

Speciale immobili settore industriale-commerciale - I SEMESTRE 2025 PADOVA CITTÀ

CAPANNONI

	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	Nd	Nd	0%	0%
Canoni di locazione	Nd	Nd	0%	0%

LABORATORI

Prezzi	0%
Canoni di locazione	0%

Nella **zona industriale di Camin**, la presenza dell'**Interporto di Padova** conferisce all'area una **forte vocazione logistica**. Il terminal intermodale, tra i più moderni d'Europa e il più avanzato a livello nazionale, è completamente automatizzato nei flussi di ingresso e uscita delle merci.

Di conseguenza, la domanda di spazi proviene principalmente da aziende del comparto logistico, mentre chi ricerca aree produttive tende a orientarsi verso l'Alto Padovano. Camin si distingue inoltre per la strategicità delle due uscite autostradali. – dichiara **Dina Ida Carraro, Pluriaffiliata Tecnocasa Immobili per l'impresa** Sul piano dei valori immobiliari, i canoni di locazione si attestano intorno ai 48 €/mq annui, mentre i prezzi di vendita si aggirano sui 400 €/mq. Le superfici più richieste variano tra 300 e 1.500 mq, ma risultano molto carenti sul mercato i capannoni di grande metratura (da 2.500 a 10.000 mq) e con altezza interna di 10 metri, sempre più ricercati dalle aziende per esigenze di stoccaggio verticale e automazione dei processi.

Dopo Camin, la **zona di Vigonza** si conferma tra le più ambite, anche grazie alla presenza dell'hub Amazon, che ha trainato la crescita di domanda e valori. I prezzi per immobili usati oscillano tra 600 e 650 €/mq, mentre i canoni di locazione si mantengono sui 48-54 €/mq annui. Di valore paragonabile risultano le aree di **Cadoneghe** e **Campodarsego**, caratterizzate dalla presenza di aziende performanti e realtà industriali d'eccellenza. Un elemento decisivo nella scelta dei capannoni resta la disponibilità di ampie aree di carico e scarico, indispensabili per la logistica moderna.

NEGOZI

Negozi	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	+0,2%	+2,1%
Canoni di locazione	+1,9%	+1,7%

Nel **centro storico di Padova** la vacancy è estremamente bassa: si liberano spazi e vengono rioccupati. Al contrario, nelle zone secondarie del centro si riscontrano locali sfitti, spesso a causa di canoni di locazione troppo elevati; in questi casi, laddove possibile, gli spazi vengono riconvertiti in magazzini o garage.

Nelle aree centrali di pregio, i canoni di locazione raggiungono i 900 €/mq annui, mentre i prezzi di vendita si collocano tra 2.500 e 4.000 €/mq. Lungo le principali direttrici commerciali che collegano il centro alla periferia e all'hinterland, la vacancy è pressoché nulla, in particolare per i locali di ampia metratura (oltre 150 mq). Qui i canoni medi si attestano intorno ai 180 €/mq annui.

Si registra un aumento della domanda per negozi destinati al settore pet e al benessere personale (centri estetici, medici e fisioterapici). Nelle vie non di passaggio, i canoni di locazione si riducono a circa 84 €/mq annui. Il quartiere **Arcella** continua a mostrare una forte vitalità commerciale e una connotazione multietnica, con prevalenza di attività di ristorazione etnica, minimarket e negozi di prodotti internazionali. Qui i canoni medi sono di 96 €/mq annui. Andamento positivo anche per i quartieri **Guizza** e **Forcellini**, aree residenziali ad alta densità, dove si conferma la domanda di spazi destinati ai servizi alla persona e alle imprese. I grandi gruppi retail ricercano spazi di ampie dimensioni lungo le principali arterie cittadine, ma non trovano offerta adeguata. Sul fronte degli investimenti, gli operatori istituzionali e privati mostrano interesse per immobili commerciali a reddito, ma ricercano rendimenti lordi annui compresi tra il 10% e il 12%. - prosegue **Carraro**.

UFFICI

Uffici	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	Nd	Nd	-0,4%	-0,5%
Canoni di locazione	Nd	Nd	+3,4%	+2,1%

Nel comparto direzionale, si segnala una **domanda crescente** nel **Centro Direzionale "Padova 1"**, dove i canoni di locazione si attestano intorno a 120 €/mq annui. Valori analoghi si registrano nelle zone del **Tribunale** e di **Via Tommaseo**, aree particolarmente attrattive per professionisti, studi associati e società di servizi. Sono molto richiesti gli spazi di dimensioni contenute, intorno ai 100 mq, con basse spese di gestione. Si osserva inoltre un trasferimento graduale di alcune attività dal fronte strada ai piani direzionali, in cerca di soluzioni più razionali e sostenibili.

Tra le nuove tendenze, spicca la crescente domanda di uffici per studi di psicologia, favorita dalla presenza della Facoltà di Psicologia dell'Università di Padova. In crescita anche la richiesta da parte di agenzie di comunicazione, marketing e servizi digitali, che privilegiano ambienti flessibili e moderni.

