

RIMINI. MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE II SEMESTRE 2024

Nel secondo semestre del 2024, secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, i valori delle case di Rimini sono aumentate del 3,6%.

“Mercato dinamico nel **Centro storico, nel Borgo di San Giuliano e a Celle**. Nel quartiere di **Celle** - spiega **Francesco Baldisserri, Consulente d'Area Tecnocasa** - i prezzi più bassi rispetto a zone limitrofe hanno attirato la domanda di chi non riesce a trovare un immobile in affitto di cui c'è scarsa offerta sul mercato a causa dell'elevato ricorso agli affitti turistici, con la conseguenza che il canone di locazione per un trilocale ha superato anche i 1000 € al mese. Il Comune di Rimini sta intervenendo inasprendo le regole per la pratica degli affitti turistici. Non ci sono interventi di nuova costruzione ma condomini degli anni '70-'80 che si scambiano a prezzi medi di 2300 € al mq. Sale l'interesse anche per le case presenti a **Borgo San Giuliano**, in modo particolare dopo la riqualificazione del parco Marecchia. Piacciono le case colorate e indipendenti del Borgo e sempre più di frequente si organizzano eventi. Il nuovo costa intorno a 4000 € al mq, l'usato 2500 € al mq. Nel **Centro storico** della città si possono acquistare appartamenti in buone condizioni in palazzine storiche a valori compresi tra 2500 e 3200 € al mq. In centro, oltre a residenti che comprano la prima casa, ci sono anche investitori che affittano a studenti visto che una camera rende anche 400-450 € al mese. Chi è in cerca della prima casa si focalizza soprattutto su trilocali dotati di ascensore e box auto. La richiesta da parte di chi desidera la casa vacanza si concentra su Rivabella: si tratta principalmente di persone in arrivo dalla Lombardia e in cerca di bilocali e trilocali da utilizzare come casa vacanza. A Rivabella l'usato costa tra 2200 e 2400 € al mq, mentre per il nuovo bisogna mettere in conto una spesa di circa 3500 € al mq. È in partenza un intervento di nuova costruzione. Nell'area a ridosso della Stazione, si segnala una buona domanda di immobili da destinare a uso investimento. Una soluzione in buono stato ha prezzi medi di 2500 € al mq con punte di 3000-3200 € al mq. Una stanza si affitta a 350-450 € al mese.

Stabili i valori immobiliari di **Marina Centro e San Giuliano Mare**. Si nota, nella prima parte del 2025, un rallentamento della domanda per importi superiori a 400 mila € e che, in genere, si rivolge a tagli medi di 110-120 mq. L'incertezza economica degli ultimi tempi potrebbe averli spinti a non smobilizzare risparmi investiti in azioni in attesa di tempi migliori. Rallentamento anche sulla casa vacanza mentre tiene bene il segmento della prima casa, in particolare nella fascia fino a 300 mila €. Particolarmente ambiti gli immobili di pregio situati intorno al “Grand Hotel” dove, la presenza di affaccio sul mare, porta i prezzi intorno a 4500 € al mq con punte di 5000-5500 € al mq per le soluzioni nuove in classe A4. Sono presenti anche ville singole che superano il milione di €. Decisamente rivalutata, negli ultimi tempi, la zona di **San Giuliano Mare** i cui valori si stanno avvicinando a quelli di Marina Centro. L'offerta immobiliare risale agli anni '70-'80 e i prezzi oscillano da 2900 a 3500 € al mq. Le soluzioni di nuova costruzione oscillano da 4000 a 4200 € al mq, con punte di 6000-7000 € al mq per le costruzioni in classe “A” presenti in zona Darsena.

