

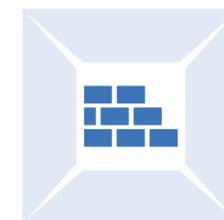
**UNIONCAMERE
LOMBARDIA**
Camere di commercio lombarde

Il settore dell'Edilizia in Lombardia

Struttura e andamento economico

Anno 2022

Milano 4 maggio 2023

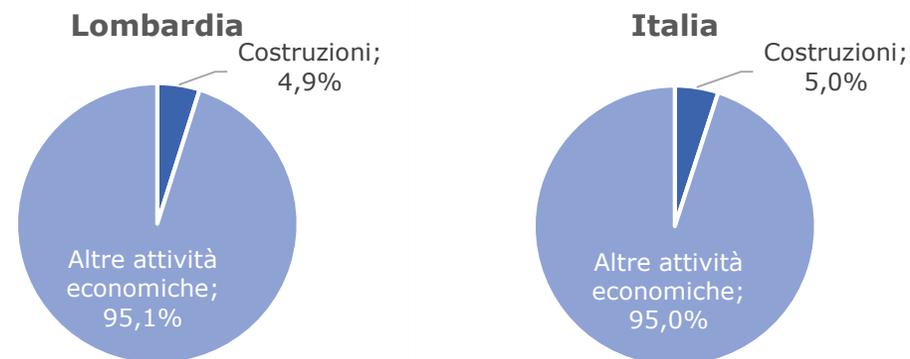




Nel 2021, ultimo dato disponibile, il valore aggiunto generato dal settore delle costruzioni in Lombardia è di circa 17,6 miliardi di Euro, corrispondente al 4,9% del valore aggiunto complessivo prodotto da tutte le attività economiche regionali, una percentuale in crescita nel corso degli ultimi anni (era il 4,2% nel 2020).

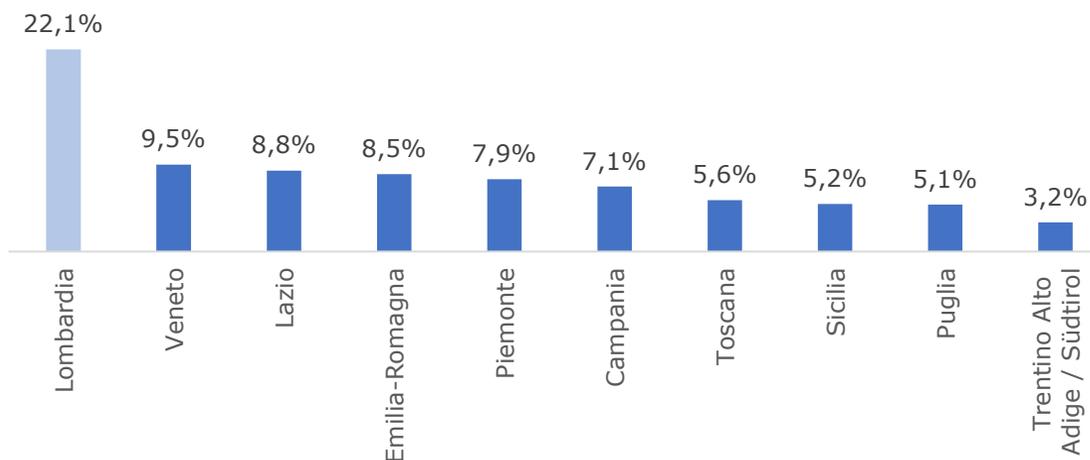
La quota risulta in linea con il dato nazionale (5%) e la Lombardia si conferma la regione che fornisce il contributo ampiamente maggiore (22,1%) al comparto nazionale delle costruzioni, con un peso pari a oltre il doppio del Veneto (9,5%), al secondo posto.

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



Fonte: Istat, anno 2021

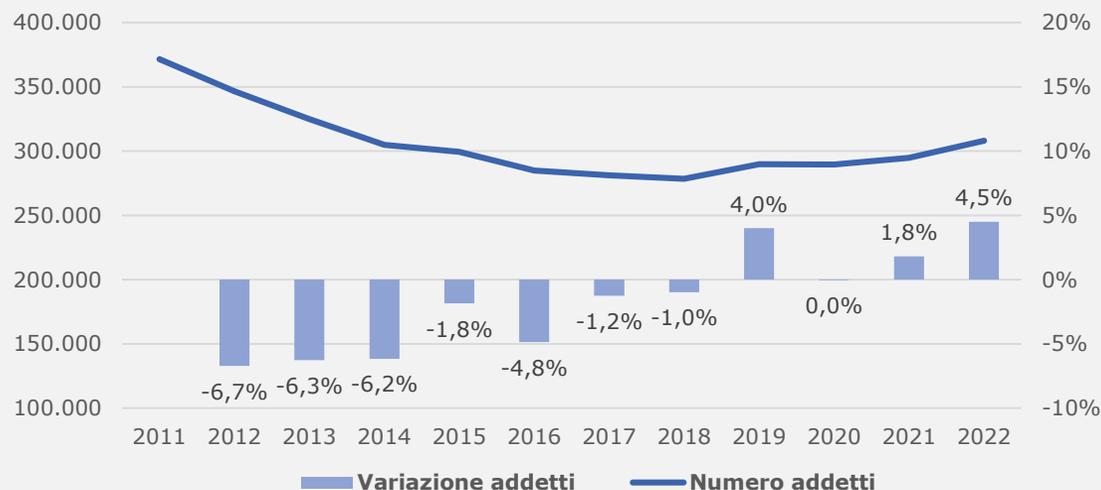
Prime 10 regioni per contributo al valore aggiunto del settore



Fonte: Istat, anno 2021



Addetti alle imprese delle costruzioni 2011-2022
Valore assoluto e variazione %, Lombardia



Fonte: elaborazione Unioncamere Lombardia su dati Infocamere-Inps

Addetti alle imprese delle costruzioni per provincia 2022
Valore assoluto, variazione % e quota sul totale

