

## I NEGOZI NEI CENTRI STORICI DELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE

Mariano Bella, Silvio Di Sanzo

Ufficio Studi Confcommercio

Febbraio 2018

Questa nota offre qualche dettaglio tecnico in merito alle elaborazioni presentate in febbraio da Confcommercio sul tema della demografia d'impresa nei centri storici delle città italiane<sup>1</sup>. Il riferimento sono i capoluoghi di provincia e le principali città non capoluogo, di media grandezza. Sono escluse Milano, Roma e Napoli<sup>2</sup>. Sotto il profilo dei settori di attività economica, in questa nota si farà riferimento esclusivamente al commercio al dettaglio in sede fissa.

Per stabilire, a grandi linee, quali variabili hanno maggiore impatto sulla scelta di aprire e gestire un negozio in un centro storico o fuori da esso, l'analisi è stata svolta in due fasi: nella prima fase si guarda alle determinanti della presenza di negozi nel comune nel complesso; nella seconda si guarda alla scelta centro storico (CS) vs non centro storico (NCS).

Nella prima fase è stato stimato il seguente modello di regressione panel:

$$(1) \quad TECSF_{it} = \beta_0 \text{consumi\_neg}_{it}^{(-)} + \text{consumi\_pos}_{it}^{(+)} + \beta_2 \text{popolazione}_{it}^{(+)} + \beta_3 \text{età\_media}_{it}^{(-)} + \beta_4 \text{canone}_{it}^{(-)} + \epsilon_{it}$$

dove  $i$  indica l'  $i$ -esima città e  $t$  il tempo;  $TECSF$  denota il totale degli esercizi commerciali in sede fissa presenti sul territorio, quindi senza distinzione di collocazione tra centro storico e periferia, mentre la variabile  $canone$  denota il canone medio annuo (euro per metro quadro) pagato dagli esercizi commerciali. I soprascritti indicano i segni attesi dei parametri.

<sup>1</sup> Il materiale delle presentazioni è presente sul sito [www.confcommercio.it](http://www.confcommercio.it) alla sezione ufficio studi; le conferenze stampa di presentazione sono state tenute nei mesi di febbraio degli anni dal 2016 al 2018.

<sup>2</sup> La ragione principale è che sono città poli-centriche. Quindi le mutazioni degli insediamenti commerciali non si possono riferire direttamente a variazioni tra centro storico vs altro. Inoltre, per la loro grandezza, queste città meritano analisi approfondite e specifiche.

E' possibile che la dinamica degli esercizi commerciali reagisca asimmetricamente alle diverse fasi del ciclo economico, ossia che si comporti in maniera differente durante le fasi espansive e recessive. Per catturare questo fenomeno sono state costruite le due variabili indicatore *consumi pos* e *consumi neg*. La prima include tutte le variazioni percentuali maggiori di zero registrate dai consumi durante il periodo di stima mentre la seconda include quelle minori di zero. Le variabili *popolazione* ed *età\_media* sono state introdotte per tener conto degli aspetti demografici che possono influenzare la decisione di aprire/mantenere un esercizio commerciale.

Sono stati considerati 95 capoluoghi di provincia per il periodo 2008-2017<sup>3</sup>.

**Tab. 1 - Determinanti della dinamica degli esercizi commerciali in sede fissa in 95 città italiane - regressione lineare, anni 2008-2017**

<b>variabile dipendente: var. % numero esercizi commerciali in sede fissa</b>	<b>parametri(*)</b>	<b>statistica t</b>
var. % consumi reali neg	-0,20	-3,51
var. % consumi reali pos	0,02	1,05
var. % popolazione	0,29	1,99
var. % età media	-0,47	-1,95
var. % canoni totali reali	-0,34	-5,27
Costante	- 1,38	-4.71
R <sup>2</sup> Adjusted: 0,90		
Numero osservazioni: 855		

Per la stima è stata utilizzata una dummy che seleziona 12 outlier; ciò non ha comportato alcuna variazione apprezzabile nei valori o nella significatività dei parametri; (\*) i parametri corrispondono alle elasticità.

Elaborazioni Ufficio Studi Confcommercio su dati Unioncamere, Nomisma, ISTAT.

<sup>3</sup> Alcuni capoluoghi sono stati esclusi dall'analisi di regressione per mancanza dei dati sui canoni di locazione. Inoltre, per alcuni anni alcune informazioni sulle determinanti sono incomplete. Esse sono state ricostruite mediante interpolazione lineare. In particolare i dati relativi agli esercizi commerciali sono disponibili per gli anni 2008, 2012, 2014, 2015 e 2017, quelli relativi ai canoni sono disponibili per gli anni 2008 e 2017 mentre i dati relativi alla popolazione, all'età media e alla densità sono disponibili per gli anni 2008, 2011, 2017.

