saldo del numero di addetti tra l'inizio e la fine del quarto trimestre pari al **-0,1%**. Tale frenata è probabilmente dovuta ad effetti stagionali, legati allo scadere dei contratti con durata annuale, e non inficia un risultato annuo complessivamente molto positivo, grazie soprattutto alla crescita registrata nella prima parte dell'anno.





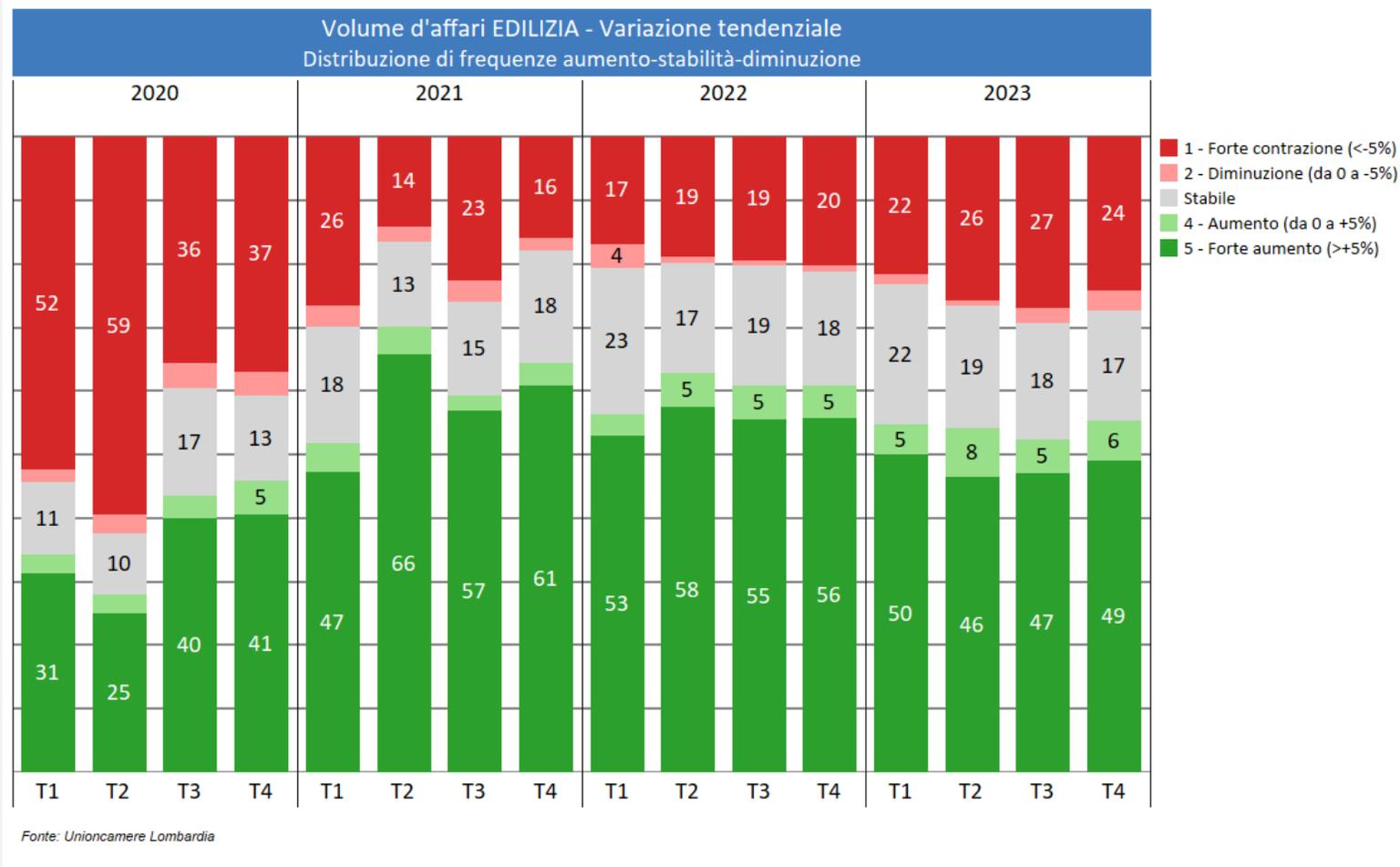
In media annua **la crescita del volume d'affari nel 2023 è risultata del +8%**, valore ancora molto positivo benché in rallentamento rispetto al 2021 (+19,6%) e al 2022 (+15,7%).

