

IRPET

Istituto Regionale
Programmazione
Economica
della Toscana

08|09|2021

Dinamica urbana e covid: tra tendenze centrifughe e cambiamenti funzionali

Chiara Agnoletti, Claudia Ferretti, Leonardo Piccini e Patrizia Lattarulo

XLII Conferenza Scientifica Annuale
Territorial challenges in the post-covid era



A.I.S.Re.

Le trasformazioni indotte dalla pandemia

- **Nuove attività** (smart working, Dad, e-comm), **ridotte** esigenze (o possibilità) di **spostamento, rinnovata qualità dell'abitare** (spazi più ampi, minore congestione, ecc);
- Alcuni **territori** diventano più **attraattivi**, modificando la geografia delle preferenze abitative;
- 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?

L'emergenza sanitaria e la ricerca di una nuova condizione abitativa

La dinamica dei valori immobiliari

- Il valore degli alloggi: i **differenziali** tra centro/periferia e tra piccolo/grande centro urbano (rendita urbana) esprimono i **costi del trasporto** e le **economie di agglomerazione**;
- Il costo residenziale dipende dalla **scelta localizzativa** ma anche dalla **dimensione e qualità** dell'abitazione.

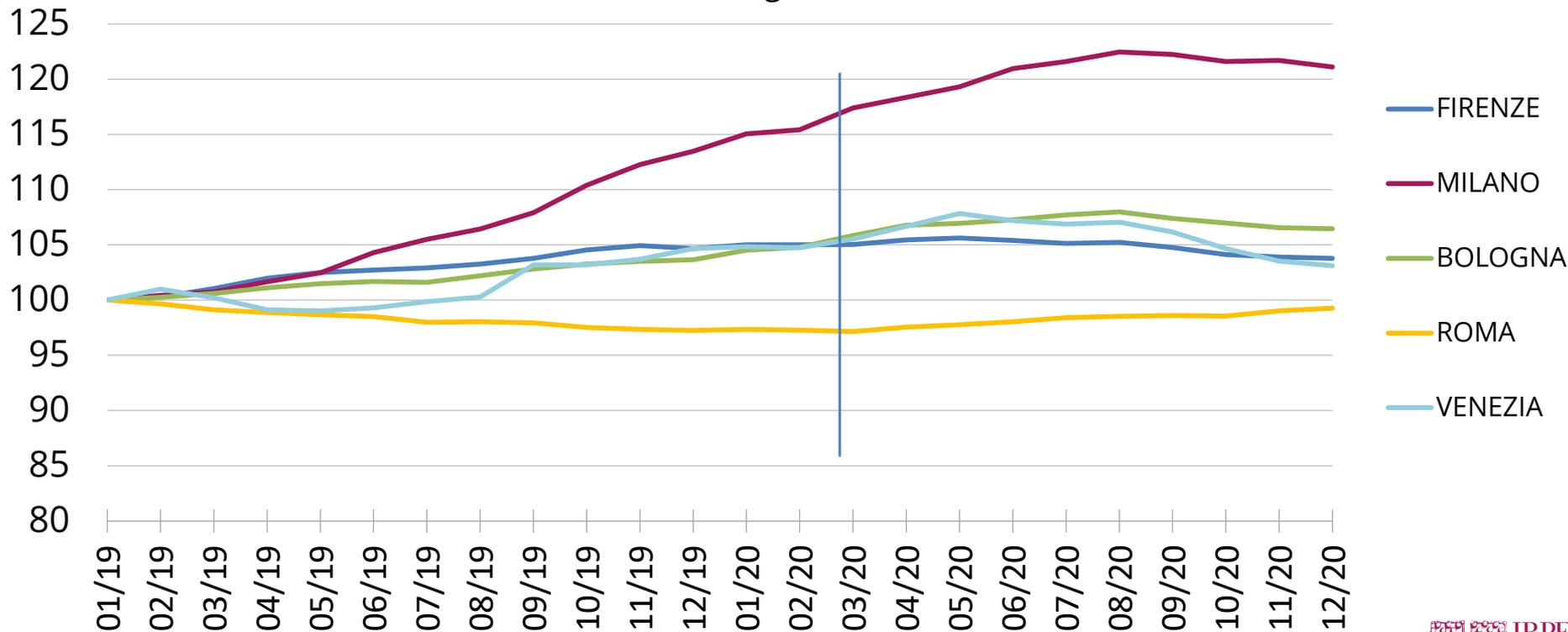
I **trend dei prezzi delle abitazioni** (costi di compravendita e affitti) intercettano una eventuale **modifica** negli **usi della città** e nelle **preferenze abitative**: un segnale della **distribuzione territoriale della domanda** di specifiche localizzazioni sia per le funzioni abitative sia per le altre destinazioni d'uso.