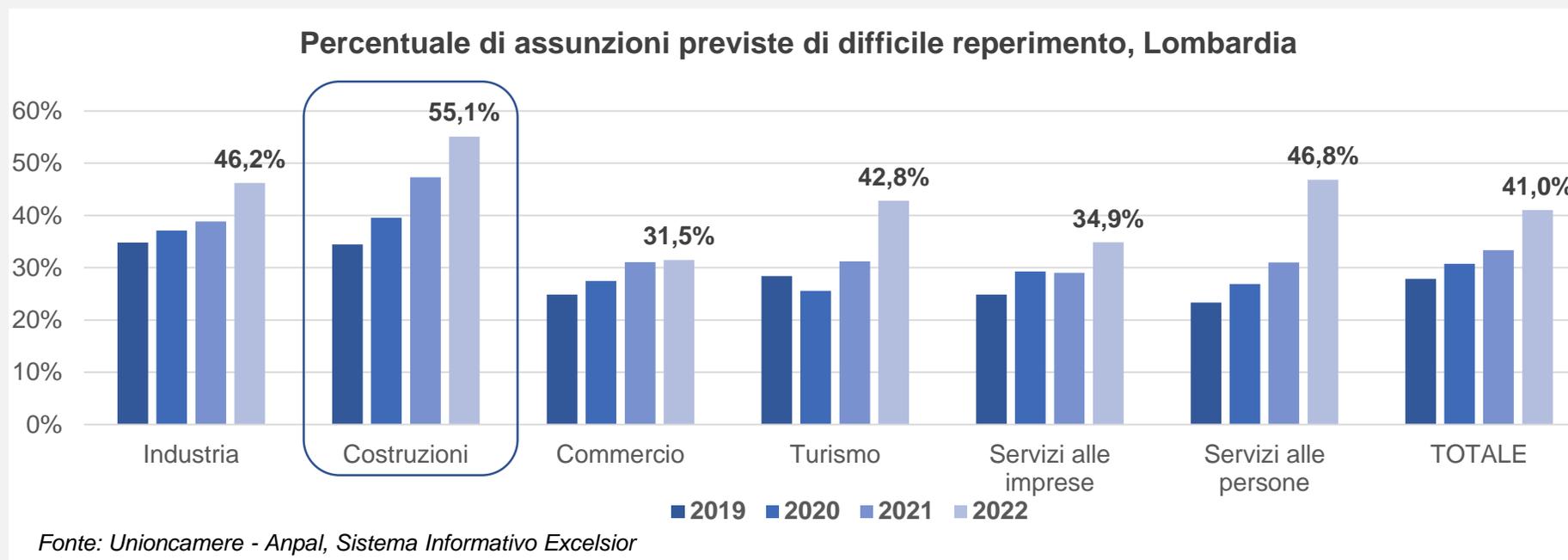
| | Addetti alle imprese attive al 31/12/2022 | Variazione 2022/2021 | % Addetti alle imprese di costruzioni su totale |
|------------------|---|----------------------|---|
| Bergamo | 45.477 | ↑ 3,6% | 11,8% |
| Brescia | 43.686 | ↑ 2,5% | 9,7% |
| Como | 15.337 | ↑ 4,9% | 9,2% |
| Cremona | 7.524 | ↑ 2,9% | 8,3% |
| Lecco | 8.633 | ↑ 3,6% | 9,3% |
| Lodi | 4.964 | ↑ 7,5% | 10,7% |
| Mantova | 10.775 | ↑ 4,5% | 7,6% |
| Milano | 112.559 | ↑ 5,2% | 4,6% |
| Monza e Brianza | 21.349 | ↑ 4,8% | 8,3% |
| Pavia | 12.366 | ↑ 7,8% | 11,5% |
| Sondrio | 5.607 | → 0,2% | 11,4% |
| Varese | 19.913 | ↑ 6,1% | 9,5% |
| Lombardia | 308.190 | ↑ 4,5% | 7,0% |

Secondo i dati del Registro Imprese delle Camere di Commercio, a fine 2022 le imprese attive nelle costruzioni in Lombardia sono circa 131 mila, un numero sostanzialmente stabile (-0,1%) rispetto al 2021. Gli addetti risultano però in deciso aumento, attestandosi a circa 308 mila unità: la variazione su base annua è pari al +4,5%, rafforzando ulteriormente la crescita già evidenziata l'anno precedente.

L'incremento occupazionale è esteso a tutte le province, risultando particolarmente intenso a Pavia (+7,8%) e Lodi (+7,5%), territori dove l'incidenza degli addetti delle costruzioni raggiunge valori molto elevati, superando il 10% (come avviene anche a Bergamo e Sondrio).



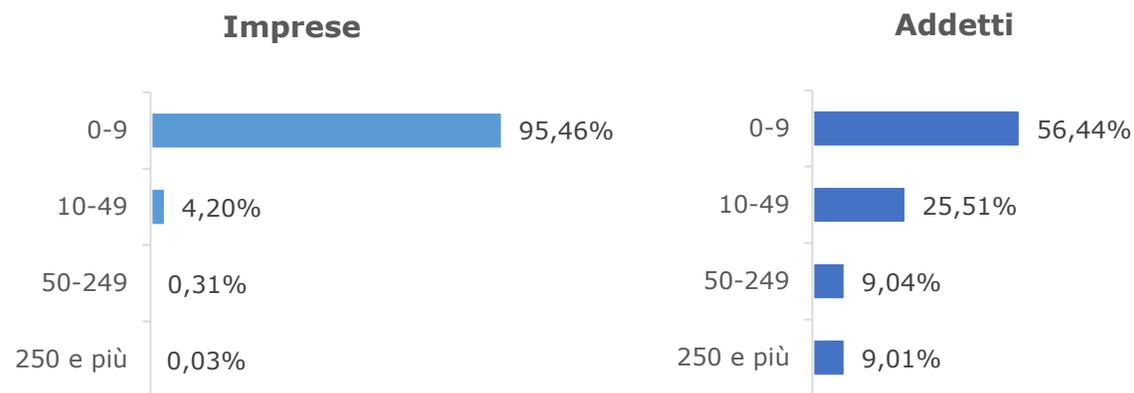
Percentuale di assunzioni previste di difficile reperimento, Lombardia



Nel 2022 cresce in maniera significativa la difficoltà da parte delle imprese nel reperire i profili professionali necessari, che nell'edilizia riguarda il 55,1% delle assunzioni previste: si tratta del valore più elevato tra tutti i settori.

