

# Il settore edile

**In Lombardia il mattone continua a tirare. Crescono il valore e le volumetrie delle opere eseguite e anche gli investimenti infrastrutturali. Con risvolti positivi sull'occupazione. Unico neo l'impennata dei prezzi degli immobili.**

## Le imprese di costruzione e l'occupazione

Al 30 giugno 2002 in Italia il registro delle imprese di costruzione si è arricchito di 4.127 nuove realtà, con una crescita lineare, che da sola sostiene quella dell'intero settore industriale, del 4%. Relativamente alla Lombardia, le imprese di costruzione attive a tale data erano il 3,8% in più

rispetto al 2002, oltre 111.000, ben 23.600 in più rispetto al 1998. "Non si tratta di un boom episodico", si afferma in uno studio di Unioncamere Lombardia, "ma di una tendenza forte e continua che ha ormai superato il medio periodo e che non è attribuibile a fattori occasionali, come le incentivazioni per le ristrutturazioni o interventi di rilievo nelle Opere Pubbliche, ma

alla continua proliferazione delle micro-imprese. Quello delle costruzioni è infatti un settore con basse soglie di ingresso, nel quale le abilità manuali hanno ancora grande rilevanza, e che denuncia sempre maggiori difficoltà nel reperimento della manodopera. Per questo ha costituito uno sbocco lavorativo per una parte non trascurabile di quanti hanno perso un'occupazione nel settore industriale o che ne sono usciti per pensionamento in età relativamente giovane".



## Il valore delle costruzioni

Il settore edile è oggetto di apposite rilevazioni da parte dell'Istat, ma le ultime informazioni disponibili si fermano al 2000.

Per quanto riguarda l'attività edilizia in Lombardia, come hanno sottolineato anche i rapporti dell'Annuario Statistico Regionale della Lombardia in questi ultimi anni, si è consolidato l'accenno di ripresa manifestatosi dal 1998, grazie



**Valore totale dei lavori eseguiti  
Migliaia di euro - anno 2000**

	Residenziale	Non Residenziale	Totale Edilizia
Bergamo	10.544	33.834	44.378
Brescia	4.291	38.739	43.030
Cremona	4.169	13.163	17.332
Lecco	2.415	16.783	19.198
Mantova	1.475	10.526	12.001
Sondrio	910	20.881	21.791
<b>Lombardia Or.</b>	<b>23.804</b>	<b>133.926</b>	<b>157.730</b>
<b>Lombardia</b>	<b>38.390</b>	<b>414.834</b>	<b>453.225</b>
<b>Italia</b>	<b>378.500</b>	<b>2.699.596</b>	<b>3.078.096</b>

Def: Annuario Statistico Regionale della Lombardia.



nazionale, 125.000 euro/ab) e a 34.000 euro/ kmq (23 .000 euro/ kmq la media italiana).

Per quanto riguarda le tipologie di interventi realizzati, il 41% di essi ha riguardato strade e aeroporti.

## Il mercato immobiliare

Nonostante ci siamo già lasciati alle spalle gli anni di crescita record, il settore immobiliare nel 2003 ha proseguito nel suo trend di cresci-

ta (103 miliardi di euro di fatturato, +7%) e a fare la parte del leone è stata proprio la Lombardia, che da sola sviluppa un quarto dell'intero fatturato italiano. Secondo Scenari Immobiliari, l'edilizia residenziale da sola rappresenta oltre i due terzi dell'intero mercato e vale 84 miliardi di euro, il 7% in più rispetto al 2002. Ma questo significativo incremento non è dovuto tanto all'aumento delle compravendite, quanto all'aumento dei prezzi degli immobili, attestato mediamente intorno al 7,2%. All'interno del quadro nazionale, la Lombardia spicca per vivacità, con 23 miliardi di euro di fatturato nel 2002. Le compravendite di abitazioni, soprattutto nei capoluoghi, sono aumentate dell'8,4%, per un valore di 17,4 miliardi di euro e 12,8 milioni di metri quadrati.

Sul valore medio dei comuni minori pesa però fortemente il dato delle province più grandi, Bergamo e Brescia, dove l'incremento è stato inferiore al 2%.

L'incremento medio dei prezzi è stato del 7,5%, considerando sia il nuovo, sia gli alloggi ristrutturati o da ristrutturare, con una certa disomogeneità territoriale.

Un incremento record, di oltre il 10%, è stato registrato dalle aree di pregio di Bergamo, Brescia e Sondrio, oltre che di Milano. Il mercato degli immobili a uso ufficio, che vale in Lombardia 1 miliardo di euro, è cresciuto del 15%. Il fulcro dell'attività è naturalmente Milano e il suo interland, mentre il restante territorio regionale presenta situazioni meno dense, distribuite a macchia di leopardo, ma comunque significative. ■



**Valore del mercato immobiliare - milioni di euro**

Settore	2002	2003*	Var% 2003/2002**
Residenziale	79.000	84.550	7,0
Turistico	2.400	2.600	8,3
Terziario/ Uffici	5.500	5.930	7,8
Industriale	3.900	4.100	5,1
Commerciale	5.800	6.150	6,0
<b>Totale</b>	<b>96.600</b>	<b>103.330</b>	<b>7,0</b>

\* stima; \*\* previsione  
Def: Scenari Immobiliari.