



**UNIONCAMERE  
LOMBARDIA**  
Camere di commercio lombarde

# L'economia della Lombardia

## Andamento del settore dell'edilizia

**1° trimestre 2023**

Milano – 19 luglio 2023





Nel primo trimestre 2023 prosegue la tendenza positiva registrata dal **volume d'affari** delle imprese lombarde attive nell'edilizia, ma si accentua anche il rallentamento evidenziato nella seconda parte dello scorso anno: la variazione su base annua è del **+10,1%** (dopo il +15,7% medio del 2022), mentre rispetto al trimestre precedente la crescita risulta di poco superiore al 2% (oscillava tra il 3% e il 5% nella prima metà del 2022).

Le **nuove commesse**, che nel quarto trimestre 2022 erano in crescita del +7,4%, si confermano in aumento ma riducono la velocità di marcia al **+4,3%**.

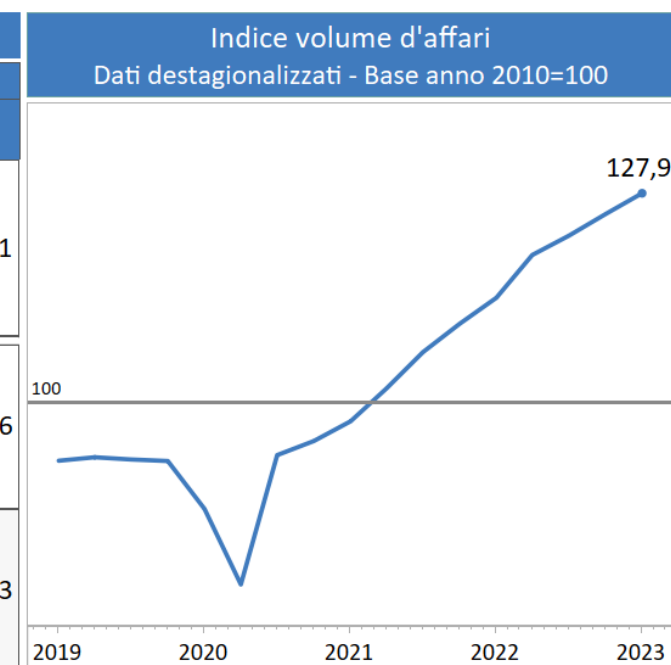
Anche i **prezzi** praticati dalle imprese, dopo il surriscaldamento dello scorso anno causato dall'impennata dei costi produttivi, mostrano un rallentamento: i listini crescono infatti del **+4,6%** su base trimestrale, un ritmo dimezzato rispetto a quello registrato un anno fa. Tale aumento influenza comunque la crescita del volume d'affari, che essendo misurato in valore risente dell'effetto dei prezzi di vendita.

Riprende vigore invece la crescita occupazionale, con una variazione del numero di **addetti** tra inizio e fine trimestre che torna significativa (**+1,3%**). Al netto delle oscillazioni trimestrali, si conferma la tendenza positiva in corso dalla seconda metà del 2020, sebbene il divario rispetto ai livelli del 2010 rimanga ancora elevato.

| EDILIZIA - Principali indicatori |      |      |      |      |      |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|
|                                  | 2022 |      |      |      | 2023 |
|                                  | T1   | T2   | T3   | T4   | T1   |
| Volume d'affari (1)              | 13,1 | 20,3 | 16,1 | 12,9 | 10,1 |
| Prezzi (2)                       | 9,4  | 8,0  | 7,9  | 5,8  | 4,6  |
| Addetti (3)                      | 3,1  | 1,4  | 0,1  | 0,2  | 1,3  |