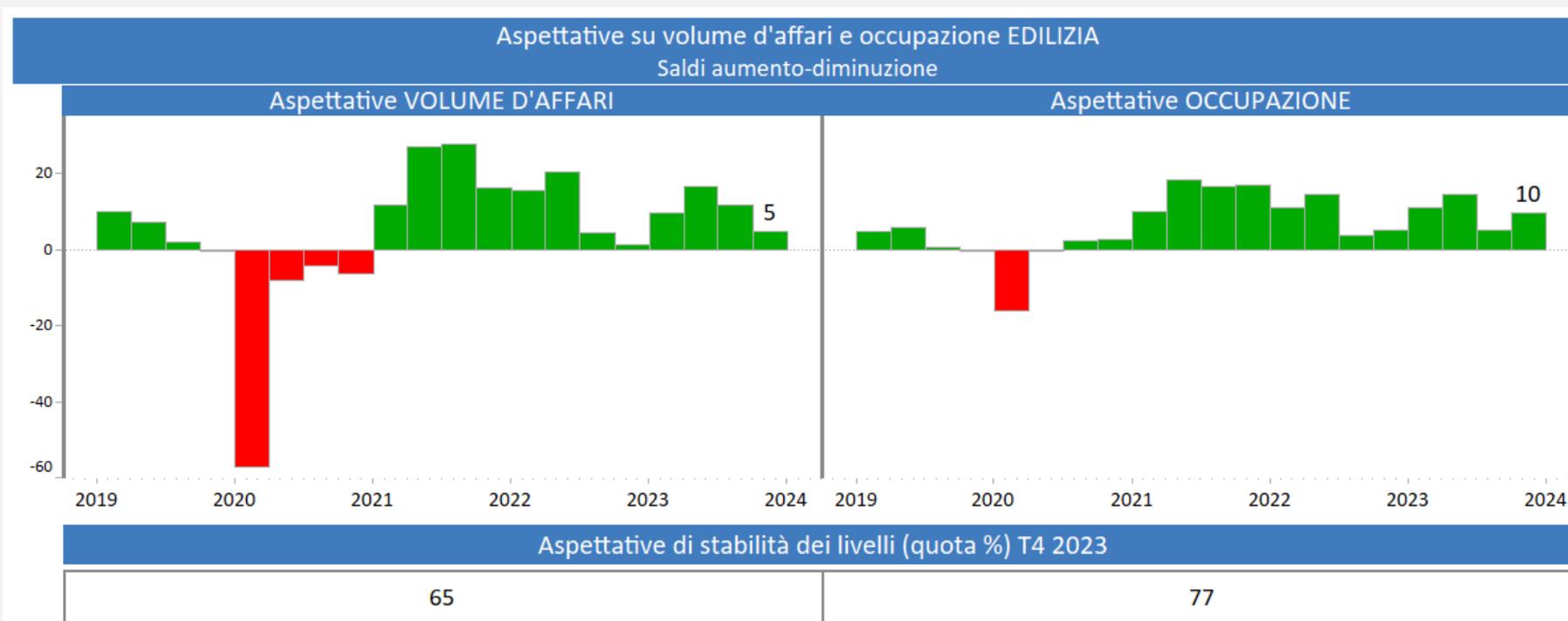
Il numero indice si porta così a quota 130,2, raggiungendo, almeno in termini nominali, il valore più elevato della serie storica. Parte di tale crescita è ascrivibile all'effetto dei prezzi, la cui dinamica è stata sostenuta negli ultimi anni (soprattutto nel 2022), sotto la spinta dei forti rincari degli input produttivi.



Nel quarto trimestre si registra un'espansione della **quota di imprese che dichiara una crescita** del volume d'affari su base annua, pari al **55%**. Tale dato mostra però un miglioramento meno evidente rispetto alla variazione media (nel terzo trimestre le imprese con volume d'affari in aumento erano il 52%), a conferma di come la maggiore crescita registrata a fine 2023 sia probabilmente imputabile alle imprese coinvolte nel superbonus.

Le imprese che evidenziano un livello inferiore del volume d'affari scendono al 27%, mentre quelle che dichiarano una situazione di stabilità rappresentano il 17%.

