

ANCE

MILANO
LODI
MONZA E BRIANZA

NOTA SULLA CONGIUNTURA

GIUGNO 2025

A cura del Centro Studi di Assimpredil Ance

17 giugno 2025

INDICE

QUADRO MACROECONOMICO ED INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI 2

ORE RETRIBUITE E NUMERO DI LAVORATORI ISCRITTI
ALLA CASSA EDILE DI MILANO, LODI, MONZA E BRIANZA 7

MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE 16

QUADRO MACROECONOMICO ED INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Il perdurare del clima di incertezza derivante dagli effetti delle politiche protezionistiche messe in atto dagli Usa e il proseguimento delle tensioni geopolitiche con le guerre in Ucraina e nel Medio Oriente, hanno indotto i principali istituti internazionali di analisi economica a ridimensionare i tassi di crescita dell'economia globale e dell'economia italiana.

Il FMI ha infatti ridotto, nel mese di aprile dell'anno in corso, le stime per il 2025 di crescita dell'economia globale da +3,3% al + 2,8%. Ha anche ridimensionato le stime di crescita del Pil in Italia rispetto alle precedenti stime di gennaio scorso (+0,4% nel 2025 da +0,7%, +0,8% nel 2026 da +0,9%).

Anche Banca d'Italia nel mese di aprile, confermate nel mese di giugno di quest'anno, ha ridimensionato le stime di crescita del Pil in Italia rispetto alle precedenti stime di dicembre 2024 (+0,6% nel 2025 da +0,8%, +0,8% nel 2026 da +1,1%, +0,7% nel 2027 da +0,9%).

Sostanzialmente in linea con le stime del Pil in Italia di Banca d'Italia l'Economy Outlook di giugno 2025 dell'Ocse (+0,6% nel 2025; +0,7% nel 2026).

La stessa Istat ne "Le prospettive per l'economia italiana nel 2025-2026", pubblicato a giugno 2025, conferma il ridimensionamento della crescita dell'economia italiana (+0,6% nel 2025; +0,8% nel 2026).

Dopo una crescita del Pil in Italia rilevato dall'Istat per il 2024 pari a +0,7%, in linea con quanto registrato nel 2023, le prospettive di crescita dell'economia italiana rimangono pertanto deboli.

Con riguardo all'andamento degli investimenti in costruzioni, i dati ufficiali dell'Istat confermano le tendenze in atto già riscontrate nei precedenti Rapporti, con una diminuzione progressiva degli investimenti in abitazioni ed un incremento significativo degli investimenti in fabbricati non residenziali ed altre opere infrastrutturali.

Gli investimenti in costruzioni nel primo trimestre 2025 registrano un dato positivo con una crescita dell'1,7% rispetto al trimestre precedente, composta da un +1,7% negli investimenti in abitazioni e da un +1,8% negli investimenti in fabbricati non residenziali ed altre opere infrastrutturali.

Se si considera il confronto con lo stesso trimestre dell'anno precedente le tendenze di fondo vengono confermate. La variazione tendenziale registra una crescita complessiva dell'1,5% come risultato di due tendenze opposte: -4,9% per gli investimenti in abitazioni, +10,6% per gli investimenti in opere infrastrutturali.

Più attenuata questa dinamica se si considerano gli investimenti in costruzioni annuali, perché inglobano gli investimenti in abitazioni relativi alla riqualificazione del patrimonio residenziale spinti dagli incentivi fiscali del superbonus realizzati nei primi mesi del 2024.

Secondo l'Istat, infatti, gli investimenti in costruzioni (al netto dei costi di trasferimento di proprietà) nel 2024 crescono in volume del 2,3% rispetto al 2023, come sintesi di una riduzione del 3,3% degli investimenti in abitazioni ed un incremento del 10,2% degli investimenti in fabbricati non residenziali ed altre opere infrastrutturali.

L'Istat, pertanto, attribuisce nelle proprie stime ancora un valore positivo per il 2024, anche se in fortissima riduzione rispetto alla straordinaria crescita del settore registrata nei tre anni precedenti.

In effetti i dati provenienti dalle Casse Edili sembrano confermare la tenuta dei livelli di attività del settore nel 2024, anche se nel primo trimestre del 2025 si registra una prima flessione.

Secondo i dati della Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza il livello di attività, in termini di ore lavorate, indica per il 2024 una crescita, in forte rallentamento, del 3,3% su base annua. Un dato sostanzialmente in linea con quello proveniente dal livello nazionale come sintesi delle 113 Casse Edili (+4,7%).

Ma alcuni istituti di analisi economica specializzati nel settore mettono in evidenza che a questi dati sfuggono le micro e piccole imprese impegnate prevalentemente nel settore privato con lavori di manutenzione straordinaria degli edifici, il comparto che più di tutti sta registrando le flessioni più rilevanti.

Il Centro Studi dell'Ance nazionale nell'Osservatorio

Congiunturale di gennaio 2025 ha, infatti, rilasciato stime di flessione degli investimenti in costruzioni per il 2024 e 2025, seppur ancora su volumi di attività elevati.

Per l'Ance nel 2024 si registra una prima frenata del 5,3% degli investimenti in costruzioni rispetto agli eccezionali livelli raggiunti nel 2023.

La dinamica negativa stimata dall'Ance è la sintesi di due tendenze opposte nel comparto abitativo e nel non residenziale. Sulla prima pesa, soprattutto, il venir meno della spinta della manutenzione straordinaria derivante dagli incentivi fiscali ed in particolare dal superbonus (-22%), di contro prosegue il buon andamento del comparto non residenziale con una forte crescita degli investimenti in opere pubbliche (+21%), trainati dagli interventi del PNRR.

Per il 2025 viene stimata un'ulteriore flessione del -7% del volume degli investimenti in costruzioni rispetto all'anno precedente.

Nel comparto abitativo viene stimata una ulteriore riduzione degli investimenti nella qualificazione del patrimonio residenziale, per la completa scomparsa degli effetti del superbonus e per il forte ridimensionamento dei bonus fiscali ordinari (-30%). Viene invece confermato l'aumento degli investimenti in opere pubbliche, anche se con un tasso di crescita più moderato (+16%).

Si delinea pertanto uno scenario di progressiva riduzione degli investimenti del settore, anche se collocati ancora su livelli di attività superiori a quelli registrati negli anni precedenti la pandemia del 2020.

Una tendenza alla flessione degli investimenti in costruzioni che viene confermato negli "Scenari regionali dell'edilizia – Regione Lombardia", curato dal Centro Studi Ance nazionale e diffuso nel maggio 2025. Secondo questa pubblicazione vengono confermate le stime rilasciate a livello nazionale ad inizio dell'anno in corso e si stima una flessione degli investimenti in costruzioni nella Regione Lombardia per l'anno in corso ed il precedente (-5% nel 2024; -6,4% nel 2025).

Si deve osservare che nel "Rapporto annuale sull'economia della Lombardia", curato da Banca d'Italia e pubblicato a giugno 2025, si indica una forte tenuta degli investimenti in costruzione nel territorio lombardo. Nel Rapporto, infatti, si afferma che "è proseguita l'espansione dell'attività nel settore delle costruzioni, sostenuta dall'avvio dei cantieri per la realizzazione delle opere finanziate dal PNRR e per i lavori connessi con le Olimpiadi invernali del 2026".

Da notare che a giugno 2025 la Banca d'Italia ha rilasciato stime che rivalutano la crescita degli investimenti in costruzioni a livello nazionale per i prossimi anni rispetto alle precedenti stime di aprile 2025 e dicembre 2024 (+0,5% nel 2025, 0,0% nel 2026, -0,2% nel 2027).

Sono stime che indicano una tenuta degli investimenti in costruzioni per l'anno in corso e che potranno essere verificate con l'andamento del settore nei prossimi mesi.

Se nel 2025 e 2026 il settore potrà tenere i livelli di attività per effetto degli investimenti in infrastrutture, trainati dal PNRR, destano preoccupazione le prospettive di medio termine dal 2027 in avanti.

I rigidi vincoli di finanza pubblica che il Governo si è dato con il Piano Strutturale di bilancio di medio termine, non permetteranno di mantenere i ritmi di investimenti in infrastrutture che si sono osservati in questi ultimi anni. Pur se la comunicazione della Commissione Europea "NextgenerationEU- la strada verso il 2026" permette agli Stati membri di utilizzare tutta la flessibilità possibile nella revisione del PNRR e la possibilità di costituire fondi da utilizzare su obiettivi specifici negli anni successivi al 2026, Il rischio del venir meno della continuità della domanda pubblica è reale e si avverte già con la riduzione dei bandi e procedure di gara sul finire dello scorso anno.

Il comparto degli investimenti in abitazioni, se non risolverà i problemi di regolazione e se non saranno adottate misure adeguate a favorire l'offerta di abitazioni in proprietà e in affitto con stimoli equilibrati ed efficienti per il recupero del patrimonio residenziale, entrerà in una fase di stagnazione in un mercato più ristretto in termini di volumi.

La politica monetaria meno restrittiva adottata dalla Bce in questi ultimi mesi ha favorito la riduzione dei tassi d'interesse sui mutui. Ciò ha stimolato l'acquisto di abitazioni sul mercato immobiliare italiano, compresi i territori analizzati dal Rapporto.

La spinta della domanda sul mercato ha prodotto un aumento dei prezzi delle abitazioni in un contesto di scarsità di offerta.

