

PADOVA: IL MERCATO IMMOBILIARE INDUSTRIALE E TERZIARIO

Il 2017 è stato un anno particolarmente significativo per il settore immobiliare produttivo in Veneto: nel 2017 le transazioni sono state 1.718, +27,5% rispetto all'anno precedente. Anche il settore terziario ha mostrato *performance* positive, con un totale di 1.243 transazioni, +7,5%, rispetto al 2016.

In questo report analizzeremo il settore immobiliare industriale e terziario nella città di Padova.

*“L’Era dell’E-commerce sta condizionando il processo produttivo e distributivo, i trend degli acquisti online di prodotti stanno superando quello dei servizi, quindi le imprese per poter stare al passo con i tempi devono necessariamente attivare un processo volto all’innovazione. Il piano di incentivi recentemente introdotto dal governo, denominato “Impresa 4.0”, è proprio finalizzato al miglioramento della competitività delle imprese sui mercati internazionali. Un’occasione da cogliere per reinventare il loro business e un indotto significativo anche per il Real Estate – dichiara **Roberto Busso, Amministratore di Gabetti** – le imprese che valuteranno l’immobile in chiave strategica saranno vincenti nel cambiamento che attueranno.”*

*“Nel comparto **direzionale/terziario** è in atto una profonda trasformazione della domanda di spazi da adibire ad ufficio – dichiara **Alessandro Zanetti, Relationship Manager Veneto Gabetti** – anche a seguito delle mutazioni intervenute dal co-working che aggrega in grandi superfici professionisti e società utilizzando commodities e servizi in comune e dalla modifiche distributive intervenute anche nelle grandi società che hanno portato a grandi spazi in open space diminuendo di contro le superfici richieste”.*

*“Il Veneto e la provincia di Padova presentano oggi molte aree deindustrializzate, simbolo di un passato recente di crisi profonda del vecchio modello economico di sviluppo intensivo delle fabbriche – dichiara l’architetto **Mauro Cazzaro, Presidente di Ance Padova** – che, viste però da un altro angolo di visuale, costituiscono una grande opportunità intorno alla quale progettare e costruire il futuro del nostro territorio. Logistica, ricerca, innovazione sono i poli della competizione attorno ai quali coagulare le azioni di rigenerazione per ridare valore alla tradizione produttiva veneta e per offrire nuove opportunità di investimento agli operatori economici. La legislazione regionale del Veneto n. 14/2017 sul contenimento del consumo del suolo apre una sfida strategica per le amministrazioni ed i privati. Serve un approccio ideologico nuovo per puntare al riuso del territorio e soprattutto alla sua manutenzione. Nel nuovo scenario di mercato, dove i paradigmi di riferimento sono completamente cambiati rispetto alle dinamiche di dieci anni fa, le imprese di costruzione devono porre al centro del proprio modello aziendale il concetto di sostenibilità economica ed ambientale. Avvertiamo come sistema imprenditoriale una forte aspettativa della collettività di cambiamento culturale da parte delle imprese del mondo delle costruzioni. Le imprese stesse devono ricoprire un ruolo di anticipazione ed affiancamento dello Stato nell’ambito delle scelte e strategie relative all’ecosistema veneto”.*

*“La crescita delle transazioni nel settore terziario e industriale, a Padova e in provincia, è il segnale di un dinamismo in atto, da consolidare con misure di lungo termine e strutturali – sottolinea **Luca Passadore, Vice Direttore di Confindustria Padova** –. Il settore delle costruzioni può giocare un ruolo decisivo nel ripensamento del territorio provinciale in termini di riqualificazione urbana. Lo conferma la domanda da parte delle imprese di immobili ad alta tecnologia, efficienza energetica, qualità dei materiali. La sfida è un’edilizia sostenibile e sicura, adeguando, riconvertendo e rigenerando, in base alle indicazioni della nuova legge regionale sul consumo del suolo. Il territorio padovano, centro logistico di prim’ordine ed epicentro del*

terziario avanzato, ha tutte le caratteristiche per sperimentare un nuovo modo di costruire dentro una visione di sviluppo innovativa. A patto di completare un organico disegno di infrastrutture e opere che riguarda l'interconnessione di merci e comunicazioni, la diffusione della banda larga, lo sviluppo ulteriore di Interporto, il futuro della ZIP, vere leve per accrescere competitività e attrattività del territorio”.

