

PADOVA: IL MERCATO DEGLI IMMOBILI PER L'IMPRESA

CAPANNONI

Il mercato dei capannoni a Padova attira un crescente interesse da parte di aziende produttive ed infatti i canoni di locazione sono in leggero aumento a causa di una bassa offerta e di interventi di nuova costruzione assenti. Il nuovo, negli ultimi tempi, si sviluppa solo su richiesta delle aziende che esprimono esigenze ben specifiche. Per cui si compravendono e si affittano solo soluzioni usate.

La richiesta di capannoni nella zona arriva *prevalentemente da aziende che operano nella minuteria*, da aziende che producono accessori metallici per importanti brand del fashion e fonderie. Le aziende artigiane chiedono spazi di 2000 mq. Si registrano richieste anche da chi opera nel *settore grafico* e, naturalmente, è sempre forte la ricerca da parte di chi opera nella *logistica e nei trasporti*. E' in aumento la richiesta di spazi scoperti, non necessariamente annessi ad un capannone con finalità di deposito automezzi e merce.

Le zone più ambite sono Padova Est e zona Limena (ovest di Padova) dove ancora si contano delle aree edificabili 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. Nell'area industriale si registrano valori di 500-600 € al mq e canoni di locazione che, per gli immobili recenti, salgono fino a 60 € al mq annuo.

NEGOZI

Il mercato dei locali commerciali in questo momento vede una crescita delle richieste di affitto trainate soprattutto dalla ristorazione e dal food alla ricerca di soluzioni 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. Gli stessi valori si registrano in piazza Frutta e piazza Erbe. I negozi del food sono concentrati soprattutto in zona Riviere i cui canoni di locazione si aggirano intorno a 300 € al mq annuo e i prezzi intorno a 6000 – 7000 € al mq. Sempre interessati a questo segmento gli investitori, alla ricerca di rendimenti annui lordi intorno al 4-5%. 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 a € al mq. Da segnalare che negozi non utilizzati in via di basso transito sono acquistati per essere sottoposti al cambio di destinazione d'uso in box.

UFFICI

Sul mercato degli uffici si registra una buona domanda da parte di professionisti orientati soprattutto verso le zone centrali dove creano studi associati. Scelgono immobili all'interno di contesti residenziali di livello medio alto, possibilmente in buono stato e che si affittano a 200 € al mq annuo. Piacciono sempre viale del Tribunale, preferita soprattutto da avvocati. I canoni di locazione si aggirano intorno a 120 € al mq annuo mentre i prezzi sono di 1500-1600 € al mq. Piace molto anche la zona direzionale di Padova 1 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. Gli immobili acquistati da BNL sono affittati a 96-120 € al mq annuo. Quest'anno si sono realizzati sporadici acquisti di uffici locati al 10% annuo lordo.