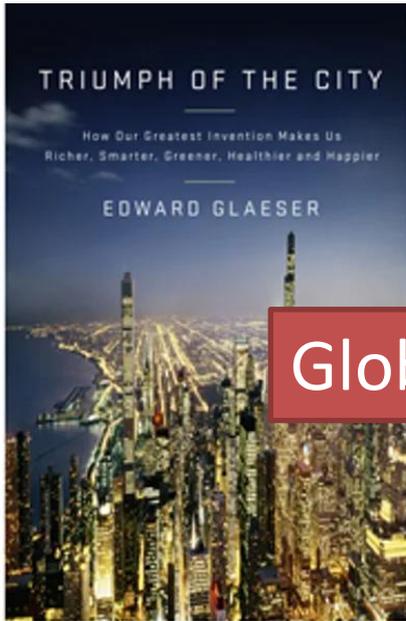


Dinamica urbana e covid: tra tendenze centrifughe e cambiamenti funzionali

Chiara Agnoletti, Claudia Ferretti, Leonardo Piccini e Patrizia Lattarulo



Lo scenario precedente alla pandemia: “il trionfo” della città...

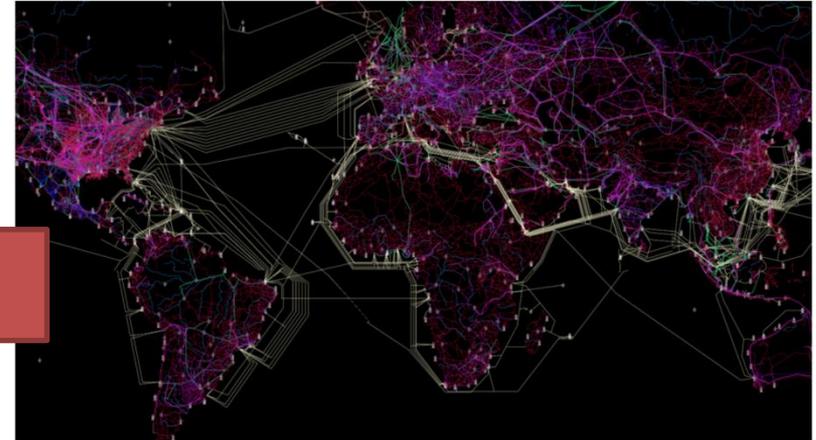


Global networks

‘Metropolitan areas’

CITYLAB

DESIGN / TRANSPORTATION / ENVIRONMENT / EQUITY / LIFE



ConnectivityATLAS

How Hyperconnected Cities Are Taking Over the World

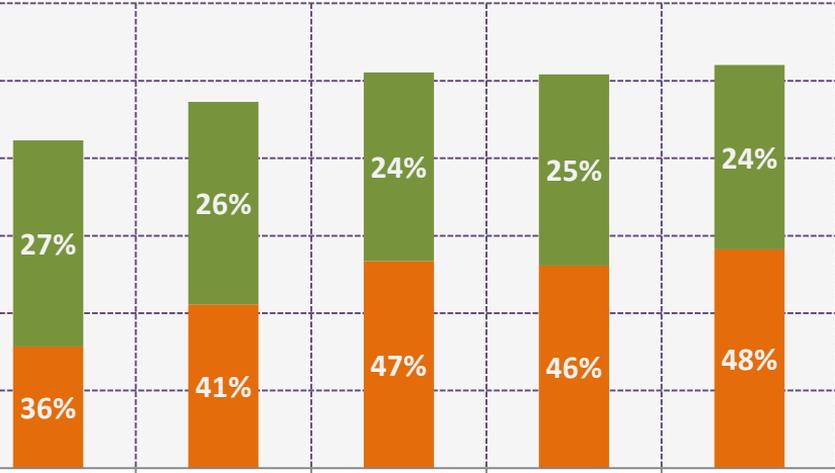
‘Global cities’

I vantaggi della dimensione urbana

Le aree urbane : concentrano le attività economiche

Italia

63% 67% 71% 71% 72%



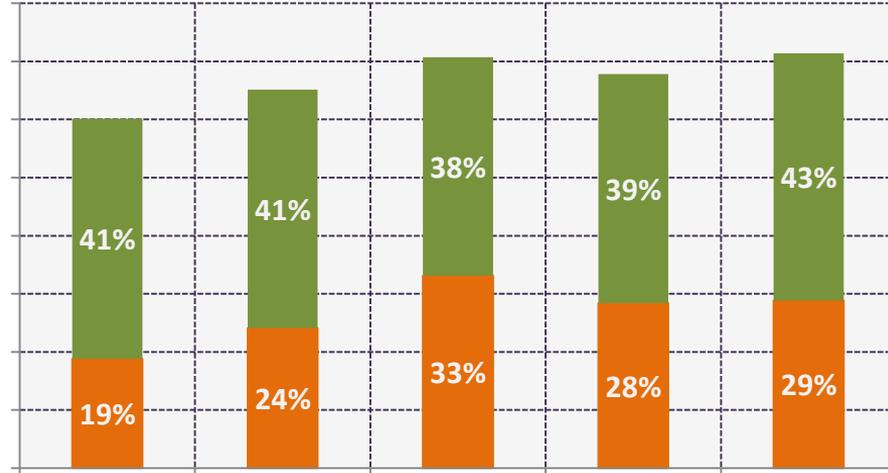
Popolazione Addetti Valore Aggiunto Retribuzione Fatturato

 **Principali realtà urbana**

 **Città media**

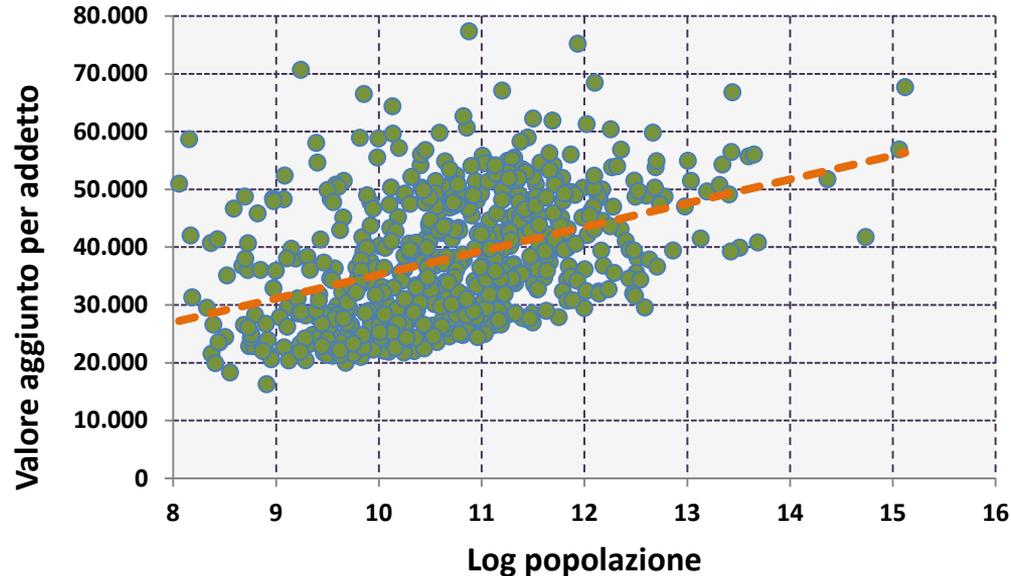
Toscana

60% 65% 71% 68% 71%



Popolazione Addetti Valore Aggiunto Retribuzione Fatturato

Le esternalità della concentrazione: premio urbano di produttività



**Correlazione fra produttività
per addetto e popolazione nei sistemi
locali del lavoro italiani**

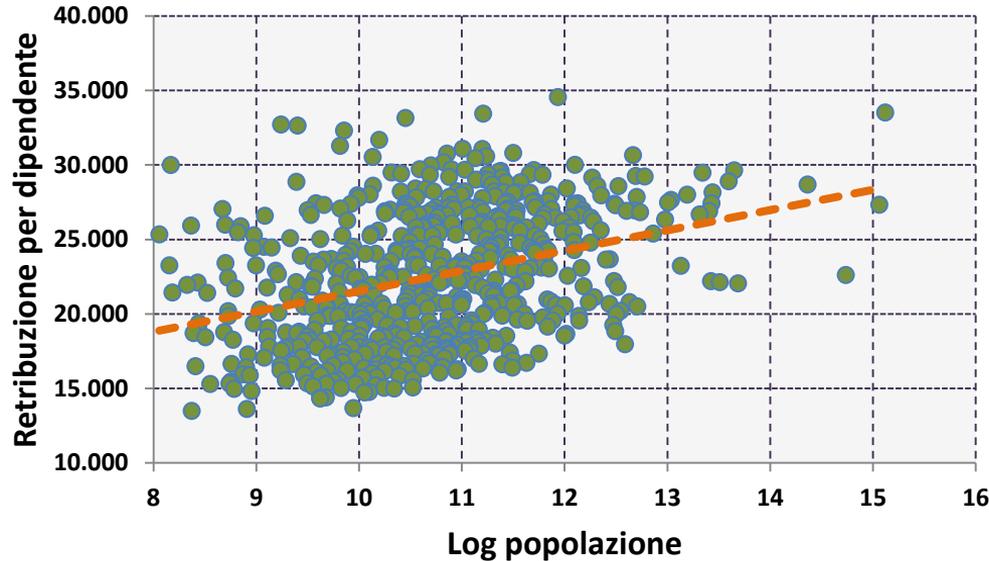
0.4172*

*** Livello di significatività al 95%**

Fonte: elaborazioni Irpet su dati Asia, Istat 2019

Correlazione positiva tra produttività e dimensione della città.

