

02 Lug 2018

Lo shopping center non conosce crisi: in Italia 30 nuove aperture in arrivo

Evelina Marchesini

La diminuzione dello shopping nei centri commerciali non frena lo sviluppo di nuove superfici retail in Italia che, anzi, sono più vivaci che mai. Sono infatti previsti ben 1,3 milioni di mq di nuove superfici in centri commerciali tra il 2018 e il 2021 nel nostro Paese, con un totale di 43 progetti in pipeline.

A tracciare il profilo del settore è l'ultima research di Jll, "Pulse Italy", appena diffusa e aggiornata al primo trimestre 2018. Nel dettaglio, i 43 progetti in calendario comprendono 30 centri commerciali e nove iniziative nel Sud Italia e il 33% del totale è già in fase di costruzione o addirittura di inaugurazione. Tra i più importanti (si veda anche la tabella in questa pagina) ci sono, per il 2018, il centro La Fabbrica a Salerno, con circa 16mila metri quadrati, e l'estensione di Serravalle, per 12mila mq. Nel 2019 sarà la volta di Monopolis (a Monopoli, 43mila mq), Gran Roma (Roma, 32.300 mq), Kalèpolis Salento (Galatina, 27mila mq), Mesagne Retail Park (Brindisi, 17.200 mq). Nel 2020 sarà Westfield Milano a calcare la scena, con l'arrivo sul mercato dei suoi imponenti 185mila metri quadrati di superficie commerciale. Nel 2021 il Caselle Open Mall di Aedes Siiq (80mila mq) e il Cascina Merlata, con i suoi 65mila metri quadrati.

Proprio nei giorni scorsi è stato inaugurato il Serravalle retail park rinnovato (e ampliato) di Aedes Siiq, che ha ora sul mercato una superficie globale di 40mila mq, con un'occupazione di oltre l'80% degli spazi e che genera affitti annui per 4,3 milioni di euro. A conferma del fatto che i nuovi centri commerciali puntano su strategie innovative e sul settore dei servizi e del food a supporto delle superfici di vendita vere e proprie, la nuova fase "C" dell'outlet riguarda 12mila mq e comprende nove nuovi negozi, uno spazio artigianale-produttivo, una Food Court di otto unità che amplia l'offerta ristorazione del Retail Park, aree dedicate ai bambini e al relax e oltre 600 nuovi posti auto in un contesto commerciale in cui sono già presenti i principali player del settore retail. All'interno della Food Court è stata creata una "Smart Square" digitale, interattiva con i clienti del retail park, con uno schermo di 9 mq utilizzabile per attività ludiche, l'uso libero del Wi-Fi e un supporto per la ricarica dei dispositivi personali, il Digital Totem circolare più alto d'Europa, con uno schermo adibito alla proiezione di video, musica e promozione dei prodotti.

«Una delle novità sicuramente innovative per un retail park è la Food court, aperta anche la sera, che darà un servizio completo ai nostri visitatori e favorirà la loro permanenza anche oltre l'orario di chiusura dei negozi _ spiega infatti Giuseppe Roveda, a.d. di Aedes Siiq _ . Inoltre, oltre all'utilizzo di materiali eco-compatibili, abbiamo concepito un centro tecnologicamente avanzato: il Digital Totem trasmetterà video/informazioni e pubblicità mentre all'interno della Smart Square un'applicazione consentirà di collegarsi col proprio smartphone a giochi interattivi proiettati sul led wall della piazza che trasmetterà anche eventi sportivi e musica».

Da inizio anno, dice Jll, sono stati investiti nel settore circa 780milioni, più del doppio di quanto investito nello stesso periodo del 2017. Le operazioni "high street" (vie della moda) sono state tre

e un deal di portafoglio relativo a due immobili a Milano e Roma ha trainato i volumi.

I capitali provengono in prevalenza da investitori italiani (per 380 milioni), oltre a 200 milioni da operatori “globali” e 195 milioni da fonti europee, mentre direttamente dagli Usa sono cinque milioni.

I canoni di affitto “prime” si sono assestati a 4.500 euro al mq all'anno nelle vie della moda di Milano e a 4mila a Roma; negli shopping center a 935 euro, mentre nei retail park a 220 euro. I rendimenti netti “prime” sono pari al 3,3% e al 3,4% per, rispettivamente, l'high street a Milano e Roma, mentre nei centri commerciali al 4,9% e nei parchi commerciali al 6,15% (nei centri secondari si sale al 7,4%, più alto il rischio per l'investitore, più alto il rendimento). Per il resto del 2018 la previsione di Jll è di rendimenti stabili ai livelli attuali.