Fonte: Unioncamere Lombardia

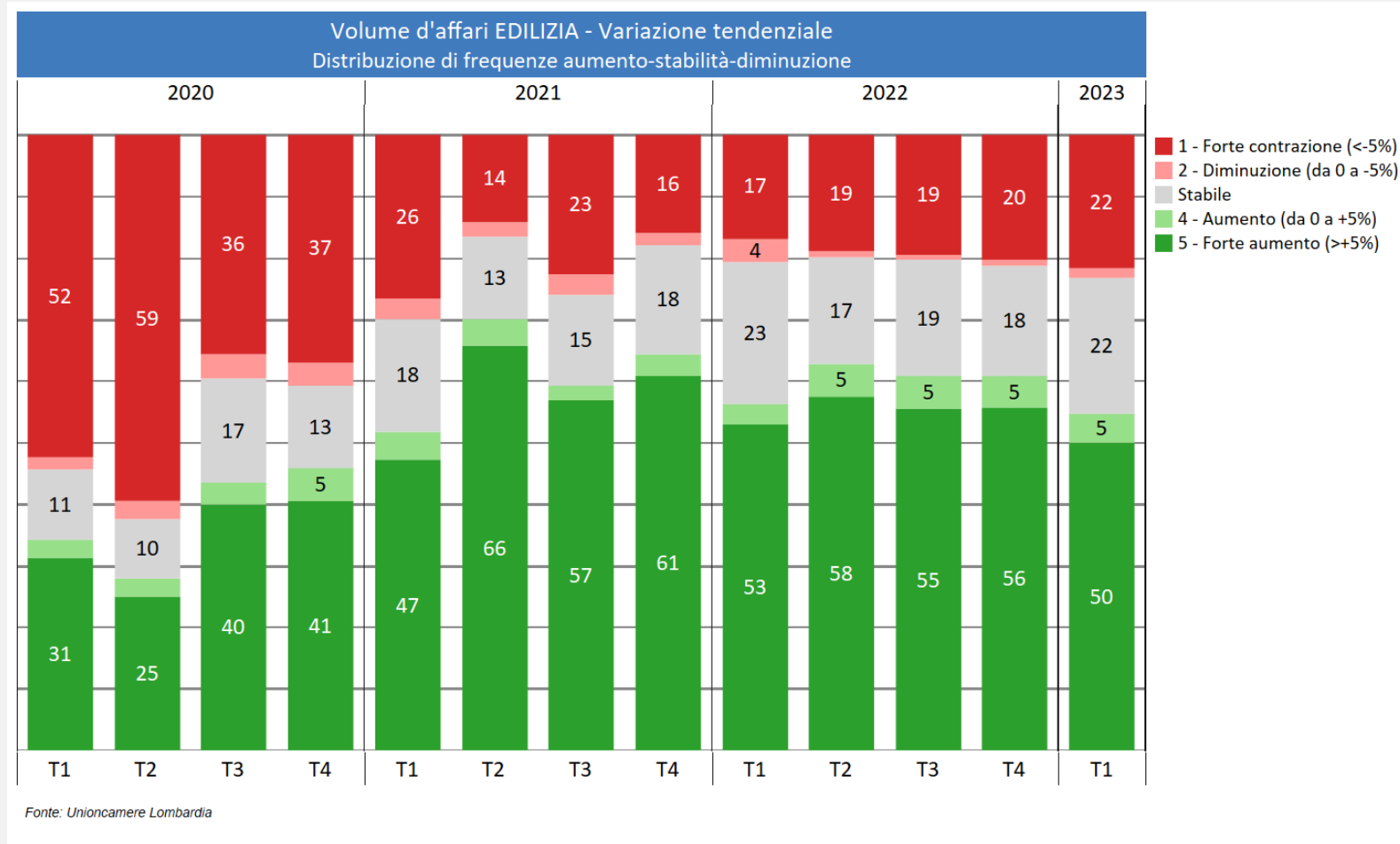
(1) Variazione tendenziale (2) Variazione congiunturale (3) Variazione nel trimestre

