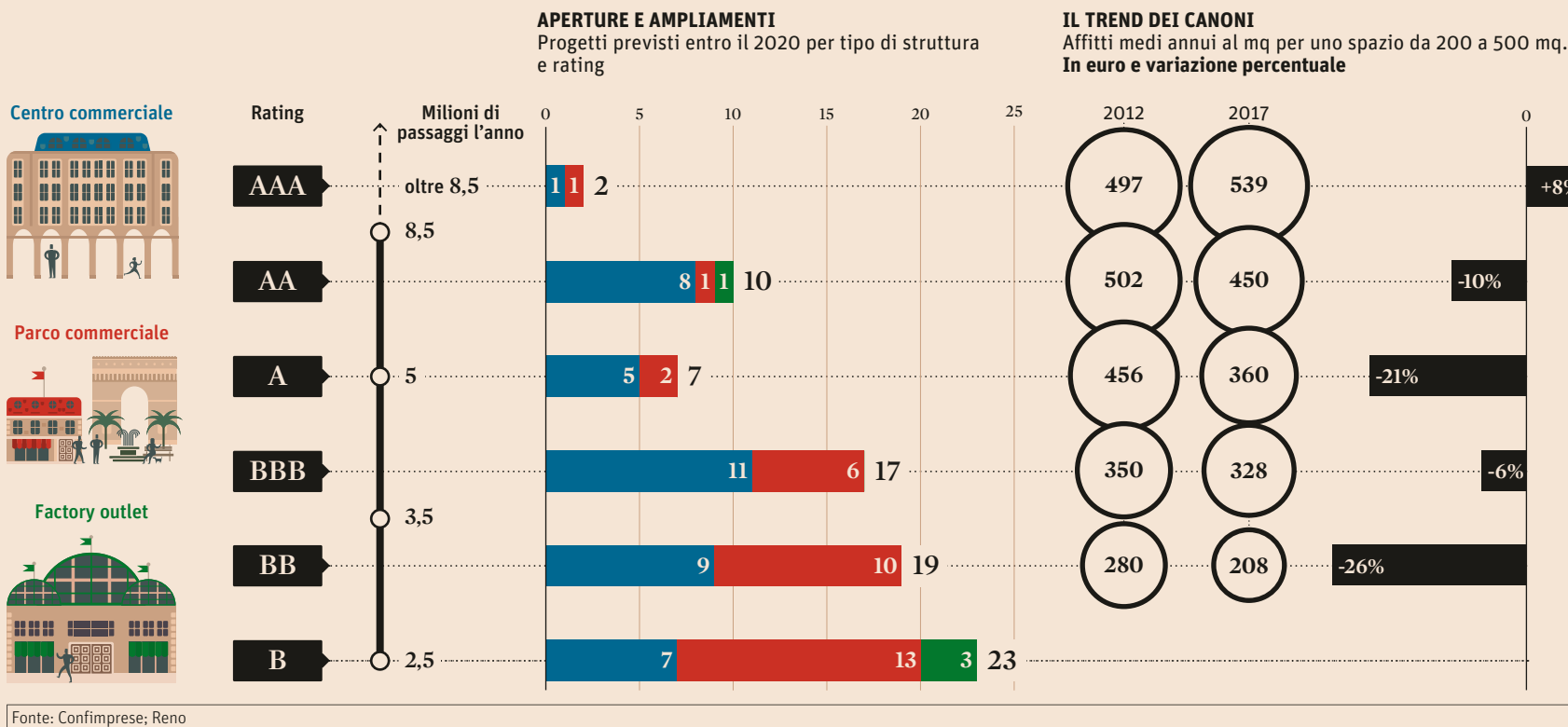


Retail. Più superfici di vendita e più concorrenza per tutti: risultati positivi solo nei mega shopping center

Centri commerciali in affanno

La crisi nella fascia media e nei formati locali deprime gli affitti

Il nuovo scenario della distribuzione

Fonte: Confimprese, Reno

Enrico Netti

La loro presenza cresce un po' ovunque. Aumentano le superfici di vendita e la concorrenza tra le società proprietarie di factory outlet, retail park e centri commerciali. Si deve in più considerare un leggero calo nel valore delle vendite e nel numero dei visitatori, un fenomeno che colpisce in modo particolare i centri di fascia media, i *district* che offrono da 25 a 80 negozi. Il sommarsi di tutti questi fattori porta a una flessione dei canoni di affitto pagati dalle insegne del commercio moderno per essere presenti nei tempi dello shopping.