In questo quadro diventa necessario attivare un piano strategico che permetta di aumentare l'offerta di abitazioni in proprietà ed in affitto che sia in grado di dare una risposta efficiente alle nuove esigenze della domanda, fortemente cresciuta soprattutto nelle città metropolitane.

Tabella 1 STIME PIL

PIL	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026	Anno 2027
ISTAT (1)	0,7%	0,6%	0,8%	
OCSE (2)	0,7%	0,6%	0,7%	
FMI (3)	0,7%	0,4%	0,8%	
Bdl (4)	0,5%	0,6%	0,8%	0,7%
UE (5)	0,7%	0,7%	0,9%	
DFP (6)	0,7%	0,6%	0,8%	0,8%
PSBMT (7)	1,0%	1,2%	1,1%	

(1) Istat - Prospettive per l'economia italiana per il 2025 e 2026 | giugno 2025

(2) OCSE- Economy Outlook | giugno 2025

(3) FMI - Word Economic Outlook | aprile 2025

(4) Bdl - Proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana | giugno 2025

(5) UE- Previsioni economiche d'autunno | novembre 2024

(6) DFP- Documento di finanza pubblica | aprile 2025

(7) PSBMT- scenario programmatico | settembre 2024

Tabella 2 INVESTIMENTI FISSI LORDI IN COSTRUZIONI TRIMESTRALI

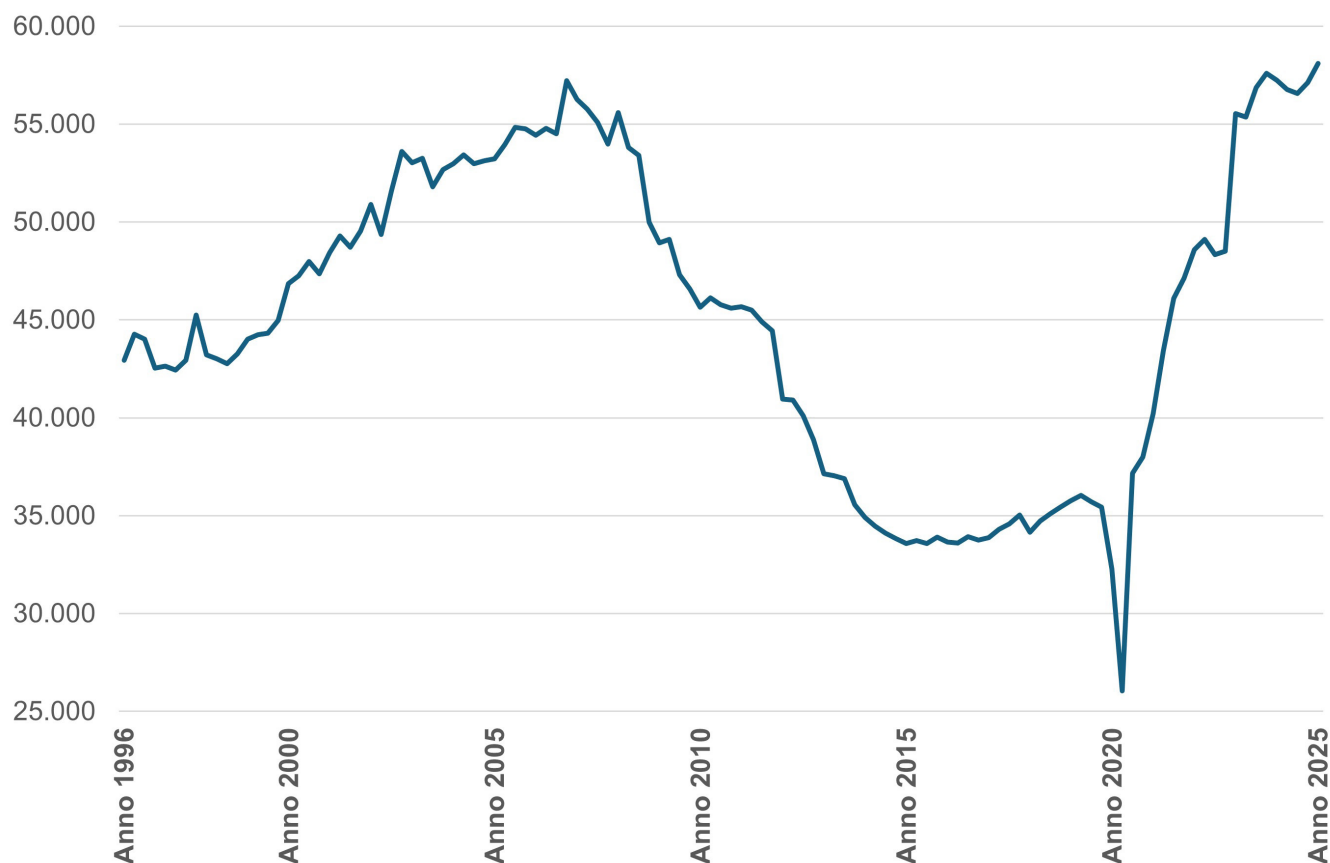
Valori concatenati (milioni di euro - anno di riferimento 2020).

Dati destagionalizzati al lordo dei costi di trasferimento di proprietà.

Variazione congiunturale	III TRIM. - 2023	IV TRIM. - 2023	I TRIM. - 2024	II TRIM. - 2024	III TRIM. - 2024	IV TRIM. - 2024	I TRIM. - 2025
Abitazioni	34.412	34.598	33.838	32.946	32.110	31.659	32.189
Fabbricati non residenziali e altre opere	22.510	23.042	23.443	23.859	24.487	25.477	25.936
Totale costruzioni	56.877	57.602	57.247	56.779	56.580	57.128	58.112
Variazione congiunturale	Var. % III TRIM. 2023 su II TRIM. 2023	Var. % IV TRIM. 2023 su III TRIM. 2023	Var. % I TRIM. 2024 su IV TRIM. 2023	Var. % II TRIM. 2024 su I TRIM. 2024	Var. % III TRIM. 2024 su II TRIM. 2024	Var. % IV TRIM. 2024 su III TRIM. 2024	Var. % I TRIM. 2025 su IV TRIM. 2024
Abitazioni	2,7%	0,5%	-2,2%	-2,6%	-2,5%	-1,4%	1,7%
Fabbricati non residenziali e altre opere	2,8%	2,4%	1,7%	1,8%	2,6%	4,0%	1,8%
Totale costruzioni	2,8%	1,3%	-0,6%	-0,8%	-0,3%	1,0%	1,7%
Variazione tendenziale	Var. % III TRIM. 2023 su III TRIM. 2022	Var. % IV TRIM. 2023 su IV TRIM. 2022	Var. % I TRIM. 2024 su I TRIM. 2023	Var. % II TRIM. 2024 su II TRIM. 2023	Var. % III TRIM. 2024 su III TRIM. 2023	Var. % IV TRIM. 2024 su IV TRIM. 2023	Var. % I TRIM. 2025 su I TRIM. 2024
Abitazioni	20,1%	18,9%	1,2%	-1,7%	-6,7%	-8,5%	-4,9%
Fabbricati non residenziali e altre opere	14,3%	18,4%	5,9%	9,0%	8,8%	10,6%	10,6%
Totale costruzioni	17,6%	18,7%	3,1%	2,6%	-0,5%	-0,8%	1,5%

Grafico 1 INVESTIMENTI FISSI LORDI - COSTRUZIONI - ITALIA

Valori concatenati (milioni di euro - anno di riferimento 2020). Dati destagionalizzati
Aggiornamento I trimestre 2025



Fonte: Elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Istat

Tabella 3 INVESTIMENTI FISSI IN COSTRUZIONI ANNUALI

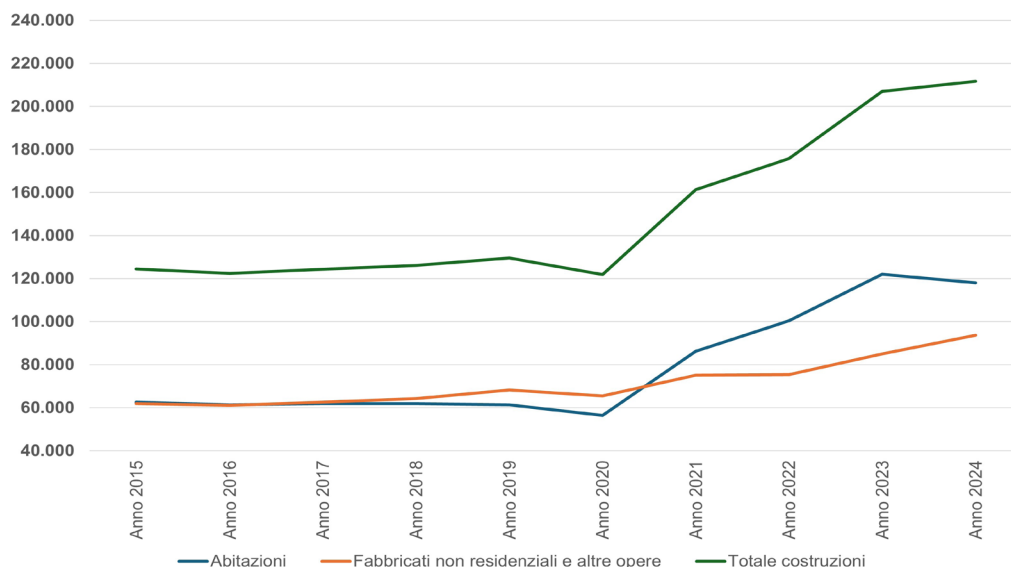
(al netto dei costi per trasferimento di proprietà) Variazioni annuali in volumi

