

Report a cura dell'Ufficio Studi Gabetti

CRESCERE L'ATTRATTIVITÀ DI PADOVA PER GLI INVESTITORI DEL REAL ESTATE: UNIVERSITÀ, TURISMO, SANITÀ E TERZIARIO AVANZATO I DRIVER CHE GUIDERANNO LA CRESCITA

Dallo studio emerge inoltre che:

- *Mercato residenziale: il 2023 segna un ritorno ai livelli di compravendita pre-Covid e, con 3.309 transazioni, l'anno appena concluso è il terzo migliore degli ultimi dieci*
- *Studentati: a Padova si stima una carenza di circa 5.000 posti letto. Con la realizzazione di nuovi studentati privati si creerebbero oltre 3.500 posti letto potenziali, con un gap di 1.500 posti letto ancora da colmare.*
- *Il turismo padovano ha registrato nel 2023 segnali positivi, raggiungendo i numeri pre-pandemia. Rispetto al 2019 la crescita è stata del +6,2% con il 45% di arrivi stranieri.*

Il report **"Why Padova - Una nuova geografia immobiliare per la città"** redatto dall'Ufficio Studi Gabetti analizza il contesto socioeconomico e immobiliare di Padova, con l'obiettivo di delineare i driver di sviluppo futuro del capoluogo veneto e di individuarne le potenzialità di crescita rispetto alla domanda potenziale verso i settori residenziale, hospitality, logistico e direzionale.

Padova, baricentro del nord-est e porta di accesso all'Europa, si conferma come una città attrattiva, non solo per gli studenti, grazie alla forte rilevanza che riveste in ambito universitario, ma anche per famiglie e imprese, che qui trovano un ecosistema dinamico, in continua crescita e attualmente interessato da vari e ampi progetti di rigenerazione urbana e di potenziamento infrastrutturale.

"Padova è una città mostra tutte le caratteristiche per avviare un processo virtuoso di rigenerazione urbana, in cui le traiettorie di pianificazione urbanistica, avviate dall'amministrazione comunale, possono incontrare capitali privati interessati a investire nel capoluogo veneto. Padova, infatti, gode di diversi punti di forza: è una città universitaria di prim'ordine, l'eccellenza del suo sistema sanitario è riconosciuta in tutto il Paese e a livello turistico vanta un centro storico di rara bellezza con ben 8 siti Unesco. Inoltre, è anche un centro di riferimento per il terziario avanzato di tutto il nord-est. Tutto questo vuol dire 1,7 milioni di arrivi l'anno e, quindi, un'alta domanda di spazi, primo fondamentale a cui un investitore guarda. Questo sta spingendo gli operatori a scommettere sul futuro di Padova dotando la città di un prodotto immobiliare adeguato agli standard odierni" ha dichiarato **Roberto Busso, amministratore delegato Gruppo Gabetti.**

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

PRINCIPALI DRIVER DI CRESCITA

I QUATTRO PILASTRI DELL'ATTRATTIVITÀ PADOVANA



Il forte gap che attualmente si riscontra tra domanda e offerta di immobili in diverse destinazioni d'uso, uno dei punti di debolezza della città, potrebbe trasformarsi in punto di forza attraverso la realizzazione dei tanti progetti di sviluppo urbano. Ed è quanto sta già avvenendo a Padova, che ha infatti messo in campo diverse iniziative di rigenerazione urbana che rispondono a un'esigenza sia di riordino urbanistico per alcune zone problematiche della città (ad esempio l'area intorno alla stazione ferroviaria), sia di dotare la città di immobili di elevata qualità. Il che non fa che aumentare le potenzialità di crescita di Padova e rendere l'attuazione di nuovi progetti necessaria e imminente. Analizziamo i principali driver che fanno del capoluogo veneto un centro d'interesse primario per investitori nazionali e internazionali:

Università. L'importante rilevanza di Padova sul fronte universitario è confermata dai numeri che vedono la città sesta classificata a livello nazionale per il maggior numero di iscritti all'ateneo cittadino, con 68.712 studenti (a.a.