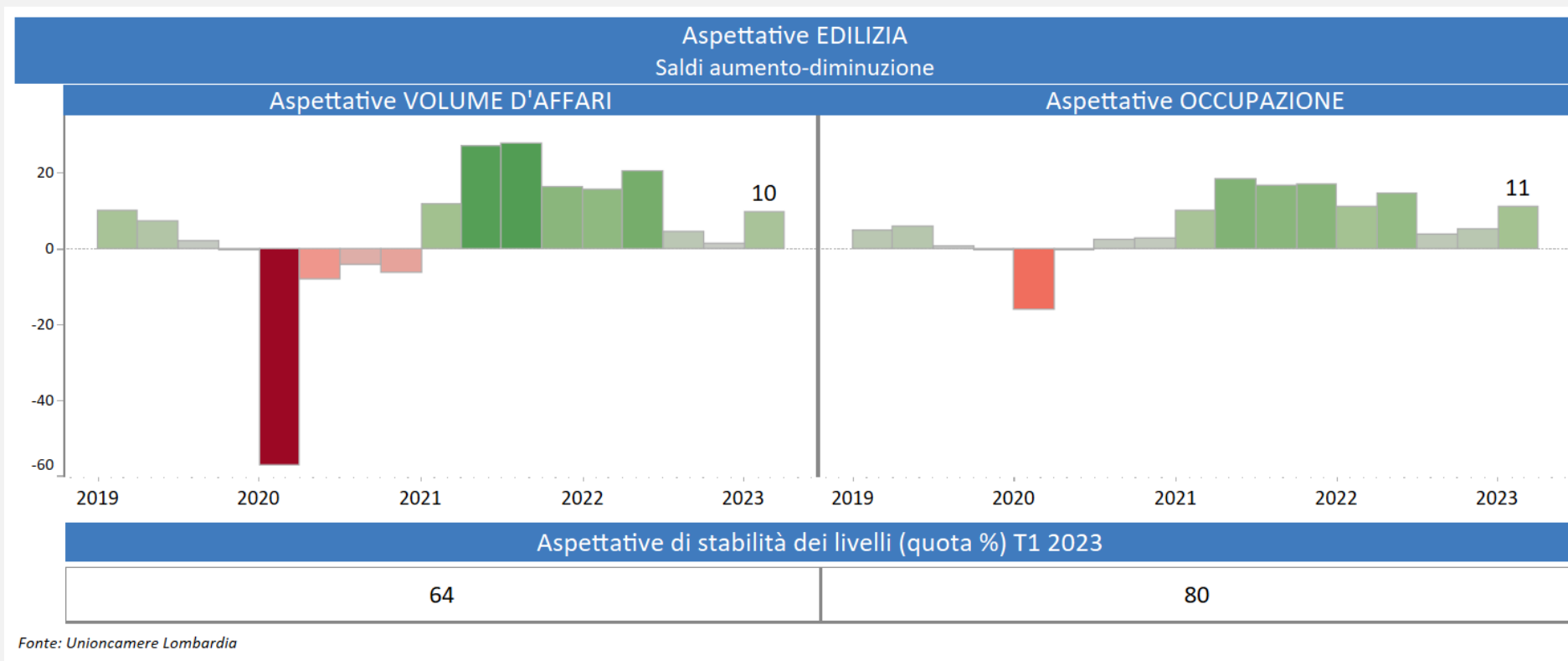




Il rallentamento registrato dalla variazione media su base annua trova conferma anche dalla distribuzione delle risposte all'interno del campione: la **quota di imprese che dichiara una crescita tendenziale del volume d'affari si riduce infatti dal 61% del trimestre precedente al 55%**, mentre si espande la percentuale di quante registrano una situazione di stabilità (dal 18% al 22%).

Il 23% delle imprese intervistate dichiara infine una riduzione del volume d'affari, segnalando quindi una situazione di difficoltà: si tratta di una percentuale in lieve crescita nel corso degli ultimi trimestri.



