

## MERCATO IMMOBILIARE GERMANIA

### Il trend rilevato dall'agenzia Tecnocasa di Rüsselsheim

Da ottobre 2022 il Gruppo Tecnocasa, che conta oltre 3.900 agenzie affiliate nel mondo, è approdato anche in Germania con un punto vendita a Rüsselsheim, cittadina nei pressi di Francoforte al centro della regione del Reno-Meno. Rüsselsheim è anche conosciuta come l'Autostadt ovvero l'Auto Metropoli d'Europa; oltre a Opel/PSA/Fiat-Chrysler, anche Hyundai/KIA hanno qui la loro sede.

A distanza di un anno la conoscenza del mercato e le compravendite gestite, hanno permesso di tracciare l'andamento del mattone nella zona di competenza. Gli operatori dell'agenzia Tecnocasa riportano una diminuzione generale dei prezzi nell'ordine del 10%-15% rispetto all'anno scorso. Molte richieste si registrano a Bausheim, Königstädten e Rüsselsheim, aree tipicamente residenziali caratterizzate da villette unifamiliari con giardino. In media i clienti sono disposti a spendere tra i 500.000 e i 700.000 € per acquistare immobili usati con una metratura tra i 150 ed i 180 mq, generalmente disposti su due livelli con giardino.

Gli acquirenti sono tedeschi e italiani, tuttavia ci sono anche nuclei familiari siriani, turchi, cinesi, ungheresi, croati e polacchi in quanto nella zona di Rüsselsheim sono presenti numerose aziende, in particolare la sede della casa automobilistica Opel, oltre al fatto di confinare con l'aeroporto di Francoforte. Il target è costituito prevalentemente da liberi professionisti ed imprenditori e il motivo dell'acquisto è sia prima casa sia investimento; in entrambi i casi il ricorso al mutuo è al massimo al 50% della quota.

L'attuale situazione legata all'aumento dei tassi di mutuo sta tuttavia spingendo la domanda immobiliare verso la locazione.

Per il prossimo futuro è prevista un'ulteriore graduale riduzione delle quotazioni. Per quanto riguarda gli sviluppi della cittadina, l'obiettivo di Rüsselsheim è di raggiungere una popolazione di circa 100.000 abitanti entro il 2030, rispetto ai 67.000 attuali.