

Shopping center

È tutta questione di rating Ma se salta la domenica...

Boom dell'e-commerce e rischio chiusura nei festivi, due minacce per gli investitori

Resca (Confimprese): «A rischio 150 mila posti di lavoro e il 12% degli incassi»

**In Italia ci sono
948 strutture
a cui si
aggiungono
180 parchi e
30 outlet. Nella
fascia top lo
sfitto è all'1%**

di **Gino Pagliuca**

Una certezza e un'incognita incombono sul futuro dei centri commerciali in Italia. La certezza è il boom dell'e-commerce: nel nostro Paese le vendite via web crescono ogni anno a due cifre, ma c'è ancora molto spazio di espansione perché l'online oggi, stando all'ultimo *Global eCommerce report*, in Italia rappresentano il 5,7 per cento del totale retail a fronte di un dato globale del 10,7 per cento. Negli Stati Uniti, dove gli *eshopper* sono il 78 per cento dei consumatori a fronte del 35 per cento che si registra in Italia, l'online ha già causato la chiusura di molte catene distributive e di mall.

L'incognita è invece rappresentata dalla modifica del regime delle aperture domenicali. Secondo il presidente di **Confimprese**, **Mario Resca**, «con le chiusure festive si rischierebbero 150 mila posti di lavoro, una perdita degli incassi del 12 per cento e una svalutazione degli asset immobiliari e si vanificherebbe lo sforzo dei centri commerciali per trasformarsi in luoghi di aggregazione oltre che di consumo, accelerando così l'avanzata dell'e-commerce».

Resca ha parlato nel corso dell'ultimo Osservatorio **Confimprese**-Reno sull'andamento dei conti commerciali, un appuntamento che consente di fare il punto sullo stato di salute del settore, partendo dai numeri. E le cifre dicono che a fine settembre risultavano operative 948 strutture, una in meno rispetto allo scorso anno, però la superficie complessiva è in crescita soprattutto grazie all'ampliamento degli immobili esistenti. Al conto andrebbero inoltre aggiunti 180 parchi commerciali (sono complessi di negozi specializzati con servizi comuni ma non riuniti sotto lo stesso

tetto) e 30 outlet.

Aperture

Entro il 2022 sono previsti 38 nuovi centri, anche se l'esperienza di questi anni dimostra che non tutto quello che viene progettato si conclude in tempo e che anzi in qualche caso i lavori non cominciano neppure. La società specializzata **Reno** suddivide i centri commerciali a seconda del loro rating, una valutazione che tiene conto di vari fattori, i più importanti dei quali sono i visitatori/anno, la superficie affittabile, il numero dei negozi. A questa metodologia facciamo riferimento nelle tabelle.

Altre classificazioni sono incentrate soprattutto sul bacino di utenza del centro (extraregionale, regionale, provinciale, locale), ma i risultati cambiano di poco: si sta sempre più ampliando la differenza di performance in termini di canone di locazione e di sfitto (quindi di appetibilità per gli investitori immobiliari) tra i centri grandi e quelli di minore dimensione.

«Nei centri con rating massimo — spiega **Gian Enrico Buso**, partner di **Reno** — lo sfitto è di circa l'1 per cento e la scarsa disponibilità di spazi sta portando a un incremento dei canoni». Come vediamo dalla tabella di questa pagina, gli affitti a metro quadrato — che di norma nei conti commerciali sono parametrati agli incassi del negozio — scendono all'aumentare della superficie di vendita. Nel confronto tra i livelli attuali e quelli del 2012 si evidenzia un forte aumento per tutte le superfici solo nei centri di rating massimo. Già nelle strutture di rating AA l'aumento dei canoni riguarda solo le superfici fino a 200 metri quadrati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



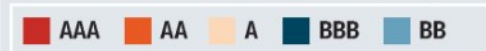
Il rating

La pagella dei centri commerciali

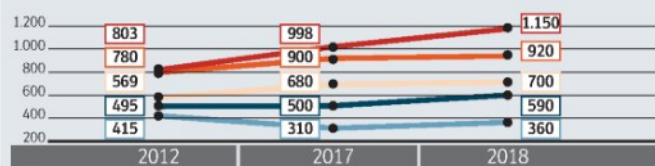
Rating	Numero centri	Superficie (migliaia mq)	Negozi	Clients (milioni/anno)
AAA	12	Oltre 60	Oltre 100	Oltre 8,5
AA	28	40-60	80-100	5-8,5
A	36			
BBB	109	20-40	25-80	3,5-5
BB	196	5-20	15-25	2,5-3,5
B	299			
C	268	Fino a 5	Fino a 15	Fino a 2,5

I canoni

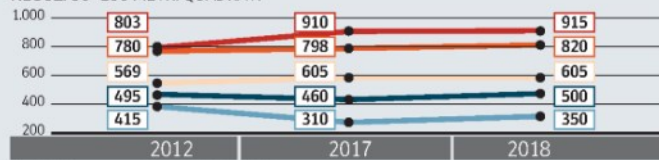
Quanto costa l'affitto nei mall, euro al metroquadrato all'anno



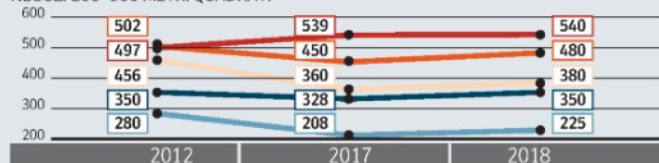
NEGOZI FINO A 80 METRI QUADRATI



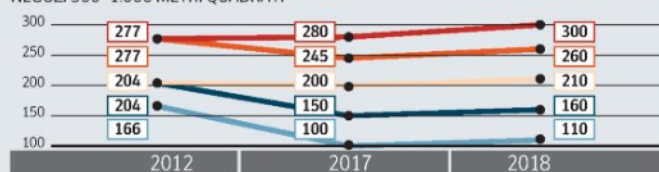
NEGOZI 80-200 METRI QUADRATI



NEGOZI 200-500 METRI QUADRATI



NEGOZI 500-1.000 METRI QUADRATI



NEGOZI OLTRE 1.000 METRI QUADRATI

