

Maggio 2026



# Padova Mercato **Residenziale**



## **Padova:**

un mercato residenziale solido e resiliente



**Silvana Grella**  
Market Analysis & Research  
Specialist



**Annalisa Lambertucci**  
Head of Padova Agency

## Quadro sintetico di mercato

<b>Liquidità</b>	Compravendite sopra media decennale e in linea con la media quinquennale
<b>Domanda</b>	Ampia e solida
<b>Nuovo</b>	-9% <i>stock</i> disponibile in offerta
<b>Valori</b>	Premio crescente per immobili efficienti
<b>Rischio</b>	Polarizzazione <i>stock</i> secondario

**Padova** si configura come uno dei **mercati residenziali più solidi del Nord Italia**, sostenuto da fondamentali economici favorevoli e da una domanda abitativa stabile. La città presenta **livelli di occupazione elevati** (il tasso di disoccupazione si attesta fra il 3 e il 4%), redditi superiori alla media nazionale e un tessuto imprenditoriale ampio (~90.000 imprese), elementi che contribuiscono alla tenuta del mercato nel medio periodo.

La presenza dell'**Università degli Studi di Padova** rappresenta un *driver* strutturale, in grado di garantire continuità alla domanda locativa e di sostenere l'attrattività urbana. Questo fattore, combinato con una buona liquidità del mercato, posiziona la città tra i **principali contesti urbani intermedi per dinamicità e stabilità**.

Parallelamente, emerge una *crescente selettività della domanda*: la capacità di assorbimento del mercato si concentra su immobili efficienti, ben localizzati e coerenti in termini di prezzo, mentre lo *stock* meno performante evidenzia segnali di progressiva marginalizzazione.

**Popolazione**  
**~211.000 abitanti**  
Domanda abitativa stabile

**Famiglie**  
**~100.000 nuclei**  
Crescente domanda di tagli medio-piccoli

**Università**  
**~70-75mila studenti**  
Forte sostegno al mercato locativo

Fonte: Elaborazioni Centro Studi IPI su dati Istat – Città di Padova

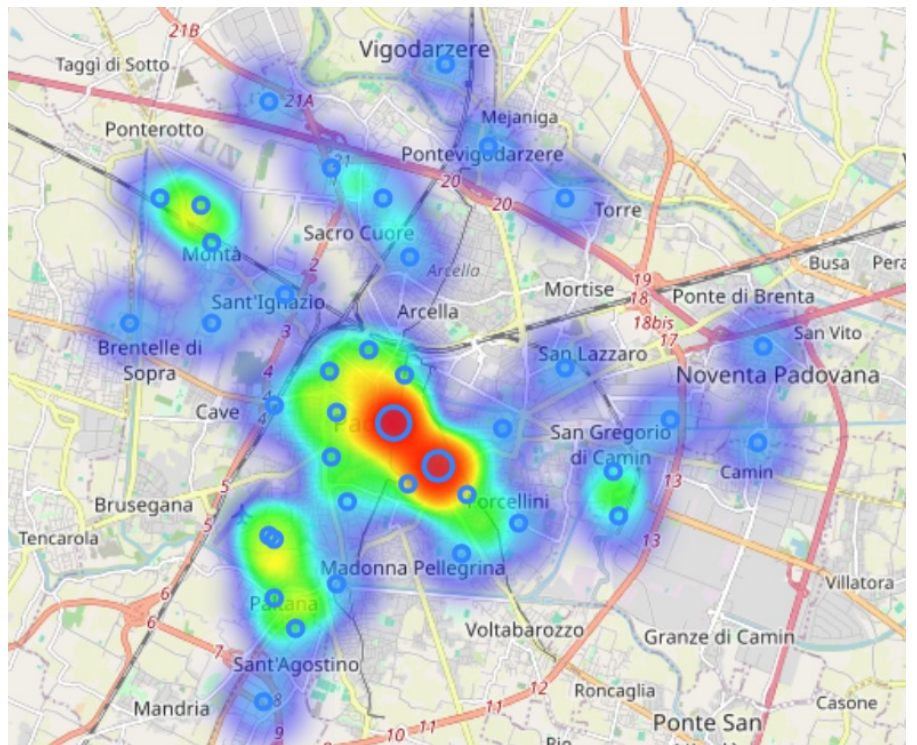
## Domanda abitativa e offerta: struttura, segmentazione e leve di mercato

La **domanda abitativa** a Padova, presenta una **base ampia e diversificata**, composta da **famiglie, studenti, giovani lavoratori e investitori**, con una crescente preferenza per unità di dimensione contenuta. **Bilocali e trilocali** risultano quindi i prodotti più richiesti, in linea con la riduzione della dimensione media dei nuclei familiari e con il peso della componente universitaria.

