

RIMINI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI: -0,4% nel II sem 2018

| Il sem 2015 | I sem 2016 | II sem 2016 | I sem 2017 | II sem 2017 | II sem 2018 |
|-------------|------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| -10,1% | -4,3% | -2,7% | -2,7% | -2,3% | -0,4% |

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel centro storico di Rimini il mercato immobiliare è animato anche da investitori. Negli ultimi tempi i negozi stanno soffrendo per la mancanza di parcheggio e per la presenza di diversi centri commerciali. Gli investitori sono attratti dagli immobili ubicati in zone universitarie e, di conseguenza, si registra una buona domanda di immobili in affitto. Nella zona che si sviluppa intorno a via Marecchiese fino a Villa Verucchio ad acquistare sono prevalentemente famiglie alla ricerca della prima casa, possibilmente indipendente e di metratura più ampia (fino a 100 mq). Si preferiscono le aree limitrofe al comune di Santarcangelo di Romagna, zona San Vito, oltre a quelle più vicine a Rimini, come Spadarolo e Vergiano.

Nell'area di San Giuliano mare, Celle e Rivabella, si registra un mercato di prima casa e di casa vacanza. La domanda di casa vacanza è importante ed arriva anche da residenti fuori regione. Quotazioni stabili a Bellariva, Marebello, Miramare e Rivazzurra e tempi di vendita più veloci. La maggioranza delle transazioni interessa la prima casa, trilocali e quattro locali. Si segnalano sporadiche richieste di case vacanza. Trend positivo per il mercato immobiliare di Lagomaggio, soprattutto per la prima casa. Piacciono in particolare immobili con 2/3 camere e 2 bagni. Si apprezza anche la vicinanza al centro storico. In difficoltà i bilocali che, in questo momento, sono meno richiesti. Da segnalare anche qualche acquisto di case vacanza, tra la zona di Piazza Pascoli e Bellariva, ed in questi casi la disponibilità di spesa oscilla tra 90 e 140 mila €

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia più richiesta è il trilocale, scelto come obiettivo della compravendita dal 57,5% dei potenziali acquirenti, mentre la disponibilità di spesa si concentra per il 32,1% delle richieste nella fascia da 120 a 169 mila € ed per il 32,5% nella fascia tra 170 a 249 mila €

LOCAZIONI: canoni in lieve aumento nel II sem 2018

Nel secondo semestre del 2018 i canoni di locazione dei trilocali e dei bilocali sono leggermente aumentati rispetto a quelli registrati nel semestre precedente facendo segnando rispettivamente +2,6% e +3,1%. Il canone medio di un bilocale è di 547 euro al mese, se invece si sceglie il trilocale bisogna mettere a budget 646 euro al mese.

COMPRAVENDITE: in aumento il numero in città ed in provincia

In provincia di Rimini (escluso il capoluogo) nel 2018 sono state vendute 1.633 abitazioni (2,7% rispetto al 2017), mentre a Rimini città le transazioni sono state 1.429, in aumento del +14,6% rispetto al 2017.

Immobiliare Rimini e Riviera Romagnola Rimini guida la ripresa. Vendite record anche nel 2019

Nella seconda parte del 2018 a Rimini si registra una lieve contrazione dello 0,4%.

Nel centro storico di Rimini il mercato immobiliare è animato anche da investitori. Negli ultimi tempi i negozi stanno soffrendo per la mancanza di parcheggio e per la presenza di diversi centri commerciali. Gli

investitori sono attratti dagli immobili ubicati in zone universitarie e, di conseguenza, si registra una buona domanda di immobili in affitto. In genere non impegnano cifre superiori a 200 mila €. I canoni di questo tipo si aggirano intorno a 250-300 € al mese a camera, un bilocale si affitta a 600 € al mese. Buona la domanda da parte di lavoratori fuori sede che lavorano presso l'Ospedale della città e gli istituti scolastici. Gli immobili, ricostruiti nel dopoguerra, hanno valori medi di 1500-1700 € al mq. La zona che si sviluppa intorno a viale Tripoli ha una parte che va verso il mare e una verso il centro storico. La parte compresa tra il mare e la Ferrovia è movimentata da compravendite di casa vacanza. Per un buon usato si registrano prezzi tra 2000 e 3000 € al mq, punta raggiunta per le abitazioni in seconda fila (in prima fila prevalgono gli alberghi). Si toccano 4000 € al mq per le soluzioni nuove. A ridosso della Ferrovia le quotazioni scendono e si portano intorno a 1700-2000 € al mq. Oltre la ferrovia il mercato diventa più residenziale, animato soprattutto da compravendite di prima casa, i prezzi si aggirano intorno a 2000-2100 € al mq. Non ci sono molte nuove costruzioni al momento (se non recuperi di vecchie abitazioni o vecchi alberghi) acquistabili a prezzi medi di 3000 € al mq.

