Scenari regionali dell’edilizia: Lombardia

3 Giugno 2024

Il Centro Studi ANCE, per il quarto anno consecutivo, ha realizzato gli **“Scenari regionali dell’edilizia, 2024”** nella convinzione di quanto anche nei singoli territori, così come a livello nazionale, sia importante disporre di dati oggettivi per comprendere le tendenze in atto nel settore, oltre che svolgere un’attività di *lobby* più efficace. Il lavoro, accanto alle consuete previsioni riferite al contesto economico e all’andamento delle costruzioni sviluppate in collaborazione con Prometeia, contiene specifici approfondimenti tematici relativi alle dinamiche demografiche, alle imprese, al credito, al mercato immobiliare e ai lavori pubblici. Questa edizione è stata arricchita da una lettura dei dati sul patrimonio immobiliare, anche alla luce della recente direttiva “*Green*”, che impone la riduzione totale dei consumi per gli edifici residenziali e non abitativi esistenti entro il 2050.

LA CONGIUNTURA

Rispetto ai dati sulla congiuntura, la **Lombardia**, secondo le stime Prometeia, chiude il **2023**, con un aumento del **PIL del +1,1%** rispetto al 2022, una variazione positiva superiore al dato di media nazionale +0,9%. Nel 2024, secondo stime Prometeia, il PIL in Lombardia registrerà un ulteriore aumento del +1,0% su base annua (contro il +0,7% atteso per l’Italia).

Il **settore delle costruzioni** in Lombardia rappresenta, **in termini di investimenti, l’8,5% del PIL regionale ed in termini di occupazione il 20% degli addetti nell’industria e il 6,2% dei lavoratori operanti nell’insieme dei settori di attività economica**. Rispetto all’occupazione, la CNCE registra per la Lombardia nel 2023 un aumento del numero di ore lavorate del +5% e del numero dei lavoratori iscritti rispetto al 2021 del +7,5%. Tale incremento avviene dopo un 2022 con tassi di crescita ampiamente al di sopra del 10% per entrambi (+14,6% per le ore lavorate e +16,2% per i lavoratori iscritti rispetto al 2021).

Nel 2023, l’ANCE, sulla base degli scenari regionali elaborati da Prometeia, stima per la Lombardia un **aumento degli investimenti in costruzioni del +5,7%** in termini reali in confronto al 2022. Tuttavia, viene stimato per il 2024, **un calo dei livelli produttivi del -7,2% in termini reali su base annua**.

LE DINAMICHE ECONOMICO-FINANZIARIE DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI

L’analisi è stata effettuata su un **campione di circa 6 mila bilanci di imprese associate ad ANCE**, con forma giuridica di società di capitali **nel periodo 2013-2022**. L’analisi è stata suddivisa per macroarea territoriale, ovvero Nord Ovest, Nord Est, Centro e Mezzogiorno. Nel 2022, il **33% delle imprese associate si trova nel Nord Ovest** le quali si distinguono per classi di fatturato, per il 15% al di sotto dei 500 mila euro, 13% tra i 500 mila e il milione di euro, per il 18% tra 1 e 2 milioni di euro di fatturato, per il 26% tra i 2 e i 5 milioni di euro, per il 21% tra i 5 e i 20 milioni di euro, per il 5% tra i 20 e i 60 milioni di euro, per l’1% sia tra i 60 milioni e i 120 milioni di euro che per imprese al disopra dei 120 milioni di euro; dati che risultano esser pienamente in linea con quelli di distribuzione per classi di fatturato a livello nazionale.

La crescita del valore della produzione è continuata in maniera sostenuta anche nel 2022: a livello nazionale si è avuto un incremento del 22% sul 2021.

Il *trend* del Nord-Ovest è molto simile a quello dell’Italia: l’aumento nello scorso anno è stato del

19,6% (dopo un 2021 che aveva già fatto segnare un +29%; +86% rispetto al 2017).

A fronte di un aumento del **Margine Operativo Lordo** e del **Margine Operativo Netto** molto importante a livello nazionale, per il Nord Ovest, questi aumenti sono stati di gran lunga superiori. Questa dinamica positiva ha avuto come diretta conseguenza una **netta diminuzione della rischiosità aggregata**.

Nel periodo 2017-2022, nel Nord Ovest, la crescita dell'attivo, ossia lo sviluppo dimensionale delle aziende è stato del +63,4% e +86,4% il valore della produzione.

In Italia, nel 2022 il patrimonio netto è significativamente superiore al valore delle immobilizzazioni. Anche il Margine di Struttura Secondario, il quale indica in quale proporzione le immobilizzazioni sono finanziate con capitale netto e debiti a medio lungo termine è ampiamente rispettato e in linea coi risultati dello scorso anno.

