UNIONCAMERE LOMBARDIA
Camere di commercio lombarde

L’economia della Lombardia

Struttura e andamento del settore dell’edilizia

Anno 2024

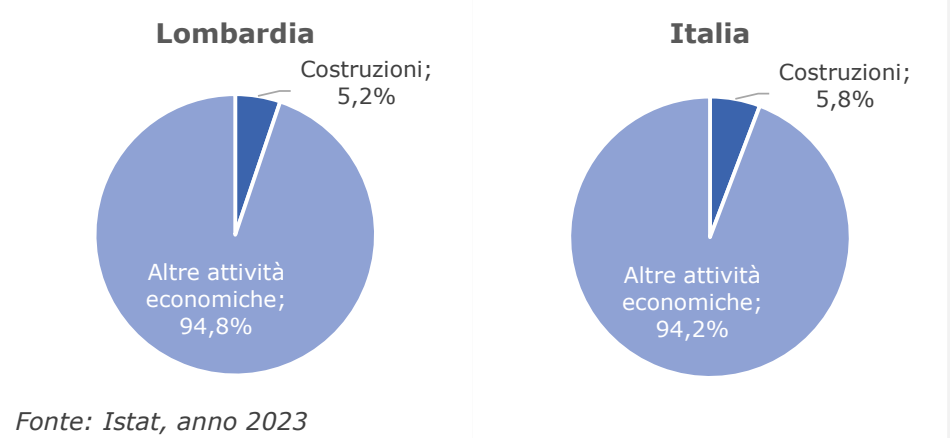
La struttura del settore - Valore aggiunto

Nel 2023, ultimo dato Istat disponibile, il **valore aggiunto** generato dal settore delle costruzioni in Lombardia è di circa **22,8 miliardi di Euro**, corrispondente al **5,2%** del valore aggiunto complessivo prodotto da tutte le attività economiche: si tratta di una percentuale **in crescita** nel corso degli ultimi anni, a conferma dell'importante sostegno fornito dall'edilizia all'economia lombarda.

La quota risulta lievemente inferiore al dato italiano (5,8%), ma in termini assoluti **la Lombardia è la regione che fornisce il contributo ampiamente maggiore** (**20,7%**) al comparto nazionale delle costruzioni, con un peso pari al doppio del Veneto (10,2%, al secondo posto).

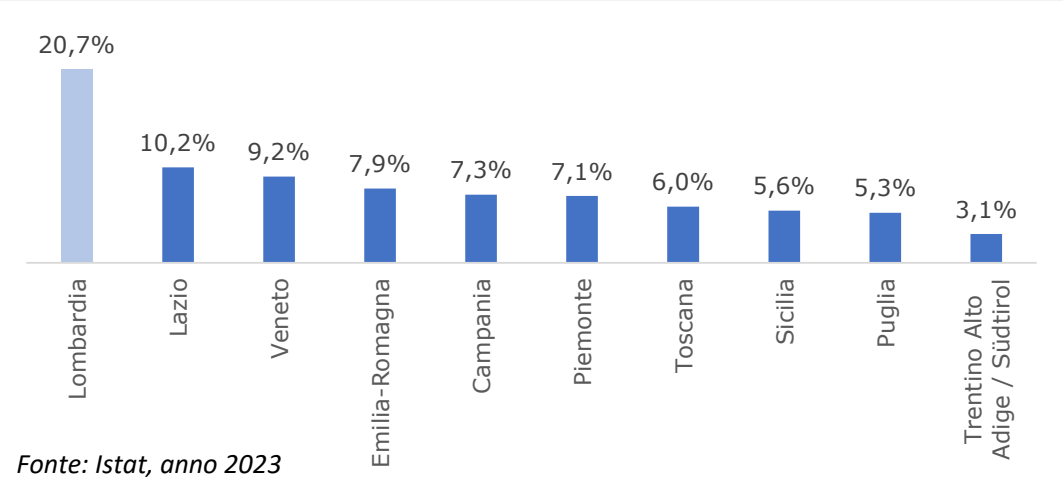
Se invece consideriamo la **quota sul PIL regionale degli investimenti in costruzioni**, effettuati da tutti i settori economici, l'importanza del settore sale al **9,5%** (dato 2022).

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



Fonte: Istat, anno 2023

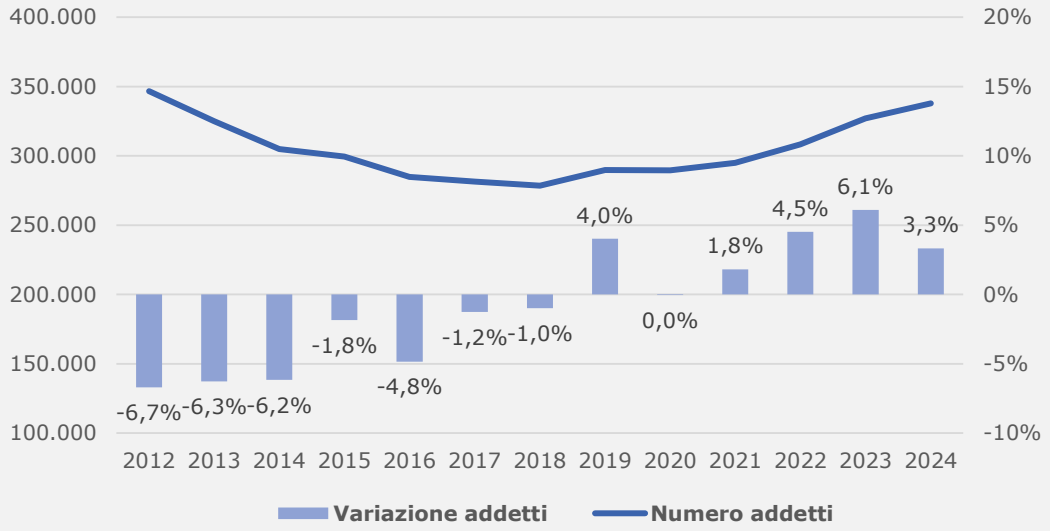
Prime 10 regioni per contributo al valore aggiunto del settore edile



Fonte: Istat, anno 2023

La struttura del settore - Addetti

Addetti alle imprese delle costruzioni 2012-2024
Valore assoluto e variazione %, Lombardia



Fonte: elaborazione Unioncamere Lombardia su dati Infocamere-Inps

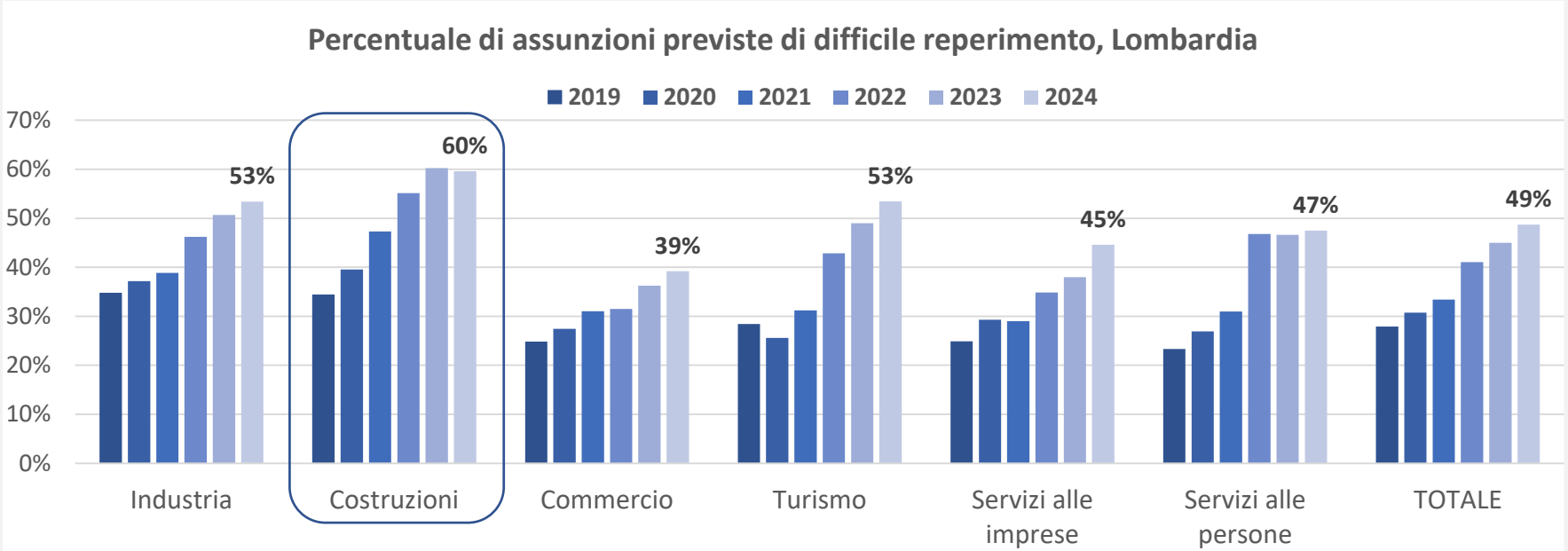
Addetti alle imprese delle costruzioni per provincia 2024
Valore assoluto, variazione % e quota sul totale

