



WHY PADOVA

Una nuova geografia
immobiliare per la città



PADOVA BARICENTRO DEL NORD-EST E PORTA DI ACCESSO ALL'EUROPA

POSIZIONE BARICENTRICA
rispetto alle altre province venete

ELEVATA CONNESSIONE
con il Nord Europa e con il resto d'Italia

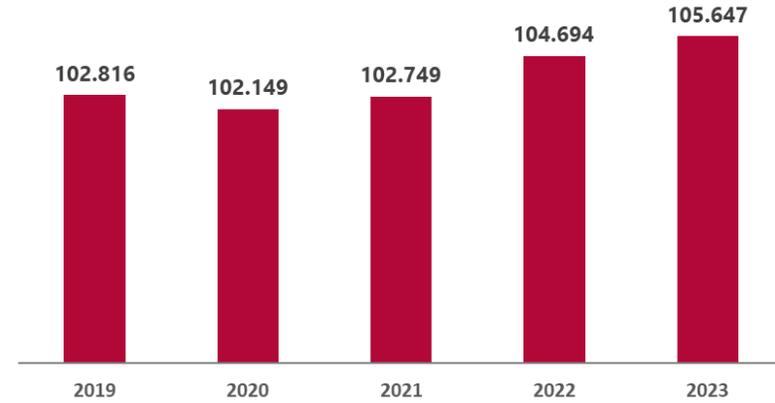


INQUADRAMENTO SOCIO-DEMOGRAFICO

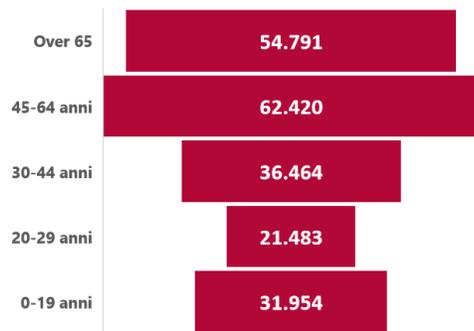
ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE



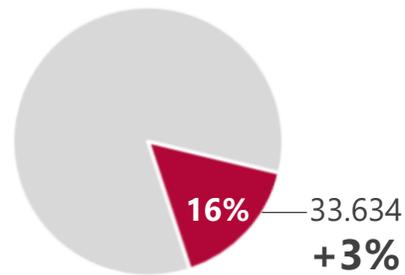
ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE



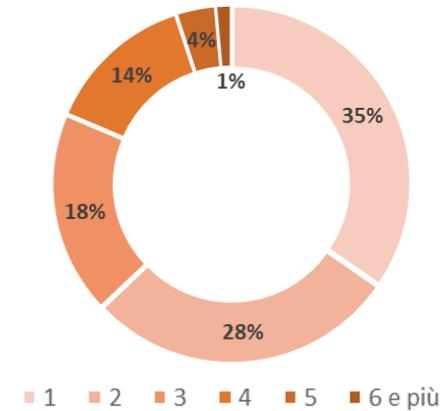
POPOLAZIONE PER FASCE D'ETÀ



POPOLAZIONE STRANIERA

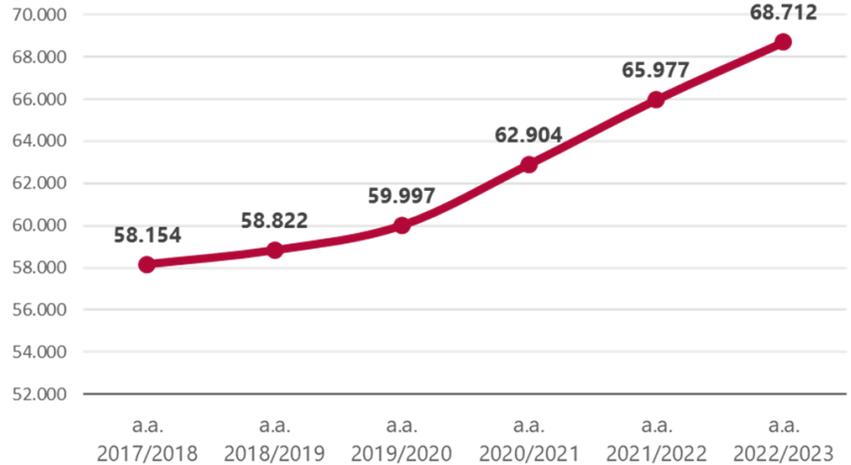


FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI (2022)



I NUMERI DELL'ATENEO PADOVANO

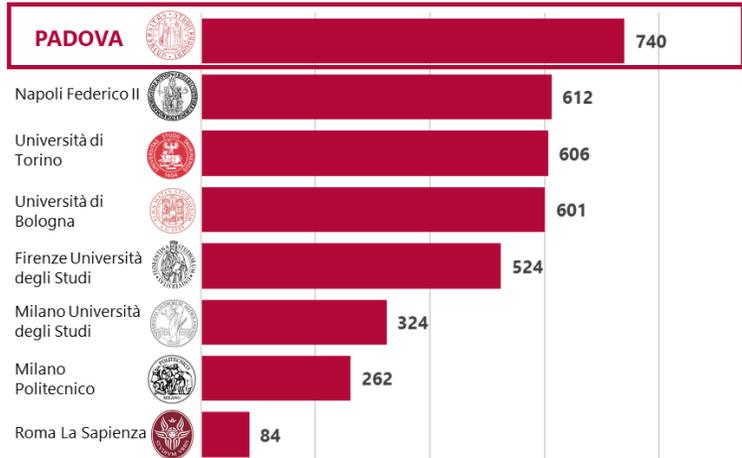
Trend numero iscritti
(2017/18 – 2022/23)



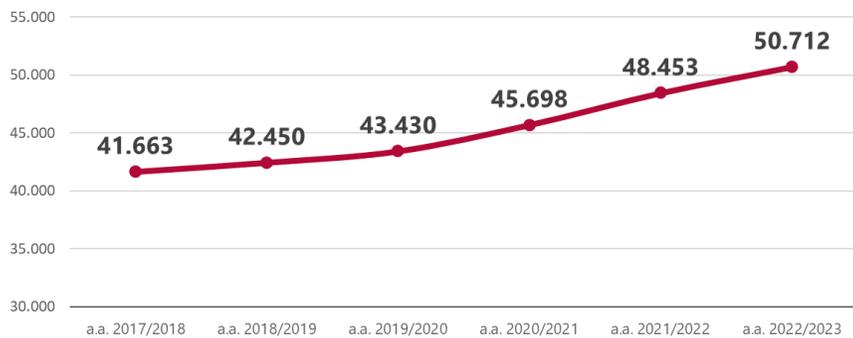
Oltre **68.000** studenti
6° in Italia (2023)

