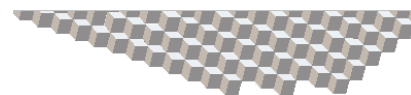


FOCUS IMPRESE
Osservatorio sulle imprese e per le imprese

IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI E DELL'EDILIZIA IN LOMBARDIA NEL 2020



INDICE

1. Il settore delle costruzioni in Lombardia	3
2. L'andamento del mercato immobiliare	8
3. Gli indicatori congiunturali: le rilevazioni 2020 di Unioncamere Lombardia	10
4. Focus: gli investimenti nel 2020	13
Note metodologiche:	17

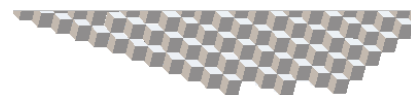
NOTA PER GLI UTILIZZATORI

I dati del presente rapporto provengono da elaborazioni fatte da Unioncamere Lombardia su dati di varie fonti e sono protetti da licenza "Creative Commons".

Dati, grafici ed elaborazioni possono essere utilizzati liberamente **SOLO A CONDIZIONE** di citare correttamente la fonte nel seguente modo "Fonte: Unioncamere Lombardia" oppure riportare "Fonte: Elaborazioni di Unioncamere Lombardia su fonte" (inserire qui la fonte) e il riferimento alla licenza "Creative Commons".



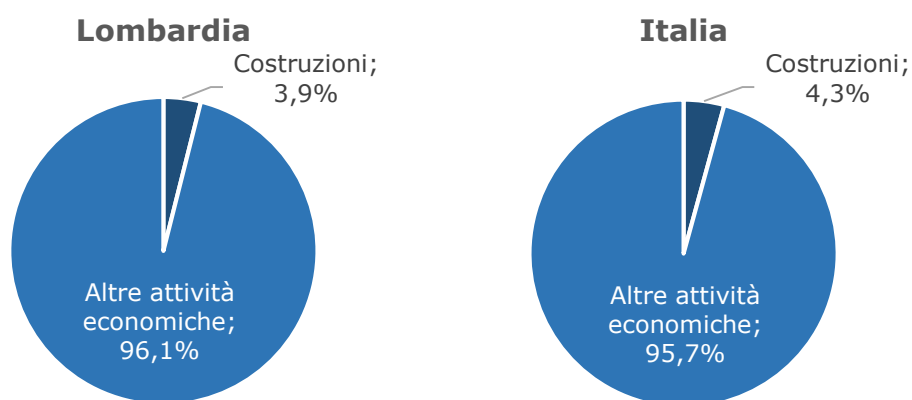
Quest'opera è stata rilasciata con licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 4.0 Internazionale. Per leggere una copia della licenza visita il sito web: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/> o spedisci una lettera a Creative Commons, PO Box 1866, Mountain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



1. Il settore delle costruzioni in Lombardia

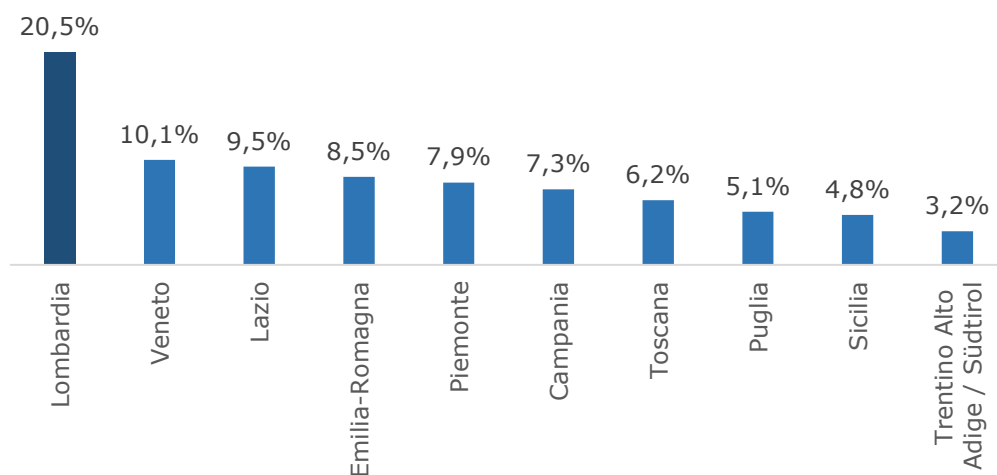
In base agli ultimi dati Istat disponibili (2019), il valore aggiunto generato dal settore delle costruzioni in Lombardia è di oltre 14 miliardi di Euro, corrispondente al 3,9% del valore aggiunto complessivo prodotto da tutte le attività economiche regionali. Anche se si tratta di una quota percentuale inferiore rispetto a quella registrata a livello nazionale (4,3%), spiegata dalla maggior presenza in Lombardia di attività economiche industriali, agricole e del terziario, la Lombardia rappresenta la regione che fornisce il maggiore contributo a livello nazionale per l'edilizia, generando ben il 20,5% del valore aggiunto italiano del comparto.

