

**UNIONCAMERE
LOMBARDIA**
Camere di commercio lombarde

L'economia della Lombardia

Struttura e andamento del settore dell'edilizia

Anno 2025



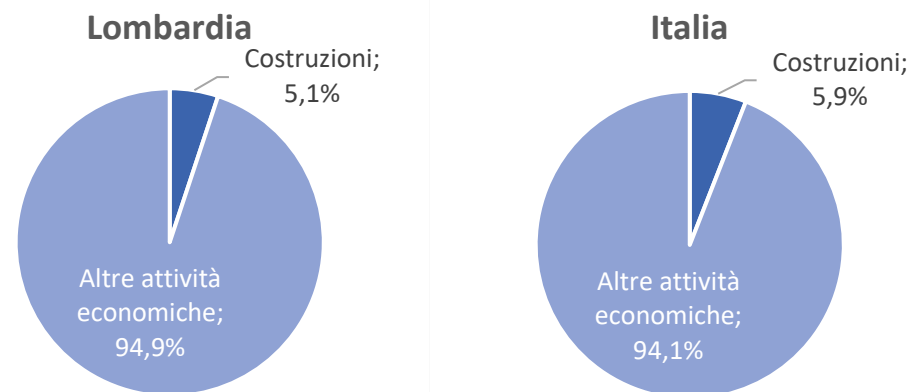


Nel 2024, ultimo dato Istat disponibile, il **valore aggiunto** generato dal settore delle costruzioni in Lombardia è di circa **23 miliardi di Euro**, corrispondente al **5,1%** del valore aggiunto complessivo prodotto da tutte le attività economiche, una percentuale cresciuta in misura significativa negli ultimi anni (era pari al 3,8% nel 2018).

La quota risulta lievemente inferiore al dato italiano (5,9%), ma in termini assoluti **la Lombardia è la regione che fornisce il contributo ampiamente maggiore (19,7%)** al comparto nazionale delle costruzioni, con un peso pari al doppio di Veneto e Lazio (entrambe al 9,5%).

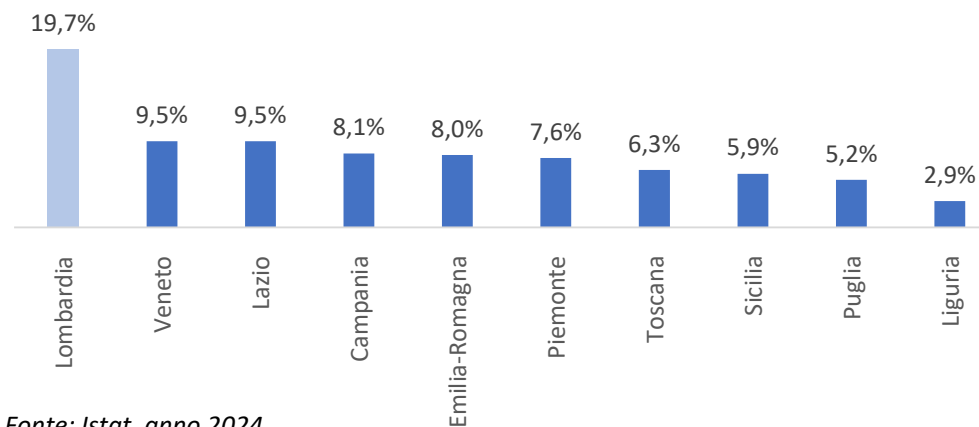
Se invece consideriamo la **quota sul PIL regionale degli investimenti in costruzioni**, effettuati da tutti i settori economici, l'importanza del settore sale al **10,3%**, pari a 50,6 miliardi (dato 2023).