	Addetti delle imprese al	Variazione 2024/2023	% Addetti alle imprese di costruzioni su totale
Bergamo	47.468	3,2%	12,1%
Brescia	46.406	4,5%	10,0%
Como	15.517	0,6%	9,1%
Cremona	7.912	2,1%	8,7%
Lecco	9.136	2,3%	9,5%
Lodi	5.414	1,7%	11,2%
Mantova	10.976	-1,0%	7,7%
Milano	132.938	4,2%	5,2%
Monza e Brianza	22.878	3,7%	8,5%
Pavia	12.800	4,2%	11,9%
Sondrio	5.985	3,6%	10,9%
Varese	20.420	0,2%	9,7%
Lombardia	**337.850**	**3,3%**	**7,4%**

Secondo i dati del Registro Imprese delle Camere di Commercio, a fine 2024 le **imprese attive** nelle costruzioni in Lombardia sono circa **132 mila**, stabili su base annua, mentre gli **addetti** risultano pari a **338 mila**, quasi 11 mila in più rispetto al 2023 (**+3,3%**). Tale risultato conferma il trend positivo registrato negli ultimi anni, con l'eccezione del 2020, sebbene il ritmo di crescita sia inferiore a quelle evidenziato nel periodo 2022-2023.

L'incremento del numero di addetti è esteso a tutti i territori con l'esclusione di Mantova (-1%) e raggiunge valori particolarmente elevati a Milano (+4,2%), Pavia (+4,2%) e Brescia (+4,5%): se nelle ultime due province la quota dell'occupazione delle costruzioni sul totale raggiunge e supera il 10% (come avviene anche a Bergamo, Lodi e Sondrio), nel capoluogo l'incidenza è «solo» del 5,2%. A livello regionale la quota di addetti dell'edilizia è pari al 7,4%.

Percentuale di assunzioni previste di difficile reperimento, Lombardia

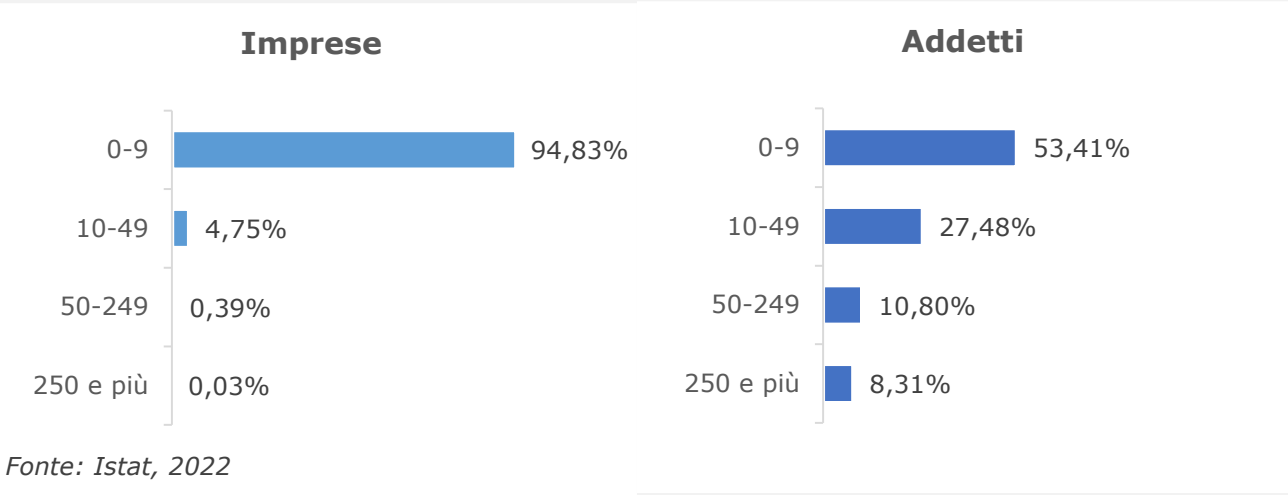


Fonte: Unioncamere - Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, Sistema Informativo Excelsior

La crescita occupazionale si è affiancata in questi anni a una maggiore **difficoltà di reperimento** della manodopera, in particolare nell'edilizia dove le imprese hanno dichiarato che tale problema nel 2024 ha riguardato **6 assunzioni su 10**. Tale quota rimane la più elevata tra i diversi macrosettori ma non ha mostrato un ulteriore incremento rispetto al 2023, mentre a livello complessivo la difficoltà di reperimento è passata dal 45 al 49%.