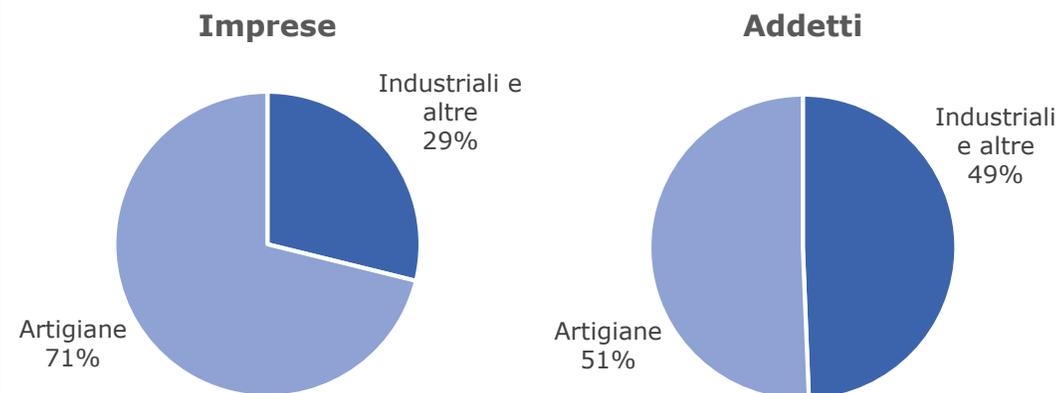


Numero imprese e addetti delle costruzioni per classe dimensionale Quota percentuale, Lombardia



Fonte: Istat, 2020

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



Fonte: Infocamere-Inps, 2022

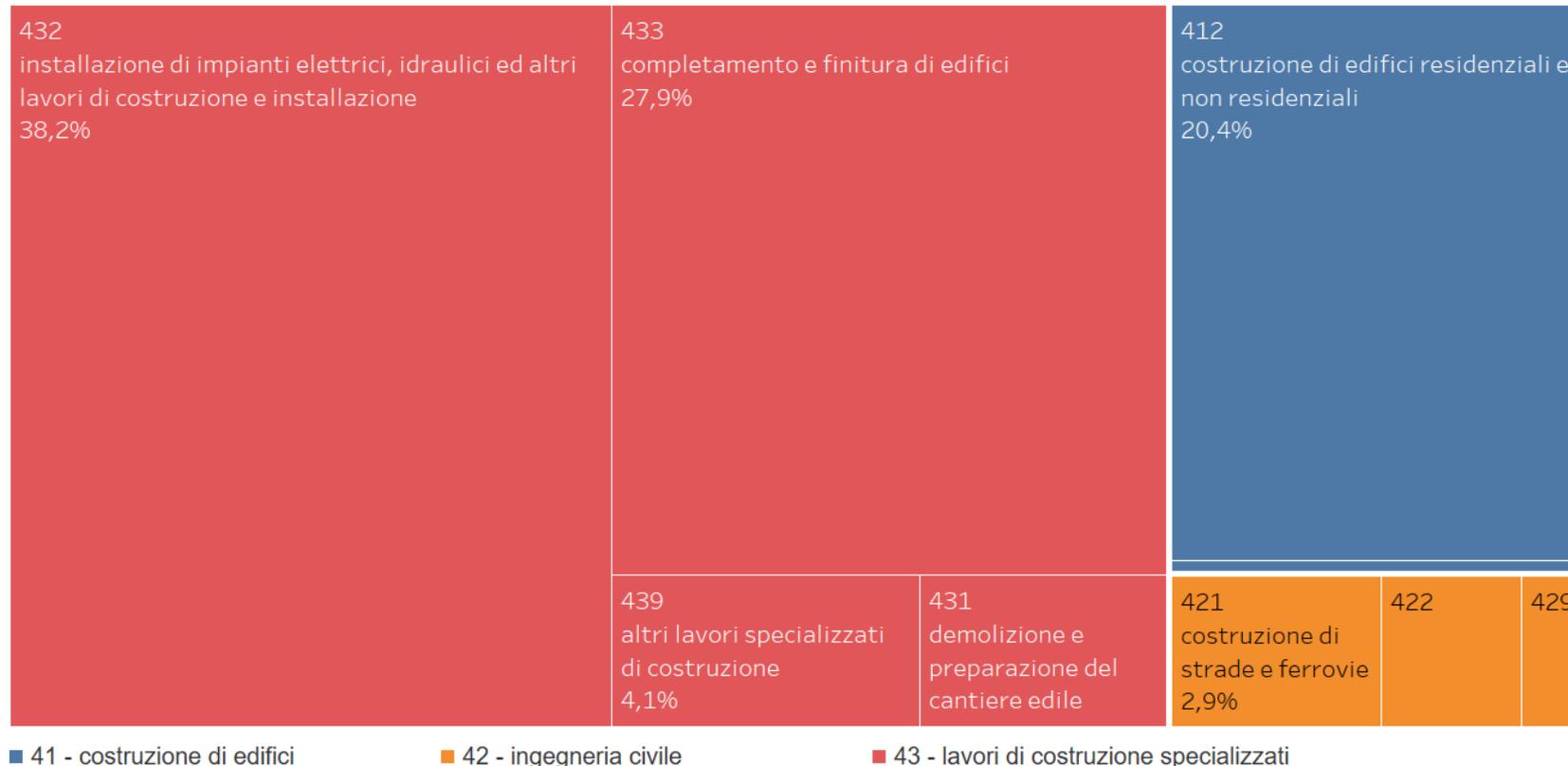
In Lombardia le imprese edili medio-grandi con oltre 50 addetti rappresentano solo lo 0,34% del totale, ma danno lavoro a oltre il 18% degli occupati complessivi del settore. Tale concentrazione è un fenomeno particolarmente marcato in Lombardia, dove hanno sede molti dei maggiori gruppi a livello nazionale: in Italia la quota di addetti nelle imprese con più di 50 addetti si ferma infatti al 12,8%.

La maggior parte delle imprese edili hanno inoltre carattere artigiano (71%), ma il peso dell'artigianato nel settore si riduce a circa la metà (51%) considerando il numero di addetti.



Approfondendo il grado di dettaglio sull'attività economica, emerge come quasi i due terzi degli addetti siano concentrati nella divisione *Ateco 43 - lavori di costruzione specializzati* in particolare nelle attività di *installazione di impianti* (38,2%) e di *completamento e finitura di edifici* (27,9%). 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 6% del totale del settore.