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



Fonte: Istat, anno 2024

Prime 10 regioni per contributo al valore aggiunto Settore edile

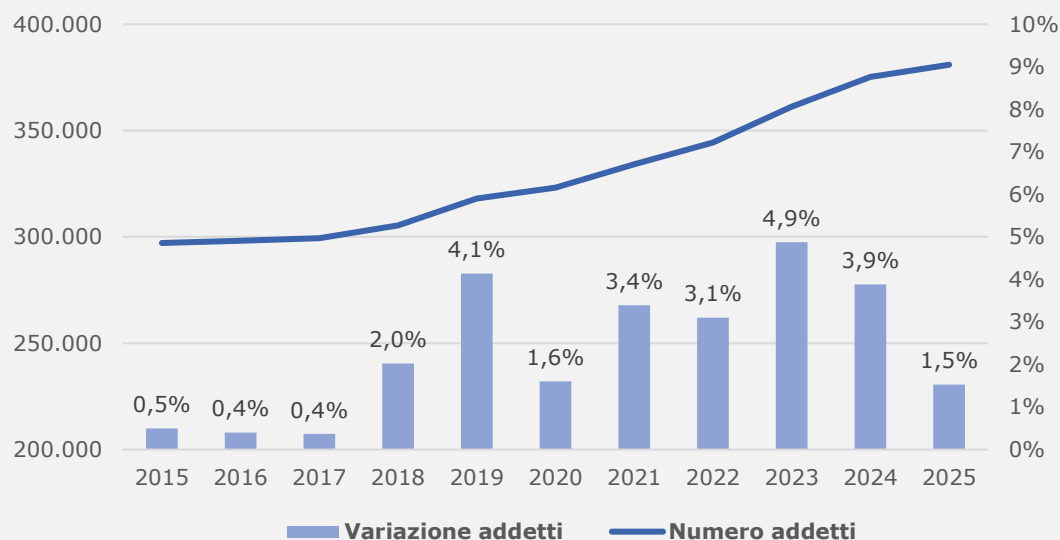


Fonte: Istat, anno 2024



Addetti alle unità locali delle costruzioni 2015-2025

Valore assoluto e variazione %, Lombardia



Fonte: elaborazione Unioncamere Lombardia su dati Infocamere-Inps

Addetti alle unità locali delle costruzioni per provincia 2025

Valore assoluto, variazione % e quota sul totale

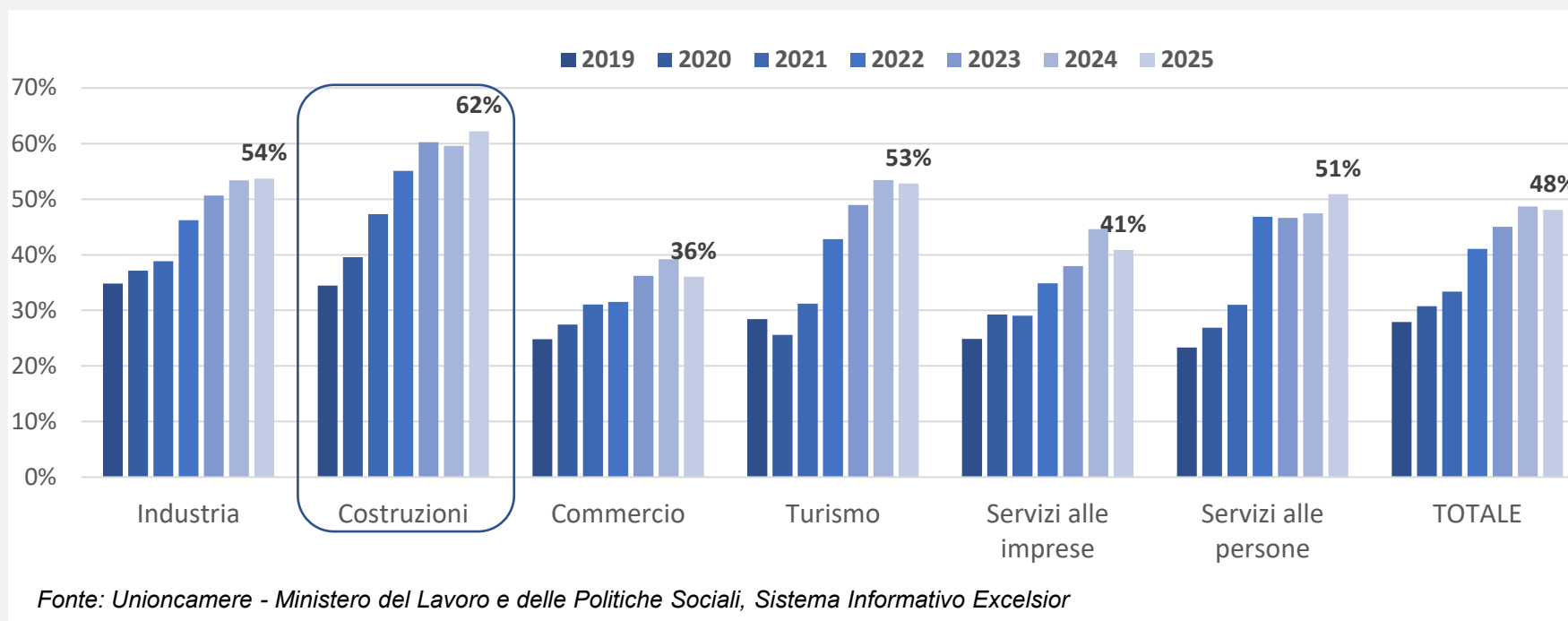
	Addetti delle UL al 31/12/2025	Variazione 2025/2024	% Addetti alle UL di costruzioni su totale
Bergamo	51.319	→ 0,7%	11,6%
Brescia	56.302	↑ 2,3%	10,8%
Como	17.421	→ -0,5%	8,9%
Cremona	9.763	↑ 2,8%	8,0%
Lecco	9.747	→ 0,4%	8,4%
Lodi	6.537	↓ -1,9%	10,0%
Mantova	12.203	↑ 2,2%	7,6%
Milano	144.570	↑ 1,6%	7,9%
Monza e Brianza	27.298	↑ 2,0%	9,3%
Pavia	16.043	↑ 3,2%	10,6%
Sondrio	7.175	↑ 6,3%	11,4%
Varese	22.641	→ 0,2%	7,9%
Lombardia	381.019	↑ 1,5%	9,0%

Secondo i dati del Registro Imprese delle Camere di Commercio, utilizzando ancora la «vecchia» classificazione Ateco 2007, a fine 2025 le **imprese attive** nelle costruzioni con sede in Lombardia risultano circa **130 mila**, in calo su base annua (**-1,5%**). Restano invece in crescita gli **addetti** delle unità locali, che risultano pari a **381 mila**: l'incremento del **+1,5%** conferma l'andamento positivo registrato negli ultimi anni, sebbene con una velocità in rallentamento.

L'aumento del numero di addetti è esteso a tutti i territori con l'esclusione Lodi (-1,9%) e Como (-0,5%); a Sondrio (+6,3%) e Pavia (+3,2%), province dove l'incidenza delle costruzioni supera il 10%, si registrano gli incrementi maggiori. A livello regionale, la quota di addetti dell'edilizia sul totale è pari al 9%.



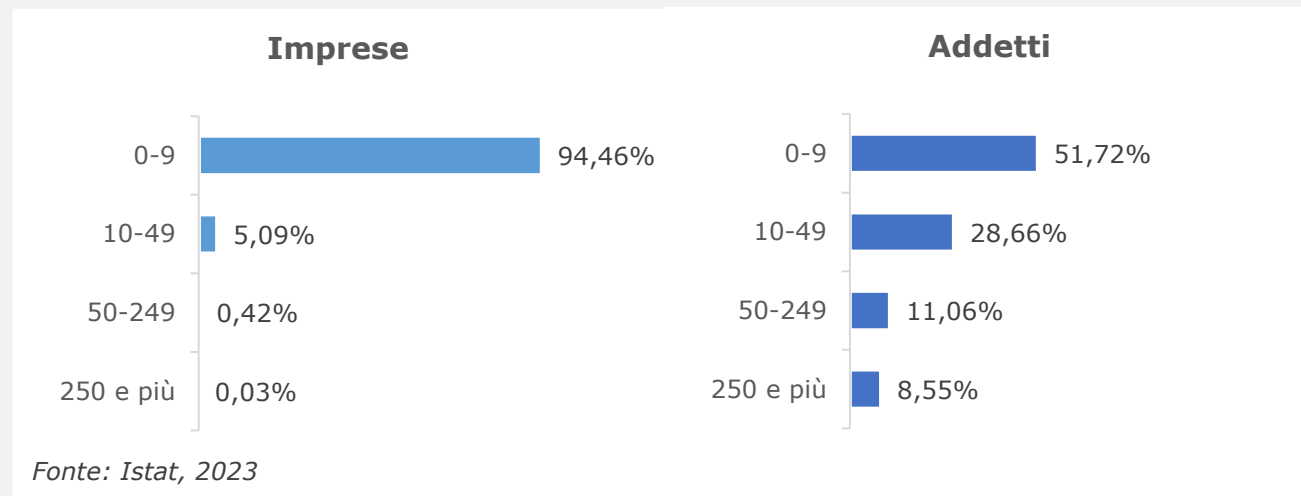
Percentuale di assunzioni previste di difficile reperimento, Lombardia



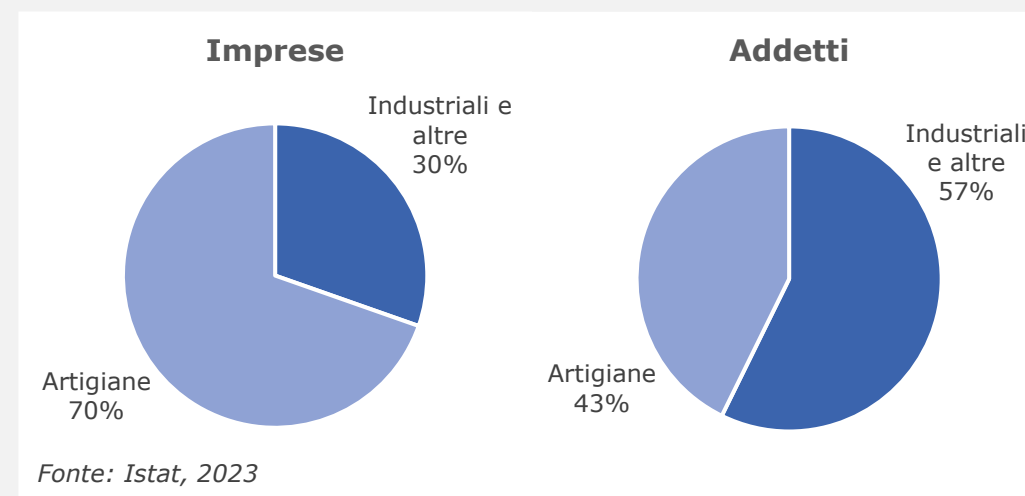
L'espansione occupazionale di questi anni si è affiancata a una **difficoltà crescente di reperimento** del personale da parte delle imprese, fenomeno diffuso a tutto il sistema economico ma che ha raggiunto i livelli massimi proprio nell'edilizia, dove nel 2025 il problema ha riguardato il **62%** delle assunzioni previste (+2 punti rispetto al 2024). Per il complesso dell'economia lombarda tale percentuale si ferma al 48%.