Le **aree centrali e semicentrali** continuano a rappresentare i contesti più attrattivi, grazie alla **vicinanza ai principali poli universitari, sanitari e direzionali**. In queste zone si registra la maggiore concentrazione di domanda e la migliore capacità di tenuta dei valori.

Il mercato evidenzia una **chiara tendenza alla polarizzazione**: gli immobili riqualificati e con buoni standard qualitativi mantengono elevata competitività, mentre lo stock esistente non aggiornato fatica a intercettare la domanda.

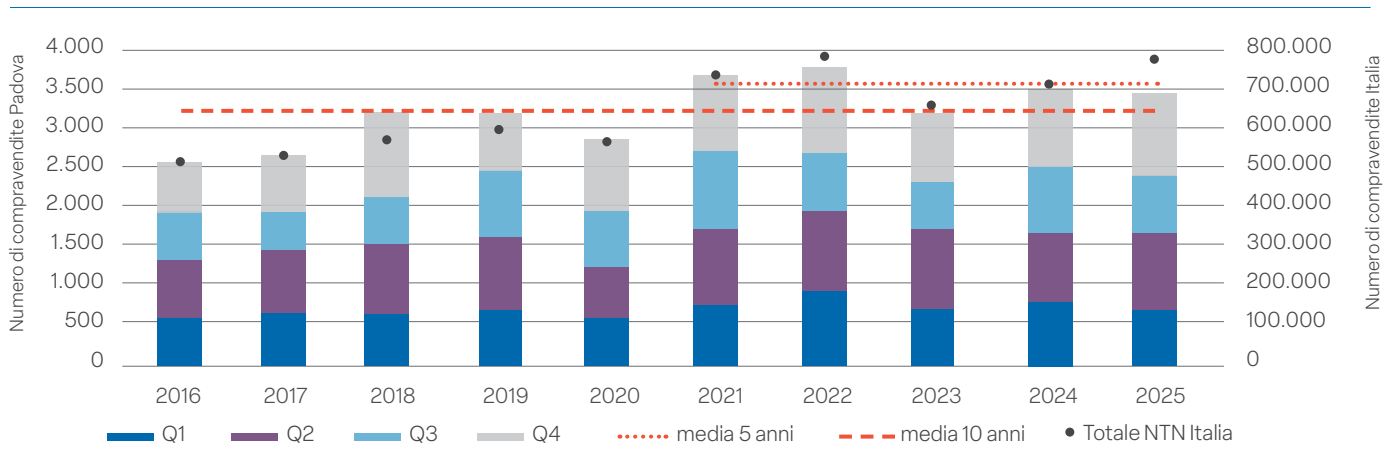
Questa dinamica configura un **mercato sempre più selettivo**, in cui **qualità e localizzazione** diventano determinanti.



Localizzazione dell'offerta residenziale – Centro Studi IPI

<b>Domanda prevalente</b>	Famiglie, studenti, giovani lavoratori, investitori
<b>Tagli più richiesti</b>	Bilocali e trilocali compatti
<b>Fattori principali</b>	Università, domanda urbana, investimento locativo
<b>Aree più dinamiche</b>	Centro Storico, Santo, Savonarola, Portello-Ospedali
<b>Segmenti di pregio</b>	Forte resilienza delle aree centrali
<b>Nuova costruzione</b>	Ancora limitata ma qualitativamente competitiva
<b>Stock esistente</b>	Patrimonio spesso datato e da riqualificare
<b>Trend di mercato</b>	Crescente polarizzazione qualitativa

## Andamento del numero di compravendite residenziali



## Compravendite e liquidità

L'attività **transattiva** si mantiene su livelli sostenuti con **3.461 compravendite**, dato superiore alla media di lungo periodo **(+6%)** e in linea con gli ultimi anni, confermando la **capacità del mercato di assorbire l'offerta disponibile**.