Grafico 1.1: Valore aggiunto del settore edile sul totale delle attività economiche

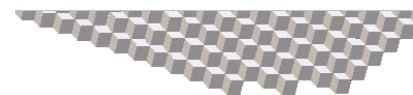


Fonte: Istat, anno 2019

Grafico 1.2: Prime 10 regioni per contributo al valore aggiunto del settore edile

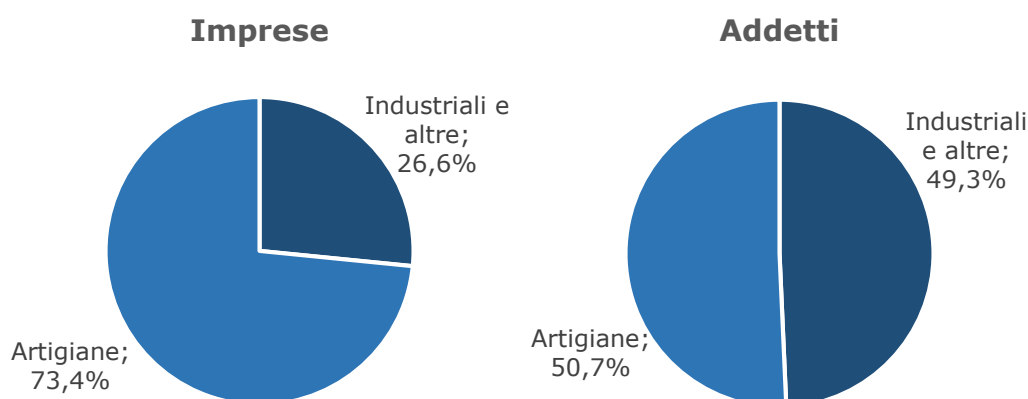


Fonte: Istat, anno 2019



Secondo i dati del Registro Imprese delle Camere di Commercio le imprese attive nelle costruzioni in Lombardia a fine 2020 ammontano a 131.352. Queste imprese occupano complessivamente 289.646 addetti, un numero stabile rispetto al 2019, che aveva rappresentato il primo anno di crescita dopo un lungo periodo di calo.

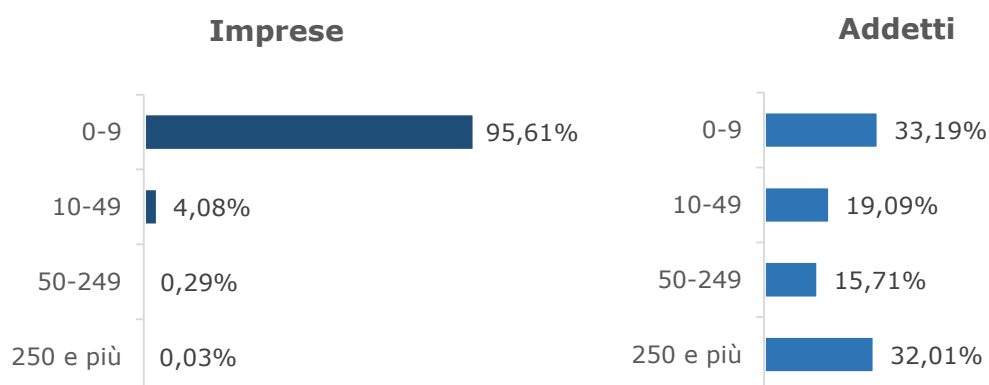
Grafico 1.3: Numero e imprese e addetti nelle costruzioni per tipologia d'impresa, Lombardia



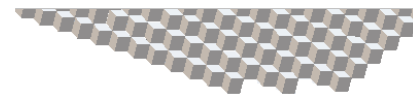
Fonte: Infocamere-Inps, 2020

In termini di dimensioni aziendali, la gran parte del tessuto produttivo del settore è formato da micro imprese: oltre il 95% ha infatti meno di 10 addetti. Dal punto di vista occupazionale invece il quadro cambia, con le grandi imprese che occupano il 32% della forza lavoro pur rappresentando solo lo 0,03% del totale; parallelamente il contributo delle micro imprese si riduce al 33,2%.

Grafico 1.4: Numero e imprese e addetti nelle costruzioni per tipologia d'impresa, Lombardia



