

Immobili & Business

LA RICERCA

Scenari

Centri commerciali, uno scontrino da 51 miliardi

Il settore vale il 3% del Pil. Canoni fino a mille euro al metro per anno

La corsa alle nuove aperture. Ma l'e-commerce in prospettiva rappresenta un rischio

di **Gino Pagliuca**

**Al Mapic Italia
di scena
un business
che piace
agli investitori.
Fatturato
e visitatori
in lieve calo**

Oltre il 3% del Pil. Basta solo questo dato a mostrare l'importanza dei centri commerciali per l'economia del Paese: le 1.178 strutture presenti muovono infatti un giro d'affari annuo di 51 miliardi di euro, al netto dell'Iva. «Ogni giorno — spiega Massimo Moretti, appena riconfermato alla testa del Cncc, Consiglio nazionale dei centri commerciali — in media cinque milioni di persone visitano le nostre strutture, con punte di oltre sei milioni nei fine settimana e imponenti sono le ricadute occupazionali: 365mila dipendenti diretti più l'indotto».

Il 2016 non è certo stato un anno brillante per il retail, ma i centri hanno sostanzialmente tenuto, visto che le affluenze sono calate solo dello 0,2% e i fatturati dello 0,6%.

L'appeal

Sono dati di cui si è discusso la scorsa settimana a Milano al Mapic Italia, la rassegna nazionale dedicata ai centri commerciali e che ha visto una nutrita presenza di retail e soprattutto di investitori immobiliari, per i quali gli shopping center sono un ghiotto business. Le proprietà (perlopiù fondi immobilia-

ri) gestiscono e affittano spazi per 18,8 milioni di metri quadrati se si considerano nel computo, oltre ai centri propriamente detti e che valgono secondo Cushman Wakefield 14,4 milioni di metri, anche i parchi commerciali (strutture che raggruppano negozi in uno spazio aperto), gli outlet e le multisala.

Le stime per il 2017 dicono che tra nuove aperture e ampliamento dell'esistente si agguinceranno altri 325mila metri quadrati. Sempre secondo Cushman Wakefield, la performance netta dell'investimento nel primo trimestre 2017 nelle strutture top si è attestata al 4,75%.

Le insegne in genere pagano un canone per l'affitto dell'attività e non un canone di locazione e l'inquilino riconosce un minimo annuo più una percentuale sugli incassi.

Come vediamo nella tabella su dati elaborati dalla società specializzata Reno per **Confimprese**, i costi per il retailer possono arrivare a mille euro all'anno per metro quadrato; l'entità dei canoni però dipende da vari fattori come la superficie del negozio e il richiamo del centro.

Per quanto possano puntare su una grande varietà di insegne e su un design accattivante l'appeal degli shopping center però non è paragonabile a quello delle strade commerciali delle principali città e così i canoni sono comunque, a parità di passaggio, molto inferiori.

Escludendo strade al top come Monte Napo-



leone o Condotti, dove sono presenti brand dell'alta moda che non hanno vetrine nei centri commerciali, da una recente analisi condotta da Nomisma e Septem emerge che ad esempio in corso Vittorio Emanuele a Milano l'affitto annuo medio per uno show room di 250-300 metri è di 6.200 euro al metro e in via Torino di 2.600. Nei centri commerciali top invece bastano 539 euro.

Non è però detto che i canoni dei centri siano destinati a salire ulteriormente, perché all'orizzonte c'è avversario non da poco, l'e-commerce che cresce di anno in anno a doppia cifra. Se il trend proseguirà (tutti gli scenari lo prevedono) gli incassi dei negozi finiranno per risentirne facendo scendere anche gli affitti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In arrivo

Le strutture aperte o da inaugurare nel 2017

NUOVE APERTURE

Centri commerciali	Superficie (Mq)	Ubicazione
I Viali	42.000	Nichelino (To)
Mondojuve	27.500	Vinovo (To)
Torino Outlet Village	19.500	Settimo Torinese (To)
City Life Shopping District	32.000	Milano
Adigeo	47.000	Verona (Vr)
Deltapo Family Destination Outlet	20.000	Occhiobello (Ro)
L'Arsenale	16.500	Roncade (Tv)
Forum Valle Aurelia	18.000	Roma
Caianello	9.800	Caianello (Ce)

AMPLIAMENTI

	Superficie (Mq)	Ubicazione
Oriocenter	30.000	Orio Al Serio (Bg)
Palladio	5.000	Vicenza
Esp	18.600	Ravenna
Galleria Auchan Fano	6.600	Fano (Pu)
Universo Commerciale	20.000	Silva Marina (Te)
Portali	13.000	Catania

Fonte Cncc, Consiglio nazionale centri commerciali

Così gli affitti

I canoni dei negozi nei centri commerciali. Dati in migliaia di euro all'anno

Visitatori annui (milioni)	Superficie del negozio				
	60 Mq	120 Mq	250 Mq	600 Mq	1.200 Mq
Oltre 8,5	60	109	135	168	216
Oltre 5	54	96	112	147	180
Oltre 3,5	41	73	90	120	132
Oltre 2,5	30	55	82	91	120
Meno di 2,5	19	37	52	52	84

Elaborazione Comere Economia su dati Reno: [datastamp.it](#)

Foto di gruppo

Il peso economico dei centri commerciali



Fonte Cncc, Consiglio nazionale centri commerciali

centimetri