33%
Studenti/abitanti
(2023)

Prima classificata in relazione al numero di studenti sulla superficie comunale



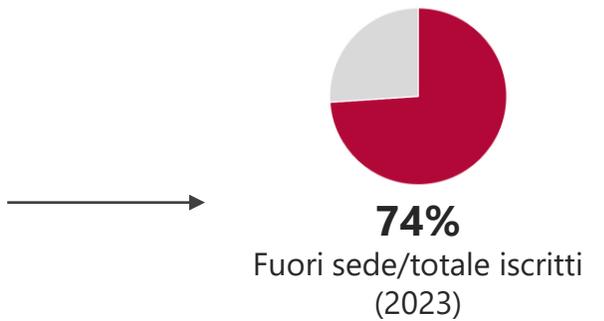
Trend iscritti fuori sede
(2017/18 – 2022/23)



Oltre **50.000**
STUDENTI FUORI SEDE*
(2023)

47.000
Residenti in Italia

3.000
Stranieri residenti all'estero



*Sono stati conteggiati gli iscritti che hanno la residenza al di fuori della Provincia di Padova

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati MIUR e Università degli Studi di Padova

GAP TRA DOMANDA E OFFERTA DI POSTI LETTO



A **Padova** si stima una **carenza** di circa **5.000 posti letto**



Realizzazione di **STUDENTATI PRIVATI**



3.500
posti letto potenziali

FOTOGRAFIA DEL TESSUTO IMPRENDITORIALE



116.327

IMPRESE ATTIVE
Provincia di Padova
2023

circa **29.031**

IMPRESE ATTIVE
Comune di Padova

SERVIZI A PERSONE E A IMPRESE



29.474

25,3%

COMMERCIO AL DETTAGLIO



28.167

24,2%

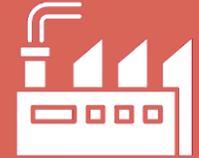
COSTRUZIONI



14.430

12,4%

INDUSTRIA



14.138

12,2%

AGRICOLTURA



11.445

9,8%

ALBERGHI E RISTORANTI



6.879

5,9%

ATTIVITÀ IMMOBILIARI



7.876

6,8%

BANCHE E ASSICURAZIONI

3.918

3,4%

GEOGRAFIA DELLE IMPRESE DEL TERZIARIO AVANZATO

ALCUNE DELLE PRINCIPALI AZIENDE CHE OPERANO NEL TERZIARIO AVANZATO



1. Deloitte & touche S.P.A
2. Oracle italia srl
3. Mazars
4. Almaviva
5. Teamsystem S.P.A
6. Sit S.P.A
7. Veolia water technologies Italia
8. Corvallis tinexta group
9. Clessidra factoring spa
10. Tesla italia
11. Terna S.P.A
12. Data center tim padova
13. Vodafone italia
14. Porsche italia S.P.A
15. Cbre gws
16. Seco mind srl
17. Kpmg
18. Accenture
19. Ibm italia
20. Cherry bank
21. Infineon technologies
22. Deda Group
23. PWC
24. Gruppo We.Do

La **posizione baricentrica** della città, che ha permesso una forte concentrazione di aziende operanti nell'IT e nella consulenza, insieme alla presenza dell'**Università di Padova**, crea un ecosistema dell'innovazione che attira sempre di più giovani talenti e imprese, permettendo a **Padova** di essere una **città attrattiva**.