Il premio salariale urbano



Correlazione fra retribuzione per addetto alle dipendenze e popolazione nei sistemi locali del lavoro italiani

0.3285*

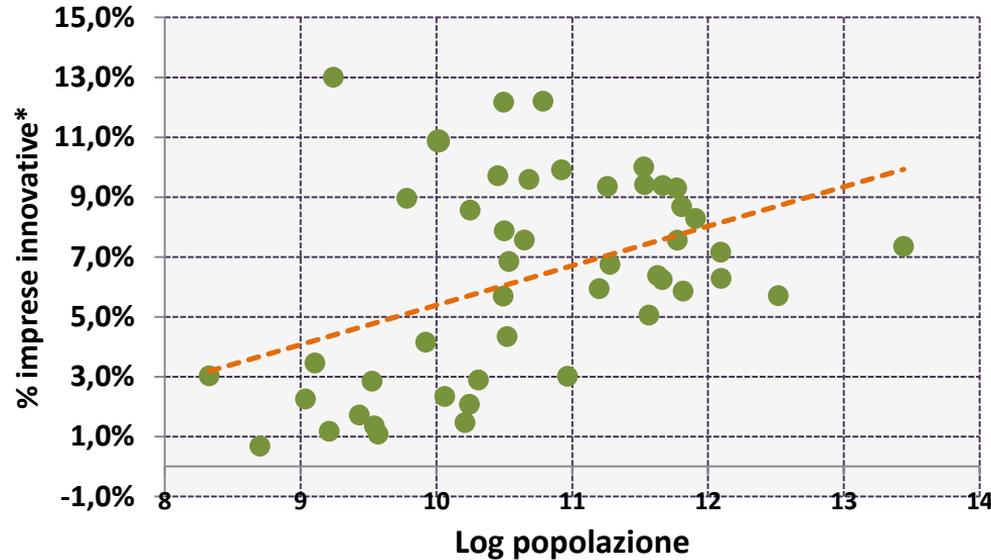
*** Livello di significatività al 95%**

Fonte: elaborazioni Irpet su dati Asia, Istat 2019

Principali aggregati e indicatori economici per sistema locale

Il premio salariale più elevato indicatore di elevato capitale umano, compensativo dei maggiori costi di congestione.

Il premio urbano di innovatività



Correlazione fra innovazione e popolazione nei sistemi locali del lavoro toscani

0.4294*

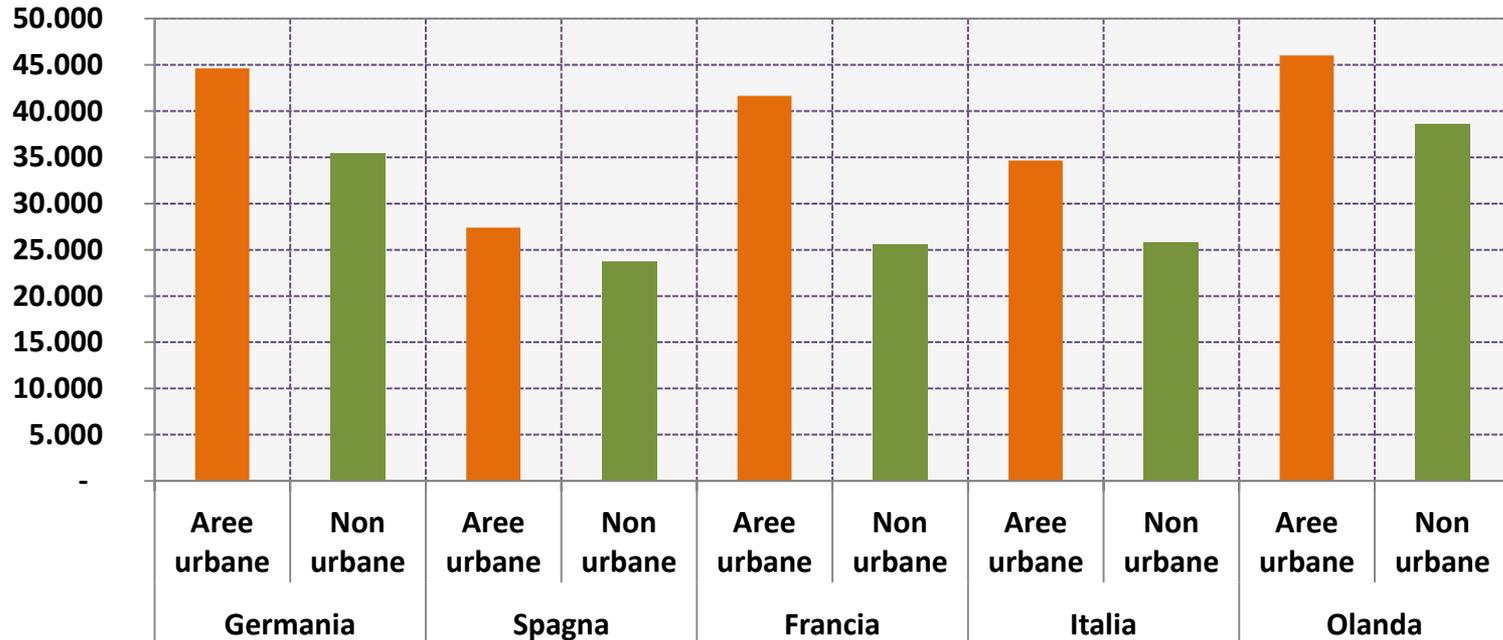
* Livello di significatività al 95%

* Imprese toscane che nel triennio 2016-2019 hanno fatto acquisizione di servizi di ricerca e sviluppo e/o di licenze e brevetti Fonte Censimento permanente Industria Istat

L'innovazione è maggiormente presente nelle principali aree urbane (condivisione di fattori tangibili e intangibili, capitale umano, etc).

Livelli di Pil più elevati

Pil per abitante a prezzi correnti 2019



Fonte: elaborazioni Irpet su Dati Eurostat -

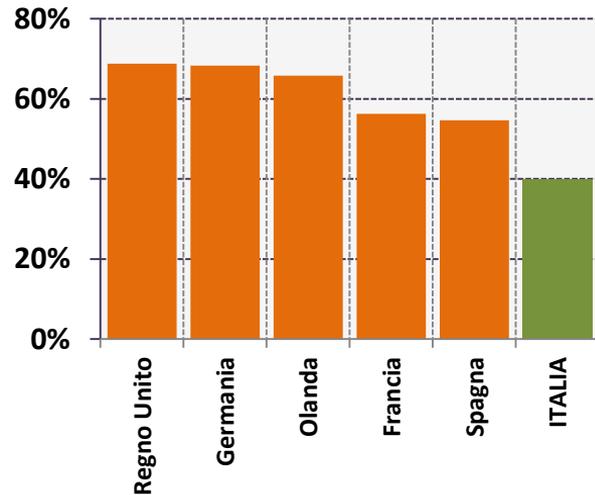
Gross domestic product (GDP) at current market prices
Population on 1 January

La rilevanza della dimensione urbana in Italia

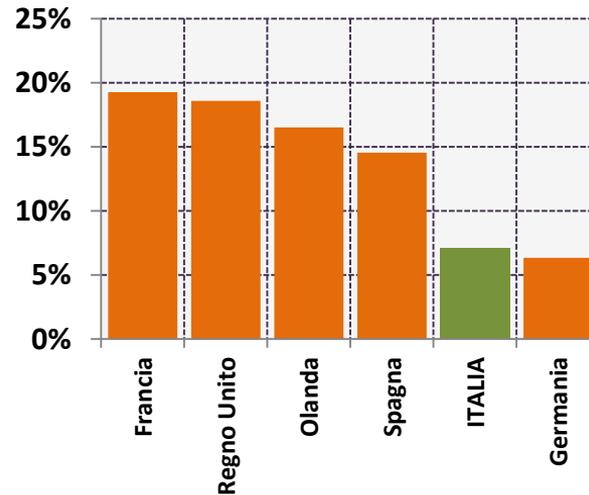
La agglomerazioni urbane in Europa -livello

