

# Statistiche provinciali

---

Il mercato immobiliare residenziale

## RIMINI

data di pubblicazione: **1 giugno 2018**  
periodo di riferimento: **anno 2017**

a cura della  
**Direzione Regionale Emilia Romagna** (Paolo Carafa)

in collaborazione con  
**Direzione provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale Territorio** (Marco Nicolai - referente OMI)



**OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE**

**Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**  
dc.omise@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **31 maggio 2018**  
periodo di riferimento: **anno 2017**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.*

*Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.*

*Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

# Indice

---

FOCUS provinciale - Rimini .....	3
La provincia di Rimini .....	4
Il comune di Rimini .....	7



## FOCUS provinciale - Rimini

Il Focus illustra le dinamiche del mercato residenziale della Provincia di Rimini registrate nel corso del 2017, attraverso l'analisi dei principali dati strutturali del mercato delle abitazioni, rilevati per macroaree provinciali, che rappresentano le aggregazioni di comuni contigui aventi caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

La Provincia di Rimini, la più piccola dell'Emilia Romagna, è formata da 25 Comuni e si estende su un'area di circa 860 chilometri quadrati tra il mare Adriatico e le colline dell'alta Val Marecchia e del Montefeltro. La zona sicuramente più apprezzata è la Riviera, caratterizzata da circa 40 chilometri di spiaggia, su cui sorgono i 5 Comuni di Bellaria Igea Marina, Rimini, Riccione, Misano Adriatico e Cattolica, rinomate località balneari. Alle spalle della costa, nel vicino entroterra, si collocano gli altri 20 Comuni posti tra le vallate dei fiumi Marecchia e Conca, caratterizzati dai piccoli centri con una propria vivacità economica, commerciale, artigianale, rurale e turistica.

Con Legge n.117/2009, la Provincia di Rimini è stata ampliata annettendo dalla Provincia di Pesaro Urbino della Regione Marche 7 Comuni dell'Alta Valmarecchia: Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello.

Attualmente, tutte le attività tecnico/amministrative dell'Agenzia Entrate-Territorio, tra cui l'OMI, sono svolte dall'UPTerritorio di Pesaro e Urbino. Il passaggio delle competenze all'UPTerritorio di Rimini è previsto entro il 2018.

Come nel passato, anche nel 2017 il territorio della Provincia di Rimini gestito dall'UPTerritorio di Rimini è costituito da 18 Comuni e suddiviso in 5 macroaree, meglio rappresentate nella successiva *Figura n° 8* :

- 1) Marano - Valle del Conca: Coriano, Gemmano, Mondaino, Montescudo-Monte Colombo, Montefiore Conca, Montegridolfo, Morciano di Romagna, Saludecio, San Clemente e San Giovanni in Marignano (campitura rossa);
- 2) Rimini Capoluogo: Rimini (campitura verde);
- 3) Riviera Nord: Bellaria Igea Marina (campitura blu);
- 4) Riviera Sud: Cattolica, Misano Adriatico e Riccione (campitura viola);
- 5) Val Marecchia: Poggio -Torriana, Santarcangelo di Romagna e Verucchio (campitura gialla).

Nella *Tabella 9* sono riportati, per ogni macroarea provinciale, il numero di transazioni normalizzate (NTN) e le variazioni (%) rispetto al 2016, la quota di NTN (%) del mercato provinciale, l'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) e la corrispondente differenza rispetto al 2016.

In particolare, la provincia di Rimini mostra un aumento positivo nel campo residenziale del +5,5% con 2.836 NTN, segno di una lenta ma costante crescita dei volumi di compravendita, in continuità con il 2016 (+20%) e in linea con il *trend* regionale, che si attesta intorno al 4%.

L'incremento, tuttavia, non è omogeneo né diffuso in tutte le macroaree. Nel dettaglio, si osserva che il maggiore incremento +21,9% è indicato per la macroarea *Val Marecchia* che rappresenta la quota del 10,7% del mercato provinciale con 303 NTN; mentre la macroarea *Riviera Nord* segnala un calo del -12,5% rispetto al 2016, rappresentando la quota del 7% del mercato provinciale con 198 NTN. Seguono, *Marano Valle del Conca* + 10,8% (quota del 12,8 % con 363 NTN), *Rimini Capoluogo* 5,9% (quota 44% con 1.248 NTN), *Riviera Sud* +2,4% (quota 25,5% con 724 NTN).