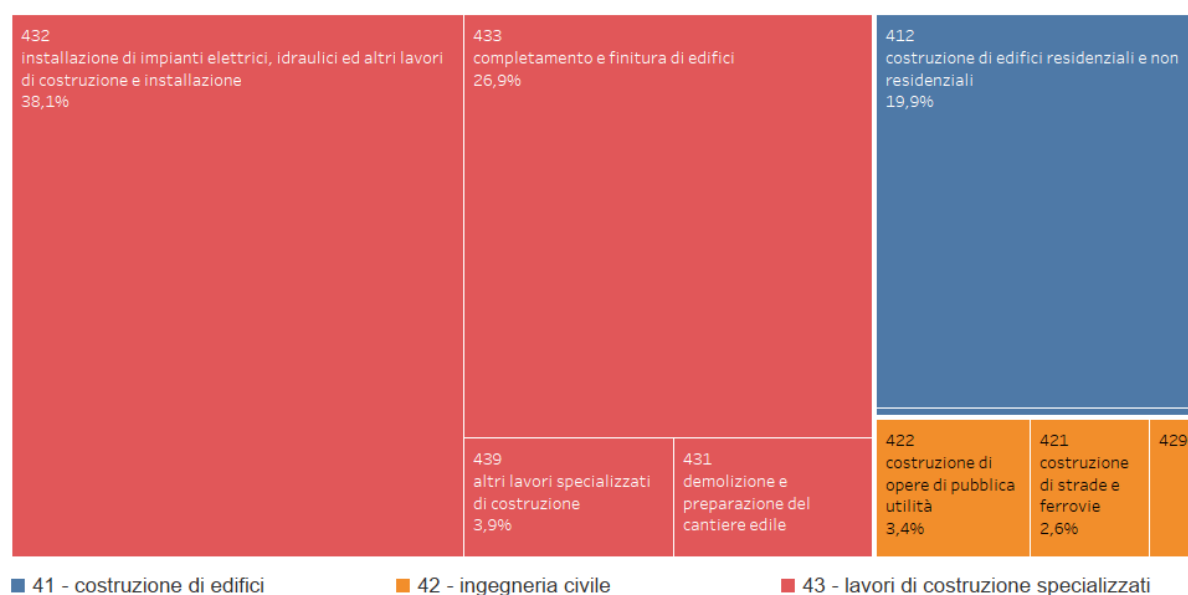
Fonte: Istat, 2018



Approfondendo il grado di dettaglio dell'attività economica, emerge come quasi i tre quarti degli addetti (72,6%) siano concentrati nella divisione Ateco 43 - "lavori di costruzione specializzati" - in particolare nelle attività di *installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori di costruzione e installazione* (38,1%) e di *completamento e finitura di edifici* (26,9%), mentre le imprese attive nella costruzione di edifici occupano circa il 20% della forza lavoro; gli addetti nell'ingegneria civile, infine, rappresentano meno del 5% del totale del settore.

Grafico 1.5:

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



Fonte: Istat, 2018

Rispetto al totale delle imprese registrate presso le Camere di Commercio in Lombardia, quelle attive nelle costruzioni rappresentano il 16%, con punte che superano il 20% nei territori di Bergamo e Lodi.

In termini di contributo all'occupazione complessiva, il peso del settore edile sul totale regionale è del 7%, con punte superiori al 10% nelle provincie di Bergamo, Pavia, Sondrio e Lodi.

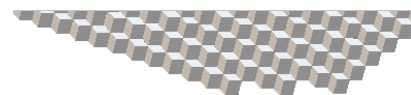


Tabella 1.6: Imprese attive nelle costruzioni in Lombardia

	Imprese attive al 31/12/2020	% Imprese di costruzioni su totale
Milano	41.577	13,6%
Bergamo	17.392	20,8%
Brescia	16.455	15,7%
Monza e Brianza	12.018	18,8%
Varese	9.968	17,1%
Pavia	7.751	18,9%
Como	7.464	17,6%
Mantova	5.500	15,8%
Cremona	4.328	16,8%
Lecco	3.837	16,7%
Lodi	2.955	20,5%
Sondrio	2.107	15,5%
Lombardia	131.352	16,2%

Fonte: elaborazioni Unioncamere Lombardia su dati Infocamere

Tabella 1.7: Addetti delle imprese attive nelle costruzioni in Lombardia

	Addetti alle imprese attive al 31/12/2020	% Addetti alle imprese di costruzioni su totale
Milano	112.055	5,1%
Bergamo	41.956	10,9%
Brescia	38.744	9,3%
Monza e Brianza	19.278	8,0%
Varese	17.867	8,6%
Como	14.103	8,9%
Pavia	10.897	10,3%
Mantova	9.981	7,4%
Lecco	8.001	9,0%
Cremona	7.035	8,3%
Sondrio	5.262	10,3%
Lodi	4.467	10,1%
Lombardia	289.646	7,0%

Fonte: elaborazioni Unioncamere Lombardia su dati Infocamere-Inps

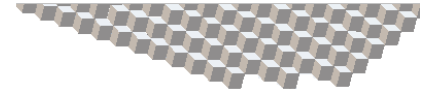
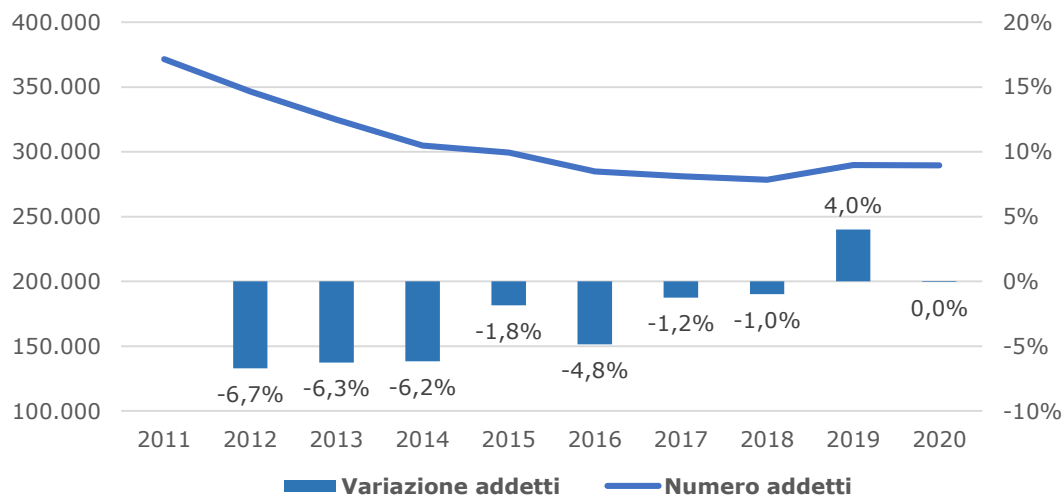
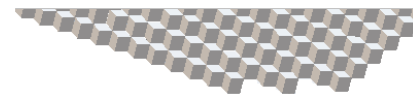


Grafico 1.7: Addetti alle imprese delle costruzioni, 2011-2020 - Lombardia



Fonte: elaborazione Unioncamere Lombardia su dati Infocamere-Inps



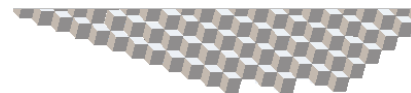
2. L'andamento del mercato immobiliare

Un'analisi sul settore dell'edilizia e delle costruzioni non può prescindere dall'andamento del mercato immobiliare, dal quale è direttamente influenzato per evidenti motivi. In Lombardia in particolare, gli ultimi anni hanno visto un importante effetto traino di Milano sull'andamento complessivo del comparto sia per quanto riguarda l'offerta che i prezzi. Nel 2019, il solo capoluogo milanese ha raccolto quasi il 40% degli investimenti nazionali¹, grazie a un rilevante afflusso di capitali esteri con orizzonti temporali di lungo periodo, i cui effetti positivi si sono trascinati anche nel 2020.

