

零售1-2013

黄金商业街报告
2013第一季度



 **World Capital**
REAL ESTATE GROUP

Other Branch Office

Asia / Asia / 亚洲

Pechino / Beijing / 北京 New York / New York / 纽约

Shanghai / Shanghai / 上海

Nord America / North America / 北美

New York / New York / 纽约

Sud America / South America / 南美

San Paolo - Sao Paolo - 圣保罗

Buenos Aires / Buenos Aires / 布宜诺斯艾利斯

Nord Europa / North Europe / 欧洲北部

Londra / London / 伦敦

Berlino / Berlin / 柏林

Sede - 地址

Piazza Maestri del Lavoro, 7

20063 Cernusco sul Naviglio (MI)

Tel. - 电话 +39 02 95305886

Fax - 传真 +39 02 95305209

Est Europa / East Europe / 欧洲东部

Praga / Prague / 布拉格

Mosca / Moscow / 莫斯科

www.worldcapital.it
research@worldcapital.it

目录

意大利 (房地产) 零售业市场
黄金商业街的租金评估
大区黄金商业街的租金
租金
黄金商业街分析
意大利北部
意大利中部
意大利南部
消费
电子商务
消费分析
米兰—— (房地产) 零售市场分析
收益
米兰——租金
外国—— (房地产) 零售市场分析
租金
最吸睛市场的差异
消费者的消费情况
从2012年看消费者信心指数

意大利零售业地产市场

由于现阶段经济发展的不确定性和消费下滑等因素，零售商对于市场态度更为谨慎，专注于商业街的黄金地段。即使是发展一直良好的品牌也放满了发展的脚步以观察市场，对开设新店铺持谨慎态度。

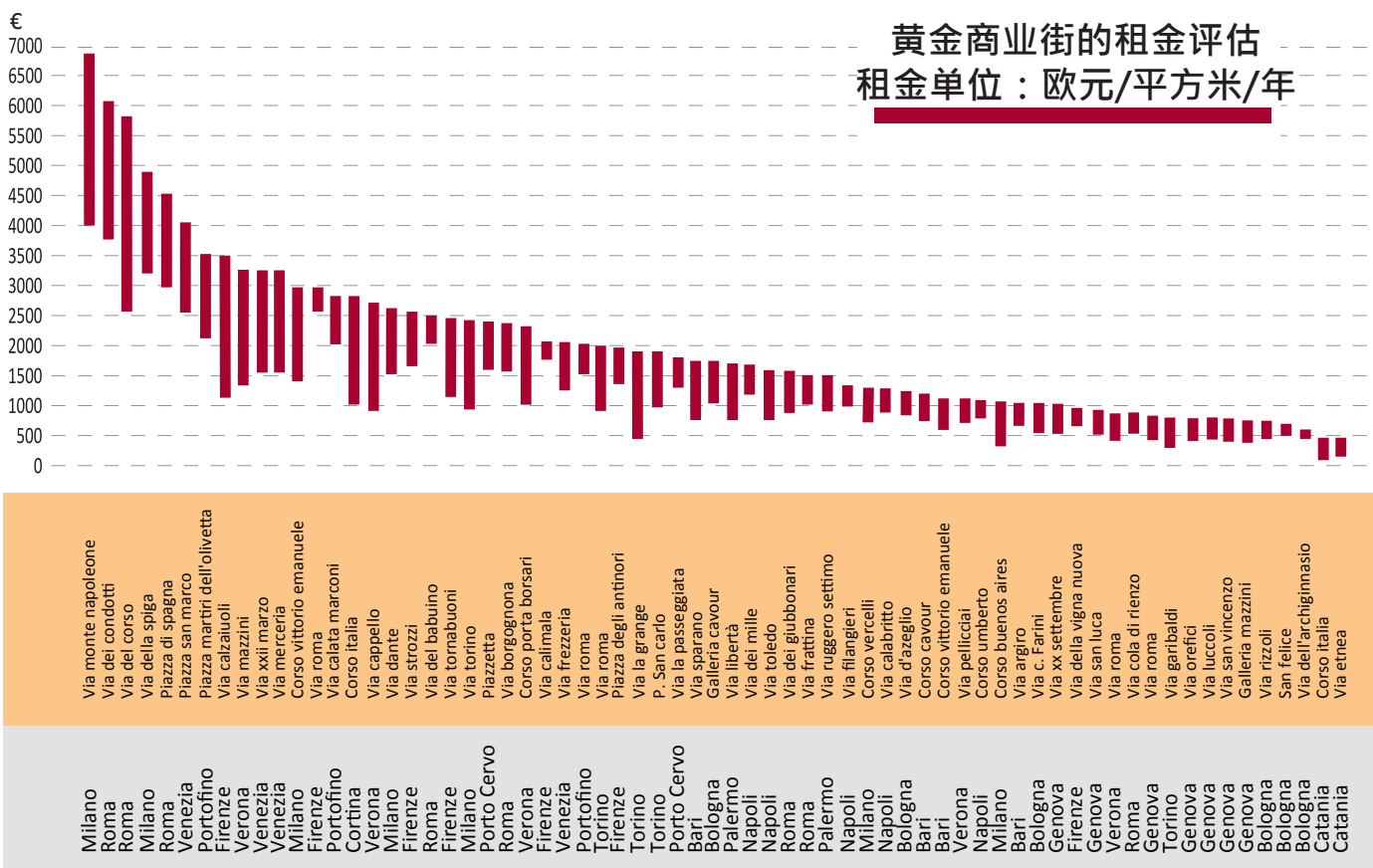
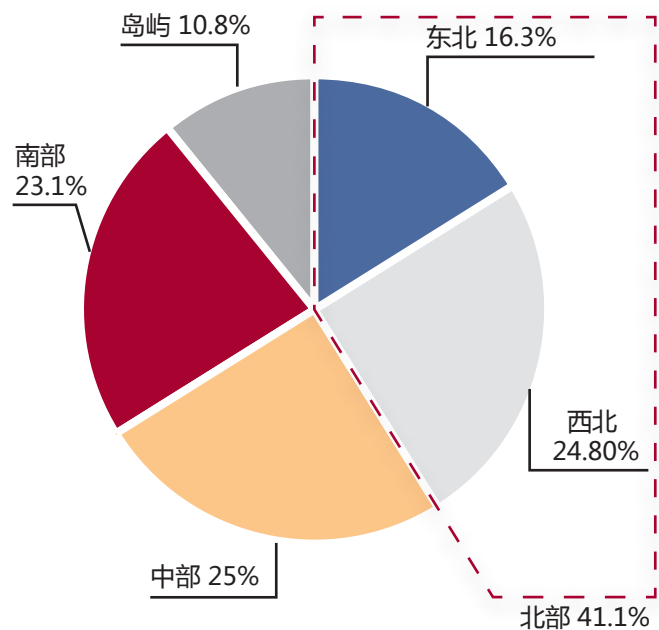
商铺的价值极大地取决于该地区的沿街战略地位、客流量多少和商铺可见度的大小。

