

RIMINI. MERCATO IMMOBILI COMMERCIALI II SEMESTRE 2024

Capannoni

Sul segmento dei capannoni la domanda di immobili in affitto si indirizza su tagli dalla metratura inferiore a 1000 mq di cui c'è poca offerta. I prezzi si aggirano intorno a 600 - 700 € al mq e i canoni di locazione sono di 40-50 € al mq annuo. Non ci sono nuove costruzioni, le ultime risalgono agli anni '80-'90, spesso hanno tetto in eternit e devono essere sottoposte a importanti lavori di riqualificazione. Le costruzioni nuove sono realizzate su commissione. La domanda arriva da aziende di produzione artigianale e da piccola logistica. Diverse aziende locali stanno cercando aree edificabili, anche di notevole dimensione, per trasferirsi. Sono aziende di rilevanza locale che mirano ad accorpate in un unico sito i propri capannoni operativi e depositi delocalizzati e diffusi nel territorio del comune. Ancora in corso i lavori sulla viabilità che, a fine anno, dovrebbero portare notevoli miglioramenti sulla statale Adriatica riducendo i tempi di percorrenza tra i due caselli di Rimini e decongestionando il notevole traffico attuale. Una delle infrastrutture più importanti, da completare nella sua realizzazione, è la metropolitana di superficie "Metromare" che una volta ultimata collegherà la Fiera di Rimini con Santarcangelo e Cattolica.

Negozi

I locali commerciali sono sempre richiesti e ambiti nelle aree più prestigiose sul mare. I top prices si toccano su lungomare di Marina Centro dove si possono superare i 300 € al mq annuo e dove brand importanti, anche internazionali, desiderano insediarsi. Tengono la ristorazione da asporto e non e lo street food. Nelle vie traverse i valori si dimezzano e spesso si insediano attività gestiti da immigrati oppure i locali commerciali si trasformano in depositi. Al di fuori di Marina centro sul lungomare prevalgono i negozi gestiti da immigrati (bazar, minimarket). I locali commerciali sono in difficoltà nel Centro Storico a causa delle problematiche legate alla difficoltà di parcheggio e alla presenza della ZTL che non agevola l'insediamento commerciale. Si contano diversi negozi vuoti. Sono ancora in corso i lavori per il cosiddetto "Parco del Mare", ovvero il polmone verde che collega la spiaggia di Rimini da nord a sud, garantendo un'esperienza green a residenti e turisti che possono percorrere a piedi o in bicicletta i km di costa lontani dal transito delle automobili. Resta la problematica della realizzazione dei parcheggi che vadano a compensare la notevole perdita di posti auto sul vecchio lungomare. La possibilità di percorrere la città in bici sta portando alcuni albergatori del luogo a studiare nuove forme di ospitalità che possano contribuire ad allungare la stagione turistica oltre il periodo estivo. Pochi gli investitori che acquistano per mettere a reddito e impiegano sotto i 100 mila €; cercano un rendimento che sia almeno del 10% annuo lordo. In difficoltà il mercato dei negozi di Viserba e Rimini Nord a causa dei lavori sulla viabilità e della creazione di isole pedonali.

Uffici

In notevole ripresa il segmento degli uffici, c'è una domanda importante che si sta orientando su spazi medio grandi, anche di 400 mq, ricercati da studi medici, assicurazioni, call center. Nei centri direzionali si affitta intorno a 120 € al mq annuo. Gli studi professionali cercano prevalentemente a ridosso del centro ma anche nelle zone residenziali limitrofe di Covignano, Tripoli e Lagomaggio. L'importante è restare posizionati entro la strada statale. I canoni di locazione oscillano da 70 a 100 € al mq annuo. Le zone più centrali soffrono la carenza di parcheggi.

Vecchi alberghi sono in vendita, piccoli hotel o pensioni con meno di 25 camere. Spesso sono strutture non più operative e completamente da riqualificare. C'è tanta offerta, dovuta anche a un ricambio generazionale, e poca domanda. L'offerta alberghiera di Rimini sembra non essere all'altezza delle esigenze del turista di oggi che frequenta la riviera, subisce la concorrenza degli affitti brevi e, per questo motivo, sta cercando di innovarsi. Resistono quelle strutture che hanno mantenuto la pensione completa e che ormai sono poche realtà sul territorio. Qualcuno sta sperimentando formule di co living.