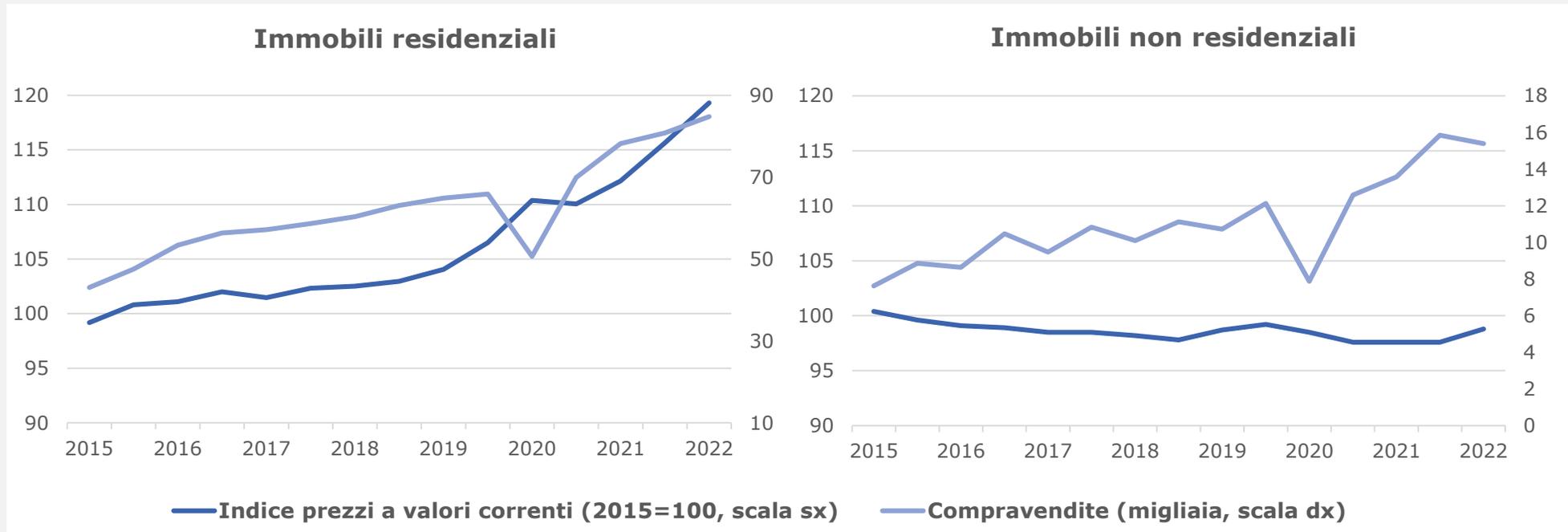
Percentuale di addetti per attività economica (gruppo Ateco 2007), Settore delle costruzioni - Lombardia



Fonte: Istat, 2020



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



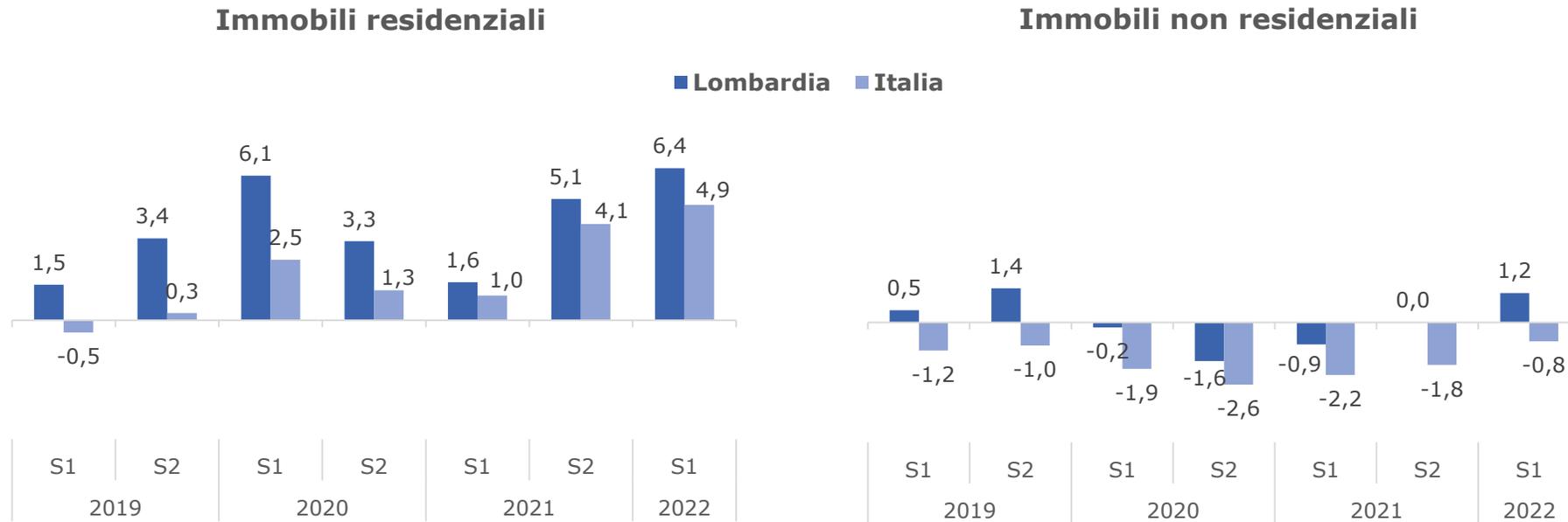
Fonte: elaborazioni Banca d'Italia su dati Agenzia delle Entrate

Secondo i dati elaborati da Banca d'Italia l'espansione del mercato immobiliare regionale è proseguita nei primi sei mesi del 2022, con una crescita delle transazioni per l'acquisto di abitazioni pari al +8,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e prezzi che hanno registrato un'ulteriore accelerazione (+6,4%).

Diverso l'andamento per il settore non residenziale, dove si è registrato un incremento significativo del numero di compravendite (+13,4%), ma con prezzi che hanno mostrato una crescita modesta (+1,2%), confermando la dinamica meno brillante degli ultimi anni.



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



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

Il mercato immobiliare della Lombardia evidenzia da diversi anni un andamento dei prezzi molto più vivace rispetto alla media nazionale, che si conferma anche nei primi 6 mesi del 2022: in Italia la crescita dei prezzi degli immobili residenziali si limita infatti al +4,9%, mentre il comparto non residenziale nazionale registra un calo del -0,8%, proseguendo la tendenza negativa in corso da diversi anni.



Nel quarto trimestre del 2022 prosegue la **crescita del volume d'affari** delle imprese lombarde attive nell'edilizia: secondo l'indagine di Unioncamere Lombardia la variazione su base annua è pari al **+12,9%**, un valore ancora significativo benché in rallentamento rispetto ai due trimestri precedenti.

L'incremento congiunturale, ossia calcolato rispetto ai tre mesi precedenti, rimane sotto al 3% dopo aver oscillato tra il 4% e il 5% nel 2021 e nella prima parte del 2022. Il numero indice del volume d'affari sale a quota 126,2.

Cresce anche il valore delle nuove **commesse**, aumentate del **+7,4%** su base annua.

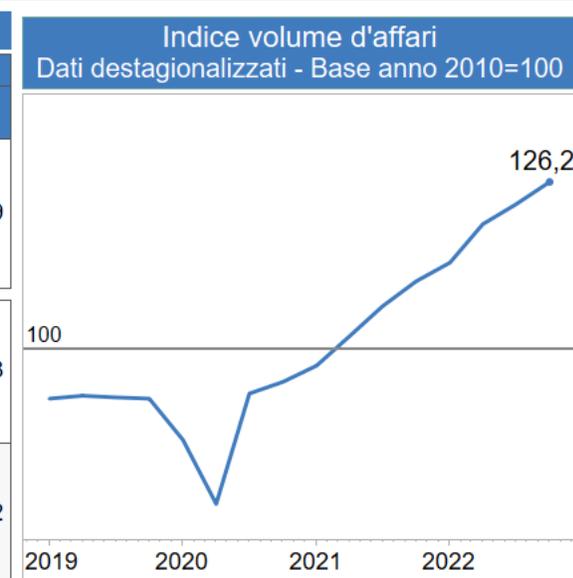
Nel 2022 la dinamica del volume d'affari è stata favorita dalla **spinta dei prezzi di vendita**, che hanno mostrato aumenti congiunturali dell'8-9% nei primi nove mesi dell'anno, per poi attestarsi al **+5,8%** nell'ultimo trimestre, un valore ancora molto elevato in prospettiva storica ma in linea con quanto registrato nella seconda parte del 2021.

