

NEL 2008 I MERCATI DELL'EUROPA CENTRO-ORIENTALE HANNO ASSORBITO IL 55% DELLE NUOVE APERTURE

Sviluppo in Europa: il boom è ritardato dalla crisi

Elisabetta Terzario^{1*}

Il 2008 in Europa sarà ricordato come un anno record per l'incremento di superfici di nuovi centri commerciali, soprattutto per gli schemi di medie dimensioni nelle location secondarie. Lo evidenzia l'ultima ricerca sul settore retail pubblicata da Jones Lang LaSalle. Oltre 300 centri commerciali sono stati completati nel vecchio conti-



Forum Istanbul di MultiTurkmall, uno dei maggiori centri che aprirà in Europa nel 2009, con una Gla di 150.000 mq (oltre a 30.000 mq di Ikea)

- 1. Il 2008 è da considerarsi come un anno record per le aperture di nuovi centri commerciali in Europa**
- 2. Nel biennio 2009-2010 si prevedono circa 23 milioni di mq di nuova Gla**
- 3. Turchia (3,7 milioni di mq), Italia (3,3 milioni di mq) e Russia (2,9 milioni di mq) in testa alla classifica degli sviluppi. Altri 6 paesi, tra cui Romania, Germania e Polonia, presentano ciascuno una pipeline che supera il milione di mq**

nente, per un totale di 7,9 milioni di metri quadri.

Ma oggi un clima d'incertezza avvolge il mercato delle proprietà commerciali e la crisi dei consumi è un fenomeno democratico che non ha risparmiato nessun paese e nessun retailer. Chi non si è accorto dell'incremento degli spazi sfitti all'interno delle gallerie commerciali? Con l'attuale congiuntura economica è inevitabile che il passo dello sviluppo rallenti durante il 2009 e il 2010. Ma la domanda che ci si pone è: si tratterà solo di una diminuzione di velocità oppure di una brusca frenata?

RUSSIA ED EUROPA CENTRO-ORIENTALE TRAINANO LE NUOVE APERTURE

Il 2008 è stato il terzo anno record consecutivo per il totale di mq di nuovi progetti completati. Durante lo scorso anno la Russia ha dimo-

strato di essere ancora una volta il mercato più attivo per quanto riguarda gli sviluppi di spazi retail, con 1,1 milioni di mq di nuova Gla completata in 34 nuovi centri. Tale cifra rappresenta circa il 13% dell'incremento totale dello stock europeo. La Turchia ha sperimentato un altro anno di forte crescita, con circa 1 milione di mq completati, mentre le aperture in Regno Unito hanno superato i 700.000 mq. In Germania, Spagna e Ucraina si sono registrati aumenti nello stock di oltre 600.000 mq e anche Polonia e Romania hanno vissuto un anno di boom.

Come nel 2007, l'Europa centro-orientale ha dominato il mercato con il 55% delle nuove aperture. Numerosi sono i centri di grandi dimensioni in costruzione che dovrebbero essere completati entro il 2010. Le nuove aperture rappresentano ancora la maggioranza degli svilup-



• Si assisterà a una selezione naturale dei migliori progetti: con beneficio per tutto il sistema



• La realizzazione di molti progetti in calendario non ancora in costruzione verrà ritardata in attesa di tempi migliori

pi in quest'area, sebbene con la crescente maturità del mercato gli ampliamenti stiano raggiungendo una quota ragguardevole. Per contro, in Europa occidentale si assiste a un incremento degli ampliamenti e dei progetti di dimensioni ridotte, spesso realizzati come porzione retail di impianti più ampi all'interno di una riqualificazione urbana.

Una tendenza che ha assunto grande rilevanza nel 2008 riguarda un costante incremento dell'attenzione al design dei progetti. Sia nei paesi dell'Europa occidentale sia nelle regioni dell'Europa centrale e orientale sono stati aperti centri commerciali che integrano architetture innovative a rispetto e integrazione dell'ambiente circostante. L'uso del retail nei progetti "mixed-use" è un altro fenomeno in crescita in molti mercati.