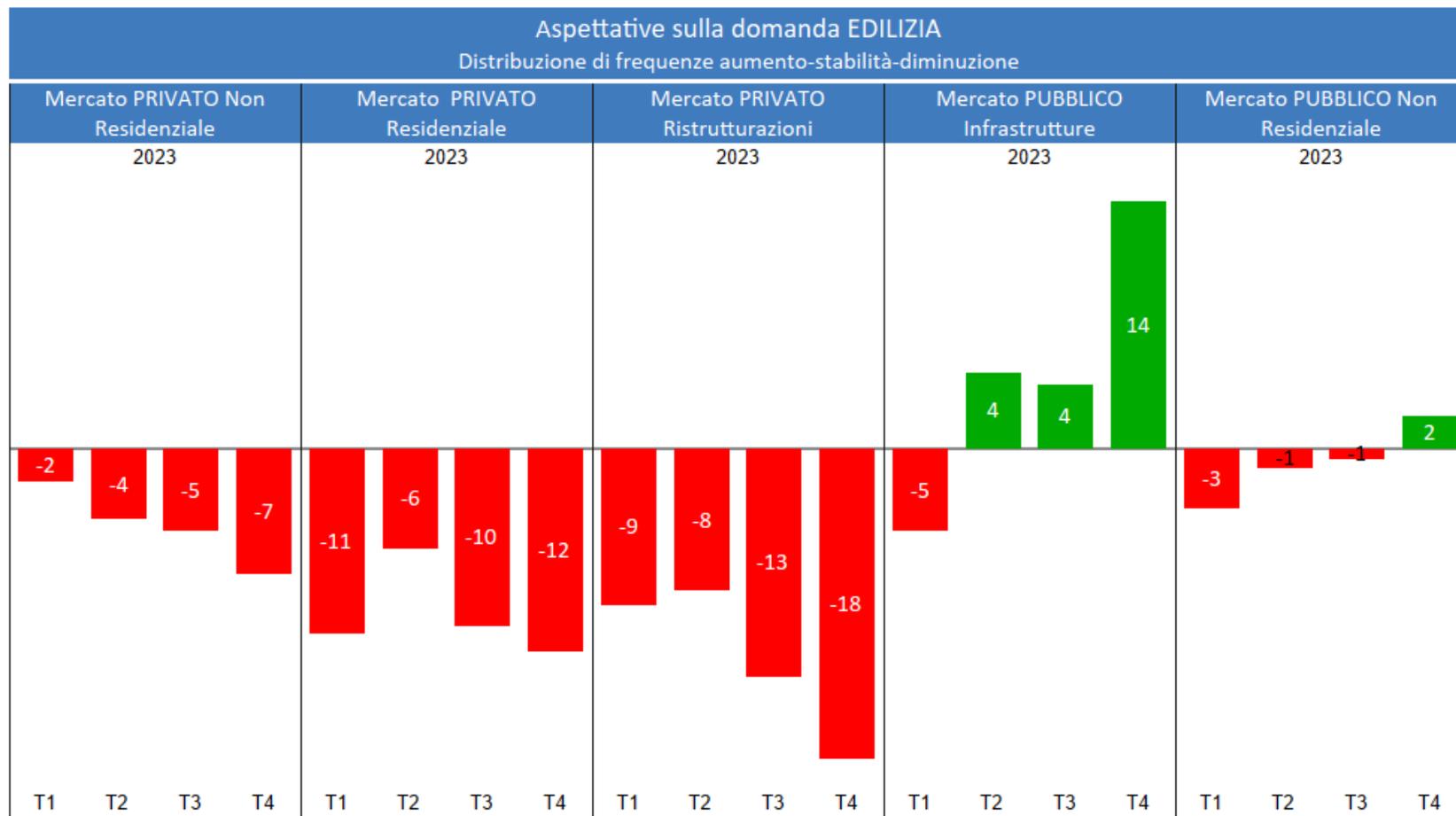




Fonte: Unioncamere Lombardia

Nonostante i risultati molto positivi del quarto trimestre, la **fiducia degli imprenditori rispetto al volume d'affari** evidenzia un **peggioramento**, con un saldo tra aspettative di aumento e diminuzione per i prossimi tre mesi che si riduce dal +12% al **+5%**. Le previsioni rimangono comunque in terreno positivo, segno che gli imprenditori non si aspettano un crollo del volume d'affari nei primi mesi del 2024, nonostante il ridimensionamento subito dagli incentivi.

Positive e **in ulteriore miglioramento le aspettative sull'occupazione**, con un saldo che dopo il calo registrato nel trimestre scorso (confermato dai dati a consuntivo) sale al **+10%**.



Fonte: Unioncamere Lombardia

Peggiorano invece in maniera sensibile le aspettative per quanto riguarda la domanda di nuovi lavori, in particolare nel mercato privato dove i saldi scendono a **-18%** per le **ristrutturazioni**, **-12%** per settore **residenziale** e **-7%** per quello **non residenziale**.

Le preoccupazioni degli imprenditori sul ridimensionamento degli incentivi e lo stato di salute del settore immobiliare sono quindi evidenti, sebbene parzialmente controbilanciate dalle previsioni positive sul mercato pubblico, in particolare per quanto riguarda le **infrastrutture (+14%)**.

L'avvio degli investimenti legato al PNRR è atteso quindi avere un impatto positivo, sebbene limitato alle imprese edili, circa un terzo, che lavorano nel mercato pubblico.