在意大利北部的零售房地产市场住房存量占较大的份额（41.1%），其中东北地区占16.3%，西北地区占24.8%。除此之外意大利中部住房存量为25%，南方为23.1%，岛屿住房存量为10.8%。

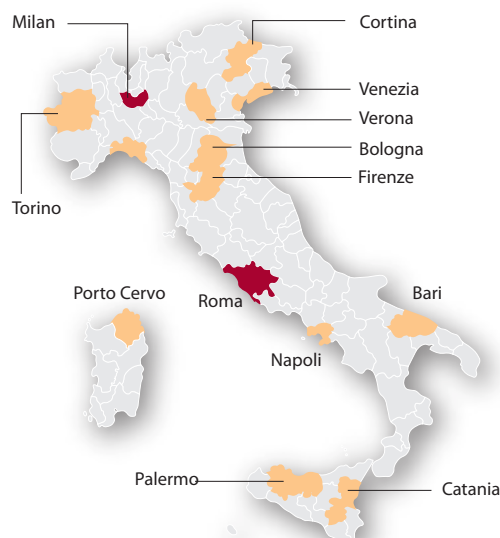
意大利商业街的租金与2012年同期相比基本保持稳定。在意大利北部店铺租金为300至6700欧元/平方米/年，在意大利中部400至6100欧元/平方米/年，而在南方租金为100到2400欧元/平方米/年不等。在米兰、都灵、维罗纳这样的城市租金一直保持稳定，而在热那亚、佛罗伦萨、威尼斯，租金则下滑了2%。在小镇波托菲诺，跌幅达到了4%。在意大利中部的租金一直持平，而在南部的岛屿和巴里、巴勒莫等城市，租金下滑了3.6%。

房屋租赁价格的变化在很大程度上取决于其位于街面哪个地区以及所处位置的好坏。在黄金地段的商铺往往供不应求，租金稳定而且略有增加。在米兰Vercelli大街和della Spiga大街租金分别增长了0.7%和0.8%，在维罗纳Via Mazzini大街和Cappello大街的分别增长了0.6%和0.4%。博洛尼亚Galleria Cavour名品街租金增长了0.4%，在罗马dei Condotti大街增长了0.7%。我们不能忘记的还有一点，那就是位于主要街道商铺新租约仍然供不应求，所以空置率甚至为0%。