Rispetto ad altri comparti economico-produttivi, il settore delle costruzioni e dell'edilizia nel 2020 ha visto un impatto non solo penalizzante sulla propria performance a seguito della pandemia, con alcuni elementi peculiari legati alla emergenza e alla sua diffusione in Italia, riassunti qui di seguito.

- A causa del confinamento nel proprio domicilio (*lockdown*), numerose famiglie hanno riconsiderato l'adeguatezza della propria dotazione immobiliare, che oggi rispetto al passato deve consentire la possibilità di una maggiore compresenza dell'intero nucleo familiare nell'arco dell'intera giornata per le nuove esigenze legate alla didattica a distanza, alla diffusione del lavoro agile e allo svolgersi a casa in modalità remota anche di attività come lo shopping e l'accesso ai servizi bancari. Questo vale anche per la disposizione interna delle abitazioni (maggiore uso della cucina, stanze aggiuntive per lo *smartworking*).
- Sono diminuite drasticamente le richieste di spazi per uffici ed esercizi commerciali, così come quelle per abitazioni destinate ad affitto a studenti e lavoratori, per le stesse motivazioni, sommate al probabile incremento futuro del telelavoro e per le incertezze per il comparto dell'accoglienza, della ristorazione e dell'intrattenimento.
- È cresciuto l'interesse per le seconde abitazioni, in particolare quelle collocate nella regione di residenza o nelle immediate vicinanze, come effetto indotto dai provvedimenti di limitazione alla mobilità tra regioni delle persone e delle famiglie, che ne ha intensificato l'utilizzo.

¹ Fonte: CBRE, [Italy Real Estate Market Outlook 2020](#)
Costruzioni ed Edilizia in Lombardia nel 2020

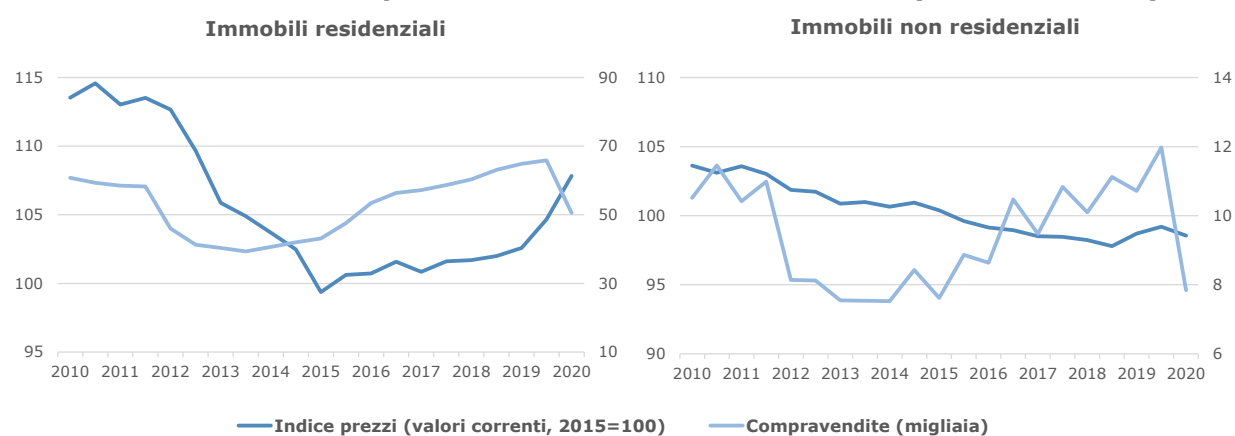


- Si è ulteriormente allargata la "forbice" tra offerta di maggiore e minor pregio: dovendo passare più tempo confinati nelle proprie abitazioni, chi ne ha la possibilità ricerca spazi di dimensioni importanti, case singole, terreni/giardini adiacenti o terrazzi fruibili in posizioni centrali.

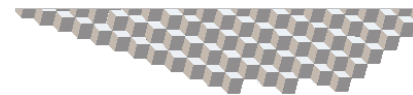
Nel complesso, comunque, il primo semestre del 2020 si è caratterizzato per una **flessione delle compravendite** in Lombardia, risentendo degli effetti dell'emergenza sanitaria: le transazioni per abitazioni sono calate del -22,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre il calo per gli immobili non residenziali è stato pari al -26,8%.

Invece i **prezzi non sembrano avere risentito della crisi**, in particolare per quello che riguarda le abitazioni, le cui quotazioni hanno proseguito il trend di crescita anche nei primi sei mesi dell'anno.

Grafico 2.1: Prezzi e compravendite immobiliari, Lombardia (dati semestrali)



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



3. Gli indicatori congiunturali: le rilevazioni 2020 di Unioncamere Lombardia

L'esame dei dati trimestrali a consuntivo relativi al 2020 per l'andamento congiunturale del comparto edilizio in Lombardia risente delle variazioni nei principali indicatori economici, che sono state senza precedenti. Anche le imprese di costruzione sono state infatti coinvolte dai provvedimenti restrittivi adottati nei mesi di marzo e aprile per il contenimento dell'epidemia da Covid, misure che hanno imposto la sospensione delle attività a circa i tre quarti delle imprese lombarde attive nell'edilizia e al 60% degli addetti del settore². Si è trattato di limitazioni più pesanti di quelle registrate per il complesso delle imprese lombarde, dove il *lockdown* ha coinvolto circa il 60% delle imprese e intorno alla metà degli addetti complessivi.