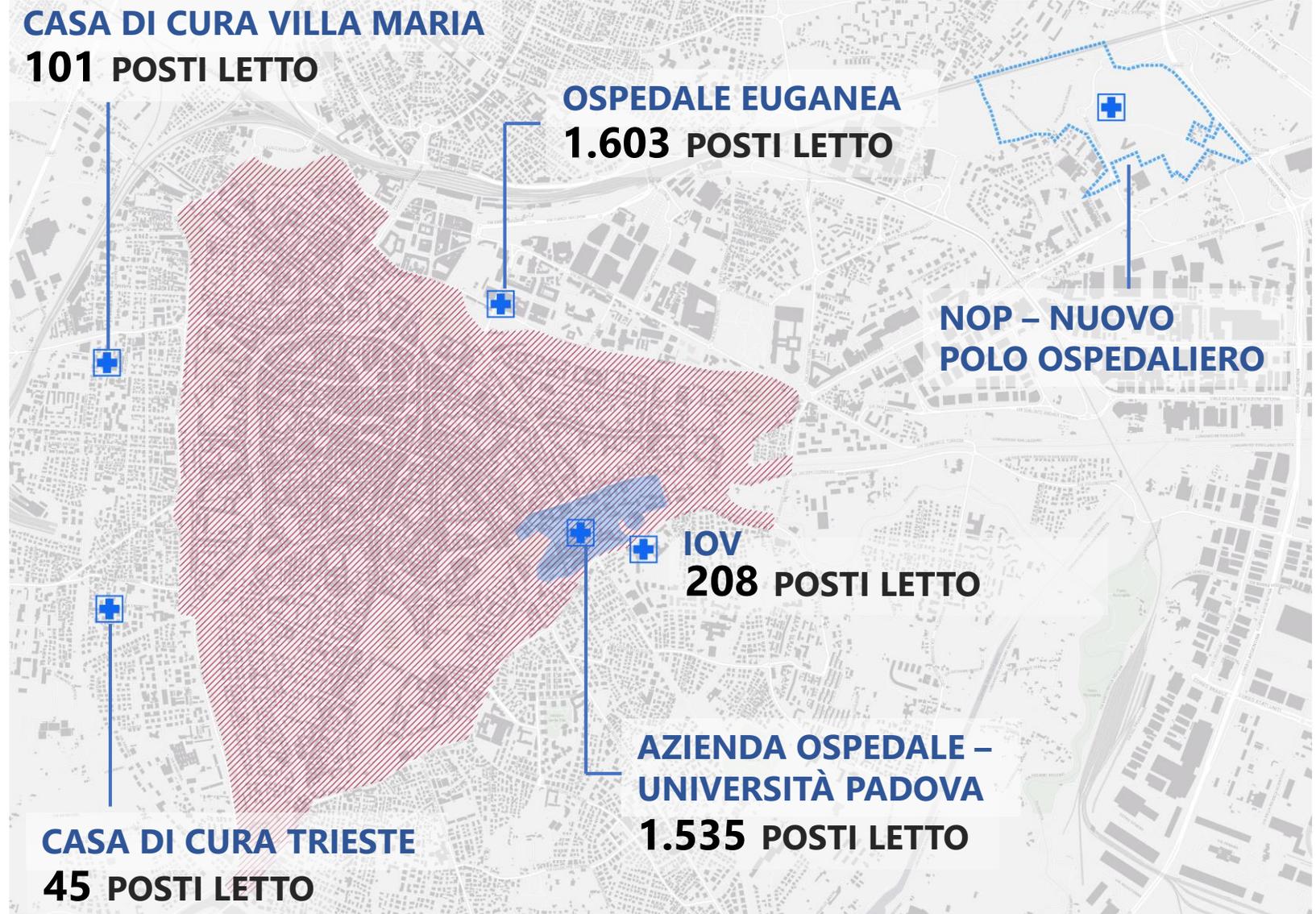
SANITÀ POLO D'ECCELLENZA

5 STRUTTURE
OSPEDALIERE

3.492
POSTI LETTO TOTALI

1° COMUNE PER POSTI LETTO


20%
POSTI LETTO
sull'intera Regione



OFFERTA CULTURALE E BRAND IDENTITY

ORTO BOTANICO

L'Orto botanico dell'Università di Padova fu istituito nel 1545 per la coltivazione delle piante medicinali. Da «**giardino dei semplici**» a «**giardino della biodiversità**».

Dal **1997** è iscritto nella **Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO**



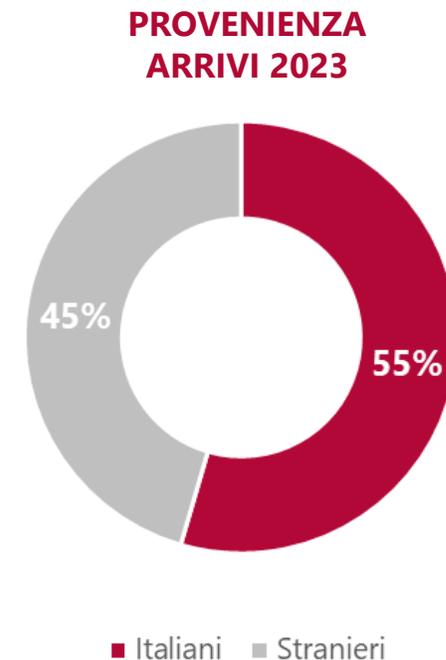
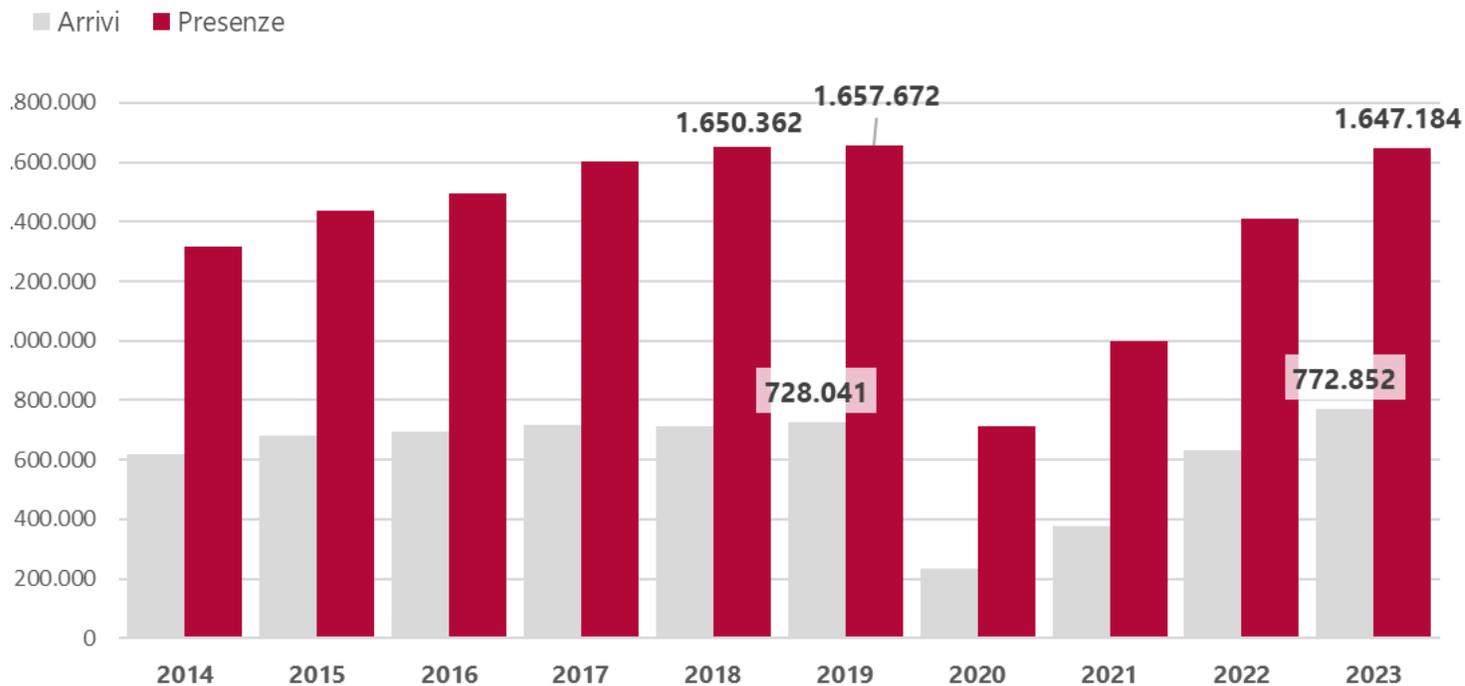
CICLO DI AFFRESCHI DEL XIV SECOLO