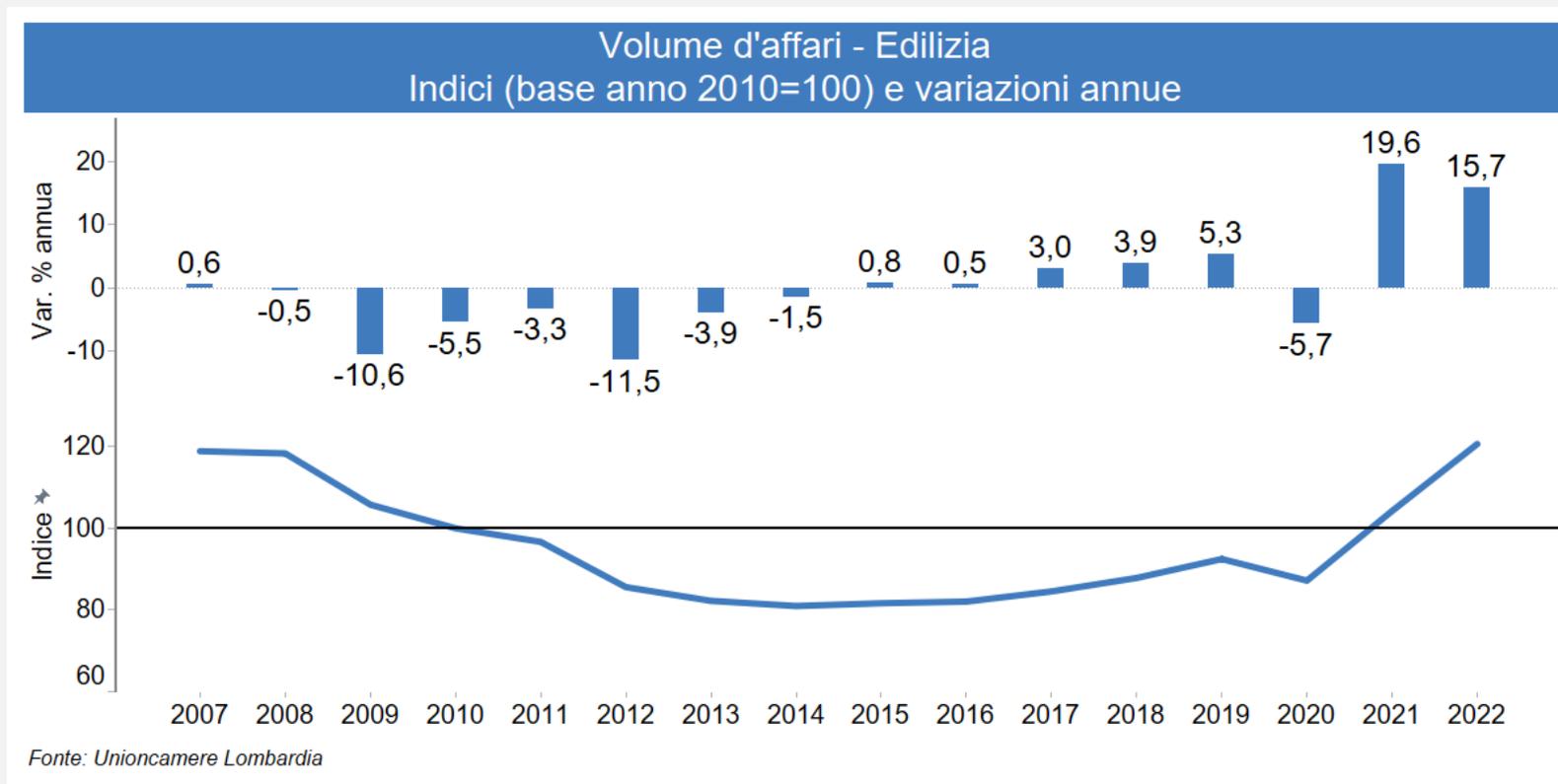
L'andamento dell'**occupazione** si conferma positivo, sebbene nella seconda parte del 2022 si noti una tendenza alla stabilizzazione dopo la significativa crescita registrata nella prima metà dell'anno: il saldo del numero di addetti tra l'inizio e la fine del quarto trimestre è pari a **+0,2%**, dopo il +0,1% evidenziato nel terzo.

| EDILIZIA - Principali indicatori | | | | | | | | |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2021 | | | | 2022 | | | |
| | T1 | T2 | T3 | T4 | T1 | T2 | T3 | T4 |
| Volume d'affari (1) | 10,1 | 37,4 | 16,9 | 15,8 | 13,1 | 20,3 | 16,1 | 12,9 |
| Prezzi (2) | 2,0 | 4,5 | 5,7 | 5,6 | 9,4 | 8,0 | 7,9 | 5,8 |
| Addetti (3) | 1,1 | 0,8 | 0,6 | -0,8 | 3,1 | 1,4 | 0,1 | 0,2 |

Fonte: Unioncamere Lombardia

(1) Variazione tendenziale (2) Variazione congiunturale (3) Variazione nel trimestre





In media annua, **la crescita del volume d'affari nel 2022 è risultata del +15,7%**, il valore più elevato della serie storica dopo il record registrato l'anno precedente (+19,6%), che si era però confrontato con il periodo di crisi del 2020, condizionato dagli effetti dall'emergenza sanitaria legata al diffondersi del Covid-19.