Valori concatenati con anno di riferimento 2020	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Abitazioni	-1,0	-8,0	53,0	16,4	21,5	-3,3
fabbricati non residenziali e altre opere	6,1	-4,1	14,8	0,3	12,8	10,2
Totale Costruzioni	2,6	-5,9	32,5	8,9	17,8	2,3

Fonte: Elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Istat

Grafico 2 INVESTIMENTI FISSI IN COSTRUZIONI ANNUALI

Valori concatenati con anno di riferimento 2020
Per tipo di investimento



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Istat

Tabella 4 STIME PIL E INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Regione Lombardia

	Anno 2024	Anno 2025
PIL (*)	0,8%	0,7%
Investimenti in costruzioni (*)	-5%	-6,4%

(*) stime Ance su dati Prometeia; variazioni % in termini reali

Fonte: Scenari regionali dell'edilizia - Regione Lombardia - Ance | maggio 2025

Tabella 5 INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Proiezioni macroeconomiche per economia italiana di Banca d'Italia
Variazioni % in volume

	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026	Anno 2027
Giugno 2025	+1%	+0,5%	0,0%	-0,2%
Aprile 2025	+1%	+0,2%	-0,8%	+0,4%
Dicembre 2024	+2,7%	-3,3%	-1,1%	-0,3%

Fonte: Banca d'Italia

ORE RETRIBUITE E NUMERO DI LAVORATORI ISCRITTI ALLA CASSA EDILE DI MILANO, LODI, MONZA E BRIANZA

I dati sulle ore retribuite ed il numero di lavoratori iscritti alla Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza indicano una flessione nel primo trimestre 2025 rispetto al trimestre precedente e allo stesso trimestre dell'anno precedente, anche se i livelli di attività rimangono elevati.

Con riguardo all'intero 2024 il numero di ore retribuite aumenta per tutte le imprese iscritte alla Cassa Edile, anche se in forte rallentamento rispetto alle dinamiche registrate nei tre anni precedenti. Un aumento che si riscontra anche nel numero di ore lavorate a livello nazionale come sintesi dei risultati rilevati tra le 113 Casse edili (+4,68%).

Anche il numero dei lavoratori iscritti alla Cassa Edile indica una tenuta dei livelli di attività, pur se in forte rallentamento rispetto a quanto registrato negli anni precedenti.

In particolare, il numero di ore lavorate da lavoratori di imprese con sede legale nella **Città Metropolitana di Milano**, con 10,3 milioni di ore lavorate nel primo trimestre 2025, registra una riduzione dell'8,6% rispetto al trimestre precedente, ed una flessione del 5,1% rispetto allo stesso trimestre del 2024.

Con riguardo all'intero 2024, con 42,8 milioni di ore retribuite, le imprese della Città Metropolitana di Milano hanno incrementato la loro attività del 1,3% rispetto al 2023, in forte rallentamento rispetto a quanto registrato nell'anno precedente (+13,1%), ma raggiungendo il valore più elevato registrato dal 2015.

Il numero medio mensile di lavoratori impegnati nell'attività edilizia nel primo trimestre 2025 è stato pari 27.799 unità, con una flessione del 3,2% rispetto al valore registrato nello stesso trimestre dell'anno precedente. Nel 2024 il numero medio mensile di lavoratori si era incrementato del 2,1% rispetto al 2023.

Stessa dinamica si registra nel numero di ore lavorate da lavoratori di imprese con sede legale nella **Provincia di Monza e Brianza** che nel primo trimestre 2025 manifesta una flessione dell'8,2% rispetto al trimestre precedente e del 4,3% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Si deve osservare che nel 2024 il numero di ore lavorate

aveva registrato un aumento dell'8,5% rispetto al 2023.

Più marcata la flessione del numero di ore lavorate da lavoratori di imprese con sede legale nella **Provincia di Lodi** che nel primo trimestre 2025 registrano variazioni negative del 9,9% rispetto al trimestre precedente e del 13,1% su base annua.

Se si considera il dato di **ore lavorate globali**, che comprende anche le imprese con sede legale fuori dalle province di competenza della Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza, ma che hanno svolto attività nelle tre province considerate, e pertanto i lavoratori sono iscritti temporaneamente alla Cassa Edile sopra citata, si raggiungono nel primo trimestre 2025 18 milioni di ore lavorate con una flessione del 2,7% su base annua.

Nel 2024 il numero medio mensile di lavoratori "globali" aveva registrato un incremento del +4,1% rispetto all'anno precedente, sostanzialmente in linea con il dato nazionale.

I dati relativi al numero medio di lavoratori nel primo trimestre 2025 sono stabili rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Si può pertanto osservare che i dati della Cassa Edile indicano una flessione nel primo trimestre dell'anno in corso ma su livelli elevati di attività.

Tabella 6 SOMMA ORE RETRIBUITE - DATI TRIMESTRALI

	I TRIM. - 2024	II TRIM. - 2024	III TRIM. - 2024	IV TRIM. - 2024	I TRIM. - 2025
Città Metropolitana di Milano	10.835.731	10.848.805	10.147.433	11.259.890	10.288.508
Provincia di Monza e Brianza	2.184.072	2.185.652	2.017.127	2.278.650	2.090.759
Provincia di Lodi	652.239	666.336	611.106	628.722	566.758
Globale*	18.535.990	18.849.849	17.731.495	19.537.892	18.040.509

Variazione percentuale su trimestre precedente					
Città Metropolitana di Milano	-3,9%	0,12%	-6,5%	11,0%	-8,6%
Provincia di Monza e Brianza	1,7%	0,07%	-7,7%	13,0%	-8,2%
Provincia di Lodi	-2,2%	2,2%	-8,3%	2,9%	-9,9%
Globale*	-2,6%	1,7%	-5,9%	10,2%	-7,7%

Variazione percentuale sullo stesso periodo dell'anno precedente					
Città Metropolitana di Milano	4,4%	2,9%	0,9%	-0,2%	-5,1%
Provincia di Monza e Brianza	9,3%	8,0%	11,1%	6,1%	-4,3%
Provincia di Lodi	7,6%	5,8%	1,4%	-5,7%	-13,1%
Globale*	4,7%	4,6%	4,3%	2,7%	-2,7%

* Globale comprende tutte le imprese iscritte che hanno sede amministrativa non solo nelle tre province (Città Metropolitana, Provincia di Monza e Brianza e Lodi) ma anche in altre province d'Italia, che comunque hanno operato nelle tre province considerate.

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

GRAFICI DATI TRIMESTRALI

Grafico 3 SOMMA ORE RETRIBUITE - CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

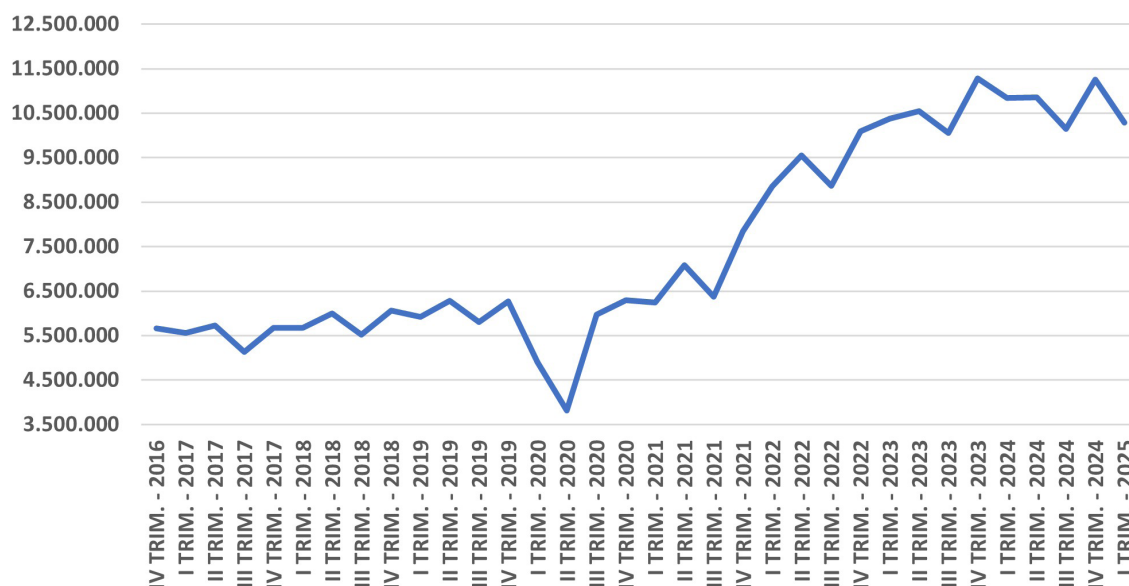
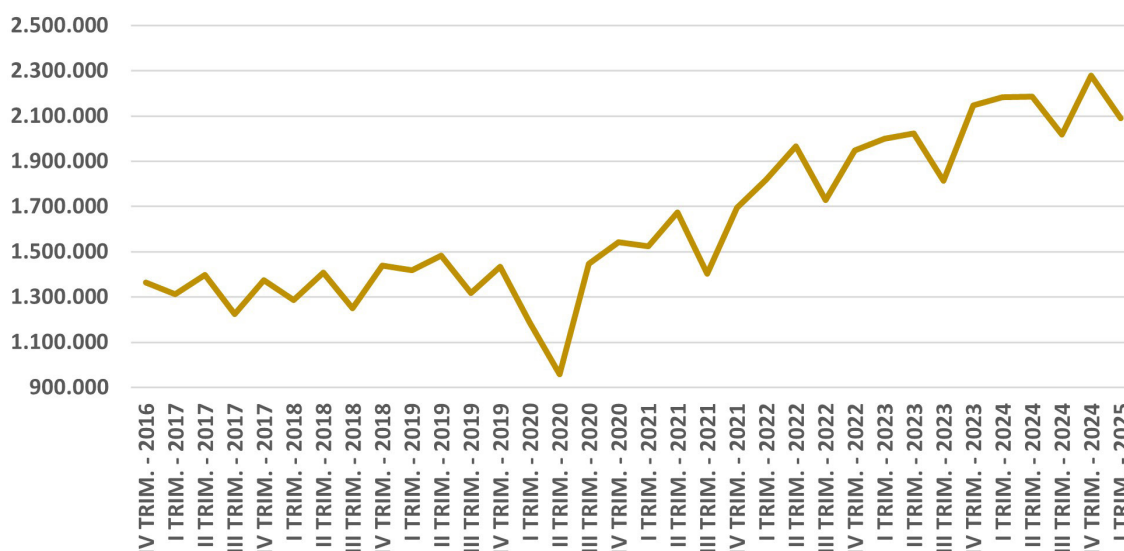