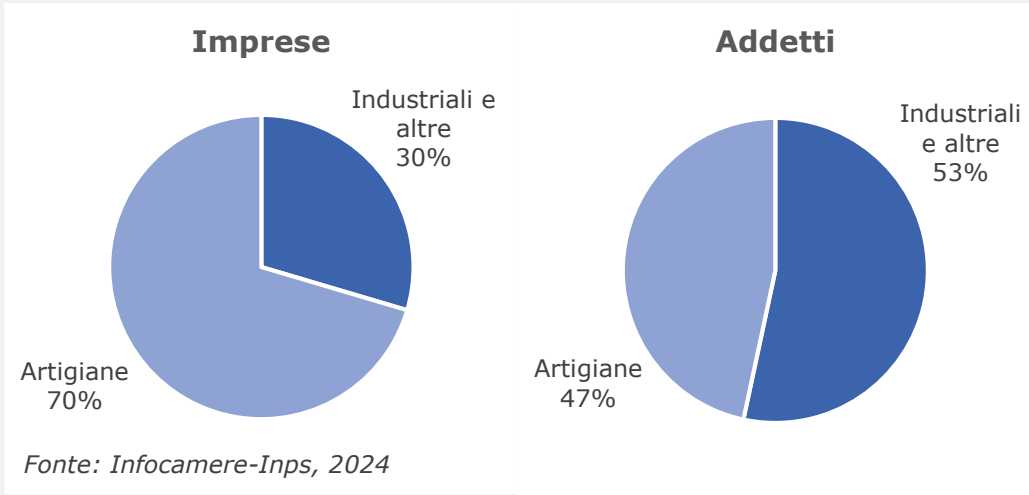
La struttura del settore - Addetti

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



Fonte: Istat, 2022

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



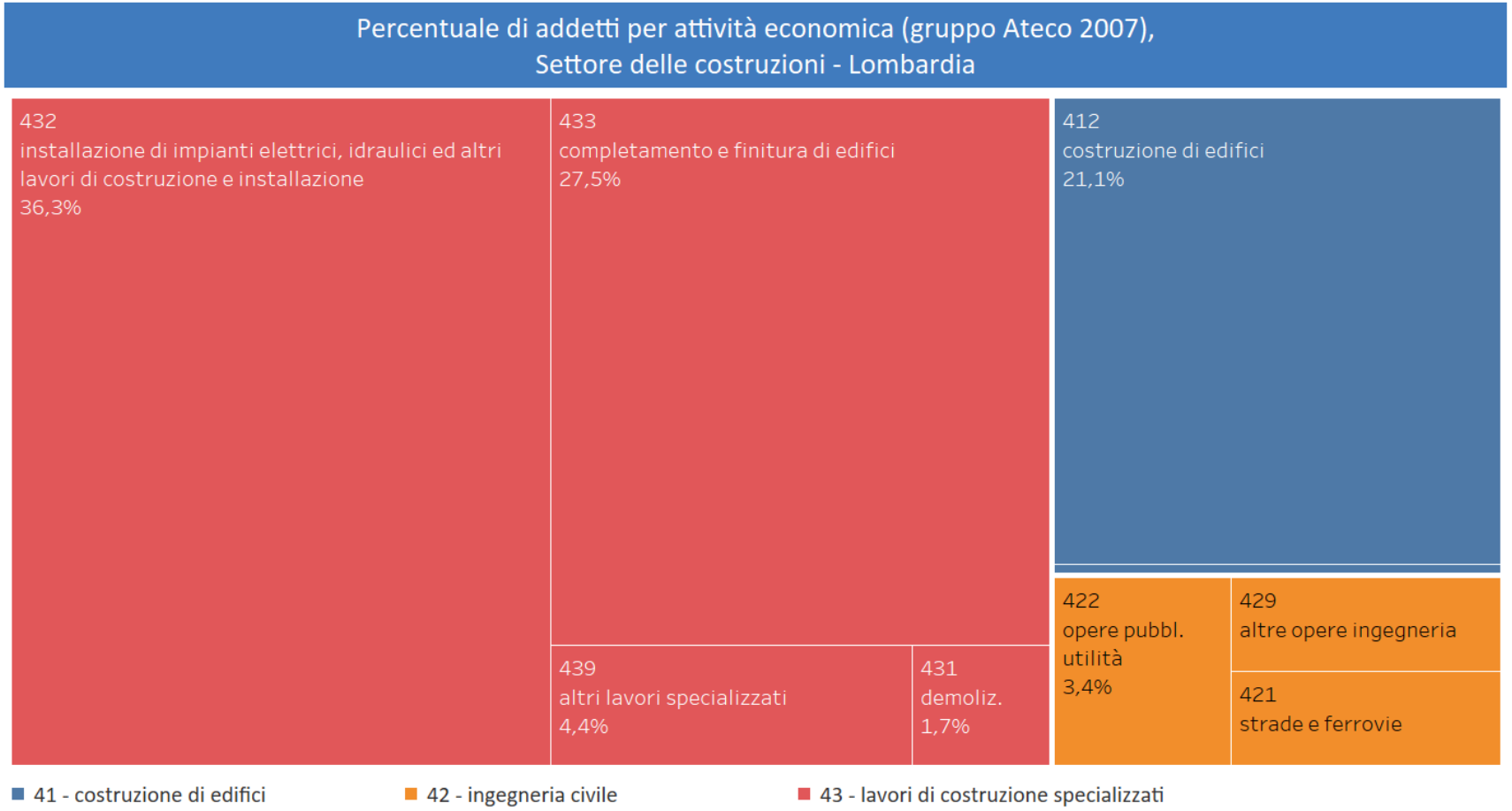
Fonte: Infocamere-Inps, 2024

In Lombardia le **imprese edili medio-grandi** con oltre 50 addetti rappresentano solo lo **0,42%** del totale, ma danno lavoro a oltre il **19% 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 (70%), ma il peso dell'artigianato nel settore si riduce a meno della metà (47%) considerando il numero di addetti, mostrando inoltre una tendenza calante negli ultimi anni.

La struttura del settore - Dettaglio per attività

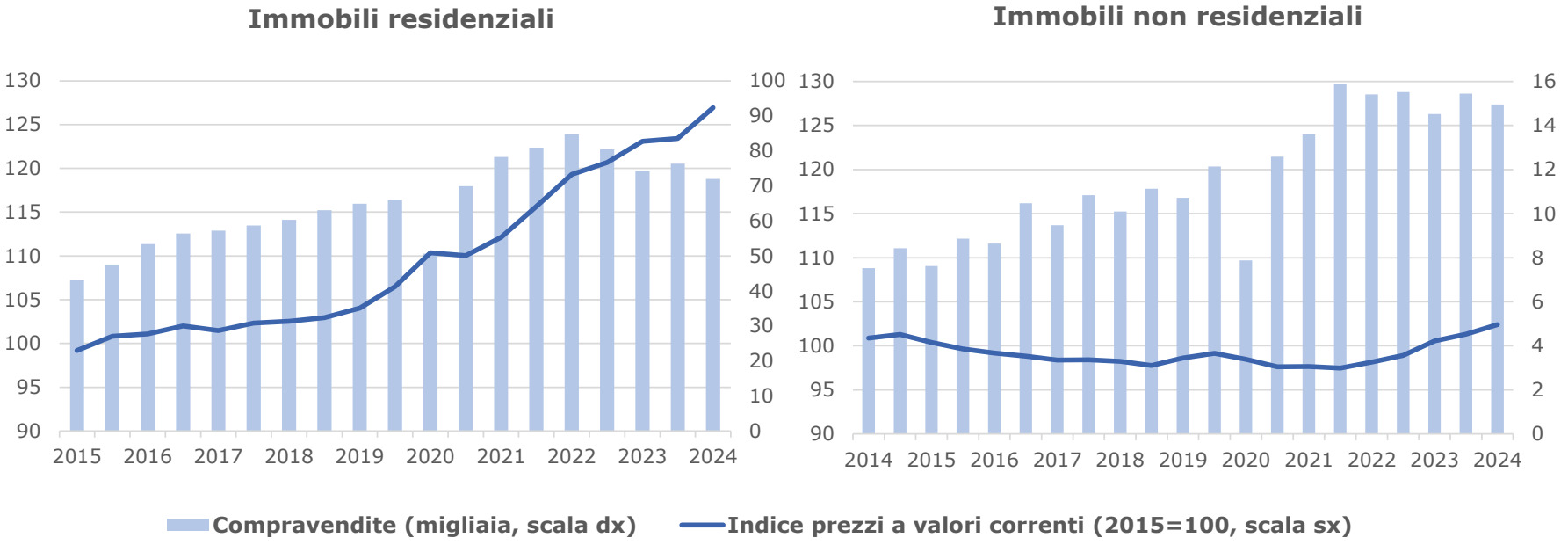
Approfondendo il grado di dettaglio sull'attività economica, emerge come **quasi il 70%** degli addetti siano concentrati nella divisione *Ateco 43* - ***lavori di costruzione specializzati*** in particolare nelle attività di *installazione di impianti* (36,3%) e di *completamento e finitura di edifici* (27,5%). L'attività di ***costruzione di edifici*** vera e propria poco più del **21%** della forza lavoro, mentre l'***ingegneria civile*** (costruzione di strade, ponti, ferrovie e opere di pubblica utilità) rappresenta circa il **9%** del totale del settore.



Il mercato immobiliare – Prezzi e compravendite

Secondo i dati elaborati da Banca d'Italia, **la contrazione del mercato immobiliare regionale delle abitazioni è proseguita** nella prima parte del 2024: da gennaio a giugno le **compravendite** di immobili residenziali in Lombardia sono infatti calate del **-3,1%** su base annua. I dati a livello nazionale diffusi dall'Agenzia delle entrate segnalano un'inversione di tendenza nel terzo trimestre, anche se non uniforme a livello territoriale (il dato di Milano è infatti ancora negativo).

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

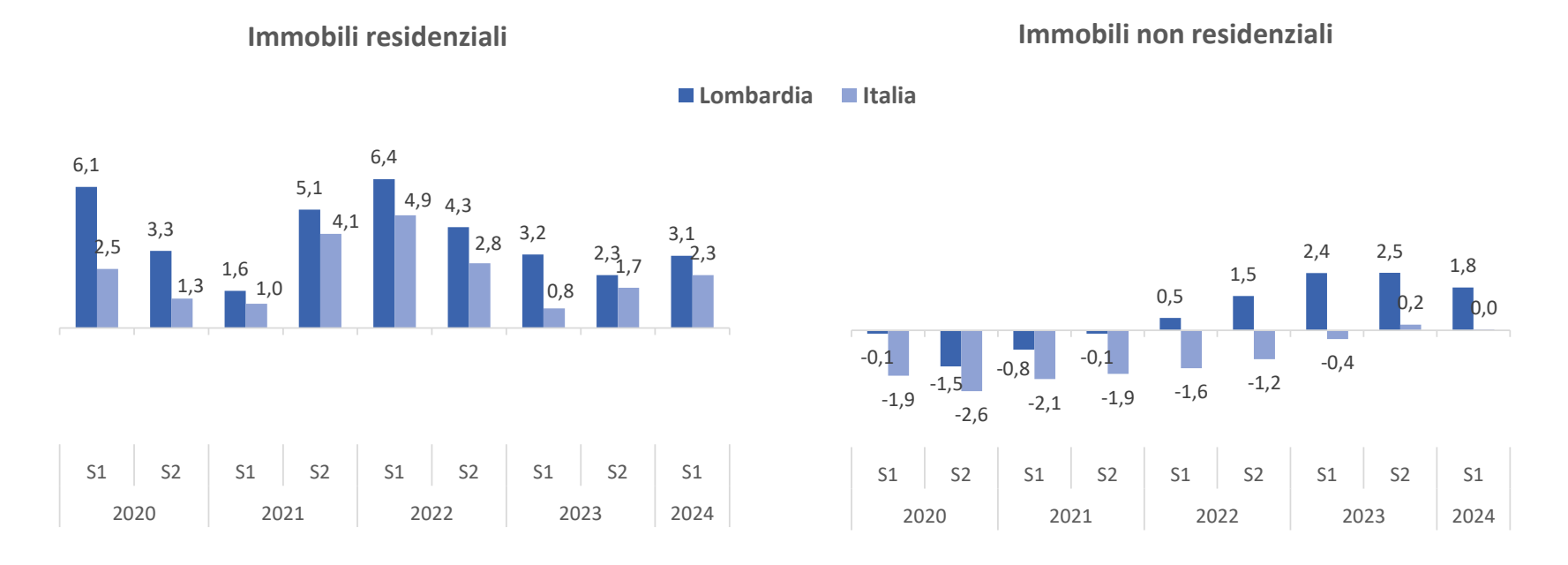


Fonte: elaborazioni Banca d'Italia su dati Agenzia delle Entrate

I **prezzi** delle abitazioni hanno invece continuato a crescere, come avviene ininterrottamente dal 2016, mettendo a segno un incremento su base annua pari al **+3,1%**.