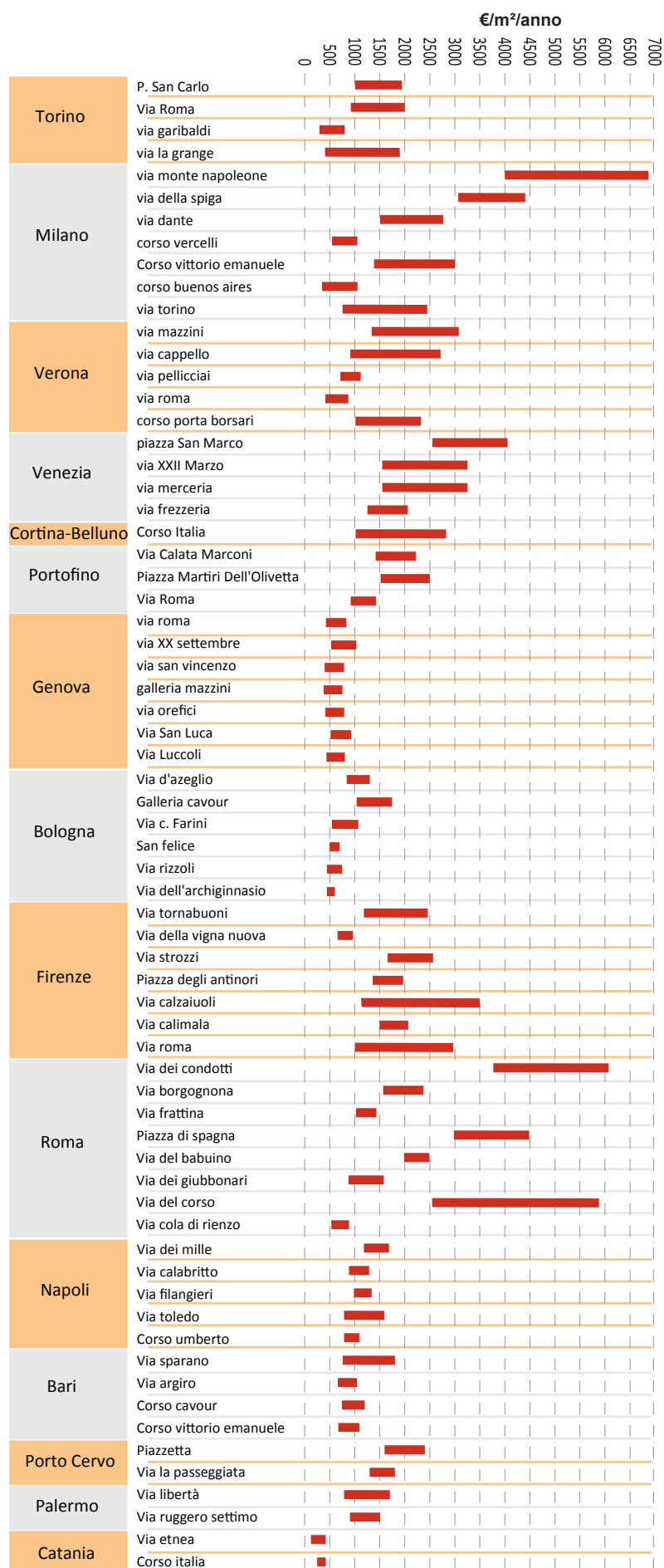
零售业地产市场容量分布



租金



罗马和米兰的租金最高，约在3500至6,700欧元/平方米/年，紧随其后的是威尼斯、维罗纳和佛罗伦萨，约为2500至4000欧元/平方米/年，这也得益于整年中稳定的游客量。在波托菲诺和科尔提娜约为2,000至2,900欧元/平方米/年，处于第三梯队的博洛尼亚、热那亚、那不勒斯、巴里以及巴勒莫等城市的租金为700至1800欧元/平方米/年。在卡特尼亚租金为100-450欧元/平方米/年，与意大利其他黄金商业街相比，租金是最为划算的。



意大利主要商业街区分析



意大利商业街零售物业的收益在这个季度没有大的浮动。根据我们调查的结果，在大型城市（如米兰、罗马、佛罗伦萨和威尼斯）的收益率介于5%至6%之间，而在其他城市收益率为5.5%至7%。值得引起注意的是，意大利主要历史名城中心的房地产有时候对某些产品的回报甚至更低，原因或在产品本身，或在地段选择，它们都不足以回报在物业上的高投资。

北部

主要商业街	每平米年租金 €		城市	折扣率	商业面积
	最少	最多		0 2 4 6 8 10 12 14 16	0 100 200 300 400 500 600 700
P. San Carlo	1000	1900	Torino		
Via Roma	900	2000			
via garibaldi	300	800			
via la grange	480	1850			
via monte napoleone	4000	6700	Milano		
via della spiga	3200	4900			
via dante	1500	2600			
corso vercelli	550	1250			
Corso vittorio emanuele	1400	3000			
corso buenos aires	300	1200	Verona		
via torino	900	2400			
via mazzini	1350	3100			
via cappello	900	2700			
via pellicciai	750	1200			
via roma	400	800	Venezia		
corso porta borsari	1000	2300			
piazza San Marco	2500	4000			
via XXII Marzo	1500	3200	Cortina		
via merceria	1500	3300			
via frezzeria	1200	2000	Portofino		
Corso Italia	1000	2800			
Via Calata Marconi	1400	2200	Genova		
Piazza Martiri Dell'Olivetta	1500	2500			
Via Roma	800	1400			
via roma	400	800			
via XX settembre	500	1000			
via san vincenzo	450	760			
galleria mazzini	450	800			
via orefici	390	780			
Via San Luca	440	800			
Via Luccoli	450	790			

中部

主要商业街	每平米年租金 €		城市	折扣率	商业面积
	最少	最多		0 2 4 6 8 10 12 14 16	0 100 200 300 400 500 600 700
via d'azeglio	800	1200	Bologna		
Galleria cavour	1000	1700			
via c. farini	500	1100			
san felice	450	650			
via rizzoli	400	700			
via dell'archiginnasio	400	550			
via tornabuoni	1200	2400	Firenze		
via della vigna nuova	600	950			
via strozzi	1600	2550			
piazza degli antinori	1350	1950			
via calzaiuoli	1100	3500			
via calimala	1500	2100			
via roma	1000	2900	Roma		
via dei condotti	3700	6100			
Via Borgognona	1550	2350			
Via Frattina	1000	1500			
Piazza di Spagna	3000	4500			
via del babuino	2000	2500			
via dei giubbonari	800	1600			
via del corso	2550	5800			
via cola di Rienzo	500	850			