La modesta crescita degli scambi è confermata anche dall'indicatore IMI che risulta maggiore rispetto al 2016 per ogni macroarea. Fa eccezione la macroarea *Riviera Nord*, che registra una differenza negativa di -0,22.

I diagrammi di *Figura 9* e *10* sintetizzano l'andamento storico delle NTN e dell'IMI a partire dal 2004 per l'intera provincia (linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (linea intera blu) e per i comuni non capoluogo (linea intera verde).

Nella *Tabella 10* è fornita per l'intera provincia e per ogni macroarea la quotazione media, la variazione (%) rispetto al 2016 e l'indice delle quotazioni.

Per la provincia di Rimini la quotazione media è di 2.415,00 €/m<sup>2</sup>, annotando una variazione negativa del -1,86%, rispetto all'anno 2016. Nel dettaglio, si osserva che la massima contrazione -2,57% è indicata per la macroarea *Rimini Capoluogo*, mentre la minima per la *Val Marecchia* con -0,55%. Seguono, *Marano Valle del Conca* - 0,91%, *Riviera Nord* - 2,10%, *Riviera Sud* -1,44%.

Il diagramma di *Figura 11* sintetizza l'andamento storico dell'indice delle Quotazioni a partire dal 2004 per l'intera provincia (linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (linea intera blu) e per i comuni non capoluogo (linea intera verde).

Nella *Tabella 11*, infine, sono esposte le dinamiche immobiliari della macroarea *Rimini Capoluogo*.

La città di Rimini mostra, come riportato anche nella *Tabella 9*, un incremento del +5,9%, ma non è omogeneo né diffuso in tutte le zone OMI, con notevoli aumenti nella zona C2 e sensibili cali nella E2. Anche l'indicatore IMI conferma che l'incremento non è uniforme. La quotazione media pesata per il totale comunale è di 2.467,00 €/m<sup>2</sup>, in discesa del 2,8% rispetto al 2016. La massima contrazione -4,8% è indicata per la zona OMI D11, mentre la minima per la D4 con -0,6%.