La **liquidità** risulta tuttavia condizionata dalla qualità degli immobili: le unità efficienti e correttamente posizionate presentano tempi di vendita contenuti, mentre gli immobili meno performanti registrano una riduzione della domanda e un allungamento dei tempi di assorbimento.

Il mercato residenziale mostra un **equilibrio positivo**, ma sempre più orientato alla qualità: la **domanda** rimane solida, mentre l'**offerta evidenzia un crescente disallineamento** che accentua la selettività e la **polarizzazione del mercato**.

**Compravendite:**  
superiori alla media decennale

**Domanda:**  
attiva ma più selettiva

**Segmenti più liquidi:**  
Tagli medio-piccoli e immobili efficienti

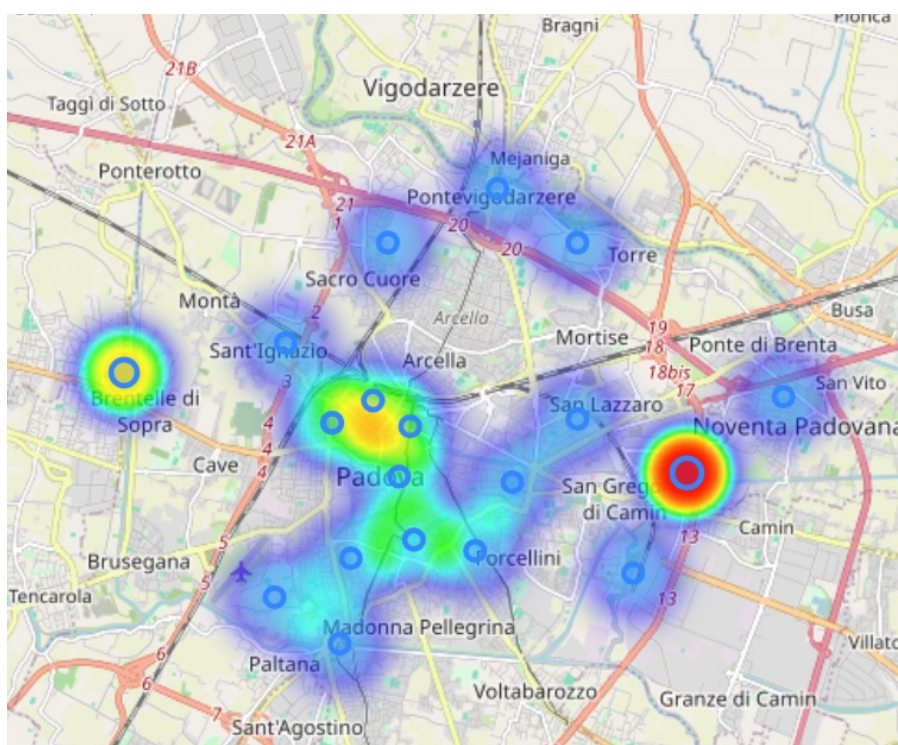
**Aree più dinamiche:**  
Centro e semicentro

## Nuova costruzione

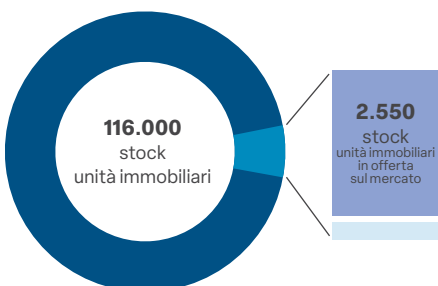
Il comparto della **nuova costruzione**, pur rappresentando una **quota limitata dello stock complessivo**, mostra una buona capacità competitiva.

La **domanda** si orienta verso **prodotti destinati alla sostituzione qualitativa**, caratterizzati da elevati standard energetici, qualità progettuale, presenza di spazi accessori e dimensionalmente più rilevanti.