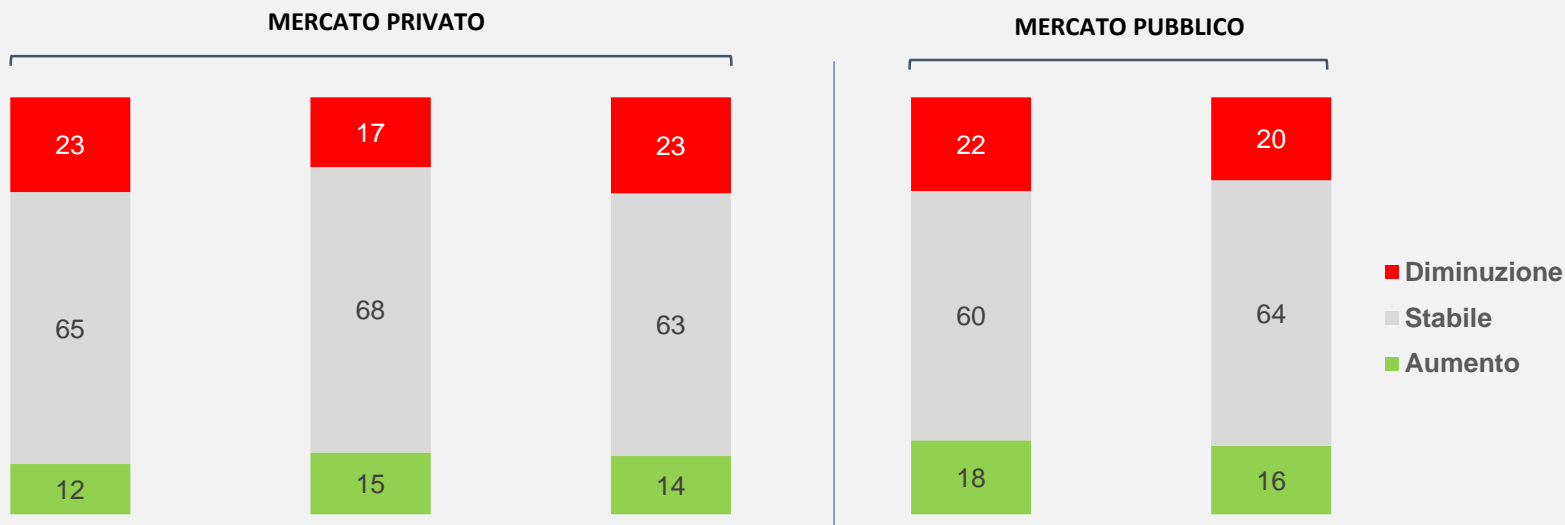


Per il prossimo trimestre i livelli di fiducia degli imprenditori tornano a migliorare per quanto riguarda volume d'affari e occupazione, con saldi tra aspettative di crescita e diminuzione positivi e in crescita per entrambi gli indicatori (rispettivamente +10 e +11). Dopo il deterioramento registrato nella seconda metà del 2022, le aspettative per l'immediato futuro sembrano quindi mostrare un rasserenamento: tale dinamica è probabilmente spiegata dall'elevato numero di cantieri e commesse in corso d'opera, che dovrebbero garantire livelli di attività significativi anche nel secondo trimestre dell'anno.



### Aspettative EDILIZIA

#### Distribuzione frequenze aumento-stabilità-diminuzione



#### Saldi aumento-diminuzione



In prospettiva però le imprese si dichiarano più pessimiste: i valori dei saldi per quanto riguarda l'andamento della domanda nei mercati privato e pubblico sono infatti negativi, in particolare per il settore **residenziale** (saldo pari a **-11**) e per quello delle **ristrutturazioni** (**-9**). Su queste valutazioni pesano le incertezze legate alla tenuta del mercato immobiliare a seguito della crescita dei tassi di interesse, nel primo caso, e al depotenziamento degli incentivi fiscali nel secondo.

