Scenari regionali dell’edilizia: Lombardia

4 Giugno 2025

Il Centro Studi ANCE, per il quinto anno consecutivo, ha realizzato gli **“Scenari regionali dell’edilizia, 2025”** 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, al mercato immobiliare, all’accesso al credito, all’offerta produttiva settoriale e alle opere pubbliche. Questa edizione si arricchisce, infine, di un focus sull’emergenza abitativa in Italia, un tema sempre più rilevante anche nel contesto europeo. A tal proposito, è stato sviluppato un indice che misura l’accessibilità alla casa – sia in termini di acquisto che di affitto – nelle città capoluogo.

LA CONGIUNTURA

Rispetto ai dati sulla congiuntura, la **Lombardia**, secondo le stime Prometeia, chiude il **2024**, con un aumento del **PIL del +0,8%** rispetto al 2023, una variazione di poco superiore al dato di media nazionale +0,7%. Nel 2025, secondo stime Prometeia, il PIL in Lombardia registrerà un aumento del +0,7% su base annua (contro il +0,6% atteso per l’Italia).

Il **settore delle costruzioni** in Lombardia rappresenta, **in termini di investimenti, il 9,5% del PIL regionale ed in termini di occupazione il 19,6% degli addetti nell’industria e il 6% dei lavoratori operanti nell’insieme dei settori di attività economica**. Rispetto all’occupazione, la CNCE registra per la Lombardia nel 2024 un aumento del numero di ore lavorate del +3,5% e del +5,8% per i lavoratori iscritti.

Nel 2024, l’ANCE, sulla base degli scenari regionali elaborati da Prometeia, stima per la Lombardia un **calo degli investimenti in costruzioni del -5%** in termini reali in confronto al 2023. Inoltre, viene stimato per il 2025, **un calo degli investimenti del -6,4%, in ulteriore peggioramento rispetto a quanto previsto nel 2024**.

LE IMPRESE DI COSTRUZIONI: STRUTTURA E TENDENZE

In Lombardia, si contano circa **101 mila imprese** nel 2023 attive nel settore (543 mila in Italia), ovvero il 19% dell’offerta produttiva (l’11,5% al nazionale) e rispetto alle quali **l’80%** si occupa di **lavori di costruzione specializzati**. La suddivisione per classi di addetto mostra ancora un’elevata incidenza delle **imprese con un addetto**, il **65,1%** in Lombardia e il 62% a livello nazionale, anche se vi è una propensione ad un aumento, seppur contenuto, della dimensione di impresa (da 2,9 addetti per impresa nel 2019 a 3,1 nel 2023).

IL CREDITO

Su elaborazione di ANCE rispetto ai dati di Banca d’Italia, in merito al flusso di nuovi mutui erogati per investimenti in edilizia in Italia, i dati congiunturali più recenti relativi al 2024 indicano una nuova flessione rispetto all’anno precedente, -6,6% nel totale, con un -3,4% per gli investimenti in edilizia residenziale e -11,2 per investimenti in edilizia non residenziale. Così, anche in Lombardia si riscontra una contrazione del **-3,3%** rispetto al volume registrato nell’anno precedente in termini di **erogazioni di finanziamenti destinati agli investimenti in edilizia residenziale** e un **-5,1%**

per il non residenziale.

Le province maggiormente colpite da questa variazione negativa tra 2024 e 2023 **in merito al residenziale** risultano esser: Mantova (-33,3%), Varese (-26,3), Brescia (-14,2), Bergamo (-12,7), Lecco (-1,5) e Milano (-1,3).

In merito al comparto non residenziale, solo le province di Lodi (-77,8%), Cremona (-37,6), Pavia (-18,2), Brescia (-18,1), Varese (-10,4) e Milano (-7,2).

Nel 2024, in Italia, i finanziamenti alle famiglie per l'acquisto di case sono aumentati dell'8,1% rispetto al 2023. In Lombardia, si registra nel medesimo anno, un **incremento dell'11,7%** rispetto all'anno precedente che aveva fatto segnare una contrazione del -23,8%. Rispetto ai dati relativi alla composizione dei nuovi mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, l'incremento registrato nel 2024 è attribuibile sia a una crescita dei nuovi contratti di mutuo che hanno segnato un aumento dell'8,2% rispetto al 2023, sia delle operazioni di surroga e sostituzione, che hanno registrato un'impennata significativa pari al +47,8% rispetto all'anno precedente.

LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE

Nel 2024 la popolazione residente continua a diminuire con una contrapposizione del Nord Italia che registra un aumento della medesima; la Lombardia difatti segna un +0,1% rispetto al 2023 con un incremento di 15 mila nuovi residenti in Regione. La dinamica della popolazione riflette **un saldo naturale negativo** e **i saldi migratori interno e con l'estero, entrambi positivi**.