Sia per quanto riguarda la **redditività del capitale investito nella gestione caratteristica**, sia per quanto riguarda la **redditività operativa delle vendite**, si ha una crescita della capacità dell'impresa di produrre reddito operativo dagli investimenti nella gestione caratteristica e di trattenerlo dalle vendite.

Prendendo in considerazione il Conto economico, tra il 2017 e il 2021, posto 100 il Valore della Produzione, nel Nord Ovest, nel 2021 il 70,9% è assorbito dai costi diretti (69,9% al nazionale nel 2022), **il 18,1% dal costo del personale** (18% al nazionale nel 2022), **il 3,1% dagli ammortamenti e dagli altri ricavi** (3,3% al nazionale nel 2022). **L'EBIT, ovvero il Margine Operativo Netto, è pari al 7,9% in crescita rispetto al 5,8% del 2017** (da 5% del 2017 al 8,9% del 2022 al nazionale).

Nel 2022, il ROE ha raggiunto il 13,5% a livello nazionale, il 12,8% per il Nord-Ovest, un valore paragonabile alla redditività del capitale per il settore manifatturiero.

Nel 2022, la sostenibilità del debito (oneri finanziari/EBITDA) appare molto buona: gli oneri finanziari risultano pari al circa 7,4% del margine lordo (EBITDA). Rispetto al 2021 (6,2%) si è assistito ad un lieve aumento ma ancora si è ben lontani dai valori del 2013 (15,4%) e del 2017 (8,5%). Per il Nord-Ovest, i livelli sono più contenuti (6,8% nel 2022, leggermente in risalita rispetto al 5,9% del 2021).

IL CREDITO

Su elaborazione di ANCE rispetto ai dati di Banca d'Italia, in merito ai finanziamenti alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione **in Italia**, le erogazioni nel 2022 hanno continuato a diminuire, confermando un calo del -25,4% nel 2023 rispetto al 2022. **Anche in Lombardia prosegue la netta contrazione nel 2023, con un -23,8% rispetto al 2022**. La diminuzione dei mutui per l'acquisto di case ha riguardato tutte le province lombarde.

In calo, per la regione, anche le erogazioni di finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale, attestandosi ad un -10,1% rispetto all'anno precedente. Le province maggiormente colpite da questa variazione negativa tra 2023 e 2022 risultano esser: Cremona (-35,7%), Varese (-23,7), Sondrio (-19,9), Lecco (-19,7), Brescia (-18,8%), marginalmente colpite Pavia (-11,3%), Mantova (-8,9%), Milano (-5,9%), Monza-Brianza (-4,5%), Bergamo (-3,5%). In forte controtendenza Lodi (9,8%).

In merito al comparto non residenziale, in Lombardia, il 2023 conferma la tendenza in corso con una leggera variazione positiva del +1,8% rispetto al 2022. Solo le province di Mantova (-38,7%), Milano (-16,6%) e Lecco (-5%) hanno registrato diminuzioni di finanziamenti in tale

comparto; nel restante territorio, al contrario, le erogazioni sono aumentate, seppur con intensità differenti.

LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE E LO STOCK EDILIZIO

Nel 2023 la popolazione residente continua a diminuire con una contrapposizione del Nord Italia che registra un aumento della medesima; la Lombardia difatti segna un +0,4% rispetto al 2022 con un incremento di 40 mila persone all'interno della regione. La dinamica della popolazione riflette **un saldo naturale negativo** (-3,8) e **i saldi migratori interno e con l'estero, entrambi positivi** (rispettivamente +2 e +6,2).

Dato il continuo susseguirsi di eventi metereologici estremi, è stato ritenuto fondamentale approfondire ciò che è definito il benessere equo e sostenibile dei territori con un *focus* specifico ai dati inerenti alla percentuale di popolazione residente in aree con pericolosità frane elevate o in cui la temperatura massima è superiore al 90° percentile per almeno 6 giorno consecutivi all'anno e la percezione dei residenti al cambiamento climatico e al degrado del proprio territorio.

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Il mercato immobiliare residenziale in Lombardia, nel 2023, ha segnato un calo del -10,4% per il I trimestre 2023, su base annua, e, dunque, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, un -14,3% per il II trimestre 2023, un -9,3% rispetto al III trimestre e una variazione negativa del -1,6% per l'ultimo trimestre del 2023. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, con un numero di 150.630 compravendite effettuate nell'anno, il **2023 segnala un calo complessivo del -8,9% rispetto al 2022. Tale tendenza è riscontrabile in tutte le province lombarde.**

Per il 2024, le dinamiche del mercato immobiliare residenziale saranno ancora certamente condizionate, oltre che da un incerto e mutevole quadro politico economico, anche da tassi di interesse al di sopra delle attese. Nonostante ciò, la domanda abitativa rimane alta. **Le famiglie sono sempre più alla ricerca di un'abitazione che coniughi le proprie necessità di spazi adeguati con la vivibilità del quartiere e dei servizi che esso è in grado di offrire.**

In merito a ciò, secondo i dati del Censimento delle abitazioni 2011, **lo *stock* edilizio italiano è costituito da circa 13,7 milioni di edifici, dei quali l'88,9% ad uso abitativo**. La restante parte (l'11,1%) riguarda il non residenziale. Focalizzando l'attenzione sul comparto residenziale, lo *stock* abitativo italiano è di ben 12,2 milioni di edifici (per 31,2 milioni di abitazioni), di cui quasi il 75% è stato costruito prima dell'emanazione delle norme antisismiche (1974) e sull'efficienza energetica (1976), nonché dei relativi decreti attuativi.