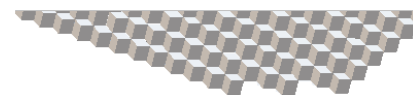
Per monitorare l'andamento delle variabili economiche del comparto delle costruzioni e dell'edilizia, Unioncamere Lombardia ha quindi affiancato alla pubblicazione delle consuete rilevazioni congiunturali per i comparti manifatturiero produttivo, commercio e servizi, anche le rilevazioni per il comparto edilizio³. Grazie al fatto che le rilevazioni sono state realizzate già a partire dal 2007, con la somministrazione ogni trimestre di un questionario a circa 250-300 imprese con almeno 3 addetti, queste rilevazioni possono avvalersi da subito di una serie storica pluridecennale, che consente di fare valutazioni in una ottica di medio periodo confrontando le rilevazioni congiunturali con i dati passati.

L'analisi che segue ha funzione in parte sperimentale, per consentire agli operatori e alle associazioni di categoria di riferimento di acquisire alcuni elementi aggiuntivi sull'andamento economico, in maniera tempestiva e statisticamente solida, sulla base di rilevazioni trimestrali campionarie in tutta la regione.

Dopo la brusca caduta evidenziata nei primi due trimestri (-9,3% e -16,9% le variazioni rispetto agli analoghi periodi del 2019), nei mesi compresi tra luglio e settembre il giro d'affari delle imprese edili lombarde ha registrato un intenso recupero, complice il venir meno delle misure di distanziamento più rigide e la piena riapertura dei cantieri, riportandosi sopra i livelli dell'anno precedente (+2,1%); l'ultimo trimestre dell'anno ha confermato questa tendenza positiva, con una variazione su base annua che si è attestata al +2,4%.

² Stime basate sull'elenco dei codici Ateco contenuti nel Dcpm del 22 marzo 2020

³ Vedi la pagina delle indagini trimestrali settoriali del sito di [Unioncamere Lombardia](http://www.unioncamere.lombardia.it)



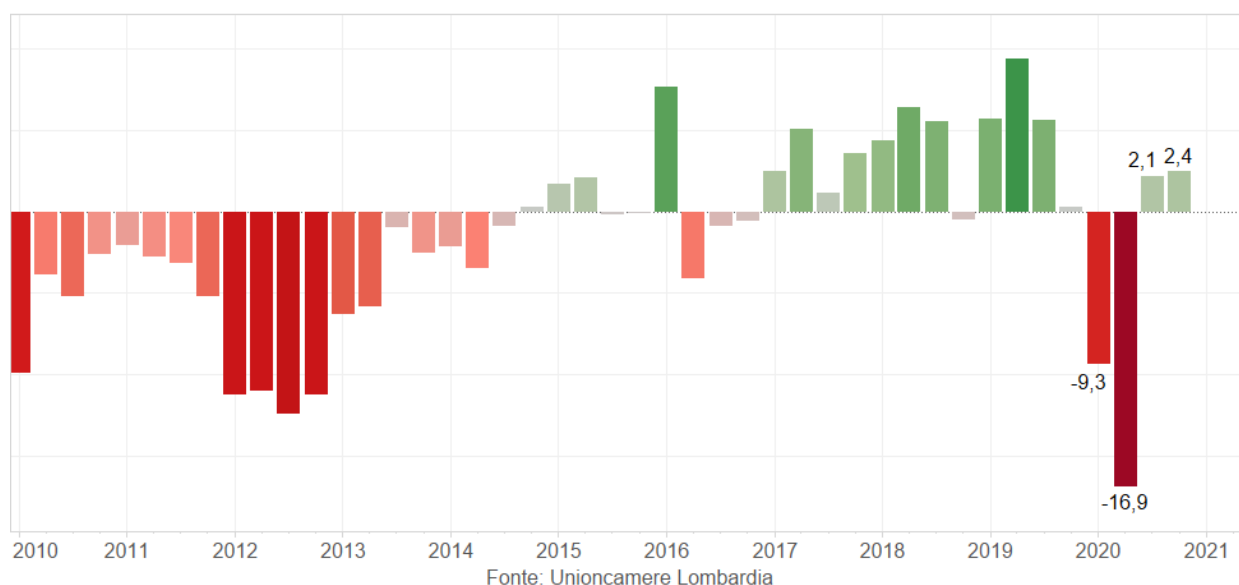
Il pieno recupero dei livelli pre-Covid mostra come nel settore delle costruzioni la ripresa del secondo semestre sia stata particolarmente robusta, anche grazie agli effetti degli incentivi fiscali messi in campo dal governo che hanno fornito una grande spinta al mercato delle ristrutturazioni. Si tratta di un risultato quasi unico nel panorama economico lombardo, dove la gran parte dei settori non ha colmato il gap rispetto al 2019.

Tuttavia, nonostante la performance positiva della seconda parte dell'anno, il 2020 si è chiuso con un segno complessivo marcatamente negativo (-5,7%), sebbene anche in questo caso la diminuzione sia risultata inferiore a quella registrata negli altri settori dell'economia regionale monitorati dall'indagine di Unioncamere Lombardia.

In prospettiva storica, il 2020 archivia il terzo risultato peggiore dopo i cali del 2009 (-10,6%) e del 2012 (-11,5%), interrompendo la serie positiva che aveva caratterizzato il quinquennio precedente (2015-2019). Il numero indice, calcolato ponendo pari a 100 il valore del 2010, scende sotto quota 90.