南部和岛屿

主要商业街	每平米年租金 €		城市	折扣率	商业面积
	最少	最多		0 2 4 6 8 10 12 14 16	0 100 200 300 400 500 600 700
via dei mille	1250	1600	Napoli		
via Calabritto	900	1370			
via filangieri	1000	1350			
via toledo	700	1600			
corso umberto	710	1100			
via sparano	730	1700	Bari		
via argiro	600	1150			
corso cavour	800	1200			
corso vittorio emanuele	500	1100	Porto Cervo		
Piazzetta	1600	2400			
Via La Passeggiata	1300	1750	Palermo		
via libertà	700	1700			
via ruggero settimo	900	1500	Catania		
Via Etnea	100	450			
Corso Italia	250	450			

消费者

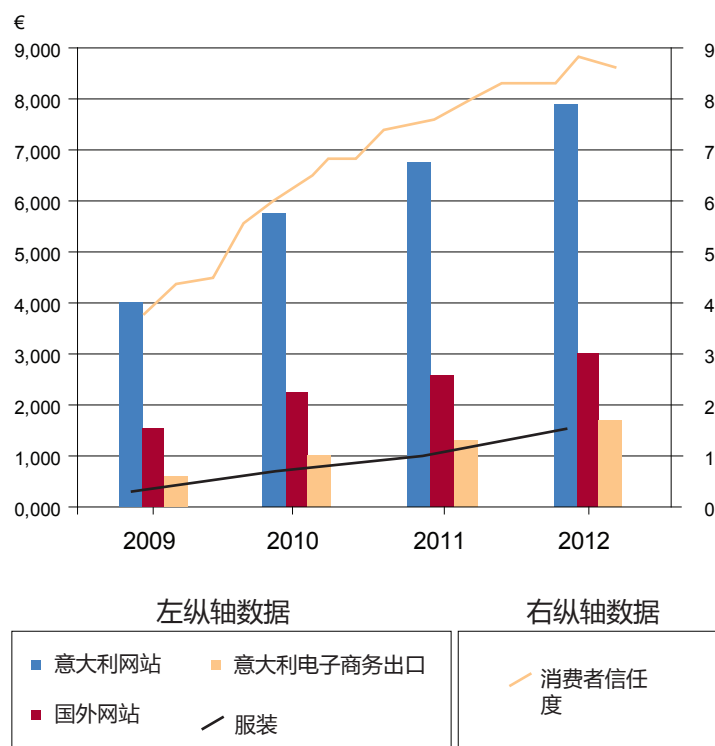
电子商务

自2012年开始电子商务在意大利就开始稳健增长，比2011年同期增长14%和总价值超过13亿欧元。许多中小型企业已经走进了电子商务的世界，利用网络提供的各种机会，用户对网购的信心也逐渐增加。近年来，电子商务对零售房地产市场的影响已然变得十分重要。

但是这并没有直接影响到实体店中的客流量。虽然网上销售的产品种类毕竟有限，也不能替代在实体店购物获得的乐趣，但在购物道和商业中心，客流量还是因此减少，也影响失去了不少潜在买家。在所有店铺中，那些位于黄金地段的收益相对有保障，而那些位于次要位置或郊区的商铺所受的影响相对较大。

与此同时，许多意大利公司正在研究，并以实施了销售战略，在国际竞争中保持自身收益。意大利通过电子商务的出口贸易也正在增长。

意大利电子商务营业额



消费分析

近两年受到经济危机的巨大影响，在这个新的大背景下要特别注意的是，意大利家庭在消费预算管理如何平衡的新方式和新方向。

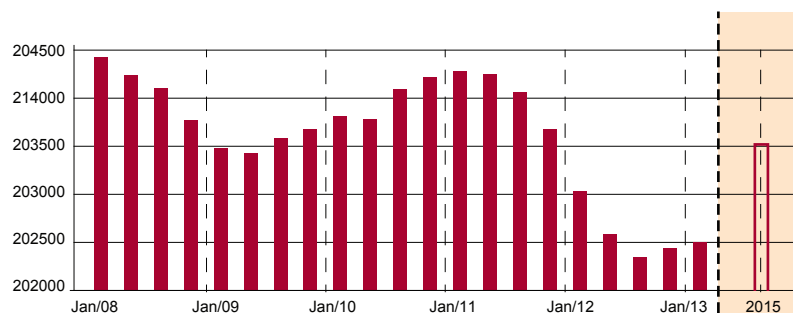
的确，这些负面影响还将在未来一定时间内还将持续存在并较大程度上地影响经济，但是意大利人在克服了最困难的困难后，现在准备重整旗鼓，面对未知的未来发展。其中就需要考量不同的方法、发掘那些先前没有太多考虑或显得不太重要的商机。

今年的市场观察显示经济危机还没有结束，我们还依旧收到它的影响。但是，这并不意味着我们就要在这种沮丧固步自封，可以积极寻求新的路径或重新发现利用那些旧有的和被遗忘的机会。