Si genera così un effetto downgrade che colpisce i centri commerciali di taglio medio-piccolo, i più colpiti dalla flessione dei visitatori: qui cala maggiormente il valore degli affitti con riduzioni anche a due cifre rispetto al 2012. Per un negozio tra gli 80 e i 200 metri, spazio tra i più comuni, collocato in un *district* il calo è del 7%, che diventa addirittura di un quarto, passando dai 45 euro l'anno per metro quadro nel 2012 ai 30 di oggi, quando di considera un piccolo centro con 15-25 negozi. Quando si tratta di locali più ampi, tra i 200 e i 500 metri quadri, la flessione media si aggira intorno al 10%.

Il trend al ribasso dei canoni si registra in tutti i format ad eccezione dei mega shopping center con oltre cento negozi, una media

di visitatori di oltre 10 milioni l'anno e un rating AAA. Sono questi i poli che navigano in acque sicure perché innovativi, offrono vetrine dei marchi leader, hanno grandi spazi per la ristorazione e vedono aumentare le presenze. Solo qui si registra un trend in crescita degli affitti per tutte le dimensioni di store.

Questa la fotografia che caratterizza l'andamento dei 949 centri commerciali in Italia secondo la quinta edizione del Rapporto Confimprese-Reno.

Profondo rinnovamento

Il settore sta vivendo un ciclo di profondo rinnovamento. Negli ultimi sei anni la superficie media affittabile è cresciuta del 7,6% e le migliori performance (+23%) si registrano nei centri medio-grandi, quelli con oltre 80 negozi. Una evoluzione che obbliga i centri con un rating medio-basso (BBB e BB) ad ampliare l'offerta per non perdere visitatori. C'è inoltre la spinta dei nuovi progetti e ampliamenti: quelli previsti entro il 2020 riguardano 78 centri. Di questi 36 saranno in grado di offrire oltre 25 negozi e ogni mall avrà la potenzialità di attirare oltre 3,5 milioni di visitatori l'anno.

Una nuova offerta che i retailer vedono di buon occhio. «È cambiata la sensibilità commerciale delle proprietà che gestiscono i centri di taglio medio-basso. Ora

sono più aperte alla trattativa e a considerare nuovi parametri come gli ingressi nel negozio o fatturati che si possono generare» segnala Fabrizio Brogi presidente di Nau (ottica). Giudizio condiviso da Francesco Rigamonti, responsabile real estate di Thun, che aggiunge: «Con le gallerie minori è necessario capire gli obiettivi di medio termine di chi le gestisce, i piani di rilancio, il bacino di clientela spiega. Servirebbe inoltre più collaborazione per realizzare un progetto commerciale condiviso».

Nuova offerta

A complicare il quadro è l'evoluzione nei gusti dei clienti: se in passato andavano al centro commerciale prevalentemente per fare la spesa al super-iper market e poi lo shopping, oggi l'effetto magnete è generato dai negozi d'abbigliamento, per la casa, di calzature e la ristorazione veloce, gruppo di insegne che in media segnano un aumento di un quinto delle superfici locate. «A spingere la crescita dei grandi mall, quelli a AAA, sono le aree per la ristorazione e il non food al traino dell'abbigliamento e dei beni per la persona - sottolinea Gian Enrico Buso, ad di Reno -. All'opposto i centri BBB per evitare il crollo degli affitti e dei visitatori devono rinnovarsi per uscire dalla spirale negativa». Le piccole gallerie commerciali sono a rischio spopolamento e soffrono per una

I NUMERI**949**

Centri commerciali
Nel 2017, con 8 inaugurazioni e 2 chiusure, si arriva a una presenza di quasi 950 centri commerciali, di cui l'80% ha una connotazione locale

-16%

Canone medio
In sei anni il canone medio annuo per un punto vendita tra i 200 e i 500 metri quadri in un centro commerciale è calato di oltre un sesto

80

Nuove aperture
Entro il 2020 si prevede l'inaugurazione di una ottantina di strutture commerciali di cui 38 nel prossimo anno

13%

Spazi non locati
La situazione più preoccupante è nei centri di taglia medio-piccola con 15-25 negozi dove un ottavo degli spazi resta sfitto contro l'1% dei grandi mall

alta quota (13%) di spazi vacanti che faticano a trovare inquilini.

«Stiamo assistendo ad un radicale cambiamento della tipologia "centro commerciale" sia in termini dimensionali, ma soprattutto di caratteristiche del prodotto - spiega Francesco Della Cioppa, partner, Head of asset services di Cushman & Wakefield Italia -. Si comprende come ci siano un notevole distacco tra centri con un rating AAA e gli altri, con ripercussioni sul canone di locazione applicato alle insegne commerciali, canone che riflette il livello di fatturato che possono generare».

Una situazione che si accentua soprattutto nelle città metropolitane dove i centri hanno invaso il bacino di utenza dei centri più piccoli, ormai obsoleti. «Stiamo assistendo all'evoluzione di un prodotto molto più complesso e caratterizzato da maggiori contenuti» conclude Della Cioppa.

«Fashion e food sono i nuovi poli attrattivi su cui i centri commerciali puntano - conclude Mario Resca, presidente Confimprese -. Le nostre previsioni indicano un aumento dell'1% della propensione alla spesa per l'abbigliamento e una riduzione di 4 punti percentuali degli italiani che dichiarano di voler risparmiare sul fast food». Un clima più ottimista in vista della corsa allo shopping natalizio.

enrico.netti@ilsale24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Salute. Sorpasso in volumi da parte del canale alternativo

Per i medicinali da banco gli iper battono le farmacie

Il mercato commerciale che include i farmaci di automedicazione, gli integratori, il parafarmaceutico e la dermocosmesi vede le farmacie saldamente in testa con vendite per 9,4 miliardi contro i 3,15 registrati dagli altri spazi. Considerando tutti i canali - ovvero farmacia, parafarmacia, super e ipermercati - si superano complessivamente di poco i 12,5 miliardi con una crescita media del +0,9% sul triennio. Ma se guardiamo ai volumi, nell'ultimo anno (agosto 2016-settembre 2017) parafarmacie, super e ipermercati hanno sorpassato le farmacie. In quest'ultimo canale sono stati acquistati circa 934 milioni di confezioni, contro i quasi 970 milioni segnati dai canali di vendita aperti diecimanni fa con le liberalizzazioni dell'allora ministro dello Sviluppo economico Pier Luigi Bersani.

Sempre guardando alle farmacie, il dato totale delle vendite delle specialità con obbligo di prescrizione (fascia A e C), arriva a 14,84 miliardi contro i 15,2 del settembre 2015, con un -1,2 per cento. Questo calo è prevalentemente dovuto alle varie ondate di farmaci i cui brevetti sono scaduti, oltre alla maggiore attenzione al contenimento della spesa voluta dall'amministrazione centrale. In un paese dove la popolazione invecchia e in un contesto di apparente recessione economica, la crescita del comparto commerciale - e in particolare

del mercato della nutraceutica (integratori e multivitaminici) - mostra come il consumatore in realtà non rinunci ad acquistare prodotti con finalità curative orientati al mantenimento del benessere. Questo lo spaccato che emerge dai dati elaborati da QuintilesIMS Italia per il Sole 24 Ore.

«Per le farmacie si conferma la crescita a valore e un calo a volumi - spiega Filippo Boschetti, head of sales & marketing consumer health di Quinti-

CHI CRESCE DI PIÙ

Coop oggi può contare su oltre 150 corner e ha anche farmaci a marchio proprio. Conad invece ha creato una rete di 114 parafarmacie

lesIMS Italia -. I fatturati tengono perché puntano sul mercato commerciale che cresce al traino di integratori e multivitaminici e di altre categorie come, per esempio, quelle per la cura della persona, entrando così in concorrenza con la Gdo».

È stata Coop la catena di supermarket che più di tutti ha puntato sui farmaci da banco e oggi schiera 156 corner all'interno di iper e super, di cui una quindicina di "Coop salute" collocati in gallerie commerciali, impiegando circa 800 farmacisti. «Con una media di circa 250 scontrini al giorno ad oggi vediamo una crescita delle

vendite del 12% rispetto al 2016 - racconta Graziella Mazzotti, responsabile in Coop Italia del progetto -. Nei corner in media sono presenti oltre 3.800 prodotti di cui 3.200 parafarmaci». Il colosso del sistema cooperativo ha inoltre puntato, unico sul panorama italiano, anche sulla vendita di farmaci con il proprio marchio. Oggi sugli scaffali dell'insegna sono presenti nove farmaci a marchio Coop oltre ad alcuni dispositivi medici, e rispetto ai corrispondenti prodotti di marca quelli a marchio Coop costano il 40-50% in meno.

