

Salerno: retail in catena di montaggio



Il competitor più rilevante per la città e provincia di Salerno è il Maxi Mall di Pontecagnano Faiano, che vanta 38.000 mq di Gla con 88 negozi, generando un traffico stimato in circa 6 milioni di visite all'anno prima dell'apertura di Le Cottoniere. Nel bacino si segnalano anche il centro Siniscalchi, 13.000 mq di Gla per 1,8 milioni di visite annue, e nel limitrofo comune di Eboli il centro commerciale Le Bolle, con 16.000 mq di Gla e 2 milioni di visitatori all'anno. Da non trascurare l'offerta del centro storico di Salerno, con particolare riferimento al cluster urbano che si sviluppa lungo Corso Vittorio Emanuele, capace di una media di 15.000 passaggi al giorno.

UrbiStat valuta che nel nuovo scenario competitivo il Maxi Mall e il centro Siniscalchi subiranno entrambi un calo del 15%, seguiti da Le Bolle con un -7 per cento. Le stime sono elaborate dalla piattaforma di geomarketing **uGeo by UrbiStat** e sono valide a un anno dall'apertura di Le Cottoniere.

Il Maxi Mall continuerà a essere un player importante per la provincia di Salerno, considerando la facilità d'accesso dal capoluogo, il tenant mix con insegne rilevanti quali Zara e H&M e l'offerta integrata con attività leisure assenti negli altri centri competitor, tra cui spicca il multisala da 6 schermi e 1.300 posti. Da annotare un prossimo cambio d'insegna dell'ancora alimentare, con l'uscita di Carrefour e il possibile subentro di Conad.

Il centro Siniscalchi potrà difendersi anche senza l'offerta alimentare grazie al suo format quasi da retail park, con poche ma ben bilanciate insegne nazionali tra cui MediaWorld e Bata. Le Bolle dovrebbe invece mantenere un posizionamento convenience e di vicinato, concentrandosi sul proprio bacino primario. Un nuovo importante mutamento dello scenario

si verificherà a breve, con l'apertura nel capoluogo prevista il 28 settembre di La Fabbrica: innovativo progetto di riconversione industriale, con i suoi oltre 18.000 mq di Gla,

Variabili	Bacino 00' - 30'	Comune di Salerno	Provincia di Salerno	Regione Campania	ITALIA
Abitanti (n)	721.764	135.261	1.106.506	5.850.850	60.665.551
Famiglie (n)	267.317	55.031	426.710	2.160.400	25.853.547
Componenti medi della famiglia (n)	2,70	2,46	2,59	2,71	2,35
Femmine (%)	51,3	53,4	51,2	51,3	51,4
Maschi (%)	48,7	46,6	48,8	48,7	48,6
Stranieri (%)	4,2	4,0	4,6	4,0	8
Età media (Anni)	41,9	45,6	42,7	41,2	44,2
Forze lavoro (%)	37,0	40,3	36,5	33,6	42,0
Non forze lavoro (%)	63,0	59,7	63,5	66,4	58
Tasso disoccupazione	16,9	16,5	16,6	19,8	12
Reddito disponibile pro-capite (€)	12.897	16.826	12.479	12.118	17.527
Consumo pro-capite (€)	12.134	14.658	11.878	11.546	16.657

CENTRI COMMERCIALI (>= 10.000 mq GLA) E PROGETTI FUTURI PRESENTI NEL BACINO DI UTENZA DEL CENTRO LE COTONIERE

Mappa	Insegna	PR	Comune	GLA (mq)	PdV (n)	Visitatori annui	Anno apertura	Distanza (minuti)
1	SINISCALCHI	SA	Salerno	13.000	5	1.800.000	1980	16
2	LA FABBRICA	SA	Salerno	18.630	70	-	2017	16
3	MAXIMALL	SA	Pontecagnano Faiano	38.000	88	6.000.000	2006	18
4	LE BOLLE	SA	Eboli	16.399	60	2.000.000	2011	22
5	BATTIPAGLIA	SA	Battipaglia	18.000	60	-	n.d.	23

Il centro commerciale Le Cottoniere ha aperto al pubblico lo scorso dicembre nel comune di Salerno in località Fratte, a circa 15 minuti di guida dal centro storico del capoluogo. Il nuovo shopping destination si sviluppa su tre piani per una Gla totale di circa 28.000 mq e oltre 90 negozi.

La dimensione equilibrata alla domanda, la presenza di importanti brand nazionali e internazionali tra

cui H&M, OVS e Maisons du Monde, la location facilmente raggiungibile in macchina o in treno e il tenant mix complementare all'offerta esistente rendono Le Cottoniere un player centrale per tutta la provincia. UrbiStat stima infatti che a regime il nuovo centro commerciale potrà generare circa 5 milioni di visite all'anno, considerando solo l'offerta presente al momento dell'apertura e non le pipeline.

le 60 attività e un'impronta green e lifestyle, si collocherà prepotentemente sia per dimensioni sia per vocazione tra i due attuali attori principali, Le Cottoniere e Maxi Mall.

Lucio Orsini

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