Quota di popolazione che vive nelle realtà urbane

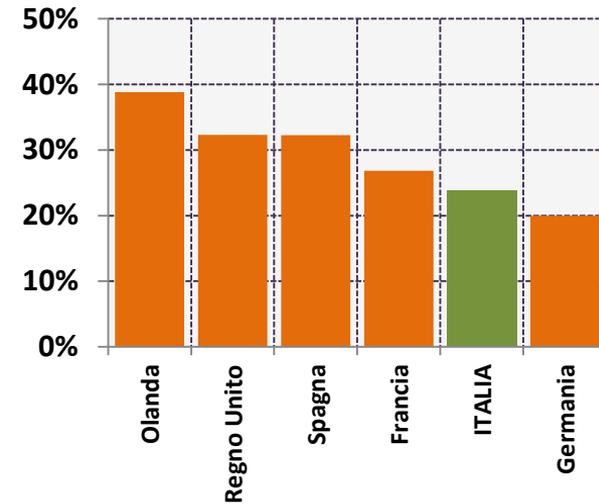
In tutte le città



Nella prima città



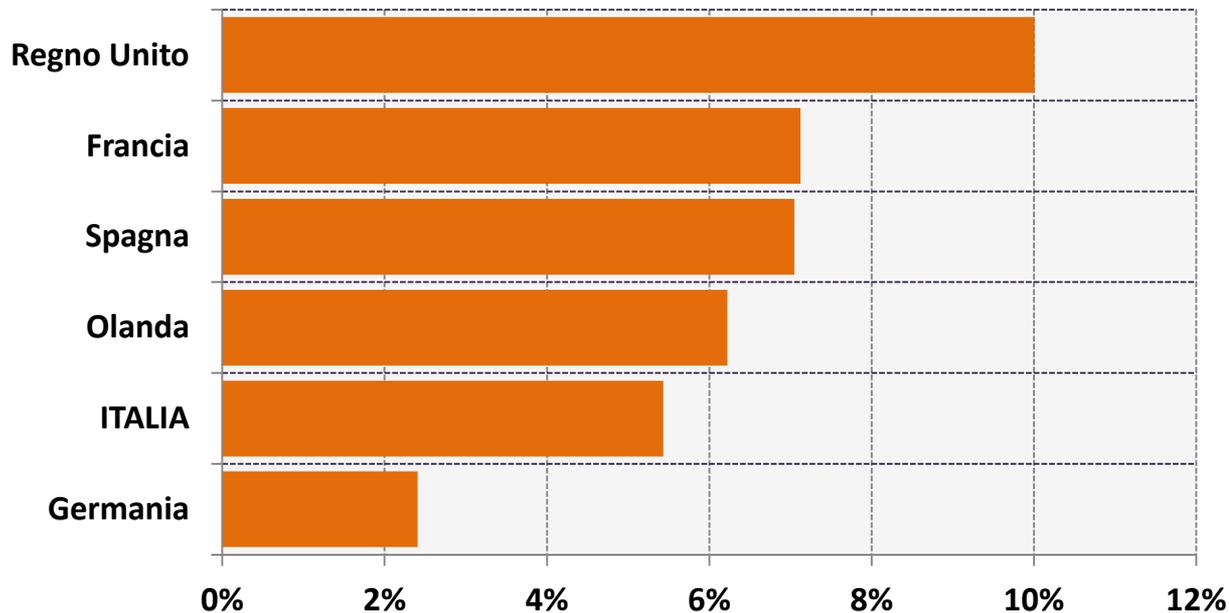
Nella prime 4 città



Il peso della dimensione urbana in Italia è ridotto ed è poco polarizzata.

Le agglomerazioni urbane in Europa -dinamica

Variazione della popolazione negli ultimi 15 anni (Pre pandemia)

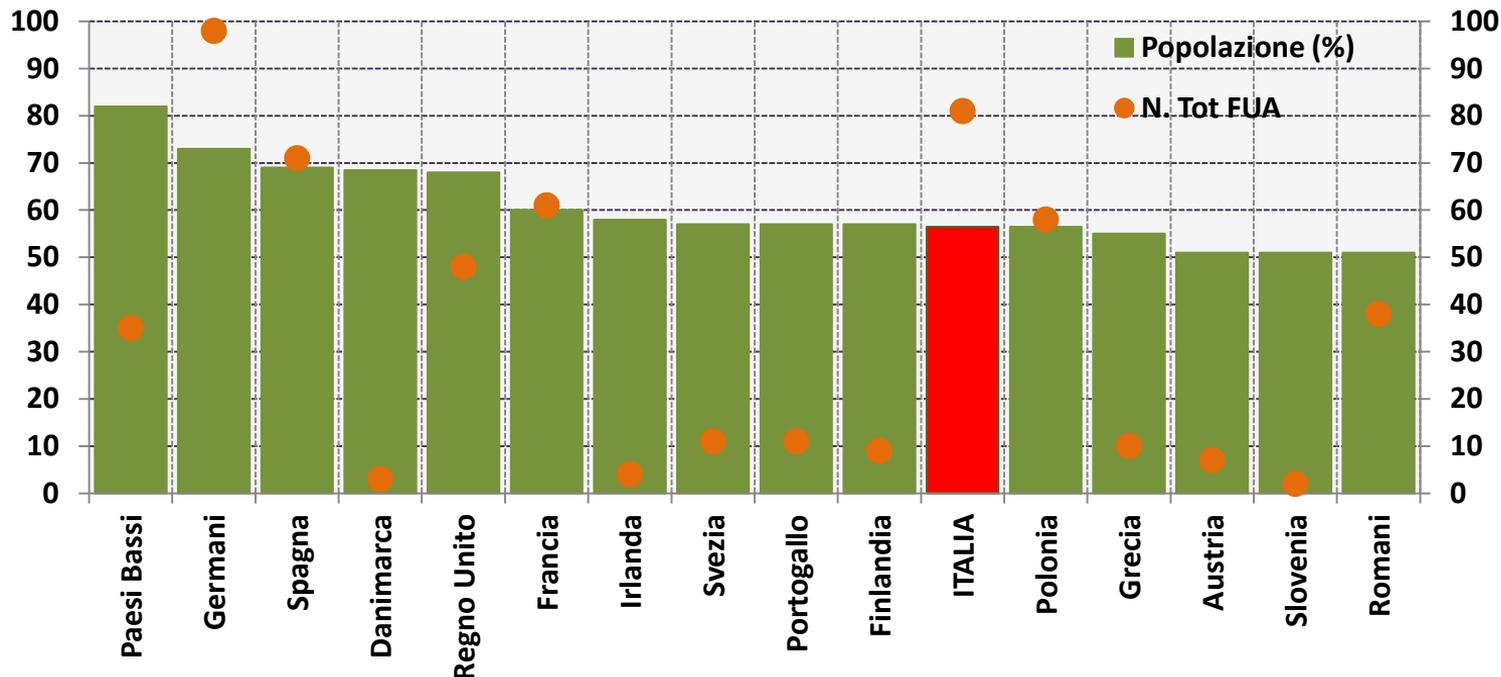


Fonte: elaborazioni Irpet su dati Eurostat

Anche guardando alla dinamica si osserva una crescita ridotta delle aree urbane italiane.

Tante piccole città

Functional Urban Area –FUA Popolazione e numero



Fonte: elaborazioni Irpet su dati Eurostat

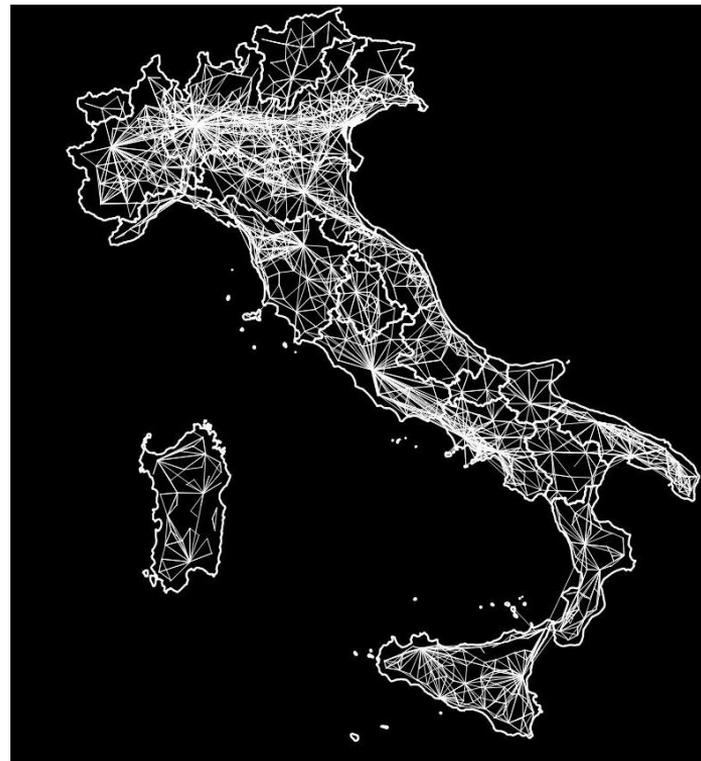
Molte FUA di dimensione piccola.

