

IL MERCATO IMMOBILIARE NELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO

Il più richiesto è il trilocale

Il Gruppo Tecnocasa è presente nella Repubblica di San Marino con un'agenzia affiliata attiva dal 2002 e ad oggi composta dal titolare coadiuvato da 6 risorse.

Da settembre 2017 con l'entrata in vigore di due nuove leggi, il mercato immobiliare Sammarinese si apre al mercato italiano ed estero.

Tre sono le possibilità di acquistare casa a San Marino:

- ✓ *Residenza Elettiva*: con un investimento su un immobile residenziale di un minimo di € 500.000,00 si può ottenere la residenza Sammarinese.
- ✓ *Residenza legata agli imprenditori*: per avere la residenza in Repubblica, oltre ad un piano occupazionale, si devono investire almeno 75.000 € in un immobile di tipo residenziale o commerciale.
- ✓ *Casa Vacanza*: si può comprare senza limite di spesa e con un'imposta del 9,5% sul valore del compravenduto, tuttavia in questo caso non si può eleggere qui il domicilio.

Nel 2018 inoltre è entrata in vigore una **nuova legge** legata al rilascio delle residenze a frontalieri che lavorano all'interno della Repubblica da almeno 15 anni, **ogni anno saranno soddisfatte solo venti domande**.

La **domanda immobiliare** è costituita essenzialmente da giovani coppie o famiglie alla ricerca della prima casa con un budget che oscilla tra 180.000 € e 250.000 €. La tipologia più richiesta è il trilocale. "Dal punto di vista dell'**offerta immobiliare** - spiega Luca Chezzi, *Affiliato Tecnocasa Rep. San Marino* - sul mercato si trovano molti appartamenti e qualche soluzione semindipendente come bifamiliari o villette a schiera con un valore che va dai 160 ai 250.000 Euro per gli appartamenti e oltre i 250.000 Euro per le soluzioni bifamiliari e a schiera".

Le **zone più richieste** da chi acquista sono sicuramente le più servite, come il castello di Borgo Maggiore, Domagnano e Serravalle; un discorso a parte, essendo patrimonio dell'UNESCO, riguarda il centro storico di San Marino.

"Per quanto riguarda l'investimento immobiliare si possono adottare due soluzioni – afferma ancora Chezzi - comprare nei castelli secondari come Chiesanuova, Faetano, Montegiardino per potersi permettere soluzioni più grandi e costi minori oppure scegliere i castelli più serviti come Serravalle, Borgo Maggiore o Domagnano appunto per avere tutti i servizi a disposizione e perché la richiesta è più importante in caso di vendita".

Sulle **locazioni** si riscontra una significativa difficoltà legata al fatto che la Repubblica di San Marino è uno Stato Indipendente con regolamentazioni proprie e, anche per questo motivo, il mercato turistico della seconda casa non è previsto. I canoni medi mensili per un bilocale sono di 500 € con contratto residenziale 3+2, chi cerca una soluzione in locazione predilige le zone più servite.

"Durante il periodo del lockdown - *prosegue Chezzi* – come molti colleghi abbiamo continuato a lavorare da casa migliorando la nostra immagine relativa alla presentazione del prodotto, sia per quanto riguarda il sito sia per la parte social; mantenendo una costante vicinanza alla nostra

clientela tramite contatto telefonico e l'invio di mail con la descrizione dei molteplici servizi offerti. Abbiamo riaperto molto fiduciosi pronti a riprendere la quotidianità con più grinta e professionalità di prima".

<i>Prezzi Ilsem2019</i>	ZONA	Signorile usato	Medio usato	Economico usato	Signorile nuovo	Medio nuovo	Economico nuovo
REP. SAN MARINO	C	2000	1800	1600	2600	2300	2000

Legenda

C=Centro

I valori sono espressi in € al mq

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa