

Negozi, affitti più cari per il 59%. Cresce il rischio desertificazione

Per il 46,1% il fenomeno dei negozi sfitti si è aggravato nell'ultimo anno. La fotografia dell'indagine Ascom-Format Research Aumentano le spese per l'affitto dei locali commerciali e si spengono più vetrine. È questo il quadro amaro tracciato dal recente focus sul tema affidato a Format Research da Ascom Confcommercio Bergamo. Il canone di locazione è una voce di spesa particolarmente sensibile per le imprese del terziario bergamasco e per i loro bilanci: il 61,1% delle imprese è in affitto. Considerando anche i servizi alla persona, si tratta di circa 26.700 imprese in Bergamasca. Nell'attuale situazione economica, tra inflazione e contrazione dei consumi, si fa fatica a sostenere canoni crescenti. Quasi 6 imprese su 10 (il 59%) hanno registrato nell'ultimo anno un aumento del canone. La conseguenza è che 1 impresa su 2 dichiara di faticare a sostenere le spese di affitto e 1 impresa su 3 dichiara di valutare il trasferimento, in caso di ulteriori aumenti. Gli ultimi due anni, il 2022 e 2023, sono stati negativi per il numero di cessazioni di attività. Quasi la metà degli imprenditori rileva un peggioramento: oltre 6 su 10 hanno la percezione del peggioramento nel dopo pandemia. di queste quasi una su quattro ha la percezione di grande peggioramento. Il fenomeno dei locali sfitti non impatta solo sul decoro dei centri urbani e sulle tasche dei proprietari immobiliari, ma anche sulle imprese: più di un'impresa su cinque registra un danno economico, un'altra su cinque almeno un danno di immagine. I nuovi contratti con canoni diminuiti sono pochi rispetto alle decine di migliaia di affitti in corso che invece continuano a crescere per effetto dell'adeguamento Istat. L'attuale sistema dei tassi di interesse impedisce l'investimento per l'acquisto

dell'immobile alla maggior parte delle imprese del terziario. L'inflazione colpisce queste imprese sia dal lato del calo delle vendite sia nell'aumento dei canoni. Rientrano tra le categorie più colpite le merceologie tradizionali (abbigliamento calzature e accessori) che costituiscono la spina dorsale del commercio dei centri urbani; oggi però il problema si sta estendendo anche ai negozi del commercio alimentare, che vedono la spesa delle famiglie contrarsi. Le categorie più colpite dal calo delle vendite chiedono un credito di imposta sulle locazioni dell'immobile, essendo cresciuto di una mensilità in due anni. L'aumento ISTAT è stato infatti del 13,4% tra ottobre 2021 e ottobre 2023 e addirittura del 16,9% nel triennio ottobre 2020 e 2023.

Il peso dei canoni di affitto: in aumento per il 59%

Il 61,1% delle imprese del terziario bergamasco è in affitto, percentuale nettamente superiore a chi ha investito nell'immobile (il 38,9%). Tra queste imprese, il 59% ha registrato l'aumento del canone. Il 48% ha subito un aumento tra il 5 e il 15%, l'11% ha subito un aumento oltre il 15%. Il 48,6% di coloro che sono in affitto ha avuto difficoltà nel sostenere il canone (il 21,6% molto, il 27,0% abbastanza, il 32,6% poco); solo il 18,8% non ha avuto impatto negativo dagli incrementi. Nel caso di ulteriori aumenti del canone, il 28,6% delle imprese valuta l'ipotesi di trasferire la propria sede.

Aggravamento del fenomeno dei locali sfitti

Il 46,1% delle imprese ritiene che il fenomeno dei locali sfitti si sia aggravato nell'ultimo anno (per il 42,4% poco, per il 38,5% abbastanza, per il 7,6% molto); solo l'11,5% non rileva alcun peggioramento. Rispetto al periodo pre Covid il 63,1% delle imprese ritiene che il fenomeno si sia aggravato (il 39,6% abbastanza, il 26,5% poco, il 23,5% molto); nessun peggioramento o variazione per il 10,4% .

Il fenomeno dei locali sfitti ha effetto anche sulle imprese

esistenti

I negozi sfitti non rappresentano un danno solo per i proprietari e per i commercianti della zona, ma anche per tutti i cittadini perché la desertificazione incide negativamente sull'attrattività complessiva dell'area. Il 22,2% dichiara un peggioramento dell'immagine dell'impresa e una riduzione dei ricavi; il 17,3% dichiara un peggioramento della sola immagine dell'impresa