NUMERO DI STUDENTI IN DECISA CRESCITA



799
CORSI DI LAUREE E LAUREE MAGISTRALI

42
CORSI DOTTORATO DI RICERCA

12.484
MATRICOLE
(a.a. 2022/2023)

10%
STRANIERI
(a.a. 2022/2023)

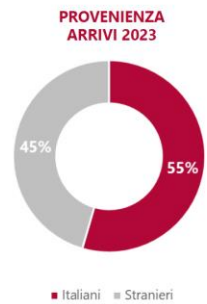
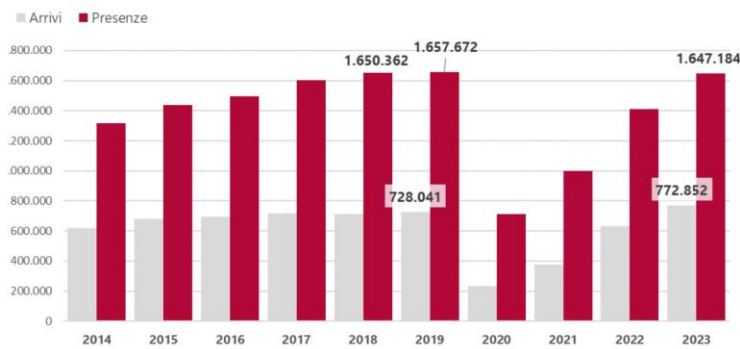
2022/2023). Un dato in forte crescita, con un +4,1% rispetto all'anno accademico precedente e con addirittura un +18,2% rispetto sei anni fa (a.a. 2017/2018). Padova si classifica, inoltre, al primo posto in relazione al numero di studenti rispetto alla dimensione della città: il rapporto tra numero degli studenti (oltre 68 mila) e quello degli abitanti (circa 207 mila), è infatti del 33%. **La significativa presenza degli studenti si traduce in una domanda crescente di alloggi e studentati, che apre lo spazio allo sviluppo del mercato immobiliare per rispondere a questa esigenza.**

A Padova si stima una carenza di circa 5.000 posti letto. Con la pipeline dei nuovi studentati privati si creerebbero oltre 3.500 posti letto potenziali, con un gap di circa 1.500 posti ancora da colmare.

Turismo. Il turismo padovano ha registrato nel 2023 segnali positivi, raggiungendo i numeri prima della pandemia. Rispetto al 2019 la crescita è stata del +6,2% con 45% di arrivi stranieri.

Per quanto riguarda il settore dell'hospitality, dal 2013 al 2022 si è registrata una diminuzione del 6% del numero degli alberghi, mentre hanno segnato una forte crescita le strutture extra-alberghiere, in particolare gli

IL TURISMO 2023 REGISTRA SEGNALI POSITIVI, RAGGIUNGE I NUMERI PRE-PANDEMICI



PERMANENZA MEDIA 2023	2 notti	ARRIVI 2023/2019	+6,2%	PRESENZE 2023/2019	-0,6%
------------------------------	----------------	-------------------------	--------------	---------------------------	--------------

GERMANIA	9%
U.S.A.	7%
FRANCIA	7%
SPAGNA	6%

Fonte: Ufficio Studi Gabetti su dati Istat e Servizio Statistica - Regione Veneto

alloggi gestiti in forma imprenditoriale. Si è registrato un calo nelle tipologie di strutture a 2 e 1 stella, mentre quelle a 3 stelle sono in aumento. Non sono presenti strutture a 5 stelle. La Fiera di Padova, attraverso i numerosi eventi che si concentrano maggiormente nei mesi di settembre, ottobre e novembre, genera un'affluenza rilevante di turismo business e di conseguenza un'alta occupancy.

Non solo turismo business, Padova si connota sempre di più anche come città d'arte, contando ben 8 siti Unesco.



8 edifici patrimonio UNESCO

- Cappella degli Scrovegni
- Chiesa dei Santi Filippo e Giacomo
- Palazzo della Ragione
- Cappella della Reggia Carrarese
- Battistero della Cattedrale
- Basilica e Convento di Sant'Antonio
- Oratorio di San Giorgio
- Oratorio di San Michele