Molti centri urbani a cui si sovrappone un denso reticolo di flussi

Aree urbane



Flussi pendolari

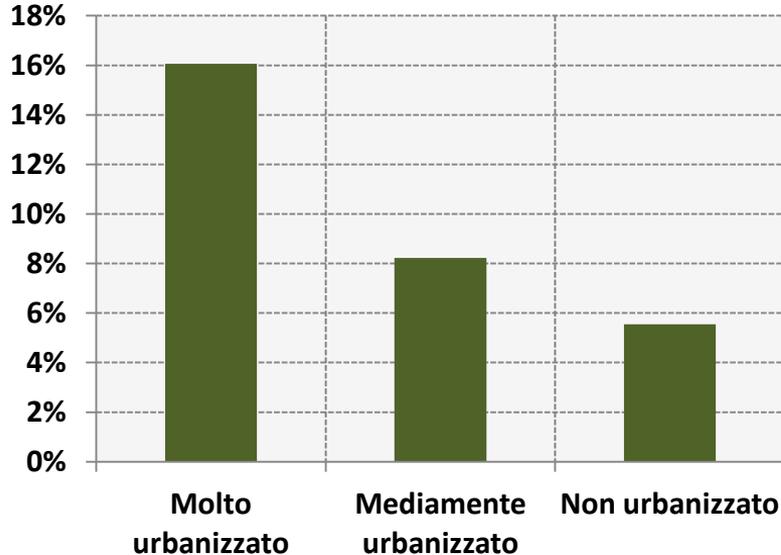


Fonte: elaborazioni Irpet su dati Istat

I costi di agglomerazione

Consumo di suolo e costi delle abitazioni

Consumo di suolo per tipologia di area



Classe demografica dei comuni	Canone annuo abitazione	Valore medio abitazioni (£/m ²)
Fino a 5 mila abitanti	8.004	957
Fra 5 mila e 50 mila abitanti	9.320	1.229
Fra 50 mila e 250 mila abitanti	10.510	1.372
Oltre 250 mila abitanti	14.890	1.502
Totale	10.320	1.265

Fonte: elaborazioni Irpet su dati Istat, (Fig. sx), Ministero delle Finanze e Agenzia delle Entrate (Fig. dx)

Nelle aree urbane maggiori:
il consumo di suolo è più alto e maggiore è la conflittualità tra i diversi usi.

La congestione: noi e gli altri

Paesi ordinati in senso decrescente per livello di congestione	Urbanizzazione (Quota di popolazione che vive in aree oltre 500 mila ab.)	Congestione (Ore perse nell'anno per traffico –media ponderata per la dimensione della città)
Francia	64%	74
Italia	46%	67
Germania	49%	64
Regno Unito	67%	62
Spagna	75%	43

Fonte: elaborazioni Irpet su dati Eurostat (popolazione) e Tom Tom traffic index (https://www.tomtom.com/en_gb/traffic-index/)

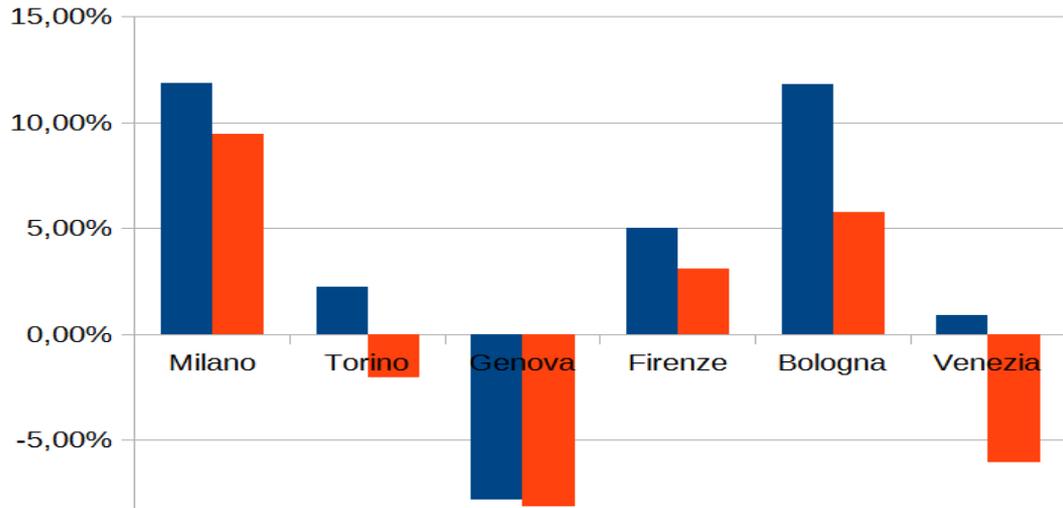
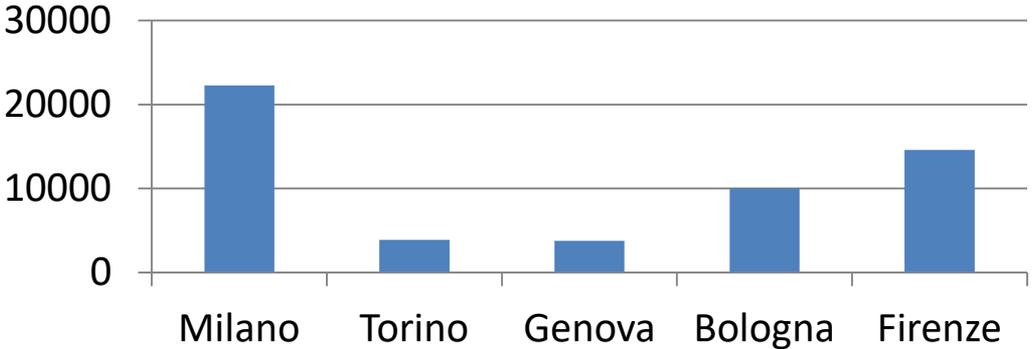
Pur non avendo grandi concentrazioni urbane, i costi di congestione (non tanto in termini di consumo di suolo ma in ore perse nell'anno per spostarsi) sono elevati.

Mismatch spaziale tra lavoro e residenza e il gradiente centro-periferia

Differenziale del costo delle abitazioni tra comuni pivot e resto dell'area al netto del costo di trasporto.

Valori in Euro

Fonte: elaborazioni Irpet su dati Agenzia delle entrate.



Variazione della popolazione per area urbana e per comune pivot. 2002/2022

■ Fua
■ Comune pivot

Fonte: elaborazioni Irpet su dati Istat.

**Con la pandemia è cambiata l'attrattività di
alcuni territori?**

Le trasformazioni indotte dalla pandemia

- **La crisi delle economie urbane (socialità e mobilità)**
- **Nuove attività** (smart working, Dad, e-comm), **ridotte** esigenze (o possibilità) di **spostamento, rinnovata qualità dell'abitare** (spazi più ampi, minore congestione, ecc);
- Rinnovate spinte residenziali in cerca di un **nuovo equilibrio tra costo dell'abitare e costo del pendolarismo**;
- **L'accessibilità immateriale** diventa centrale, implicando una parziale revisione del concetto di **prossimità e di concentrazione urbana**.



scenari di possibile evoluzione del fenomeno basati su un diverso rapporto tra il **costo dell'abitazione e quello del pendolarismo**.

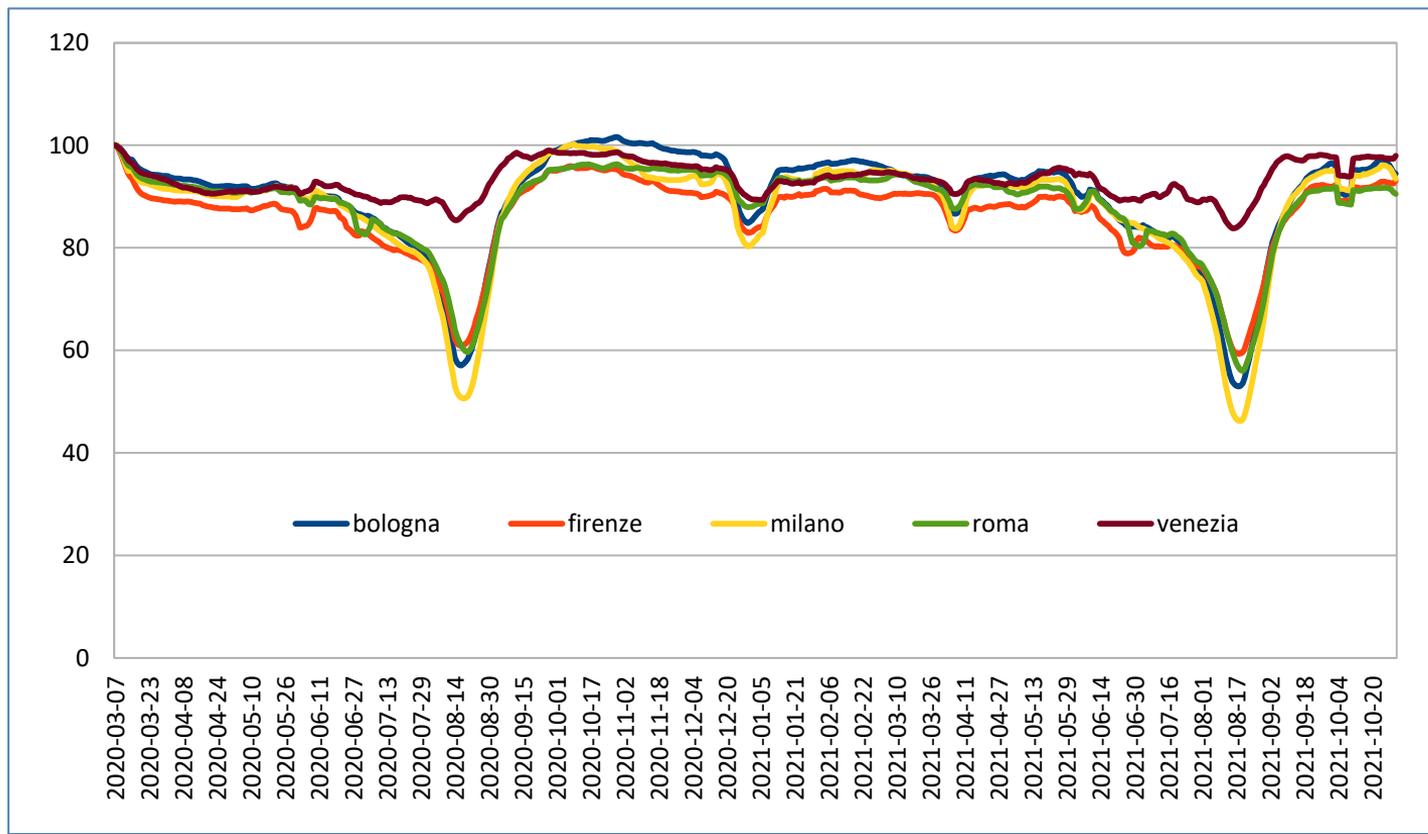
Nuovi equilibri territoriali?

