

PADOVA. MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE I SEMESTRE 2025

A **Padova**, nel primo semestre del 2025, le quotazioni immobiliari sono cresciute del 2,7%. – dichiara **Aurelio Fregonese Bertin, Pluriaffiliato Tecnocasa**.

Nel **Centro storico** i prezzi sono stabili. La maggioranza delle compravendite hanno per protagonisti gli investitori che acquistano per realizzare affitti a studenti. Spesso acquistano tagli grandi, frutto di eredità, e li frazionano. Le famiglie prediligono le zone a ridosso del centro dove ci sono anche meno difficoltà di parcheggio ed è più facile trovare immobili di ampia metratura. Infatti, in centro è elevata la domanda di affitto da parte di studenti fuori sede e di chi lavora negli ospedali. Ce ne sono infatti due che insistono sul centro. Gli investitori arrivano dalla stessa città oppure talvolta anche dall'estero. Una camera si affitta intorno a 500-550 € al mese. Le soluzioni più signorili si concentrano nelle principali piazze della città, piazza dei Signori e piazza delle Erbe, dove per immobili d'epoca ristrutturati si toccano punte di 5000-6000 € al mq. I valori medi nelle zone centrali si aggirano intorno a 2500 € al mq. Nel quartiere di **Città Giardino** si possono trovare anche soluzioni indipendenti e ville singole che hanno prezzi che superano il milione di €.

Mercato rallentato in **Prato della Valle** la zona centrale e ambita che soffre per le richieste troppo elevate da parte dei proprietari. Parliamo di case d'epoca dalle metrature da 150-180 mq che sono acquistate da investitori per poterle frazionare rivendere o affittare e in minor parte da stranieri. Per un trilocale con box si è arrivati a chiedere oltre i 350 mila €. In aumento la domanda di chi acquista immobili per realizzare affitti brevi anche se prevalgono gli investitori che affittano a studenti vista l'elevata presenza di questi ultimi (l'ultimo censimento ne ha contati 80 mila). Un bilocale si affitta a 1000 € se in ottimo stato e arredato. Diversamente si scende a 600 € al mese.

Sono stabili i prezzi delle case a **Brusegana**, al contrario crescono a **Chiesanuova**. In quest'ultimo quartiere si segnalano i lavori per il passaggio della tramvia che collegherà quest'area con il centro della città. Questo ha determinato una crescita della domanda. A **Chiesanuova** inoltre sono stati ultimati degli interventi di nuova costruzione venduti a 2700 € al mq e altri sono in costruzione anche se i prezzi richiesti oltre i 3000 € al mq potrebbero non trovare riscontro sul mercato. Il nuovo interessa in modo particolare le giovani coppie, spesso aiutate dai genitori. Il quartiere di Chiesanuova offre anche offre villette a schiera, indipendenti, quadrifamiliari che si scambiano a prezzi medi di 2200 € al mq. A Brusegana i prezzi sono stabili, non ci sono particolari cambiamenti anche perché l'offerta immobiliare è più vecchia e spesso acquistano persone con basso budget: ci sono case popolari ex Ater mentre a Brusegana Vecchia casette indipendenti da ristrutturare, porzioni di indipendenti, bifamiliari. I prezzi delle soluzioni usate si scambiano a 1600 € al mq. Sono presenti investitori che acquistano per mettere a reddito e che si indirizzano su bilocali e trilocali su cui investire non oltre 100 mila €. Al contrario stanno rallentando gli investitori che comprano, ristrutturano e poi rivendono. – prosegue **Fregonese Bertin di Tecnocasa**.

Prezzi in lieve aumento nei quartieri di **San Girolamo e San Giuseppe** dove acquistano in modo particolare giovani coppie e famiglie che trovano case a prezzi più accessibili. Riquadrificati nel tempo, offrono soluzioni abitative costruite tra gli anni '50 e gli anni '60 che si scambiano a prezzi medi di 1500 € al mq se sono da ristrutturare e 2600-2700 € al mq se sono in ottimo stato. Non lontano su corso Milano ci sono soluzioni di prestigio e villette indipendenti. A **Forcellini** ci sono condomini degli anni '60-'70 ed i prezzi intono a 1500 € al mq. Il ristrutturato arriva a 2000 € al mq. Si contano anche investitori che acquistano per poi affittare a studenti: comprano trilocali che poi frazionano e affittano a stanze a 500-600 € al mese. Non lontano, infatti, ci sono facoltà universitarie e l'Ospedale Civile di Padova. Per questo motivo il mercato è molto veloce. I piccoli tagli costano mediamente di più al mq.