## La provincia di Rimini

Figura 8: Macroaree provinciali di Rimini

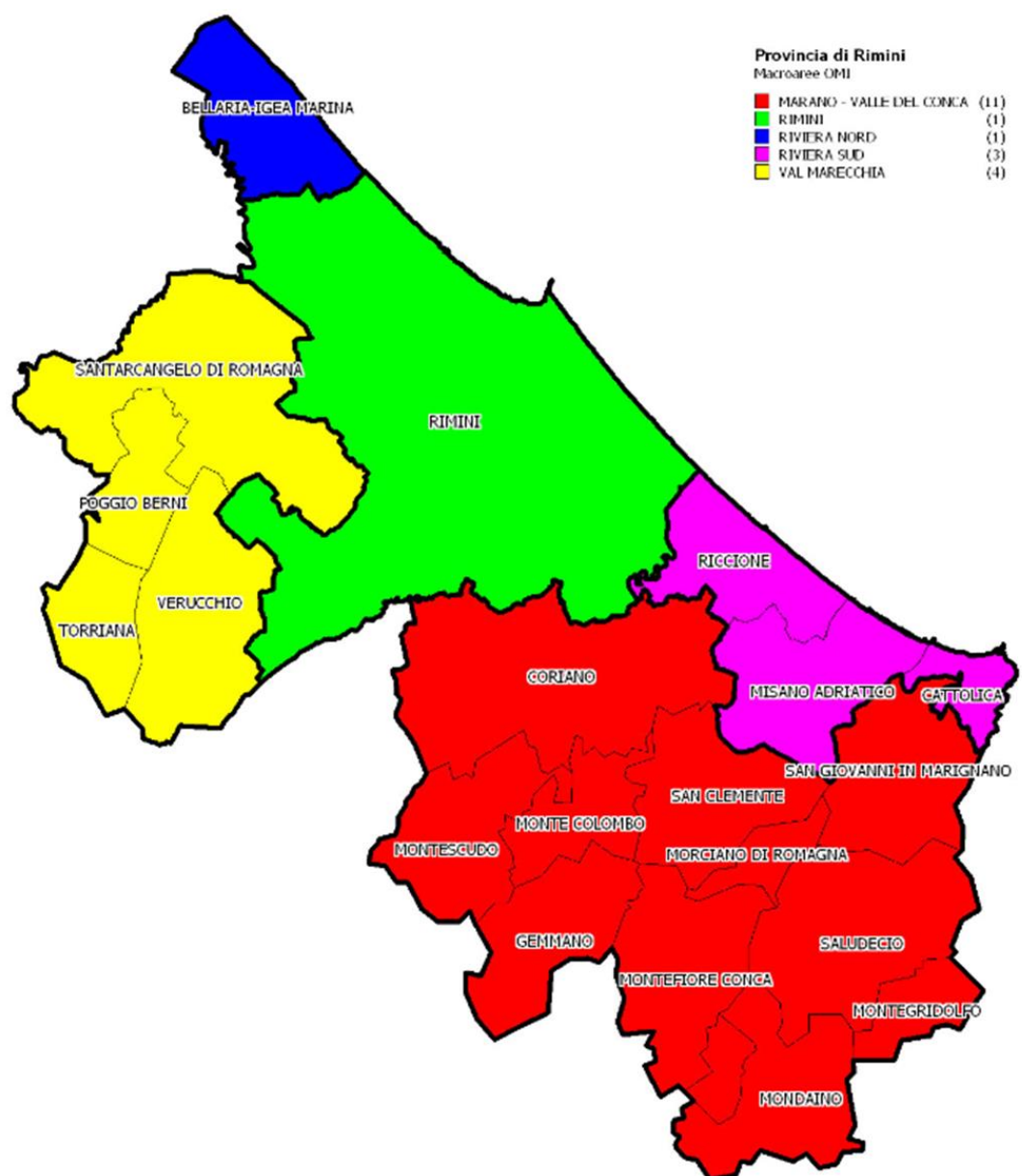


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
MARANO - VALLE DEL CONCA	363	10,8%	12,8%	1,47%	0,14
RIMINI CAPOLUOGO	1.248	5,9%	44,0%	1,56%	0,08
RIVIERA NORD	198	-12,5%	7,0%	1,53%	-0,22
RIVIERA SUD	724	2,4%	25,5%	1,69%	0,04
VAL MARECCHIA	303	21,9%	10,7%	1,68%	0,30
<b>RIMINI</b>	<b>2.836</b>	<b>5,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,59%</b>	<b>0,08</b>