La crisi della città come luogo della socialità e dell'interazione

POPOLAZIONE PRESENTE NELLE AREE URBANE, DA MARZO 2020 A OTTOBRE 2021

Variazione della popolazione presente stimata dai dati Facebook, (media mobile su sette giorni), aree urbane.

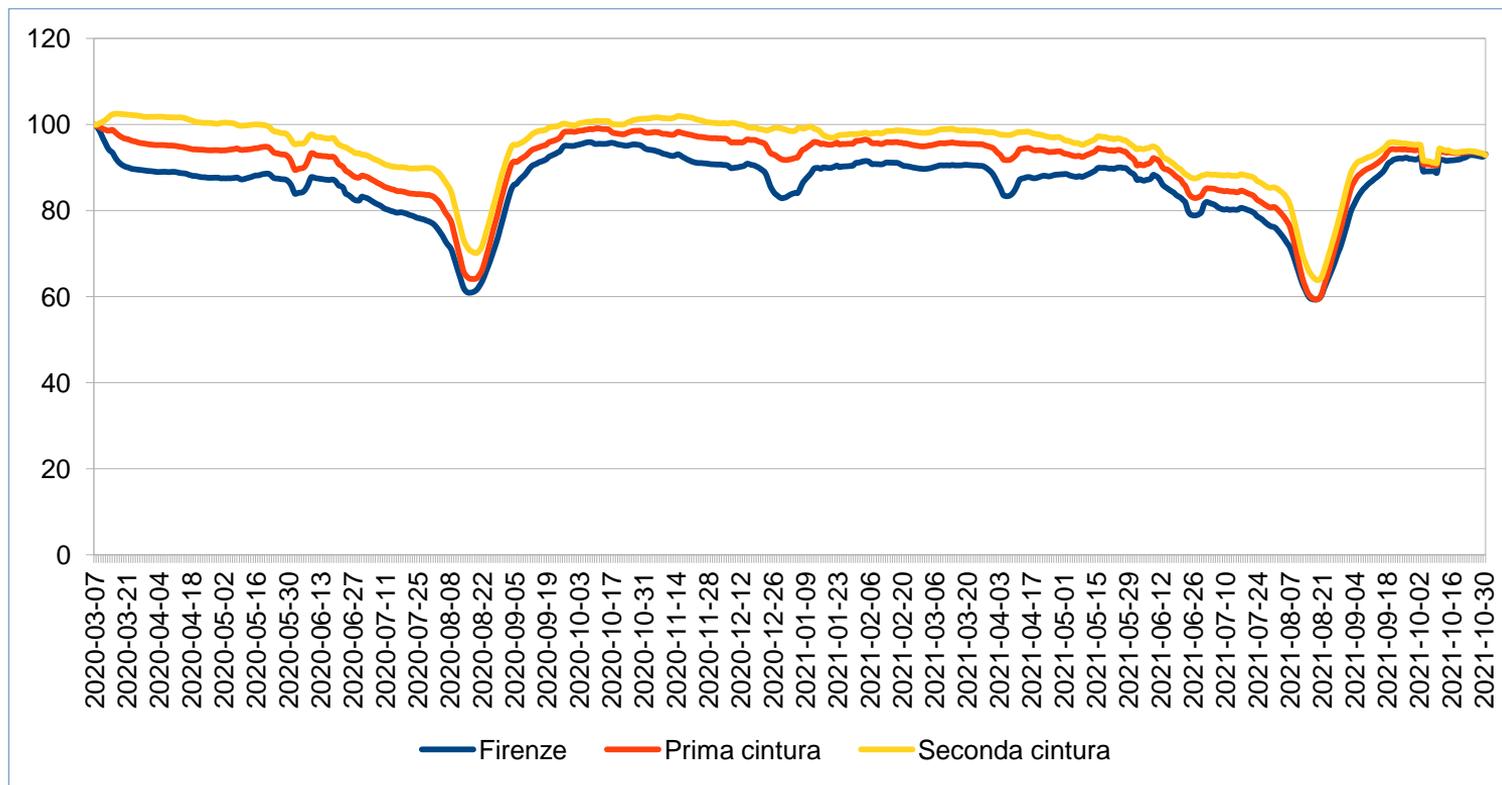
Numeri indice 100=prima settimana marzo 2020



La maggiore presenza della popolazione nelle cinture urbane

POPOLAZIONE PRESENTE NELL'AREA URBANA DI FIRENZE, NELLA PRIMA E SECONDA CINTURA URBANA, MARZO 2020 – OTTOBRE 2021

Variazione della popolazione presente stimata dai dati Facebook, (media mobile su sette giorni), aree urbane. Numeri indice 100=prima settimana marzo 2020



La crisi delle “economie urbane” durante la pandemia non è stata uguale ovunque...

VARIAZIONI % DELLA QUOTA DEI SETTORI SUL VALORE AGGIUNTO ITALIANO 2000-2018 e Variazioni % della quota di VA delle città 2000-2019 e 2019-2020

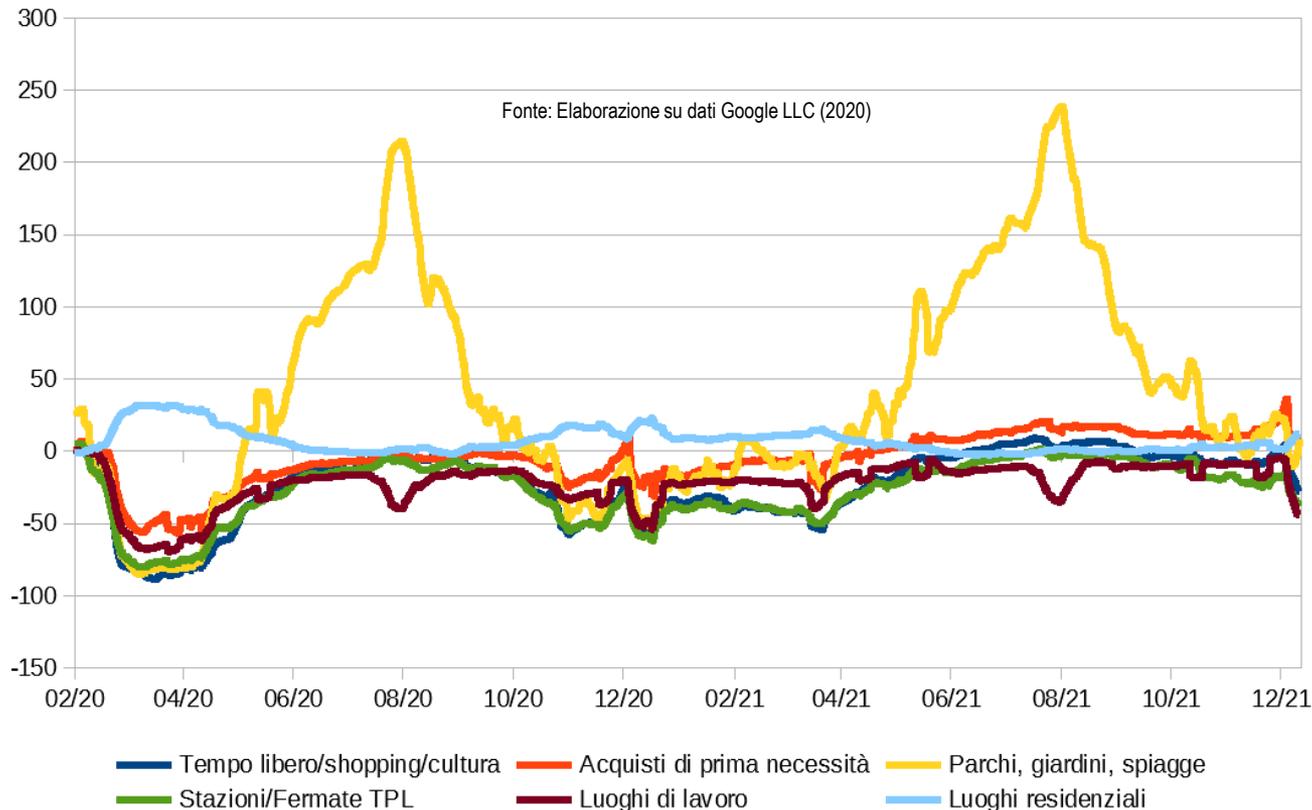
	Industria			Servizi							Var. quota VA tot 2000-2019	Var. quota VA tot 2019-2020
	Industria manif.	Costruzioni	Totale Industria	Commercio, trasporto, alberghi e ristorazione	Servizi di informazione e comunicazione	Attività finanziarie e assicurative	Attività immobiliari	Attività professionali, scientifiche	Attività artistiche, di intrattenimento	Totale servizi		
Milano	-6,1	13,3	0,8	21,3	27,5	42,6	29,3	23,6	21,2	21,7	19,1	-5,64
Venezia	5,1	9,8	7,1	0,5	-26,3	-39,6	3,8	-0,1	-5,5	-3,0	-0,1	-7,02
Bologna	10,5	22,2	10,9	-0,5	25,8	34,1	-8,7	7,5	14,2	5,9	7,7	-6,49
Firenze	-13,5	26,3	-11,7	6,4	-24,8	6,9	-5,2	22,5	13,0	4,2	0,9	-9,83
Roma	-35,7	-6,4	-1,3	-6,2	39,1	-12,4	7,7	-2,0	10,1	-0,8	1,5	-6,56