Diverso l'andamento per il settore **non residenziale**, che ha registrato una crescita sia per quanto riguarda le compravendite (**+3%**) sia per i prezzi (**+1,8%**), sebbene in quest'ultimo caso l'aumento risulti più contenuto rispetto alle abitazioni.

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



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

La Lombardia mantiene una **dinamica delle quotazioni più sostenuta rispetto al livello nazionale**, dove i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del **+2,3%** nel primo semestre 2024. Ancora più marcato il gap per le quotazioni non residenziali, che in Italia risultano sostanzialmente ferme.

Indicatori congiunturali – Dati trimestrali

Nel quarto trimestre 2024 prosegue la crescita del **volume d'affari** delle imprese lombarde dell'edilizia: la variazione tendenziale(1) è pari al **+4,3%**, in rallentamento rispetto al +6,3% registrato nel trimestre precedente ma comunque su ritmi ancora significativi.

Il 2024 ha infatti evidenziato un indice del volume d'affari sostanzialmente stabile nei primi due trimestri, con variazioni congiunturali(2) quasi nulle, per poi tornare a una fase di crescita nella seconda metà dell'anno: nel quarto trimestre l'incremento congiunturale risulta prossimo al **+1%**.

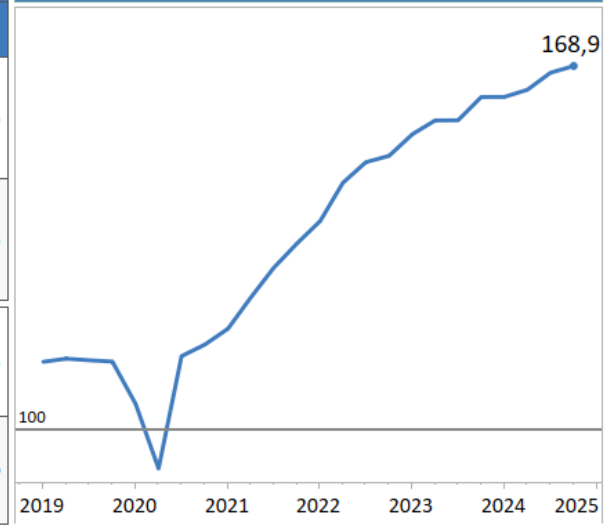
Anche le **commesse** confermano l'andamento positivo, sebbene il **+3,3%** registrato rappresenti la crescita tendenziale più ridotta degli ultimi trimestri.

In lieve accelerazione i **prezzi** di vendita (**+2,3%**), che rimangono comunque su ritmi molto più lenti rispetto al 2021-2022.

EDILIZIA - Principali indicatori

	2023				2024			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Volume d'affari (1)	10,1	7,9	4,5	10,0	3,9	2,1	6,3	4,3
Commesse (1)	4,3	6,7	6,8	9,3	4,3	4,1	4,6	3,3
Prezzi (2)	4,6	4,1	3,3	2,7	3,0	2,6	1,9	2,3
Addetti (3)	1,3	1,5	0,3	-0,1	1,0	1,0	0,2	-0,6

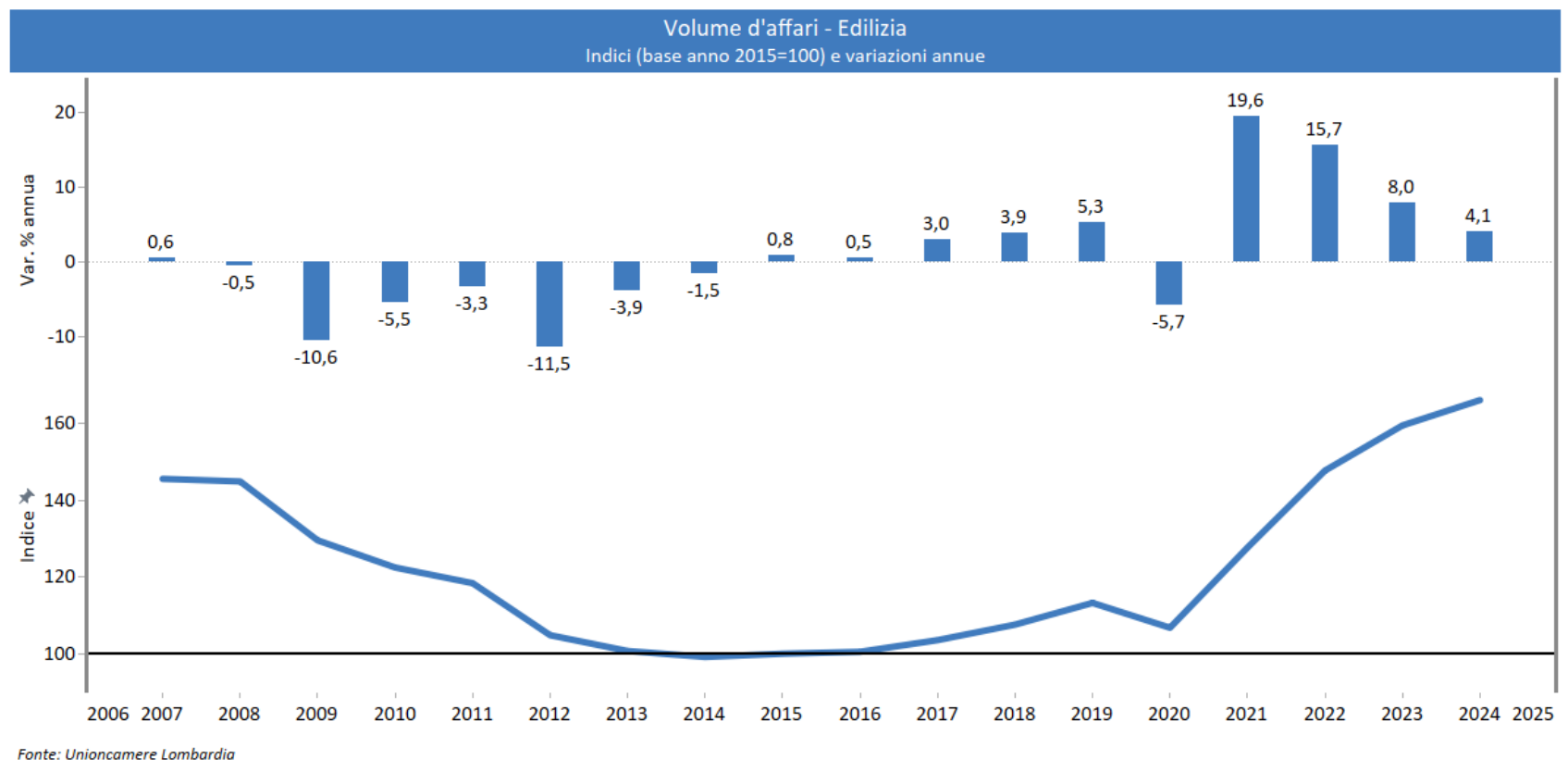
Indice volume d'affari
Dati destagionalizzati - Base anno 2015=100



Fonte: Unioncamere Lombardia
(1) Variazione tendenziale (2) Variazione congiunturale (3) Variazione nel trimestre

Il quarto trimestre vede infine un saldo negativo per quanto riguarda l'occupazione delle imprese, come accade spesso a fine anno per via della chiusura dei contratti di durata annuale: la variazione del numero di **addetti** tra inizio e fine trimestre è pari al **-0,6%**, ma al netto delle oscillazione trimestrali l'andamento di fondo risulta ancora positivo.