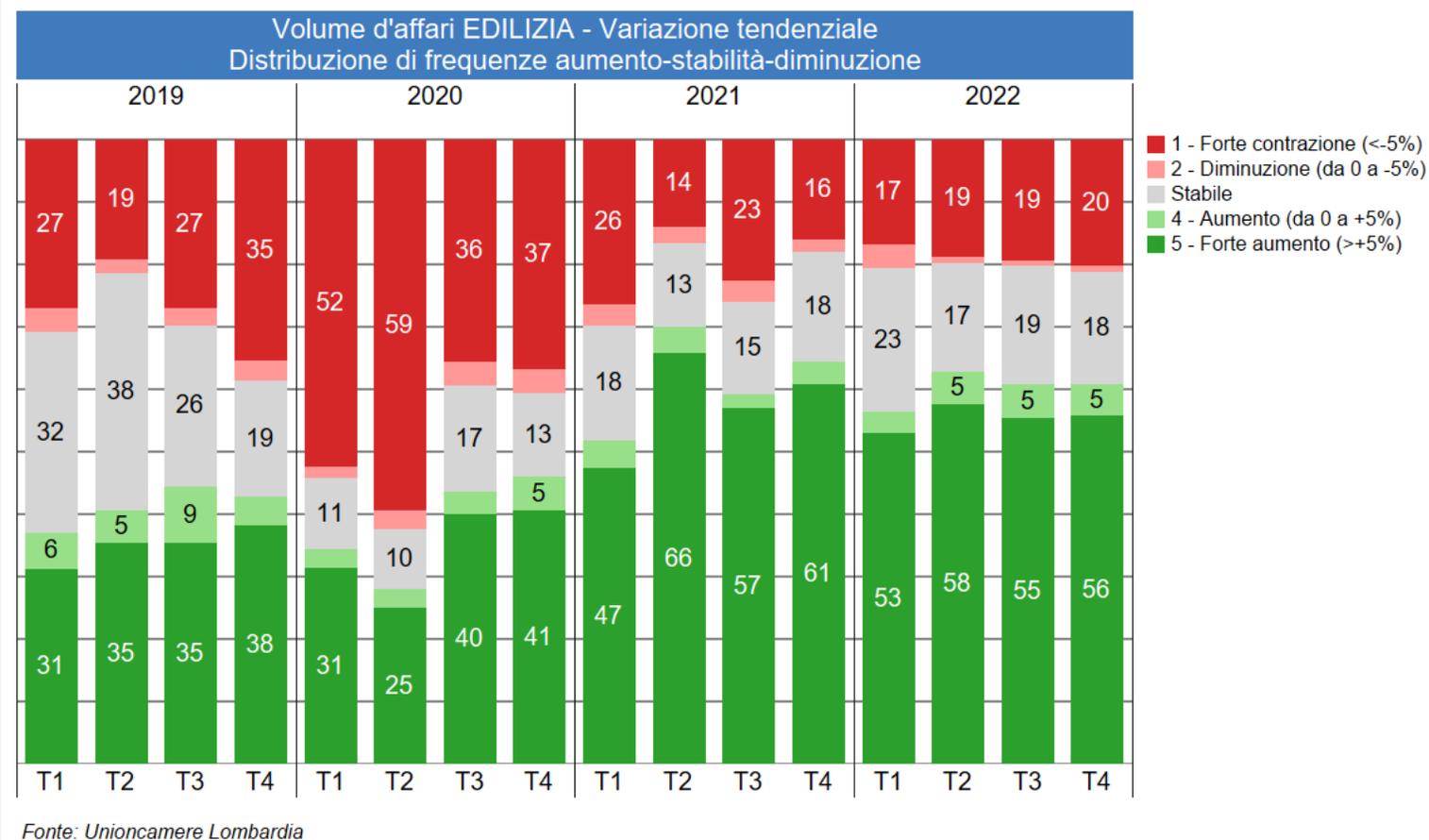
Tale dinamica, favorita anche dai prezzi di vendita che sono aumentati per fronteggiare l'impennata dei costi innescatasi alla fine del 2021, ha consentito all'indice del volume d'affari di riportarsi, almeno in termini nominali, sui livelli del 2007.

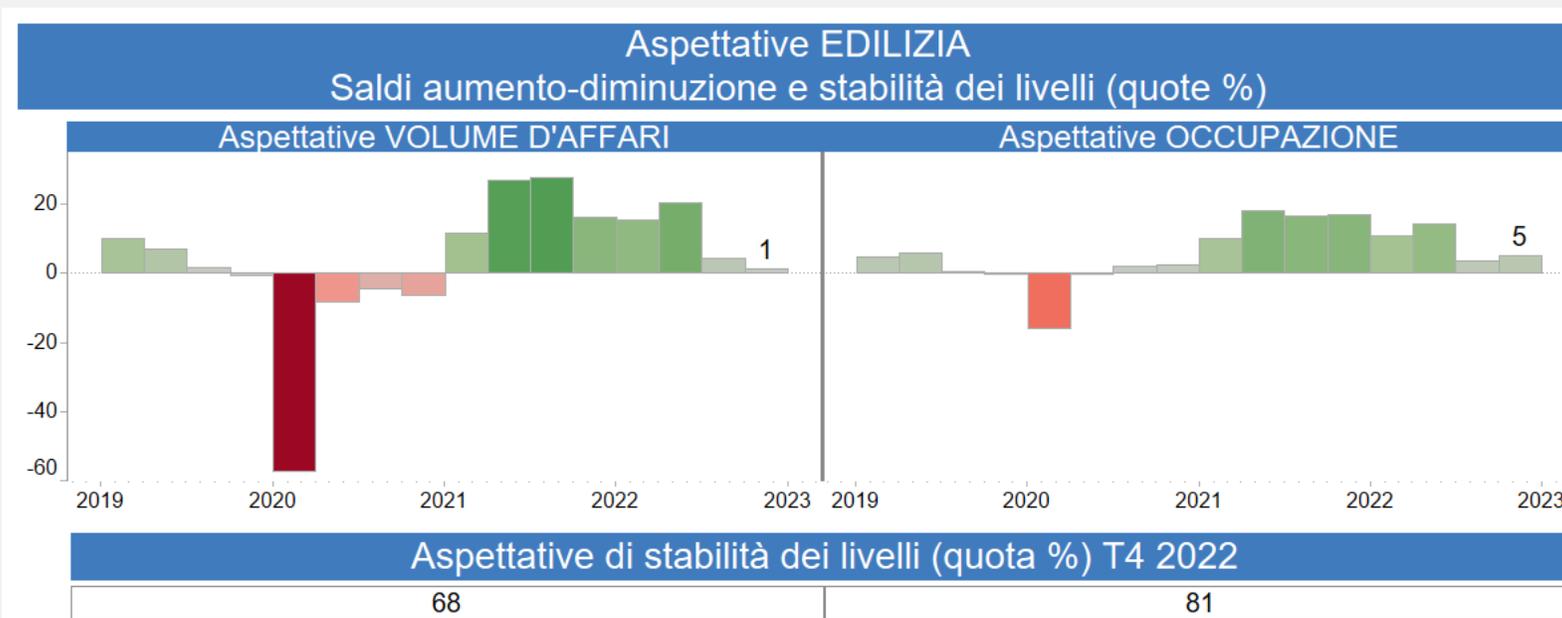


Nel quarto trimestre la **quota di imprese che dichiara una crescita** del volume d'affari su base annua rimane è in linea con quella registrata nel periodo precedente, pari al **61%**.