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



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

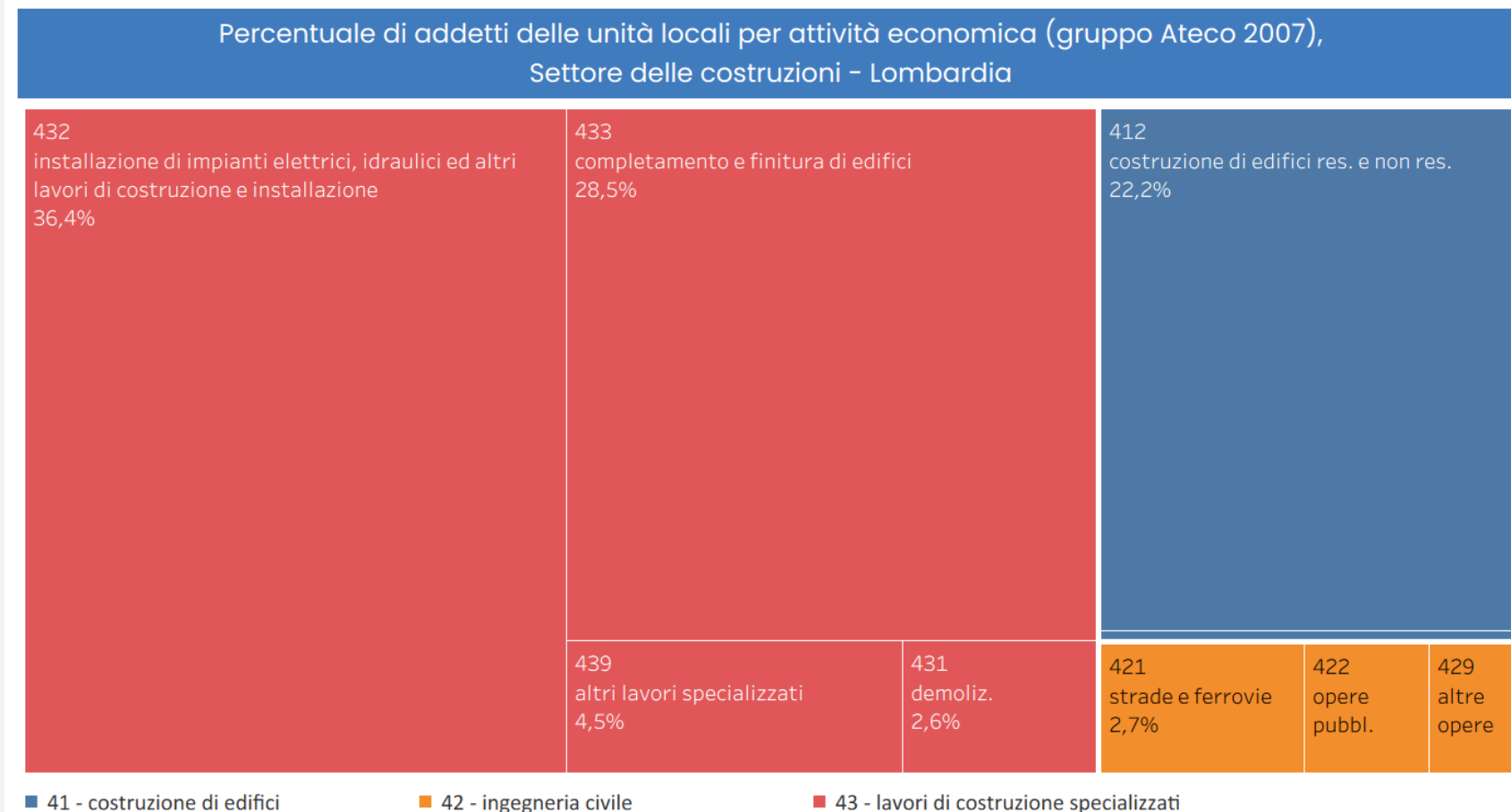


Il tessuto produttivo del settore risulta piuttosto frammentato: in regione le **imprese edili medio-grandi** con oltre 50 addetti rappresentano solo lo **0,45%** del totale, sebbene diano lavoro a quasi il **20% degli occupati** complessivi del settore. La Lombardia presenta comunque una concentrazione maggiore essendo sede di molti dei maggiori gruppi a livello nazionale: in Italia la quota di addetti nelle imprese con più di 50 addetti è infatti più bassa (14%).

La maggior parte delle imprese edili hanno inoltre carattere **artigiano** (70%), ma il peso dell'artigianato nel settore si riduce a meno della metà (**43%**) considerando il numero di addetti, mostrando una marcata tendenza calante negli ultimi anni (l'artigianato rappresentava ancora il 50% degli addetti nel 2018).



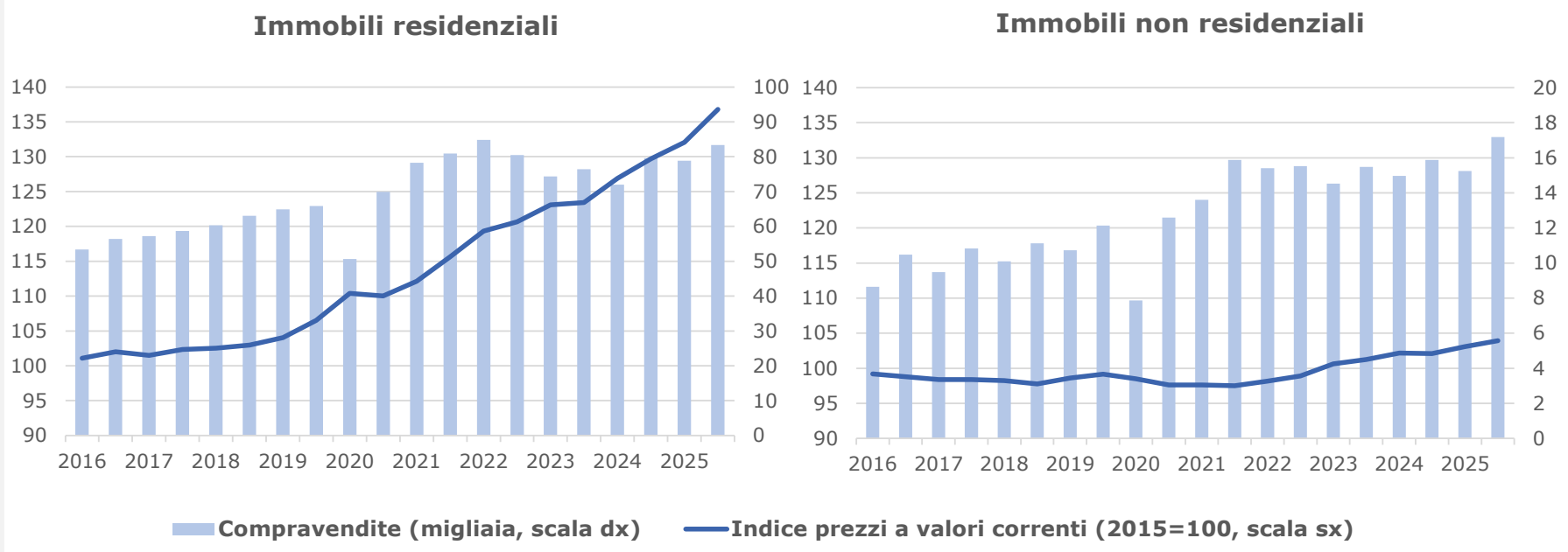
Approfondendo il grado di dettaglio sull'attività economica, emerge come **oltre il 70%** degli addetti siano concentrati nella divisione *Ateco 43* - **lavori di costruzione specializzati**, in particolare nelle attività di *installazione di impianti* (36,4%) e di *completamento e finitura di edifici* (28,5%). L'attività di **costruzione di edifici** vera e propria occupa poco meno del **23%** della forza lavoro, mentre l'**ingegneria civile** (costruzione di strade, ponti, ferrovie e opere di pubblica utilità) rappresenta quasi il **6%** del totale del settore.