8 luoghi affrescati 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



IL TURISMO 2023 REGISTRA SEGNALI POSITIVI RAGGIUNGENDO I NUMERI PRE-PANDEMIA



PERMANENZA MEDIA 2023 **2 notti**

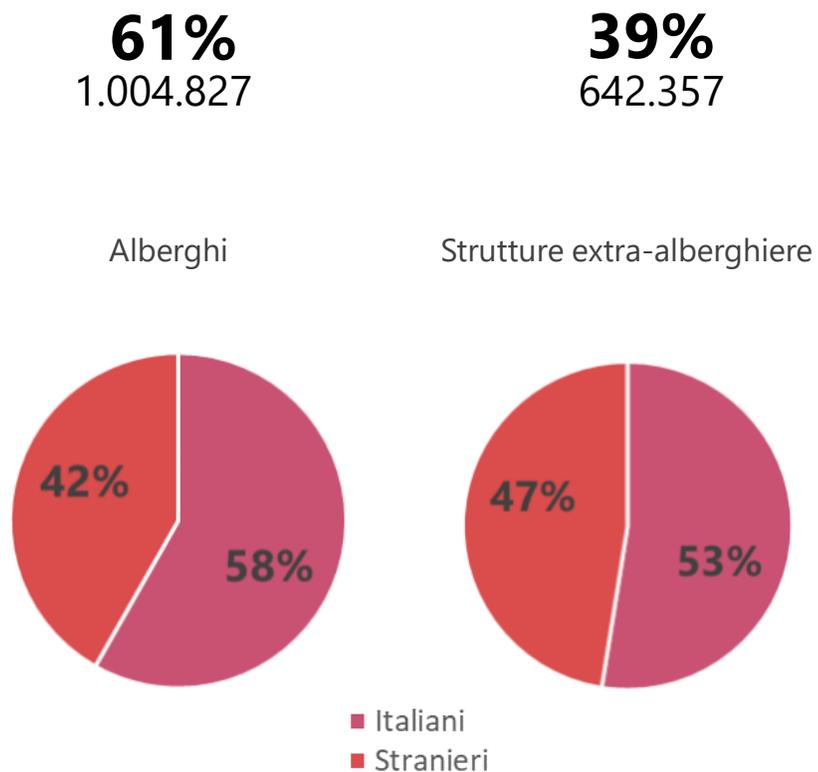
ARRIVI 2023/2019 **+6,2%**

PRESENZE 2023/2019 **STABILE**

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

DISTRIBUZIONE NELLE STRUTTURE RICETTIVE

PRESENZE PER STRUTTURE RICETTIVE (2023)



OFFERTA ALBERGHIERA PER TIPOLOGIA (2022)



48 ALBERGHI
5.096 POSTI LETTO



859 EXTRA-ALBERGHI
4.805 POSTI LETTO

RTA	0
HOTEL ★	1
HOTEL ★★	6
HOTEL ★★★	24
HOTEL ★★★★	17
HOTEL ★★★★★	0

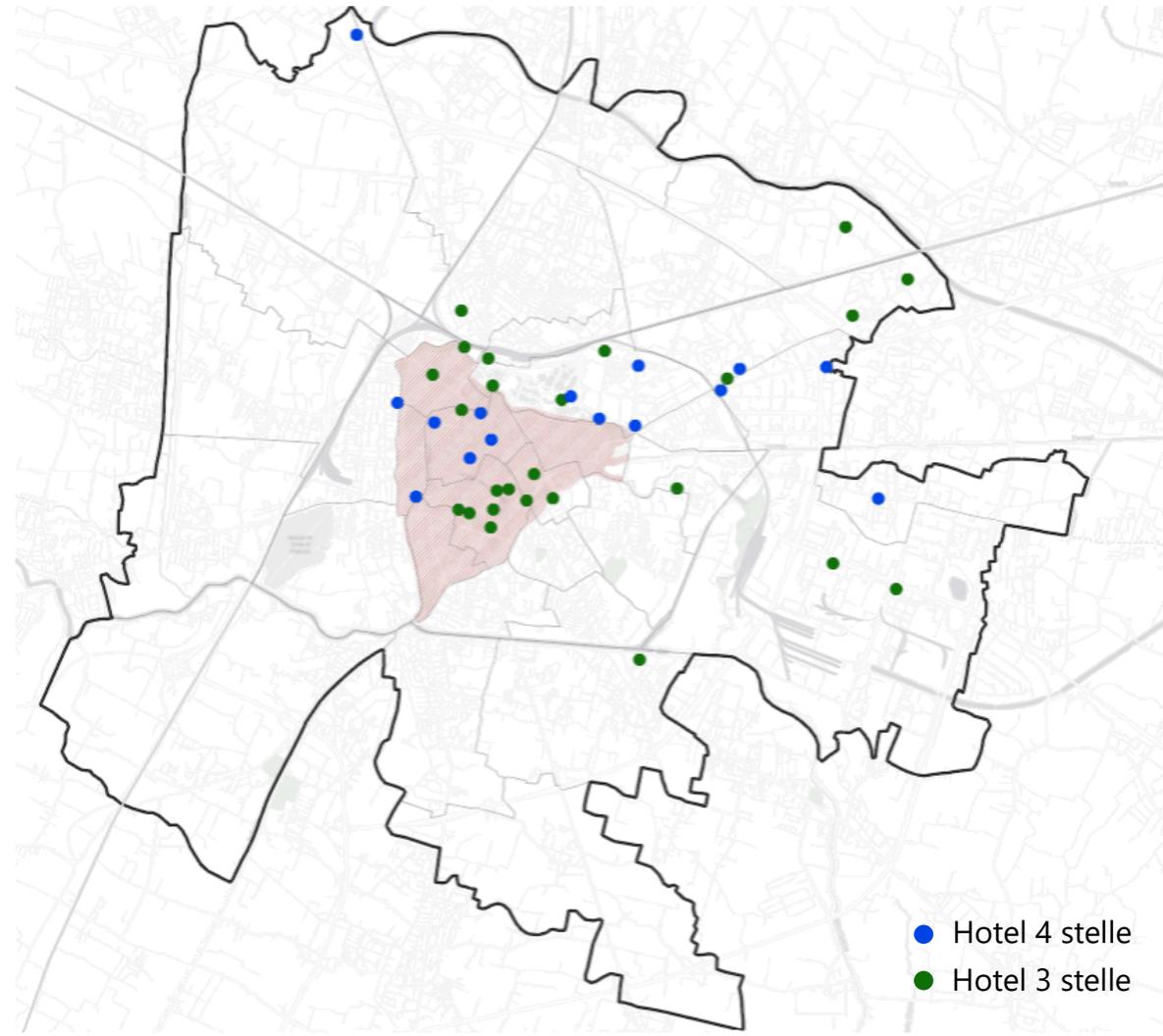
B&B	35
CASE PER FERIE	16
AGRITURISMI	2
ALLOGGI GESTITI IN FORMA IMPRENDITORIALE	801
CAMPEGGI E VILLAGGI TURISTICI	0

OCCUPANCY HOTEL 3 E 4 STELLE

OCCUPANCY MEDIA



- **52%** Gennaio (min)
- **77%** Giugno (max)



ALCUNI IMPORTANTI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA CHE DOTERANNO LA CITTÀ DI NUOVE AREE FRUIBILI DESTINATE AGLI USI DIVERSI