In conclusione, il mercato non residenziale di Padova conferma la sua solidità e attrattività, pur in un contesto di offerta limitata e domanda crescente nei comparti produttivo e commerciale.

I driver principali restano:

- la logistica e la prossimità alle infrastrutture (Camin, Vigonza, Cadoneghe);
- la polarizzazione del commercio tra centro e periferia;
- la ricerca di spazi direzionali efficienti e sostenibili.

Il futuro del mercato padovano dipenderà dalla capacità di rigenerare il patrimonio esistente, adeguandolo alle esigenze di innovazione, efficienza energetica e nuovi modelli d'impresa. - conclude **Dina Ida Carraro**, **Pluri affiliata Tecnocasa Immobili per l'impresa**

PADOVA PROVINCIA

CAPANNONI

	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	+1,8%	+2,3%	+0,7%	+2,1%
Canoni di locazione	+1,2%	+2,4%	+3,0%	0%

LABORATORI

Prezzi	+0,9%
Canoni di locazione	0%

NEGOZI

Negozi	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	0%	-3,3%
Canoni di locazione	0%	-2,3%

UFFICI

Uffici	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	Nd	Nd	-0,5%	-1,6%
Canoni di locazione	+3,3%	0,0%	+0,7%	-0,2%

Padova Ovest e Limena: domanda sostenuta e specializzazione crescente

La **zona industriale di Padova Ovest**, e in particolare **Limena**, beneficia della prossimità all'uscita autostradale che ne accresce l'attrattività per imprese produttive e logistiche. Si registra una forte domanda di capannoni superiori ai 1.000 mq, destinati sia ad attività produttive sia a logistica.

La ricerca di immobili per carpenteria non specializzata mostra invece una lieve flessione, in particolare tra le aziende che operano con la Russia o nel comparto automotive. Al contrario, le attività altamente specializzate – spesso orientate all'innovazione tecnologica o a processi produttivi avanzati – manifestano interesse per l'ampliamento delle proprie strutture. In aumento anche la richiesta di spazi per attività sportive, in particolare per l'apertura di palestre e centri fitness, segnale di diversificazione funzionale nell'uso dei capannoni industriali. Sul piano dei valori immobiliari, a Limena i canoni di locazione si attestano intorno a 60 €/mq annui, mentre i prezzi di vendita oscillano tra 500 e 700 €/mq.

Padova Sud e Albignasego: vivacità delle PMI e scarsità di offerta

La zona di **Padova Sud**, con **Albignasego** come principale riferimento, si conferma un'area molto dinamica, dove si riscontra domanda per capannoni di ogni dimensione, sia in acquisto che in locazione.

Questa tendenza riflette la vivacità del tessuto produttivo locale, caratterizzato dalla presenza di piccoli artigiani accanto a grandi realtà industriali di eccellenza.

Tuttavia, l'offerta disponibile è limitata, e le nuove possibilità di sviluppo edilizio si concentrano prevalentemente nell'area di **Casalserugo**, dove sono possibili nuovi interventi costruttivi. I prezzi di vendita si collocano intorno ai 500 €/mq, mentre i canoni di locazione medi si aggirano sui 48 €/mq annui.

Cittadella e l'Alto Padovano: domanda in crescita e nuove opportunità

L'area industriale di **Cittadella** sta vivendo una fase di **riduzione dell'offerta** e **crescita della domanda**, soprattutto per spazi tra 500 e 1.000 mq destinati ad uso produttivo o deposito.

Gli immobili produttivi sono ricercati in particolare da aziende che lavorano acciaio per uso alimentare, spesso collegate a realtà di maggiori dimensioni attive nel comparto della refrigerazione industriale. Si rileva invece una flessione della domanda logistica, dovuta alla mancanza di spazi adeguati.

Di recente, a **Cittadella** è sorto un importante polo logistico di 160.000 mq certificato BREEAM, che rappresenta un'eccellenza a livello di sostenibilità e innovazione. Rimane invece fermo il progetto di sviluppo del polo logistico di Piazzola sul Brenta.

La carenza di offerta ha determinato un aumento dei canoni di locazione, oggi compresi tra 36 e 48 €/mq annui. Alcune aziende in difficoltà potrebbero portare, nel medio periodo, a nuove opportunità di acquisto tramite aste immobiliari. Parallelamente cresce l'interesse per terreni idonei all'installazione di impianti fotovoltaici, coerentemente con la crescente attenzione verso la transizione energetica e l'autonomia produttiva.

Per concludere il mercato immobiliare industriale della provincia padovana evidenzia una dinamica positiva, sostenuta dalla logistica e dalle attività ad alta specializzazione, ma anche criticità legate alla carenza di offerta e all'esigenza di nuovi spazi moderni e sostenibili. Le direttrici di sviluppo più interessanti si confermano **Padova Ovest (Limena)** e **Padova Sud (Albignasego e Casalserugo)**, mentre l'area di **Cittadella** rappresenta un esempio di equilibrio tra tradizione produttiva e innovazione energetica - conclude **Dina Ida Carraro, Pluriaffiliata Tecnocasa Immobili per l'impresa**.