Fonte: Istat, 2023



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



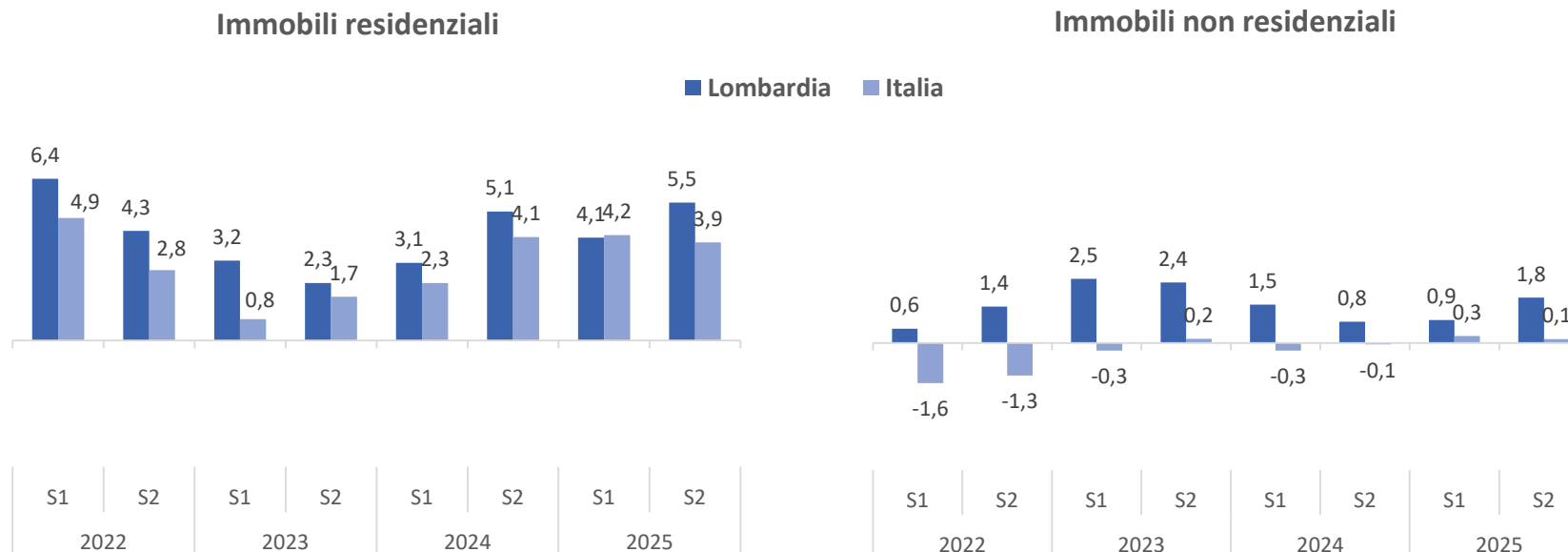
Fonte: elaborazioni Banca d'Italia su dati OMI e Istat

Secondo i dati elaborati da Banca d'Italia, nel 2025 le **compravendite di immobili residenziali** sono aumentate del **+7%**, proseguendo la crescita già avviata nella seconda metà del 2024; i **prezzi** delle abitazioni hanno inoltre confermato il trend positivo (**+4,8%**).

Per gli immobili **non residenziali** nel 2025 si è registrata un'accelerazione delle compravendite (**+5,1%**) e un incremento del **+1,3%** nei prezzi di vendita, dovuto soprattutto alla componente degli uffici.



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



Fonte: elaborazioni Banca d'Italia su dati OMI e Istat

Il mercato immobiliare lombardo si conferma particolarmente dinamico, con prezzi delle abitazioni che, dopo un primo semestre allineato, sono tornati a correre più della media nazionale (**+4,8% vs +4%** italiano nel 2025).

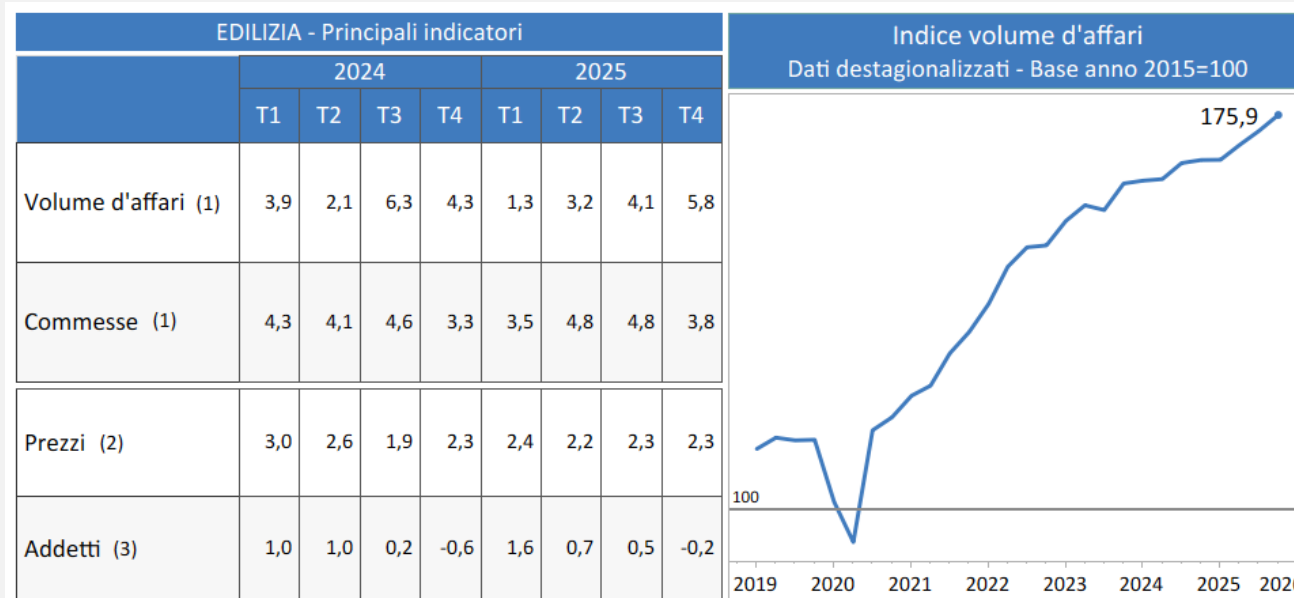
Anche i prezzi degli immobili non residenziali lombardi continuano a crescere più rapidamente rispetto alla sostanziale stabilità registrata in Italia (**+1,3% vs +0,2%**).



Ancora in crescita il **volume d'affari** delle imprese lombarde dell'edilizia nel quarto trimestre 2025, con una variazione tendenziale⁽¹⁾ pari al **+5,8%** che conferma il rafforzamento registrato in corso d'anno. L'indice⁽²⁾ dopo la battuta d'arresto registrata tra la fine del 2024 e l'inizio del 2025 ha infatti ripreso a crescere, con incrementi congiunturali⁽³⁾ superiori a 1,5 punti, raggiungendo quota 175,9 a fine anno.

Anche l'andamento delle **commesse** rimane orientato in senso positivo (**+3,8%** su base annua), sebbene mostri un rallentamento rispetto ai trimestri centrali del 2025.

I **prezzi** di vendita confermano la velocità di marcia degli ultimi trimestri, con una variazione congiunturale leggermente superiore ai due punti percentuali (**+2,3%**): si tratta di un ritmo di crescita ancora superiore ai valori pre-Covid, sebbene inferiore ai picchi del periodo 2021-2023.



Fonte: Unioncamere Lombardia

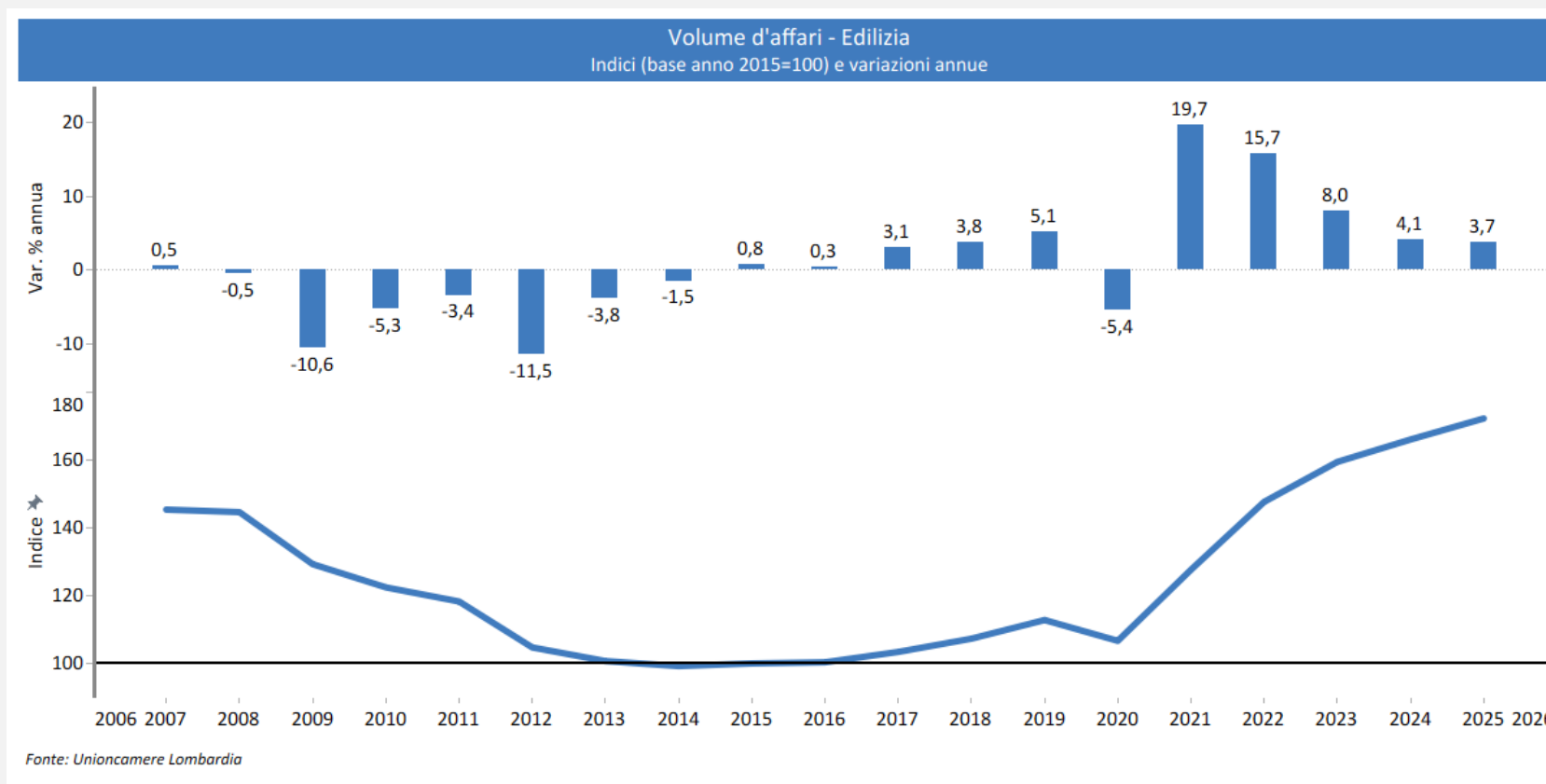
(1) Variazione tendenziale (2) Variazione congiunturale (3) Variazione nel trimestre

Lievemente negativo il saldo del numero di **addetti** tra inizio e fine trimestre (**-0,2%**), come accade normalmente negli ultimi tre mesi dell'anno per via della chiusura dei contratti di durata annuale (-0,6% il saldo nello stesso periodo del 2024). Al netto degli effetti stagionali, il trend rimane in crescita, con una variazione su base annua superiore ai 2 punti percentuali.

