



IL PUNTO SUL MERCATO



Padova

Febbraio 2018

In occasione della presentazione dell'iniziativa **“Una strategia congiunta per riqualificare il patrimonio immobiliare di Padova”** nata in collaborazione con Confartigianato – Unione Provinciale Artigiani Padova, IPI dedica un numero speciale del **“Punto sul mercato”** a Padova. **Ottimismo** nella ripresa del settore, attenzione alla **qualità** e massima **professionalità** nel rispondere ad una domanda sempre più esigente e selettiva. Sono queste le parole chiave che caratterizzano la *vision* della società che punta sull'**innovazione, valorizzazione** e sui servizi a valore aggiunto per il **cliente**.

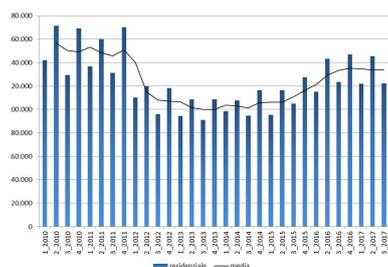
L'evoluzione del mercato immobiliare

La **ripresa economica**, che in Italia prosegue a ritmi più moderati rispetto al contesto europeo, il miglioramento delle condizioni del **mercato del lavoro** e di accesso al **credito** oltre all'**aumento dei consumi**, continuano ad avere **effetti positivi sul mercato immobiliare**.

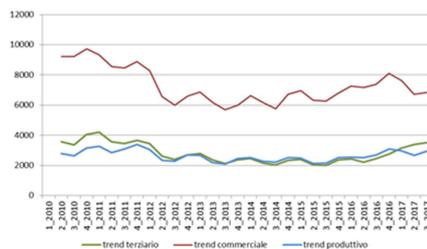
A dieci anni dall'inizio della crisi, il comparto è vicino al punto di svolta. Il numero delle transazioni, da cui deriva l'indicazione della dinamicità immobiliare, si è consolidato negli ultimi tre anni e, ad esso, comincia ad affiancarsi la ripresa dei prezzi, seppure con peculiarità differenti tra regioni e segmenti.

L'attrattività del settore immobiliare è confermata: permangono, tuttavia, alcune fragilità correlate alla struttura della domanda e dell'offerta per il segmento residenziale e per la scarsità di prodotto **“core”** negli altri comparti. Anche l'attività edilizia si sta riprendendo mentre gli investimenti hanno superato i 12,4 miliardi di euro, in crescita del 20% rispetto al 2016.

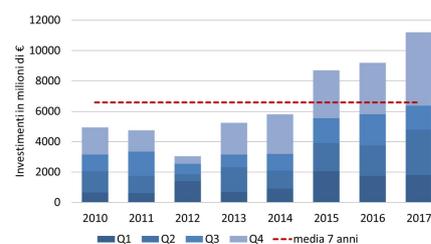
Compravendite residenziali



Compravendite non residenziali



Investimenti immobiliari



Fonte: Centro studi Ipi su dati interni e Agenzia delle Entrate



Il mercato immobiliare locale

I dati attualmente disponibili su Padova e provincia evidenziano segnali incoraggianti. Secondo i dati dell'ufficio ricerche di IPI **il numero di compravendite è cresciuto nel corso del 2017 in tutti i segmenti di mercato.**

In riferimento al **residenziale** la provincia di Padova rappresenta all'incirca il 20% del mercato dell'intera regione. Andando ad analizzare il numero delle compravendite emerge con chiarezza la **ritrovata dinamica positiva del mercato padovano** che conferma l'andamento avviato nel **2015**. Anche a livello provinciale sono confermate le tendenze positive per tutti i segmenti funzionali.

In generale la domanda continua a confermarsi **estremamente selettiva**. Tale tendenza è legata, soprattutto, a due elementi: da un lato l'alto numero di immobili offerti sul mercato che permettono una **maggiore competitività** e, dall'altro, il profilo dell'**acquirente**, divenuto oggi **più attento ed esigente** rispetto al passato.

I dati elaborati dall'ufficio ricerche di IPI evidenziano per il **secondo semestre 2017**, a fronte di una tenuta del numero di compravendite (+2% rispetto al 2016), ancora un lieve ridimensionamento dei prezzi.