Grafico 3.1:

Volume d'affari
Variazioni trimestrali tendenziali



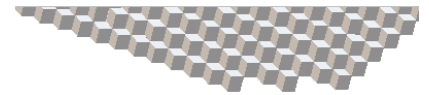
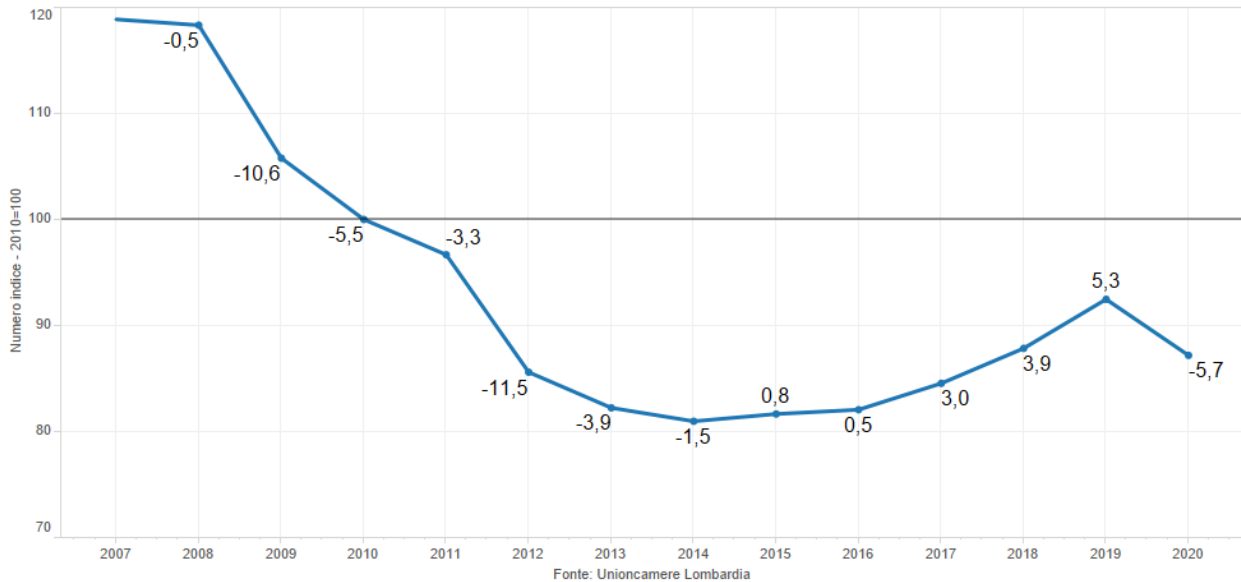
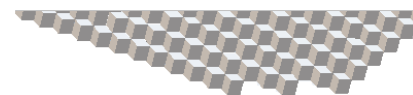


Grafico 3.2:

Volume d'affari
Numero indice (2010=100) e variazioni annue



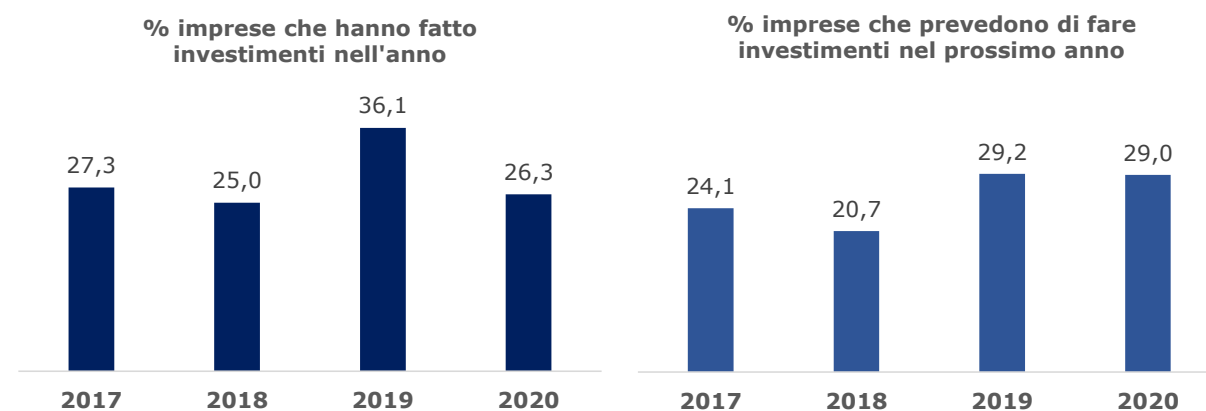


4. Focus: gli investimenti nel 2020

Secondo l'approfondimento realizzato da Unioncamere Lombardia in occasione dell'indagine del quarto trimestre, nel 2020 è calata la percentuale di imprese edili lombarde che hanno realizzato investimenti nel corso dell'anno: dopo il 36,1% registrato nel 2019, che aveva rappresentato un picco da questo punto di vista, la quota è scesa al 26,3%, in linea con i livelli registrati nel 2017-2018.

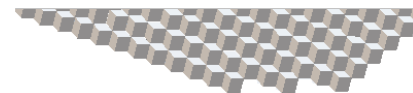
Le previsioni per il 2021 indicano una percentuale più elevata di imprese che si dichiara intenzionata a investire (29%) rispetto chi lo ha fatto durante l'anno appena trascorso. Il confronto con le previsioni dichiarate nel 2019 evidenzia una sostanziale stabilità: i risultati incoraggianti della seconda metà dell'anno hanno probabilmente inciso positivamente sulla propensione a investire delle imprese, nonostante le difficoltà vissute nella prima parte del 2020.