Anche le previsioni relative al mercato pubblico, positive nel trimestre scorso, svoltano in terreno negativo, soprattutto per le **infrastrutture** (**-5**), forse per i dubbi legati all'effettiva capacità della PA di realizzare le opere del PNRR.



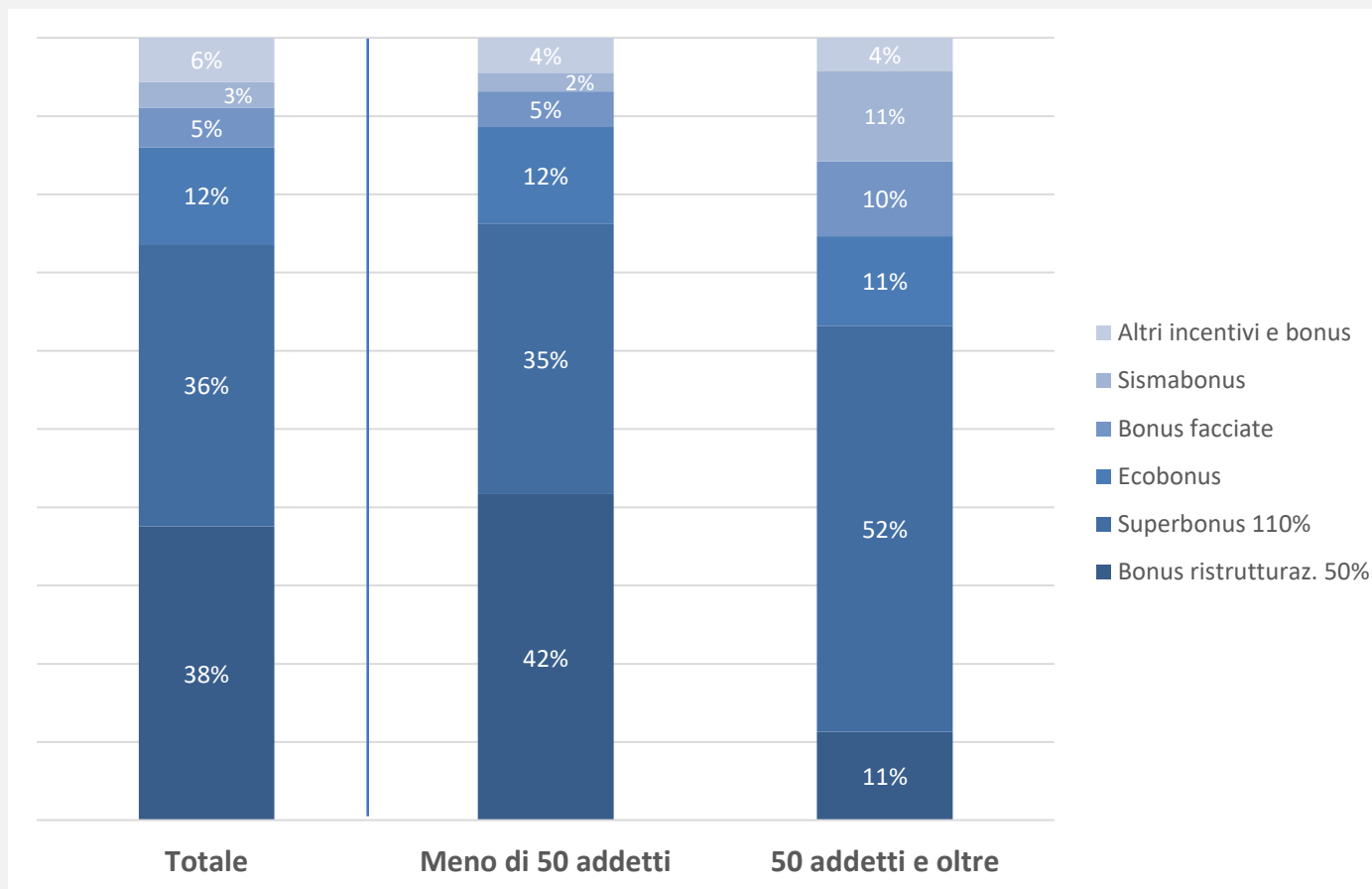
Il **60%** del campione intervistato ha dichiarato di aver effettuato **ristrutturazioni** nel 2022.