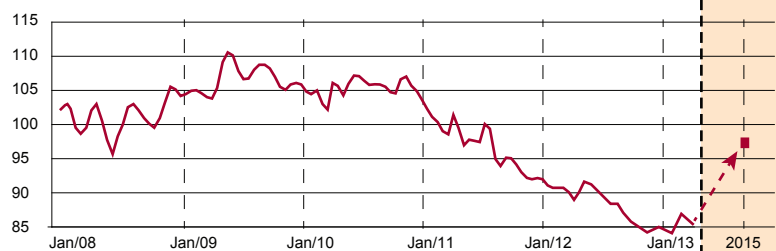
今年，私人、家庭、工作、休闲、商业和信贷等领域在意大利关注度，发展态势良好。

在2015年，得益于国际盛会世博会，消费者的信心无疑会大幅增加，从而购买力也会相应提高。

消费者购买额度



消费者信任度



米兰零售地产市场

主要街区

次要街区



Via Monte Napoleone

价格: **4000-6700** €/m²/anno
现有品牌

Bulgari - Armani
Gucci - PRADA
Louisvuitton - Cartier
Giada - Valentino



Via della Spiga

价格: **3200-4900** €/m²/anno
现有品牌

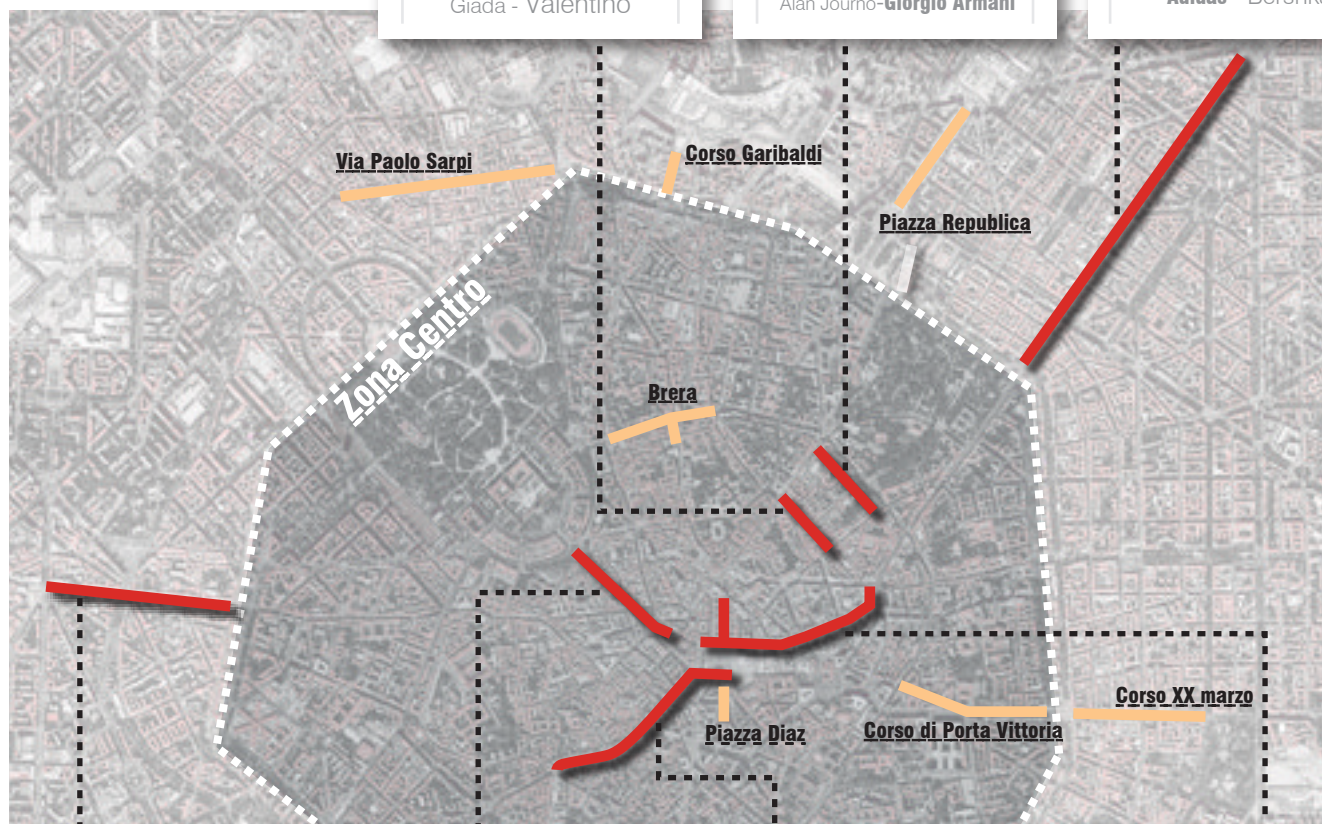
Stuart Weitzman
Dolce&Gabbana - Falconeri
Roberto Cavalli - Tod's
Alan Journo - **Giorgio Armani**



Corso Buenos Aires

价格: **400-1200** €/m²/anno
现有品牌

Calvin Klein - Sisley
Muji - Benetton - Lacoste
Zara - Mango - H&M
Adidas - Bershka



Corso Vercelli

价格: **550-1250** €/m²/anno
现有品牌

Lacoste
Hogan - Luca
KiKo
Swatch Store



Via Dante

价格: **1500-2600** €/m²/anno
现有品牌

Yamamay - Lush
Foot locker
Swarovski - Elena Miro
Max & Co.