Grafico 4.1: imprese edili che hanno realizzato investimenti e che prevedono di farli



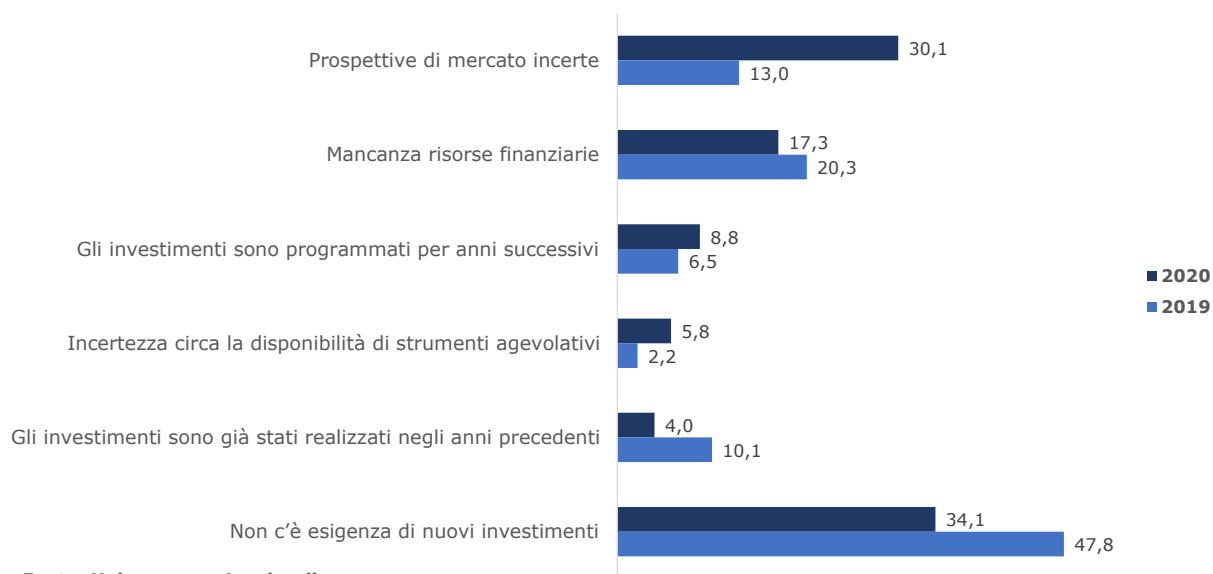
Fonte: Unioncamere Lombardia

Le imprese che non hanno realizzato investimenti nel 2020 hanno indicato come maggiore ostacolo l'incertezza delle prospettive di mercato (30,1%), motivazione che nel 2019 era stata indicata solo nel 13% dei casi. L'effetto della pandemia ha agito quindi soprattutto sulle aspettative degli imprenditori, mentre sembra aver inciso meno sulla disponibilità finanziaria delle imprese, che è stata indicata come limite principale dal 17,3% del campione, percentuale addirittura in calo rispetto all'anno precedente (sebbene vada sottolineato come nel 2019 le imprese che non avevano effettuato investimenti fossero un numero significativamente inferiore).



Circa un terzo delle imprese, infine, ha affermato di non aver avuto necessità di fare nuovi investimenti (34,1%), motivazione che nel 2019 era stata adottata in quasi la metà dei casi.

Grafico 4.2: motivazioni dei mancati investimenti



Fonte: Unioncamere Lombardia

L'incremento della capacità produttiva rappresenta l'obiettivo principale delle imprese che hanno investito nel 2020 (32,5%), seguito a stretto giro dal rinnovamento di impianti e apparecchiature obsolete (28,8%). Risulta quindi chiara la volontà degli imprenditori di farsi trovare pronti a un possibile incremento della domanda e a non rischiare che l'impatto dell'emergenza sanitaria si traduca in una perdita di capacità produttiva e di efficienza dell'impresa. Altre strategie - come la diversificazione produttiva (7,5%) e l'attivazione di nuovi business o il potenziamento dell'attività con nuovi strumenti (5%) - relativamente frequenti nei settori più colpiti dagli effetti della pandemia, risultano invece minoritarie nell'edilizia: la crisi del 2020 non sembra quindi aver intaccato il modello di business prevalente nelle costruzioni.

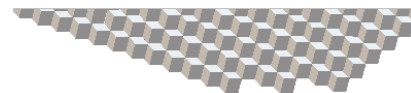
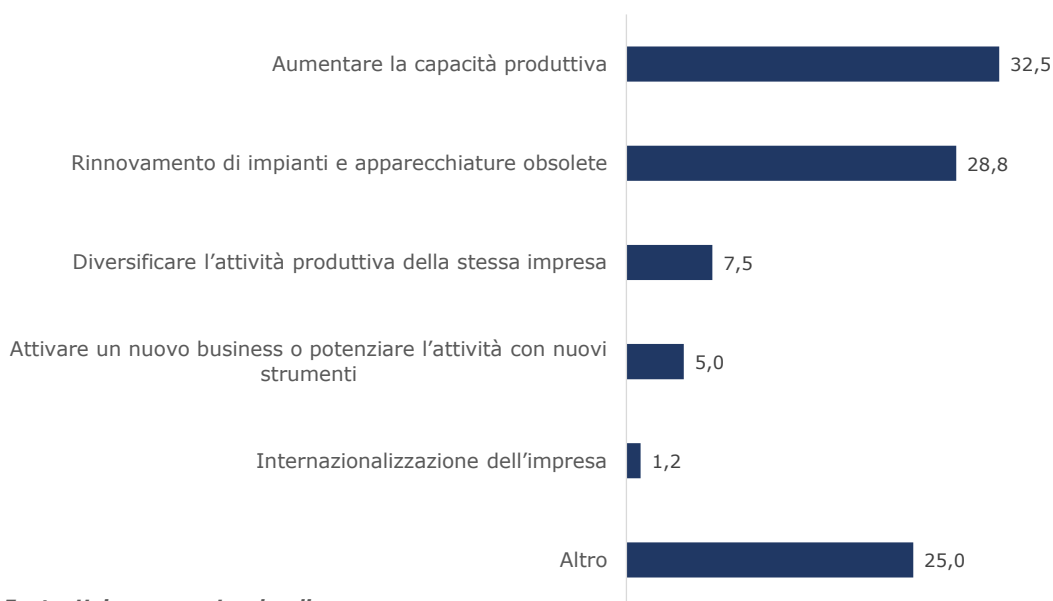