Le ricadute sul mercato immobiliare (Hart, 2020) conseguenti alle mutate modalità di lavoro, non riguarderanno tanto l'andamento della domanda complessiva, ma saranno soprattutto guidate dalla **ricerca di più elevati standard abitativi**.

Il mercato immobiliare durante la fase pandemica: compravendite

PREZZO MEDIO DELLE ABITAZIONI AL MQ. GENNAIO 2019-DICEMBRE 2020

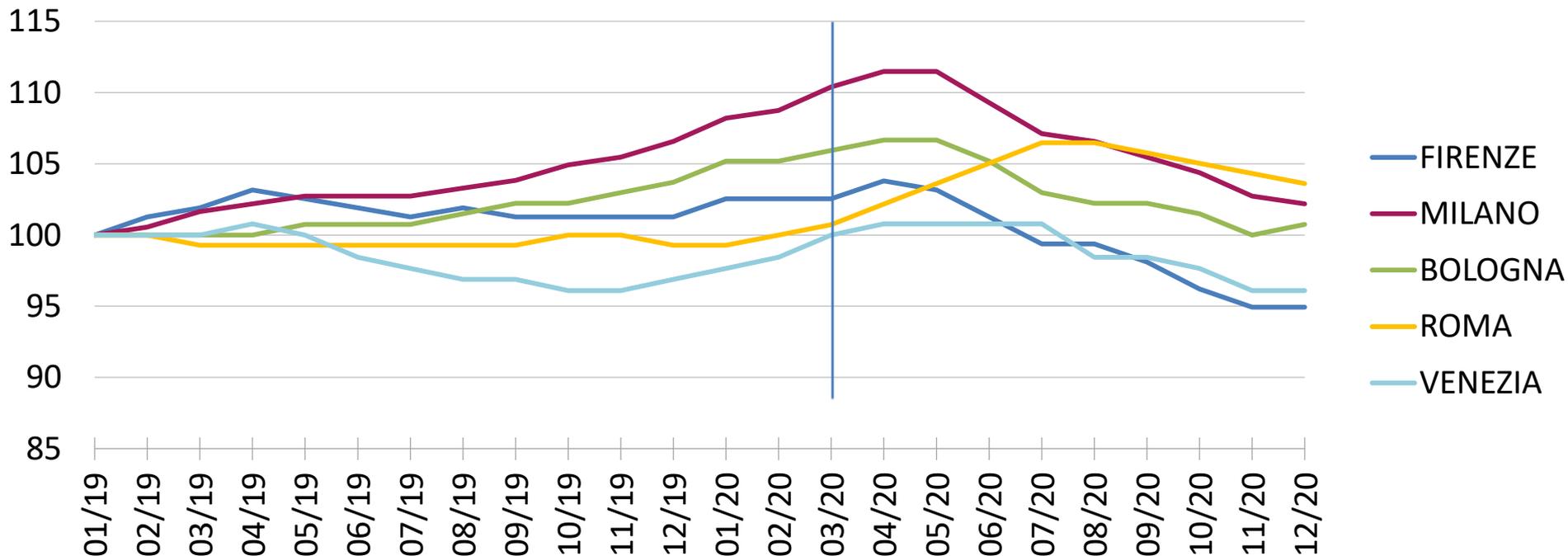
Valori indice gennaio 2019=100



Il mercato immobiliare durante la fase pandemica: affitti

PREZZO MEDIO DEGLI AFFITTI DELLE ABITAZIONI AL MQ. GENNAIO 2019-DICEMBRE 2020

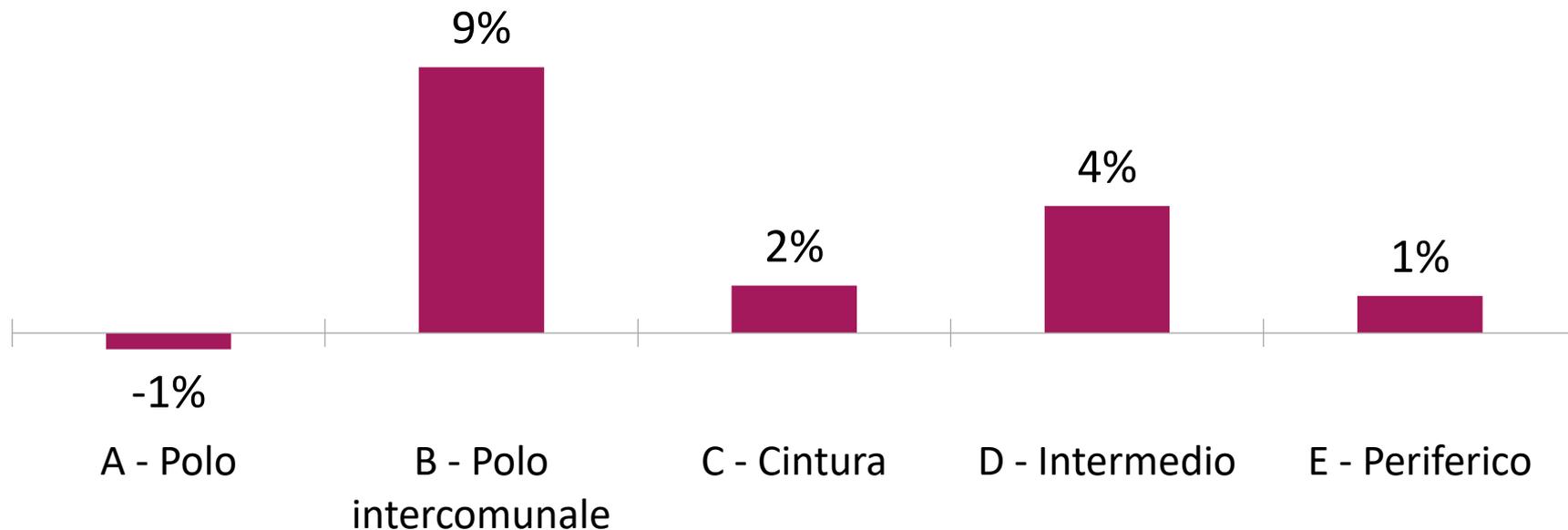
Valori indice gennaio 2019=100



La crescente richiesta a favore dei centri urbani minori

VARIAZIONE DEI PREZZI DEGLI AFFITTI DELLE ABITAZIONI AL METRO QUADRATO. COMUNI TOSCANA

Dicembre 2019 - Dicembre 2020



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

QUOTAZIONI PER IL SETTORE NON RESIDENZIALE. ITALIA, QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Variazioni %, 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

Fonte: elaborazioni da dati Scenari Immobiliari

Le prospettive future: scenari possibili

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.