Grafico 4 SOMMA ORE RETRIBUITE - PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Grafico 5 SOMMA ORE RETRIBUITE - PROVINCIA DI LODI

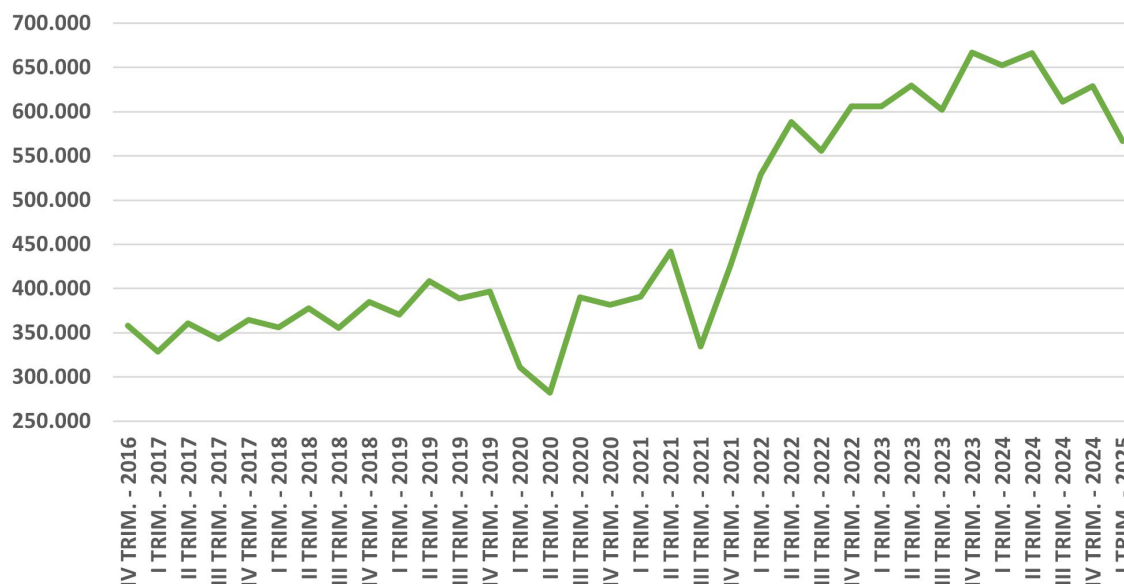
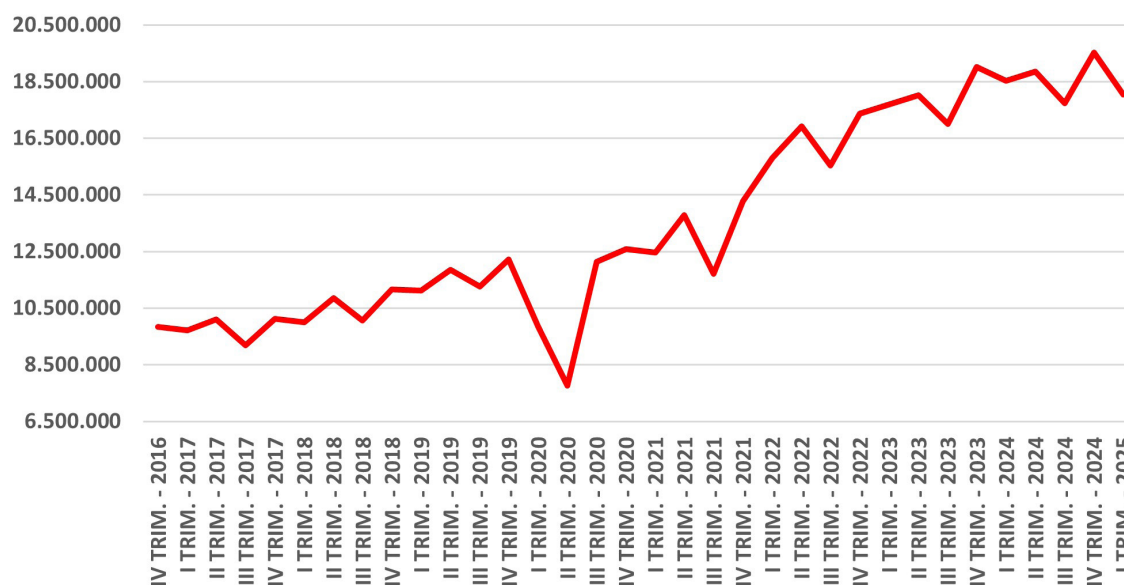


Grafico 6 SOMMA ORE RETRIBUITE - GLOBALE*



* Globale comprende tutte le imprese iscritte che hanno sede amministrativa non solo nelle tre province (Città Metropolitana, Provincia di Monza e Brianza e Lodi) ma anche in altre province d'Italia, che comunque hanno operato nelle tre province considerate.

Fonte: Elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Tabella 7 NUMERO LAVORATORI - MEDIA TRIMESTRALE

	I TRIM. - 2024	II TRIM. - 2024	III TRIM. - 2024	IV TRIM. - 2024	I TRIM. - 2025
Città Metropolitana di Milano	28.705	28.431	27.941	28.964	27.799
Provincia di Monza e Brianza	5.491	5.482	5.530	5.716	5.325
Provincia di Lodi	1.715	1.752	1.703	1.691	1.616
Globale*	50.523	51.067	51.037	52.701	50.543

Variazione percentuale su trimestre precedente					
Città Metropolitana di Milano	-3,2%	-1,0%	-1,7%	3,7%	-4,0%
Provincia di Monza e Brianza	0,5%	-0,2%	0,9%	3,4%	-6,8%
Provincia di Lodi	-3,1%	2,2%	-2,8%	-0,7%	-4,4%
Globale*	-2,3%	1,1%	-0,1%	3,3%	-4,1%

Variazione percentuale sullo stesso periodo dell'anno precedente					
Città Metropolitana di Milano	8,3%	2,7%	0,4%	-2,3%	-3,2%
Provincia di Monza e Brianza	11,0%	8,1%	9,1%	4,6%	-3,0%
Provincia di Lodi	10,0%	5,9%	0,4%	-4,5%	-5,8%
Globale*	9,1%	5,6%	4,8%	1,9%	0,0%

* Globale comprende tutte le imprese iscritte che hanno sede amministrativa non solo nelle tre province (Città Metropolitana, Provincia di Monza e Brianza e Lodi) ma anche in altre province d'Italia, che comunque hanno operato nelle tre province considerate.

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

GRAFICI DATI MEDIE TRIMESTRALI

Grafico 7 NUMERO LAVORATORI - CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

