

RIMINI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato immobiliare locale)

PREZZI: -2,7% nel II sem 2016

II sem 2015	I sem 2016	II sem 2016
-10,1%	-4,3%	-2,7%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel secondo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Rimini sono diminuite del 2,7%. Il mercato è dinamico, infatti aumenta sia la domanda sia il numero di compravendite e le tempistiche medie sono generalmente inferiori. Attivo anche il mercato delle seconde case in città, con turisti provenienti da Bologna, Mantova, Brescia, Milano e Perugia.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede la maggiore concentrazione del trilocale (60,9%), seguita dal quadrilocale (16%). I potenziali clienti esprimono un budget compreso tra 170 e 249 mila € nel 35,4% dei casi, mentre la fascia di spesa compresa tra 120 e 169 mila € incide per il 33,4%.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite a Rimini: in città sono state acquistate 1.198 unità immobiliari nel corso del 2016, pari al 14,1% in più rispetto al 2015, mentre la provincia chiude l'anno con 1.552 transazioni (+24,6%).

Testo integrale

MERCATO IMMOBILIARE RIMINI

In città e provincia transazioni in aumento e tempi di vendita in diminuzione

Nella seconda parte del 2016 Rimini ha fatto segnare un calo dei prezzi pari a -2,7%.

Quotazioni in leggero ribasso nelle zone di Bellariva, Marebello, Miramare e Rivazzurra. Il mercato è dinamico, infatti aumentano sia le richieste sia le compravendite e le transazioni si concludono più velocemente, adesso nell'ordine di 6-7 mesi. A cercare la prima casa sono giovani coppie e famiglie con doppio reddito spesso aiutate dai genitori, che riescono ad accedere più facilmente al credito. Il taglio più richiesto è il trilocale da 70-90 mq per una spesa nell'ordine di 170-180 mila € e l'area più ricercata si sviluppa tra la Ferrovia e la Statale. Attivo anche il mercato delle seconde case, i turisti provengono dalle province di Bologna, Mantova, Brescia, Milano e Perugia e optano per trilocali da 130-140 mila € il più possibile vicino al mare. Non di rado costoro affittano i propri appartamenti nei periodi in cui non vengono utilizzati in modo da rientrare delle spese di gestione.

Bellariva e Rivazzurra sono le zone più apprezzate da chi cerca la prima casa perché offrono soluzioni dotate di box e sono ben collegate con Rimini. La maggior parte dell'offerta è rappresentata da palazzine di pochi appartamenti, un trilocale di 80 mq si valuta 2000 € al mq. Le zone dove si compravende di più ad uso turistico sono e Miramare: il primo è un quartiere molto piccolo, dotato di residence degli anni '70-'80 in buona parte ristrutturati, mentre il secondo piace grazie alla presenza delle terme. Il medio usato non supera 2000 € al mq, sul fronte mare si raggiungono 2800 € al mq, per scendere a 1800 € al mq

allontanandosi dalla prima fila. Proseguono i lavori per la realizzazione del TRC (Trasporto Rapido Costiero) sistema di trasporto rapido su gomma che collegherà la stazione di Rimini a quella di Riccione e che dovrebbe vedere la luce nel 2018.

TURISTICO MARE RIMINI

Le principali località turistiche della provincia di Rimini hanno ceduto l'1,9% rispetto al semestre precedente.

La seconda parte del 2016 ha visto prezzi sostanzialmente stabili nelle zone centrali di Riccione e in ribasso a Riccione Paese. Il mercato è dinamico, infatti le richieste sono numerose e il numero di compravendite è in aumento rispetto al passato. La domanda è equamente divisa tra prime e seconde case. A ricercare l'abitazione principale ci sono giovani coppie al primo acquisto e famiglie in cerca dell'abitazione sostitutiva che non di rado provengono dalle zone periferiche. Il taglio più richiesto è il trilocale di 75-80 mq per una spesa compresa tra 200 e 300 mila €, mentre per la seconda casa si ricercano o bilocali il più vicino possibile al mare o trilocali da utilizzare tutto l'anno anche nelle aree interne perché più comode alla stazione ed ai servizi. I turisti provengono dalle province di Modena, Bologna, dalla Lombardia e dall'Umbria, il loro budget è polarizzato o su fasce medio-basse (120-180 mila €) o su fasce molto alte (superiori a 400 mila €).

L'area più richiesta e prestigiosa è Abissinia, che si sviluppa nel Centro di Riccione, non oltre i 300 mt dal mare, attorno a viale Ceccarini. È qui che si raggiungono i top prices, con punte di 5000-6000 € al mq, a fronte di una media in zona di 4000-5000 € al mq. Al secondo posto tra le preferenze c'è la zona Terme, dove sono presenti piccoli contesti condominiali, soluzioni indipendenti e semindipendenti degli anni '80-'90 che si scambiano a circa 3500 € al mq. Infine si segnala Riccione Paese, la vecchia borgata storica della città che in corso Fratelli Cervi e nelle sue traverse (i viali Panoramica, Diaz e Settembrini) l'area più richiesta: qui il nuovo non supera 3500 € al mq, mentre l'usato in buone condizioni oscilla intorno a 2500 € al mq. Da segnalare nuovi interventi edilizi solamente ai margini del Centro, dove si stanno realizzando piccoli contesti condominiali proposti a 3200-3500 € al mq; nelle altre zone, infatti, si sta procedendo alla riqualificazione dell'esistente o, dove possibile, al cambio di destinazione d'uso da edificio turistico a residenziale.

Mercato dinamico a Igea Marina: i prezzi sono stabili, le compravendite sono in aumento e le richieste sono sempre numerose. Si riscontra un maggior numero di compravendite di prime case, che si focalizzano o su trilocali da 120 mila € o su ville a schiera e attici da 300 mila €, appannaggio rispettivamente di coppie al primo acquisto e da famiglie alla ricerca della soluzione migliorativa. Il mercato delle seconde case è alimentato da turisti provenienti dall'Alta Emilia e dalla Lombardia, i quali hanno un budget compreso tra 60 e 90 mila € e cercano bilocali necessariamente entro 200 metri dal mare. Attivo il mercato degli affitti turistici, dove un bilocale di quattro posti letto costa 1600 € ad Agosto, 1400 € a Luglio e 300 € a settimana nei mesi di Giugno e Settembre.

La zona maggiormente richiesta si sviluppa tra il mare e la ferrovia, che ha in viale Pinzon la strada principale: gli appartamenti risalgono agli anni '60-'70 e si scambiano a 2200-2300 € al mq, quelli di nuova costruzione costano fino a 2500 € al mq. In seconda fila rispetto al mare si distinguono viale Virgilio e via Italo, caratterizzate da un'offerta sostanzialmente simile alla precedente ma con prezzi di 1900-2000 € al mq. Dietro la ferrovia si sviluppa la zona residenziale, che è stata interessata da una forte espansione



edilizia negli ultimi anni. Sono stati costruiti appartamenti di 50 mq in classe A dotati di terrazzo abitabile che si vendono mediamente a 1900 € al mq, a fronte dei 2100 € al mq necessari per una soluzione indipendente. Si costruisce anche in zona Laghi, dove le villette bifamiliari e le case indipendenti, dotate di box e giardino, hanno prezzi medi di 2000-2100 € al mq. Le tipologie più datate risalgono agli anni '90 e attualmente si valutano tra 1800 e 1900 € al mq.