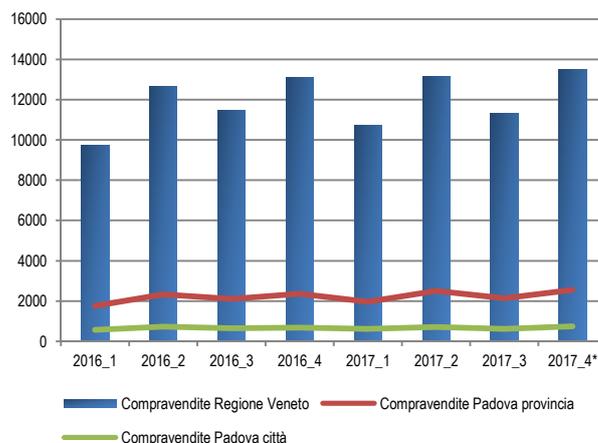
Il **mercato residenziale** di Padova e provincia risulta ancora alla ricerca di un equilibrio fra domanda e offerta con un andamento sia per l'usato, sia per il nuovo, in cui è leggibile l'eccesso di offerta rispetto alla domanda attualmente presente.

In questo quadro i segnali di ritrovata **dinamicità**, la **diminuzione dei tempi medi** di vendita e locazione oltre alla **riduzione dello sconto medio praticato**, lasciano presagire una **ripresa anche in termini di quotazioni** nei prossimi periodi.

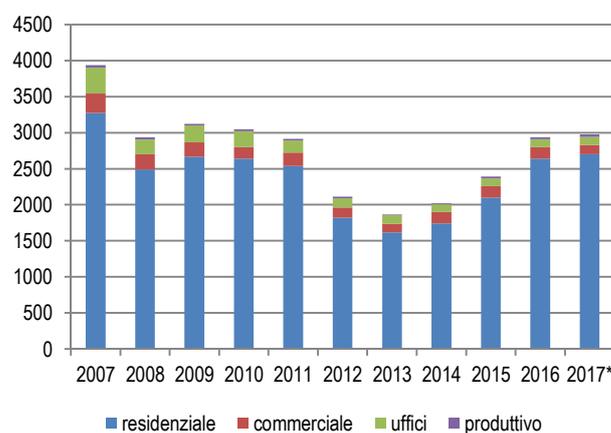
Le analisi svolte sui prezzi medi attualmente registrati sull'intero territorio provinciale evidenziano che la maggior parte dei comuni ai confini sud della provincia sono caratterizzati dai prezzi di compravendita più bassi che, mediamente, si attestano intorno a 800-900 €/mq.

All'interno della città, invece, le aree maggiormente apprezzate dal mercato risultano essere:

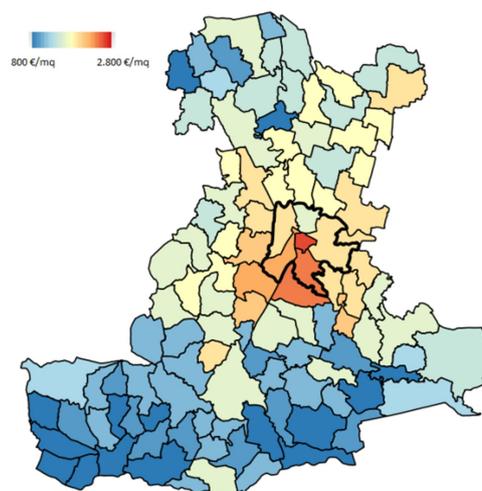
- Centro Storico / zona Istituti universitari;
- Sacra Famiglia / San Giovanni / San Giuseppe / Basso Isonzo;
- Forcellini / Terranegra / Zona Ospedali / Santa Rita;
- Chiesanuova.



