

## NOTA TERRITORIALE Modena – I Semestre 2009

a cura dell'Ufficio Provinciale di Modena  
in collaborazione con la Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e  
Servizi Estimativi

### Presentazione

Realizzata dall'Ufficio Provinciale di Modena, in collaborazione con l'Ufficio Studi della Direzione Centrale OMI dell'Agenzia del Territorio, la Nota Territoriale ha lo scopo di illustrare le dinamiche ed i livelli dei valori patrimoniali delle abitazioni alla luce degli effetti del ciclo immobiliare che attraversa gran parte del territorio italiano.

Per affrontare questi temi l'Agenzia del Territorio, attraverso l'Osservatorio del mercato immobiliare, analizza i principali dati strutturali del mercato delle unità residenziali dell'intera provincia e della città di Modena, indagando sulla distribuzione territoriale delle compravendite tra le diverse zone omogenee, ponendo in evidenza i dati più significativi ed illustrando l'andamento nelle diverse aree omogenee.

Sono approfondite, in particolare, alcune caratteristiche strutturali del mercato, trattate anche nel contesto della provincia e del capoluogo di provincia:

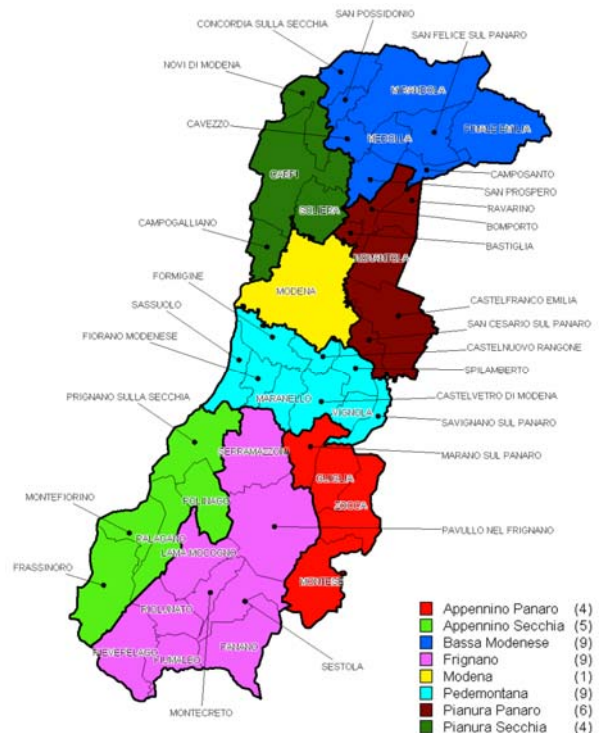
- Il numero di transazioni normalizzate NTN <sup>(1)</sup> nell'anno 2008;
- La variazione percentuale del NTN e delle quotazioni rispetto all'anno 2007;
- Il differenziale delle quotazioni medie rispetto alla quotazione inferiore sia per i comuni della provincia, sia per singola zona OMI all'interno della città.

### In breve

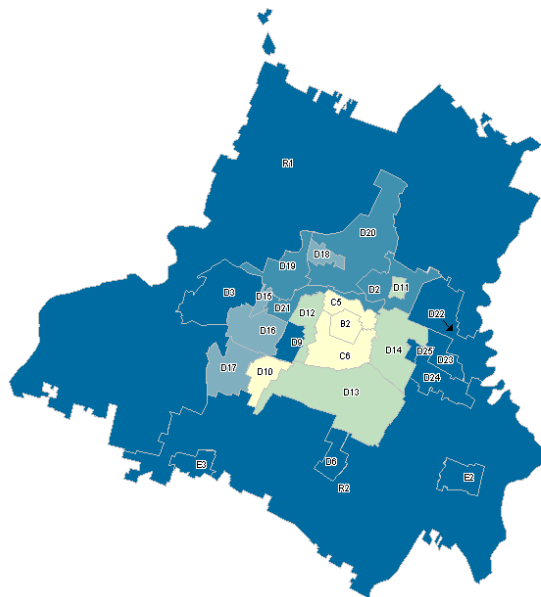
La Nota Territoriale relativa al I semestre 2009, si compone di uno sviluppo provinciale (sulla base della suddivisione in 8 macroaree con caratteristiche territoriali simili) e di un inquadramento dedicato al Comune di Modena, suddiviso in 25 zone omogenee e due zone "rurali".

L'analisi dei dati riportati evidenzia un decremento delle transazioni a livello provinciale (NTN-20,25%), coerente con l'andamento del mercato immobiliare nazionale, registrando un numero assoluto di transazioni pari a 998 NTN.

A livello di macroaree provinciali l'andamento del mercato registra le maggiori contrazioni nelle macroaree Pianura Panaro (NTN -29,94%), Pianura Secchia (NTN -25,32%) e Bassa Modenese (NTN -22,36%); dal punto di vista delle transazioni assolute, è la macroarea Pedemontana a detenere nel I semestre 2009 la maggiore quota di transazioni effettuate NTN=982, seguita dalla macroarea Modena NTN=861; per quanto attiene agli ambiti comunali, dopo il capoluogo Modena, è il Comune di Carpi che rappresenta la realtà di maggiore rilevanza per entità delle compravendite NTN=408, con una dinamica del mercato immobiliare (NTN -30%) che dimostra un forte indebolimento rispetto la media provinciale.



Le rilevazioni inerenti il capoluogo Modena (22% delle transazioni dell'intera provincia) individuano nella zona D13 (periferica sud) l'ambito con maggior richiesta nel periodo di riferimento, rappresentando circa il 16,8% del mercato residenziale locale; è altresì apprezzabile (13,9% NTN) la vivacità del mercato nella zona semicentrale C6 (che raggruppa le aree circostanti il centro storico a sud della Via Emilia), che funge anche da traino alla limitrofa zona D14 (Polo Universitario, Policlinico, Divisione Acqui).



<sup>(1)</sup> NTN rappresenta il numero di trattazioni avvenute nel periodo di riferimento, normalizzato rispetto alla quota di proprietà compravenduta.

\*\*\*\*\*

#### OMI

L'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

#### Prodotti dell'OMI

Per gli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale sono quotati i valori di mercato per le destinazioni: Residenziale, Commerciale, Terziaria e Produttiva. Per ogni destinazione vengono esposti semestralmente i valori di mercato ed i canoni delle diverse tipologie edilizie:

Periodicamente vengono realizzati rapporti e note sugli andamenti del mercato immobiliare.

Di seguito l'elenco delle pubblicazioni:

- Rapporto - statistiche catastali
- Rapporti immobiliari
- Note semestrali congiunturali (riferite a tutto il territorio nazionale)
- Note territoriali semestrali (riferite a singoli contesti provinciali e comunali)
- Rapporti sulle nuove costruzioni
- Rapporti sui mutui ipotecari destinati all'acquisto di abitazioni
- Volumi di compravendita immobiliare a livello nazionale e con dettaglio provinciale e comunale.

#### Come consultare i prodotti dell'OMI

Le rilevazioni ed i prodotti dell'OMI risultano consultabili attraverso il sito <http://www.agenziaterritorio.gov.it/> alla sezione Osservatorio mercato immobiliare .