Sulla base dello studio condotto con l'Ufficio Studi Gabetti, il territorio padovano è stato suddiviso in macro aree rilevanti, per ogni settore, con l'obiettivo di monitorarne l'andamento, in termini di domanda, offerta e valori. L'analisi prende in considerazione superfici uguali o superiori ai 100 mq, nel caso degli immobili a uso terziario, e superfici uguali o superiori ai 1.000 mq, nel caso degli immobili produttivi.

In entrambi i casi i prezzi e i canoni sono stati ricalcolati sulla base di K correttivi riferiti a superficie, piano e stato manutentivo.

PADOVA, IL TERZIARIO (UFFICI)

Il 2017 ha registrato, rispetto all'anno precedente, una crescita delle transazioni nel settore terziario: nel comune di Padova vi sono state 113 transazioni, contro le 110 del 2016 (+2,6%), mentre considerando l'intera provincia ne sono state contratte 271, +12,6% rispetto alle 247 del 2016 (dati Agenzia delle Entrate).

MAPPA ZONE OFFICE PADOVA

La città di Padova è stata suddivisa in quattro macro zone rilevanti per il settore immobiliare degli uffici: Centro, Tribunale – Fiera – La Cittadella, PadovaUno e Padova Est – ZIP.



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti – Gabetti Agency Padova

Dallo studio emerge come le diverse aree della città siano appetibili per differenti tipologie di imprese.

DRIVER NELLA SCELTA DEGLI SPAZI A USO UFFICI

Cosa cerca chi vuole un ufficio a Padova?

Dall'analisi emerge come fra i *driver* di scelta, la ricerca di **tagli inferiori ai 300 mq** risulti comune a tutte le zone della città.

Gli immobili devono essere caratterizzati da: tecnologie avanzate, postazioni personalizzate alle esigenze dei lavoratori in modo da avere nuove tipologie di spazio votate all'efficienza e al benessere lavorativo, ambiente rinnovato anche nell'immagine, *facilities*.

La **zona Centro** è quella meno richiesta a causa della scarsa accessibilità, ma continua a essere ambita da liberi professionisti e studi professionali, che cercano soprattutto edifici di elevato *standing*. Il canone medio, per uffici in buone condizioni, è di 137 euro al mq all'anno.

La **zona Tribunale-Fiera-La Cittadella** è molto richiesta dai grandi studi professionali, commercialisti e avvocati. Vanta infatti ottimi collegamenti al centro cittadino grazie a bus e alla presenza della stazione ferroviaria. Sono inoltre presenti in questa zona molti servizi per le imprese (hotel, banche, ristoranti, ...) e parcheggi. Vi è un'alta richiesta di edifici nuovi o recenti. Qui il canone medio annuo è di 130 euro al mq, mentre il prezzo d'acquisto è di 2.030 euro al mq.

La zona di **Padovauno** è quella più appetibile per le società del settore ICT e terziario avanzato, soprattutto nella parte ubicata tra la zona industriale e lo snodo della Stanga. In questa zona gli edifici sono quasi tutti di recente costruzione e vantano moderne dotazioni impiantistiche; il canone medio annuo, sempre per uffici in buono stato, è di 97 euro al mq, mentre il prezzo medio d'acquisto è di 1.330 al mq.

Nella zona **Padova Est – Zip** hanno sede soprattutto multinazionali. E' un'area ben collegata da due svincoli autostradali e tangenziale e vanta la presenza di diversi servizi alle imprese. Qui vi sono le sedi dell'Interporto, il Centro Grossisti, il mercato agroalimentare e il CNR. Il canone è di 75 euro al mq annui.

