

# “RIPRESA DELLE COMPRASVENDITE”

Con 98.403 transazioni, il mercato immobiliare delle abitazioni segnò nel primo trimestre 2014 una crescita del 4,1%, secondo i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, l'incremento delle compravendite ha interessato in misura minore i Comuni non capoluogo con un + 1,7% e maggiormente i capoluoghi con un + 8,8%.

## A tu per tu con Raffaele Vosino?

*Mi occupo da diversi anni del settore immobiliare come socio dello Studio 5 s.r.l. e oggi anche in veste di Presidente Provinciale F.I.M.A.A. Modena (aderente Confcommercio) e di consigliere Confcommercio di Modena - esordisce Vosino - La nostra agenzia è stata fondata nel lontano 1982 dal mio socio Claudio Magni; quest'anno abbiamo festeggiato i 32 anni di attività rappresentando per la nostra città una delle agenzie immobiliari storiche e meglio consolidate”.*

**1 - Qual è la sua impressione sull'andamento del mercato residenziale modenese dall'inizio dell'anno? Come si stanno comportando i prezzi e la domanda e l'offerta di immobili in vendita?**

*L'andamento del mercato immobiliare a Modena è in ripresa. Continua la fase del repricing cioè l'adeguamento dei prezzi avviatasi nel 2013, anche perché oggi, chi vuole vendere il proprio immobile si trova ad affrontare un mercato in cui l'offerta è molto più elevata della domanda. Per quanto riguarda i prezzi, in città, abbiamo sull'usato un prezzo medio compreso tra 1.200 e 1.600 euro e sul nuovo un prezzo medio compreso tra 2.300 e 3.500 euro.*

**2 - Quali sono le sue previsioni per i prossimi 6 mesi?**

*Ritengo che nel secondo e terzo trimestre continuerà la fase di ripresa, già avviatasi, anche grazie all'allargamento delle maglie da parte delle banche.*

**3 - Per quanto riguarda gli affitti come stanno andando le cose in termini di numero dei contratti conclusi, sull'andamento della domanda e dell'offerta e sui canoni di locazione?**

*Sul fronte degli affitti residenziali, stiamo assistendo ad un trend positivo: +7% nel primo trimestre rispetto allo stesso periodo del 2013. La richiesta di locazione coinvolge sempre più la fascia di clientela con redditi medi, che, a causa della crisi e della difficoltà di accesso al credito, riesce molto più difficilmente ad acquistare. Altri elementi che hanno favorito il mercato delle locazioni sono stati innanzitutto l'introduzione del regime di tassazione con cedolare secca, e da quest'anno, anche la significativa riduzione della tassazione sugli affitti a canone concordato.*

**4 - Ci sono da segnalare altri fattori che stanno caratterizzando il mercato di Modena in questo momento? Dove si stanno costruendo degli immobili residenziali in città; quali quartieri hanno un mercato più dinamico?**

*A Modena abbiamo moltissimo invenduto sia sul fronte del nuovo che sull'usato.*

*L'imprenditore edile, prima di avviare un nuovo intervento, deve alienare l'invenduto e ciò rallenta ovviamente l'apertura di nuovi cantieri.*

*Le zone più gettonate sono quelle a sud della città, i cui costi al mq restano però elevati. Elemento, questo, che fa sì che le altre zone di Modena, che offrono prezzi più contenuti, mantengano sempre un'ottima appetibilità.*

Articolo a Cura di Raffaele Vosino,  
Presidente Provinciale F.I.M.A.A.  
Confcommercio Modena



Raffaele Vosino, presidente FIMAA-Confcommercio  
Modena