(1) Variazione tendenziale: variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente
(2) Variazione congiunturale: variazione rispetto al trimestre precedente



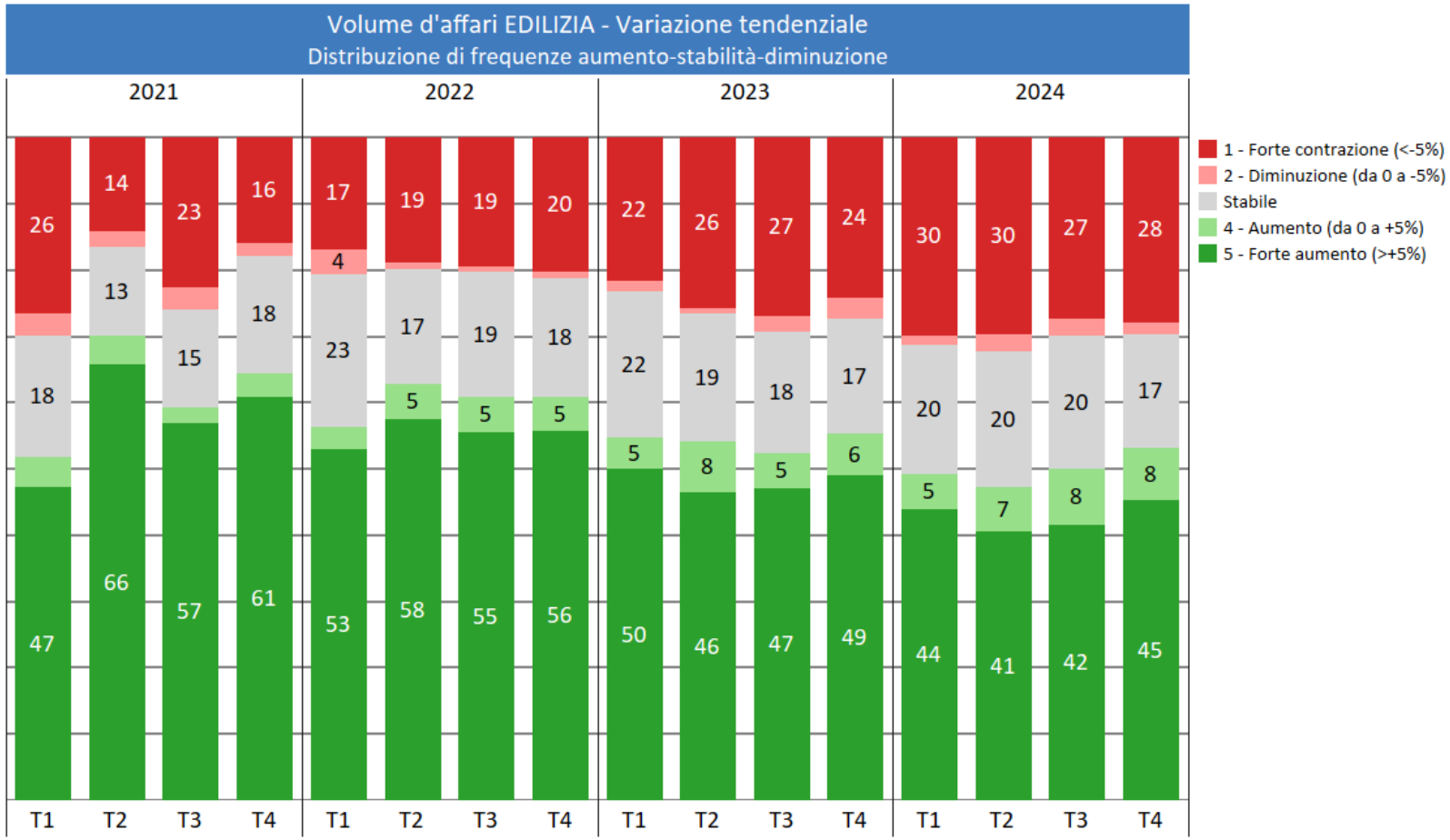
In media annua **l'incremento del volume d'affari nel 2024 è risultato del +4,1%**, dimezzando il ritmo di espansione registrato nel 2023 (+8%) e confermando il progressivo rallentamento che ha caratterizzato gli ultimi anni.

Il numero indice si porta così a quota 166,1, 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.

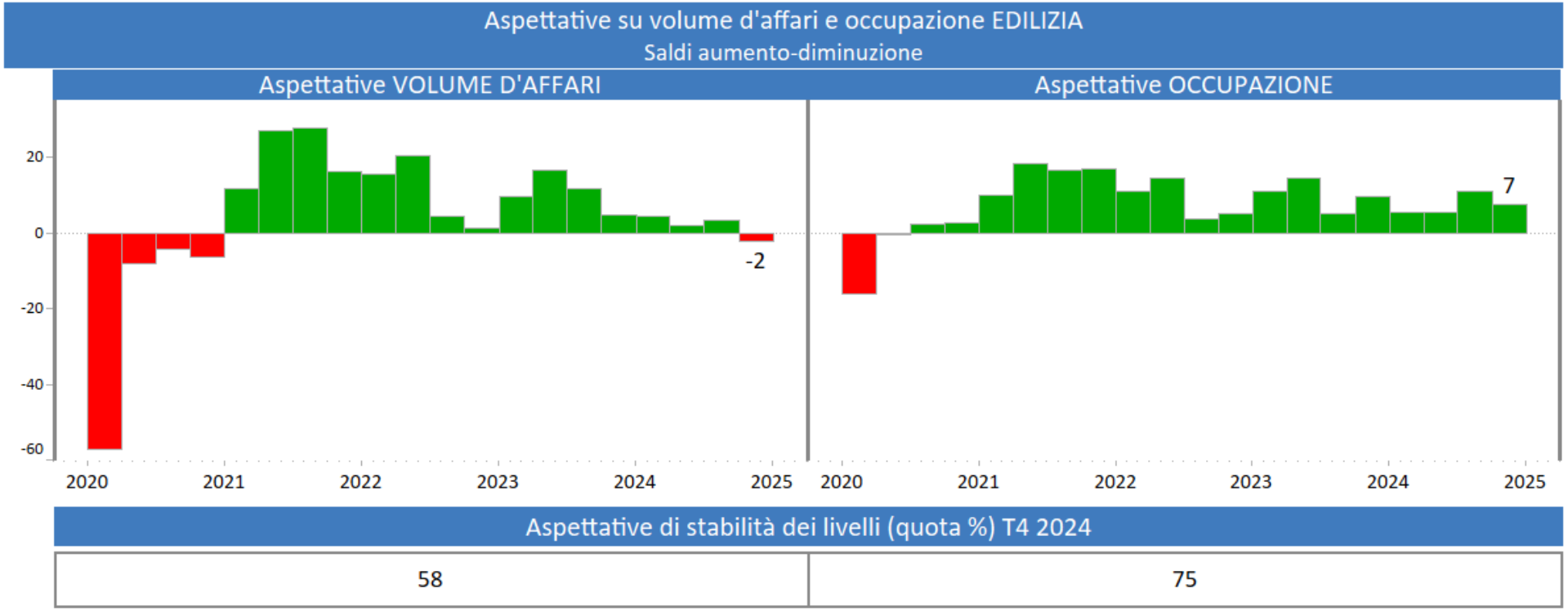
Indicatori congiunturali – Imprese in crescita e in contrazione

Nel quarto trimestre la **percentuale di imprese che ha dichiarato una crescita** del volume d'affari su base annua supera la metà del campione (**53%**), una quota in ridimensionamento rispetto ai massimi del 2021, quando raggiungeva il 70%, ma lievemente superiore ai valori della prima metà del 2024.

Il 30% delle imprese dichiara invece un calo del volume d'affari, mentre la quota di imprese che registrano una situazione di stabilità si attesta al 17%.