La parte restante del campione si divide quasi equamente tra imprese stabili (18%) e imprese che hanno invece dichiarato un calo (21%).

La distribuzione delle risposte nel campione non ha subito variazioni significative negli ultimi trimestri, sebbene la quota di imprese in difficoltà stia lentamente espandendosi.





Fonte: Unioncamere Lombardia

La seconda parte del 2022 è stata contrassegnata da un **deterioramento del clima di fiducia degli imprenditori**: nel quarto trimestre il saldo tra previsioni di crescita (16% del campione) e diminuzione (15%) del **volume d'affari** rimane solo marginalmente positivo (+1%), mentre la maggior parte delle imprese (68%) si aspetta una situazione di stabilità.

Si riscontra un maggiore ottimismo in merito all'**occupazione**, dove il saldo si attesta a +5%, ma anche in questo caso i valori si sono notevolmente ridotti rispetto a quelli registrati nel corso del 2021 e nella prima metà del 2022.



Aspettative EDILIZIA Distribuzione frequenze aumento-stabilità-diminuzione



Saldi aumento-diminuzione



Se le aspettative sul volume d'affari rimangono, seppur di poco, in area positiva, anche per via della spinta dei prezzi, le **previsioni sulla domanda** mostrano invece valori negativi, soprattutto per quel che riguarda il **mercato privato**.

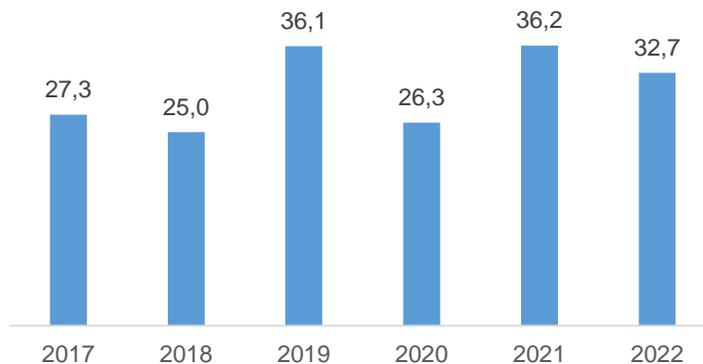
La prevalenza delle attese di diminuzione è particolarmente accentuata nei settori **residenziale** (saldo pari a **-13**) e **non residenziale** (**-11**), ma anche per le **ristrutturazioni** si registra un segno negativo (**-5**).

Risultano invece positive le previsioni sul **mercato pubblico**, in particolare per quel che riguarda le **infrastrutture** (**+4**), probabilmente per gli effetti attesi del PNRR.



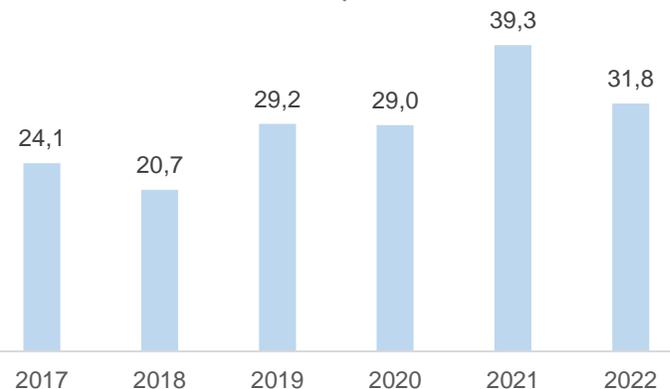
Imprese edili che hanno realizzato investimenti e che prevedono di farli Quota percentuale

% imprese che hanno fatto investimenti
nell'anno



Fonte: Unioncamere Lombardia

% imprese che prevedono di fare
investimenti nel prossimo anno



Il **32,7%** delle imprese dell'edilizia dichiara di aver fatto **investimenti nel 2022**: il dato evidenzia una frenata rispetto ai valori elevati registrati nel 2021 e nel 2019, pur rimanendo sopra la significativa soglia del 30%.

La propensione a investire cresce all'aumentare della **dimensione di impresa**, sfiorando il 70% sopra i 50 addetti.

Anche le **intenzioni di investimento per il 2023** mostrano un raffreddamento: la quota di imprese che prevedono di investire è pari al **31,8%**, mentre un anno fa la propensione raggiungeva il valore record di 39,3%.

Oltre alle incertezze che riguardano l'andamento della domanda, influisce negativamente anche il peggioramento delle condizioni di accesso al credito.



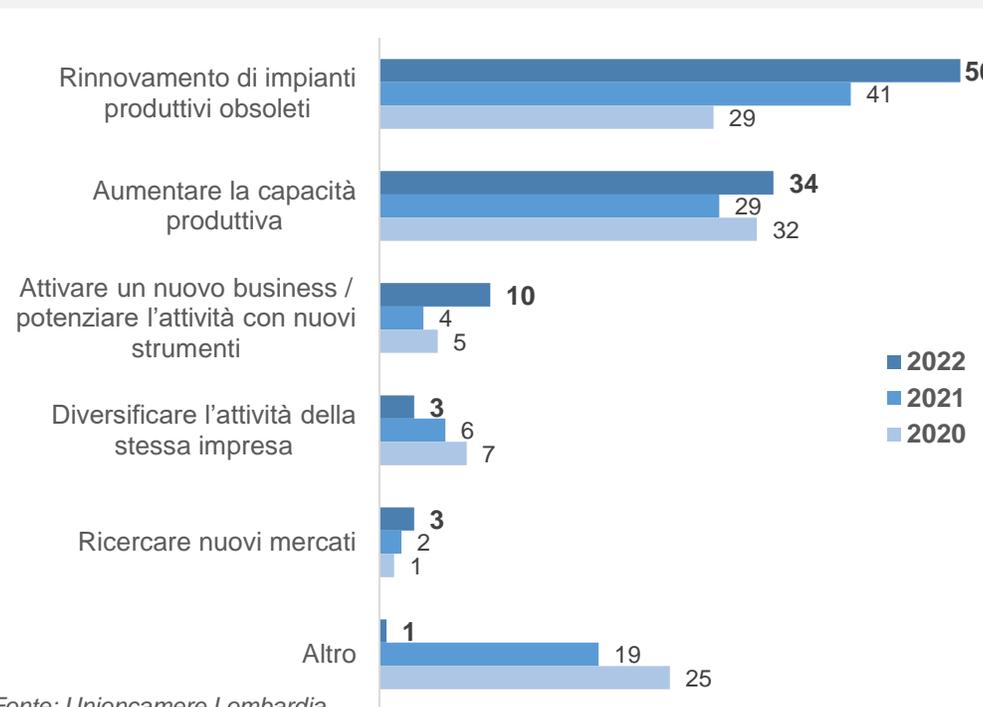
Composizione degli investimenti in valore Quota percentuale

