

## IL MERCATO IMMOBILIARE NELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO

### *Aumentano i canoni di locazione per la poca offerta*

Il Gruppo Tecnocasa è presente nella Repubblica di San Marino con un'agenzia affiliata attiva dal 2002 e continua a crescere con la presenza del titolare coadiuvato da 7 risorse. Da gennaio 2024 in una nuova sede che si sviluppa su due piani, situata a Fiorina in posizione geograficamente centrale nella Repubblica.

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 € per gli appartamenti e oltre i € 250.000 per le soluzioni bifamiliari e a schiera. Da qualche anno sono sempre più disponibili soluzioni indipendenti da ristrutturare completamente, come fabbricati rurali e case campagna di piccole metrature”. In aumento la disponibilità di terreni agricoli di grandi dimensioni, anche di più ettari.

Le **zone più richieste** da chi acquista sono 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.

“Chi vuole investire nell’immobile può optare per due soluzioni – afferma ancora *Chezzi* - comprare abitazioni più grandi a costi minori nei castelli secondari come Chiesanuova, Faetano, Montegiardino oppure scegliere i castelli più serviti come Serravalle, Borgo Maggiore o Domagnano dove, in caso di vendita, può spuntare prezzi più elevati”.

Si intensifica sul mercato delle **locazioni l’aumento della domanda e la mancanza di offerta di immobili determina un aumento esponenziale dei canoni di locazione**. Chi cerca una soluzione in locazione è ormai disposto a spostarsi su tutto il territorio mentre fino a poco fa si prediligevano le zone più servite.

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 3,9% sul valore del compravenduto; tuttavia, in questo caso non si può eleggere qui il domicilio.
- ✓ **Residenza per i frontalieri**: È 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.

Al momento la domanda di richieste per la residenza atipica per i pensionati è quella più importante.