Area PP1



Volumetria: 140.000 mc
Destinazioni funzionali: Mixed uses

Area EX-IFIP



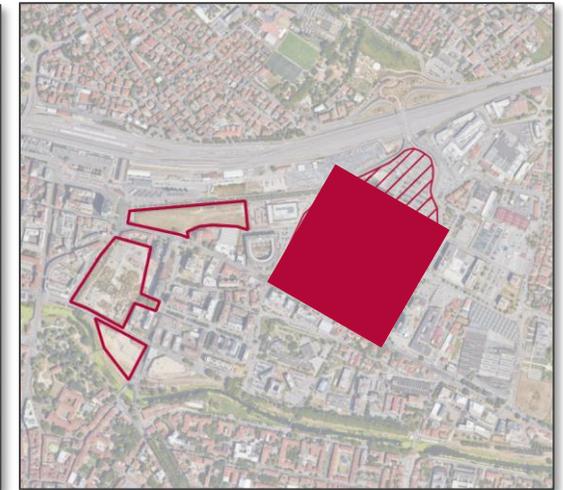
Volumetria: 150.000 mc
Destinazioni funzionali: Mixed uses

Area Boschetti



Volumetria: 7.500 mq
Destinazioni funzionali: Residenziale e parco urbano

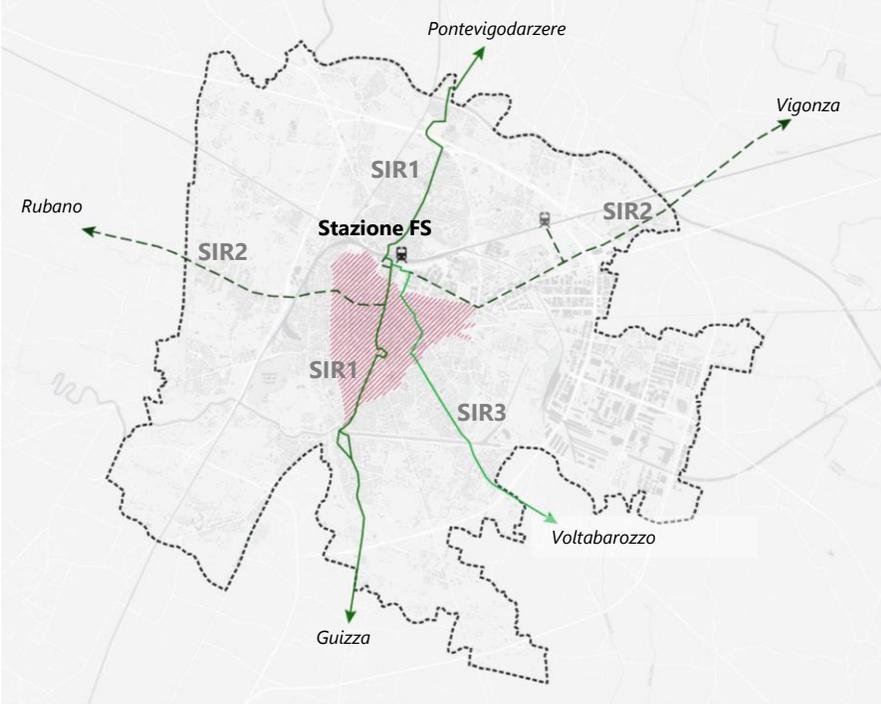
Area Fiera



Superficie: 155.000 mq
11 padiglioni, da contenitore esclusivo per esposizione ed eventi, a **nuovo polo urbano che aggrega diverse funzioni**

INFRASTRUTTURE VIARIE IN POTENZIAMENTO

SISTEMA TRAMVIARIO



- Linea già esistente: **SIR 1**
- In costruzione **SIR 2 e SIR 3**

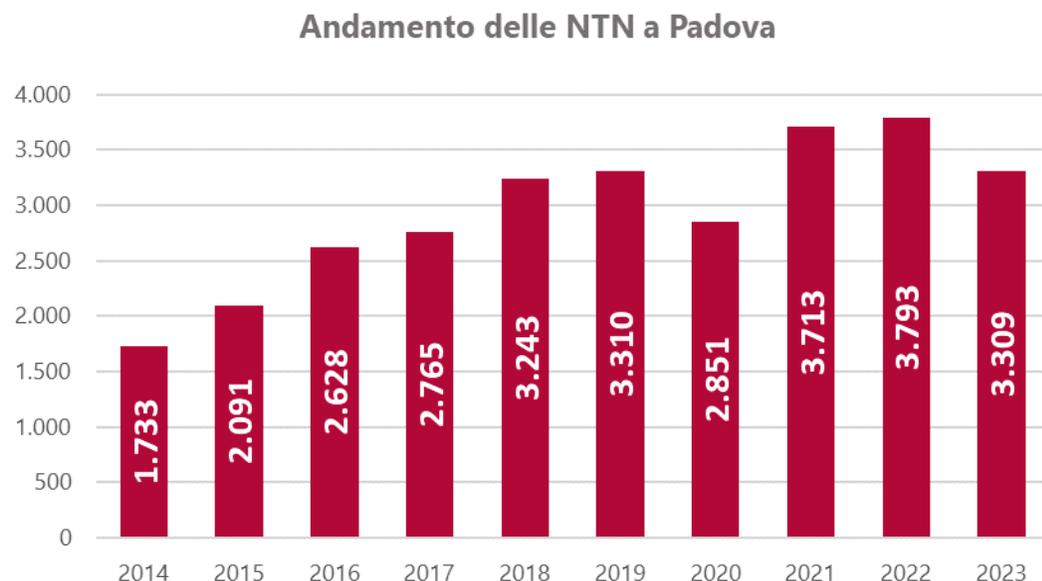
REALIZZAZIONE LINEA AV



- 1° LOTTO**
Verona – Bivio Vicenza
- 2° LOTTO**
Attraversamento di Vicenza
- 3° LOTTO**
Vicenza – Padova

76,5 km
Lunghezza della linea
Verona - Padova

ANDAMENTO DEL MERCATO RESIDENZIALE A PADOVA: UN 2023 CHE RAGGIUNGE I LIVELLI PRE-COVID



Con **3.309 transazioni** il 2023 è stato il **terzo anno migliore degli ultimi dieci anni, raggiungendo i volumi pre-pandemia del 2019**

