

RIMINI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI: -2,3% nel II sem 2017

Il sem 2015	I sem 2016	II sem 2016	I sem 2017	II sem 2017
-10,1%	-4,3%	-2,7%	-2,7%	-2,3%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel secondo semestre 2017 a Rimini la maggior parte delle transazioni immobiliari riguarda l'abitazione principale (77,4%), seguono gli acquisti per investimento (13,2%) e le compravendite di case vacanza (9,4%).

Si vende soprattutto per reperire liquidità (76,9%) ed in seconda battuta per migliorare la qualità abitativa (17,3%).

Nell'area di viale Tripoli e del Centro storico il numero di richieste è in crescita ma permane una forbice ampia tra la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti ed i prezzi richiesti dai proprietari. Il Centro storico è particolarmente ambito dagli investitori grazie alla presenza delle facoltà universitarie. manca la domanda da parte di turisti per la casa vacanza, nei pressi del Centro storico sono attivi alcuni cantieri per la realizzazione di nuovi condomini, in questo caso i valori degli immobili variano tra 3200 e 3600 € al mq. Buona la domanda di immobili in zona Lagomaggio. La maggior parte delle richieste riguarda la prima casa e proviene da famiglie in cerca di soluzioni ampie con doppi servizi. La presenza dell'ospedale, della caserma e del centro studi determina un buon numero di acquisti per investimento. Quotazioni ancora in lieve calo nelle zone di Bellariva, Marebello, Miramare e Rivazzurra. Il calo è determinato in parte da un'alta offerta alta di immobili in vendita, molti dei quali provenienti da aste giudiziarie a carico di costruttori. Qui si registra anche qualche richiesta di case vacanza in particolare da parte di turisti francesi e svizzeri.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia più richiesta è il trilocale, scelto come obiettivo della compravendita dal 56,3% dei potenziali acquirenti, mentre la disponibilità di spesa si concentra nelle fasce di spesa tra 120 e 249 mila €.

LOCAZIONI: canoni in lieve aumento nel II sem 2017

Nell'ultimo semestre i canoni di locazione dei trilocali sono leggermente aumentati rispetto a quelli registrati un semestre fa segnalando +1,2%, stabili invece i canoni dei bilocali. Il canone medio di un bilocale è di 520 euro al mese, se invece si sceglie il trilocale bisogna mettere a budget 630 euro al mese.

COMPRAVENDITE: in aumento il numero in città ed in provincia

In provincia di Rimini (escluso il capoluogo) nel 2017 sono state vendute 1.589 abitazioni (+5,2% rispetto al 2016), mentre a Rimini città le transazioni sono state 1.248, in aumento del +5,9% rispetto al 2016.

TESTO INTEGRALE

RIMINI: transazioni in aumento e tempi di vendita in diminuzione in città ed in provincia

A Rimini nella seconda parte del 2017 le quotazioni immobiliari sono diminuite del 2,3% rispetto al semestre precedente.

Mercato vivace nell'area di viale Tripoli e del Centro storico, i valori sono stabili, il numero di richieste è in crescita ma permane una forbice ampia tra la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti ed i prezzi richiesti dai proprietari. Il Centro storico è particolarmente ambito dagli investitori grazie alla presenza delle facoltà universitarie. Chi compra per investimento cerca in genere multilocali dal valore non superiore a 200 mila € e da affittare a studenti a 200-250 € al mese per camera singola. Chi è in cerca dell'abitazione principale si focalizza soprattutto su trilocali e quattro locali, preferibilmente in buone condizioni, anche se spesso gli immobili necessitano di interventi di ristrutturazione. Non manca la domanda da parte di turisti per la casa vacanza, in questo caso si scelgono abitazioni situate a non più di 300 metri dal mare e dal valore non superiore a 180 mila €, anche se spesso i prezzi degli immobili superano questa cifra. L'area di piazza Pascoli, nei pressi del mare, è caratterizzata da abitazioni degli anni '50 e '60 che, in buone condizioni, non superano i 2000 € al mq. Quotazioni leggermente superiori, 2100-2200 € al mq, si

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

registrano per le stesse tipologie nell'area di viale Tripoli. Prezzi più contenuti in Centro storico, dove si possono acquistare abitazioni anteguerra oppure degli anni '50 e '60 a 1400-1500 € al mq, se da ristrutturare. Da segnalare che nei pressi del Centro storico sono attivi alcuni cantieri per la realizzazione di nuovi condomini, in questo caso i valori degli immobili variano tra 3200 e 3600 € al mq.