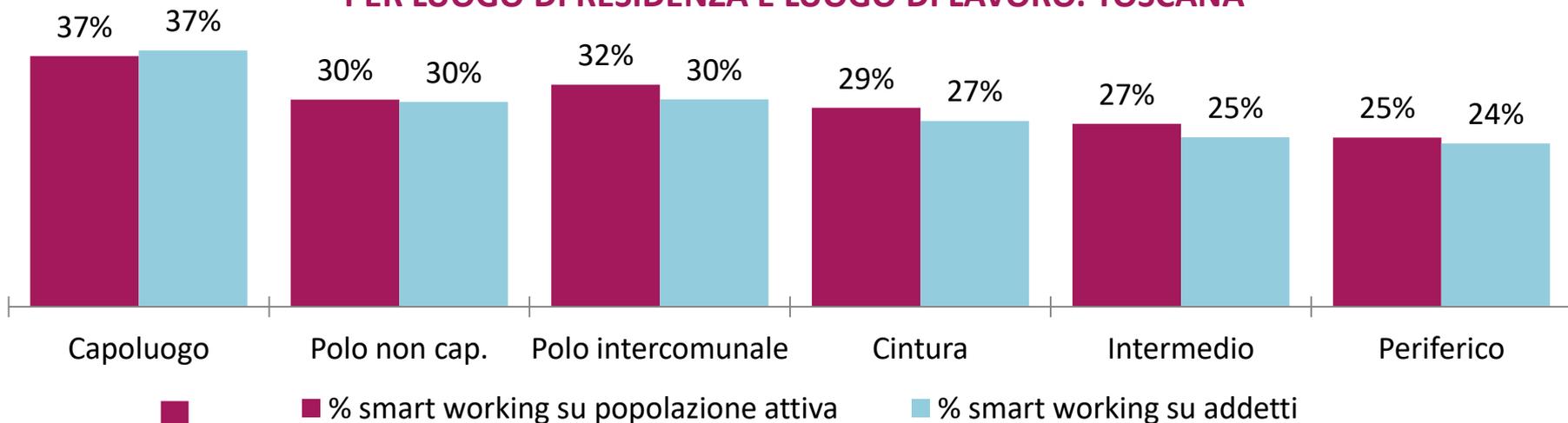
Fenomeni di delocalizzazione già in atto, che però potrebbero attuarsi con un raggio che va via allargandosi, fino a coinvolgere anche le aree più periferiche e lontane dai centri principali.

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



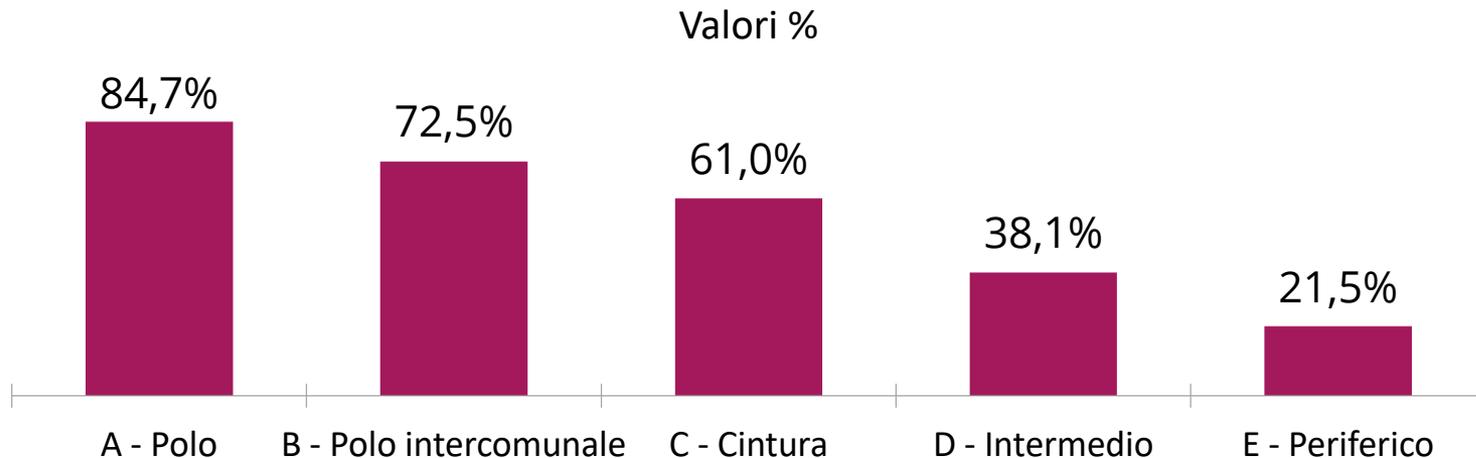
Riduzione dei flussi di ingresso nelle città fino al 40%