Alla luce degli importanti risultati ottenuti dal Superbonus e dagli altri bonus ordinari, grazie anche alla possibilità della cessione del credito o dello sconto in fattura, nel triennio 2021-2023 è stato avviato un primo ed ampio processo di riqualificazione energetica del vetusto patrimonio immobiliare italiano. Tale evidenza trova riscontro nell'elaborazione dell'ANCE, che confronta il numero di interventi di Superbonus energetico al totale degli edifici per i quali la riqualificazione energetica si può valutare fattibile e conveniente. A livello regionale, si osserva come **in Lombardia la quota di edifici oggetto di lavori finalizzati al miglioramento della prestazione energetica, al 31 marzo 2024, si attesti a 7,3%, un valore al di sopra della media nazionale (5,8%) che la colloca tra le regioni più virtuose nell'utilizzo dell'agevolazione**.

I LAVORI PUBBLICI

Nel corso del 2023, il comparto delle opere pubbliche in **Lombardia** ha vissuto una fase di crescita trainata dagli interventi del PNRR e dalla chiusura, al 31 dicembre 2023, del ciclo di programmazione

2014-2020 dei fondi strutturali europei. Considerando i comuni, responsabili di gran parte della spesa per investimenti locali, **si riscontra, nel 2023, un aumento del +32,5% rispetto all'anno precedente**.

Concentrando l'attenzione sulle componenti della spesa relative ad investimenti infrastrutturali, i risultati evidenziano, sull'intero anno, un aumento del +25,9% rispetto all'anno precedente, pari a maggiori investimenti per opere pubbliche per circa 439,8 milioni di euro.

Sulla base degli *open data* Regis, aggiornati a dicembre 2023, con la revisione del piano, **8.446 progetti** (CUP) **localizzati in Lombardia**, **per un valore di 998,9 milioni di euro**, **risultano usciti dal perimetro del PNRR** per essere finanziati con fondi diversi e realizzati senza gli stringenti vincoli temporali richiesti dall'Europa. I progetti esclusi riguardano il potenziamento dei servizi e delle infrastrutture sociali delle comunità nelle aree interne, la realizzazione di interventi comunali per la resilienza, la valorizzazione del territorio e l'efficienza energetica. **I progetti usciti dal PNRR in Lombardia rischiano di aumentare a 1.430,6 milioni, considerando le linee di investimento parzialmente definanziate che si stima possano riguardare ulteriori 431,7 milioni di investimenti regionali.** Si tratta principalmente di progetti di rigenerazione urbana, lo sviluppo di ciclovie turistiche, la realizzazione di asili nido e scuole dell'infanzia, i piani urbani integrati e interventi del settore sanitario.

In merito alla nuova programmazione 2021-2027, in base all'Accordo di Partenariato dell'Italia, approvato il 15 luglio 2022, la Lombardia risulta destinataria di **3.507,3 milioni di euro**. Si tratta nello specifico di 2.000 milioni di euro per il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR) e di 1.507,4 milioni di euro per il Fondo Sociale Europeo Plus (FSE+).

Al 31 dicembre 2023, il FESR mostra un avanzamento degli impegni del 15,3%, a fronte di una spesa del 4,6%. Per il FSE+, risultano impegnati il 13,4% dei fondi, con pagamenti al 4%. L'importo degli impegni e dei pagamenti comprende sia la quota UE, sia la quota nazionale dei programmi.

Anche i dati relativi ai bandi di gara confermano il trend ancora positivo con un aumento del 10% dei bandi pubblicati nel 2023, rispetto all'anno precedente, ai quali corrisponde un incremento di importo sempre 2023 su 2022 del 8,5%. Tale crescita non è però confermata dai primi dati relativi al 2024. Il calo, sia in termini di nuovi bandi sia in termini di importi, viene motivato da ANCE alla diminuzione delle nuove gare PNRR che avevano stimolato la crescita negli anni precedenti e alle difficoltà riscontrate dalle stazioni appaltanti ad adeguarsi all'obbligo, scattato dal primo gennaio, di gestire digitalmente gli appalti, attraverso l'uso di piattaforme telematiche.

Allegati

2024_SCENARI_REGIONALI_LOMBARDIA
Apri