Buona la domanda di immobili in zona Lagomaggio. La maggior parte delle richieste riguarda la prima casa e proviene da famiglie in cerca di soluzioni ampie con doppi servizi. La presenza dell'ospedale, della caserma e del centro studi determina un buon numero di acquisti per investimento, spinti dalle numerose richieste di appartamenti in affitto da parte di lavoratori trasfertisti e studenti. Chi compra per investimento sceglie in genere bilocali dal valore compreso tra 150 e 180 mila €, con affitti che si attestano tra 500 e 600 € al mese. Spesso si utilizzano contratti a carattere transitorio, non mancano comunque stipule di contratti a canone libero e a canone concordato. Da segnalare anche qualche acquisto di case vacanza, in particolare in zona Pascoli, ed in questi casi la disponibilità di spesa oscilla tra 90 e 140 mila €. In zona Pascoli si trovano abitazioni degli anni '70 ed '80 in buono stato a 1800-2000 € al mq. Tipologie e prezzi simili in zona Colonnella, dove un buon usato costa tra 1800 e 2100 € al mq, mentre il nuovo arriva a 2700-2800 € al mq. Prezzi più contenuti si registrano in zona Bellariva, dove l'usato in buone condizioni vale tra 1500 e 1700 € al mq.

Quotazioni ancora in lieve calo nelle zone di Bellariva, Marebello, Miramare e Rivazzurra. Il calo è determinato in parte da un'alta offerta alta di immobili in vendita, molti dei quali provenienti da aste giudiziarie a carico di costruttori. La domanda è comunque buona, le richieste si concentrano soprattutto sul mercato della prima casa, ma si registra anche qualche richiesta di case vacanza in particolare da parte di turisti francesi e svizzeri. Chi cerca la casa vacanza si focalizza su bilocali e trilocali dal valore compreso tra 100 e 200 mila €, mentre chi compra l'abitazione principale sceglie in genere il trilocale ed acquista quasi sempre con l'ausilio di un mutuo bancario, anche grazie ad una maggiore facilità di accesso al credito rispetto al passato. 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 Marebello, Miramare e Rivazzurra: il primo è un quartiere molto piccolo con 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.

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO

RICCIONE

Prezzi stabili ed in alcuni casi anche in rialzo nell'area centrale di Riccione e in zona Paese. Si registra infatti un aumento del numero di richieste e di compravendite sia residenziali sia turistiche. A cercare la casa vacanza sono in genere turisti in arrivo dall'Emilia Romagna, dal milanese ed in piccola parte anche dall'Umbria: questa tipologia di acquirenti preferisce bilocali che si trovino nella fascia mare dove i valori partono dai 2500-3000 € in su. Chi compra l'abitazione principale si focalizza sulla zona di Villalta e sul Paese, dove si trovano abitazioni nuove a prezzi compresi tra 3000 e 4000 € al mq. 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

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

contesti condominiali e 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 vede l'area più richiesta: qui il nuovo non supera 3500-4000 € al mq, mentre l'usato in buone condizioni oscilla intorno a 2500 € al mq. Da segnalare che in zona Fontanelle è in corso il recupero di un ex albergo con cambio di destinazione d'uso in residenziale e vede la realizzazione di 12 appartamenti (i bilocali si vendono a 170 mila €). A Riccione infatti è cambiato il regolamento urbanistico, che adesso permette la realizzazione di tagli più piccoli, come appunto i bilocali, tipologia ambita soprattutto sul mercato turistico. Da segnalare inoltre la riqualificazione di strade e marciapiedi del Centro storico. Completamente ristrutturata anche la stazione ferroviaria di Riccione, la struttura è stata adeguata alla nuova linea metropolitana su gomma che collegherà Riccione con Rimini e che affianca la linea ferroviaria classica utilizzando le stazioni ferroviarie. Per quanto riguarda gli affitti residenziali si registra un aumento della domanda, in particolare da parte di chi si trova a Riccione per lavoro oppure da parte di giovani coppie. Il canone di un trilocale è di 700-750 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone libero.