Le stime ottenute (tab. 1) indicano che la popolazione ha un impatto positivo sulla crescita degli esercizi commerciali mentre l'età media e i canoni di locazione un impatto negativo. Questi effetti sono risultati statisticamente significativi. L'impatto dei consumi è risultato positivo ma non statisticamente significativo durante le fasi di espansione e negativo e statisticamente significativo durante le fasi di recessione. Questo risultato suggerisce che durante le fasi di espansione i consumi non hanno alcun impatto (nel breve termine) sulla crescita degli esercizi commerciali; in altre parole, le aziende soddisfano la maggiore domanda potenziando la propria attività a parità di numero di negozi gestiti. Al contrario, nei periodi di recessione una diminuzione dei consumi ha un impatto negativo sulla dinamica del totale degli esercizi commerciali poiché la riduzione della domanda porta i costi medi sopra il livello di convenienza economica, determinando la scelta di chiudere l'attività.

Il secondo stadio dell'analisi riguarda la scelta di localizzazione tra centro storico e non centro storico. La variabile discriminante è il canone di locazione, disponibile in modo differenziato per gli esercizi nei CS rispetto a quelli residenti nei NCS<sup>4</sup>.

A questo proposito, è stato stimato un modello panel logistico utilizzando gli stessi capoluoghi del modello (1) per il periodo 2008-2017<sup>5</sup>:

(2)

$$y = \frac{ECCS}{ECCS+ECNCS} = \frac{\exp(k+\beta_1(\frac{consumi}{popolazione})+\beta_2età\_media+\beta_3r\_canoni+\beta_4densità\_popolazione)}{[1+\exp(k+\beta_1(\frac{consumi}{popolazione})+\beta_2età\_media+\beta_3r\_canoni+\beta_4densità\_popolazione)]} + \varepsilon$$

dove  $y$  esprime il rapporto tra gli esercizi commerciali presenti nel centro storico e il totale degli esercizi commerciali e la variabile  $r\_canoni$  denota il rapporto tra i canoni di locazione pagati nel centro storico e quelli pagati fuori da esso. La

<sup>4</sup> Le altre variabili non sono disponibili nella distinzione CS vs NCS. I dati relativi ai canoni commerciali (fonte: Nomisma) sono distinti tra centro storico, semi-centro e periferia; pertanto, abbiamo calcolato il valore medio delle ultime due classi per ottenere il canone medio pagato fuori dal centro storico.

<sup>5</sup> Per semplificare la notazione abbiamo ommesso gli indici relativi al capoluogo e al tempo.

densità della popolazione è misurata come numero di abitanti per chilometro quadrato.

E' stato utilizzato un modello logit perché la variabile  $y$  si può interpretare come una probabilità; è, quindi, necessario che la media condizionale del modello (2) sia compresa tra 0 e 1. I parametri stimati con il modello logit, sono stati utilizzati per calcolare due diversi tipi di elasticità. Il primo in costanza della somma del numero di negozi dentro e fuori dal centro storico. Quindi, in questo caso, si ipotizza implicitamente che, per ciascun comune, gli eventuali negozi persi in un'area (CS o NCS) siano guadagnati dall'altra area (NCS o CS), sempre del medesimo comune. La formula utilizzata per il calcolo è la seguente<sup>6</sup>:

$$elasticità = \frac{\beta x}{1 + \exp(\beta x)}$$

e le stime sono riportate nella quarta colonna della tabella 2. I segni e le intensità degli effetti delle diverse variabili sono quelli attesi e i parametri risultano statisticamente significativi.

**Tab. 2 - Determinanti della presenza dei negozi nei centri storici o fuori dai centri storici - regressione logistica, anni 2008-2017**

<b>variabile dipendente: numero esercizi centro storico in sede fissa/totale esercizi commerciali in sede fissa</b>	<b>parametri</b>	<b>t-stat</b>	<b>elasticità</b>	<b>elasticità_var</b>
Consumi/popolazione	0,03	4,89	0,19	0,51
età media	-0,003	-2.79	-0,07	-0,14
densità popolazione	0,08	5.04	0,04	0,09
canoni CS / canoni NCS	-0,22	-3.04	-0,20	-0,34
costante	-0.46	-3.00		
R <sup>2</sup> Adjusted: 0,85				
Numero osservazioni: 950				

Elaborazioni Ufficio Studi Confcommercio su dati Unioncamere, Nomisma, ISTAT.

<sup>6</sup> Per semplificare la notazione abbiamo ommesso gli indici relativi ai parametri e alle variabili.

Il secondo tipo di elasticità è calcolato facendo variare la somma del numero di negozi fuori e dentro il centro storico. Quindi, il numero di negozi in sede fissa complessivamente presenti in ciascuna città considerata può modificarsi in risposta alla variazione di una grandezza determinante. La formula utilizzata per il calcolo è la seguente:

$$elasticità\_var = \beta x$$

e le stime sono riportate nella quinta colonna della tabella 2. E' importante sottolineare ancora che le elasticità riportate nella quinta colonna indicano di quanto si è modificato il numero di negozi presenti mediamente in un centro storico dei 95 considerati al variare dell'1% di ciascuna variabile determinante: in questo caso il guadagno o la perdita del CS non sono necessariamente perdite o guadagni del NCS.

Le elasticità della quinta colonna sono le più rilevanti. Infatti, l'evidenza empirica suggerisce con chiarezza che il numero di negozi nelle città considerate si è ridotto tanto nei CS quanto nei NCS.