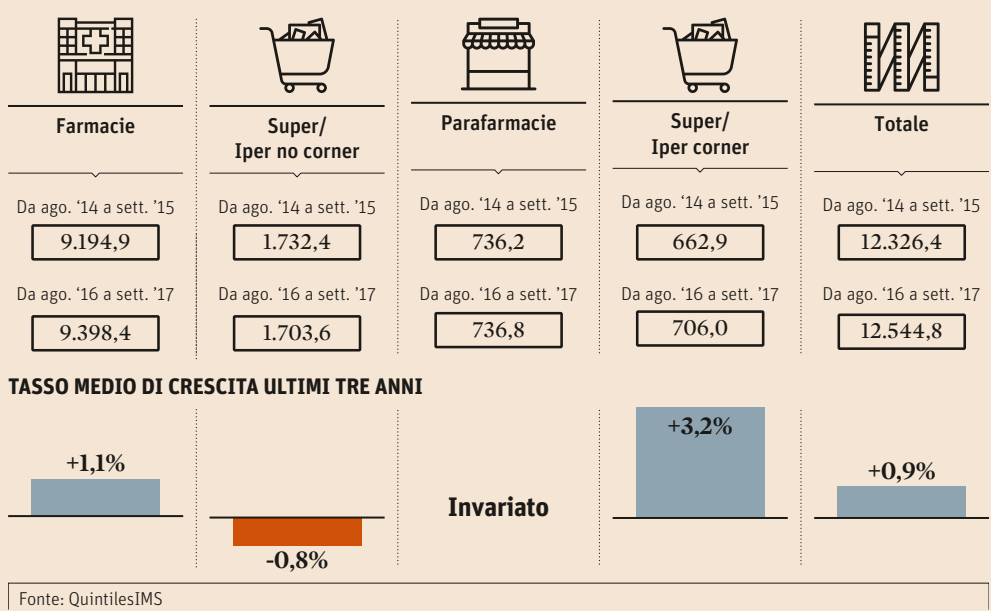
Anche Conad punta sulla nicchia dell'automedicazione e a fine anno avrà una rete di 114 parafarmacie considerate un servizio in più fornito alle famiglie. «Secondo l'ultimo report di Assosalute il prezzo medio dei farmaci senza obbligo di prescrizione venduti dalla grande distribuzione è inferiore di circa un quarto rispetto a quello praticato nelle farmacie - premette Francesco Pugliese, amministratore delegato di Conad -. È quanto mai necessario tornare sul tema della liberalizzazione dei prodotti in fascia C e, in questa fase, sarebbe importante operare una sorta di delisting che sposti alcune specialità da questa fascia a quella dei farmaci da banco, senza prescrizione, secondo una via già percorsa da altri Paesi europei».

E.N.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I protagonisti dei farmaci senza prescrizione**IL MERCATO COMMERCIALE IN ITALIA**

In milioni di euro



Fonte: QuintilesIMS

TV A CURA DI LUIGI PAINI**Sotto copertura 2****21.25 | RAI UNO**

Fiction con Claudio Gioè (nella foto)

**DA NON PERDERE****21.15 | SKY ARTE****Sei in un Paese meraviglioso**

Viaggio a Tivoli, città ancora più antica di Roma, che ha ispirato pittori come Turner e Piranesi; con Dario Vergassola e Veronica Gentili.

21.15 | RAI 5**I grandi della letteratura italiana**

Scrittore, saggista, traduttore: la vita e le opere di Cesare Pavese (1908-1950); ospite della puntata Ernesto Ferrero.

21.15 | PARAMOUNT CH**Rosemary's baby,**

di Roman Polanski, con Mia Farrow, John Cassavetes, Usa 1968 (136). Il diavolo, certamente. Capolavoro horror.

ATTUALITÀ**20.15 | RAI 5****Prossima fermata, America**

In treno attraverso gli Stati Uniti: l'instancabile Michael Portillo viaggia dall'Illinois al Tennessee, per visitare Graceland, uno dei luoghi meta di pellegrinaggi continui da parte di fan di tutto il mondo.

21.05 | RAI TRE**Report**

Marketing genetico, grano trattato, diamanti: questi gli argomenti delle inchieste proposte da Sigfrido Ranucci.

21.10 | RAI STORIA**Italia, viaggio nella bellezza**

Al di là di leggende, miti e rivisitazioni fantasiose, chi erano gli Etruschi? E quale è stato il loro peso nella storia della nostra civiltà?

22.10 | RAI STORIA**Signorie**

La storia di Firenze è profondamente legata a quella della famiglia Medici, che governò la città per tutto il Quattrocento e per buona parte del Cinquecento.

SPETTACOLO**21.15 | ITALIA 1****Next,**

di Lee Tamahori, con Nicolas Cage, Julianne Moore, Usa 2007 (96). Avere il dono di vedere il futuro può essere molto, molto vantaggioso. Ma anche pericoloso...

21.15 | PREMIUM CINEMA**Animali notturni,**

di Tom Ford, con Amy Adams, Jake Gyllenhaal, Usa 2016 (116). L'ex marito le manda il manoscritto di un romanzo appena finito: leggerlo si rivela un angosciante tuffo nel passato.