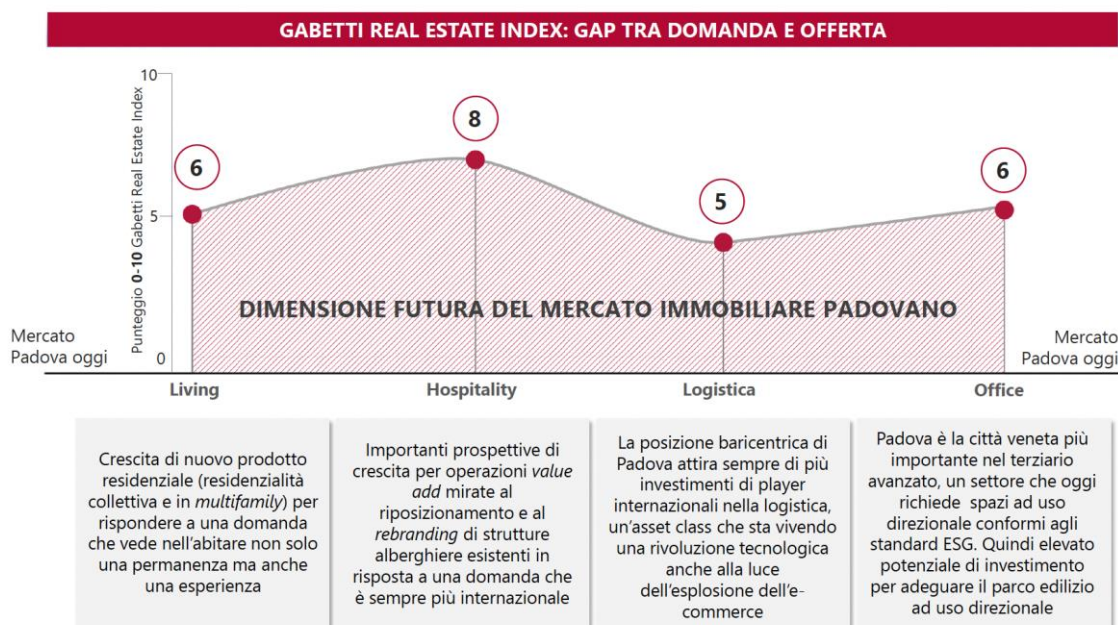
Quello che occorre è che vi sia una spinta verso operazioni virtuose di rebranding e riposizionamento per quegli hotel che non rispondono più agli standard attuali dell'hospitality internazionale, sia nel modello di gestione sia nella domanda che è sempre più esigente e di lungo periodo.

Sanità. Con **5 strutture ospedaliere e quasi 3.500 posti letto**, Padova è un polo d'eccellenza della sanità: è il primo comune a livello regionale per posti letto, il 20% dell'intero Veneto. Due i nuovi poli ospedalieri in costruzione: il Polo Giustiniani (170.630 mq) che comprenderà 2 edifici in cui sorgeranno una nuova pediatria, un edificio polifunzionale con pronto soccorso e nuova radiologia, e il Polo

Padova Est la cui realizzazione è prevista per il 2031. Quest'ultimo comprenderà 4 edifici che sorgeranno su un'area di 393.810 mq, includendo un day center, un blocco ad alta intensità di cura, una torre delle degenze e una torre della ricerca. I nuovi progetti non faranno altro che attrarre ancora più "turismo sanitario", il che renderà ancora più vivace il mercato immobiliare cittadino.

Terziario avanzato. La posizione baricentrica della città ha permesso storicamente una forte concentrazione di aziende operanti nell'IT e nella consulenza, tanto da far diventare Padova il punto di riferimento del terziario avanzato per tutto il Veneto. Questa alta concentrazione di imprese innovative, insieme alla presenza dell'Università di Padova, ha permesso lo sviluppo di un ecosistema dell'innovazione che attira sempre di più capitale umano e imprese, permettendo a Padova di essere una città attrattiva. Oltre al terziario, Padova vanta un'area industriale che occupa un nono del territorio comunale, più di un milione di mq, al cui interno trovano sede 116.327 imprese, di cui circa 29.000 nel solo comune di Padova. All'interno dell'area industriale si trova anche l'Interporto di Padova, altra eccellenza della città, la cui presenza e storica importanza vanno preservate attraverso investimenti su innovazione tecnologica ed efficientamento energetico.

LA DIMENSIONE FUTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE DI PADOVA



Accanto a questi driver va sottolineato come Padova sia protagonista di un ampio processo di rigenerazione urbana e delle infrastrutture.

