



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

IMPRESE E CITTA'

Demografia d'impresa nei centri storici italiani

MARIANO BELLA
DIRETTORE UFFICIO STUDI CONFCOMMERCIO

Roma, 22 febbraio 2018

Campo di analisi

13 categorie:

- 1) non specializzati
- 2) alimentari
- 3) tabacchi
- 4) carburanti
- 5) computer e telefonia
- 6) mobili e ferramenta
- 7) libri e giocattoli
- 8) vestiario e calzature
- 9) farmacie
- 10) ambulanti
- 11) *altro commercio*
- 12) alloggio
- 13) bar e ristoranti

5 osservazioni annuali:
2008, 2012, 2014,
2015, 6-2017

110 comuni di medie dimensioni
capoluoghi di provincia e 10 comuni non
capoluogo più popolosi con la distinzione
Centri Storici vs **Non Centri Storici**
(classificazioni urbanistiche)

120 comuni considerati in % del totale Italia	
popolazione	22,8
imprese totali	24,2
dettaglio in sede fissa	24,7
ambulanti	23,2
alberghi, bar e ristoranti	23,7

Macro-trend sulla demografia d'impresa (1/2)

2

	2008	2015	2017	var. 2008-2017	
				%	assolute
	ITALIA				
totale attività	980.356	949.252	959.943	-2,1	-20.413
commercio dettaglio sede fissa	573.583	512.244	510.835	-10,9	-62.748
commercio ambulante	98.169	93.393	93.377	-4,9	-4.792
alberghi, bar, ristoranti	298.190	326.380	337.237	13,1	39.047
altro commercio	10.414	17.235	18.494	77,6	8.080
	120 comuni medio-grandi				
totale attività	236.279	229.797	232.631	-1,5	-3.648
commercio dettaglio sede fissa	141.451	126.307	125.971	-10,9	-15.480
commercio ambulante	22.478	22.224	21.697	-3,5	-781
alberghi, bar, ristoranti	69.299	76.537	79.868	15,3	10.569
altro commercio	3.051	4.729	5.096	67,0	2.045

Macro-trend sulla demografia d'impresa (2/2)

3

	imprese registrate - totale		
	2012	2017	var. %
italiane	5.615.639	5.502.982	-2,0
straniera	477.519	587.499	23,0
quota % straniera	7,8	9,6	
	imprese registrate del commercio		
italiane	1.383.020	1.333.751	-3,6
straniera	166.014	209.556	26,2
quota % straniera	10,7	13,6	
	occupati complesso economia		
italiani	20.456.175	20.569.693	0,6
stranieri	2.109.796	2.431.053	15,2
quota % stranieri	9,3	10,6	

Centri storici (CS) vs altro (NCS)

	var. % 2008 - 2017	
	CS	NCS
commercio dettaglio sede fissa	-11,9	-10,3
commercio ambulante	8,7	-7,6
alberghi, bar, ristoranti	17,0	14,1
totale	-1,0	-1,9

	var. % 2008 - 2017			
	SUD		CENTRO-NORD	
	CS	NCS	CS	NCS
commercio dettaglio sede fissa	-13,8	-10,7	-10,7	-10,0
commercio ambulante	25,9	-8,6	-3,3	-6,9
alberghi, bar, ristoranti	26,4	23,8	13,6	10,2
totale	-0,5	-1,5	-1,2	-2,2

Centri storici (CS)

Anomalie e correlazioni rilevanti

ambulanti CS	2008	2017	Δ	coefficienti di correlazione tra var. % 2008-2017 del numero di negozi nei CS		
Palermo	212	761	549		sud*	nord
Catania	212	256	44	FISSA vs AMB	0,14	-0,11
Olbia	76	220	144	FISSA vs APE	0,82	0,70
Foggia	130	272	142	* al netto di 4 città		