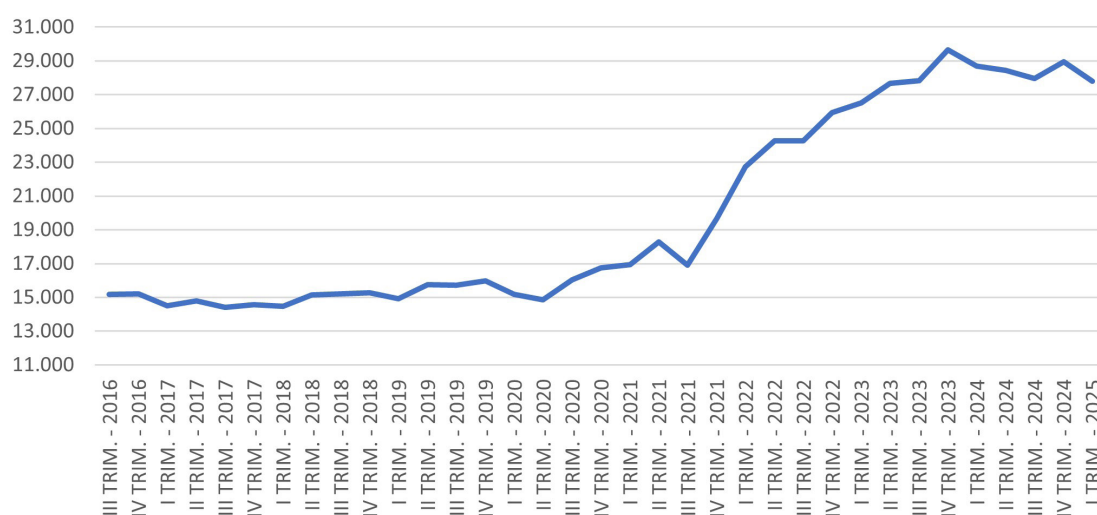
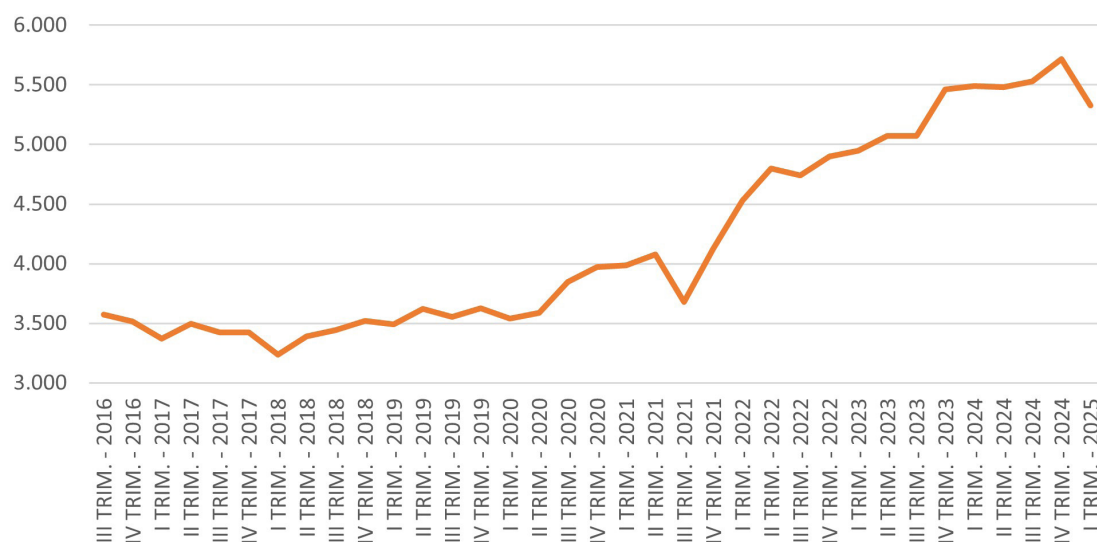


Grafico 8 NUMERO LAVORATORI - PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

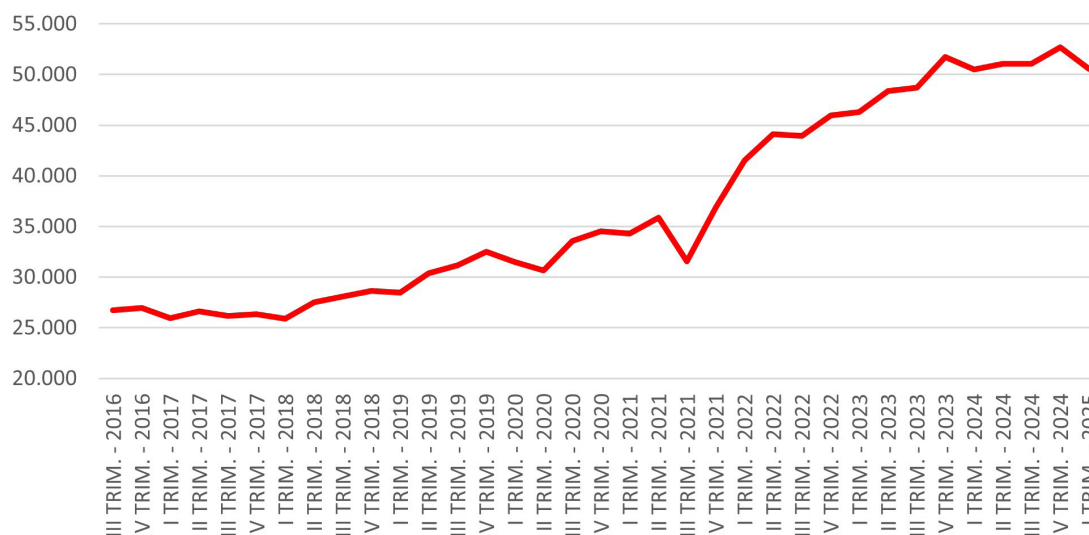


Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Grafico 9 NUMERO LAVORATORI - PROVINCIA DI LODI



Grafico 10 NUMERO LAVORATORI - GLOBALE*



* Globale comprende tutte le imprese iscritte che hanno sede amministrativa non solo nelle tre province (Città Metropolitana, Provincia di Monza e Brianza e Lodi) ma anche in altre province d'Italia, che comunque hanno operato nelle tre province considerate.

Fonte: Elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Tabella 8 SOMMA ORE RETRIBUITE - DATI ANNUALI

	<i>Città Metropolitana di Milano</i>	<i>Provincia di Monza e Brianza</i>	<i>Provincia di Lodi</i>	<i>Globale*</i>
Anno 2016	21.825.398	5.371.186	1.400.659	38.202.531
Anno 2017	22.081.552	5.305.554	1.397.460	39.134.720
Anno 2018	23.263.346	5.384.513	1.474.766	42.075.165
Anno 2019	24.278.505	5.652.958	1.564.282	46.464.789
Anno 2020	20.981.441	5.132.885	1.364.660	42.357.298
Anno 2021	27.556.757	6.295.605	1.593.625	52.227.946
Anno 2022	37.352.730	7.459.919	2.279.172	65.617.203
Anno 2023	42.254.976	7.985.655	2.505.405	71.736.066
Anno 2024	43.091.858	8.665.501	2.558.402	74.655.226
Variazione % sullo stesso periodo dell'anno precedente				
Anno 2020	-13,6%	-9,2%	-12,8%	-8,8%
Anno 2021	31,3%	22,7%	16,8%	23,3%
Anno 2022	35,5%	18,5%	43,0%	25,6%
Anno 2023	13,1%	7,0%	9,9%	9,3%
Anno 2024	2,0%	8,5%	2,1%	4,1%

GRAFICI ANNUALI - SOMMA ORE RETRIBUITE

GRAFICO 11 CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

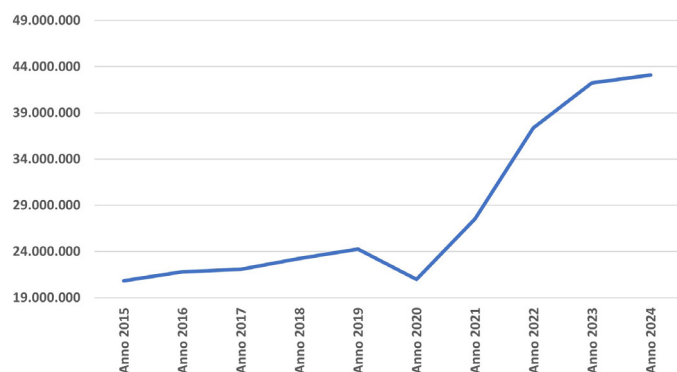


GRAFICO 12 PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

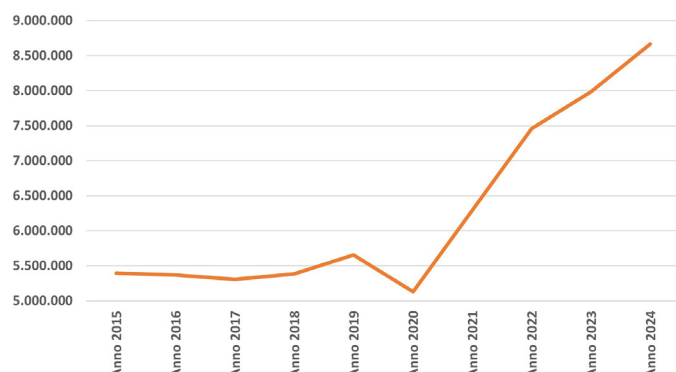


GRAFICO 13 PROVINCIA DI LODI

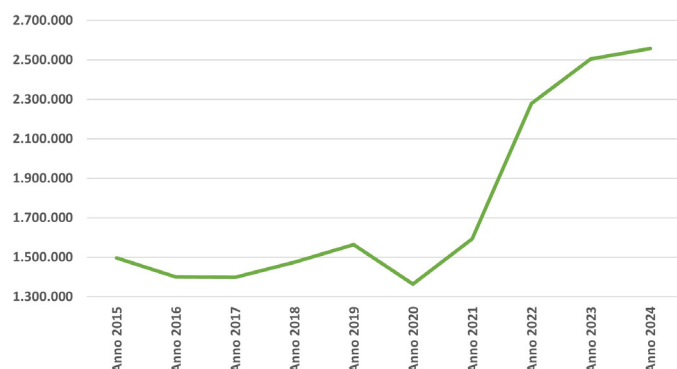
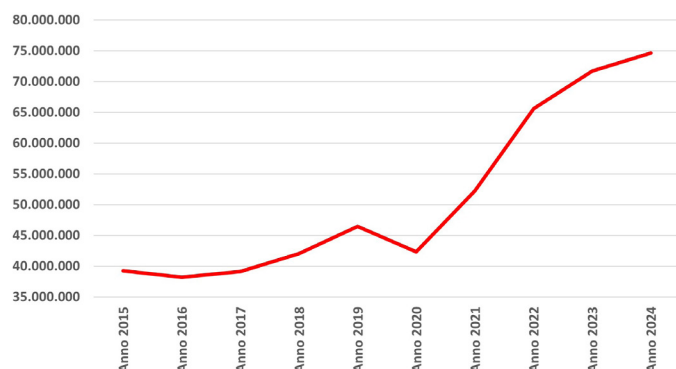


GRAFICO 14 GLOBALE*



* Globale comprende tutte le imprese iscritte che hanno sede amministrativa non solo nelle tre province (Città Metropolitana, Provincia di Monza e Brianza e Lodi) ma anche in altre province d'Italia, che comunque hanno operato nelle tre province considerate.