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

(2) Numero indice calcolato ponendo il livello medio del 2015 pari a 100

(3) Variazione congiunturale: variazione rispetto al trimestre precedente

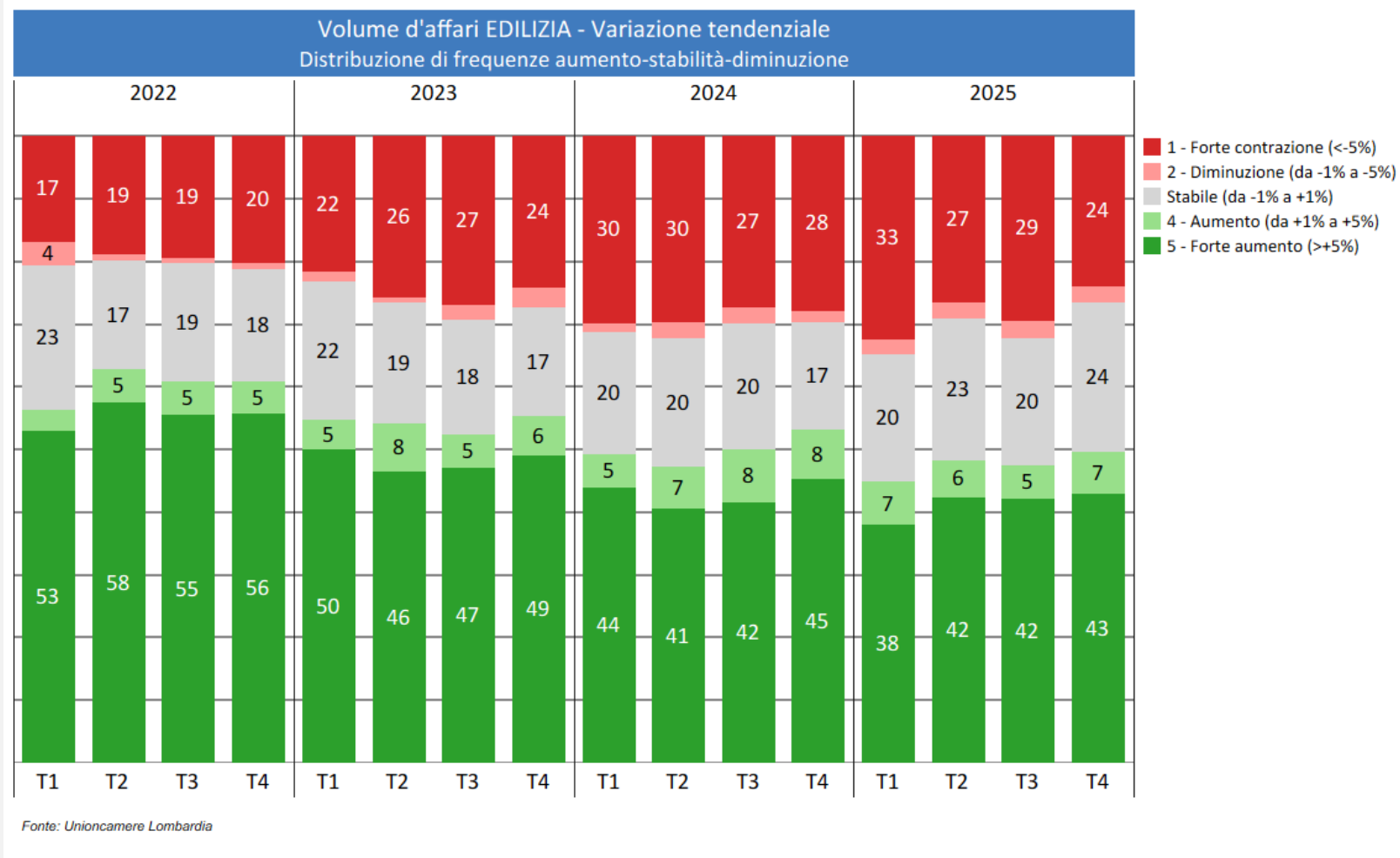


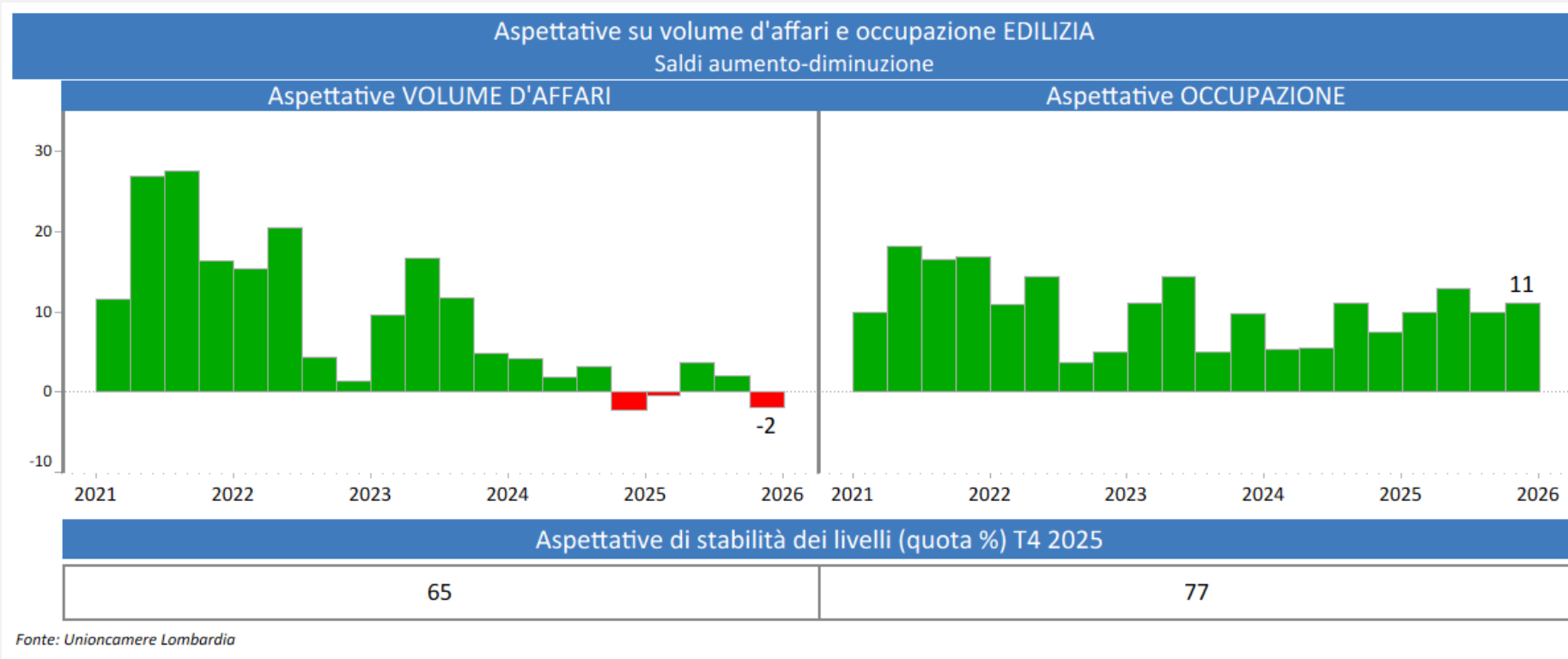
In media annua **l'incremento del volume d'affari nel 2025 è stato del +3,7%**, in lieve rallentamento rispetto al risultato del 2024 (+4,1%). Il settore archivia così il quinto anno di crescita consecutivo, permettendo al numero indice di raggiungere quota 172,3, il valore più elevato della serie storica in termini nominali. La velocità di crescita ha mostrato una progressiva decelerazione dopo i picchi del 2021-2022, quando il volume d'affari ha beneficiato del rimbalzo post-Covid e dell'effetto dei prezzi, aumentati per via dei forti rincari degli input produttivi, nonché della spinta fornita dagli incentivi fiscali.



La distribuzione delle risposte delle imprese conferma il rafforzamento del volume d'affari registrato in corso d'anno: nel quarto trimestre la **quota che registra una crescita** su base annua ha infatti raggiunto la metà del campione (**50%**), in espansione rispetto al 45% del primo trimestre. Parallelamente la quota di imprese che dichiara un calo del volume d'affari si riduce dal 35% al 27%.

I risultati sono però molto diversi a seconda del **mercato di riferimento**, la quota di imprese in espansione raggiunge infatti il 60% per le imprese che operano nel mercato pubblico, mentre si ferma al 47% per quelle attive nel mercato privato (con valori ancora inferiori per il settore delle ristrutturazioni).