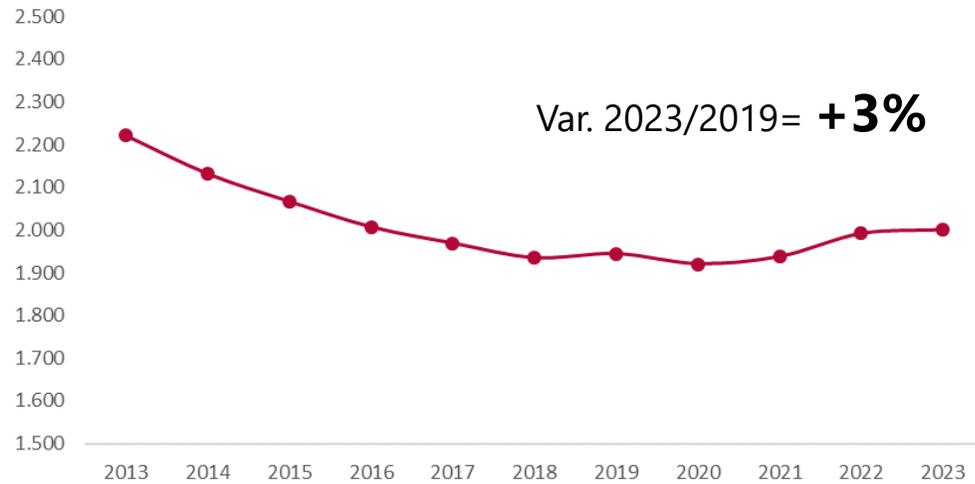
Variazioni ultimi dieci anni
+91%

Variazione annua: 2023/2022
-13%

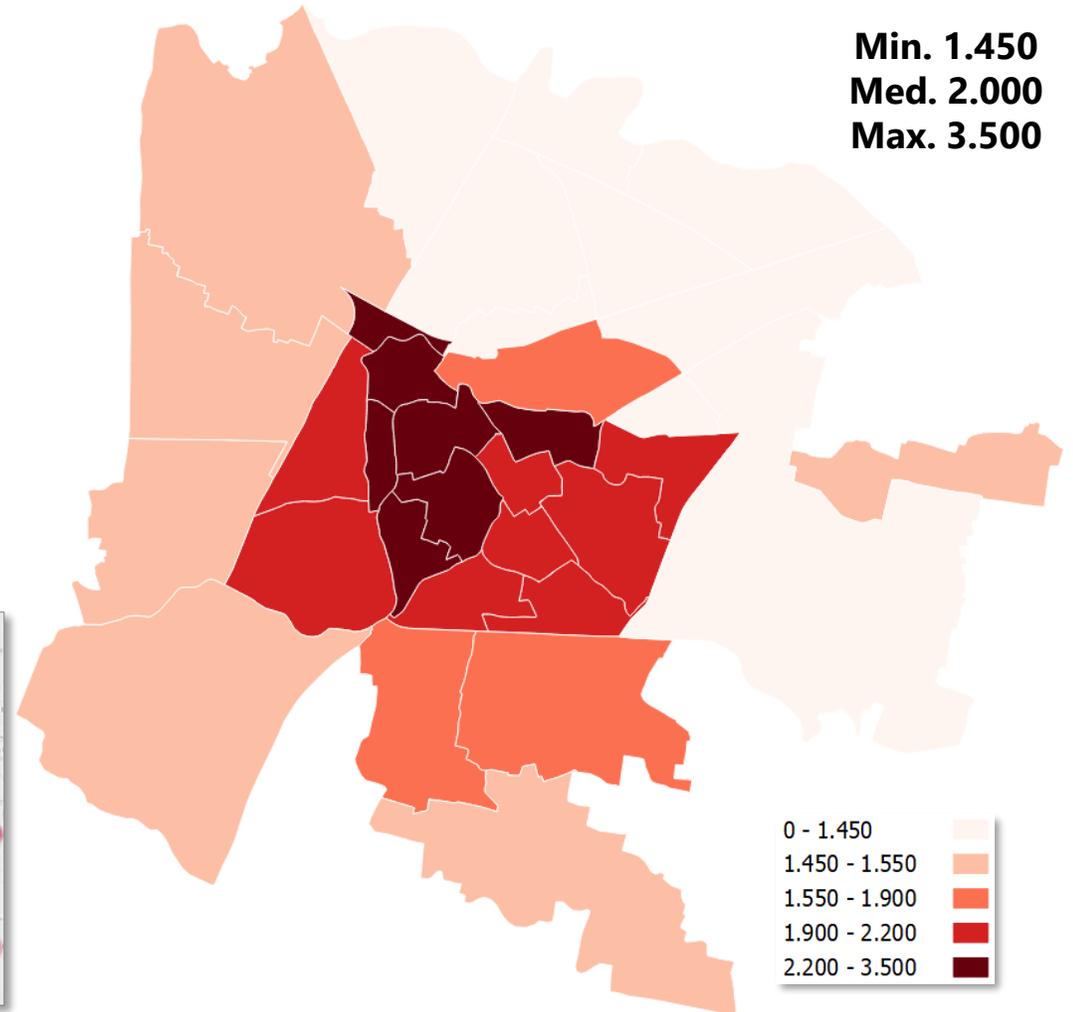
Variazione ultimo trimestre: 2023/2022
-7%

ANDAMENTO DEI VALORI RESIDENZIALI: 2023 CHE TIENE RISPETTO AL 2022

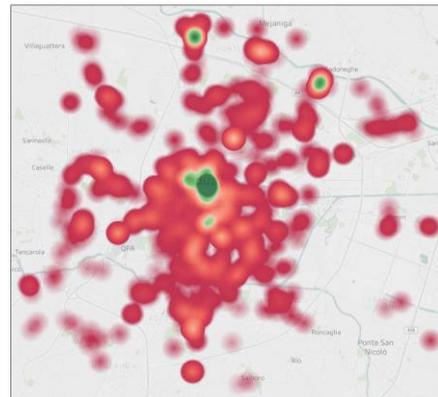
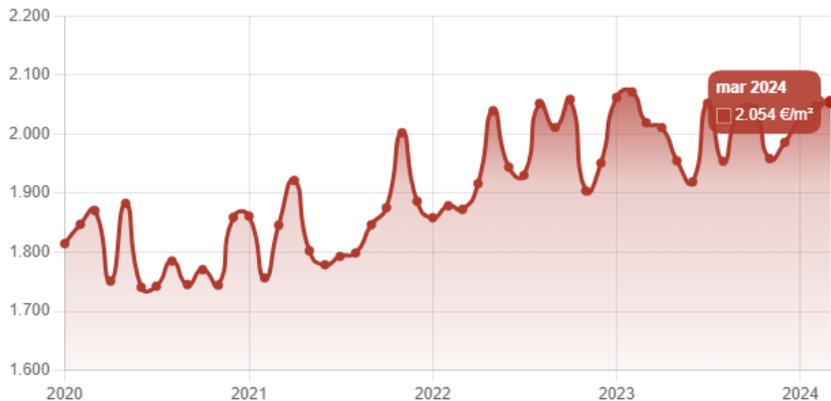
ANDAMENTO PREZZI MEDI PADOVA
SETTORE RESIDENZIALE 2013-2023