Fonte: Elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Tabella 9 NUMERO LAVORATORI - MEDIA ANNUA

	<i>Città Metropolitana di Milano</i>	<i>Provincia di Monza e Brianza</i>	<i>Provincia di Lodi</i>	<i>Globale*</i>
Anno 2016	14.817	3.524	959	26.185
Anno 2017	14.565	3.429	946	26.276
Anno 2018	15.024	3.398	957	27.537
Anno 2019	15.592	3.572	1.027	30.639
Anno 2020	15.708	3.736	1.046	32.554
Anno 2021	17.957	3.967	1.050	34.649
Anno 2022	24.305	4.742	1.514	43.897
Anno 2023	27.915	5.138	1.670	48.774
Anno 2024	28.510	5.555	1.715	51.332
Variazione % sullo stesso periodo dell'anno precedente				
Anno 2020	0,7%	4,6%	1,9%	6,3%
Anno 2021	14,3%	6,2%	0,4%	6,4%
Anno 2022	35,4%	19,5%	44,1%	26,7%
Anno 2023	14,8%	8,4%	10,4%	11,1%
Anno 2024	2,1%	8,1%	2,7%	5,2%

GRAFICI ANNUALI - NUMERO LAVORATORI

GRAFICO 15 CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

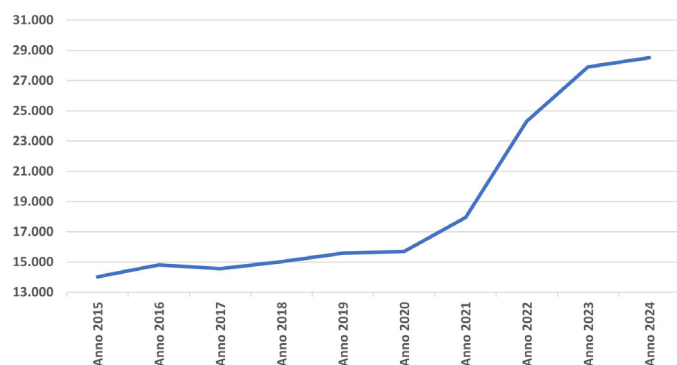


GRAFICO 16 PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

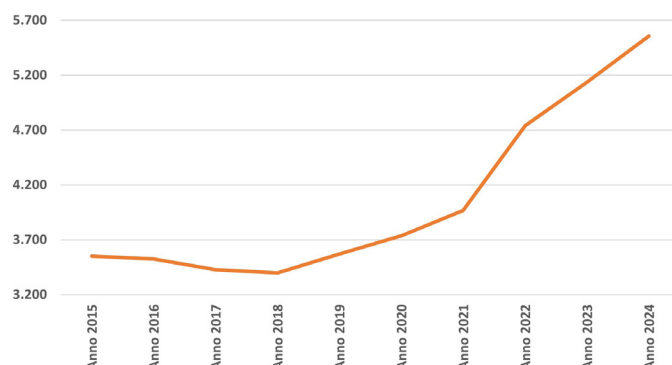


GRAFICO 17 PROVINCIA DI LODI

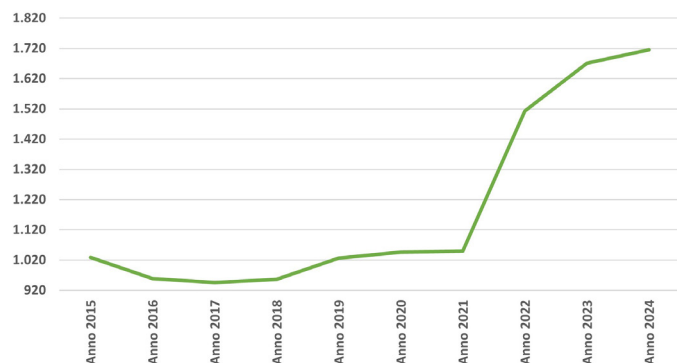
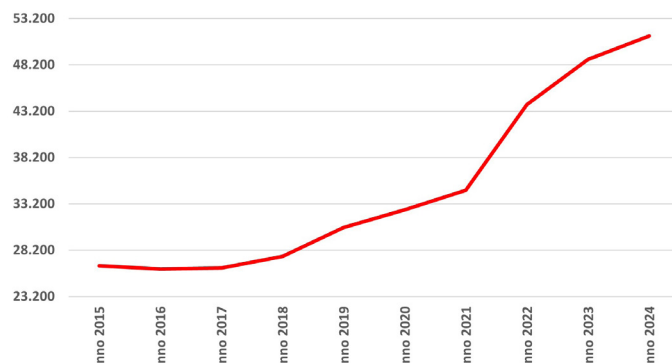


GRAFICO 18 GLOBALE*



* Globale comprende tutte le imprese iscritte che hanno sede amministrativa non solo nelle tre province (Città Metropolitana, Provincia di Monza e Brianza e Lodi) ma anche in altre province d'Italia, che comunque hanno operato nelle tre province considerate.

Fonte: Elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Volumi di compravendita di abitazioni

Continua la ripresa del mercato immobiliare residenziale nel primo trimestre 2025 sia a livello nazionale sia nei territori analizzati nella presente Nota.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate-OMI il numero di compravendite di abitazioni nel primo trimestre 2025 aumenta in termini tendenziali a livello nazionale (+11,2%), più nel Nord e nel Centro (Nord Ovest +12,3%; Nord Est +14,7%; Centro +12,7%) ed in misura più ridotta nel Sud (+6,3%) e nelle Isole (+6,8%). L'incremento dei volumi di compravendita di abitazioni si sono registrate sia comuni capoluoghi (+11,6%), sia nei comuni non capoluoghi (+11,0%).

Anche nei Comuni capoluoghi e nei Comuni delle Province di Milano, Lodi e Monza e Brianza i volumi di compravendite di abitazioni sono aumentati in termini tendenziali nel primo trimestre 2025 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, anche se si sono registrate flessioni rispetto al quarto trimestre 2024, caratterizzato da un picco di compravendite dovuto principalmente alle abitazioni di nuova costruzione che hanno potuto beneficiare del cosiddetto "sismabonus acquisti", in scadenza al 31 dicembre 2024, così come illustrato nel 15° Rapporto congiunturale.

Il consolidarsi della ripresa del mercato immobiliare è attribuibile alla progressiva riduzione dei tassi di interesse sui mutui che si è manifestato nel corso del 2024, e consolidato nel 2025, che ha indotto un numero sempre più elevato di famiglie ad accedere all'acquisto dell'abitazione.

In particolare, nel **Comune di Milano** nel primo trimestre 2025, con 5505 compravendite di abitazioni, si registra una flessione del 28,4% rispetto al trimestre precedente, che aveva registrato un picco per i motivi sopraindicati, ed aumenta in termini tendenziali del 7,1% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

La variazione tendenziale dei volumi di compravendita di abitazioni a Milano risulta inferiore alla media delle 8 grandi

città nel primo trimestre 2025 (+9,0%).

Tra le grandi città Milano registra la quota più bassa di acquisti prima casa (70,6%) contro una media del 76,9%. La quota di persone fisiche che acquistano casa a Milano con un mutuo ipotecario (53,5%) è leggermente superiore alla media delle altre grandi città (52,3%).

La quota di acquisti di nuove abitazioni a Milano (9,5%) si conferma la più alta rispetto alla media delle altre grandi città (5,8%), anche se molto inferiore al picco registrato nel quarto trimestre del 2024 (22,9%). Un primato che rischia di bloccarsi se non si risolvono i problemi di regolazione urbanistica che paralizzano il mercato delle nuove abitazioni a Milano.

Una dinamica simile si è registrata nel primo trimestre dell'anno in corso nella **Città Metropolitana di Milano**, che in questo caso comprende anche i dati relativi al Comune di Monza e la relativa Provincia, al netto del Comune di Milano. Nel primo trimestre 2025 il volume di compravendite di abitazioni è diminuito del 20,3% rispetto al trimestre precedente, ma la variazione tendenziale rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente risulta positiva (+15,3%).

Positiva la dinamica che si registra nel primo trimestre dell'anno in corso nei volumi di compravendite di abitazioni nel **Comune di Lodi** (+6,2% rispetto al trimestre precedente; +26,9% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente).

Nel 2024 si era registrata una flessione del 5,2% rispetto al 2023.

I volumi di compravendita di abitazioni nei Comuni **della Provincia di Lodi** registrano nel primo trimestre di quest'anno una crescita significativa su base annua (+25,8%), anche se in diminuzione rispetto all'ultimo trimestre dello scorso anno che aveva registrato un picco di transazioni immobiliari.

La ripresa del mercato immobiliare residenziale nel

primo trimestre 2025 viene confermato dal “Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia” svolto dalla Banca d'Italia presso gli agenti immobiliari con riguardo allo stesso periodo.

Il numero di transazioni intermedie è aumentato rispetto allo stesso periodo del 2023 e del 2024, lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto vicino ai minimi storici e i tempi di vendita si confermano molto contenuti.