Via Torino

价格: **900-2400** €/m²/anno
现有品牌

Intimissimi - Zara
Rossella Carrara
Guess - **KiKo**
Accessorize - Boxer



Corso Vittorio Emanuele

价格: **1400-3000** €/m²/anno
现有品牌

H&M - **Zara** - Celio
Massimo Dotti - Douglas
Disney - Marilena
Calzedonia - Liu-Jo

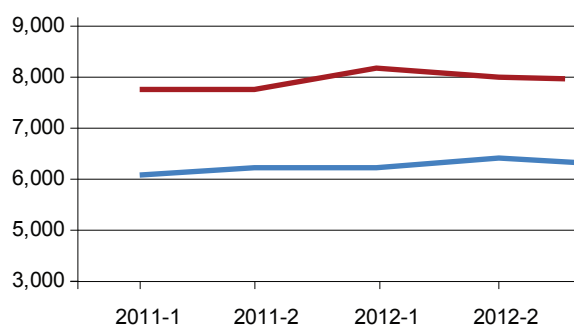
收益

位于米兰黄金地段的商业地产每年可以保证5-6%的净收益率，而在郊区的收益率是5.5%-7%，非中心地段步行街的收益率则为5%-7%。从2012年第一季度，米兰黄金地区的收益有小幅下滑，但与2011年相比，情况是有所好转的，预计在年底收益率将会稳定下来。

在罗马，最近几年黄金地段的商铺的净收益率为5% - 6.1%，在2012年第二季度增长更是提高到6.5%。

商业不动产（约占非商业地产需求总量的46%，与工业不动产和办公用不动产相较）的吸引力大小往往与其所处的地段息息相关，黄金地段往往也收费较高。除此之外，租赁合同有所延长，最低闲置租金也有所增高。