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

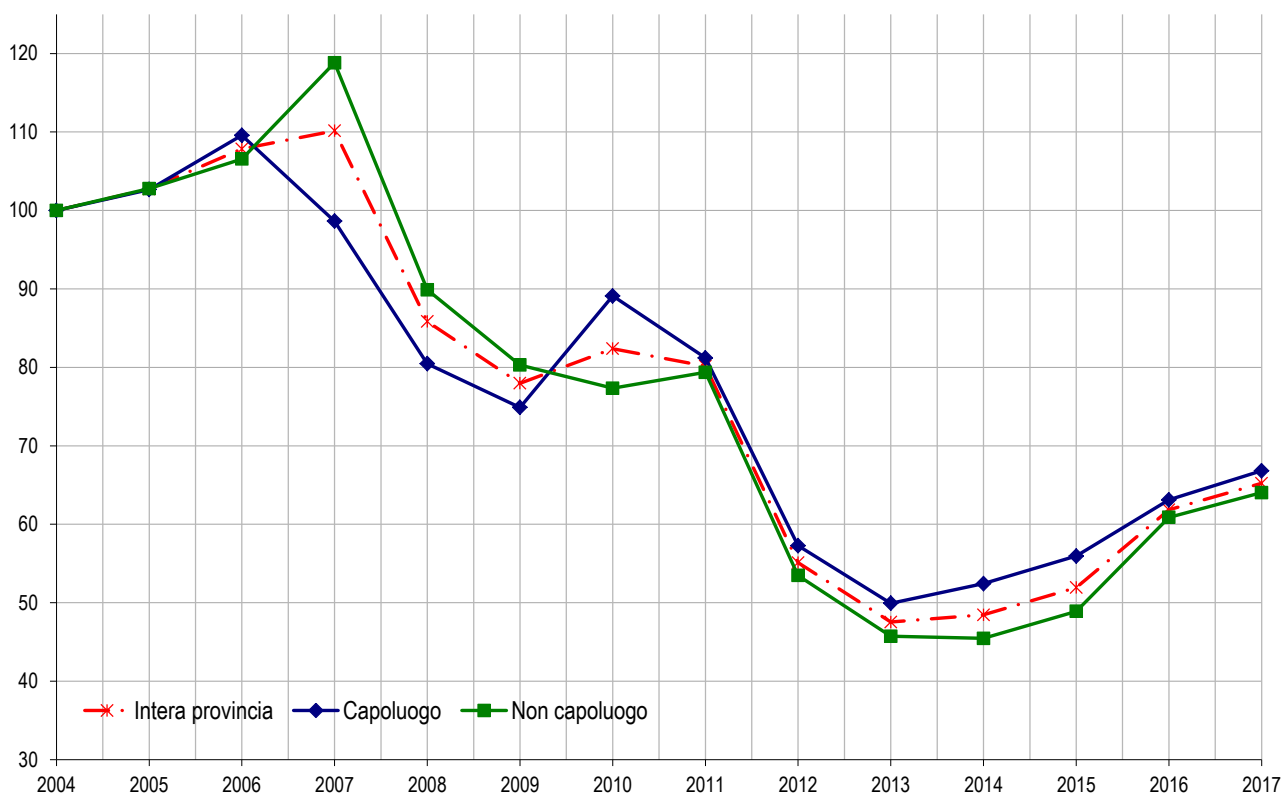