Nel sondaggio di Banca d'Italia si mette in evidenza come si sono rafforzati i segnali di rialzo dei prezzi delle abitazioni per effetto della ripresa della domanda, che ha migliorato

le condizioni di accesso al credito. Per contro l'offerta di abitazioni rimane debole.

Quindi senza un aumento significativo dell'offerta di abitazioni, soprattutto di nuova costruzione, con la crescita della domanda si producono tensioni sui prezzi, che si ripercuotono sulla capacità di accesso alla casa da parte delle famiglie.

Un rischio che sta diventando drammatico nel Comune di Milano, dove la paralisi delle procedure urbanistiche determinerà un forte squilibrio tra domanda e offerta di abitazioni.

Tabella 10 VOLUMI DI COMPRAVENDITA - VALORI TRIMESTRALI

ZONA	I TRIM. - 2024	II TRIM. - 2024	III TRIM. - 2024	IV TRIM. - 2024	I TRIM. - 2025(**)
Comune di Milano	5.141	6.087	5.066	7.692	5.505
Città Metropolitana di Milano e Provincia di Monza e Brianza (*)	8.781	11.327	9.303	12.701	10.127
Comune di Lodi	155	209	166	185	196
Provincia di Lodi	544	683	580	783	685
Variazione congiunturale	Var. % I TRIM. 2024 su IV TRIM. 2023	Var. % II TRIM. 2024 su I TRIM. 2024	Var. % III TRIM. 2024 su II TRIM. 2024	Var. % IV TRIM. 2024 su III TRIM. 2024	Var. % I TRIM. 2025 su IV TRIM. 2024
Comune di Milano	-26,8%	18,4%	-16,8%	51,9%	-28,4%
Città Metropolitana di Milano e Provincia di Monza e Brianza (*)	-26,7%	29,0%	-17,9%	36,5%	-20,3%
Comune di Lodi	-24,8%	34,8%	-20,4%	11,4%	6,2%
Provincia di Lodi	-31,1%	25,5%	-15,0%	34,9%	-12,6%
Variazione tendenziale	Var. % I TRIM. 2024 su I TRIM. 2023	Var. % II TRIM. 2024 su II TRIM. 2023	Var. % III TRIM. 2024 su III TRIM. 2023	Var. % IV TRIM. 2024 su IV TRIM. 2023	Var. % I TRIM. 2025 su I TRIM. 2024
Comune di Milano	-13,2%	-7,3%	-4,8%	9,6%	7,1%
Città Metropolitana di Milano e Provincia di Monza e Brianza (*)	-9,7%	1,0%	2,4%	6,0%	15,3%
Comune di Lodi	-16,1%	-0,7%	8,6%	-10,2%	26,9%
Provincia di Lodi	-9,2%	-2,6%	5,6%	-0,8%	25,8%

(*) Il dato trimestrale pubblicato dall'OMI – Agenzia delle Entrate include la Città Metropolitana di Milano, escluso il Comune di Milano, e tutti i comuni della Provincia di Monza e Brianza incluso il Comune di Monza

(**) Dati provvisori

Grafico 19 COMUNE DI MILANO (valori trimestrali)

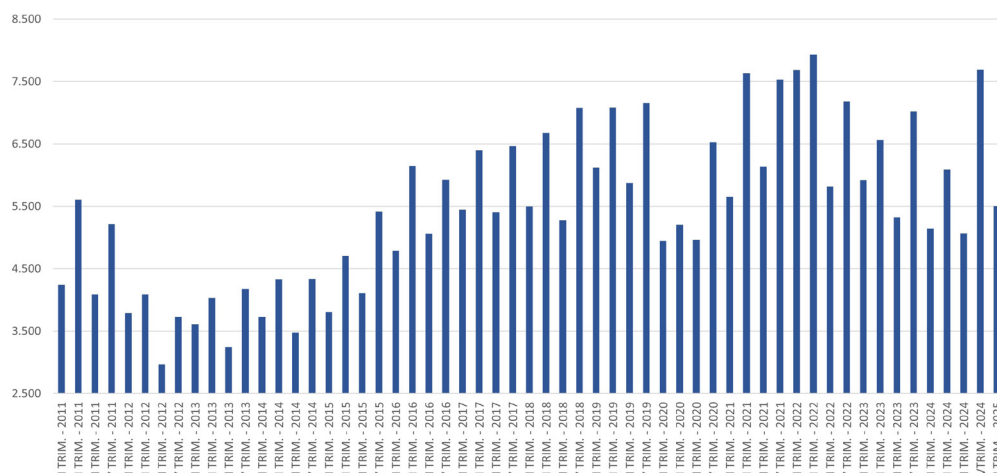
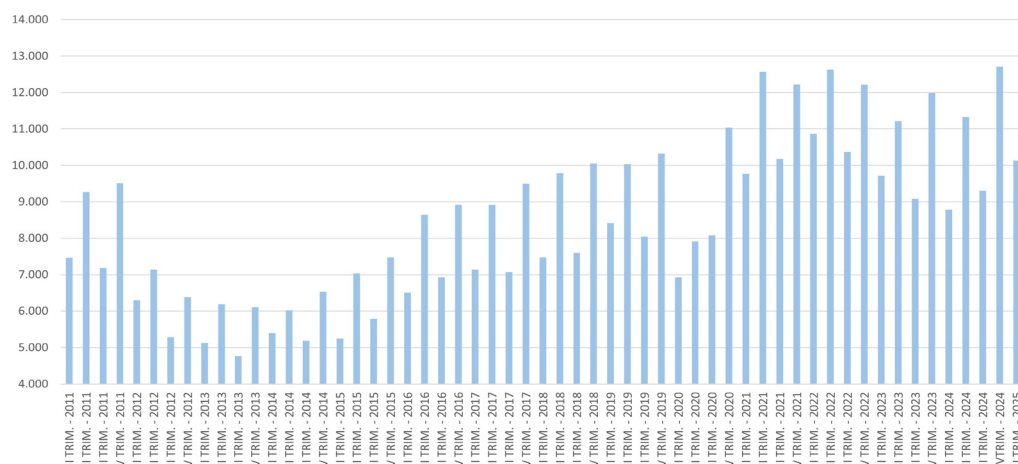
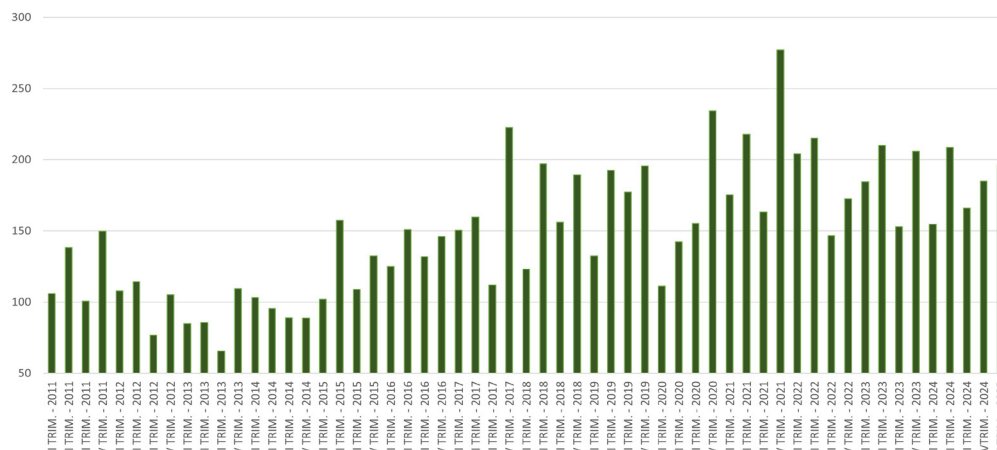


Grafico 20 CITTA' METROPOLITANA DI MILANO E PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA (*) (valori trimestrali)



(*) Il dato trimestrale pubblicato dall'OMI – Agenzia delle Entrate include la Città Metropolitana di Milano, escluso il Comune di Milano, e tutti i comuni della Provincia di Monza e Brianza incluso il Comune di Monza.