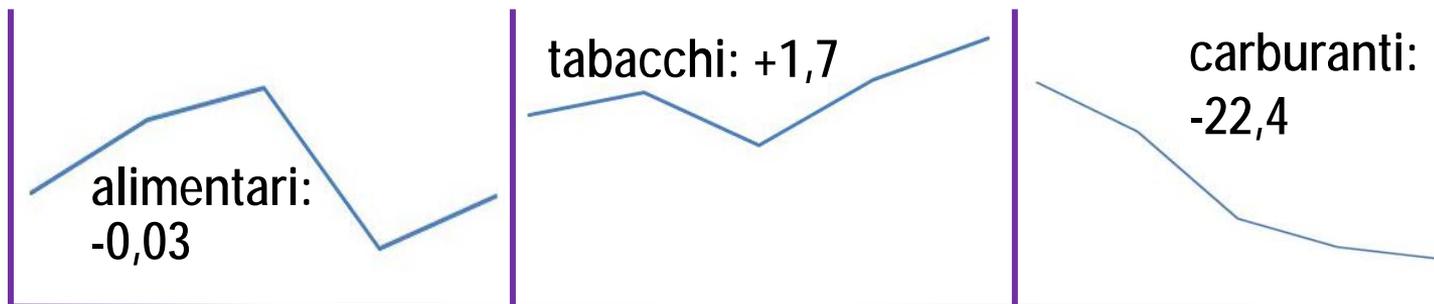
La supplenza dell'ambulantato è processo ordinato al Nord mentre è straordinariamente concentrato al Sud (soprattutto 4 città che attraggono da altri comuni più o meno vicini; esempio: perdono Andria, Trani, Barletta e Bari a favore di Foggia).

Centri storici (CS): **vitalità** vs **potenziale declino** in alcune città (indice composito di var. 2008-2017 di commercio in sede fissa, ambulante e APE)



Centri storici

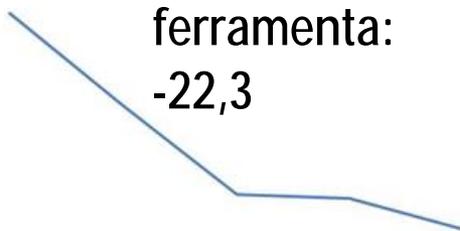
focus categorie - dinamiche e var. % 2008-2017



computer e
telefonia: 8,6



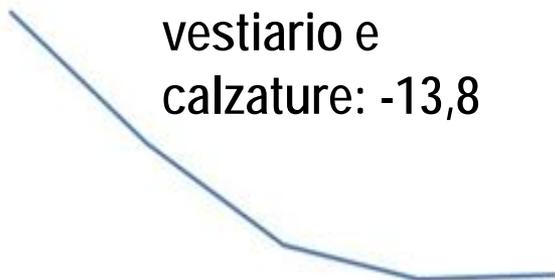
mobili e
ferramenta:
-22,3



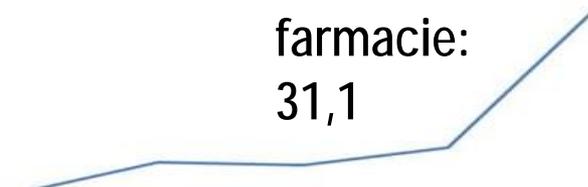
libri e giocattoli:
-20,7



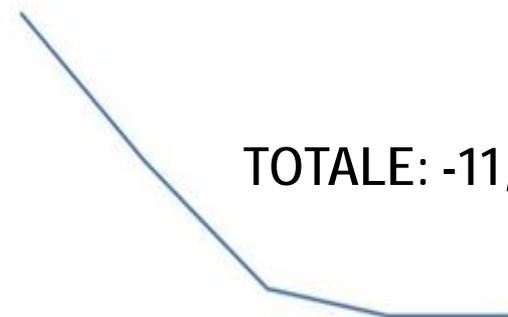
vestiario e
calzature: -13,8



farmacie:
31,1



TOTALE: -11,9



Sintesi

Tra il 2008 e il 2017 i negozi in sede fissa si sono ridotti in Italia del 10,9% (quasi 63mila in meno). Nei CS di 120 città medio-grandi =-11,9%(la riduzione della sede fissa nei CS è più grave che nei NCS perché è più difficile la sostituzione con grandi superfici); ci sono segnali di resilienza dal 2015. Le peggiori contrazioni della sede fissa investono i settori tradizionali (ma non l'alimentare) mentre sono in crescita ICT e farmacie (cambiamento dei gusti: +salute e tecnologia).