Laddove le componenti legate alla conoscenza, creatività e digitalizzazione (economia 4.0) sono cresciute, hanno fortificato il ruolo delle economie urbane e ridotto l’impatto della crisi (vedi Milano ma anche di Bologna, più statiche Firenze, Roma e soprattutto Venezia).

Firenze recupera una quota dei servizi grazie alle attività professionali e scientifiche, mentre Roma emerge per il ruolo dei servizi di informazione e comunicazione.

Parallelamente alla crisi urbana, maggiore attrattività dei luoghi “all’aperto”

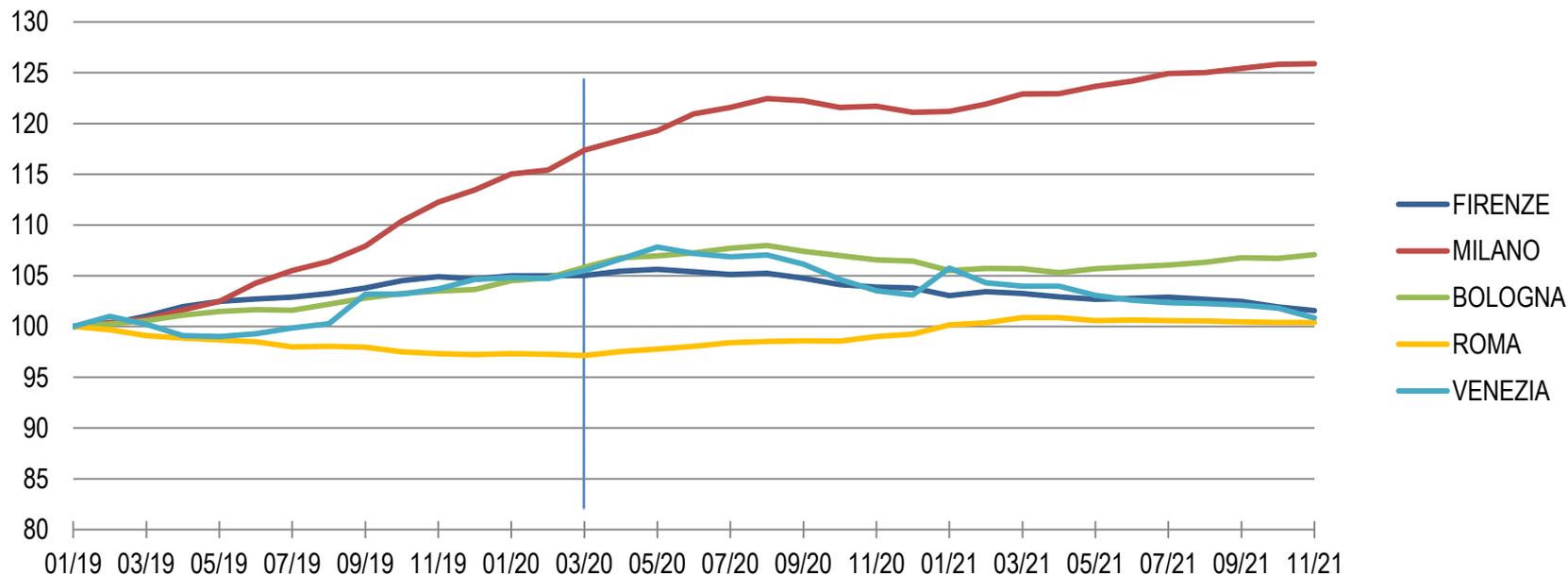
VARIAZIONE % RISPETTO A UN GIORNO MEDIANO PRE-COVID DEI FLUSSI GIORNALIERI PER LUOGO DI DESTINAZIONE.
TOSCANA, FEBBRAIO-DICEMBRE 2020



Il mercato immobiliare durante la pandemia: compravendite

PREZZO MEDIO DELLE ABITAZIONI AL MQ. GENNAIO 2019-NOVEMBRE 2022

Valori indice gennaio 2019=100

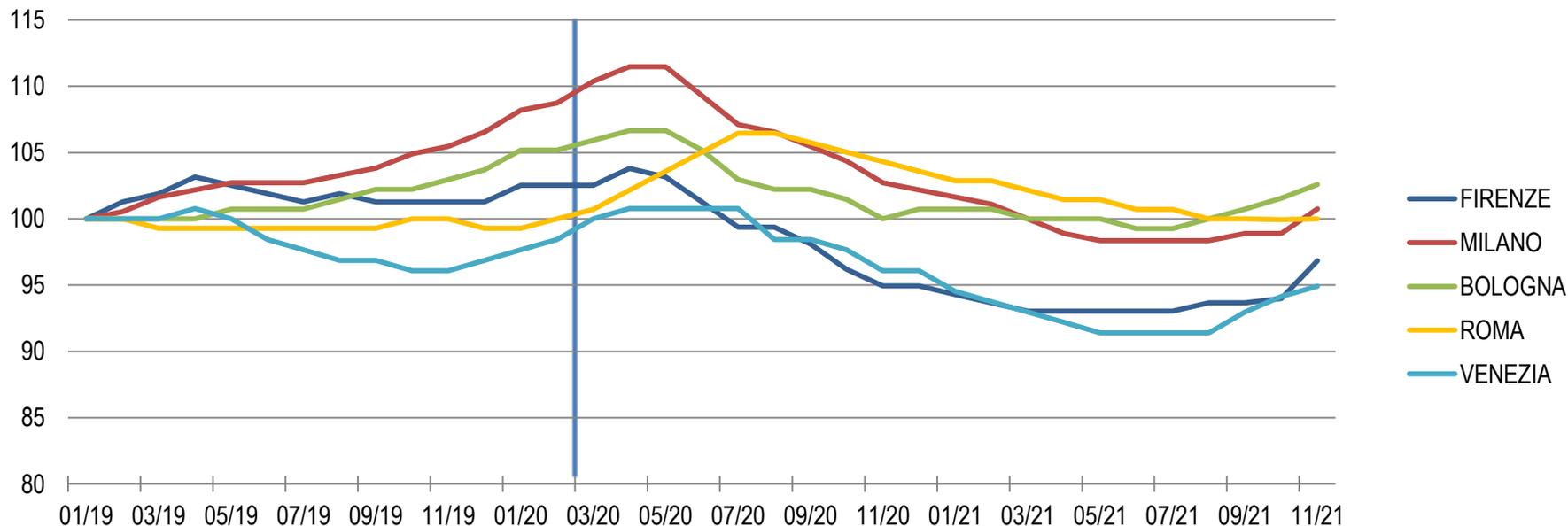


Il mercato imm. non si è completamente arrestato, si è ridotto il trend di crescita del periodo precedente (Milano, Bologna e Firenze), mentre sono le città a vocazione più turistica e studentesca a subire una effettiva contrazione (Venezia).

Il mercato immobiliare durante la pandemia: affitti

PREZZO MEDIO DEGLI AFFITTI DELLE ABITAZIONI AL MQ. GENNAIO 2019-NOVEMBRE 2022

Valori indice gennaio 2019=100



Gli affitti invece, che catturano più tempestivamente le variazioni della domanda subiscono ovunque una forte diminuzione, conseguenza in queste città soprattutto delle mancate presenze di studenti e visitatori. Venezia e Firenze infatti mostrano le perdite maggiori.

La crisi dei settori non residenziali a servizio dei city-user

QUOTAZIONI PER IL SETTORE NON RESIDENZIALE. ITALIA, QUOTAZIONI IMMOBILIARI.