In termini generali, gli sviluppi nel 2008 si sono focalizzati su progetti di medie dimensioni in città secondarie, con una Gla media per ogni nuova apertura che si attesta su cir-

ca 19.900 mq, dimensione leggermente superiore a quella dell'anno precedente. Sempre durante lo scorso anno è stato completato un numero superiore di centri commerciali regionali (con Gla superiore ai 40.000 mq) rispetto ai 12 mesi precedenti, tre dei quali con un'area retail di oltre 100.000 mq (Westfield a Londra, Antares ad Ankara e Mar Shopping Centre a Matosinhos, in Portogallo). In Spagna il mercato degli sviluppi ha visto numerose aperture di nuovi progetti con dimensioni superiori ai 50.000 mq di Gla, tra cui Islazul a Madrid (90.000 mq) e Dolce Vita Coruña a La Coruña (62.000 mq). Nell'Europa centrale e dell'est, la Polonia e la Romania ospitano alcune nuove iniziative degne di nota, quali Forum Koszalin, il nuovo centro di

Multi Development di 55.000 mq (inclusi 12.000 mq di retail park), che è attualmente la principale destinazione per lo shopping nella regione di Koszalin (Polonia) e ha aperto con il 100% degli spazi locati. L'apertura di Baneasa Shopping City a Bucarest costituisce la prima significativa concentrazione di marchi di alta gamma nella capitale rumena, mentre in Germania i 57.000 mq del Forum Duisburg hanno ottenuto il primo "Breeam Environmental Assessment Award Certificate" per le sue imponenti caratteristiche di sostenibilità ambientale. Nonostante le previsioni nefaste per l'andamento globale dell'economia, è ancora notevole la pipeline degli sviluppi di nuovi centri commerciali prevista per il 2009 e il 2010. Alla fine dell'anno prossimo si

prevede saranno immessi sul mercato circa 23 milioni di mq di nuova Gla (per esattezza 11,9 milioni di mq nel 2009 e 11,3 milioni di mq nel 2010). La maggior parte di questi nuovi sviluppi vedrà la luce in un numero ristretto di mercati, con la Turchia (3,7 milioni di mq), l'Italia (3,3 milioni di mq) e la Russia (2,9 milioni di mq) alla guida della classifica. Altri sei paesi, tra cui Romania, Germania e Polonia, presentano ciascuno una pipeline che supera il milione di mq.



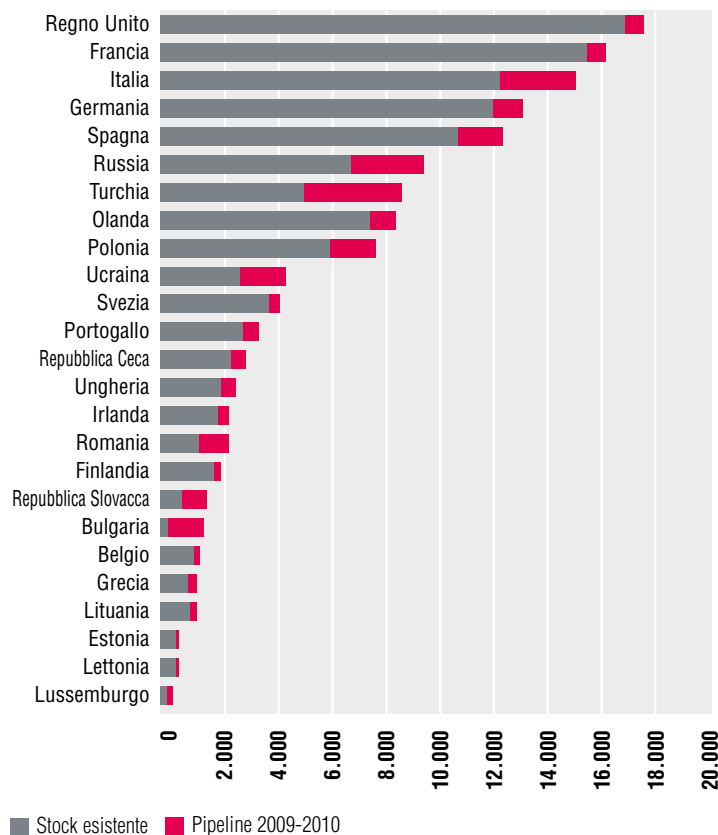
Mar Shopping Centre Matosinhos, Portogallo. Uno dei maggiori centri aperti in Europa nel 2008, con una Gla di 103.500 mq

IL GAP TRA "PIPELINE" E APERTURE EFFETTIVE

Va sottolineato che una porzione significativa delle aperture previste sarà sicuramente ritardata. Il problema non è inusuale. Se ripensiamo alle previsioni del 2007, circa 13,7

Europa: stock e pipeline 2009-2010*

(totale Gla in .000 mq)