I fattori che guidano le scelte localizzative: l'accessibilità digitale

L'accessibilità digitale giocherà un ruolo fondamentale, **avvantaggiando** quei territori in grado di consentire lo svolgimento di attività da remoto e **penalizzando**, per contro, le aree periferiche che **ancora non dispongono** di una connessione veloce.

Le aree a **maggiore dotazione: i poli e le aree di cintura**, in cui oltre il 60% delle famiglie è raggiunto da banda larga, mentre nelle periferiche la quota scende molto.

FAMIGLIE CON ACCESSO ALLA BANDA LARGA. TOSCANA. 2019



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

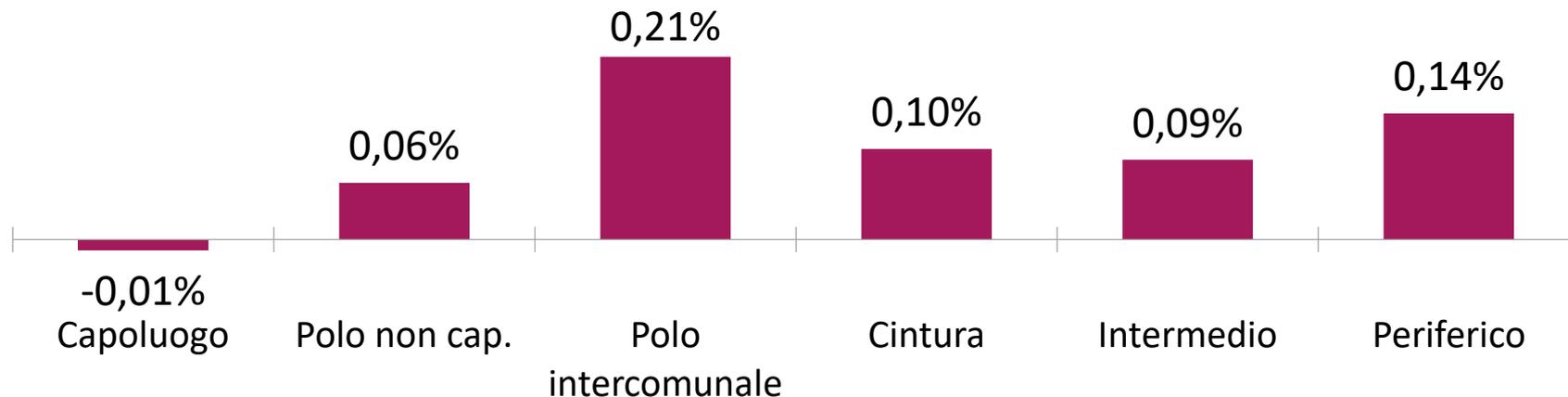
	Abitazioni	Famiglie	Ab-fam	(Abfam)/ Ab*100
A - Polo	815.435	731.358	84.077	10,3
B - Polo interc.	147.554	113.417	34.137	23,1
C - Cintura	686.746	567.223	119.523	17,4
D - Intermedio	228.713	150.047	78.666	34,4
E - Periferico	125.622	67.619	58.003	46,2
F - Ultraperiferico	1.461	639	822	56,3
TOTALE	2.005.532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

I riflessi sulle gerarchie territoriali: l'attrattività delle aree periferiche

Nel corso del 2020 in fase di crisi sanitaria, attraverso i saldi migratori interni, leggiamo tendenze che indicano una **maggiore attrattività** sia verso i **poli intercomunali** sia verso le **cinture**; il fenomeno più nuovo riguarda le **aree periferiche**, per la prima volta, dopo anni di spopolamento, vedono alcuni **segnali positivi**.