GEOGRAFIA DEI VALORI IMMOBILIARI PER ZONE BORSINO
GABETTI - SETTORE RESIDENZIALE (€/m²)



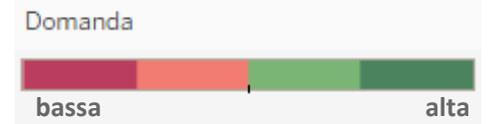
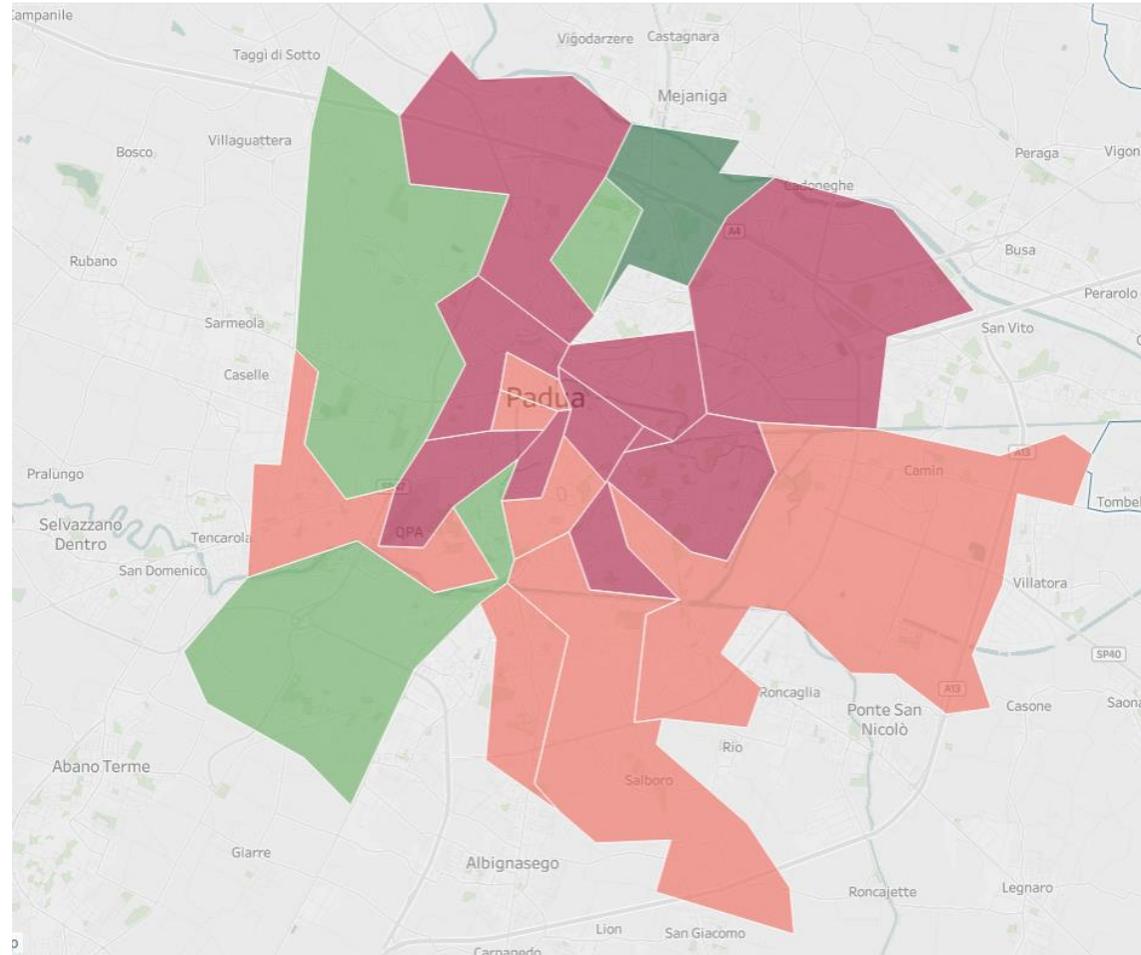
DENSITY MAP –
PREZZO DEGLI IMMOBILI



I QUARTIERI PIÙ RICERCATI DOVE SCEGLIERE DI ABITARE

Questa heatmap del Comune di Padova mostra la distribuzione della domanda di immobili, con il rosso che indica una domanda bassa e il verde una domanda alta.

La domanda più alta appare per la zone di **Armistizio**, **Paltana** e **Mandria**, ma anche per la zona di Pontevigodarzere, insieme alla parte ad ovest del centro storico.

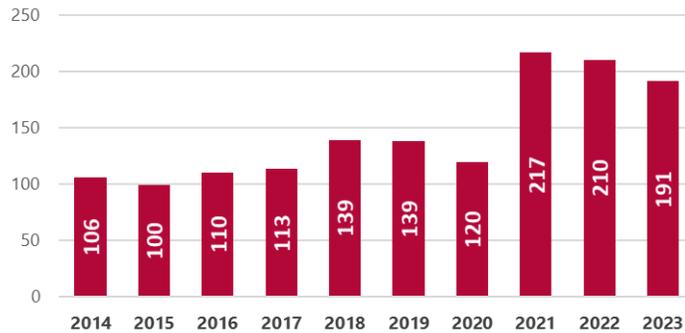


ANDAMENTO COMPRAVENDITE ALTRI USI

COMPRAVENDITE UFFICI

NTN 2023 → 191
-9% rispetto al 2022

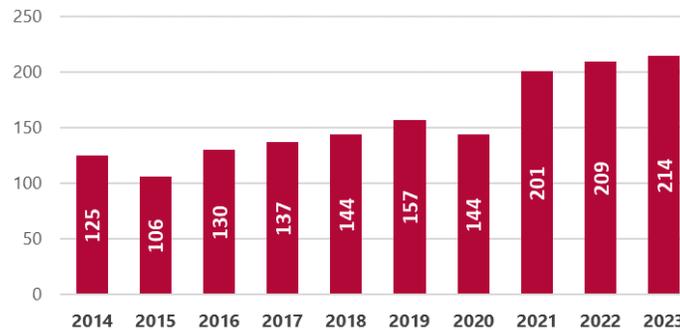
Andamento delle NTN a Padova
settore uffici 2014 - 2023



