



Future *Urban Legacy* Lab

Seminar #3

RETAIL INDUSTRY OBSERVATORY: THE CASE OF TURIN

Tuesday 14th November 11:00– 13:00
FULL | Via Agostino da Montefeltro 2 | Torino

Prof. Luigi Buzzacchi

DIST | FULL - Politecnico di Torino

Antonio De Marco PhD.

DIGEP | FULL - Politecnico di Torino

Roberta Taramino PhD. Student

DIST | FULL - Politecnico di Torino

Prof. Giulio Zotteri

DIST | FULL - Politecnico di Torino

Ask just about any retailer to list the three most important things a store should have, and you'll likely hear: "location, location, location." That phrase has been in use at least since 1926, according to The New York Times, and is just as relevant now as it was back then.

The observatory presents, at first, a rather traditional descriptive analysis of retail dynamics, where the spatial variable is not accounted for.

Then, physical space is introduced in the analysis, and the dynamics and strategic interactions among retailers and between consumers and retailers become more apparent. Hence, hotspots, where retailers are concentrated, and coldspots with a low retailers' density are detected. Retailers generate hotspots to serve and attract consumers, but in hotspots they face a tougher competition. By using distance-based agglomeration measures, spillover (externality) intensity among stores is captured. Also, by using co-agglomeration measures we can capture the effect of urban amenities on retailers' location choices, i.e., we can identify urban structures that attract retailers. The above analyses are performed both for the whole retail industry and for single product categories.

Finally, the observatory accounts for the two-way relationship between territory morphology and urban socio-economic phenomena: the distribution of retailers and the variety of their assortment in the space contribute to city structure, accessibility, security and hence to the quality of life in neighbourhoods and the inhabitants' shopping experience. On the other hand, city shape that is the outcome of past choices and traditions, may either bind or promote actual interactions in the retail sector.



**POLITECNICO
DI TORINO**

Centro Interdipartimentale
FULL
the Future Urban Legacy Lab



Future *Urban Legacy* Lab

Seminar #3

OSSERVATORIO PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA A TORINO

Tuesday 14th November 11:00– 13:00
FULL | Via Agostino da Montefeltro 2 | Torino

Prof. Luigi Buzzacchi

DIST | FULL - Politecnico di Torino

Antonio De Marco PhD.

DIGEP | FULL - Politecnico di Torino

Roberta Taramino PhD. Student

DIST | FULL - Politecnico di Torino

Prof. Giulio Zotteri

DIST | FULL - Politecnico di Torino

Se si chiedesse ad un qualunque retailer di elencare le tre caratteristiche più importanti che un negozio debba avere, probabilmente si otterrebbe una risposta simile a: "Location, location, location!". Questa frase è stata utilizzata a partire dal 1926 ma è valida ancor oggi.

L'osservatorio, che si propone di analizzare a scadenze regolari l'evoluzione del settore del commercio al dettaglio in sede fissa nella città di Torino, presenta inizialmente un'analisi 'tradizionale' nella quale la variabile spaziale è assente, o comunque non in grado di catturare la dimensione strategica del fenomeno. La seconda parte invece introduce lo spazio fisico nell'analisi, tipicamente endogenizzando le dimensioni del mercato, inserendo nelle analisi parte rilevante del meccanismo competitivo nel settore: le scelte di localizzazione. Si individua così il sottoinsieme di punti vendita direttamente in competizione (sinergia) tra loro, con l'utilizzo di misure di agglomerazione e co-agglomerazione distance based che aiutino a comprendere la presenza, l'estensione e l'intensità degli spillover, tra punti vendita e tra punti vendita e altri oggetti collocati nello spazio urbano.

Infine, si riconosce l'importante relazione biunivoca tra morfologia urbana e fenomeni socio-economici: la distribuzione e la varietà nello spazio delle imprese contribuiscono a determinare la morfologia della città fisica, la mobilità, l'accessibilità, la sicurezza, ... e quindi la qualità della vita e il benessere dei cittadini; ma allo stesso tempo la forma della città fisica che incorpora esiti, tradizioni e scelte passate vincola o promuove specifiche forme delle interazioni nel mercato.



**POLITECNICO
DI TORINO**

Centro Interdipartimentale
FULL
the Future Urban Legacy Lab