Grafico 4.3: obiettivi strategici degli investimenti nel 2020



Fonte: Unioncamere Lombardia

Per il 43,2% delle imprese del campione, la pandemia non ha modificato gli investimenti previsti nel 2020, mentre chi ha apportato cambiamenti lo ha fatto prevalentemente riducendoli (34,6%). Si conferma un effetto complessivamente negativo dell'emergenza sanitaria sugli investimenti, anche se non va dimenticato come per alcune imprese la crisi abbia portato con sé la necessità di aumentare gli investimenti previsti (8,6%), di rivederne la tipologia (11,1%) o di affrontarne di nuovi (13,6%), per i motivi già evidenziati legati alle nuove esigenze indotte dal Covid-19 in ambito abitativo.

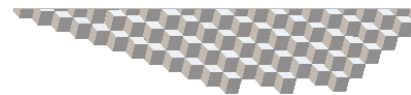
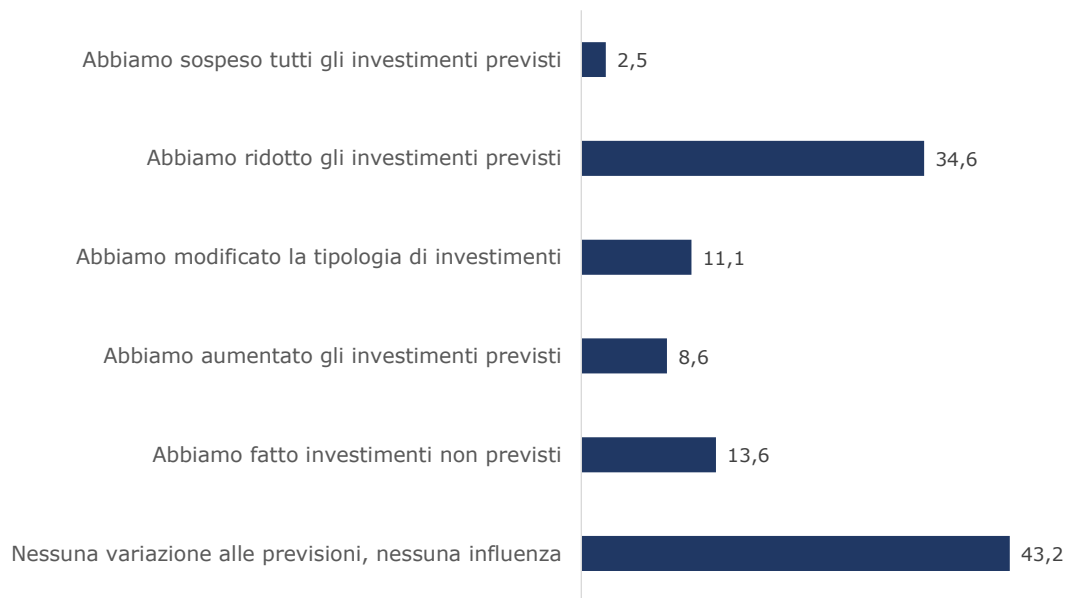
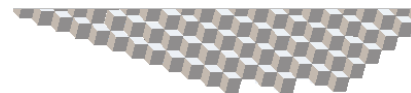


Grafico 4.4: effetti della pandemia Covid-19 sugli investimenti nel 2020 (possibile risposta multipla)



Fonte: *Unioncamere Lombardia*



Note metodologiche:

L'indagine di Unioncamere Lombardia sull'andamento economico dei settori si svolge ogni trimestre su cinque campioni: imprese industriali, imprese artigiane, imprese commerciali, imprese dei servizi e imprese dell'edilizia. Il campione industria comprende imprese con più di 10 addetti, mentre i campioni artigianato, commercio, servizi ed edilizia comprendono imprese 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 tramite tecnica CATI (Computer Assisted Telephone Interview) o CAWI (Computer Assisted Web Interview). Nel quarto trimestre 2020 per l'indagine dell'edilizia sono state realizzate 320 interviste, così distribuite per settore e classe dimensionale:

	3-9 addetti	10-49 addetti	50-199 addetti	200 addetti e più	Totale
Numero interviste	141	137	33	9	320

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.

Per quantificare i risultati delle variabili qualitative oggetto d'indagine⁴ si utilizza la tecnica del saldo, tutt'oggi molto diffusa e ritenuta la più efficiente.



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.

⁴ I dati qualitativi riguardano le aspettative degli imprenditori per il trimestre successivo, rilevate da Unioncamere Lombardia tramite una domanda con tre modalità di risposta ("aumento", "stabile" e "diminuzione")