Le trasformazioni urbane che interesseranno Padova si focalizzano principalmente sulla parte centrale intorno alla stazione con i progetti di rigenerazione delle aree:

- PP1 (ex gasometro) 140 mila mc circa,

- ex-IFIP 150 mila mc circa,
- Piazzale Boschetti 7.500 mc,

che hanno l'obiettivo di ricucire la parte di tessuto urbano tra la stazione e il centro storico che negli anni ha conosciuto problemi di degrado. Un'area, che vedrà anche il rifacimento della stazione ferroviaria una volta che la linea ferroviaria AV Brescia-Padova verrà completata (2030). Guardando verso est, altri importanti progetti riguardano:

- Il rilancio della Fiera di Padova come nuovo polo di innovazione e aggregazione di usi diversi: esposizione, congressi, hospitality, università e ricerca, impresa, retail e gaming.
- Il nuovo polo della salute che è destinato a diventare un'eccellenza nazionale.

Infine, da evidenziare anche il potenziamento del sistema tramviario: una nuova linea di tram SIR2 che taglierà la città da est a ovest, già presenti sono la linea SIR1 che attraversa la città da nord a sud e la SIR3 che parte dalla stazione e si spinge a Sud-Ovest.

“La dimensione futura del mercato di Padova si configura dal gap che emerge tra la domanda e l'offerta di qualità. Gabetti Real Estate Index, un indice previsionale basato su un modello econo-metrico con scala da 0 a 10 e che tiene conto di diversi indicatori, restituisce una visione del futuro mercato immobiliare padovano caratterizzato dalla crescita di quattro asset class principali. Partendo dal mercato di Padova oggi, che l'indice considera come quota 0, l'hospitality è quella che raggiunge il punteggio più elevato ovvero quota 8, alla luce della enorme potenzialità di operazioni value-added mirate a riposizionare gli hotel che non rispondono più ai modelli di gestione attuali e alle nuove esigenze. Seguono con quota 6 le asset class living e office: la prima vedrà una crescita di nuovo prodotto residenziale (student housing e multifamily) per rispondere a una domanda che guarda all'abitare in termini non solo di permanenza, ma anche di esperienza da vivere, mentre la seconda coglierà in Padova l'opportunità di un rapporto sbilanciato tra domanda e offerta di immobili a uso direzionale ESG compliant. Infine, la logistica (quota 5 indice Gabetti), altro settore che a Padova sta già performando grazie alla sua posizione baricentrica, e che registra un importante interesse di investimento nei player internazionali” ha commentato **Diego Vitello, research manager Ufficio Studi Gabetti.**

BREVE INQUADRAMENTO SOCIO-DEMOGRAFICO E DEL MERCATO RESIDENZIALE

Il Comune di Padova si estende su un territorio con una superficie di 93 kmq. Nel comune risiedono **207.112 residenti**, registrando una leggera crescita della popolazione nel 2023 rispetto al 2022 (+0,22%). La fascia d'età maggiormente presente è quella che va dai 45 ai 64 anni (62.420), seguita da quella degli over 65 (54.791). Le famiglie contano un totale di 105.647 con un aumento del 3% sul 2019 (102.816).

Per quanto riguarda il mercato residenziale, **il 2023 segna un ritorno ai livelli di compravendita pre-covid e, con 3.309 transazioni, l'anno appena concluso è il terzo migliore degli ultimi dieci.** La variazione nei dieci anni è del +91%. I prezzi medi in città nel settore residenziale hanno registrato un +3% rispetto al 2019, ma restano in linea con il 2022. La fascia massima dei valori immobiliari

secondo Gabetti è 2.200-3.500 €/mq. Analizzata la distribuzione degli immobili nel comune di Padova, si è rilevato un prezzo medio di 309.700 € e una superficie media di 130 mq.

Dall'analisi degli immobili attualmente in vendita in città, è emerso che i quadrilocali sono la principale tipologia di spazi messi in vendita (35% del totale), seguiti dai trilocali (28%), e che quasi un terzo degli immobili sono in buone condizioni (29% sul totale) o nuovi (22%). La domanda più alta appare per le zone di Armistizio, Paltana e Mandria, ma anche per la zona di Pontevigodarzere, insieme alla parte a ovest del centro storico.

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 Riqualificazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA GRUPPO GABETTI

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 338 6272146

Michele Bon – bon@segrp.com – 338 6933868