Grafico 21 COMUNE DI LODI (valori trimestrali)



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Grafico 22 PROVINCIA DI LODI (valori trimestrali)

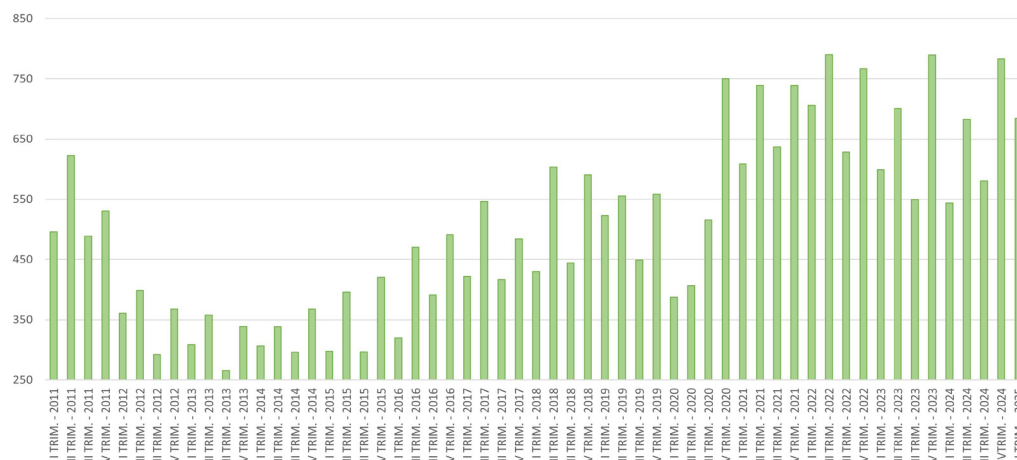


Tabella 11 VOLUMI DI COMPRAVENDITA - VALORI TRIMESTRALI

Le grandi città

GRANDI CITTÀ	I TRIM. 2024	II TRIM. 2024	III TRIM. 2024	IV TRIM. 2024	I TRIM. 2025(*)	Variazione % I TRIM. 2025 su IV TRIM. 2024	Variazione % I TRIM. 2025 su I TRIM. 2024
ROMA	7.703	9.456	7.825	10.089	8.528	-15,5%	10,7%
MILANO	5.141	6.087	5.066	7.692	5.505	-28,4%	7,1%
TORINO	3.193	3.886	3.452	4.588	3.583	-21,9%	12,2%
NAPOLI	1.868	2.154	1.625	2.121	1.982	-6,5%	6,1%
GENOVA	1.898	2.335	2.053	2.484	2.155	-13,2%	13,5%
PALERMO	1.508	1.726	1.477	1.791	1.640	-8,4%	8,8%
BOLOGNA	1.241	1.504	1.350	1.687	1.357	-19,6%	9,3%
FIRENZE	1.137	1.225	1.053	1.409	1.067	-24,3%	-6,2%
TOTALE	23.689	28.373	23.900	31.860	25.817	-19,0%	9,0%

(*) Dati provvisori

Fonte: OMI - Agenzia delle Entrate

Tabella 12 QUOTA ACQUISTI PRIMA CASA, ACQUISTI CON MUTUO IPOTECARIO, ACQUISTI NUOVE ABITAZIONI

Le grandi città - aggiornata al I trimestre 2025

GRANDI CITTÀ	Quota acquisti prima casa (% INC PC)	Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	Quota acquisti nuove abitazioni (% INC NC)
ROMA	85,1%	58,7%	8,1%
MILANO	70,6%	53,5%	9,5%
TORINO	74,5%	47,0%	2,5%
NAPOLI	68,7%	43,7%	2,4%
GENOVA	80,0%	44,0%	0,9%
PALERMO	67,6%	43,5%	1,7%
BOLOGNA	77,4%	55,2%	4,0%
FIRENZE	74,3%	56,1%	4,8%
TOTALE	76,9%	52,3%	5,8%

Fonte: OMI - Agenzia delle Entrate

Tabella 13 VOLUMI DI COMPRAVENDITA - VALORI ANNUALI

ZONA	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024 (*)
Comune di Milano	15.068	15.866	18.042	21.922	23.720	24.526	26.232	21.650	26.949	28.617	24.832	23.987
Comune di Monza	1.005	1.112	1.332	1.545	1.606	1.721	1.946	1.754	2.197	2.165	2.161	1.984
Comune di Lodi	346	376	501	554	645	666	698	643	834	739	753	714
Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente												
Comune di Milano	3,4%	5,3%	13,7%	21,5%	8,2%	3,4%	7,0%	-17,5%	24,5%	6,2%	-13,2%	-3,4%
Comune di Monza	-10,7%	10,6%	19,8%	16,0%	3,9%	7,2%	13,0%	-9,9%	25,3%	-1,4%	-0,2%	-8,2%
Comune di Lodi	-14,4%	8,9%	33,0%	10,6%	16,4%	3,3%	4,8%	-7,9%	29,6%	-11,4%	2,0%	-5,2%
Città Metropolitana di Milano	15.373	15.754	17.260	21.162	22.217	24.048	24.996	23.238	30.323	31.503	28.622	28.631
Provincia di Monza e Brianza	5.811	6.281	6.955	8.288	8.788	9.138	9.877	8.963	12.204	12.411	11.224	11.497
Provincia di Lodi	1.271	1.309	1.411	1.672	1.870	2.069	2.087	2.060	2.723	2.891	2.639	2.590
Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente												
Città Metropolitana di Milano	-9,2%	2,5%	9,6%	22,6%	5,0%	8,2%	3,9%	-7,0%	30,5%	3,9%	-9,1%	0,0%
Provincia di Monza e Brianza	-17,6%	8,1%	10,7%	19,2%	6,0%	4,0%	8,1%	-9,3%	36,2%	1,7%	-9,6%	2,4%
Provincia di Lodi	-10,4%	3,0%	7,8%	18,5%	11,8%	10,6%	0,9%	-1,3%	32,2%	6,2%	-8,7%	-1,9%

(*) Dati provvisori

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Grafico 23 COMUNE DI MILANO

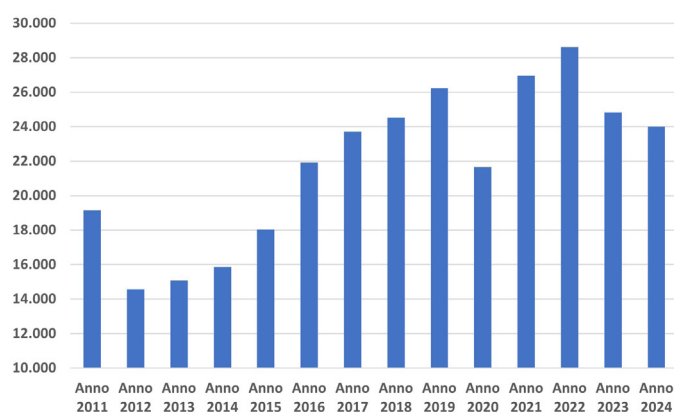


Grafico 24 CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

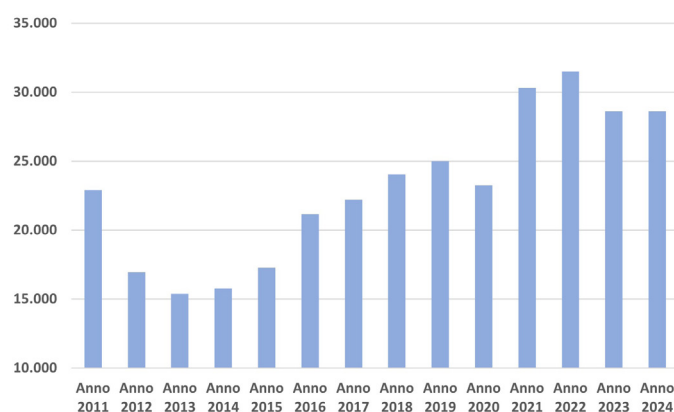


Grafico 25 COMUNE DI MONZA

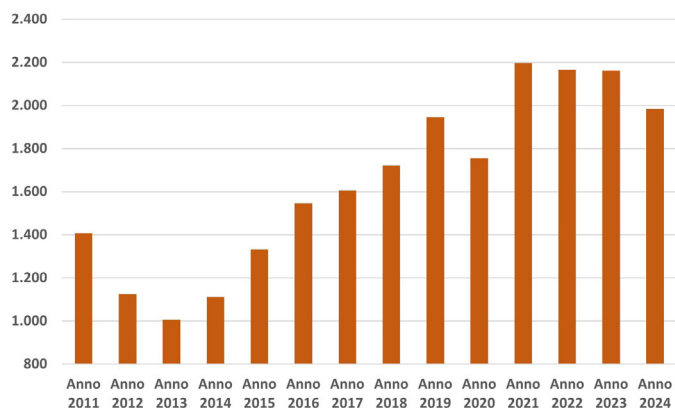


Grafico 26 PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

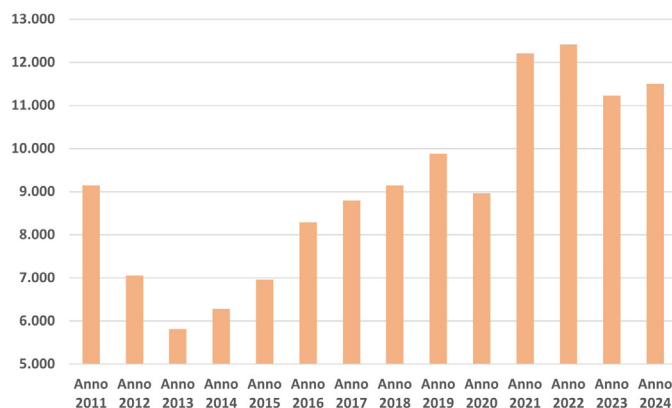


Grafico 27 COMUNE DI LODI

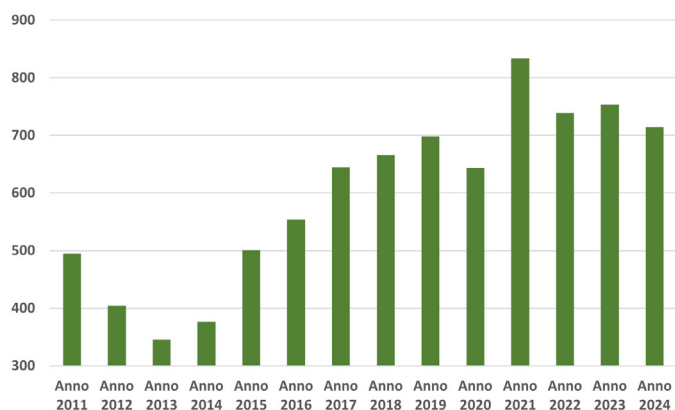


Grafico 28 PROVINCIA DI LODI