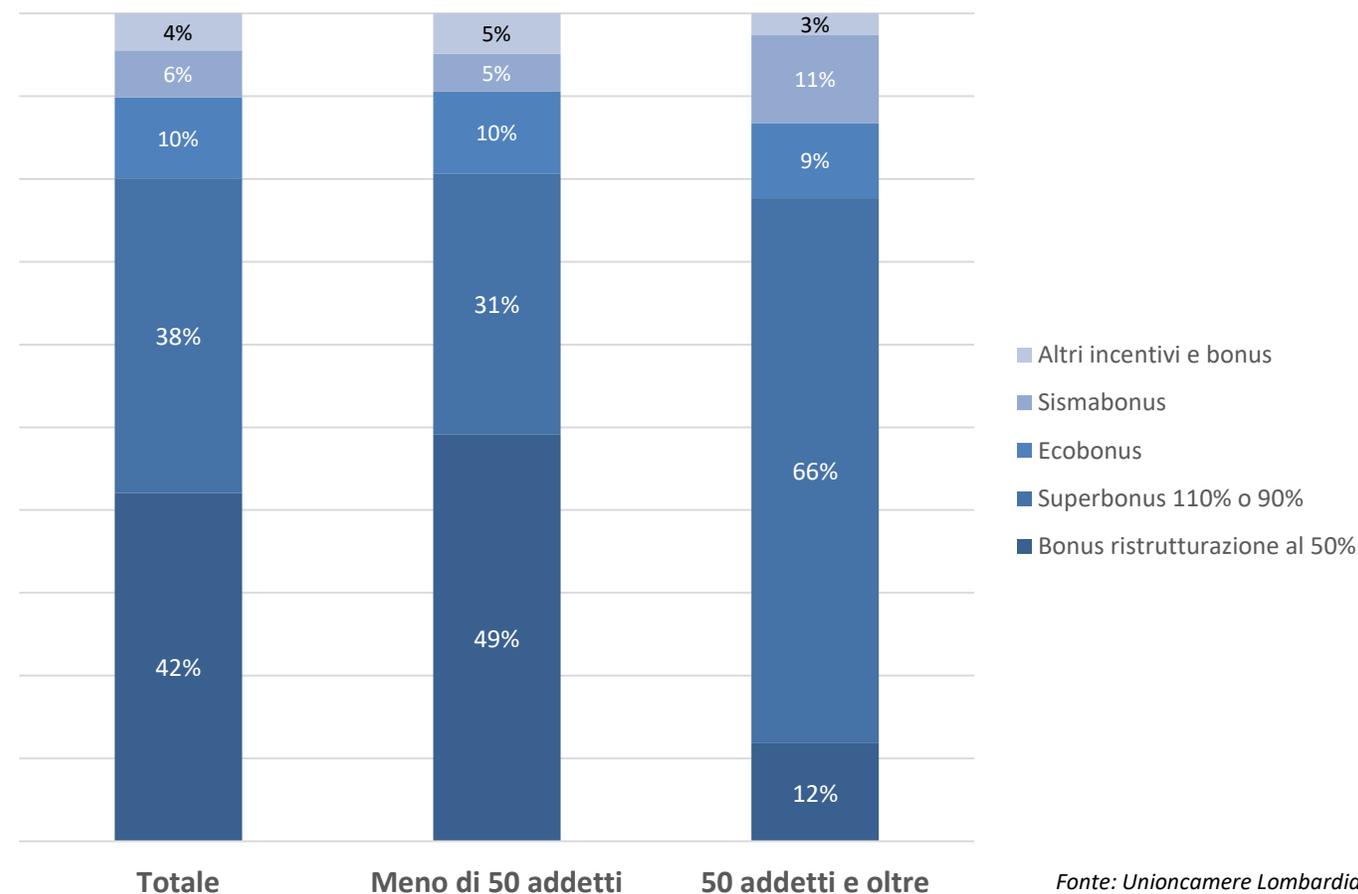
Il **62%** del campione intervistato ha dichiarato di aver effettuato **ristrutturazioni** nel corso del 2023.

Facendo 100 il valore delle ristrutturazioni realizzate e che hanno usufruito degli incentivi fiscali, l'80% è rappresentato dal **bonus per le ristrutturazioni al 50% (42%)** e dal **superbonus (38%)**.

Se le quote di questi due strumenti agevolativi risultano simili, diverso è il profilo d'impresa che li utilizza: il bonus 50% è stato sfruttato in particolare dalle micro e piccole imprese (incidenza pari al 49%), mentre il superbonus ha registrato una quota decisamente superiore tra le imprese medio-grandi (66%).

Percentuali inferiori si registrano per l'ecobonus (10%), il sismabonus (6%) e altri incentivi (4%).

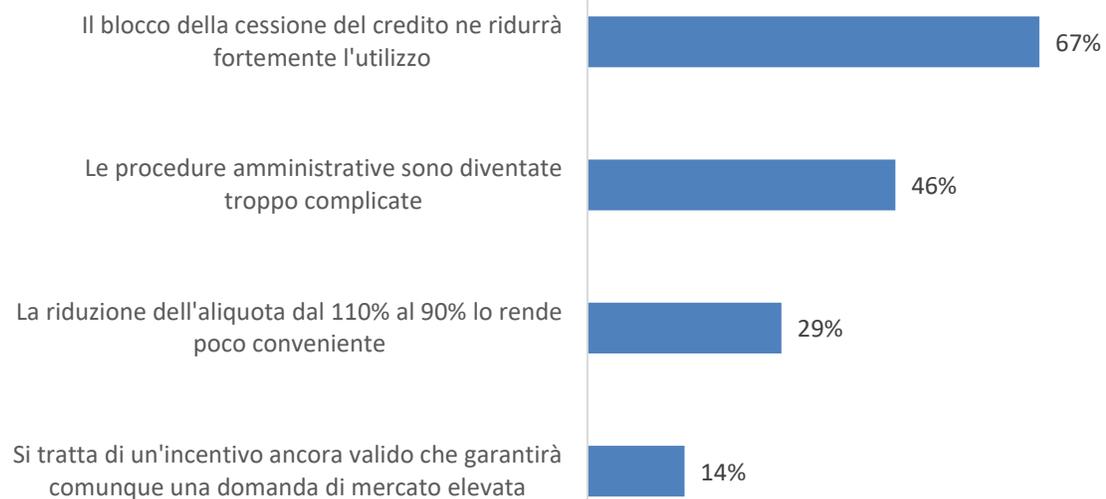
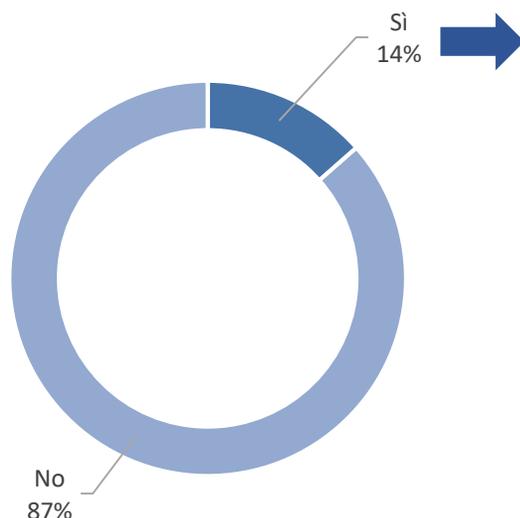
### Incidenza degli incentivi sul valore complessivo delle ristrutturazioni che ne hanno fruito, 2023 (al netto dei «non sa»)