Facendo 100 il valore delle ristrutturazioni realizzate nel 2022 con l'utilizzo degli incentivi, è evidente come il **bonus per le ristrutturazioni al 50%** e il **superbonus 110%** abbiano svolto un ruolo importante, spiegando il **74%** del valore totale.

Il bonus 50% ha riguardato soprattutto le micro e piccole imprese (incidenza pari al 42% vs 38% complessivo), mentre il superbonus ha registrato una quota maggiore tra le imprese medio-grandi (52% vs 36% complessivo).

Con riferimento ai dati a totale campione, il 26% del valore realizzato grazie agli incentivi è imputabile ad altre misure (ecobonus, bonus facciate, sismabonus, ecc.).

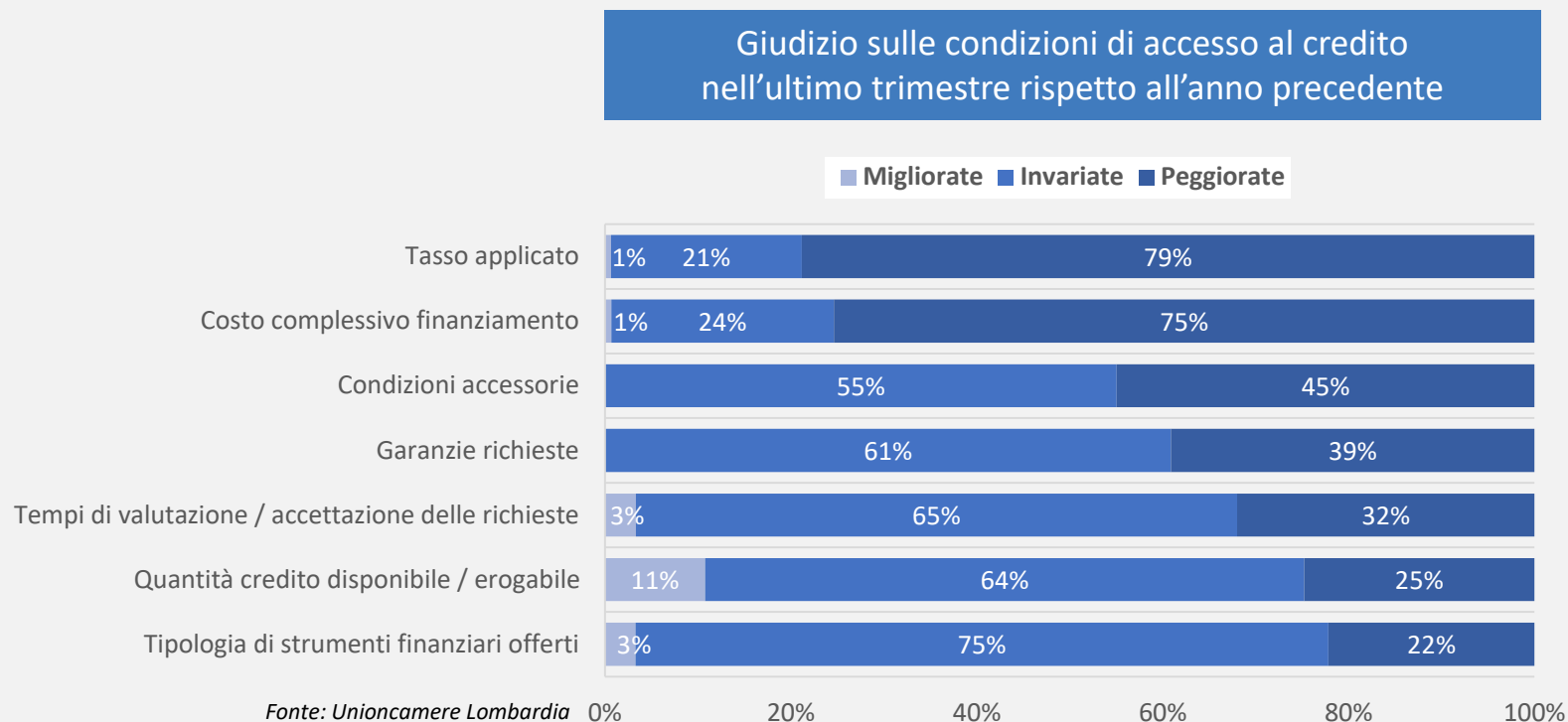
### Bonus ristrutturazioni Incidenza degli incentivi sul valore totale delle ristrutturazione nel 2022