Fonte: Unioncamere Lombardia



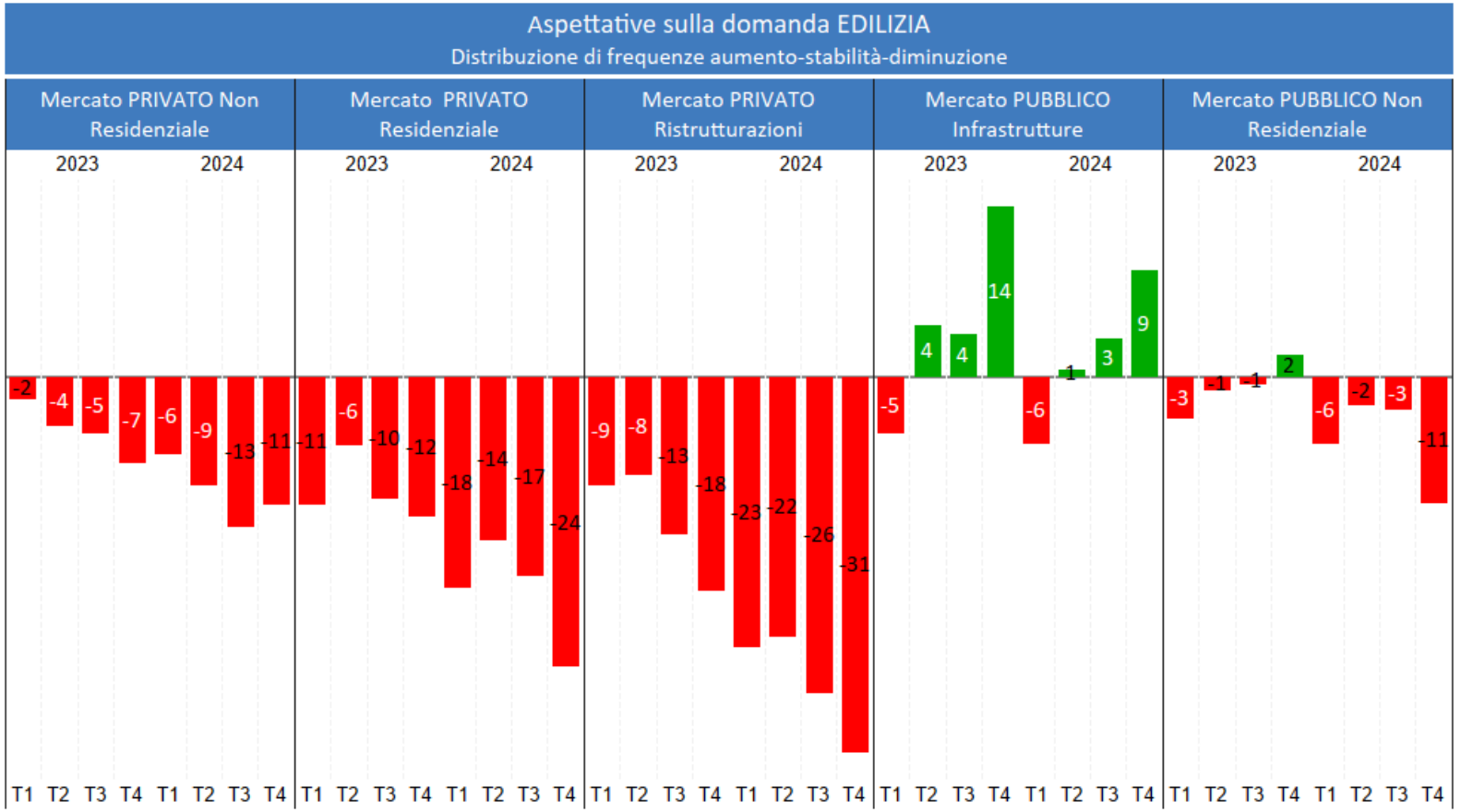
Fonte: Unioncamere Lombardia

Se quindi il 2024 ha mostrato un proseguimento della fase di crescita, le **aspettative per l'avvio del 2025** vedono invece, per la prima volta dopo quindici trimestri, un saldo lievemente negativo (**-2 punti**) tra previsioni di aumento e diminuzione del **volume d'affari**, a fronte di una maggioranza del campione (pari al 58%) che si attende una sostanziale stabilità. Sebbene non si registrino al momento previsioni di repentine cadute dei livelli di attività per l'immediato futuro, probabilmente anche grazie alle commesse accumulate durante il periodo di saturazione della filiera e ancora da concludere, il clima di fiducia degli imprenditori evidenzia un deterioramento. Nonostante questo, le imprese continuano a esprimere un fabbisogno di manodopera, come mostrato dal saldo positivo delle attese sull'**occupazione** (**+7 punti**).

Indicatori congiunturali – Aspettative

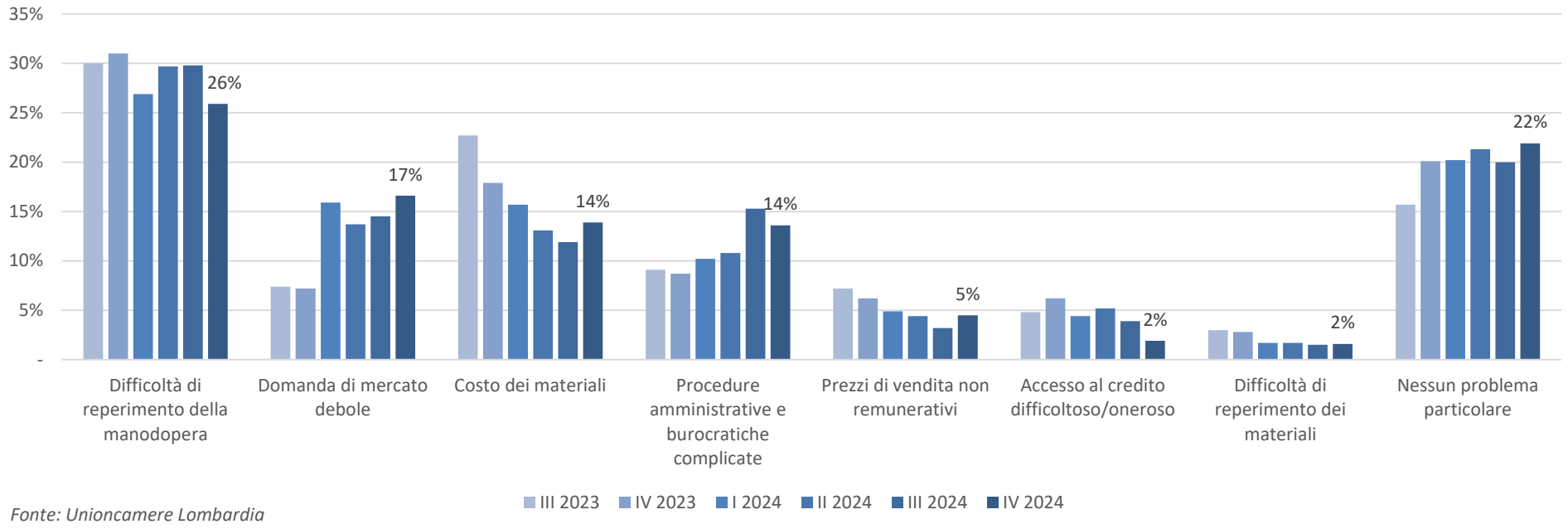
Il peggioramento del clima di fiducia degli operatori è ancora più evidente dalle valutazioni relative alla domanda di «nuovi» lavori nel **mercato privato**: il saldo per le **ristrutturazioni** raggiunge il valore minimo di **-31** punti, in vista dello sgonfiamento dell'effetto degli incentivi, mentre per il settore **residenziale** il saldo scende a **-24 punti**, risentendo della situazione ancora difficile nel mercato immobiliare. Negativo anche il valore per il comparto **non residenziale** (**-11 punti**).

Aspettative migliori si registrano invece nel **mercato pubblico** e in particolare per le **infrastrutture**, che dovrebbero beneficiare degli effetti positivi del PNRR: il saldo è pari a **+9 punti**. Le imprese edili che operano nel mercato pubblico rappresentano però circa un terzo del totale, una quota non sufficiente per «fare da traino» a tutto il settore.



Fonte: Unioncamere Lombardia

Principale problema affrontato dalle imprese



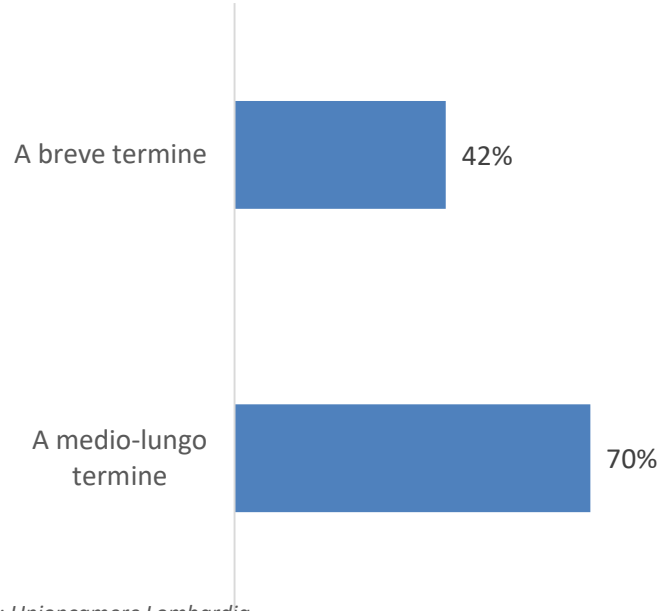
Fonte: Unioncamere Lombardia

La **difficoltà di reperimento della manodopera** si conferma il principale problema affrontato dalle imprese, sebbene con una percentuale in lieve calo (**26%**). Al secondo posto sale la **debolezza della domanda di mercato** (**17%**), che ha guadagnato importanza nel corso degli ultimi trimestri. Seguono, tra le preoccupazioni degli imprenditori, il **costo dei materiali** (**14%**), in lieve crescita rispetto al trimestre scorso ma su valori comunque inferiori rispetto al 2023, e la **burocrazia eccessiva** (**14%**).

Analizzando le risposte a seconda della classe dimensionale dell'impresa, si evidenzia come la difficoltà di reperimento venga segnalata in particolare dalle imprese medio-grandi, sebbene rappresenti il problema principale per le imprese di tutte le dimensioni, mentre la debolezza della domanda riguarda soprattutto le imprese piccole e micro.