CONCLUSIONI

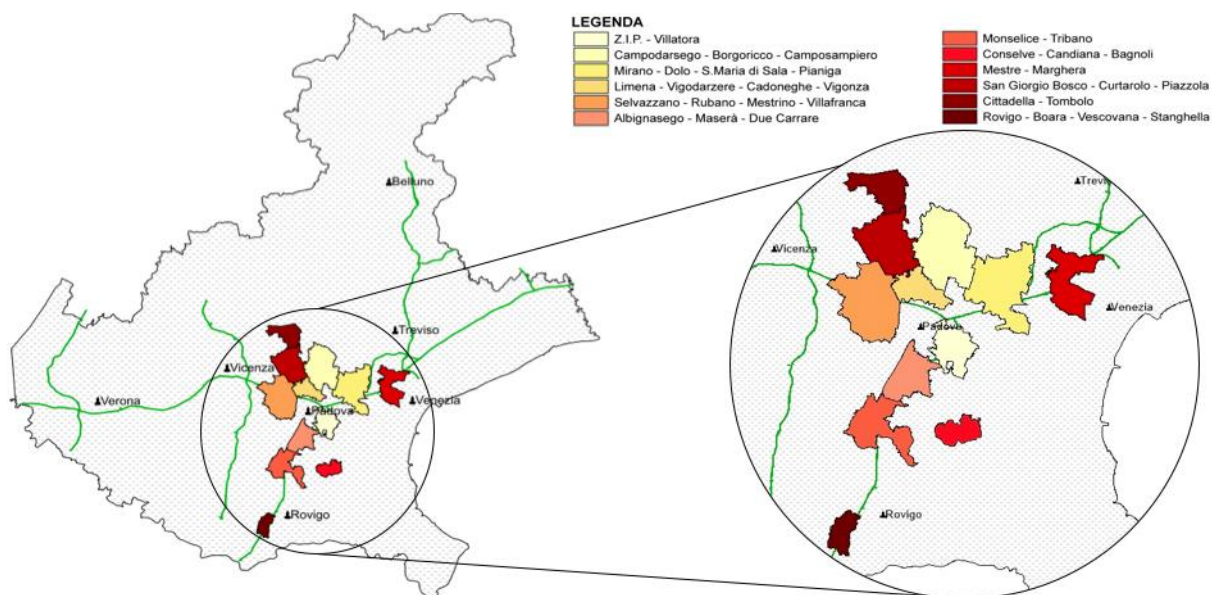
Il tessuto imprenditoriale padovano, caratterizzato prevalentemente da imprese di piccole dimensioni, vede, da un punto di vista dimensionale, domanda e offerta sostanzialmente allineate, su superfici che vanno dai 150 ai 300 mq. Da un punto di vista qualitativo, il divario risulta invece superiore. Vi è infatti una prevalenza di edifici datati e di cui non si segnalano prossimi interventi di riqualificazione, con caratteristiche costruttive e tecnologiche che non rispecchiano l'attuale richiesta, orientata verso soluzioni di Grado A. Le zone ad attrarre più interesse si confermano essere Tribunale – Fiera e La Cittadella, seguite dalla zona direzionale di PadovaUno e di Padova Est, in prossimità delle tangenziali che circondano la città. Come offerta, la *vacancy* risulta essere stabile nell'area di PadovaUno ed in prossimità della zona La Cittadella, dove è possibile trovare soluzioni a prezzi interessanti, mentre risulta in aumento nell'area Padova Est – ZIP, dove si è rilevato un calo delle richieste. Più limitata è invece la disponibilità nella zona Tribunale – Fiera, particolarmente ambita da chi opera sul mercato padovano.

PADOVA, L'INDUSTRIALE

Il 2017 ha registrato, rispetto all'anno precedente, una crescita delle transazioni nel settore industriale. Nel comune di Padova vi sono state 36 transazioni, contro le 26 del 2016; nell'intera provincia, invece, ne sono state contratte 353, +37,6% rispetto alle 256 del 2016 (*dati Agenzia delle Entrate*).

MAPPA ZONE INDUSTRIAL PADOVA - VENEZIA

Per il settore industriale, partendo dall'osservatorio della sede Gabetti di Padova, sono state individuate le principali aree di sviluppo per il settore immobiliare, che, dall'area più prossima a Padova, arrivano fino alla provincia di Venezia. Questo per tenere in considerazione il bacino più allargato del mercato industriale-logistico.