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

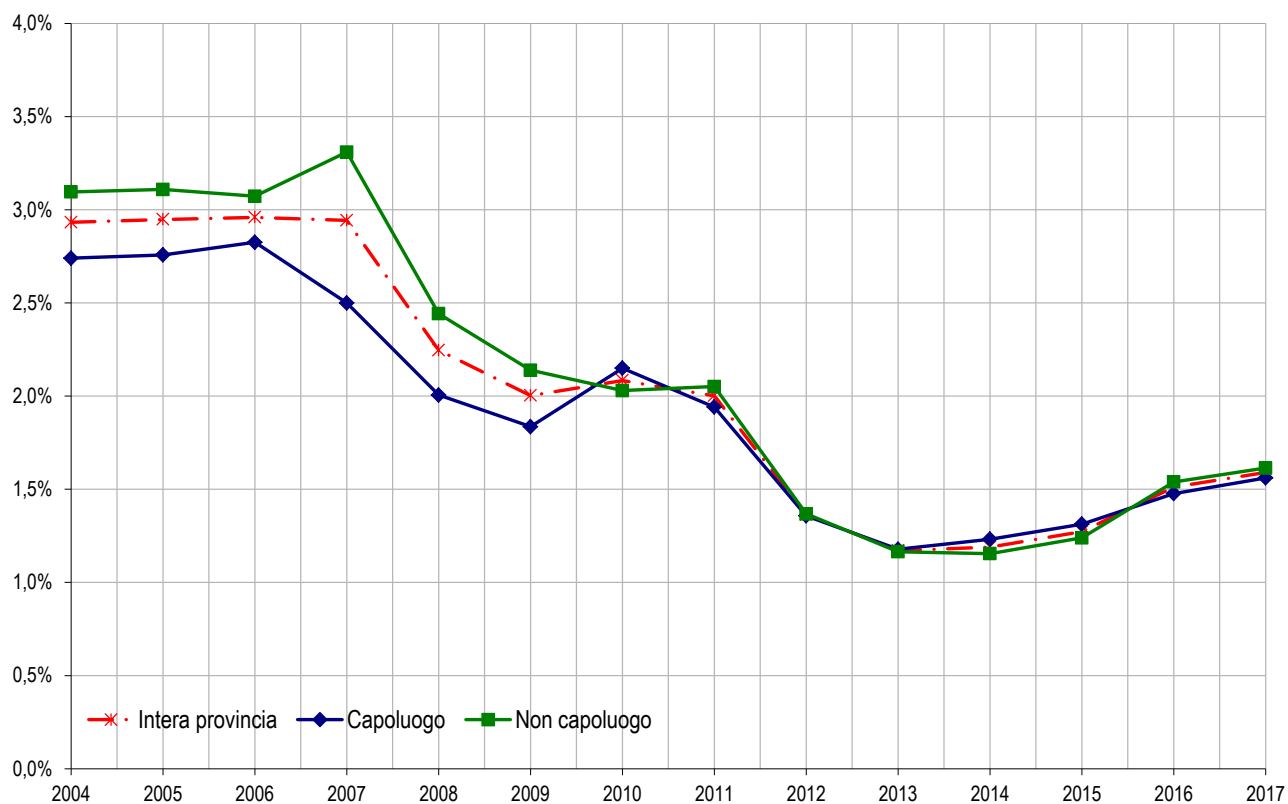
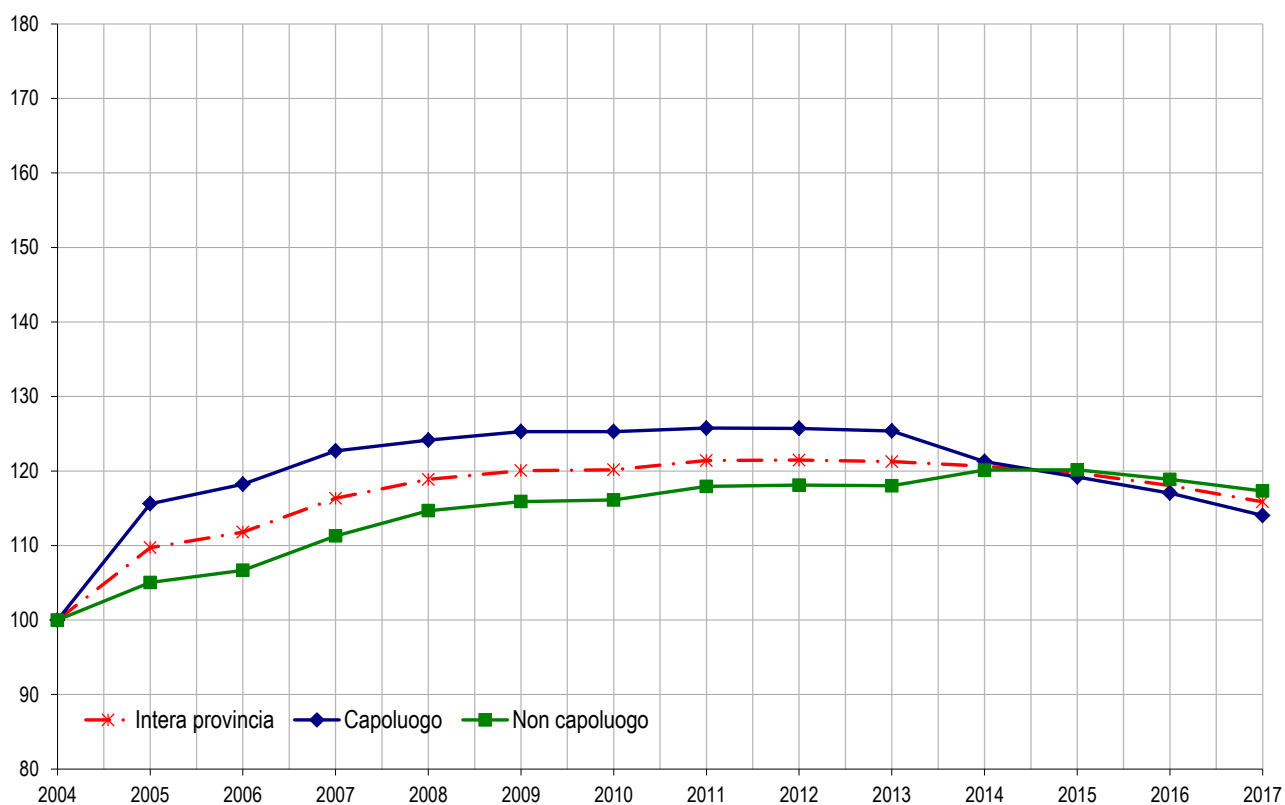