L'Istat stima, per il periodo 2023-2043, per la Lombardia, un aumento della popolazione complessivo pari a 375 mila residenti e 470 mila nuove famiglie.

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: LE COMPRAVENDITE E LE DIFFICOLTÀ DI ACCESSO AL BENE CASA

Il mercato immobiliare residenziale in Lombardia, **nel 2024**, ha mostrato **segnali di miglioramento** interrompendo la dinamica negativa dell'anno precedente. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, lo scorso anno si è concluso con un numero di compravendite residenziali pari a 151.465, segnando un modesto incremento del **+0,5%** rispetto al 2023**.**

A livello provinciale, si osservano segni positivi per tutte le province tranne che per Lecco, Lodi, Milano Sondrio e Varese nelle quali si conferma la dinamica ancora negativa del numero di abitazioni compravendute già in atto nell'anno precedente.

Tuttavia, il desiderio di possedere un'abitazione si scontra con le **difficoltà di accesso alla casa**. In Lombardia, per le famiglie meno abbienti (con redditi inferiori ai 20 mila euro annui) l'acquisto della casa è **economicamente insostenibile** in quasi tutti i comuni capoluoghi. Per la fascia grigia (famiglie con la fascia di reddito compresa tra 20-30 mila euro annui) la situazione migliora di poco. L'elevato impegno economico necessario per l'acquisto della casa ha spinto dunque le famiglie lombarde sul **mercato della locazione**, nonostante tale segmento non sia esente da criticità.

Per il **2025**, anche in virtù del calo dei tassi di interesse, è presumibile ipotizzare un **consolidamento** della crescita dell'attività transattiva nella regione. La domanda abitativa delle famiglie lombarde rimane elevata e le nuove esigenze dell'abitare hanno indirizzato la ricerca verso delle unità residenziali collocate in aree urbane caratterizzate dalla presenza di servizi essenziali e attività commerciali.

I LAVORI PUBBLICI

Nel corso del 2024, il comparto delle opere pubbliche in **Lombardia** ha registrato una solida crescita, confermando la tendenza positiva già in atto, spiegato principalmente dall'accelerazione nell'attuazione degli investimenti del PNRR, ma anche di investimenti connessi all'organizzazione dei Giochi Olimpici Invernali Milano-Cortina 2026. Considerando i comuni, responsabili di gran parte della spesa per investimenti locali, **si riscontra, nel 2024, un aumento del +11% rispetto all'anno precedente**.

Concentrando l'attenzione sulle componenti della spesa relative ad **investimenti infrastrutturali**, i dati riferiti al 2024 mostrano un aumento del **18,8%** rispetto al 2023, pari a maggiori investimenti per opere pubbliche per circa **401,3 milioni di euro**. Nel primo trimestre 2025 si conferma una marcata espansione degli investimenti pubblici locali, con un incremento del +16,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Con riferimento al PNRR, gli ultimi *open data* messi a disposizione dal dataset "Localizzazione dei progetti del PNRR" al 31 marzo 2025 dal Governo, consentono di individuare in Lombardia 19.392 progetti (CPL – Codice Locale Progetto) in grado di generare attività edilizia, per un totale di 9.791 milioni di euro di finanziamento PNRR.

La percentuale di avanzamento dei pagamenti rispetto al finanziamento totale si attesta al 32%, mentre la quota relativa ai soli fondi PNRR raggiunge il 43%. Dai dati ricavati dal Sistema delle Casse Edili tramite la piattaforma CNCE_EdilConnect ed elaborati da ANCE emerge che **in Lombardia risultano avviati o conclusi circa il 53% dei cantieri**.

In merito al ciclo di programmazione 2021-2027, la Lombardia risulta destinataria di **3.507,4 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 2024, il FESR registra un tasso di impegni pari al 34,6% e di pagamenti pari al 12,5%. Il programma FSE+ raggiunge il 21% delle risorse impegnate e una spesa pari al 12,1%. Tali risultati collocano la Regione Lombardia tra le realtà più avanzate nel panorama nazionale per capacità di attuazione dei fondi europei nella programmazione 2021-2027.

Rispetto ai **bandi di gara**, nel **2024**, la domanda di lavori pubblici nella regione sperimenta un **ridimensionamento** dopo la significativa espansione del biennio precedente. Le elaborazioni riferite al **primo trimestre 2025** indicano una **moderata crescita** negli importi banditi (+3%) rispetto ai primi tre mesi del 2024.

Allegati

2025_ALL_SCENARI_REGIONALI_LOMBARDIA
Apri