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti – Gabetti Agency Padova

Anche per quanto riguarda il settore immobiliare industriale, la zona ZIP risulta quella di maggiore *appeal* per le sedi di area delle multinazionali, grazie alla presenza di due svincoli autostradali e una tangenziale, insieme alla zona industriale di Marghera. La zona ZIP conta una superficie di circa 11 milioni di mq, di cui l'Interporto ne occupa circa 2 milioni. Vi sono insediate circa 1.600 aziende molte delle quali high technology.

La zona di Mestre-Marghera comprende aree commerciali, artigianali e portuali. Vi è una buona viabilità grazie all'autostrada A4, A27, la tangenziale di Mestre e la direttrice Sud SS Romea. Risulta essere la zona più adatta per le aziende di medie dimensioni.

La zona Rovigo – Boara Pisani – Vescovana – Stanghella raggruppa le zone artigianali comode per le uscite autostradali di Villamarzana, Boara Pisani e Rovigo. Qui vi è una grande disponibilità di aree edificabili produttive.



L'analisi prende in considerazione superfici uguali o superiori ai 1.000 mq.



L'analisi prende in considerazione superfici uguali o superiori ai 1.000 mq.

DRIVER NELLA SCELTA DEGLI SPAZI A USO INDUSTRIALE

Per gli immobili industriali si cercano soprattutto **superfici tra i 5.000 e 10.000 mq**, vicinanza agli svincoli autostradali, efficienza energetica ed edifici moderni. Viene preferita la locazione rispetto all'acquisto.

CONCLUSIONI

Si rileva una scarsa presenza di prodotti di qualità con superfici comprese tra i 5.000 e i 10.000 mq. Per quanto riguarda la locazione, vi è un buon numero di richieste nella ZIP e nell'area metropolitana, che però spesso non trovano riscontro in termini di immobili di qualità, spesso troppo obsoleti. La propensione verso l'acquisto è scarsa, si predilige la locazione, anche se ultimamente si è notato un incremento delle richieste di acquisto. Vi è inoltre un discreto *turnover* soprattutto all'interno della zona interportuale dove c'è un alto tasso di occupazione dei magazzini (tra le poche superfici ad uso logistico attrezzate della città), capaci perciò di mantenere un elevato *appeal* agli occhi degli utilizzatori. Per favorire i locatari nell'adeguamento delle strutture alle diverse esigenze, vengono predilette soluzioni quali lo step rent o il free rent iniziale.

*“In considerazione della presente analisi è possibile trarre alcune conclusioni – dichiara **Alessandro Zanetti, Relationship Manager Veneto Gabetti** – nel comparto **industriale/logistico** è in aumento la domanda di edifici che abbiano però caratteristiche più moderne e spazi più adeguati alle nuove tecnologie (nuovi o da ristrutturare a nuovo) : con l’introduzione degli incentivi, superammortamento e iperammortamento, per l’acquisto di macchinari/robotica e nuove tecnologie, dovute al piano industriale 4.0, le aziende specie quelle medio grandi, hanno la necessità di collocare i nuovi macchinari in edifici industriali più razionali e moderni spingendo così la domanda e aumentatndo le transazioni/locazioni. A questo – **prosegue Zanetti** - si aggiunge il recente fenomeno dell’e-commerce che ha galvanizzato la domanda di superfici ad uso logistica in locazione in primis attorno ai centri urbani su immobili di medie dimensioni e successivamente nelle aree industriali più periferiche, se ben collegate, con richiesta di superfici molto più ampie. Nella neonata Sede territoriale, dove sono ubicate tutte le società, e si erogano quindi tutti i servizi del Gruppo, siamo particolarmente attenti a seguire e possibilmente anticipare la domanda con un approccio consulenziale a favore del cliente nello scouting delle opportunità immobiliari grazie ad un team consolidato di professionisti e specialist di esperienza.”*

Ufficio stampa:

Sec Spa

Daniele Pinosa – Francesca Brambilla – Giorgia Tardivo

Via Panfilo Castaldi 11 – 20124 Milano

Tel. 02.624999.1

e-mail: pinosa@segrp.com; brambilla@segrp.com; tardivo@segrp.com