

FOCUS/MODENA**I numeri della città**

TOTALE ABITAZIONI	83.307	POPOLAZIONE PRESENTE	181.109
CASE PROPRIETÀ DI RESIDENTI (Italia = 79,34%)	62,2%	COPPIE CON FIGLI (Italia = 57,49%)	49,38%
SUPERFICIE MEDIA CASA mq (Italia = 91,88)	96,15	INDICE DI VECCHIAIA over 65 / under 13 (Italia = 131,38)	178,95
MQ PER OCCUPANTE (Italia = 36,79)	41,24	DENSITÀ ABITATIVA abitanti / kmq (Italia = 189,1)	960
STANZE MEDIE (Italia = 4,07)	4,09	STRANIERI OGNI 100 RESIDENTI (Italia = 2,34)	5,23

Fonte: 14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni Istat, 2001

La tendenza

■ Compravendite in calo, quotazioni in aumento fino al periodo estivo, soprattutto nel centro storico, e un'offerta di case in crescita. È questo il quadro tracciato dagli agenti immobiliari di Modena. Nel cuore della città «gli incrementi di prezzo nel residenziale, rispetto al 2004, sono oscillati intorno al 10%» afferma Sonia Pini, di Euroimmobiliare. Un riscontro legato anche al "Progetto Pomposa" (dal nome dell'antica piazza modenese), promosso dal Comune per valorizzare l'area come accesso qualificato del centro storico e percorso commerciale attrattivo. «Ci sono stati aumenti anche in zone della prima fascia periferica che da tempo fanno registrare un numero maggiore di richieste rispetto al centro — dice Fabrizio Malaguti, dell'agenzia Malaguti& Partners —, come i quartieri Buon Pastore e Sant'Agnese e il Villaggio Zeta, area ricca di verde edificata negli anni 70. Il costo delle case è salito notevolmente negli ultimi tre anni, adesso però i prezzi mostrano una tendenza al consolidamento». La fascia di prezzo più ricercata in città è quella entro i 220mila euro, una cifra con cui è possibile acquistare appartamenti di dimensioni medio-piccole o immobili da ristrutturare. In rallentamento i tempi di vendita, soprattutto per quanto riguarda le abitazioni usate, che secondo Gabetti sono passati a 5-6 mesi.

Le compravendite**I PREZZI ZONA PER ZONA**

Fonte: elaborazione su dati Gabetti, Fiaip, agenzie locali

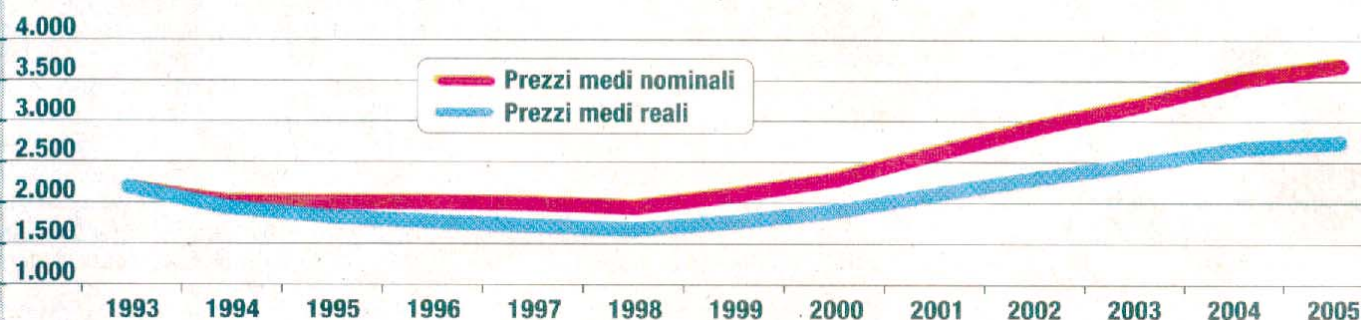
Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al metro quadrato per tipologia di abitazione e tempi medi di durata delle trattative di compravendita

	Domanda	Offerta	Signorile usata	Medio usata	Signorile nuova o ristrutturata	Medio nuova o ristrutturata	Tempi medi
Centro storico	=	=	2.600	1.900	4.300	2.700	5 mesi
Musicisti	▲	▼	2.500	1.700	2.900	2.400	5 mesi
Sant'Agnese	=	=	2.250	2.050	2.800	2.250	5 mesi
San Faustino	=	▼	2.500	2.000	2.850	2.600	5 mesi
San Lazzaro	▲	=	2.900	1.900	3.150	2.650	5 mesi
Villaggi	▲	=	2.500	1.800	2.800	2.800	5 mesi
Giardini	▲	=	2.300	2.000	2.700	2.400	5 mesi
Buon Pastore	▲	▼	2.400	1.950	2.650	2.350	5 mesi
Madonnina	▲	=	1.750	1.650	2.350	2.050	5 mesi
Sacca	▲	▼	2.050	1.800	2.150	2.050	5 mesi
Zona Viali	▲	▼	2.400	1.900	4.300	2.550	5 mesi
Morane Sud / Rotonda / G. Nasi	▲	=	2.150	1.950	2.700	2.300	5 mesi

IL LUNGO PERIODO

Fonte: Scenari Immobiliari

Il mercato delle abitazioni nelle zone centrali (prezzi nominali e valori attuali espressi in euro al mq)



I TREND

Fonte: elaborazione su dati Gabetti, agenzie locali

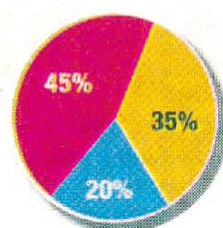
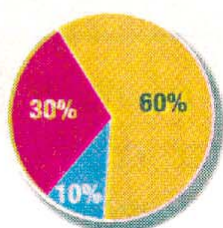
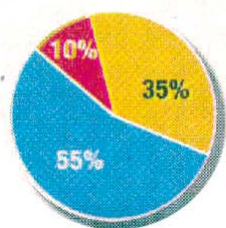
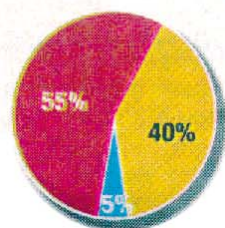
Indicazioni degli operatori sul futuro andamento del mercato

Domanda

Offerta

Prezzi

Compravendita



GLI INDICATORI DELLE TRATTATIVE

Fonte: elaborazione su dati Gabetti

I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni

Anno	Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
I 2000	5,0	5,0	8,1	10,0
II 2000	4,0	4,0	8,0	10,0
I 2001	3,0	3,7	8,4	10,0
II 2001	3,5	3,5	8,5	9,9
I 2002	3,3	3,3	8,2	10,5

Anno	Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
II 2002	3,2	3,2	7,5	10,0
I 2003	3,3	3,3	6,8	9,7
II 2003	3,3	3,3	6,6	9,9
I 2004	3,4	3,4	7,5	10,5
II 2004	3,5	3,4	7,7	10,5
I 2005	5,0	3,5	8,5	9,5

Gli affitti

I CANONI DI LOCAZIONE

Fonte: elaborazione su dati Gabetti, Fimaa

Canoni medi indicativi di affitto (in euro) nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq) e per un quadrilocale (dai 110 ai 125 mq)

	Bilocale	Trilocale	Quadrilocale
Centro storico	600	700	750
Modena est	550	600	700
Giardini	550	650	700

	Bilocale	Trilocale	Quadrilocale
Sant'Agnese	600	650	700
San Faustino	550	650	750

a cura di **Antonio Schembri**