



Shopping e ritrovo per famiglie rilancio sul centro commerciale

**OUTLET MA ANCHE VILLAGGI
DI AGGREGAZIONE SOCIALE
IL MODELLO NON TRAMONTA
E ANZI ATTRAIE OPERATORI
INTERNAZIONALI E FONDI
PREVIDENZIALI ITALIANI.
NEL 2013 GLI INVESTIMENTI
IN IMMOBILI COMMERCIALI
HANNO RAGGIUNTO VOLUME
DI 4,8 MILIARDI DI EURO, PARI
AD UN +60% RISPETTO AL 2012**

Luigi Dell'Olio

Milano

Il prolungato calo dei consumi in Italia non frena l'interesse degli investitori per i centri commerciali. L'attenzione è alta soprattutto tra i fondi internazionali, che vedono nella Penisola potenzialità in parte ancora inespressa e una redditività interessante. Anche perché negli ultimi anni queste strutture sono diventati degli aggregatori sociali, luoghi nei quali interi gruppi familiari decidono di trascorrere intere giornate (soprattutto nei fine settimana), con tutto ciò che ne deriva anche in termini di spesa.

Del resto, proprio lo sviluppo dei fondi immobiliari è alla base della crescita registrata da questo settore negli ultimi quindici anni. Secondo uno studio di Cbre, nel corso del 2013 il volume degli investimenti negli immobili commerciali ubicati in Italia è stato di circa 4,8 miliardi di euro, di cui 2,2 miliardi nel segmento retail, con un incremento del 60% rispetto al 2012. Gli investitori istituzionali hanno portato

nuove risorse e assumono un peso crescente alla luce delle difficoltà che caratterizzano oggi molti investitori italiani, soprattutto nell'accesso al credito bancario. La crescita dei fondi ha consentito, inoltre, di introdurre nuovi parametri di definizione dei prezzi, come il metodo del discounted cash flow, che si basa sui flussi di cassa attesi per un determinato immobile. Mentre hanno perso vigore le procedure tradizionali di valutazione, come la stima dei costi dei fattori di produzione.



Claudia Buccini
(Cushman & Wakefield)

Gli sviluppi futuri del settore sono stati al centro del convegno "Centri Commerciali e Investitori", organizzato nei giorni scorsi a Milano dal Cncc (Consiglio Nazionale Centri Commerciali). La fotografia scattata dal presidente Massimo Moretti, che è anche head of business unit portfolio retail di Beni Stabili Siiq, indica in 962 le strutture attualmente esistenti nella Penisola, per una superficie che si aggira intorno ai 5 mila metri quadrati. Numeri importanti, ma che l'esperto non considera tali da poter parlare di mercato maturo. Gli

spazi di sviluppo non mancano. Secondo Moretti, gli anni a venire potranno registrare una crescita importante sul fronte del fatturato che già oggi vale 51 miliardi di euro (compreso l'alimentare), con 300 mila dipendenti diretti 2 miliardi di presenze all'anno. Del resto, se si guarda ai numeri recenti, c'è da essere ottimisti: i primi otto mesi del 2014 indicano un progresso dell'affluenza nell'ordine dello 0,6%, nonostante il persistere della recessione italiana.

Quanto al futuro, non vi sono aperture in programma nel breve termine (fino a Pasqua 2015), ma

diverse strutture hanno già pianificato interventi di ampliamento, che puntano a incrementare l'affluenza e migliorare la redditività dei punti vendita. Mentre una ripresa più robusta, con l'arrivo di nuove iniziative, è considerata scontata dagli esperti intervenuti al convegno, soprattutto nelle zone intorno a Roma e Milano. Gli investitori non mancano, ma sono quasi tutti di matrice internazionale. Una felice eccezione è costituita dalle Casse di Previdenza nazionali che, pur preferendo gli investimenti immobiliari diretti, stanno cominciando a valutare



seriamente di investire attraverso fondi immobiliari, anche retail. Qualcosa in tal senso si è già vista nel recente passato con il passaggio della galleria commerciale del centro "Fonti di Corallo" di Livorno da Igd Siiq al Fondo di Previdenza Mario Negri (per i dirigenti di aziende commerciali e di spedizione e trasporto) gestito da Bnp Paribas, mentre Auchan ha ceduto tre gallerie commerciali al fondo immobiliare Antirion Retail/Comparto Gallerie Commerciali gestito da Antirion Sgr, che ha come investitore di maggioranza la fondazione Enpam (Ente nazionale di previdenza e assistenza dei medici e degli odontoiatri).



Massimo Moretti
presidente
Cncc

I fondi non sono interessati solo a realizzare strutture ex-novo, che spesso sono soggette alle lungaggini delle decisioni politiche e autorizzative, ma anche a rimodernare le realtà già esistenti. E' questa la convinzione di Claudia Buccini, associate, head of research di Cushman&Wakefield, secondo la quale i prossimi tre anni vedranno un'accelerazione nel retyling dei centri commerciali, dei factory outlet centre e dei

retail park, che in molti casi risalgono al secolo scorso. Su questo fronte sono già attivi diversi operatori come Carrefour, Ece e Allianz Real Estate, che a più riprese negli ultimi mesi ha sottolineato la volontà di investire con maggiore forza in Italia.

La ragione di questo interesse è nei dati presentati da Roberto Zoia, direttore sviluppo e gestione patrimonio Igd Siiq: il total return annualizzato dell'ambito commerciale è del 3,4%, tre decimali in più rispetto al settore immobiliare nel suo complesso, penalizzato dal 2,9% degli uffici e dal 3,0% del segmento industriale. Al tempo stesso, il profilo di rischio — rilevato da un indice realizzato dalla stessa società — è medio-basso per buona parte delle strutture, per altro con un trend discendente. La vera sfida, a questo punto, si gioca sulla capacità dei territori di attrarre gli investimenti internazionali, che in questo (come in altri mercati) si muovono facilmente da un Paese all'altro alla ricerca delle condizioni migliori del momento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

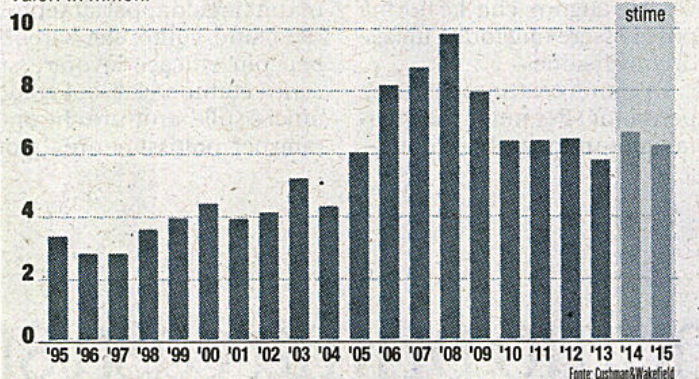
1 MCARTHURGLEN DESIGNER OUTLETS

Sono cinque in Italia gli outlet di McArthurGlen: Serravalle (nella foto, il primo aperto), Noventa di Piave, Barberino, Castel Romano e Napoli



I CENTRI COMMERCIALI IN EUROPA

Valori in milioni





2 VALUE RETAIL: FIDENZA VILLAGE
Fidenza Village è uno dei Villaggi Chic Outlet Shopping sviluppati e gestiti da Value Retail, collocato a soli 60 minuti da Milano e Bologna



3 SHOPINN BRUGNATO 5TERRE
È l'outlet del gruppo San Mauro inaugurato a Brugnato (La Spezia): nei primi 6 mesi ha già superato quota un milione di clienti