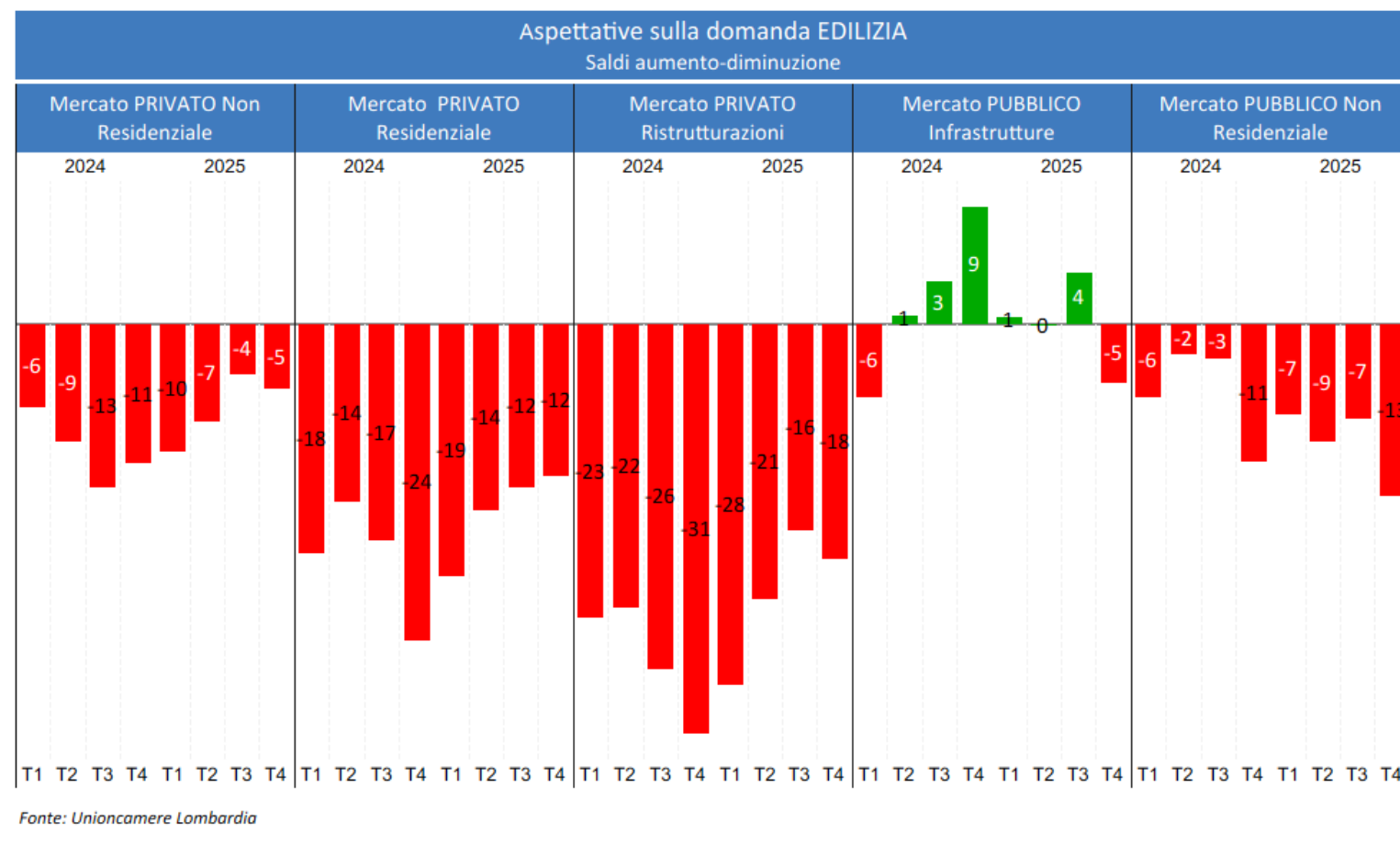


Le **aspettative** degli imprenditori sull'andamento del **volume d'affari** nel prossimo trimestre tornano in territorio lievemente negativo (-2 punti il saldo tra previsioni di crescita e diminuzione), mentre circa i due terzi del campione (65%) prevede una situazione di stabilità. Al netto delle oscillazioni trimestrali, il saldo prossimo allo zero conferma il clima di incertezza prevalente tra gli imprenditori, che non vedono ancora un calo imminente nonostante il ridimensionamento degli incentivi. Le valutazioni sono tuttavia molto differenziate a seconda del mercato di riferimento: il saldo risulta infatti positivo per le imprese che operano nel mercato pubblico, grazie alla spinta fornita dalla realizzazione delle opere del PNRR, mentre assume valori negativi per le imprese attive nel mercato privato (in particolare nelle ristrutturazioni). Restano invece positive le previsioni sull'**occupazione**, con un saldo pari a +11 punti.



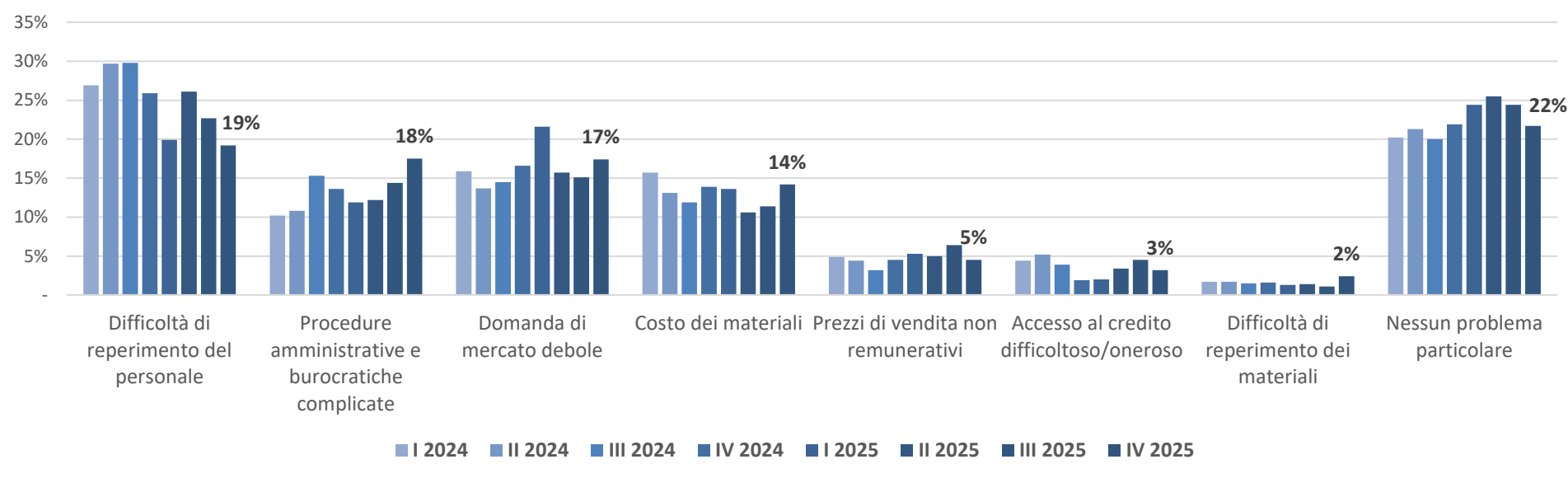
Se le commesse acquisite durante il periodo di saturazione della filiera sorreggono ancora le aspettative sul fatturato, questo non avviene per quanto riguarda la domanda di nuovi lavori, soprattutto nel **mercato privato residenziale** e in quello delle **ristrutturazioni**, dove i saldi restano in area negativa attestandosi rispettivamente a -12 e a -18 punti. Si tratta di valori in linea con quelli del terzo trimestre, ma più elevati rispetto a quanto registrato a inizio 2025.

Aspettative migliori si rilevano invece per il comparto **privato non residenziale** (-5 punti) e per quello **pubblico delle infrastrutture** (-5 punti), che dovrebbe beneficiare degli interventi del PNRR. In peggioramento il saldo per il **mercato pubblico non residenziale** (-13 punti).



