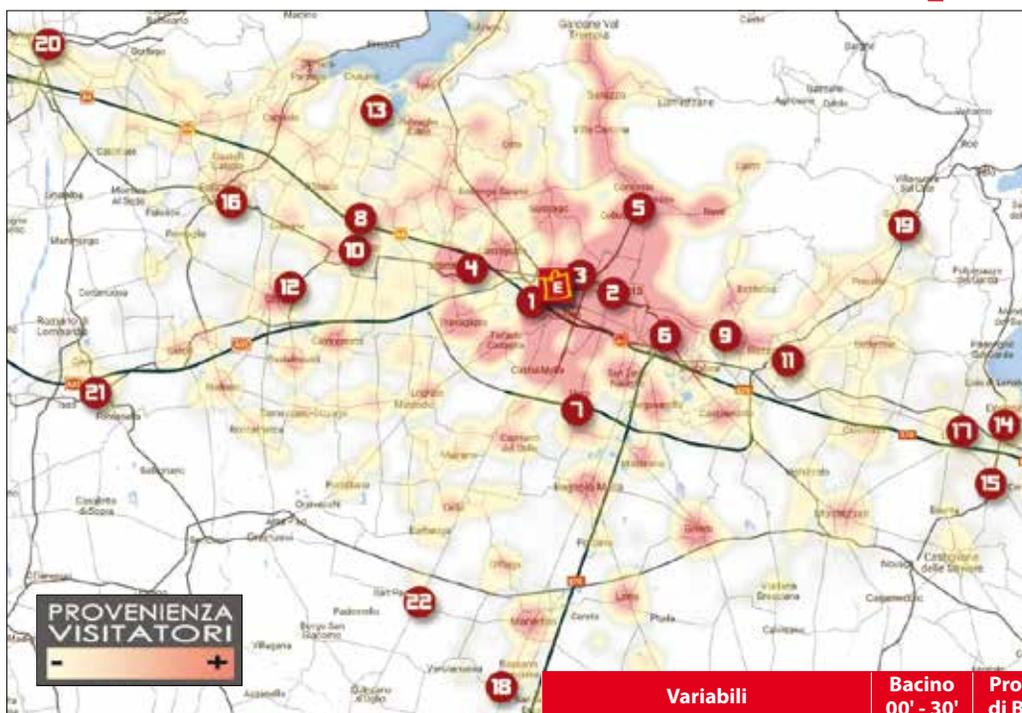


Brescia: Primark sposta i flussi



Il centro commerciale Elnòs ha aperto al pubblico a settembre 2016 nel comune di Roncadelle, Brescia. Il nuovo shopping destination rappresenta il secondo investimento diretto del gruppo Inter Ikea Center Group (IICG) nella Penisola dopo l'apertura di Tiare Shopping a Villesse, Gorizia. Elnòs si sviluppa su due piani con una GLA totale di circa 84mila mq e 145 negozi, incluso il blue box Ikea che da solo occupa una superficie di circa 30mila metri quadrati. Tra le principali àncore figurano

importanti *brand* internazionali, tra cui spiccano Primark, Zara e H&M. La dimensione, la location e il tenant mix rendono Elnòs un player con una forte vocazione regionale dove il solo comune di Brescia pesa per circa il 35% delle presenze annue. UrbiStat stima infatti che a regime il nuovo centro commerciale potrà generare circa 7,2 milioni di visite all'anno considerando solo l'offerta esistente al momento dell'apertura e non le *pipeline* (progetti annunciati o previsti in apertura). I centri commerciali più rilevanti nel bacino d'utenza per dimensione e capacità attrattiva sono: **Freccia Rossa** (29.000 mq di GLA; 7,2 milioni di visite all'anno), **Il Leone di Lonato** (30.000 mq di GLA; 6,2 milioni di visite all'anno), **Le Rondinelle** (36.700 mq; 3,8 milioni di visite all'anno), **Le Porte Franche** (48.000 mq di GLA; 5 milioni di visite all'anno). Con l'avvento di Elnòs, lo scenario competitivo prevede che Le Rondinelle subiranno un calo di visitatori del 16%, seguito da Freccia Rossa (-11%), Le Porte Franche (-8%) e Il Leone (-4%). Le stime sono elaborate dalla piattaforma di geomarketing uGeo by UrbiStat e sono valide ad un anno dall'apertura di Primark ad Elnòs, avvenuta nel