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Investimenti materiali | 85,2 | 84,8 | 87,5 | 90,7 |
| - Impianti, macchinari, veicoli | 65,1 | 54,6 | 57,9 | 65,4 |
| - Fabbricati e terreni | 6,0 | 14,2 | 9,5 | 8,8 |
| - Attrezzature informatiche | 8,0 | 8,6 | 8,5 | 4,9 |
| - Altro materiali | 6,2 | 7,4 | 11,5 | 11,5 |
| Investimenti immateriali | 14,8 | 15,2 | 12,5 | 9,3 |
| - Consulenza, ricerca e sviluppo, formazione | 6,1 | 6,4 | 3,1 | 3,3 |
| - Software | 6,4 | 6,3 | 5,9 | 4,0 |
| - Brevetti, concessioni, licenze | 0,7 | 0,3 | 0,5 | 0,2 |
| - Altro immateriali | 1,6 | 2,1 | 3,1 | 1,8 |

Fonte: Unioncamere Lombardia

Nel 2022 si conferma la prevalenza degli **investimenti materiali**, la cui incidenza sul valore complessivo aumenta ulteriormente salendo sopra il 90%. Cresce soprattutto la quota destinata agli **impianti, macchinari e veicoli** (dal 57,9% al 65,4%).

Obiettivi strategici degli investimenti Percentuali di risposta

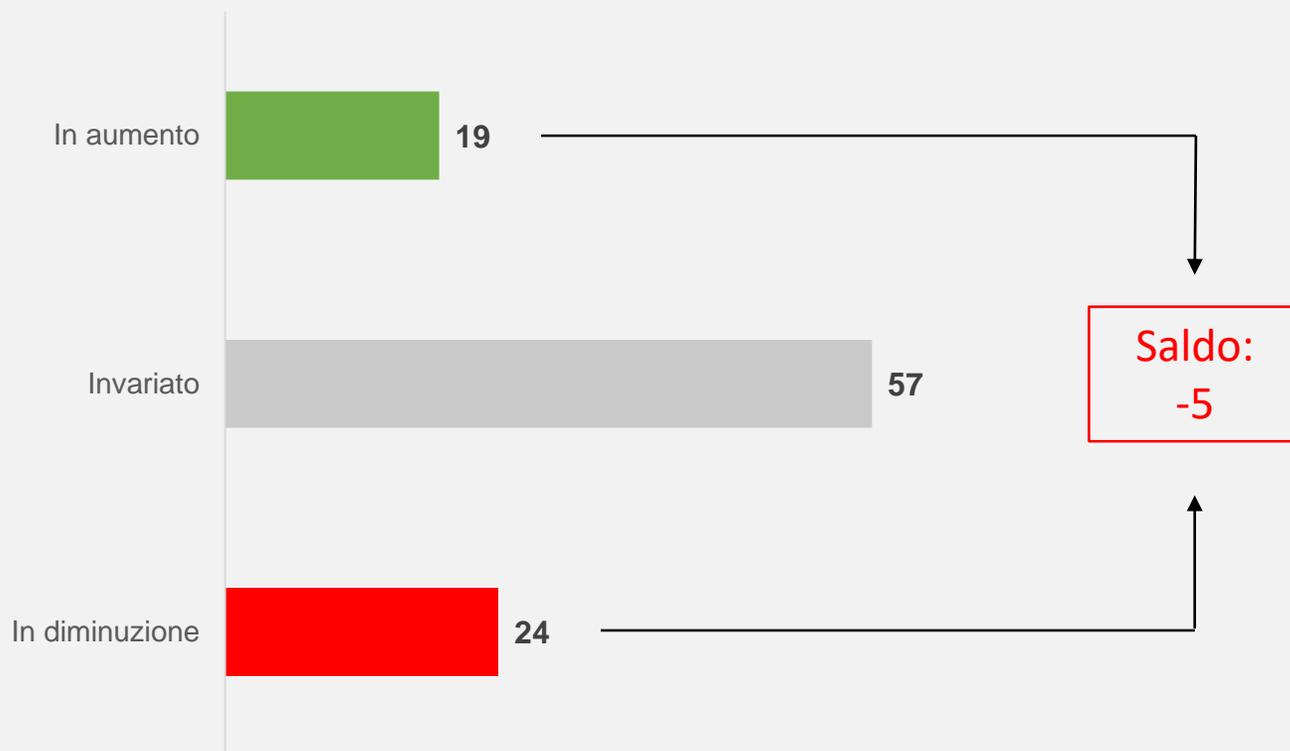


Fonte: Unioncamere Lombardia

Tale composizione trova spiegazione negli **obiettivi** che hanno guidato le imprese che hanno investito: nel 50% la finalità è stata infatti il **rinnovo degli impianti produttivi obsoleti** e nel 34% **l'aumento della capacità produttiva**, motivazioni spinte dalla forte crescita della domanda registrata negli ultimi anni.



Previsione per gli investimenti del settore edile nel 2023 rispetto al 2022
Percentuali di risposta



Al di là delle intenzioni per quanto riguarda la propria impresa, gli imprenditori prevedono una **battuta d'arresto per gli investimenti che verranno realizzati nel settore dell'edilizia nel 2023.**

A fronte di una maggioranza del campione (57%) che si aspetta una stabilità degli investimenti, si registra infatti una quota di quanti prevedono una diminuzione (24%) superiore a quella di chi si attende un aumento (19%).

Il **saldo** risulta quindi **negativo (-5)**, riflettendo da un lato l'incertezza sul proseguimento degli elementi che hanno fin qui guidato la crescita della domanda (tonicità del mercato immobiliare e incentivi alle ristrutturazioni) e dall'altro la preoccupazione per l'aumento dei tassi di interesse e il conseguente aggravio dei costi di finanziamento



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 2022 **per l'indagine dell'edilizia** sono state realizzate **574 interviste**, così distribuite per classe dimensionale:

| | 3-9 addetti | 10-49 addetti | 50-199 addetti | 200 addetti e più | Totale |
|-------------------|-------------|---------------|----------------|-------------------|--------|
| Numero interviste | 336 | 182 | 51 | 5 | 574 |

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 spedisce 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.

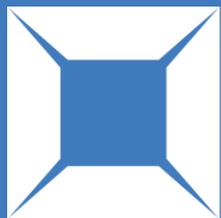
Divieto di restrizioni aggiuntive — Non puoi applicare termini legali o misure tecnologiche che impongano ad altri soggetti dei vincoli giuridici su quanto la licenza consente loro di fare.

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