

IL MERCATO IMMOBILIARE NELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO

Aumento delle richieste per soluzioni indipendenti

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.

Dal 2017 sono entrate in vigore diverse leggi che hanno permesso l'apertura del mercato immobiliare sammarinese all'Italia e al resto del mondo.

Ormai sono 5 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 economica: Specifica per gli imprenditori che, per avere la residenza in Repubblica, oltre ad un piano occupazionale, devono investire almeno 75.000 € in un immobile di tipo residenziale o commerciale; investimento che dovrà essere di 150.000 € dopo 2 anni.
- ✓ 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.
- ✓ Residenza per i frontalieri: E' ormai possibile, per un Italiano o residente in Italia che lavora a San Marino da almeno 15 anni con un contratto a tempo indeterminato e senza sospensione di lavoro di più di 15 giorni tra un impiego e l'altro di richiedere la residenza in Repubblica. Saranno accettate 20 richieste ogni anno.
- ✓ Residenza atipica: quest'ultima possibilità di ottenere la residenza è riservata ai cittadini con capitale elevato.

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 **Alessandro 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. Da qualche anno sono sempre più disponibili soluzioni indipendenti da ristrutturare completamente come fabbricati rurali e case di campagna anche se di piccole dimensioni".

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. 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.

Dalla riapertura dopo il primo lockdown si è notato un aumento significativo delle richieste per soluzioni indipendenti e soprattutto con giardino e/o spazi esterni abitabili.