此类用房的需求一直居高不下，特别是得益于国际零售商们倾向在那些最负盛名的商业购物街开设新店铺的偏好。

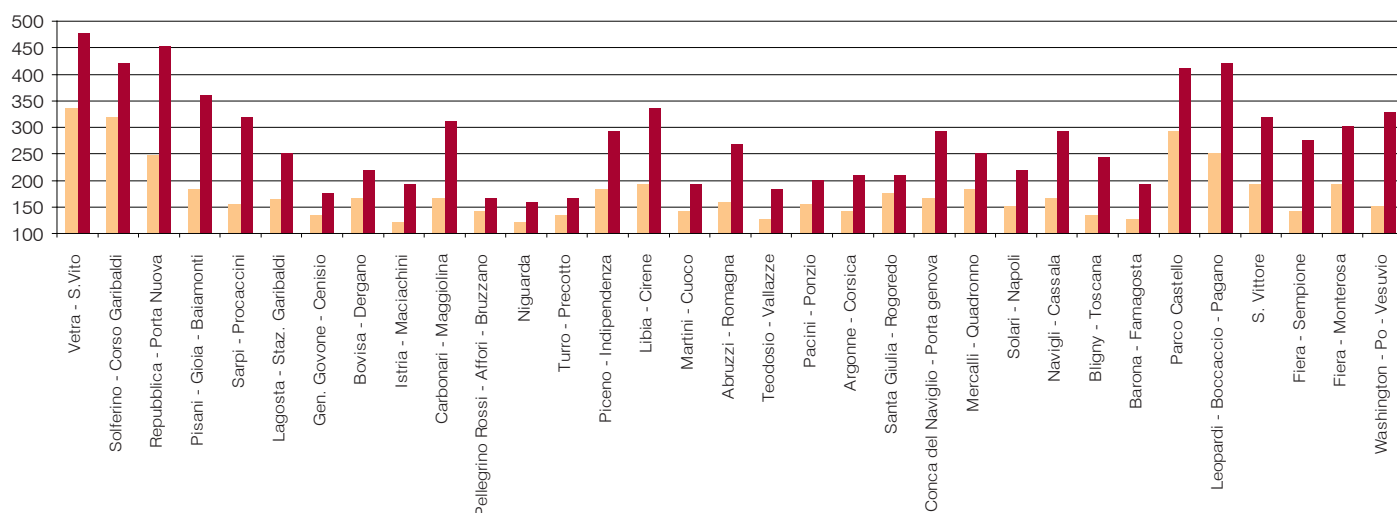


米兰省- 主要商业街价值

每平方米年租金 €

最少

最多



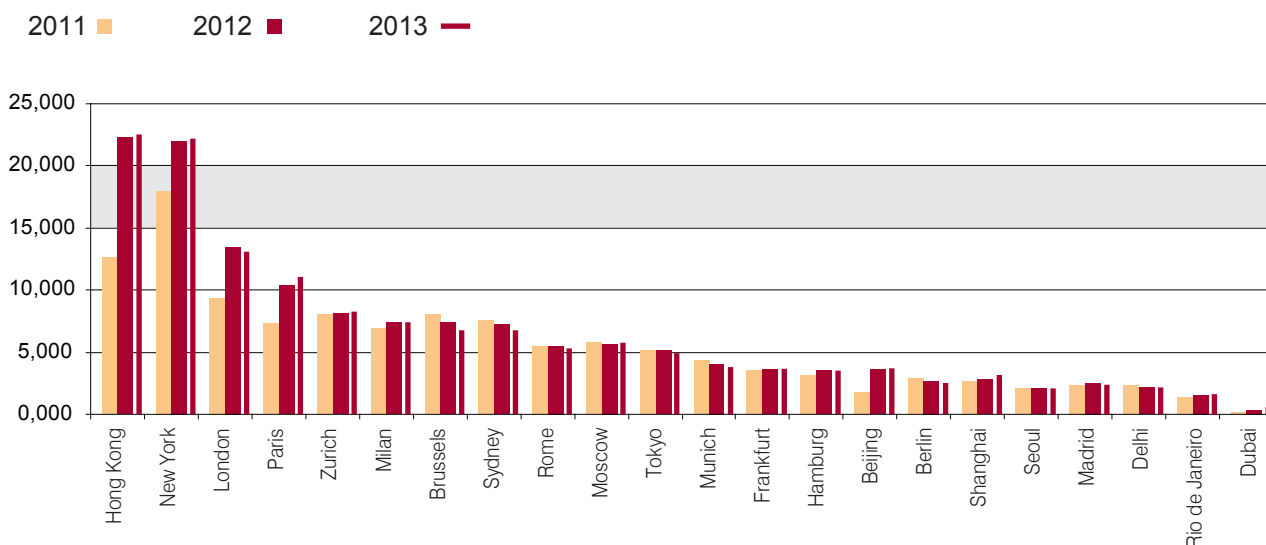
国外市场

每平方米租金 €

全球城市一流街区租金列表

国家	城市	街区	2011	2012	2013
CHINA	Hong Kong	Causeway Bay	12,644	22,307	22,764
U.S.A	New York	Fifth Avenue	18,003	22,047	22,340
U.K	London	Oxford Street - West	9,353	13,406	13,103
France	Paris	Avenue des Champs-Élysées	7,310	10,375	11,229
Switzerland	Zurich	Bahnhofstrasse	7,997	8,164	8,216
Italy	Milan	via montenapoleone	6,935	7,402	7,394
Australia	Sydney	Pitt Street Mall	7,544	7,243	7,141
Belgium	Brussels	Rue Neuve	7,800	7,409	7,115
Italy	Rome	Via Condotti	5,920	5,476	5,465
Russia	Moscow	Tverskaya	5,769	5,669	5,718
Japan	Tokyo	Ginza (Chuo Street)	5,108	5,116	4,965
Germany	Munich	Kaufingerstraße	4,346	4,103	4,083
Germany	Frankfurt	Zeil	3,550	3,609	3,620
Germany	Hamburg	Spitalerstraße	3,157	3,483	3,470
Germany	Berlin	Tauentzienstraße	2,889	2,738	3,100
China	Shanghai	Nanjing Road West	2,730	2,772	2,851
China	Beijing	Wangfujing	2,152	2,495	3,324
S.Corea	Seoul	Myeongdong	2,085	2,090	2,062
Spain	Madrid	Puerta del Sol Preciados	2,303	2,487	2,343
India	Delhi	Khan Market	2,319	2,169	2,174
Brazil	Rio de Janeiro	Garcia D`Avila	1,340	1,532	1,570
U.A.E	Dubai	Sheikh Zayed Road	0,151	0,327	0,361