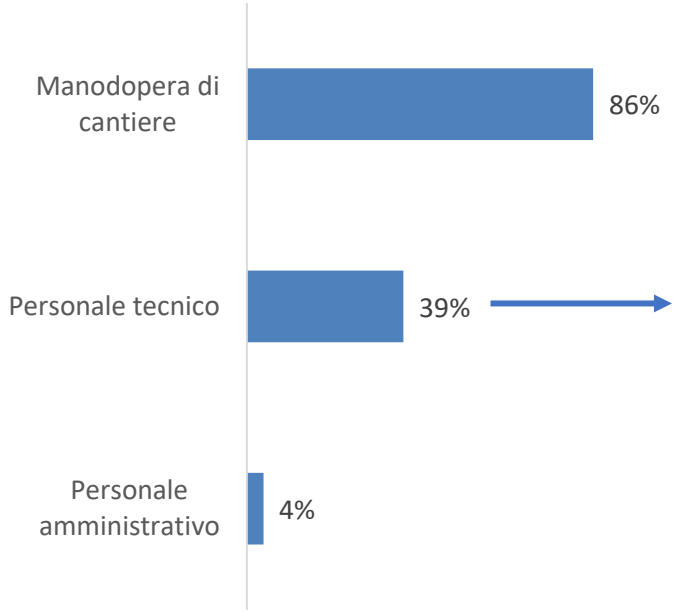
Focus – Assunzioni e difficoltà di reperimento

Orizzonte temporale dell'esigenza di personale *(risposta multipla)*

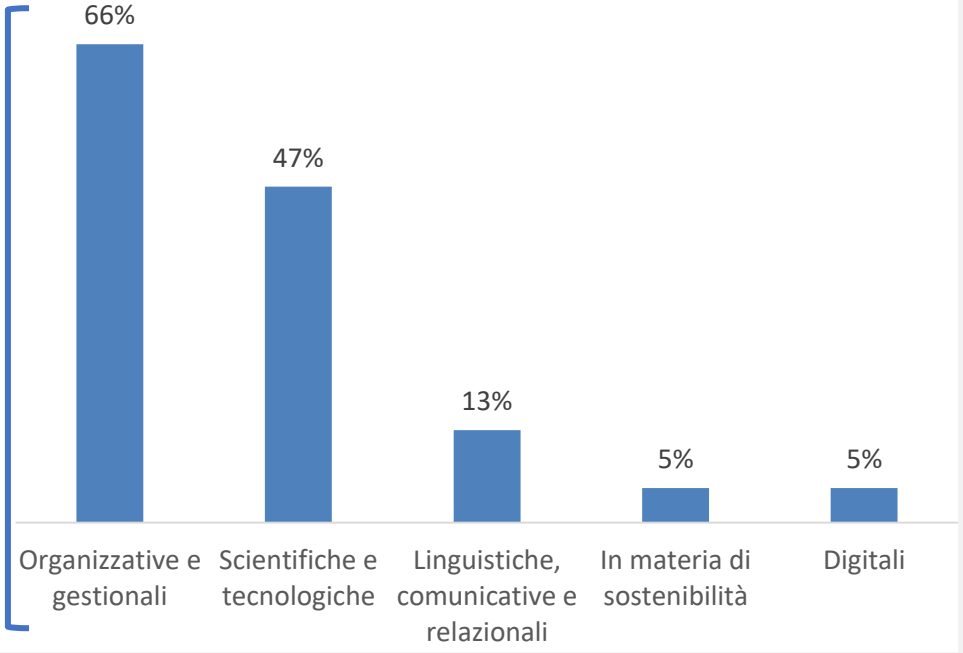


Fonte: Unioncamere Lombardia

Tipologia personale di difficile reperimento *(risposta multipla)*



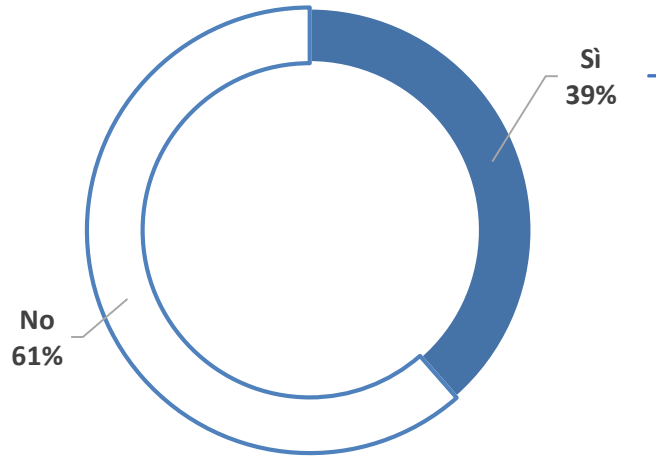
Competenze tecniche di difficile reperimento *(max 2 risposte)*



Tra le imprese che hanno indicato la **difficoltà di reperimento** come principale problematica, pari a circa un quarto del campione, la maggior parte (70%) segnala come tale criticità sia legata a un'**esigenza di medio-lungo periodo** (potenziamento dell'attività, nuove competenze, ecc.) e solo il 42% a necessità di breve termine (commesse in corso, completamento cantieri, ecc.). Il personale cercato è in prevalenza formato da **manodopera di cantiere** (86%), mentre il 39% delle imprese segnala difficoltà nel reperire **figure tecniche**: in particolare le **competenze** tecniche che le imprese faticano a trovare sono quelle **organizzativo-gestionali** (66%) e **scientifico-tecnologiche** (47%).

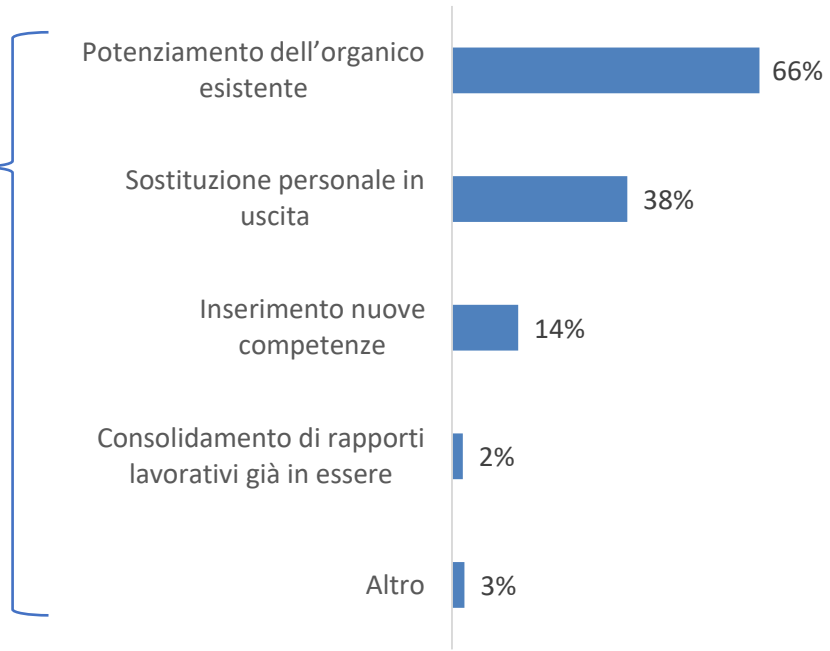
Focus – Assunzioni e difficoltà di reperimento

Imprese che hanno assunto nel IV trimestre 2024

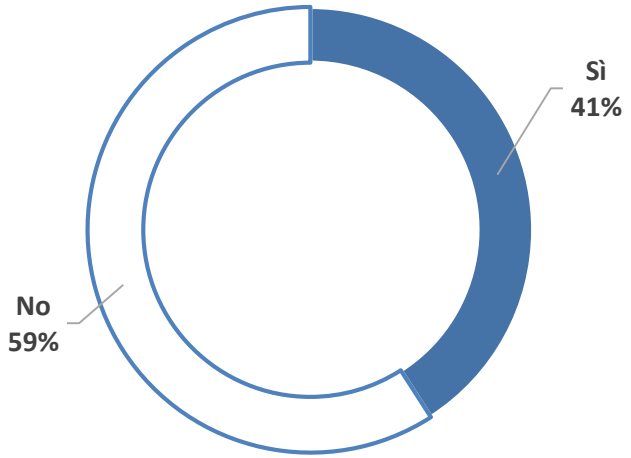


Motivazioni dell'assunzione

(risposta multipla)