Imprese con cantieri  
Superbonus attivi

Giudizi sulle modifiche apportate al Superbonus  
(risposta multipla)



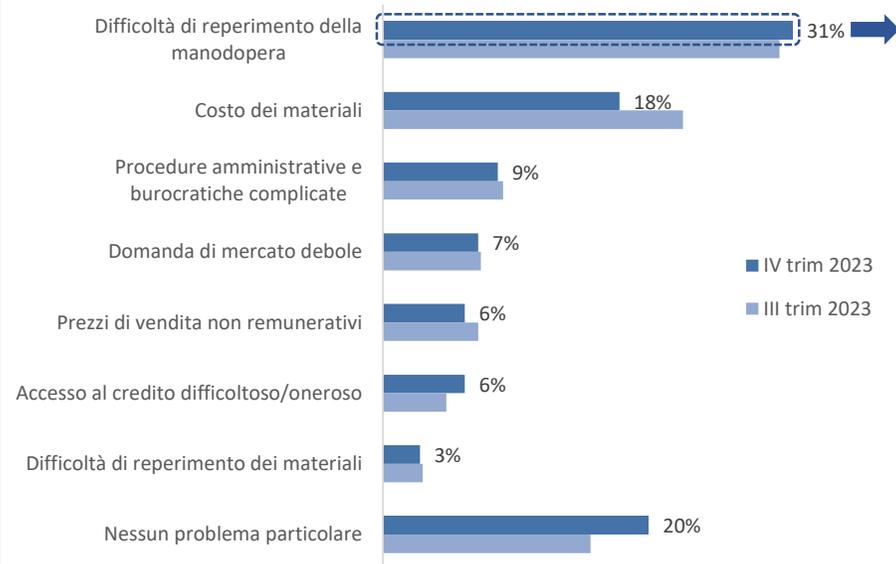
Fonte: Unioncamere Lombardia

La quota di imprese che al momento dell'intervista (gennaio '24) dichiarano di avere cantieri attivi con il Superbonus è pari al 14% del campione, un dato in calo rispetto ai trimestri precedenti.

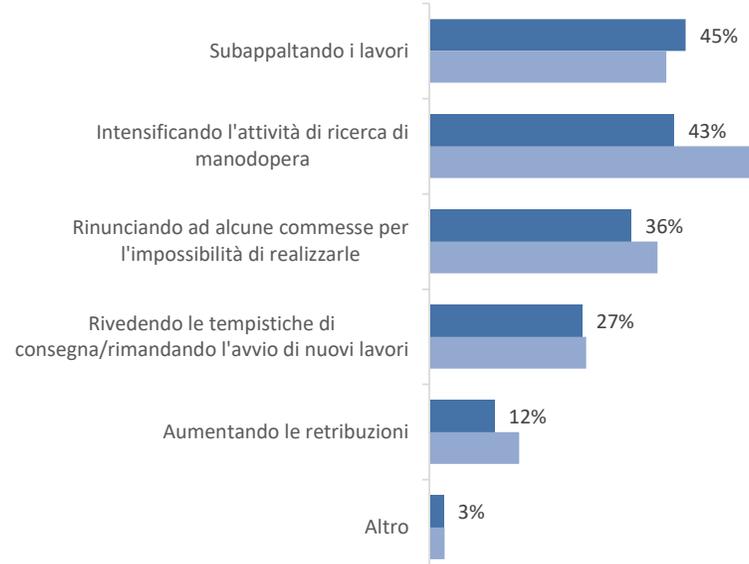
Di queste **la gran parte valuta negativamente le modifiche introdotte al Superbonus**, soprattutto per quanto riguarda il **blocco della cessione del credito**, misura che per i due terzi (**67%**) ne ridurrà fortemente l'utilizzo. Risulta elevata inoltre l'insoddisfazione per **gli oneri burocratici eccessivi (46%)**, mentre la **riduzione dell'aliquota** non sembra essere l'elemento più critico: solo il **29%** pensa infatti che renda l'incentivo poco conveniente. Le imprese che invece ritengono che il Superbonus rimanga **comunque uno strumento valido** rappresentano una minoranza (**14%**).