Da via Marechiese fino a Villa Verucchio ci sono soluzioni singole e bifamiliari, oltre che piccoli condomini sorti tra gli anni '60 e gli anni '80. Ad acquistare prevalentemente famiglie alla ricerca della prima casa, possibilmente indipendente e di metratura più ampia (fino a 100 mq). Si preferiscono le aree limitrofe al comune di Santarcangelo di Romagna, zona San Vito, oltre a quelle più vicine a Rimini, come Spadarolo e Vergiano. Un buon usato costa mediamente 1600 € al mq, mentre le nuove costruzioni arrivano a 2100 € al mq. Sono presenti anche delle abitazioni popolari, più accessibili a chi ha un budget ridotto (spesso immigrati), e che si valutano intorno a 1500 € al mq. Le costruzioni ancora in corso sono presenti a Corpolo a prezzi medi di 1800 -2100 € al mq, mentre a San Vito e Santarcangelo di Romagna a 2000-2300 € al mq.

Nella zona di San Giuliano mare, Celle e Rivabella, si registra un mercato di prima casa e di casa vacanza. San Giuliano è la zona più esclusiva, con un'offerta immobiliare di qualità medio alta (con appartamenti e soluzioni indipendenti e semindipendenti) e quotazioni medie di 2000 € al mq per un buon usato. Celle ha prezzi più contenuti perché più distante dal centro di Rimini anche se si accede comodamente all'autostrada e alle altre strade provinciali, motivo per cui è apprezzato soprattutto da chi si deve spostare per motivi di lavoro. I prezzi di un buon usato si aggirano intorno a 1700 -1800 € al mq. Rivabella è il quartiere più turistico anche se la presenza dei servizi e di numerose attività lo rende vivace tutto l'anno. La domanda di casa vacanza è importante ed arriva anche da acquirenti residenti fuori regione. Posizionato tra Viserba e Marina Centro ha prezzi medi intorno a 1800 € al mq, valori che possono salire per le soluzioni fronte mare. Da segnalare alcune nuove costruzioni realizzate negli ultimi anni e compravendute a 2700-2750 € al mq.

Quotazioni stabili a Bellariva, Marebello, Miramare e Rivazzurra e tempi di vendita più veloci. La maggioranza delle transazioni interessa la prima casa, trilocali e quattro locali, su cui investire rispettivamente 160-170 mila € e 200-220 mila €. Si segnalano sporadiche richieste 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 €. Si segnala una maggiore attenzione alle caratteristiche antisismiche dell'abitazione, difatti piacciono soprattutto le soluzioni post 1995. A Miramare e Rivazzurra la maggior parte dell'offerta è rappresentata da palazzine ed i prezzi sono di 1500 € al mq per una tipologia da ristrutturare, 2000 € al mq per una ristrutturata per arrivare a 2600-2700 € al mq per quelle di nuova costruzione. 2800 € al mq il prezzo di un immobile fronte mare. Miramare piace per i servizi e la vicinanza a Rimini, nonchè per la presenza delle terme. 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. Si segnala un ritorno degli investitori che acquistano e rivendono.

Trend positivo per il mercato immobiliare di Lagomaggio dove si registrano prevalentemente compravendite di prima casa, orientate in particolare su immobili con 2 - 3 camere e 2 bagni. Sono dunque tagli ampi, di cui si trova disponibilità in questa zona che si è sviluppata negli anni '60-'70. Si apprezza anche la vicinanza al centro storico. In difficoltà i bilocali che, in questo momento, sono meno richiesti. I prezzi si aggirano intorno a 1500-1600 € al mq per un buon usato mentre le soluzioni completamente ristrutturate costano intorno a 2000 € al mq. Comprano famiglie che hanno sempre vissuto nel quartiere, tanti i giovani al primo acquisto. Da segnalare anche qualche acquisto di case vacanza, tra la zona di Piazza Pascoli e Bellariva, ed in questi casi la disponibilità di spesa oscilla tra 90 e 140 mila €. Qui i prezzi sono più contenuti e l'usato in buone condizioni vale tra 1500 e 1700 € al mq. Buona la domanda di locazione alimentata da lavoratori fuori sede alla luce della presenza di un ospedale e di una caserma. In questo momento si registra una diminuzione dell'offerta di immobili in affitto visto che i prezzi bassi invogliano all'acquisto. Per un bilocale si spendono mediamente 500 - 550€ al mese. Piace molto la zona compresa tra via della vecchia Fiera e via Dario Campana a ridosso del centro storico. I prezzi di un usato sono di 1700 € al mq fino a 2000 - 2200 € al mq per le soluzioni completamente ristrutturate 3000 - 3200 € al mq i valori del nuovo. La zona offre soluzioni che spaziano dai piccoli condomini con finiture di pregio di costruzione recente e meno alle porzioni di trifamiliare o bifamiliare e anche tante case indipendenti.