Gli **interventi** si concentrano prevalentemente in aree di espansione urbana che offrono disponibilità di suolo e opportunità di sviluppo, contribuendo tuttavia solo in parte al rinnovamento complessivo dello stock esistente.



Localizzazione dell'offerta residenziale di nuova costruzione – Centro Studi IPI



- Unità immobiliari complessive
- Stock in offerta sul mercato
- Usato sul mercato
- Nuova costruzione sul mercato

Composizione percentuale dello stock immobiliare – Centro Studi IPI

<b>Incidenza sul mercato</b>	~9% dello stock disponibile
<b>Struttura dell'offerta</b>	Interventi di piccola/media dimensione
<b>Tagli prevalenti</b>	Trilocali e quadrilocali
<b>Domanda prevalente</b>	Sostituzione qualitativa
<b>Fascia prezzi prevalente</b>	2.600–4.500 €/mq
<b>Pregio Centro storico</b>	Fino a -5.500–6.000 €/mq
<b>Aree di sviluppo</b>	Stanga, San Lazzaro, Ponte di Brenta
<b>Punti di attenzione</b>	Efficienza energetica, qualità, terrazze, servizi

Il **mercato residenziale di Padova** conferma un quadro complessivamente solido, sostenuto da una **domanda strutturalmente stabile e da fondamentali urbani favorevoli**. La crescita dei valori osservata negli ultimi anni prosegue anche nell'attuale fase di mercato, seppur con dinamiche più moderate e selettive, in un contesto caratterizzato da una limitata disponibilità di prodotto qualitativamente competitivo.

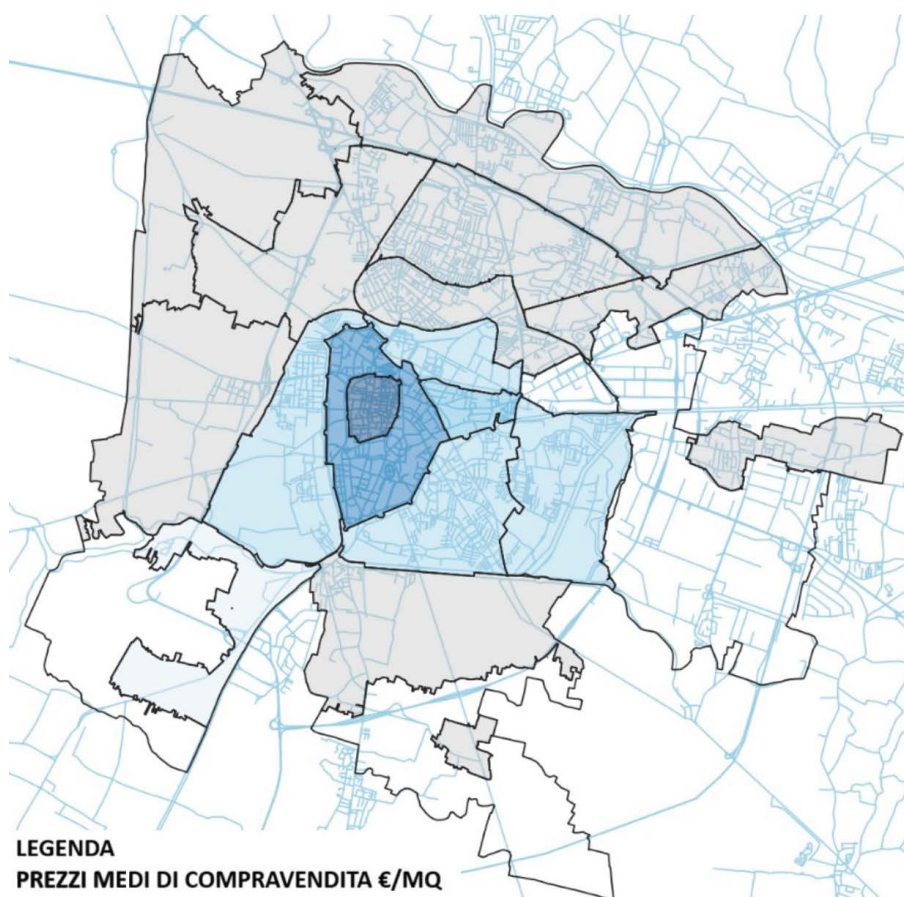
La città continua a beneficiare di una **domanda articolata e diversificata**, alimentata dalla presenza universitaria, dalla buona

tenuta del mercato del lavoro, dalla qualità dei servizi e dal ruolo strategico di Padova nel sistema urbano ed economico del Nord-Est. Tali elementi contribuiscono a sostenere il mercato abitativo sia sul fronte della prima casa sia nell'ambito della domanda legata a studenti, professionisti e nuclei familiari orientati alla sostituzione qualitativa dell'abitazione.