## Principale problema affrontato dalle imprese



## Modalità adottate per affrontare la difficoltà di reperimento della manodopera



Fonte: Unioncamere Lombardia

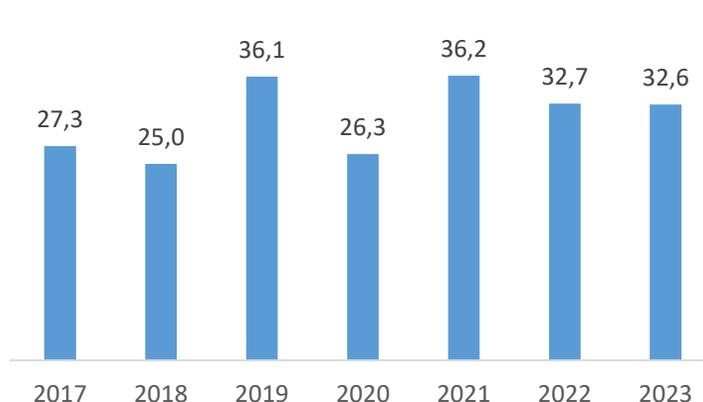
La **difficoltà di reperimento della manodopera** si conferma il principale problema affrontato dalle imprese, segnalato dal **31%** del campione, mentre al secondo posto si posiziona il **costo dei materiali (18%)**, che vede un ridimensionamento rispetto al trimestre precedente. Con percentuali comprese tra il 9% e il 6% vengono poi indicati la **burocrazia eccessiva**, la **domanda di mercato debole**, i **prezzi di vendita non remunerativi** e l'**accesso difficoltoso/oneroso al credito**.

Le imprese che segnalano la carenza di manodopera come principale problema, in questo trimestre dichiarano di averlo affrontato soprattutto con il **subappalto (45%)**, che ha scavalcato l'**intensificazione dell'attività di ricerca di personale (43%)**; il **36%** afferma però di aver dovuto **rinunciare ad alcuni lavori** per l'impossibilità di realizzarli.



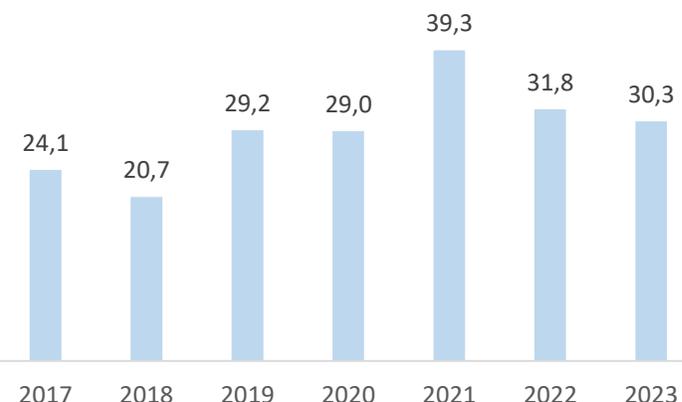
## Imprese edili che hanno realizzato investimenti e che prevedono di farli

% imprese che hanno fatto investimenti nell'anno



Fonte: Unioncamere Lombardia

% imprese che prevedono di fare investimenti nell'anno successivo



Poco meno di un terzo delle imprese del campione (**32,6%**) dichiara di aver realizzato **investimenti nel 2023**, una percentuale analoga a quella rilevata l'anno precedente.

Il dato, pur inferiore ai picchi registrati nel 2019 e nel 2021, rimane elevato se considerato in prospettiva storica.

La propensione a investire risulta strettamente correlata alla **dimensione di impresa**, oltrepassando il 70% sopra la soglia dei 50 addetti.

