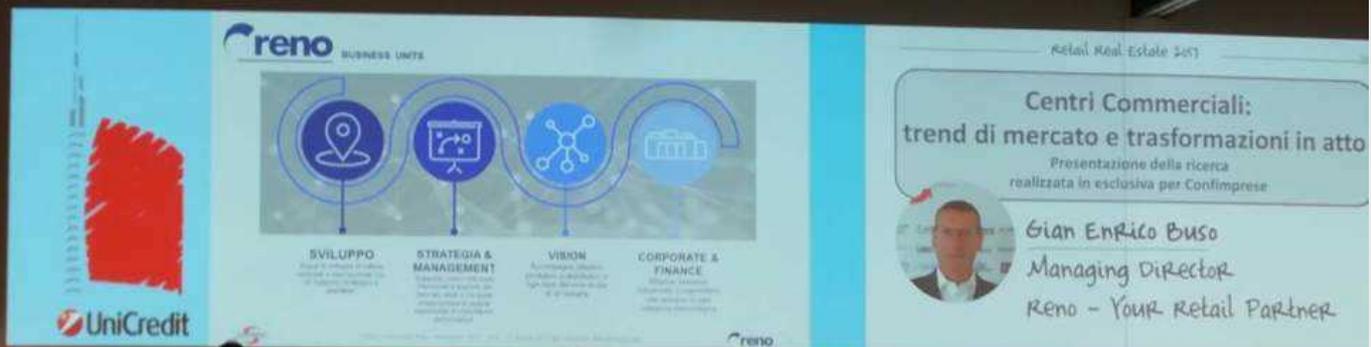




Home > News > Centri commerciali, "in 4 anni la pipeline tagliata dell'80%"



Centri commerciali, "in 4 anni la pipeline tagliata dell'80%"

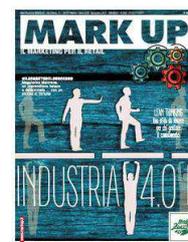
Roberto Pacifico - 27 ottobre 2017

Nell'arco quadriennale che va dal 2012 al 2017 hanno aperto 41 centri commerciali: sono quasi 7 all'anno (non sono pochi, considerando che l'Italia non è un paese gravemente deficitario in materia di shopping centre, soprattutto in alcune regioni del Nord), ma la pipeline ne prevedeva 123 nel 2012 fino, appunto, al 2017, ampliamenti esclusi: una media annuale di quasi 21 centri.

L'80% della pipeline prevista è rimasta dunque nel cassetto dei progetti, ma gli italiani non rimarranno delusi, perché solo nel 2018 si prevedono 29 inaugurazioni (7 sono extension) e dal 2017 al 2020 vedranno la luce complessivamente 78 grandi strutture retail fra centri commerciali, retail park e factory outlet centre.

I dati presentati oggi da **Reno** si riferiscono al quinto rapporto sui centri commerciali realizzato con **Confimprese**, un lavoro di cui abbiamo [anticipato alcuni dati salienti ieri](#) e che oggi riprendiamo a mo' di seconda puntata.

I centri commerciali del database Reno sono classificati in base a 7 cluster basati su un rating elaborato tenendo conto dei criteri **Icsc** (International council of shopping centres): i cluster sono



Abbonati a
MARK UP

Edicola web

Iscriviti alla newsletter

identificati con le lettere secondo un sistema alla Moody's o alla Standard & Poor's: i tre cluster C-B-BB comprendono l'80% dei centri commerciali italiani; i quattro cluster AAA-AA-A-BBB includono gli shopping centre più grandi e attrattivi: sono il 20% dello stock totale, e aumentano del 6% nel 2017 rispetto al 2016.

Quindi: 761 centri commerciali su 949 del database Reno sono sostanzialmente centri locali, non muovono, cioè, più di 3,5 milioni di passaggi annui, e le loro gallerie non hanno più di 30 negozi. Nella fascia più attrattiva, i super-prime (tripla AAA) sono 12, e fra questi per esempio, spiccano il Centro ad Arese e Oriocenter a Orio al Serio; **quest'ultimo, con l'ampliamento** è diventato uno dei più grandi "mall" italiani (105.000 mq di Gla), con 249 negozi, arrivando a 13 milioni di passaggi annui. Solo questo cluster di centri privilegiati procede controtendenza nell'andamento negativo dei passaggi, che in media sono scesi, sempre dal 2012 al 2017, di quasi il 5%, ma negli AAA mettono a segno un +11%. I passaggi seguono una curva decrescente anche negli AA (-10%) e negli A (-3%), ossia nei cluster che comprendono i centri più attrattivi.

Cosa vuol dire? Vuol dire, spiega Reno, che l'effetto novità esercitato dalle recenti aperture di grandi centri commerciali super-regional o regional influisce in modo determinante sull'incremento dei passaggi.

Affitti: in forte aumento, tranne....

Se guardiamo l'andamento dei canoni medi di locazione al mq nel periodo 2012-2017, notiamo che i grandi miglioramenti per i retailer (cioè i minori affitti) si riscontrano solo nella classe dimensionale 500-1.000 mq: secondo Reno, questo miglioramento riflette il rafforzarsi del potere negoziale dei retailer di media taglia. In questo cluster i canoni sono tutti in discesa, con punte negative del -48% per i BB e del -26% per i BBB; si salvano solo gli AAA (+1%) e gli A (-2%).

Negli affitti medi di superfici sopra i 1.000 mq c'è una maggiore tenuta, tranne che per i BB (-27%) e gli A (-31%); crescono i valori negli AAA (+13%) e nei BBB (+5%).

Il trend dei canoni per i negozi piccoli e medi (<80 mq e 80-200 mq) mostra un calo solo nei centri medi e piccoli, e una crescita anche sostenuta nei centri A-AAA.

Nei locali 200-500 mq la diminuzione media è del 16% e solo i centri AAA incrementano (+8%).



Trending Around

Il 2017 per fashion brand packaging

Twitter

Gdoweeek
@Gdoweeek

Pagamento a 90 giorni: così Arcadia corteggia i millennials gdoweeek.it/pagamento-a-90...
@Topshop @Topman @MissSelfridge #retail
pic.twitter.com/RXUjDYZZRA

11:55 · 27 ottobre 2017 · Ritwittato da Mark Up

Segui @Mark_Up_

Facebook

MARK UP Mark Up
2 days ago

Nuova acquisizione per Cigierre che rafforza la sua leadership nella ristorazione servita dove ha già marchi famosi come Old Wild West, Wiener Haus e Shi's

Cigierre mette nel carrello il gusto dei roaring Fifties con America Graffiti | Mark Up

mark-up.it
Con l'acquisizione dei ristoranti America Graffiti, l'udinese Cigierre, uno dei più noti gruppi della ristorazione servita in Italia, supererà i 300 locali. Previsti 50 nuovi America Graffiti nei pr...

View on Facebook

CONDIVIDI



tweet

Articolo precedente

Osservatorio Altgamma 2017: il lusso torna a crescere del 5%

Articolo successivo

Retail 4.0, le nuove tendenze dei centri commerciali



Roberto Pacifico

Seguo soprattutto il **retail** e l'immobiliare commerciale, con sporadiche incursioni su industria e marketing. Scrivo anche di letteratura e musica (ma this is quite a different story...)

ARTICOLI CORRELATI

Dello stesso autore



Retail 4.0, le nuove tendenze dei centri commerciali



Osservatorio Altgamma 2017: il lusso torna a crescere del 5%



Seconda tappa del progetto ViviSmart: la frutta



LASCIA UN COMMENTO