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
MARANO - VALLE DEL CONCA	1.725	-0,91%	109,6
RIMINI CAPOLUOGO	2.347	-2,57%	114,0
RIVIERA NORD	2.135	-2,10%	112,4
RIVIERA SUD	3.296	-1,44%	123,2
VAL MARECCHIA	1.770	-0,55%	108,8
<b>RIMINI</b>	<b>2.415</b>	<b>-1,86%</b>	<b>115,9</b>

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



## Il comune di- Rimini

Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media – Rimini capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO	74	5,4%	1,47%	2.821	-3,8%
B2	SAN GIULIANO MARE	97	36,2%	2,08%	2.804	-3,6%
B5	CORONA URBANA	227	4,0%	1,46%	2.621	-3,8%
B7	MARINA CENTRO	129	15,1%	2,43%	3.225	-3,0%
C1	RIVABELLA	16	-38,5%	1,05%	2.483	-3,7%
C2	LUNGOMARE G. DI VITTORIO TRA P.LE TOSCANINI E P.LE CROCE	21	104,8%	2,15%	2.688	-4,2%
C3	LAGOMAGGIO OSPEDALE	92	-16,9%	1,37%	2.496	-2,3%
C4	CELLE CIMITERO FERROVIA RAVENNA	27	-30,3%	1,41%	2.408	-4,3%
D1	VISERBA E VISERBELLA MONTE FERROVIA	73	3,9%	1,82%	2.304	-1,4%
D10	MAREBELLO RIVAZZURRA MIRAMARE	29	-33,2%	1,06%	2.483	-3,1%
D11	VISERBA E VISERBELLA MARE	33	-20,7%	1,33%	2.458	-4,8%
D2	TORRE PEDRERA MARE	38	15,2%	1,31%	2.329	-2,8%
D3	TORRE PEDRERA MONTE	5	0,0%	0,92%	2.021	-1,4%
D4	ZONA INDUSTRIALE NORD TURCHETTA	26	-15,3%	1,88%	2.196	-0,6%
D5	VIA MARECCHIESE A MONTE DELLA STATALE	43	37,5%	1,53%	2.117	-1,4%
D6	COLLE COVIGNANO	0	nd	0,00%	2.525	-3,1%
D7	ZONA GROTTA ROSSA VILLAGGIO PRIMO MAGGIO	39	-11,8%	1,87%	2.321	-1,6%
D8	ZONA ARTIGIANALE SUD GROSRIMINI	32	21,4%	2,03%	2.258	-1,1%
D9	BELLARIVA MIRAMARE A MONTE DELLA FERROVIA	121	32,9%	1,42%	2.350	-1,9%
E1	S.VITO	16	42,5%	3,87%	1.783	-0,9%
E2	S.GIUSTINA ZONA IKEA	3	-75,0%	0,29%	1.783	-0,9%
E3	CORPOLO'	11	-42,1%	1,22%	1.783	-0,9%
R5	ZONA AGRICOLA	63	20,5%	1,03%	1.783	-0,9%
nd	nd	31	498,1%	10,20%	nd	nd
	<b>RIMINI CAPOLUOGO</b>	<b>1.248</b>	<b>5,9%</b>	<b>1,56%</b>	<b>2.467</b>	<b>-2,8%</b>