

Fifth Avenue conferma il suo primato assoluto

di Enrico Biasi

Nella top ten delle più importanti vie mondiali dello shopping sale Pitt Street Mall a Sidney in virtù di un ampio restyling

Nell'arco di dodici mesi, la stragrande maggioranza delle principali vie dello shopping monitorate da Cushman & Wakefield su scala planetaria (278 in totale, distribuite in 63 nazioni) è stata contraddistinta da un aumento (in 141 casi) o da una sostanziale stabilità dei canoni di locazione, rilevati come sempre in giugno, con soltanto 45 location in arretramento: a conferma dell'inversione di tendenza del segmento High Street, iniziata nel 2010, dopo un biennio funestato dalla più forte contrazione globale degli ultimi 25 anni. Stando al Report "Main Streets Across the World 2011", malgrado

la persistente debolezza dei fondamentali economici e l'impatto della congiuntura sui consumi, i valori prime sono saliti del 4,8%, seppure con non trascurabili variazioni. Sul piano macro-regionale, a fronte della stagnazione di Africa e Medio Oriente e della mediocre performance del Vecchio Continente (+1,9%), le Americhe incassano un considerevole +7,4% e l'area dell'Asia Pacifico scavalca in scioltezza l'asticella della doppia cifra (+12,2%), grazie alla fiera competizione per i limitati spazi delle vie del lusso di mercati consolidati quali Hong Kong (+20,9%) e lo stesso Giappone (+12,5%) e alla crescente attrattività della Cina (+28,1%); merita altresì menzionare, per incidere, il grande balzo in avanti dei cugini di Taiwan (+33,3%).

Nell'Europa Occidentale l'incremento dei canoni è stato pari al 2,4%, con Finlandia (+23,3%) e



Germania (+11,8%) in precipua evidenza. Un mercato contribuito all'innalzamento della media è venuto da Belgio (+9,8%), Norvegia (+8%), Paesi Bassi (+6,4%) e Regno Unito (+5,6%). Quanto al Belpaese, calma piatta: secondo gli analisti di C&W, il sentiment è migliorato, ma il livello di attività non brilla per dinamismo, giusta una crescita modesta e fatturati deludenti. Nondimeno, alcune tra le location già penalizzate

dalla crisi economica stanno registrando un rinnovato interesse, in particolare da parte di operatori cross-border.

Nella top ten mondiale, la new-yorkese Fifth Avenue continua a primeggiare, per il decimo anno consecutivo, conservando un ampio margine sugli agguerriti inseguitori di Hong Kong: dove pure Central e Tsim Sha Tsui (12.022 e 10.224 euro/mq/l'anno rispettivamente) beneficiano della favorevole posizione geografica (la Cina è vicina) e del forte squilibrio tra domanda e offerta. Il risultato più significativo è stato però messo a segno Down Under: Pitt Street Mall (Sydney) ha infatti scalato ben 5 posizioni (passando da 4.116 a 7.384 euro/mq/anno), sull'onda della riqualificazione e rivitalizzazione di cui è stata oggetto. Valori immutati, invece, per la meneghina Via Montenapoleone (6.800 euro/mq/anno), che supera ancora una volta di misura la romana Via Condotti (ferma a quota 6.700) nello storico derby d'Italia, difendendo il bronzo europeo. Speriamo che tenga... ■

Vie centrali dello shopping: le più care

valore annuo dei canoni: euro/mq

POSIZIONE		NAZIONE	CITTÀ	VIA	CANONE
2011	2010				
1	1	Usa	New York	Fifth Avenue	16.704
2	2	Hong Kong	Hong Kong	Causeway Bay	14.426
3	3	Giappone	Tokyo	Ginza	7.750
4	9	Australia	Sydney	Pitt Street Mall	7.384
5	5	Francia	Parigi	Avenue des Champs Elysées	7.364
6	4	Regno Unito	Londra	New Bond Street	6.901
7	6	Italia	Milano	Via Montenapoleone	6.800
8	7	Svizzera	Zurigo	Bahnhofstrasse	6.553
9	8	Corea del Sud	Seul	Myeongdong	4.714
10	10	Germania	Monaco	Kaufingerstrasse	3.960

Fonte: Cushman & Wakefield Research

+ Nella maggior parte dei mercati si rafforza il trend positivo avviatosi nel 2010

- In termini di location, la polarizzazione tra "winners" e "losers" è assai netta