

## PADOVA: IL MERCATO DEGLI IMMOBILI PER L'IMPRESA

*Il mercato dei capannoni a Padova attira un crescente interesse da parte di aziende produttive*, in particolare del settore metalmeccanico, che decidono di espandersi e per questo motivo richiedono metrature di 2000-3000 mq di recente costruzione e dotate di aree di carico scarico. L'offerta per queste tipologie immobiliari è bassa. Le zone più ambite sono Padova Est, zona Limena (ovest di Padova) dove ancora si contano delle aree edificabili nella zona industriale. Si tratta di aree a ridosso dell'autostrada Milano – Venezia e delle uscite autostradali. I canoni di locazione oscillano da 36 a 48 € al mq- annuo mentre i prezzi oscillano da 500 a 700 € al mq. Padova conta anche l'Interporto che sorge nel cuore della zona industriale, con 270 mila mq di magazzini rappresenta un centro di eccellenza per la logistica (i canoni di locazione sono di 36 € al mq annuo). Altra realtà importante è il consorzio Z.i.p. che ha a disposizione delle aree edificabili per capannoni ad utilizzo industriale. Da segnalare che l'Interporto di Padova nel 2018 ospiterà la Fiera Internazionale della Logistica.

*Il mercato dei locali commerciali in questo momento vede una domanda dominata soprattutto dalle aziende del food e della ristorazione alla ricerca di metrature superiori a 200 mq e dotate di canna fumaria. A seguire la domanda di piccoli artigiani per insediarsi in spazi più piccoli (non oltre 100 mq).* Le strade dove sono presenti i più importanti brand del luxury fashion sono via San Fermo, via Cavour, via Santa Lucia e piazza Garibaldi dove i canoni di locazione si aggirano intorno a 800 € al mq annuo, i prezzi vanno da 9000 a 10000 € al mq. Negozi del fast fashion sono prevalentemente presenti su via Roma dove i canoni di locazione si aggirano intorno a 480-600 € al mq annuo. I negozi del food sono concentrati soprattutto in zona Riviere i cui canoni di locazione si aggirano intorno a 300 € al mq annuo, i prezzi intorno a 6000 – 7000 € al mq. Da segnalare che, negli ultimi due anni, sono state fatte due importanti operazioni da parte di società immobiliari a testimonianza dell'interesse che gli asset della città hanno per gli investitori, alla ricerca di rendimenti annui lordi intorno al 6%. In diminuzione l'interesse per le strade dove c'è il passaggio della tramvia e per le vie laterali con basso passaggio dove i canoni di locazione non superano i 240 € al mq annuo. Piacciono anche i locali commerciali situati sulle arterie di scorrimento veicolare che dall'esterno della città vanno verso il centro (via Venezia, via Tommaseo). Su queste strade i canoni di locazione si aggirano intorno a 240-300 € al mq annuo e i prezzi oscillano da 3500 a 4500 € al mq. In forte ribasso i canoni di locazione dei negozi che si trovano intorno alla Stazione, poco ambita, e in zona Stanga dove ci sono pochissime aree di parcheggio che, attualmente, si aggirano intorno a 48 € al mq annuo. Altro discorso per il complesso "La Cittadella" organizzata per assorbire molta della richiesta di zone direzionali facilmente raggiungibili dalla periferia.

*Interessante anche la domanda di uffici negli ultimi tempi, orientata su tagli di 110-150 mq, possibilmente in buono stato e collocati in zone facilmente raggiungibili con mezzi pubblici e con facile parcheggio.* Viale del Tribunale è l'area preferita soprattutto da avvocati e qui i canoni di locazione si aggirano intorno a 120 € al mq annuo mentre i prezzi sono di 1500-1600 € al mq. Piace molto anche i "Padova 1", zona direzionale ad est della città e la parte iniziale della zona Industriale dove, negli ultimi tempi, sono sorti degli uffici destinati al co-working, formula che inizia a prendere piede in città. A Padova 1 i canoni di locazione oscillano da 84 a 96 € al mq annuo, i prezzi viaggiano intorno a 1750 € al mq. Qui sono stati acquistati degli immobili da BNL e che sono in affittati a 96-120 € al mq annuo.