

PATRIGEST (GRUPPO GABETTI) E NOMISMA:

AL VIA LO STUDIO PER IL PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA DEL CENTRO STORICO DI MESTRE

Il progetto, denominato Mestre Next, sarà completato entro fine luglio e punta ad approfondire le dinamiche economico/sociali collegate al centro di Mestre.

Il 22% degli immobili commerciali del centro di Mestre risulta sfitto.

Mestre, 17 aprile - **Patrigest** - società del Gruppo Gabetti che offre consulenze strategiche per il patrimonio immobiliare - in collaborazione con Nomisma - società indipendente che realizza attività di ricerca e consulenza economica - è stata incaricata da **Confesercenti Venezia e Rovigo** per la realizzazione di un progetto di rigenerazione urbana per l'area centrale di Mestre. Titolo del progetto: **Mestre Next**.

Lo studio e l'analisi si pongono l'obiettivo di rilevare fabbisogni sociali, economici e ambientali emergenti, coinvolgere istituzioni e comunità nella costruzione del nuovo progetto, valutare vantaggi del nuovo sviluppo per la città di Mestre, oltre a intercettare gli interessi di potenziali gestori e co-investitori.

Il centro di Mestre ha visto negli ultimi 10 anni un netto aumento del numero di negozi sfitti che raggiunge e supera il 20% degli spazi commerciali totali. Il censimento semestrale che Confesercenti realizza sul centro di Mestre ha rilevato una situazione sostanzialmente invariata negli ultimi anni rispetto al numero di negozi non affittati. I dati Confesercenti confermano una netta predominanza di pubblici esercizi quali piccoli bar e ristoranti a scapito di una lenta ma inesorabile diminuzione di negozi di abbigliamento, alimentari e piccole botteghe artigiane, solo per citare alcuni dei casi più eclatanti. Le cause sono molteplici e richiedono un approfondimento che verrà condotto nell'ambito del progetto Mestre Next.

Il lavoro consisterà in un approfondimento della nuova progettualità e nell'identificazione degli elementi di forza e delle aree di miglioramento del centro cittadino. In questa fase ricognitiva, sarà posta particolare attenzione a: preesistenze, in termini di commercio/servizi esistenti, elementi di attrattività, viabilità e accessibilità in una logica di benchmarking territoriale.

Si procederà, inoltre, alla mappatura dei progetti di trasformazioni urbane e degli effetti conseguenti, alla caratterizzazione dei flussi (esistenti e potenziali), al sistema degli accessi all'area, nonché alla mappatura dei valori immobiliari.

L'obiettivo è arrivare alla costruzione di uno scenario di valorizzazione del contesto commerciale urbano di Mestre per renderlo attrattivo, rispetto al bacino potenziale, attraverso un programma di attività e interventi di riorganizzazione funzionale degli spazi sfitti disponibili e di valorizzazione dell'intero centro.

IL MERCATO COMMERCIALE (analisi Ufficio Studi Gabetti)

Nel primo semestre del 2023 (ultimo semestre di rilevazione) per gli immobili a destinazione commerciale in vendita nell'area centrale di Mestre, il valore medio di compravendita è pari a **2.750 €/mq**, un valore che rimane stabile rispetto al primo semestre dell'anno precedente e che, più in generale, negli ultimi anni non ha mostrato variazioni significative.

Un decremento importante dei valori medi si è registrato a partire dal 2016, con una media pari a € 3.100 al metro quadro. Il picco di valore, negli ultimi anni si era registrato nel 2015 con un valore medio di € 3.250 al metro quadro.

Per quanto concerne invece gli affitti, il valore medio si attesta a **190 €/mq/anno**, con un aumento di circa il 10% rispetto al primo semestre dello scorso anno.

Un incremento significativo dei valori medi si è registrato a partire dal secondo semestre del 2018, con una media pari a 170 €/mq/anno e, successivamente, nel secondo semestre del 2021 con una media pari a 180 €/mq/anno. I valori più bassi registrati risalgono agli anni precedenti al 2018 quando i valori medi erano pressoché stabili e si aggiravano attorno a 150 €/mq/anno.

Inoltre nel primo semestre emerge che il 22% degli immobili commerciali del centro di Mestre risulta sfitto, ovvero 188 su un totale di 826 (dati Confesercenti).

IL MERCATO RESIDENZIALE

Nel primo semestre del 2023 (ultimo semestre di rilevazione) per gli immobili a destinazione residenziale in vendita nell'area centrale di Mestre, il valore medio di compravendita è pari a **1.650 €/mq**, un valore che rimane stabile rispetto al primo semestre dell'anno precedente e che più in generale dal 2022 non ha mostrato variazioni significative.

Negli ultimi anni i valori medi del residenziale hanno subito un decremento importante che si è registrato a partire dal primo semestre del 2016 e che ha visto un ulteriore ribasso nel primo semestre del 2017 e successivamente nel primo semestre del 2020 raggiungendo il suo livello più basso nell'ultima rilevazione riportata.

Per quanto riguarda gli affitti, il valore medio è pari a **90 €/mq/anno**, un valore che si mantiene pressoché stabile dal primo semestre del 2020. Un decremento significativo dei valori medi si è registrato appunto a partire dal primo semestre del 2020.

I valori più alti registrati risalgono agli anni precedenti al 2019, quando i valori medi erano pressoché stabili e si aggiravano attorno a 100 €/mq/anno.

IL GRUPPO GABETTI



Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualficazione.

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria

www.gabettigroup.com

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – bramilla@secrp.com – 3386272146

Michele Bon – michele.bon@secnewgate.it – 338 6933868