COMPRAVENDITE RETAIL

NTN 2023 → 214
+2% rispetto al 2022

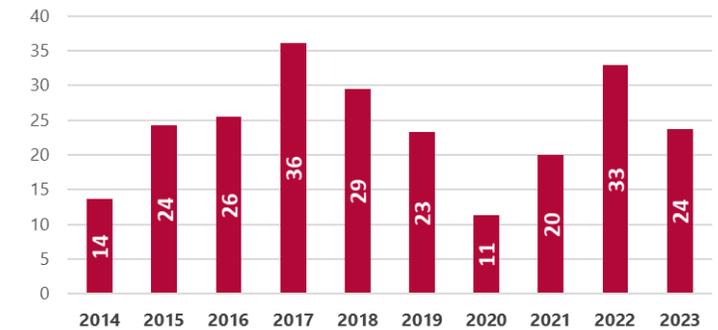
Andamento delle NTN a Padova
settore retail 2014 - 2023



COMPRAVENDITE PRODUTTIVO

NTN 2023 → 24
-28% 2022

Andamento delle NTN a Padova
settore produttivo 2014 - 2023



I FONDAMENTALI CHE GUIDANO LO SVILUPPO FUTURO DELLA CITTÀ

I QUATTRO PILASTRI DELL'ATTRATTIVITÀ PADOVANA



UNIVERSITÀ



TURISMO



SANITÀ



TERZIARIO AVANZATO

NUOVA DOMANDA DI SPAZI E RIGENERAZIONE URBANA COME VOLANO

↑
RILANCIO DELLA NUOVA
FIERA DI PADOVA

↑
RIGENERAZIONE DELL'AREA
DELLA STAZIONE

↑
ARRIVO FUTURO DELL'ALTA
VELOCITÀ

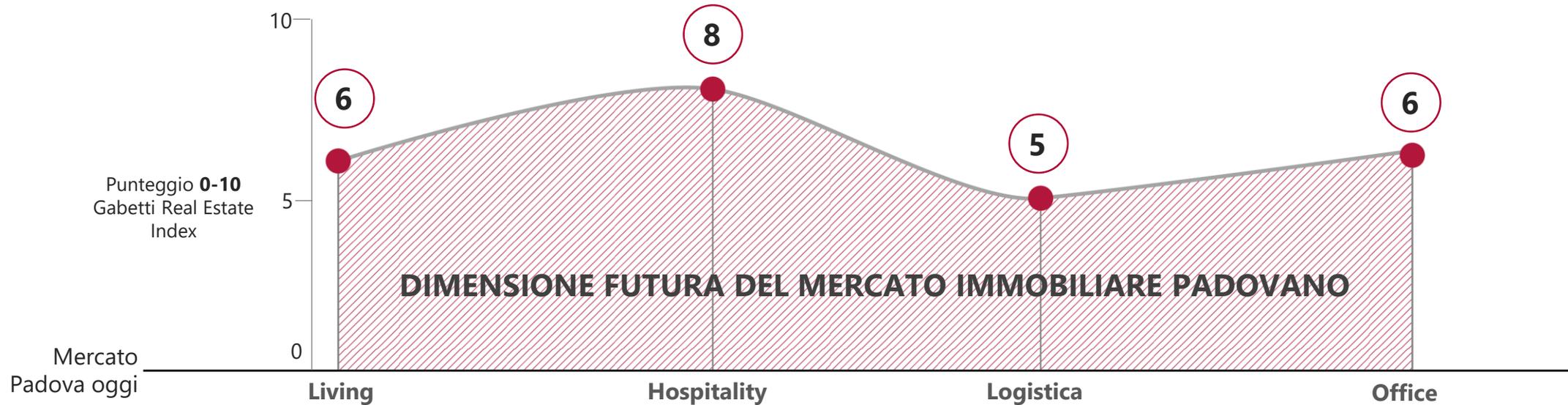
↑
NUOLO POLO DELLA SALUTE

↑
POTENZIAMENTO LINEE
TRAMVIARIE

I PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA E DI POTENZIAMENTO INFRASTRUTTURALE

LA DIMENSIONE FUTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE DI PADOVA

GABETTI REAL ESTATE INDEX: GAP TRA DOMANDA E OFFERTA

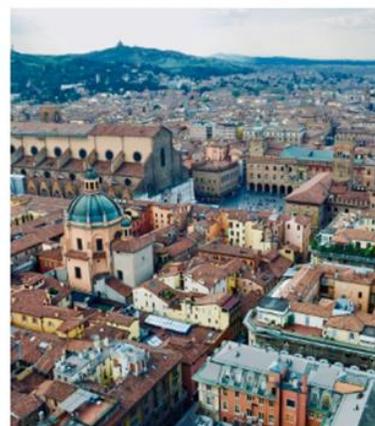
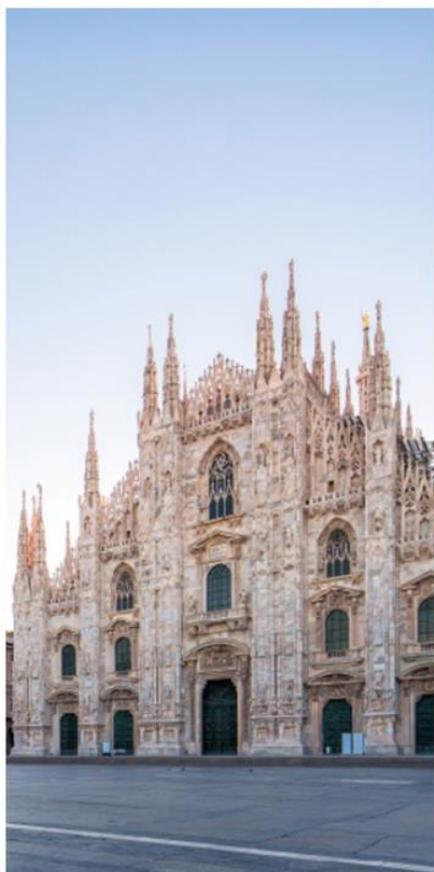


Crescita di nuovo prodotto residenziale (residenzialità collettiva e in *multifamily*) per rispondere a una domanda che vede nell'abitare non solo una permanenza ma anche una esperienza

Importanti prospettive di crescita per operazioni *value add* mirate al riposizionamento e al *rebranding* di strutture alberghiere esistenti in risposta a una domanda che è sempre più internazionale

La posizione baricentrica di Padova attira sempre di più investimenti di player internazionali nella logistica, un'asset class che sta vivendo una rivoluzione tecnologica anche alla luce dell'esplosione dell'e-commerce

Padova è la città veneta più importante nel terziario avanzato, un settore che oggi richiede spazi ad uso direzionale conformi agli standard ESG. Quindi elevato potenziale di investimento per adeguare il parco edilizio ad uso direzionale



Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS



Diego Vitello

dvitello@gabetti.it