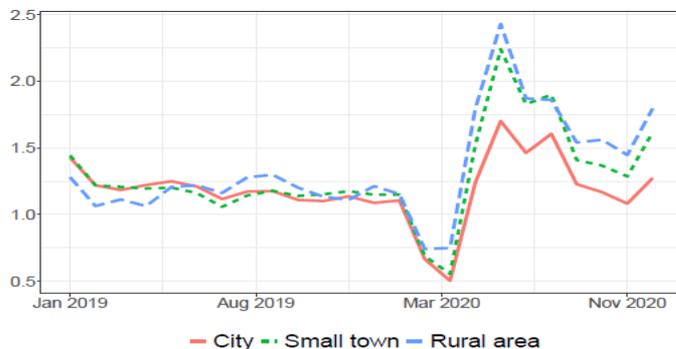
Var. %, 2020-2021

	SETTORE TERZIARIO E UFFICI		SETTORE COMMERCIO (piccole e medie superfici)	
	Prezzi di vendita	Canoni di locazione	Prezzi di vendita	Canoni di locazione
Grandi città	-2,4	-8,6	-2,8	-13,2
Città intermedie	-3,0	-10,0	-4,3	-15,0
Piccole città	-4,3	-10,8	-5,0	-17,2
Media Italia	-3,2	-9,8	-4,0	-15,1

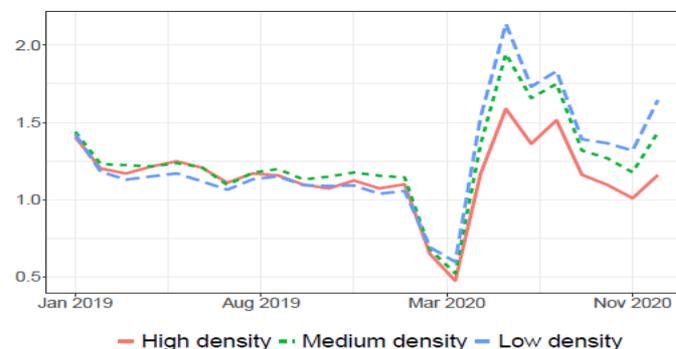
La **conflittualità** per le localizzazioni centrali ha favorito la localizzazione di **funzione terziarie**. La pandemia ha rappresentato un **momento di discontinuità** poiché colpendo particolarmente socialità e mobilità ha **arrestato la diffusione delle funzioni** a servizio dei cosiddetti *city-user*.

Per questi settori si **registrino perdite maggiori** rispetto alla residenza, per le **grandi città la perdita è più contenuta** poiché maggiori sono le attese di recupero.

Le caratteristiche della “nuova” domanda abitativa



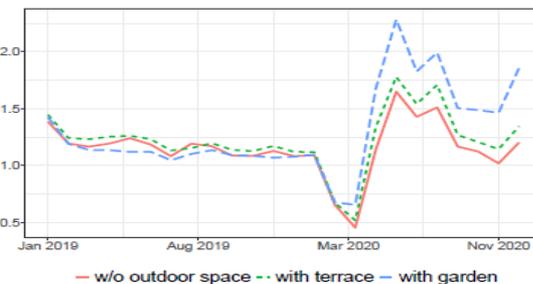
(a) *Degree of urbanization*



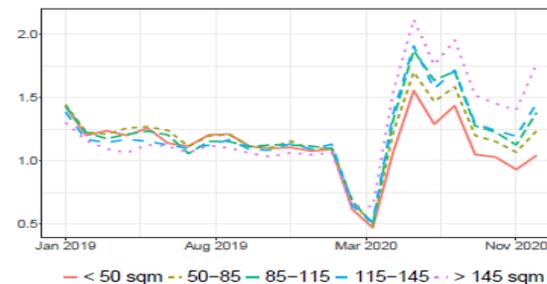
(b) *Population density*



(a) *Property type*



(b) *Outdoor space*

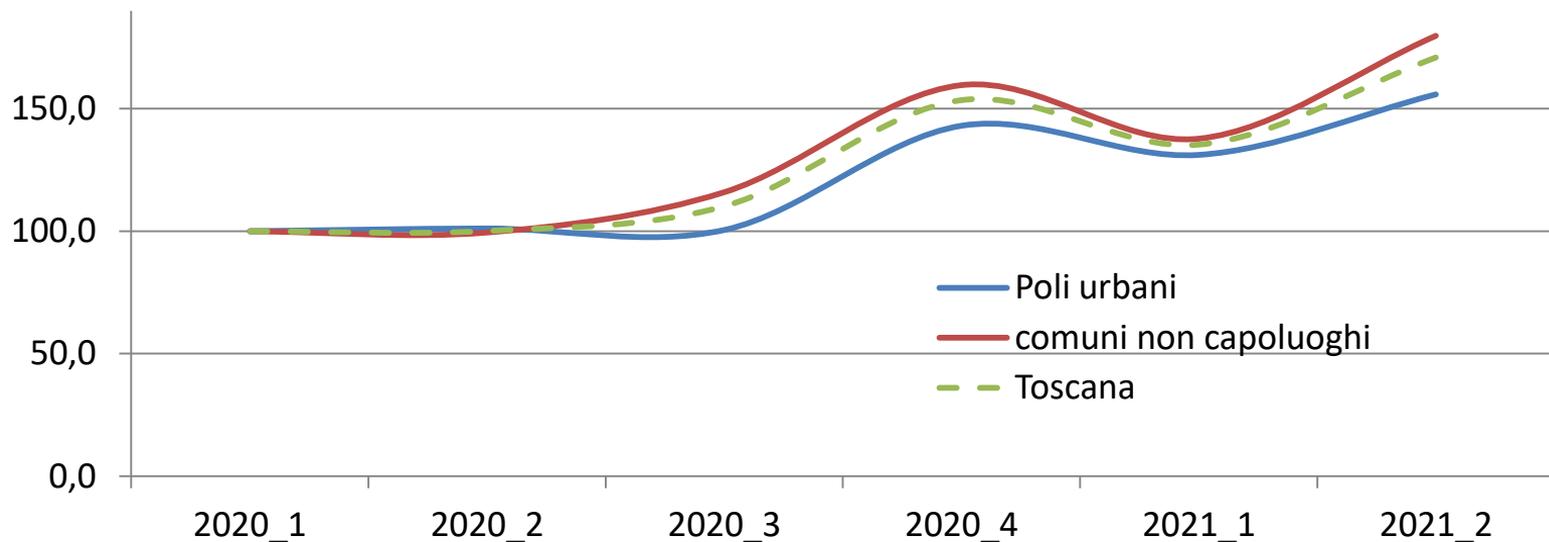


(c) *Floor area*

La richiesta (effettiva) a favore dei centri urbani minori

MERCATO IMMOBILIARE. TOSCANA, GENNAIO 2020– MAGGIO 2021

Numero di transazioni



Le prospettive future: scenari possibili (per la Toscana)

Scenario articolato su **due componenti di domanda**:

- 1- **modifica la propria situazione abitativa**, per far fronte alle criticità emerse nei mesi di chiusura forzata (dai limitati ambienti domestici, alla carenza di spazio esterno) che non trova corrispondenza nell'offerta abitativa dei principali centri urbani;
- 2- **riduzione di reddito** potrà determinare un irrigidimento della situazione abitativa in essere o una spinta verso aree caratterizzate da un costo dell'abitare inferiore a quello di partenza.

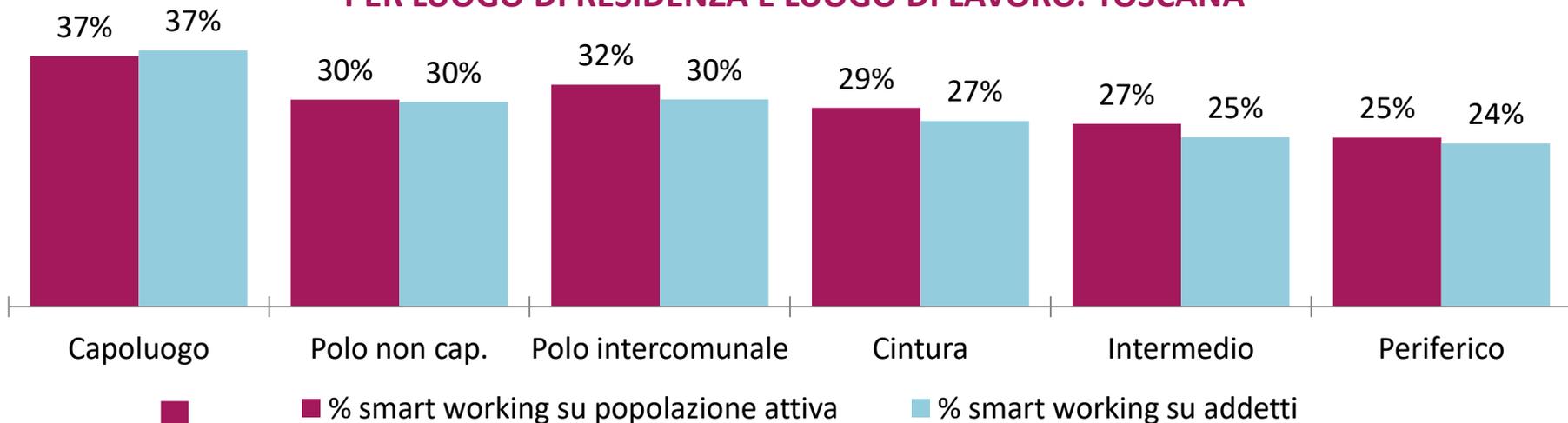
Fenomeni di delocalizzazione già in atto, che però potrebbero attuarsi con un raggio che va via allargandosi, fino a coinvolgere anche le aree più periferiche e lontane dai centri principali.