21.15 | SKY CINEMA 1**Miss Peregrine - La casa dei ragazzi speciali,**

di Tim Burton, con Eva Green, Usa 2016 (127). Gli "Speciali", ragazzini dotati di poteri inimmaginabili, vivono nella casa di Miss Peregrine: un mondo (come sempre in Burton) davvero oltre i confini del mondo.

RADIO 24**La giornata economico-finanziaria****17.05 | FOCUS ECONOMIA**

Sebastiano Barisoni (nella foto) con le voci dei protagonisti dell'economia e le chiusure di Borsa

Frequenze: **800-080408**

Per intervenire alle trasmissioni:

800-240024 SMS **349-2386666**

I Gr possono essere ascoltati anche su:

www.radio24.it**6.15 | America 24**

di Mario Platero

6.30 | 24 mattino

di Luca Telese

7.00 | Gr 24**7.20 | In primo piano**

La rassegna stampa

8.15 | 24 mattino

di Luca Telese e Oscar Giannino

9.05 | I funamboli

di Alessandro Milan con Veronica Gentili e Leonardo Manera

11.05 | Due di denari

di Debora Rosciani e Mauro Meazza

12.05 | Obiettivo salute**09.05****I funamboli**

(foto)

Dimissioni che pesano perché

rischiano di allungare i tempi di per sé

incerti per l'approvazione in Italia di una

legge sulle cosiddette dichiarazioni

anticipate di trattamento

di Nicola Carbone

12.10 | Melog, il piacere del dubbio

di Gianluca Nicoletti

13.00 | Effetto giorno, le notizie in 60 minuti

di Simone Spetia

13.40 | America 24

di Mario Platero

13.45 | #autotrasporti

di Andrea Ferro

14.05 | Tutti convocati

di Carlo Genta e Pierluigi Pardo

15.05 | Il falco e il gabbiano

di Enrico Ruggeri

16.05 | La versione di Oscar

di Oscar Giannino

17.05 | Focus Economia

di Sebastiano Barisoni

18.30 | La zanzara

di Giuseppe Cruciani

20.55 | Smart city

di Maurizio Melis

21.00 | Effetto notte, le notizie in 60 minuti

di Roberto Giordano

22.05 | Focus Economia R**23.10 | Melog R****23.50 | Smart City**

di Oscar Giannino

17.05 | Focus Economia

di Sebastiano Barisoni

18.30 | La zanzara

di Giuseppe Cruciani

20.55 | Smart city

di Maurizio Melis

21.00 | Effetto notte, le notizie in 60 minuti

di Roberto Giordano

22.05 | Focus Economia R**23.10 | Melog R****23.50 | Smart City**

di Oscar Giannino

17.05 | Focus Economia

di Sebastiano Barisoni

18.30 | La zanzara

di Giuseppe Cruciani

20.55 | Smart city

di Maurizio Melis

21.00 | Effetto notte, le notizie in 60 minuti

di Roberto Giordano

22.05 | Focus Economia R**23.10 | Melog R****23.50 | Smart City**

di Oscar Giannino

17.05 | Focus Economia

di Sebastiano Barisoni

18.30 | La zanzara

di Giuseppe Cruciani

20.55 | Smart city

di Maurizio Melis

21.00 | Effetto notte, le notizie in 60 minuti

di Roberto Giordano

22.05 | Focus Economia R**23.10 | Melog R****23.50 | Smart City**

di Oscar Giannino

17.05 | Focus Economia

di Sebastiano Barisoni

18.30 | La zanzara

di Giuseppe Cruciani

20.55 | Smart city

di Maurizio Melis

21.00 | Effetto notte, le notizie in 60 minuti

di Roberto Giordano

22.05 | Focus Economia R**23.10 | Melog R****23.50 | Smart City****IL TEMPO****www.ilsale24ore.com/meteo****Oggi****ALBA E TRAMONTO:****Milano** ▲ 07:57 ▼ 18:16**Roma** ▲ 07:38 ▼ 18:09**ALBA E TRAMONTO:****Milano** ▲ 07:59 ▼ 18:14**Roma** ▲ 07:39 ▼ 18:07**ALBA E TRAMONTO:****Milano** ▲ 07:59 ▼ 18:14**Roma** ▲ 07:39 ▼ 18:07**ALBA E TRAMONTO:****Milano** ▲ 07:59 ▼ 18:14**Roma** ▲ 07:39 ▼ 18:07**ALBA E TRAMONTO:****Milano** ▲ 07