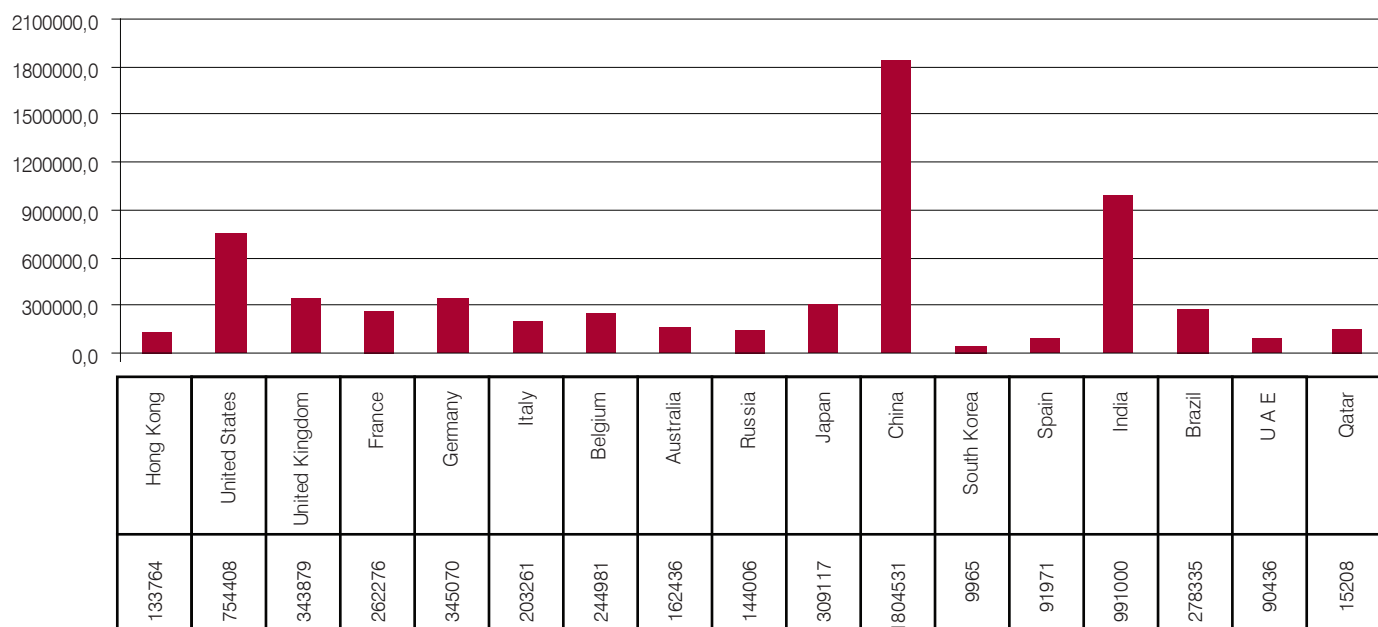
重要市场对比



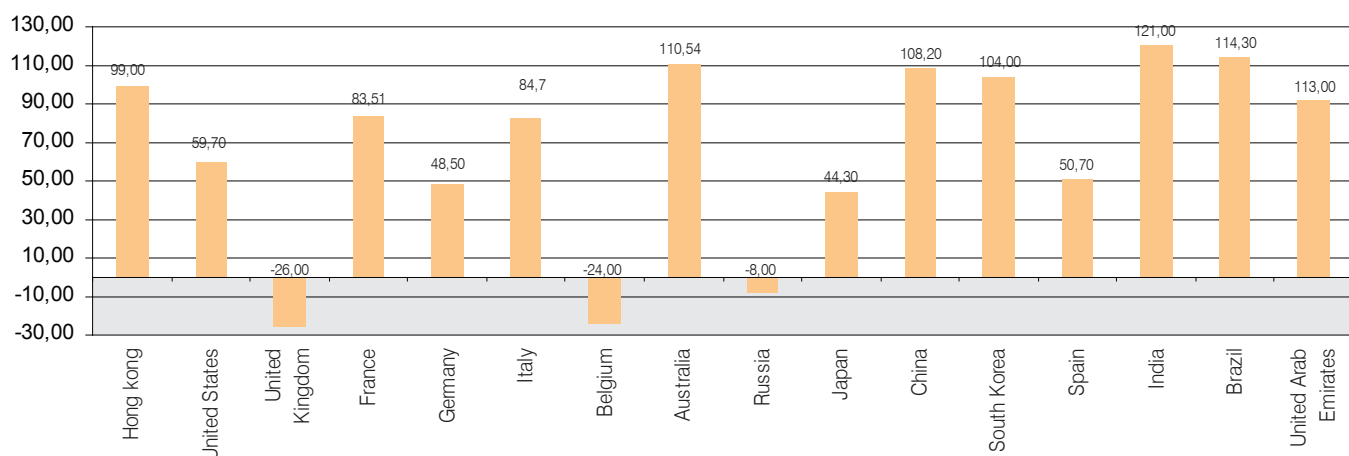
购买偏好

欧盟消费晴雨表报告指出在2012年，欧洲家庭的消费水平下滑。但这只是欧洲国家的普遍情况，并不说明所有地区的消费量都已下降，自2012年起欧洲家庭消费每年下滑0.1%。欧洲五大经济体中三个最有力量经济体在2012年下半年实现了消费增长，最新的数据显示在法国、德国和英国消费在逐年增长。其中德国是唯一一个连续三个季度实现消费增长的国家。在意大利和西班牙，家庭消费有所下降，意大利，家庭消费支出每年减少了7.6%，其次是西班牙，每年减少6.5%，而那些东欧国家在家庭消费上则实现了强劲增长。

在中国香港，家庭消费支出在过去几年上涨了2.9%。在中国大陆这个数字则达到了每年180万欧元。虽然在中东地区的国家，消费支出要远远低于欧洲国家或中国，但消费者的信心指数却达到了83.5%。在中东最大的市场卡塔尔这个数字达到了96.5%，紧随其后的是阿联酋，达到了91.6%。



2012年消费者信心指数



我们对您商业活 动的强势服务



第一阶段

找到需求
位置
户型
预算
时间

第二阶段

调查和选择
我们团队的众多房产顾问以精确的研究调查为基础，为客户提供多样的房产选择机会(土地和厂房等)，然后从中选取最优质的方案推荐给客户

第三阶段

评估和完成合同
客户在最优房产方案中评估并选择出最适合切实需要的方案，整理并完善购买和出租合同。世通将对客户进行全套跟踪服务直至客户完成最终交易。

第四阶段

不动产投资
完成合同后，世通还将协助客户出租和寻找有兴趣购买的投资方(私人、企业和不动产基金等)

第五阶段

设计、布局、实施以及附加服务
世通根据客户的要求，还提供跟房产相关的后续技术咨询
世通在全球
米兰-上海-北京-莫斯科-纽约-圣保罗-布拉格-伦敦-布宜诺斯艾利斯



世通投资集团





中国

北京办事处：
朝阳区工体北路中宇大厦1612室
电话：0086(010)85235137

上海办事处：
上海市长乐路989号世纪商贸广
场3305室
电话：0086(021)51531107

意大利

Sede - 地址
Viale F. Restelli, 3/7
20124 - Milano

Sede - 地址
Piazza Maestri del Lavoro, 7
20063 - Cernusco sul Naviglio (MI)

Tel. - 电话 +39 02 95305886
Fax - 传真 +39 02 95305209

www.worldcapital.com.cn
china@worldcapital.it

其他办事处

Asia / Asia / 亚洲
Pechino / Beijing / 北京
Shanghai / Shanghai / 上海

Nord America / North America / 北美
New York / New York / 纽约

Sud America / South America / 南美
San Paolo - Sao Paolo - 圣保罗
Buenos Aires / Buenos Aires / 布宜诺斯艾利斯

Nord Europa / North Europe / 欧洲北部
Londra / London / 伦敦
Berlino / Berlin / 柏林

Est Europa / East Europe / 欧洲东部
Praga / Prague / 布拉格
Mosca / Moscow / 莫斯科



WORLD CAPITAL IN THE WORLD

MILAN - SHANGHAI - BEIJING - MOSCOW - NEW YORK - SAO PAULO - PRAGUE - LONDON - BUENOS AIRES