Le valutazioni sulle condizioni di accesso al credito fotografano un **generale deterioramento** nell'ultimo anno per tutti gli aspetti considerati, a partire dal **tasso di interesse** e dal **costo complessivo** del finanziamento, reputati in aumento in oltre il 70% dei casi.

Più moderati i giudizi sulle **condizioni accessorie** e le **garanzie richieste**, dove la maggior parte delle imprese segnala una stabilità delle condizioni, sebbene una forte minoranza indichi comunque un peggioramento. Valutazioni meno negative si riscontrano infine nelle tempistiche, nelle quantità erogate e nelle tipologie di strumenti offerti, dove compaiono anche sporadiche indicazioni di miglioramento.



I giudizi delle imprese medio-grandi, che fanno un maggior ricorso al credito, risultano ulteriormente negativi, soprattutto per quanto riguarda i costi.

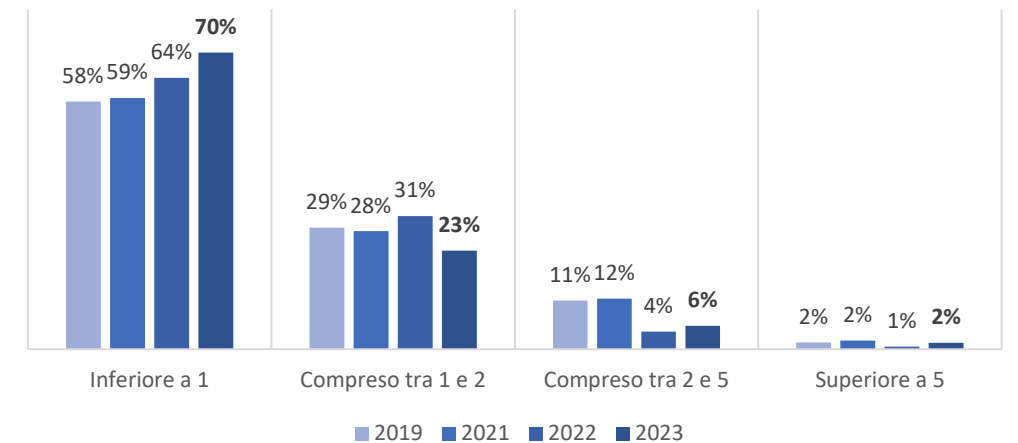
Va naturalmente sottolineato che le condizioni degli anni precedenti sono state particolarmente accomodanti, con tassi di interesse molto ridotti, motivo per cui un'ampia quota di giudizi di peggioramento non indica di per sé una situazione critica di accesso al credito.