Le spinte alla rilocalizzazione della popolazione potrebbero interessare larga parte di regioni come **la Toscana** caratterizzate da una buona **qualità insediativa diffusa**, articolata in centri urbani anche di piccole dimensioni con una soddisfacente dotazione di servizi e da una buona **qualità ambientale e paesaggistica**.

I fattori che guidano le scelte localizzative: lo smart working

Le funzioni telelavorabili (impiegatizie e intellettuali del settore terziario) sono soprattutto collocate nelle aree urbane principali: il 37% nei capoluoghi e il 24% nelle altre tipologie di aree, dove prevalgono le attività commerciali, manifatturiere e agricole.

IL LAVORO POTENZIALMENTE TELELAVORABILE (DEFINITO DAL SETTORE E DALLA FUNZIONE, IMPIEGATIZIE E INTELLETTUALI) PER LUOGO DI RESIDENZA E LUOGO DI LAVORO. TOSCANA



Riduzione dei flussi di ingresso nelle città fino al 40%

I fattori che guidano le scelte localizzative: l'offerta di abitazioni

Lo scenario prevede che la riallocazione dei toscani avvenga utilizzando il **patrimonio "libero" esistente** (offerta rigida) , ovvero dove vi è il surplus di abitazioni.

IL SURPLUS ABITATIVO, ABITAZIONI PER FAMIGLIE

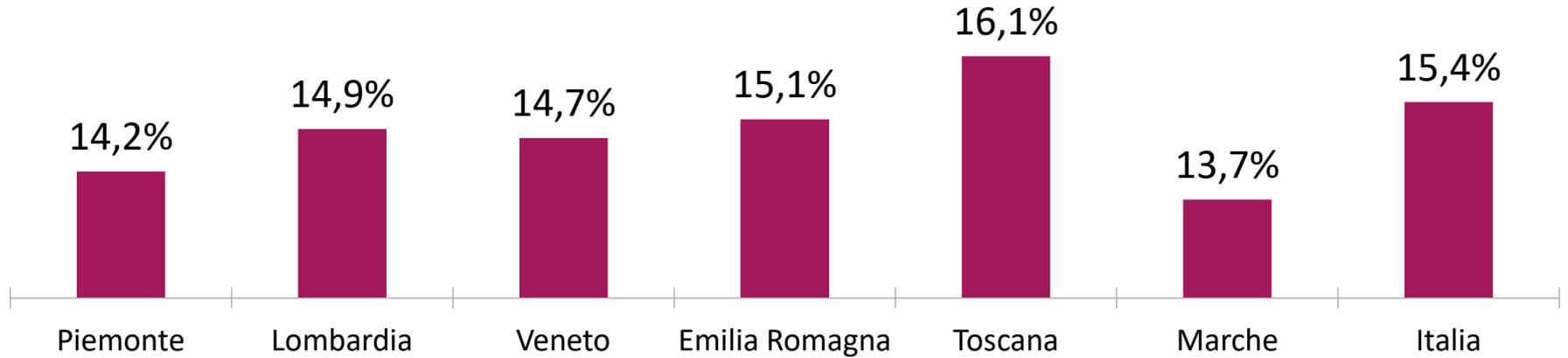
	Abitazioni	Famiglie	Ab-fam	(Abfam)/ Ab*100
A - Polo	815.435	731.358	84.077	10,3
B - Polo interc.	147.554	113.417	34.137	23,1
C - Cintura	686.746	567.223	119.523	17,4
D - Intermedio	228.713	150.047	78.666	34,4
E - Periferico	125.622	67.619	58.003	46,2
F - Ultraperiferico	1.461	639	822	56,3
TOTALE	2.005.532	1.630.303	375.229	18,7

Gli scenari e i mutati stili di vita: il rapporto costo/qualità dell'abitare

Il **costo dell'abitazione** è per le famiglie una **voce rilevante rispetto ai redditi percepiti**, con differenze significative a livello regionale.

La Toscana è tra le regioni con la **più alta incidenza sui redditi familiari (16%)**: il peso dell'affitto in Toscana (reale o imputato) sui redditi è superiore alla media italiana e alle altre regioni del centro nord (alti prezzi e bassa varianza interna).

INCIDENZA DEL COSTO DELL'AFFITTO (REALE O IMPUTATO) SUI REDDITI DELLE FAMIGLIE. 2018



Fonte:elaborazioni IRPET da dati Eu-Silc

Gli scenari : i vantaggi dello spostamento

**RISPARMIO (+) O INCREMENTO (-) MEDIO DEI COSTI DI CIASCUNA FAMIGLIA DERIVANTE DELLO SPOSTAMENTO
DAL CAPOLUOGO AD ALTRI COMUNI PER CLASSI DI TEMPI DI PERCORRENZA**

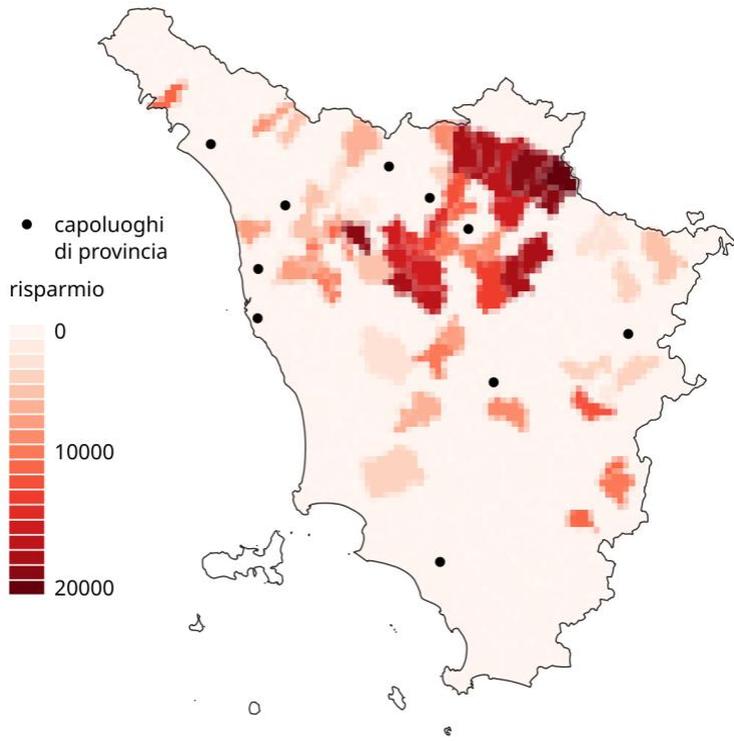
Valori in euro

	Abitazione della stessa metratura	Acquisto di una stanza in più
Fino a 15 minuti	39.880	-2276
Da 15 a 30 minuti	49.555	14.347
Oltre i 30 minuti	83.121	53.064
Media	57.519	21.712

Fonte: elaborazioni IRPET su dati immobiliare.it

La geografia dei vantaggi legati alla rilocalizzazione

MAPPA DEL VANTAGGIO ANNUO DELLA
RILOCALIZZAZIONE DELLE FAMIGLIE RESIDENTI NEI
CAPOLUOGHI URBANI - Valori in Euro

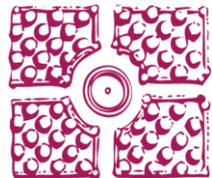


	ABITAZIONE STESSA DIMENSIONE		ABITAZIONE CON STANZA IN PIÙ	
	Nr di comuni interessati	Vantaggio netto	Nr di comuni interessati	Vantaggio netto
A - Polo	5	4477	5	974
B - Polo interc.	6	4117	4	-315
C - Cintura	45	3663	33	67
Capoluogo	0	0	0	0
D - Intermedio	12	3813	9	801
E - Periferico	3	5198	2	2877
F - Ultraperiferico	0	2137	0	-360
Totale	71	3786	53	634

Fonte: elaborazioni IRPET su dati immobiliare.it

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

- È una stima di **scenario** sulle potenzialità del **fenomeno centrifugo** dalle città che potrebbe essere accentuato dai **mutamenti degli stili di vita** indotti dalla pandemia e dalle policy (digitalizzazione dei territori periferici e maggiore offerta dei servizi);
- La distribuzione delle famiglie sul territorio **dipende da molti fattori** non tutti esemplificabili in un esercizio di questo tipo (ulteriori sviluppi con strumenti più raffinati);
- Gli scenari propongono una **diversa configurazione spaziale** delle scelte localizzative che potrebbero essere ulteriormente sostenute **da politiche per le aree periferiche** quali la digitalizzazione e l'offerta di servizi;
- Le propensioni abitative ancorché periurbane faranno i conti con il **perdurare del ruolo attrattivo** che la città continuerà che dipenderà dalla capacità di **cogliere le sfide e di soddisfare i bisogni** emersi in fase emergenziale (maggiore qualità urbana sia in una prospettiva di maggiore sostenibilità ambientale sia garantendo i servizi di prossimità).



IRPET

Istituto Regionale
Programmazione
Economica
della Toscana

**Conferenza AISRE 2022
Milano, 5-7 settembre**

Dinamica urbana e covid: tra tendenze centrifughe e cambiamenti funzionali

Chiara Agnoletti, Claudia Ferretti, Leonardo Piccini e Patrizia Lattarulo