L'andamento delle compravendite per il segmento residenziale

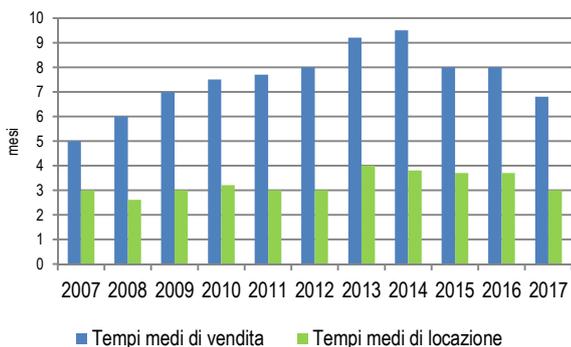


Trend delle compravendite a Padova

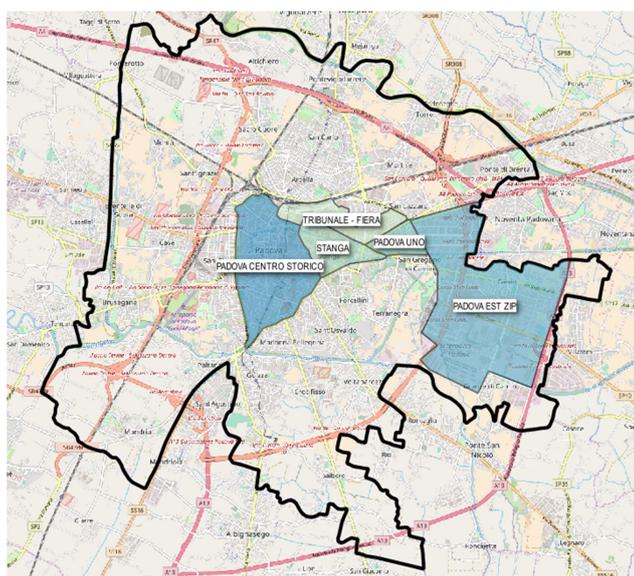


Prezzi medi per il residenziale in provincia di Padova

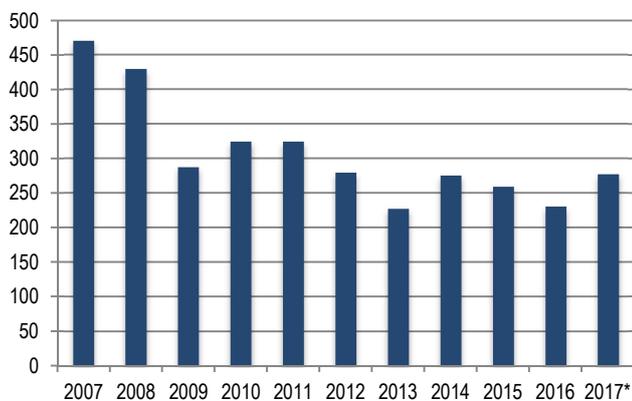
Fonte: Centro studi Ipi su dati interni e Agenzia delle Entrate



L'andamento dei tempi medi di vendita e locazione per il residenziale



Principali aree uffici a Padova



Trend delle compravendite per il segmento produttivo in provincia di Padova

Fonte: Centro studi Ipi su dati interni e Agenzia delle Entrate

Il quartiere di Arcella risulta caratterizzato da una domanda sostenuta soprattutto in relazione ai prezzi più competitivi rispetto ad altre aree. Anche la zona di Tencarola, del comune di Selvazzano risulta particolarmente richiesta.

I prezzi medi variano da 2.200 a 2.800 €/mq circa per aree centrali e di pregio, 1.500 €/mq per le aree semicentrali e 1.000 €/mq circa per zone più periferiche.

Parallelamente al mercato della compravendita il mercato della **locazione** risulta essere caratterizzato da una maggiore dinamicità rispetto ai periodi precedenti: la domanda risulta in crescita nelle zone centrali e di pregio mentre l'offerta risulta stabile.

Andando ad analizzare il comparto **uffici** si evidenziano ancora debolezze strutturali a causa di una domanda ancora esigua e di un eccesso di offerta che generano una sostanziale stagnazione dei prezzi.

La struttura del comparto risulta ancora **fragile** soprattutto in relazione ad alcune zone, anche in virtù della scarsità di parcheggi e servizi. L'ufficio studi di IPI ha registrato una riduzione dei tempi medi sia di compravendita che di locazione che si allineano oggi alla media delle principali città italiane (in media 11 mesi circa per la vendita, 6 mesi per la locazione).