Crescita impetuosa ristorazione e alloggio (con ombre sulla modificazione della qualità media dell'offerta); correlazione positiva con commercio fisso al dettaglio.

Questione ambulanti: al Nord ruolo di supplenza (sostituzione ordinata) rispetto alla sede fissa; al Sud evidenze concentrate di fenomeni patologici (Palermo +259%).

Centri storici in potenziale declino commerciale (cioè, meno sede fissa, ambulanti, APE e popolazione): tra gli altri, Genova, Venezia, Reggio C. e Messina, Bari, Cagliari. Non mancano città vitali: soprattutto nell'alta Lombardia, attorno a Firenze e poi Trento, Matera, Siracusa (turismo).

Determinanti della densità commerciale e della localizzazione **CS** vs **NCS**

120 città - medie aritmetiche

	età media			abitanti per negozio			consumi per abitante		
	2008	2017	Δ%	2008	2017	Δ%	2008	2017	Δ%
Nord-Centro (73)	45,1	46,1	2,2	101,8	118,7	16,6	19,6	18,9	-3,3
Sud (47)	41,5	44,2	6,5	84,4	96,3	14,1	14,5	13,3	-8,1

canoni di locazione esercizi commerciali (euro annui x mq.)	2008		2017		2008	2017
	CS	NCS	CS	NCS	CS/NCS	CS/NCS
Nord-Centro (73)	188	123	166	104	1,52	1,60
Sud (47)	147	98	142	95	1,52	1,51
media aritmetica	168	111	154	99,6	1,52	1,56

Al crescere della popolazione comunale cresce il numero di negozi; al crescere dell'età media esso si riduce, in particolare nei centri storici; dove la densità dei negozi è maggiore, là la crescita è minore o la riduzione è maggiore.

Se i consumi calano del 10% i negozi complessivamente si riducono del 2%; se i consumi crescono i negozi smettono di calare, ma non crescono; gli imprenditori utilizzano la nuova domanda per migliorare ricavi e i margini; il ciclo economico ha quindi un impatto asimmetrico sul numero di negozi in sede fissa.

La scelta di localizzazione CS vs NCS è influenzata dal rapporto tra i canoni di locazione commerciale- al crescere del 10% di questo rapporto (canone CS su canone NCS), il numero di negozi nel centro storico si riduce quasi di 3,5 punti percentuali- 500 negozi sui quasi 7000 scomparsi nei 120 centri storici analizzati sono dovuti al peggioramento del rapporto dei canoni di locazione; il resto è dovuto a variabili SED e ciclo economico.

Fonti

chart 1: elaborazioni Ufficio Studi Confcommercio (USC) su dati Si.Camera, Istat (statistiche sulla popolazione), Istat (Archivio Statistico delle Imprese Attive-ASIA).

chart 2: elaborazioni USC su dati Si.Camera.

chart 3: elaborazioni USC su dati Movimprese e Istat, Rilevazione Continua Forze di Lavoro

chart 4-5-6-7: elaborazioni USC su dati Si.Camera.

chart 9: elaborazioni USC su dati Istat (statistiche sulla popolazione), Si.Camera (consumi provinciali), Nomisma (canoni di locazione).



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

IMPRESE E CITTA'

Demografia d'impresa nei centri storici italiani

MARIANO BELLA
DIRETTORE UFFICIO STUDI CONFCOMMERCIO

Roma, 22 febbraio 2018