Imprese propense ad assumere nel prossimo trimestre

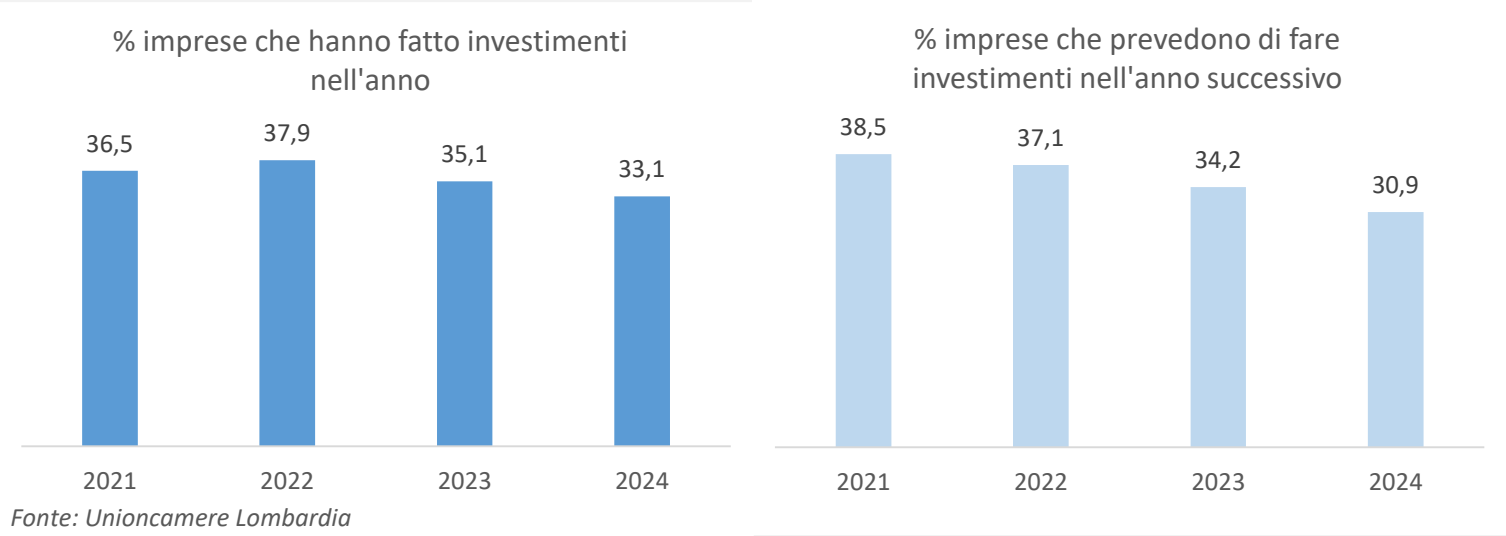


Fonte: Unioncamere Lombardia

Il **39%** delle imprese intervistate ha dichiarato di aver **assunto personale** nel corso del quarto trimestre, percentuale che tra le imprese medio-grandi supera l'80%. Di queste, il 66% lo ha fatto per **potenziare l'organico esistente** a fronte di una maggiore attività mentre per il 38% l'assunzione era finalizzata alla **sostituzione di personale in uscita**; il 14% ha invece inserito **nuove competenze** nel proprio organico.

Per il prossimo trimestre le imprese propense ad assumere si confermano circa 4 su 10 (41%).

Imprese edili che hanno realizzato investimenti e che prevedono di farli



Fonte: Unioncamere Lombardia

Circa un terzo delle imprese del campione (**33,1%**) ha dichiarato di aver realizzato **investimenti nel 2024**, una percentuale in lieve calo rispetto all'anno precedente.

Il dato, pur rimanendo elevato in prospettiva storica, evidenzia una minore propensione a investire in confronto al biennio 2021-2022, probabilmente per effetto del rallentamento del ciclo economico e del livello ancora elevato dei tassi di interesse.

La propensione a investire risulta strettamente correlata alla **dimensione di impresa**, oltrepassando il 60% sopra la soglia dei 50 addetti.

Anche le **intenzioni di investimento per il 2025** evidenziano un atteggiamento più cauto da parte delle imprese: la percentuale che prevede di investire è pari al **30,9%**, in calo di oltre tre punti rispetto a quanto dichiarato un anno fa.

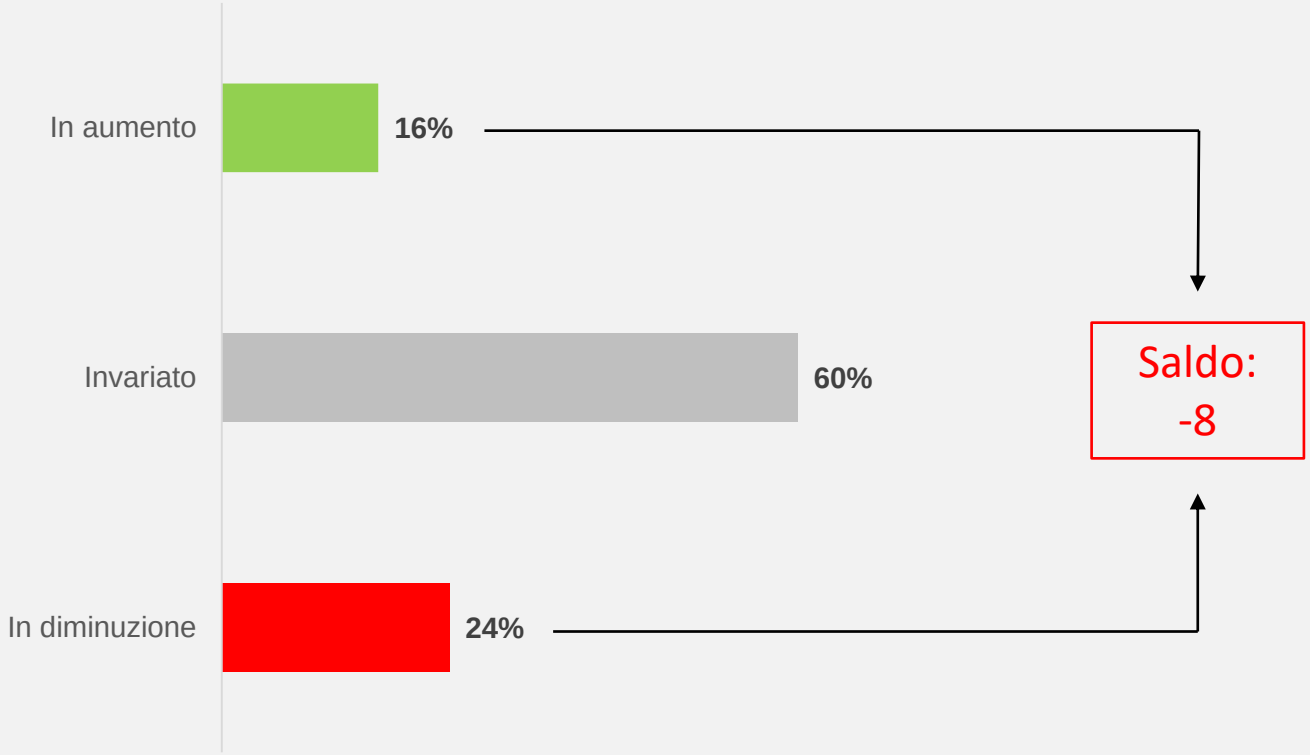
L'analisi delle motivazioni delle imprese che **non hanno effettuato investimenti nel 2024** sembra circoscrivere l'effetto degli elevati tassi di interesse: solo l'11% indica infatti la **mancanza di risorse finanziarie** come principale causa, mentre il 13% afferma di aver **già realizzato gli investimenti** necessari e ben il 59% **non vede esigenza di nuovi investimenti**.

L'impressione è che le imprese abbiano già potenziato la propria dotazione di capitale negli anni scorsi, a seguito del picco della domanda, e che molte non avvertano la necessità di investire ulteriormente, dato anche il previsto calo dei livelli di attività.

Motivazioni mancati investimenti

Fonte: Unioncamere Lombardia

Previsione per gli investimenti del settore edile nel 2025 rispetto al 2024



Fonte: Unioncamere Lombardia

La tendenza al rallentamento viene confermata anche dalle aspettative degli imprenditori sugli investimenti complessivi del settore dell'edilizia per il 2025: le **previsioni di un calo** degli investimenti (24%) **sopravanzano** infatti **quelle di aumento** (16%), sebbene la maggioranza del campione (60%) si aspetti una sostanziale stabilità.

Il saldo, pari a -8 punti percentuali, evidenzia un peggioramento rispetto alle valutazioni espresse negli anni passati e conferma un maggior pessimismo da parte delle micro e piccole imprese.

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 2024 **per l'indagine dell'edilizia** sono state realizzate **410 interviste**, così distribuite per classe dimensionale:

	3-9 addetti	10-49 addetti	50-199 addetti	200 addetti e più	Totale
Numero interviste	212	143	47	8	410

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.

Nota redazionale e licenza d'uso

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.

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