



**Consiglio  
Nazionale dei  
Centri Commerciali**  
ITALIA 

---

*Osservatorio CNCC*

**Benchmark Nazionale Affluenze nei Centri Commerciali**

**NOTA METODOLOGICA**

## INTRODUZIONE

Lo scopo di questo documento è spiegare la costruzione del Benchmark Nazionale delle affluenze nei Centri Commerciali appartenenti al campione CNCC.

Il Benchmark è un supporto fondamentale per approfondire l'andamento del mercato dei Centri Commerciali in Italia e può essere utilizzato come strumento ulteriore rispetto ad altri presenti sul mercato.

## OBIETTIVI

- Favorire la conoscenza e la trasparenza del settore.
- Rendere il mercato dei centri commerciali italiani paragonabile alle altre esperienze europee.
- Misurare le performance del proprio centro commerciale rispetto a dei benchmark nazionali.

## COMMISSIONE OSSERVATORIO CNCC

Il presente lavoro vede attualmente coinvolte diverse società che hanno contribuito a rendere disponibili i dati in loro possesso nel rispetto della non tracciabilità dei dati e della Privacy dei singoli Proprietari e Retailers:

La raccolta dei dati è affidata al CNCC, a cui vengono inviati tutti i dati di ogni società partecipante.

Il risultato del censimento è reso disponibile sotto forma di totale aggregato, senza che si possa risalire ai dati delle singole società di gestione.

## IL BENCHMARK

I dati di affluenza sono raccolti su base mensile per tutti quei centri che presentano dati affidabili per almeno gli ultimi 13 mesi.

Le variazioni del Benchmark si basano su valori omogenei e perfettamente comparabili (Like for Like) o a "metri quadri costanti".

Sono censiti i centri commerciali dotati di un impianto di contapersone affidabile in termini di realizzazione e manutenzione, oltre che in termini di tecnologia utilizzata e fornitore coinvolto.

Per i soli associati è inoltre disponibile la tabella dei dati storici.

## IL CAMPIONE/ENTITA'

Attualmente il campione analizzato è di circa **3.300.000 mq Gla** ripartito tra centri su tutto il territorio nazionale di dimensione maggiore a 5.000 mq; tale campione costituisce il **22,5%** della dotazione complessiva di centri commerciali a livello Italia (secondo la classificazione CNCC).

In termini di valore assoluto, il totale del campione include circa **130 centri commerciali**.

Fanno parte del campione i centri commerciali (definiti come entità con almeno 5000 mq Gla e almeno 7 unità).

Al fine del calcolo del Campione sarà da considerare l'intera Gla del polo commerciale, l'ipermercato è conteggiato sulla base della sua Gla.

I centri saranno classificati sulla base della loro collocazione :

NORD -OVEST– Valle d'Aosta, Lombardia, Liguria, Piemonte,

NORD\_EST - Veneto, Trentino AA, Friuli VG, Emilia Romagna

CENTRO – Marche, Toscana, Umbria, Lazio

SUD e ISOLE – Abruzzo, Puglia, Molise, Campania, Basilicata, Calabria, Sicilia, Sardegna



In base alla Superficie complessiva i centri saranno classificati in:

VERY LARGE – Maggiori di 80.000 mq Gla

LARGE – Da 40.000 a 80.000 mq Gla

MEDIUM – Da 20.000 a 40.000 mq Gla

SMALL – Da 5.000 a 20.000 mq Gla

# NOTA OPERATIVA PER I PARTECIPANTI

- **Affidabilità dell'impianto contapersone** - In virtù delle tecnologie utilizzate e delle buone capacità in termini di installazione e assistenza, i principali player nazionali (ShopperTrak, Microlog, Adhera) sono considerati affidabili. Sono tuttavia presenti altri fornitori capaci di realizzare impianti contapersone affidabili, pertanto il parametro definito per valutare l'affidabilità sono le variazioni percentuali rispetto all'anno precedente. Ad esempio, le variazioni % sullo stesso mese dell'anno precedente a doppia cifra, senza un motivo preciso, possono indicare scarsa affidabilità, pertanto vengono escluse dal benchmark.
- **Completezza dei dati** - Entrano nel calcolo del benchmark solo i centri commerciali che hanno fornito i dati per l'intero periodo di analisi (13 mesi).
- **Aggregazione** - L'elaborazione dei dati avviene su base mensile, sul cumulato YTD da Gennaio al mese di riferimento e sui 12 mesi rolling.

## NOTE / Q&A per la compilazione Benchmark Affluenze CNCC

**Esempio 1.** Il Centro ha avuto un problema tecnico all'impianto a settembre 2011 e i dati sono affidabili solo da un mese successivo.



La tabella viene compilata solo da ottobre 2011, come se il Centro avesse aperto in quel mese.

**Esempio 2.** Il Centro per un problema tecnico non dispone dei dati all'ultimo mese di riferimento (Agosto 2013)



Non vengono inseriti i dati neanche per i mesi precedenti

**Esempio 3.** Il Centro ha subito un ampliamento nel periodo di riferimento.



Inserire le affluenze e la Gla inclusiva dell'ampliamento. Modificando la Gla il rapporto di visitatori/mq rimarrà comparabile.

## Allegato 1 – Manuale di Istruzioni per il Caricamento

Il caricamento avverrà sulla piattaforma Spotview

L'inserimento dei dati nel portale si concretizza con l'individuazione di due tipologie di inserimento:

- IDENTIFICAZIONE DELLE ENTITA' – al fine di identificare il campione
- INSERIMENTO DEI DATI – sulla base di quanto sopra definito per solo quelle attività di cui si dispongono i dati completi

1 - IDENTIFICAZIONE ENTITA'

Codice	Descrizione	Organizzazione	Tipo Entità	Area geografica	Mq	n° CC	Num negozi	Categoria dimensionale

Ogni azienda coinvolta nel progetto disporrà di un proprio codice identificativo.

## 2 – INSERIMENTO DATI

I dati dovranno essere caricati sulla base delle seguenti indicazioni:

<b>Settimana</b>	non compilare: verrà spiegato in seguito quando e come verrà utilizzato questo campo
<b>Mese</b>	indicare il numero intero corrispondente al mese di riferimento per il quale si stanno caricando i dati
<b>Anno</b>	indicare l'intero corrispondente all'anno del quale si stanno caricando i dati
<b>Codice Entità</b>	indicare il codice dell'entità del quale si sta caricando i valori delle affluenze
<b>Valore affluenze (intero o ND)</b>	indicare valore intero delle affluenze collegate alla specifica entità, per il periodo di tempo (mese) che si sta caricando

Es:

Settimana	Mese	Anno	Codice Entità	Valore affluenze (intero o ND)
	11	2020	ABC_5	323,877
	11	2019	ABC_5	413,643