

Oltre un utente su tre vede il mercato come appannaggio dei professionisti del settore

Aste immobiliari, un'opportunità mancata: in cinque anni raddoppiano le ricerche ma non decollano le compravendite

Acquistando un immobile all'asta si risparmia mediamente il 31% del prezzo di mercato

Milano, ottobre 2018 – Nonostante gli anni peggiori dell'ultima crisi economica siano stati archiviati, quello delle aste immobiliari è un mercato che racconta ancora la difficoltà che ha vissuto il nostro Paese: in cinque anni infatti l'offerta è cresciuta del 23%. Ma cosa è successo alla domanda? Secondo un'analisi di Immobiliare.it (https://www.immobiliare.it/aste_immobiliari), primo portale di annunci immobiliari in Italia, **le ricerche di immobili all'asta sono raddoppiate negli ultimi cinque anni ma stentano a tradursi in compravendite effettive, lasciando così quello delle aste un mercato dalle opportunità mancate.**

Gli ultimi anni nel mondo delle aste immobiliari

Nel passato il mondo delle aste immobiliari ha vissuto principalmente di operatori professionali, che acquistavano gli immobili per poi riqualificarli e rimetterli in circolo nel mercato tradizionale. Questo implicava una bassa valorizzazione degli immobili stessi, e aste che spesso rimanevano deserte. Negli ultimi anni, grazie ad una **maggiore e più chiara pubblicità** - si pensi al passaggio dai trafiletti nei giornali a veri annunci immobiliari in rete - questo mercato ha raccolto un nuovo interesse, attirando **potenziali acquirenti interessati all'immobile per sé stessi** e non per rivenderlo.

Nelle ricerche online, complice un **prezzo più basso del 31% rispetto alla media** del mercato, **gli annunci di aste ricevono circa il triplo delle visite** da parte degli utenti. Analizzando però le richieste che dal portale arrivano agli inserzionisti, il rapporto con gli annunci tradizionali si abbassa sensibilmente. A questo si aggiungono tempi di permanenza online molto distanti fra loro: **un annuncio di asta rimane visibile sul sito circa quattro volte il tempo di uno tradizionale** (otto mesi).

Come percepiscono gli utenti privati il mercato delle aste

L'utente vive quello delle aste come un mercato difficilmente accessibile da cittadino privato. Lo dimostrano i risultati di una recente **indagine di Immobiliare.it** su oltre 2.000 utenti, che nel 34% dei casi hanno dichiarato di percepire questo segmento come **appannaggio degli operatori professionali**. La preoccupazione del 31% dei rispondenti, poi, riguarda le **tempistiche di sgombero dell'immobile**, nonostante la recente normativa abbia fissato il limite dei sei mesi.

La **burocrazia** spaventa il 17% degli intervistati, che ritiene l'asta un procedimento da affrontare da soli e in generale pieno di **difficoltà** (14%).

Il commento di Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it

«Nel processo di avvicinamento degli utenti al mercato delle aste immobiliari il web ha dato un grosso contributo. Di certo il prezzo più basso della media è un'attrattiva importante che fa sì che gli annunci di aste vengano quasi sempre inclusi in una prima selezione da parte degli utenti. Ciò nonostante le inserzioni di questa tipologia, mediamente, seguono ancora uno **schema più vicino agli adempimenti burocratici che alle logiche commerciali**, che richiederebbero immagini di qualità e descrizioni esaustive. Questo, unito alla percezione difficoltosa della trattativa, fa sì che poi l'interesse non si traduca in un'azione di contatto verso l'inserzionista.

Questo quadro – conclude **Giordano** – ha portato il mercato italiano delle aste immobiliari a vivere tipicamente “al ribasso”, anziché essere un'opportunità di miglioramento dell'offerta, di soddisfazione dei creditori e di possibilità per i compratori di ottenere l'immobile ad un prezzo migliore rispetto alla media».

L'analisi del mercato italiano: dove si trovano le migliori occasioni di risparmio

La casa tipo all'asta in Italia, secondo lo studio degli annunci presenti sul portale, ha una superficie media di **102 metri quadrati** e un costo pari a **192.000 euro**. Se a livello nazionale comprare con questa formula consente di **tagliare il 31% del prezzo medio**, ci sono città dove il potenziale risparmio è ancora maggiore. Si tratta di **Milano** e **Bologna**: nel capoluogo meneghino gli immobili all'asta misurano mediamente 70 metri quadri e costano 227.000 euro, il 44% in meno rispetto al prezzo medio al metro quadro della città; la percentuale di sconto è la stessa a Bologna, dove immobili più grandi (138 metri quadri) costano in media 380.000 euro.

Supera il 30% di sconto anche quello che si può ottenere a **Bari** e **Firenze**. Nel capoluogo pugliese gli immobili all'asta misurano in media 108 metri quadri, per i quali si spendono 213.000 euro, il 36% rispetto al prezzo medio rilevato nella città per gli immobili in vendita. A Firenze, per un immobile da 87 metri quadri all'asta la spesa media è di 314.000 euro, il 31% in meno rispetto al mercato delle compravendite tradizionali.

Guardando invece alle regioni, le prime tre in cui si rilevano sconti maggiori sul prezzo medio sono **Lombardia**, **Toscana** ed **Emilia Romagna**, con tagli medi che arrivano al 40% dei costi al metro quadro.

Seguono tabelle.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Giulia Rabbone

392.1176397; 02.87107409-13

ufficiostampa@immobiliare.it

Di seguito le tabelle riassuntive sul mercato delle aste nelle regioni italiane:

Regione	Sconto vs. prezzo medio di mercato	Superficie media in mq	Prezzo medio
Abruzzo	-26%	100	112.000
Basilicata	nd	nd	nd
Calabria	nd	nd	nd
Campania	-22%	114	180.000
Emilia Romagna	-37%	106	106.000
Friuli Venezia Giulia	-29%	122	128.000
Lazio	-30%	111	209.000
Liguria	-35%	106	179.000
Lombardia	-40%	97	116.000
Marche	-35%	123	152.000
Molise	nd	nd	nd
Piemonte	-21%	96	118.000
Puglia	-29%	105	106.000
Sardegna	-13%	80	191000
Sicilia	-21%	123	126.000
Toscana	-37%	107	164.000
Trentino Alto Adige	nd	nd	nd
Umbria	-26%	103	125.000
Valle d'Aosta	nd	nd	nd
Veneto	-29%	113	141.000
ITALIA	-31%	102	192.000

Di seguito le tabelle riassuntive sul mercato delle aste nelle principali città italiane:

Città	Sconto vs. prezzo medio di mercato	Superficie media in mq	Prezzo medio
Bari	-36%	108	213.150
Bologna	-44%	138	379.564
Firenze	-31%	87	314.077
Genova	-29%	81	137.654
Milano	-44%	70	227.355
Napoli	-17%	95	252.271
Palermo	-16%	170	243.042
Roma	-27%	111	357.657
Torino	-29%	78	133.211