



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Le implicazioni per la politica economica

Paolo Sestito

Convegno: Sviluppo urbano, agglomerazioni produttive e crescita economica

Roma, 28 giugno 2018

Outline

- Le città come luogo di innovazione e propulsore della crescita
- La situazione dell'Italia (dalle tre presentazioni precedenti):
 - Una crescita urbana «frenata»?
 - Economie e meccanismi di agglomerazione: presenti ma contenuti?
 - Il peso delle rendite immobiliari
- Implicazioni aggregate e vie d'uscita

Le città come propulsore della crescita

- Crescita economica e sviluppo urbano come fenomeni correlati, nel cfr storico e tra paesi
- Market size, economie di scala e vantaggi della specializzazione (Smith-Marshall)
- Sempre più rilevante è però anche il ruolo delle città come luogo dell'innovazione:
 - Vantaggi della diversificazione
 - Qualità del matching
 - Spillovers di conoscenza e innovazione

Una crescita urbana frenata?

- L'Italia è un paese tradizionalmente ad alta densità di popolazione e storicamente si caratterizza come una civiltà urbana
- Geografia e storia (e la loro interazione) caratterizzano tuttora il suo pattern urbano:
 - Policentrismo e minore concentrazione urbana
 - Sino a WWII grande dispersione della popolazione (nel Sud in aree interne poco accessibili)
 - Arresto crescita grandi centri nei 1970s, con successiva crescita grandi centri quasi solo per inglobamento periferie limitrofe, con ampliamento raggio pendolarismo
 - Elevati livelli congestione (per dato livello urbanizzazione)

Economie e meccanismi di agglomerazione

- Le aree urbane italiane hanno un più elevato tasso di occupazione e un più elevato valore aggiunto per addetto (30.000 euro, un 30% in più delle aree non urbane).
- In esse si concentrano le attività più innovative
 - 1,3 inventori attivi ogni mille abitanti all'anno nelle aree urbane e 0,7 nelle aree non urbane;
 - in un'area urbana 7 imprese ogni mille chiedono un brevetto ogni anno, solo 2,7 nelle aree non urbanee i settori più legati alla conoscenza (la quota di addetti nei settori KIS è pari al 39% nelle aree urbane e al 28% in quelle non urbane).
- Il premio salariale ad esse legato è però relativamente contenuto (4,5% in termini nominali, a fronte di 3-8% in altri paesi avanzati) e in particolare è contenuto ove lo si depuri da fenomeni di composizione (si riduce a 0,5% a fronte di 2-5% dell'evidenza internazionale).
- Questi ultimi sono legati a migrazioni che sono sempre più selettive
 - NB, le città del Sud per molti aspetti non hanno peraltro grandi capacità di attrazione, intere regioni finendo col venir *by-passate*, il che porta a un *brain drain* dell'intera area
- Vi pesa la struttura della contrattazione salariale: nazionale e aziendale

Il peso delle rendite immobiliari

- Trend crescente dei prezzi dai 1970s
- Un gradiente marcato dei prezzi tra centro urbano e periferia (del comune e dell'intera area urbana)
 - Alla crescita nei centri è legato il trend generale
 - Alle fluttuazioni nei centri sono anche legate le variazioni cicliche
 - Il gradiente è più accentuato nelle aree urbane maggiori ed attenuato dove sono migliori i trasporti
- La crescita dei prezzi è stata maggiore nelle aree con una bassa elasticità dell'offerta immobiliare:

Nelle città con bassa elasticità dell'offerta immobiliare, shocks positivi alla domanda di lavoro tendono a riflettersi nei prezzi delle case più che in aumento della popolazione e crescita economica.

Contenuto (nel cfr internazionale) è invece il ruolo degli shocks al credito, come fattore di innesco dei prezzi degli immobili.

Implicazioni e possibili vie d'uscita

- Occasioni di crescita sprecate legate a congestione, bassa mobilità e rendite immobiliari
- Ineguaglianze: tra centri urbani e al loro interno tra chi già ha e chi deve acquisire il possesso alla casa
- Dimensione urbana del tradizionale dualismo italiano:
 - Nord «troppo» policentrico e congestionato vs Sud con centri urbani che poco fungono da attrattore
- Vie d'uscita:
 - Mobilizzazione e utilizzo patrimonio immobiliare
 - Programmazione e innovazione nel settore dei trasporti
 - Sfruttare il modello policentrico
 - La scala del governo delle città



BANCA D'ITALIA

EUROSISTEMA