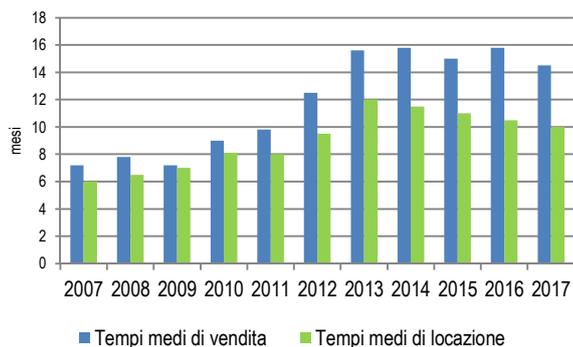
La maggiore dinamicità, sia per la vendita che per la locazione, si rileva, per la città di Padova nelle zone prossime al centro storico, nelle vicinanze del Tribunale e nei quartieri di Santa Rita, Padova Uno e Padova Est - ZIP.

Gli studi professionali prediligono ancora una collocazione nell'area del centro storico, banche ed istituti assicurativi tendono a localizzarsi invece nelle aree Tribunale, Fiera, Stanga. Il canone, mediamente, è compreso fra 95 e 110 €/mq/a.

Gli immobili nell'ambito della prima cintura e in prossimità di Padova Uno e Padova Est ZIP risultano maggiormente richiesti soprattutto in relazione a tagli dimensionali inferiori ai 250 mq. Il canone in queste aree è mediamente compreso fra i 70 e i 100 €/mq/a.

Al di fuori del territorio di Padova si rilevano richieste per gli immobili che si localizzano soprattutto nei comuni di Noventa Padovana, Vigonza e Ponte di Brenta.

Il comparto **produttivo** continua ad essere caratterizzato da una domanda di acquisto piuttosto debole rispetto ad una offerta che però di è stabilizzata. I dati disponibili hanno evidenziato soprattutto per la seconda parte del 2017 una maggiore dinamicità per gli immobili a destinazione produttiva (+ 18% rispetto al 2016).



L'andamento dei tempi medi di vendita e locazione per il produttivo

Questo dato rappresenta un nuovo segnale di una ripresa economica che comincia a far sentire i suoi effetti, seppur in modo prudente, sul mercato immobiliare con una lieve diminuzione dei tempi medi di vendita (14,5 mesi circa) e locazione (10 mesi).

Del resto la crisi economica, che ha pesantemente polverizzato il mercato, restituisce, oggi, una immagine del comparto immobiliare notevolmente cambiata, caratterizzata da proporzioni e numeri ridotti rispetto al passato.

Le analisi evidenziano un passaggio per molti immobili produttivi dal mercato della vendita alla locazione che, attualmente, meglio risponde ad esigenze del mercato locale.

Si ricerca un prodotto con una maggiore flessibilità dimensionale e funzionale, con possibilità di frazionamento oppure tagli di immobili compresi fra i 600 mq e i 1.000 mq. Il canone di locazione per immobili produttivi varia, in questo caso, fra 35 e i 60 €/mq/a a seconda dello stato di conservazione e delle opere di adattamento necessarie.

Le profonde modifiche impresses al mercato immobiliare negli ultimi dieci anni impongono alla riqualificazione e la valorizzazione immobiliare un ruolo fondamentale come *driver* per la crescita del mercato in generale con particolare attenzione al segmento terziario e produttivo.

I dati attuali sul mercato immobiliare sono confortanti, la ripresa è alle porte ma, tuttavia, non sarà generalizzata: con ogni probabilità essa riguarderà soprattutto i prodotti caratterizzati da una maggiore flessibilità legata alle nuove esigenze di vivere, lavorare e produrre, mentre rischiano di non trovare mercato quegli immobili che non saranno opportunamente valorizzati con operazioni di riqualificazione-conversione ad altro uso.

IPI è un gruppo di società specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI copre a 360 gradi i servizi al real-estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato. IPI è anche una investment company con un rilevante patrimonio immobiliare proprio.

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili o pienamente rappresentative del mercato. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.

Per ulteriori informazioni e per ogni approfondimento:

Silvana Grella

Ufficio Analisi e ricerche di mercato

ufficio-studi@ipi-spa.com



IPI Intermediazione Padova

Corso Milano, 103

35139 Padova

Tel. 049 2611115

padova@ipi-spa.com