Attivo il mercato della casa vacanza nell'area di Alba e del Porto. La domanda proviene da famiglie in arrivo dalla Toscana, dall'Umbria, dalla Lombardia, dall'Emilia Romagna ed in parte minore dal Veneto e dalle Marche. Le richieste si concentrano soprattutto sui trilocali e la disponibilità di spesa oscilla mediamente tra 180 e 280 mila €. Piacciono le zone servite, che non siano troppo distanti dal mare, (al massimo 700-800 metri) ma la variabile più importante rimane il prezzo. In zona Alba le aree più apprezzate dai turisti sono quelle del parco Punta dell'Est e di viale Dante, ben servite ed attrezzate con bagni di ottimo livello. In questa zona un trilocale in buone condizioni si acquista a circa 2800 € al mq. I valori crescono spostandosi in direzione del Porto e di viale Ceccarini, dove le quotazioni partono da 3500 € al mq per arrivare anche a 5500 € al mq. Da segnalare la presenza di numerosi interventi di ristrutturazione di alcuni hotel in zona Marano, si tratta di un'area in fase di riqualificazione che nei prossimi anni potrebbe diventare particolarmente appetibile dal punto di vista residenziale. Nell'area di Riccione compresa tra Alba e il Porto il canone di locazione di un bilocale con 4 posti letto è di 1000-1500 € a giugno, 2000-2500 € a luglio, 2500-3500 € ad agosto e circa 1000 € a settembre.

BELLARIA

Sono stabili le quotazioni a Bellaria nella seconda parte del 2017. Il mercato immobiliare si divide equamente tra residenziale e casa vacanza ed il semestre ha evidenziato un generale aumento del numero di richieste. A cercare la casa al mare sono perlopiù turisti in arrivo dalla Lombardia e dall'Emilia Romagna, in particolare da Bologna. Questa tipologia di acquirenti compra in genere bilocali e trilocali non distanti dal mare e la disponibilità di spesa oscilla tra 80 e 200 mila €. La zona Porto si sviluppa intorno a via Cristoforo Colombo, è posizionata nei pressi del mare ed offre prevalentemente casette di pescatori che in buono stato hanno valori 1800-2000 € al mq, con punte di 2200 € al mq per le soluzioni che sono posizionate fronte mare. Apprezzata anche la zona centrale di Bellaria che si sviluppa intorno a via dei Platani e alla Ferrovia, ben servita dal punto di vista commerciale e con un'offerta immobiliare che spazia dalle case indipendenti ai piccoli contesti condominiali. In questo caso i valori medi si aggirano intorno a 2500 € al mq. Meno quotata la zona della Cagnona perché più lontana dal centro e dal mare e dove ci sono meno attività commerciali. Qui si trovano tipologie di recente costruzione e realizzate negli ultimi anni a prezzi che si attestano sui 1800 € al mq.

IGEA MARINA

Mercato vivace ad Igea Marina nella seconda parte del 2017, dove circa il 30% delle compravendite riguarda la casa vacanza. A cercare la seconda casa sono prevalentemente turisti in arrivo dall'Alta Emilia e dalla Lombardia, si tratta in genere di persone con una disponibilità di spesa non superiore a 100 mila € per

l'acquisto di un bilocale. Le richieste si focalizzano su abitazioni situate nella fascia compresa tra il mare e la linea ferroviaria (al massimo 200-300 metri dal mare), in buono stato di conservazione, con basse spese condominiali e possibilmente dotate di un posto auto. Viale Pinzon è la strada principale, qui gli appartamenti risalgono agli anni '60-'70 e si scambiano a 2000 € al mq, mentre quelli di nuova costruzione costano fino a 2500 € al mq. In seconda fila rispetto al mare si distinguono viale Virgilio e via Italice, caratterizzati da un'offerta sostanzialmente simile alla precedente ma con prezzi di 1700-1750 € al mq. Dietro la ferrovia si sviluppa la zona residenziale dove l'usato parte da 1300 € al mq, mentre il nuovo (ad esempio in zona Parco del Gelso) costa sui 2100 € al mq. Da segnalare inoltre che in zona Laghi sono partiti due interventi che prevedono la realizzazione di un totale di 8 villette bifamiliari con giardino, e con prezzi di vendita che si attestano su 400 mila €. Infine sono stati completati i lavori di riqualificazione dell'arredo urbano e della viabilità in zona Porto Canale. Per quanto riguarda le locazioni estive, un bilocale con 4 posti letto si affitta a 500 € a settimana ad agosto, 400 € a luglio e 300 € a giugno e settembre.