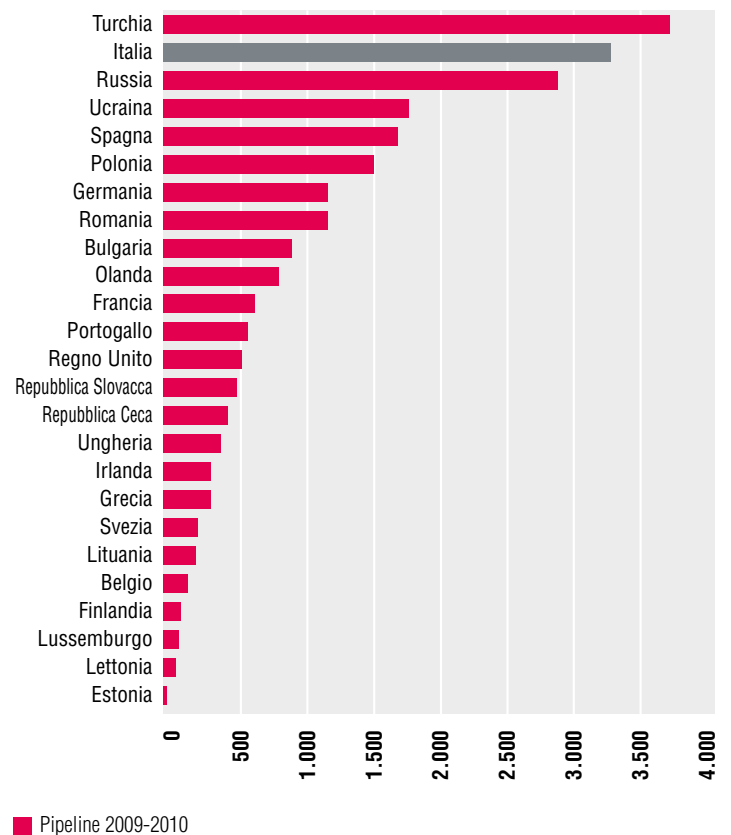


*Lo stock e la pipeline si riferiscono solo ai centri commerciali classici, escludendo quindi Rp, Foc e altre tipologie

Fonte: Jones Lang LaSalle Research Italy

Europa: pipeline 2009-2010*

(totale Gla in .000 mq)



*La pipeline si riferisce solo ai centri commerciali classici, escludendo quindi Rp, Foc e altre tipologie

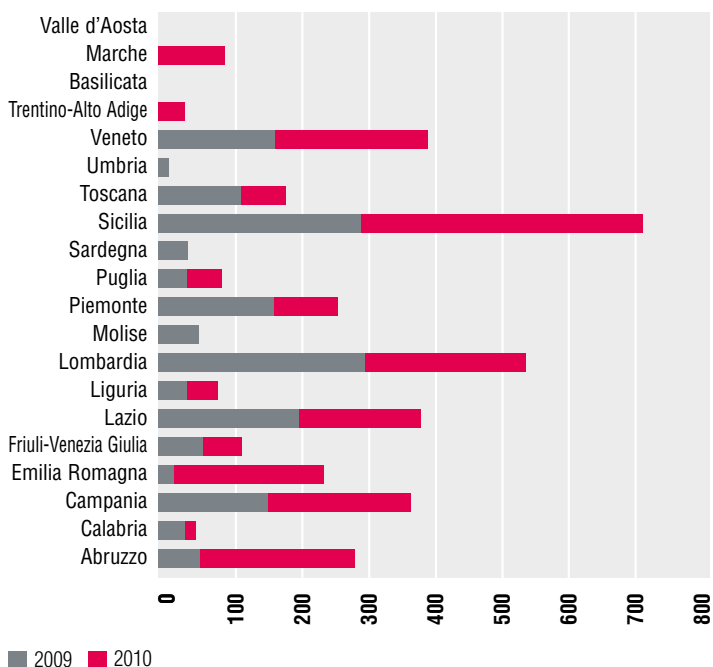
Fonte: Jones Lang LaSalle Research Italy

milioni di mq di spazi sarebbero dovuti essere aperti nel 2008, mentre le cifre effettive hanno registrato l'apertura di 7,9 milioni di mq, 5,8 milioni in meno rispetto a quanti erano stati previsti. Nell'attuale clima economico ci si sarebbe aspettati che la differenza tra aperture previste ed effettive fosse maggiore, dato che gli investitori stanno mostrando crescente cautela e gli sviluppatori faticano a ottenere finanziamenti. Tuttavia, buona parte dei progetti in pipeline per il 2009 sono già in costruzione, per cui è ipotizzabile che questi sviluppi vengano portati a termine nelle tempistiche previste. Ma il 2010 sarà sicuramente meno attivo e quindi gran parte della pipeline prevista di 11,3 milioni di mq sarà molto probabilmente ritardata o addirittura cancellata, a seconda dell'andamento delle prospettive economiche globali.

Le crescenti sensazioni negative di investitori e sviluppatori nei confronti delle prospettive del mercato hanno già avuto una prima conseguenza: vi sono oggi 2,2 milioni di mq in meno previsti in apertura per il 2009 rispetto a quanti si progettavano per quest'anno a giugno 2008. Inoltre oggi si prevedono ulteriori 2 milioni di mq in meno per il 2010 rispetto ai dati della pipeline registrati 6 mesi fa.