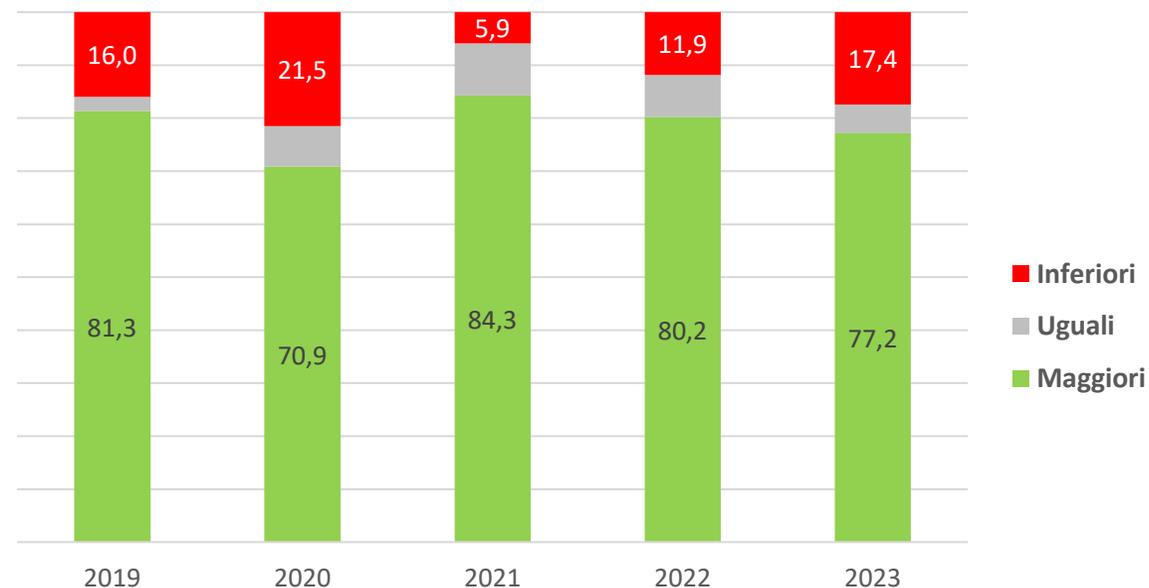
Anche le **intenzioni di investimento per il 2024** rimangono in linea con quelle dichiarate un anno fa: la percentuale di imprese che prevede di investire è pari al **30,3%** e supera il 60% tra le realtà medio-grandi.



La maggior parte delle imprese che ha realizzato investimenti nel 2023 dichiara **un incremento del valore investito (77,2%)**, tuttavia tale percentuale risulta **inferiore** rispetto agli anni precedenti, dove aveva sempre superato l'80% con l'eccezione del 2020, caratterizzato dall'emergenza sanitaria.

Se quindi la platea di imprese investitrici non sembra essersi ridotta nel 2023, alcuni segnali suggeriscono un **rallentamento dell'intensità degli investimenti**, probabilmente dovuto alle condizioni più onerose dell'accesso al credito.

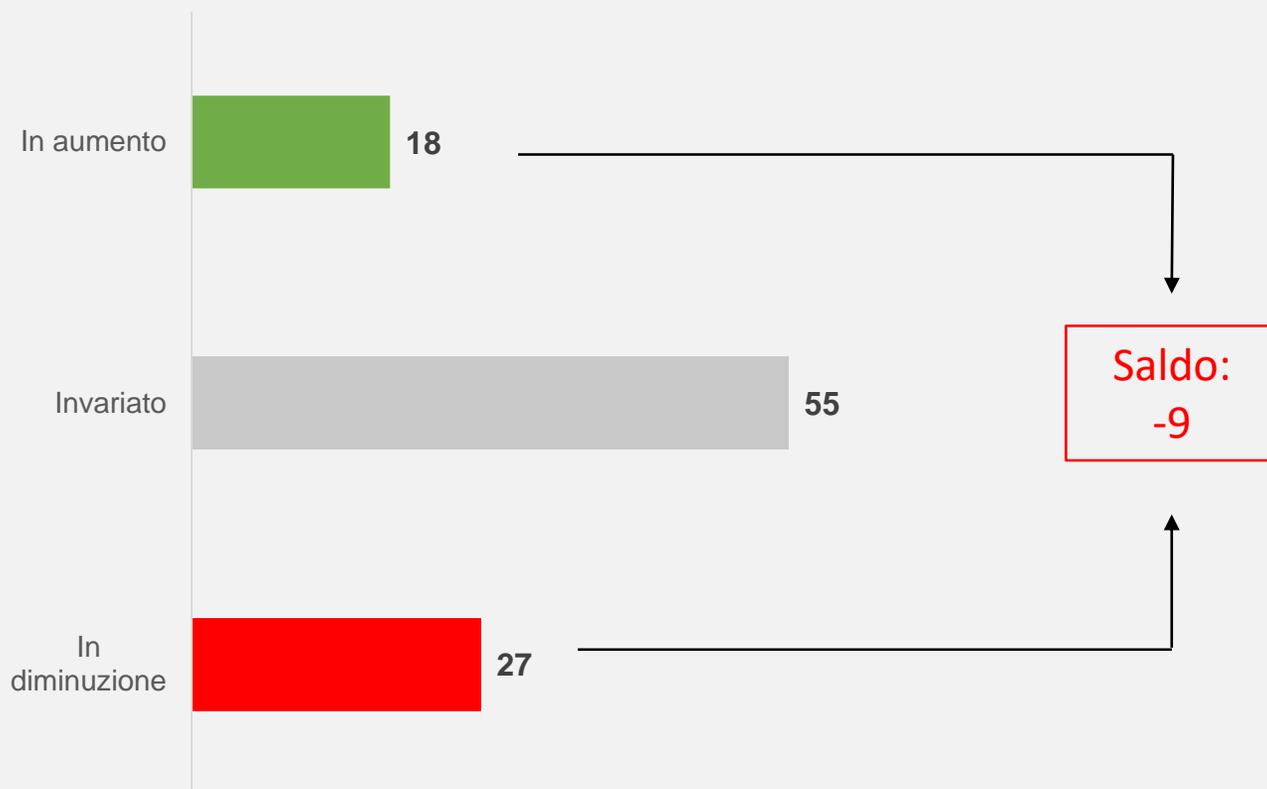
### Valore degli investimenti realizzati nell'anno rispetto al precedente



Fonte: Unioncamere Lombardia



Previsione per gli investimenti del settore edile nel 2024 rispetto al 2023



Questi segnali di rallentamento vengono confermati nelle previsioni per **gli investimenti complessivi che verranno realizzati nel settore** dell'edilizia nel 2024, al di là delle intenzioni per quanto riguarda la propria impresa.