dicembre 2016. Le Rondinelle manterranno una vocazione commerciale con una declinazione *convenience*, traendo beneficio dall'offerta complessiva che si registra nell'area di Roncadelle e dalla forza del suo ipermercato (di proprietà) ad insegna Auchan, *brand* fortemente consolidato nell'hinterland bresciano. Inoltre, non è passato inosservato il *restyling* della galleria avvenuto in occasione del ventesimo anniversario dall'apertura. Freccia Rossa non ha presentato invece una chiara strategia difensiva o di riposizionamento, forte della sua *location* baricentrica rispetto alla popolazione residente, con un chiaro bacino pedonale e una ormai consolidata penetrazione nella città di Brescia, che pesa per oltre il 70% dei flussi annui. La presenza di Primark, Zara e di H&M nel nuovo Elnòs è probabilmente l'elemento principale che impatterà negativamente la performance di Freccia Rossa, il quale rimane l'unico centro commerciale a Brescia con un'offerta *retail-leisure* integrata. Infine, nonostante l'impatto modesto previsto sul traffico di Il Leone di Lonato e di Le Porte Franche a Erbusco, per ambedue i centri sono allo studio ampliamenti che possano aggiungere massa critica a quella esistente, unica via per cercare di contrastare il dominio che imporrà Elnòs nella provincia di Brescia.

Variabili	Bacino 00' - 30'	Provincia di Brescia
Abitanti (n)	1.009.799	1.264.105
Famiglie (n)	422.231	534.457
Componenti medi della famiglia (n)	2,39	2,37
Femmine (%)	50,8	50,8
Maschi (%)	49,2	49,2
Stranieri (%)	14,1	12,9
Età media (Anni)	43	43
Forze lavoro (%)	44,8	44,8
Non forze lavoro (%)	55,2	55,2
Tasso disoccupazione	8,3	8,7
Reddito disponibile pro-capite (€)	20.545	20.287
Consumo pro-capite (€)	20.002	19.907

CENTRI COMMERCIALI (>= 10.000 mq GLA) E PROGETTI FUTURI PRESENTI NEL BACINO DI UTENZA DEL CENTRO ELNOS						
Mappa	Insegna	Comune	GLA (mq)	PdV (n)	Visitatori annui	Anno apertura
1	LE RONDINELLE (planned extension + 27.600 mq GLA)	Roncadelle	36.684	77	3.800.000	1996
2	FRECCIA ROSSA	Brescia	29.454	117	7.200.000	2008
3	SANT'ANNA	Brescia	15.000	22	1.400.000	1996
4	ITALMARK OSPITALETTO	Ospitaletto	14.000	14	2.103.000	1992
5	AUCHAN	Concesio	14.200	15	3.500.000	1972
6	MARGHERITA D'ESTE	Brescia	14.832	65	900.000	1987
7	LE SORGIVE	Flero	12.000	60	1.862.000	2011
8	LE PORTE FRANCHE	Erbusco	48.000	130	5.000.000	1998
9	CONTINENTE	Rezzato	15.275	13	2.256.000	1988
10	IPER SIMPLY	Rovato	11.000	21	1.741.000	1973
11	AUCHAN MAZZANO	Mazzano	27.060	51	3.500.000	1994
12	ITALMARK CHIARI	Chiari	17.700	35	1.300.000	1997
13	LE TORBIERE	Corte Franca	26.300	90	2.000.000	2002
14	LE VELE	Desenzano del Garda	30.000	39	2.500.000	2003
15	IL LEONE DI LONATO (planned extension + 15.000 mq GLA)	Lonato del Garda	45.000	123	6.200.000	2007
16	EUROPA	Palazzolo sull'Oglio	18.000	44	2.500.000	1994
17	LA ROCCA	Lonato del Garda	15.000	16	500.000	2001
18	VEROLA CENTER	Verolanuova	21.000	23	2.946.000	2009
19	LA PORTA DEL GARDA	Gavardo	10.300	23	800.000	2008
20	ALLE VALLI	Seriate	29.658	55	6.300.000	1990
21	ANTEGNATE SHOPPING CENTER	Antegnate	39.000	86	3.000.000	2009
22	LE ROBINIE	Verolanuova	15.680	43	1.200.000	2006

Lucio Orsini

Data Bank Senior Analyst presso UrbiStat
lucio.orsini@urbistat.com