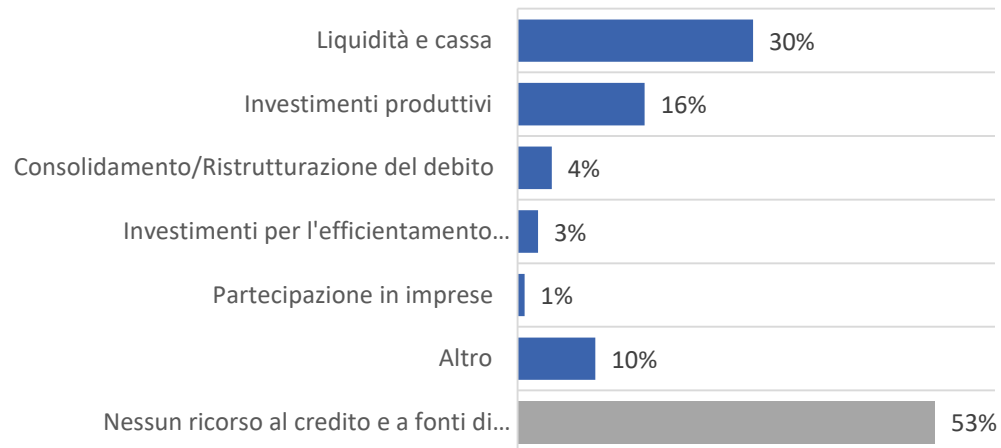
Le imprese del settore sembrano comunque essersi **ulteriormente consolidate** dal punto di vista finanziario: il 70% delle imprese dichiara per l'ultimo anno un rapporto tra mezzi terzi e mezzi propri inferiore a 1 (erano il 64% nel 2022). Cresce lievemente, però, anche la quota di imprese con un grado di dipendenza da fonti esterne elevato (superiore a 2), dal 5% all'8%.

Si riduce quindi la percentuale che dichiara un indice di indebitamento compreso tra 1 e 2 (pari al 23%), livello comunque «sano» che caratterizza soprattutto le imprese medio-grandi.

Indice di indebitamento (rapporto mezzi terzi/mezzi propri)



Principali motivi per il ricorso al finanziamento



Il 53% del campione non ha utilizzato finanziamenti nell'ultimo anno, mentre per chi ne ha fatto ricorso la principale motivazione rimane legata a esigenze di **liquidità e cassa** (30%). Al secondo posto vengono segnalati gli **investimenti produttivi** (16%), seguiti da percentuali minoritarie relative al consolidamento di debiti esistenti (4%), agli investimenti in efficientamento energetico (3%) e alla partecipazione in altre imprese (1%).

Nelle imprese medio-grandi il ricorso ai finanziamenti risulta molto più diffuso (oltre il 70% dei casi), con gli investimenti che diventano la motivazione prevalente.





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 primo trimestre 2023 **per l'indagine dell'edilizia** sono state realizzate **490 interviste**, così distribuite per classe dimensionale:

|                   | 3-9 addetti | 10-49 addetti | 50-199 addetti | 200 addetti e più | Totale |
|-------------------|-------------|---------------|----------------|-------------------|--------|
| Numero interviste | 260         | 175           | 51             | 4                 | 490    |


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.

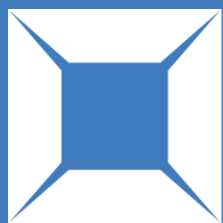
 **Non opere derivate** — Se remixi, trasformi il materiale o ti basi su di esso, non puoi distribuire il materiale così modificato.

**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.

I dati del presente rapporto sono protetti da licenza “Creative Commons”. Dati, grafici ed elaborazioni possono essere utilizzati liberamente a condizione di citare correttamente la fonte. Il rapporto è stato redatto dalla Funzione Informazione Economica di Unioncamere Lombardia.



**UNIONCAMERE  
LOMBARDIA**

Camere di commercio lombarde

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