SALDO DEMOGRAFICO INTERNO. TOSCANA. GENNAIO 20/AGOSTO 20

Variazioni % su popolazione

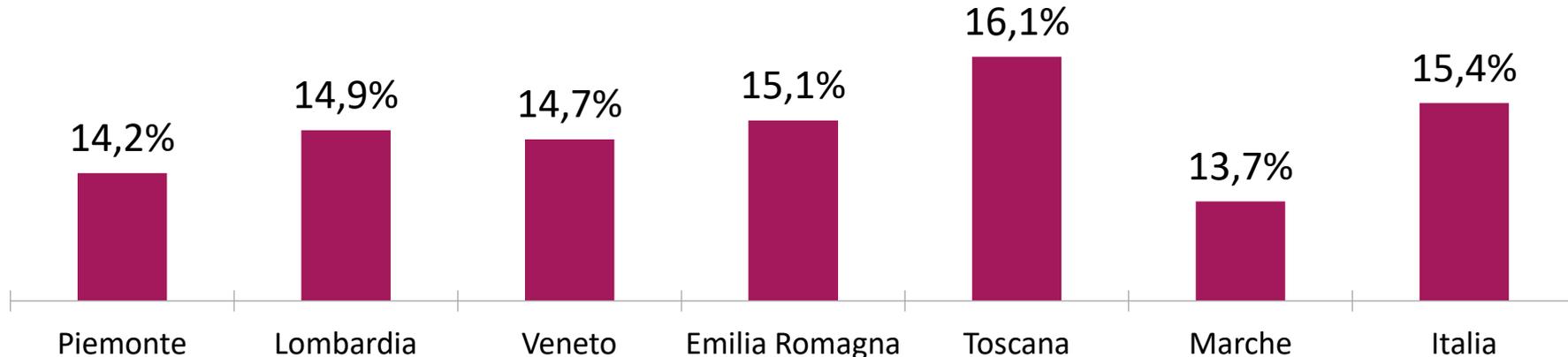


Gli scenari e i mutati stili di vita: il rapporto costo/qualità dell'abitare

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

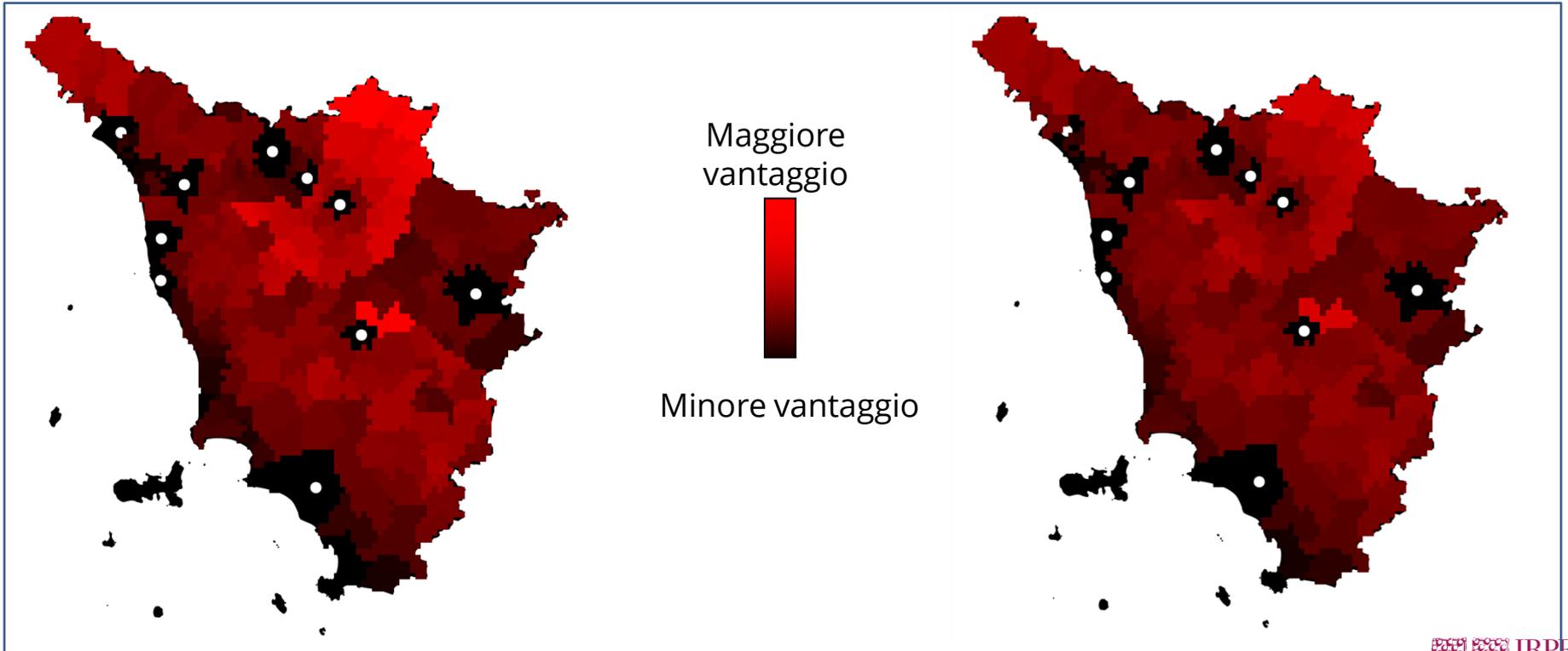
Valori in euro

TOSCANA	Abitazione della stessa metratura	Acquisto di una stanza in più	Acquisto di due stanze in più (o una stanza e un giardino)
Fino a 15 minuti	38.219	-2.182	-42.582
Da 15 a 30 minuti	49.555	14.347	-20.860
Oltre i 30 minuti	83.121	53.064	23.008
Totale Toscana	65.083	33.566	2.050
FIRENZE			
Fino a 15 minuti	91.393	33.285	-24.823
Da 15 a 30 minuti	152.718	109.941	67.164
Oltre i 30 minuti	195.923	163.948	131.972
Totale prov. Firenze	159.599	120.517	81.434

Fonte: elaborazioni IRPET su dati immobiliare.it

La geografia dei vantaggi legati alla rilocalizzazione

RISPARMIO LEGATO ALLA RILOCALIZZAZIONE DELLE FAMIGLIE - Valori in Euro
IN UN APPARTAMENTO DELLA STESSA DIMENSIONE IN UN APPARTAMENTO DI DIMENSIONI MAGGIORI



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;
- La distribuzione delle famiglie sul territorio **dipende da molti fattori** non tutti esemplificabili in un esercizio di questo tipo: alcuni non è certo quanto siano destinati a perdurare;
- Le propensioni abitative ancorché periurbane faranno i conti con il **perdurare del ruolo attrattivo** che la città continuerà, tuttavia dipenderà dalla capacità di **cogliere le sfide e di soddisfare i bisogni** emersi in fase emergenziale (digitalizzazione, qualità urbana sia in una prospettiva di maggiore sostenibilità ambientale sia garantendo i servizi di prossimità);
- Gli scenari propongono una **diversa configurazione spaziale** delle scelte localizzative e le implicazioni in termini di **risparmio delle famiglie** e di **equilibrio territoriale**, in un contesto come quello **toscano** che da sempre si caratterizza per una **contenuta polarizzazione**.