Tipologie degli anni '70 sono presenti nel quartiere **Terranegra** in posizione più periferica verso la zona industriale di Padova e a cui si rivolgono anche molti giovani e chi lavora in quest'area. L'offerta immobiliare è di più recente costruzione (appartamenti e soluzioni a schiera) e per questo le quotazioni si aggirano intorno a 1800 -1900 € al mq. Tra Terranegra e Forcellini stanno sorgendo abitazioni che si scambiano a prezzi medi di 4000-5000 € al mq. Più signorile il quartiere di **Nazareth – Pontecorvo** dove un immobile in buono stato arriva anche a 3000 € al mq. I quartieri di **San Girolamo, San Giuseppe e Forcellini** sono interessati dai lavori per la tramvia.

Stabili i valori immobiliari di **Salboro** e di **Guizza**. C'è bassa offerta e spesso sul mercato si stanno muovendo investitori che acquistano, ristrutturano e rivendono. Si muovono anche coloro che acquistano l'abitazione principale ma c'è più difficoltà sugli acquisti migliorativi. Nel quartiere **Guizza** una soluzione usata oscilla da 1000 a 1600€ al mq. Prezzi invariati a **Salboro**, che sorge in posizione più periferica, quartiere scelto da coloro che per motivi di lavoro si spostano fuori Padova. Quotazioni tra 900 e 1400 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata anche da tanti studenti universitari ma c'è bassa offerta. Per un bilocale si chiedono intorno a 700-800 € al mese. Stabili i prezzi a **Madonna Pellegrina** nella prima parte del 2025. Il mercato è molto veloce, in particolare sui tagli da 200-250 mila € che sono acquistati da famiglie e coppie in modo particolare. Presenti anche investitori che acquistano per mettere a reddito. L'offerta abitativa risale agli anni '60-'80 e in questi ultimi anni sono stati numerosi gli immobili ristrutturati e che sono poi quelli più apprezzati dal mercato. Un immobile ristrutturato si vende intorno a 2500-3000 € al mq. Prezzi simili per il quartiere di Santa Rita dove prevalgono le costruzioni degli anni '70: per una soluzione in buono stato che non necessita di lavori si spendono mediamente intorno a 2000 € al mq. Santa Rita beneficia della vicinanza dei principali ospedali di Padova e questo determina una buona domanda sia di famiglie e coppie sia di investitori. Questi ultimi spesso comprano case ampie con tre camere da letto che si affittano intorno a 500 € al mese ciascuna. Vanno avanti i lavori di riqualificazione nel quartiere Stanga dove sorgerà un nuovo Ospedale ed è stata aggiunta una nuova linea del tram che collega la parte occidentale con quella orientale della città. Più defilato il quartiere di Sant'Osvaldo dove si contano casette indipendenti e bifamiliari degli anni '40-'50 che, in ottimo stato, costano intorno a 300 mila €. Acquista qui chi non ha budget elevati.

Ad **Arcella** i prezzi più contenuti attirano prevalentemente famiglie e giovani coppie residenti nel quartiere. Si cercano soprattutto trilocali (intorno a 70 – 80 mila €) e quattro locali (intorno a 100 mila €). Piace la vicinanza alla stazione, al centro storico e la presenza dei servizi. Arcella si sviluppa nella parte nord della città e risale prevalentemente agli anni '60 – e ai primi anni '70, sebbene le ultime costruzioni (poche) risalgano al 2004-2006. Si tratta di un'area vicina al Centro della città e molto servita grazie alla presenza di attività commerciali, uffici pubblici, scuole ed ottimi collegamenti con tram e autobus. Per un buon usato si spendono mediamente 1000 € la mq, 700 € se da ristrutturare. – conclude **Aurelio Fregonese Bertin, Pluriaffiliato Tecnocasa**.