Alcuni mercati subiranno probabilmente maggiori contrazioni rispetto ad altri. La Russia, per esempio, oggi sembra essere meno attraente agli occhi degli investitori e questa tendenza sta influenzando gli sviluppi localizzati fuori dall'area di Mosca e San Pietroburgo in particolare. Anche la Turchia, che vanta la pipeline più consistente in Europa, dovrà probabilmente assistere a

Italia: pipeline 2009-2010*



*La pipeline italiana si riferisce a tutte le tipologie: include quindi Rp, Foc e altri

Fonte: Jones Lang LaSalle Research Italy

una consistente riduzione del numero di progetti previsti. La pipeline per il Regno Unito nel 2009 e 2010 è già stata pesantemente ridimensionata, passando da 1,5 milioni di mq previsti a giugno dell'anno scorso a 530.000 mq previsti a dicembre 2008, anche a causa degli ingenti ritardi nell'avanzamento di progetti di rivitalizzazione dei centri urbani come a Chester e Sheffield. Anche la Polonia ha visto la sua pipeline ridursi significativamente, in parte come reazione al notevole calo dei consumi in atto nel paese.

La domanda di spazi da parte dei re-

tailer sarà la discriminante che guiderà la pipeline dei prossimi due anni. Si prevede che i retailer si focalizzino sulle location primarie e sui centri di tipologia "prime", allo scopo di minimizzare i fattori di rischio. Nell'Europa centrale e orientale un gran numero di centri è già stato aperto con alti tassi di sfritto, in particolare nelle città secondarie. In alcuni paesi quali Bulgaria, Repubblica Ceca e Ungheria si registrano numerosi casi di retailer di medio e alto livello che si ritirano dai progetti, ritardando l'ingresso nei mercati e riducendo i piani di espansione.

POSIZIONE DELL'ITALIA

L'Italia si posiziona saldamente al secondo posto nella classifica europea per quanto riguarda il totale della Gla in progetto per gli anni 2009 e 2010. Ammesso che tutti i progetti siano completati regolarmente nei tempi annunciati, in questo biennio potrebbero essere immessi sul mercato oltre 3,7 milioni di mq di nuovi spazi retail in centri

commerciali classici ma anche in retail park, factory outlet centre e in alcuni nuovi leisure e lifestyle centre. Ma anche in Italia si assiste allo stesso fenomeno messo in evidenza negli altri paesi europei: le aperture previste già per lo scorso anno sono state in gran parte ritardate, passando da una pipeline attesa per il 2008 di circa 1,2 milioni di mq a circa 900.000 mq di nuova Gla effettivamente aperti. Data la difficile congiuntura economica, è facile prevedere che anche nel 2009 buona parte degli 1,6 milioni di mq di progetti previsti (tra nuove aperture ed estensioni di centri esistenti) siano posticipati, in attesa di tempi migliori. Un'ulteriore considerazione può essere fatta sui centri aperti nel 2008 e sui progetti attesi: se in passato vi era stato il boom dei grandi centri regionali (con Gla superiore a 40.000 mq), ora si assiste alla diminuzione delle dimensioni medie e al grande ritorno del centro di prossimità (fino a 20.000 mq).

Le superfici immesse sul mercato negli ultimi quattro anni (+40% rispetto allo stock 2004) hanno cambiato radicalmente la dotazione di moderne strutture retail in molti mercati: i centri più datati potrebbero così trovarsi in difficoltà. Occorrerà quindi dare spazio ai refurbishment dei centri obsoleti, operazioni più facili da finanziare rispetto alle realizzazioni ex novo e con tasso di rischio inferiore, grazie alle performance consolidate del centro esistente e all'iter autorizzativo che solitamente presenta meno intoppi burocratici.

Cosa succederà quindi nel futuro dei centri commerciali? Difficile fare previsioni. Molto dipenderà dalla rapidità con cui si riprenderà il mercato degli investimenti e soprattutto dai tempi, dall'entità e dalle condizioni secondo cui gli istituti di credito ricominceranno a erogare finanziamenti. È presumibile che le banche, nel momento in cui torneranno a sciogliere i cordoni della borsa, tenderanno a privilegiare i progetti nelle migliori location, con solidi fondamentali economici, innovativi e sostenibili.

*Senior Research Analyst Jones Lang LaSalle spa

Variatione della pipeline da giugno 2008

	PIPELINE STIMATA A GIUGNO 2008 (mio di mq)	PIPELINE STIMATA A DICEMBRE 2008 (mio di mq)	% VARIAZIONE
2009	14,1	11,9	-15,6%
2010	13,3	11,3	-15,0%
TOTALE	27,4	23,2	-15,3%

Fonte: Jones Lang LaSalle Research Italy