Le **aree centrali e semicentrali** confermano le *performance* più dinamiche, grazie a una **maggiore attrattività urbana**, a livelli più elevati di accessibilità e alla presenza di un patrimonio immobiliare mediamente

più competitivo. In questi contesti il mercato continua a evidenziare una buona capacità di assorbimento e una maggiore stabilità dei valori, in particolare per gli immobili recenti, riqualificati o caratterizzati da elevati *standard* energetici e qualitativi.

Parallelamente emerge una **crescente polarizzazione del mercato**. Gli immobili di migliore qualità, efficienti sotto il profilo energetico e coerenti con le nuove esigenze abitative, mantengono una buona capacità competitiva. Al contrario, il patrimonio più obsoleto o meno efficiente evidenzia maggiori difficoltà di collocamento, con un progressivo aumento della sensibilità al prezzo e tempi di vendita generalmente più lunghi. Tale dinamica contribuisce ad ampliare il divario tra prodotto di qualità e patrimonio secondario, rafforzando i processi di selezione interna al mercato.



Localizzazione dell'offerta residenziale di nuova costruzione – Centro Studi IPI

Nel **breve-medio periodo** il comparto dovrebbe continuare a essere sostenuto da fattori strutturali favorevoli, pur in presenza di un contesto che richiede crescente attenzione alla sostenibilità dei valori raggiunti, all'evoluzione del costo del credito e alla capacità di riqualificazione del patrimonio esistente. In questo scenario il mercato appare destinato a evolvere verso una fase maggiormente orientata alla **qualità del prodotto, all'efficienza energetica, alla localizzazione e alla coerenza dei prezzi** rispetto alle caratteristiche effettive degli immobili. Tra gli elementi di potenziale evoluzione del mercato cittadino si segnalano inoltre alcuni rilevanti interventi infrastrutturali e urbani attualmente in fase di sviluppo, tra cui il nuovo Polo Ospedaliero di Padova Est – San Lazzaro e la nuova linea tramviaria est-ovest SIR2. Pur con tempistiche di realizzazione progressive, tali interventi potrebbero contribuire nel medio periodo a rafforzare l'accessibilità urbana e a sostenere processi di riqualificazione e riposizionamento di alcune aree non centrali, con possibili effetti positivi anche sul comparto residenziale.

Nel complesso, il **mercato residenziale padovano conferma fondamentali solidi e un buon livello di resilienza**, posizionandosi tra i contesti urbani più dinamici e strutturati del Nord-Est italiano, all'interno di una fase di mercato sempre più selettiva e orientata alla qualità del prodotto immobiliare.

Il report è stato elaborato dal Centro Studi IPI sulla base delle attività di monitoraggio del mercato immobiliare. L'analisi integra dati pubblici, rilevazioni di mercato ed evidenze transattive, con particolare attenzione allo stock residenziale, alla domanda e all'andamento dei valori immobiliari.

Le stime e gli indicatori presentati rappresentano valori medi di mercato riferiti al periodo di osservazione e possono variare in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili, della localizzazione e delle condizioni contrattuali delle singole operazioni.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

**Silvana Grella**

Market Analysis & Research Specialist

[centrostudi.ipi@ipi-spa.com](mailto:centrostudi.ipi@ipi-spa.com)

Le informazioni contenute nel presente documento derivano da fonti ritenute attendibili e da elaborazioni del Centro Studi. I dati rappresentano evidenze di mercato disponibili alla data di pubblicazione e possono essere soggette a successive revisioni. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.



**IPI S.p.A.**

Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino

T. 011 4277111

[ipi-spa.com](http://ipi-spa.com)