Quotazioni in aumento a **Miramare** e stabili a **Rivazzurra**. La maggioranza delle transazioni interessa la prima casa acquistata da giovani coppie che non riescono ad accedere al mercato più centrale e si indirizzano nell'area che va da Monte ferrovia alla Statale. Cercano immobili da 70-80 mq, possibilmente in buono stato e con box che qui si possono trovare a 2500 € al mq. La maggioranza degli immobili risale agli anni '70-'80. C'è interesse per le nuove costruzioni ma c'è poca offerta. A Miramare e Rivazzurra si indirizzano anche coloro che sono alla ricerca della casa vacanza. Miramare piace per i servizi e la vicinanza a Rimini, Miramare anche per la presenza delle terme. Nell'area di Miramare che si estende tra la Ferrovia e il mare, i prezzi aumentano e arrivano fino a 4000 € al mq per immobili di piccolo



taglio, ristrutturati e posizionati fronte mare. La zona negli ultimi anni si è rivalutata in seguito all'entrata in funzione di TRC (Trasporto Rapido Costiero) sistema di trasporto rapido su gomma che collega la stazione di Rimini a quella di Riccione. A Miramare vanno avanti i lavori per il "Parco del mare". Il Parco, al completamento dell'opera, si estenderà per ben 16 chilometri di *waterfront*, dal Lungomare Sud (dalla zona del Belvedere a Marina Centro e il lungomare Spadazzi a Miramare) al Lungomare Nord (da Torre Pedrera a Rivabella).

Trend positivo per il mercato immobiliare di **Lagomaggio, Bellariva e Covignano**. La motivazione del leggero rialzo dei prezzi deve ricercarsi, oltre che nella domanda sostenuta anche nella nascita di numerose nuove costruzioni che hanno determinato il rialzo dei prezzi delle case. Il nuovo si vende intorno a 4000 € al mq, è apprezzato e ricercato anche perché da tempo non c'erano sviluppi a Rimini. Attualmente se ne contano diversi in città e quello più importante, da circa 200 appartamenti, sorgerà in zona Tripoli, non distante dal centro. Prevalgono gli acquisti di abitazione principale e, in parte, ci sono operazioni realizzate da imprenditori che acquistano, ristrutturano e poi rivendono gli immobili. Nella fascia vicino al mare comprano investitori per realizzare casa vacanza. Chi cerca l'abitazione principale si orienta verso trilocali e quattro locali. In questi primi mesi del 2025 in leggera salita anche i prezzi a **Covignano** dove le soluzioni nuove si stanno sviluppando al posto di vecchie case indipendenti: si vende a 4000-4500 € al mq. E' una zona residenziale di Rimini a ridosso del centro storico e dotata di due polmoni verdi. Tra la ferrovia e il mare si sviluppa l'area più turistica dove una soluzione ristrutturata fronte mare arriva a 4000€ al mq. Vanno avanti i lavori per il "Parco del Mare", il lungomare di Rimini al momento completato solo in parte. C'è attesa per il completamento del progetto e alcuni venditori temporeggiano nella vendita per spuntare un prezzo più elevato.

Continuano ad aumentare i prezzi **nell'area intorno a viale Tripoli** che si sviluppa verso il mare: qui una soluzione usata costa intorno a 2000-3000 € al mq con punte di 4500 € al mq per il nuovo. Sono numerose le costruzioni che stanno sorgendo in luogo di vecchie strutture ricettive e vecchie abitazioni. Qui si concentrano le richieste di chi cerca la casa vacanza e ambisce alla vicinanza delle spiagge e le richieste degli investitori. Questi ultimi oltre a realizzare affitti estivi, da cui ricavare anche 1000 € a settimana nei mesi di luglio e agosto, puntano anche agli affitti universitari. In quest'ultimo caso optano maggiormente per la zona centrale dove una tipologia usata costa intorno a 2000 € al mq. Oltre la ferrovia il mercato diventa più residenziale, animato soprattutto da compravendite di prima casa, i prezzi si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq. Da segnalare i lavori di riqualificazione che stanno interessando tutto il lungomare "Parco del mare" e la successiva pedonalizzazione del tratto che va verso Riccione, oltre al progetto della "vecchia questura" dove finalmente sono partiti i lavori.