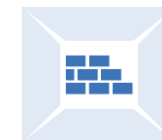


Principale problema affrontato dalle imprese

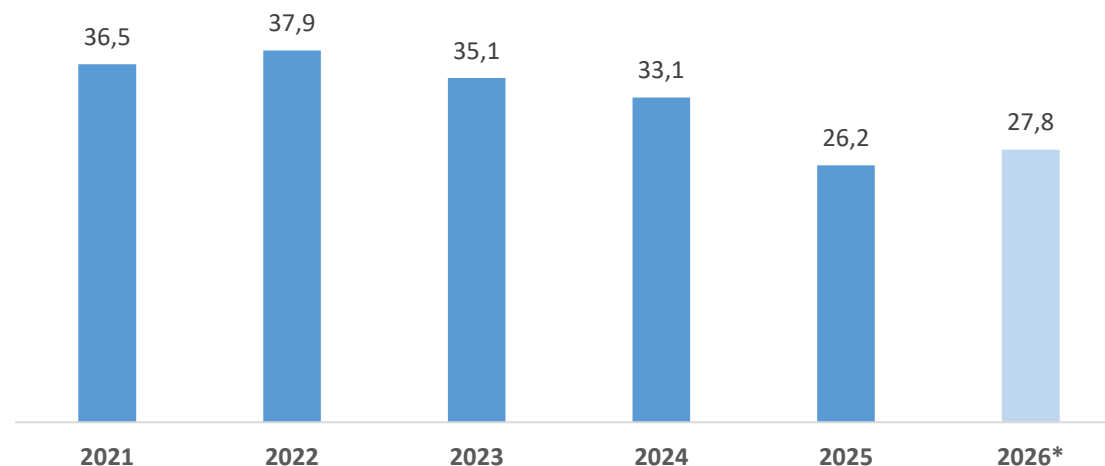


Fonte: Unioncamere Lombardia

Nel quarto trimestre la **difficoltà di reperimento del personale** resta la principale preoccupazione degli imprenditori delle costruzioni, ma con una percentuale (19%) in calo rispetto agli ultimi due trimestri. Crescono invece le segnalazioni per gli altri problemi: l'**eccessiva burocrazia** (18%), la **debolezza della domanda** (17%) e **il costo dei materiali** (14%). La difficoltà nel trovare il personale necessario rappresenta di gran lunga la maggiore criticità tra le medio-grandi imprese e quelle operanti nel mercato pubblico, ma per le imprese sotto i 50 addetti e le realtà attive nel mercato privato è la debolezza della domanda a posizionarsi al primo posto. La burocrazia viene segnalata in maniera trasversale, mentre il costo dei materiali assume particolare rilevanza nel mercato pubblico.



Imprese edili che hanno realizzato investimenti



Fonte: Unioncamere Lombardia, *previsione

Poco più di un quarto delle imprese del campione (**26,2%**) ha dichiarato di aver realizzato **investimenti nel 2025**, una percentuale in calo rispetto agli anni precedenti, che avevano registrato valori sopra il 30%. E' probabile che l'incertezza sulle prospettive di mercato, dopo anni di forte crescita, abbia penalizzato la propensione a investire.

Anche le **previsioni** per l'anno in corso confermano un atteggiamento cauto da parte delle imprese, con una percentuale solo lievemente superiore che pensa di investire nel 2026 (27,8%).

La propensione a investire risulta strettamente correlata alla **dimensione di impresa**: sopra la soglia dei 50 addetti la quota che intende realizzare investimenti nel 2026 supera il 70%, mentre si attesta sotto il 20% per le micro e piccole imprese.

Anche il **mercato di riferimento** dell'impresa incide: in quello pubblico, dove le prospettive sono più rosee grazie ai progetti del PNRR, la propensione a investire nel 2026 sale oltre il 40%.



L'analisi delle motivazioni delle imprese che **non intendono investire nel 2026** conferma l'effetto negativo dell'incertezza: le **prospettive di mercato** vengono infatti indicate dall'11% del campione, portando questa voce al secondo posto (o al terzo considerando anche la generica assenza di una specifica esigenza, indicata dal 57%).

Diminuisce invece la quota di quante segnalano la **manca di risorse finanziarie** (10%), segnale sia della solidità delle imprese del comparto sia delle condizioni di credito più accomodanti rispetto agli anni precedenti.

Il 19% delle imprese che non intende realizzare investimenti nel 2026 afferma inoltre di aver già investito in precedenza (13%) o di aver programmato di farlo negli anni successivi (6%).

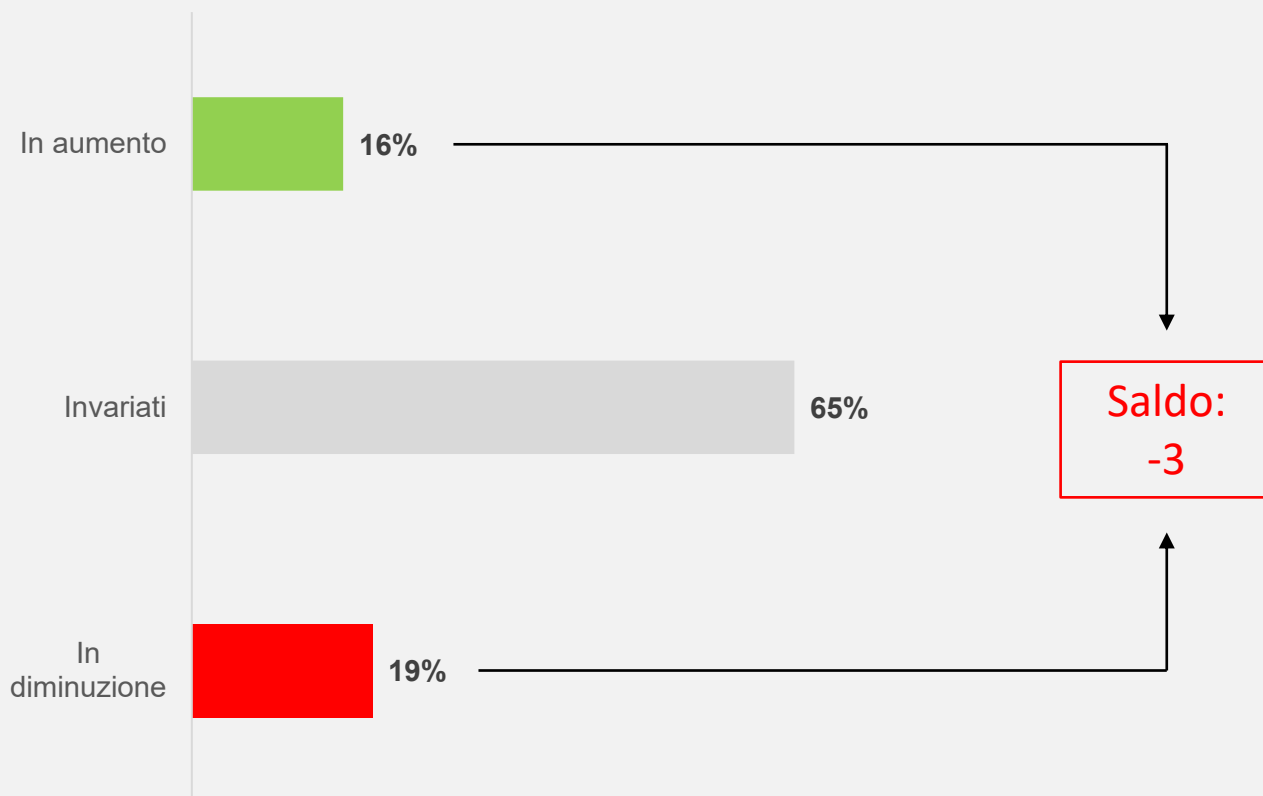
Motivazioni propensione a NON investire



Fonte: Unioncamere Lombardia



Previsione per gli investimenti del settore edile nel 2026 rispetto al 2025



Le aspettative in merito agli investimenti complessivi del settore dell'edilizia nel 2026 confermano la cautela degli imprenditori: le **previsioni di un calo** degli investimenti (19%) **sopravanzano** infatti **quelle di aumento** (16%), anche se circa i due terzi del campione (65%) si aspetta una sostanziale stabilità.

Il saldo, pari a -3 punti percentuali, evidenzia comunque un miglioramento rispetto alla valutazione espressa l'anno precedente, quando il saldo era stato di -8 punti. Le più pessimiste sull'andamento degli investimenti nel settore sono le micro imprese e quelle che operano nel mercato privato delle ristrutturazioni.



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 2025 **per l'indagine dell'edilizia** sono state realizzate **595 interviste**, così distribuite per classe dimensionale:

	3-9 addetti	10-49 addetti	50-199 addetti	200 addetti e più	Totale
Numero interviste	302	220	59	14	595


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.

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