Le **indicazioni di un calo** degli investimenti (27%) **sopravanzano** infatti **quelle di aumento** (18%), sebbene la maggioranza del campione (55%) si aspetti una sostanziale stabilità.

Su tali aspettative influiscono sia l'incertezza per quanto riguarda evoluzione futura della domanda, a seguito del progressivo indebolimento degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni e del calo di compravendite immobiliari, sia le preoccupazione per il costo di finanziamento dato il livello elevato dei tassi di interesse.



L'indagine di Unioncamere Lombardia sull'andamento economico dei settori si svolge ogni trimestre su cinque campioni di imprese industriali, artigiane, commerciali, dei servizi e dell'edilizia. Il campione delle imprese edili comprende aziende con più di 3 addetti. Per la selezione delle imprese da intervistare è stata utilizzata la tecnica del campionamento stratificato proporzionale secondo la dimensione d'impresa e la provincia di appartenenza. Le interviste vengono realizzate con tecnica CATI (Computer Assisted Telephone Interview) o CAWI (Computer Assisted Web Interview).

Nel quarto trimestre 2023 **per l'indagine dell'edilizia** sono state realizzate **486 interviste**, così distribuite per classe dimensionale:

	3-9 addetti	10-49 addetti	50-199 addetti	200 addetti e più	Totale
Numero interviste	250	184	42	10	486

Al fine di ottenere la stima della variazione media delle variabili quantitative, si procede alla ponderazione dei dati in base alla struttura dell'occupazione, aggiornata periodicamente in modo da recepire significative modifiche nella struttura dell'universo. Le serie storiche sono destagionalizzate con procedura TRAMO-SEATS, che opera ogni trimestre sull'intera serie storica per cui ad ogni aggiornamento possono verificarsi correzioni dei dati dei trimestri precedenti in base alle nuove informazioni. I modelli statistici utilizzati per la destagionalizzazione vengono rivisti ogni anno al fine di monitorare la loro capacità di rappresentare adeguatamente l'andamento della singola serie storica.

Per quantificare i risultati delle variabili qualitative oggetto d'indagine si utilizza la tecnica del saldo.



Quest'opera è stata rilasciata con licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 4.0 Internazionale. Per leggere una copia della licenza visita il sito web: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/> o spedisci una lettera a Creative Commons, PO Box 1866, Mountain View, CA 94042, USA.

Tu sei libero di:

 **Condividere** — riprodurre, distribuire, comunicare al pubblico, esporre in pubblico, rappresentare, eseguire e recitare questo materiale con qualsiasi mezzo e formato

Il licenziante non può revocare questi diritti fintanto che tu rispetti i termini della licenza.  
Alle seguenti condizioni:

 **Attribuzione** — Devi riconoscere una menzione di paternità adeguata, fornire un link alla licenza e indicare se sono state effettuate delle modifiche. Puoi fare ciò in qualsiasi maniera ragionevole possibile, ma non con modalità tali da suggerire che il licenziante avalli te o il tuo utilizzo del materiale.

 **Non Commerciale** — Non puoi utilizzare il materiale per scopi commerciali.

 **Non opere derivate** — Se remixi, trasformi il materiale o ti basi su di esso, non puoi distribuire il materiale così modificato.

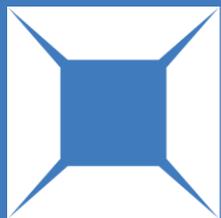
**Divieto di restrizioni aggiuntive** — Non puoi applicare termini legali o misure tecnologiche che impongano ad altri soggetti dei vincoli giuridici su quanto la licenza consente loro di fare.

**Note:** non sei tenuto a rispettare i termini della licenza per quelle componenti del materiale che siano in pubblico dominio o nei casi in cui il tuo utilizzo sia consentito da una eccezione o limitazione prevista dalla legge.

Non sono fornite garanzie. La licenza può non conferirti tutte le autorizzazioni necessarie per l'utilizzo che ti prefiggi. Ad esempio, diritti di terzi come i diritti all'immagine, alla riservatezza e i diritti morali potrebbero restringere gli usi che ti prefiggi sul materiale.

Per la stesura del presente rapporto, oltre ai dati rilevati per la congiuntura regionale da Unioncamere Lombardia, sono stati utilizzati dati di varie fonti citate nello stesso.

Il rapporto è stato redatto dalla Funzione Studi e Informazione Economica di Unioncamere Lombardia.



**UNIONCAMERE  
LOMBARDIA**

Camere di commercio lombarde

[www.unioncamerelombardia.it](http://www.unioncamerelombardia.it)