

Crescita delle aste in frenata nel 2022, ma rimangono comunque l'opportunità del momento per il mercato immobiliare

Anche se il mercato delle aste ha segnato solo un + 3% rispetto all'anno precedente ed è in calo nella chiusura dell'anno (191 mila aste fissate nel 2022), in un contesto di aumento dei tassi e inflazione, il segmento rappresenta ancora un'opportunità in più per chi deve acquistare un immobile.

Grazie ai prezzi ridotti, il 77% degli immobili ha un valore sotto i 100 mila euro, una grande parte degli acquirenti non ha necessità di accendere un mutuo.

Milano, dicembre 2022 - Il 2022 si conclude registrando **191.253 aste immobiliari, per un valore complessivo di 13,2 miliardi**. Un dato in **crescita solo del +3% rispetto al 2021 e inferiore del -25% rispetto al 2019**, anno in cui tutte le operazioni si sono potute svolgere a pieno regime prima del biennio pandemico e del rallentamento delle procedure da parte dei tribunali. Questi i dati estratti e analizzati da **REVIVA** (re-viva.com), l'azienda innovativa con sede a Milano **leader nella vivacizzazione delle aste immobiliari** che aiuta NPLs Investors, Banche e Servicers a migliorare le performance di recupero dei loro crediti aumentando la vendita degli immobili in asta.

*“L'anno è in realtà iniziato con un segnale positivo rispetto al 2021 in termini di vendite fissate, ma da luglio una parabola discendente ha portato ad una chiusura fortemente negativa: c'è quindi incertezza sul panorama del 2023, a causa proprio del trend in calo, nonostante il pareggio del numero di aste complessivo.” - commenta **Giulio Licenza, Co-Founder & CBDO di REVIVA**. - “La riduzione di NPLs in questi anni è stata marginale e ora si trova in aumento a causa dei nuovi default. Questo significa che tanti crediti non hanno ancora una procedura di recupero giudiziale attiva e che, delle procedure esecutive attivate nei tribunali, solo il 37% ha visto almeno un'asta fissata nel corso dell'anno, sintomo di rallentamenti che persistono ancora probabilmente a causa delle sospensioni in periodo pandemico”.*

Cala il valore degli immobili in asta: complessivamente -7% rispetto al 2021. Il **valore medio degli immobili** in asta, di **106 mila euro nel 2022**, è in continuo calo rispetto ai 113 mila euro nel 2021 e 122 mila euro nel 2020. Come mai? Uno dei motivi è che solo il 37% delle procedure esecutive pendenti nei tribunali ha visto un'asta fissata nel corso dell'anno: ciò significa che il 63% delle procedure esecutive sono ancora “dormienti”. Questo porta **in asta sempre gli stessi immobili**, i quali a causa delle **aste deserte**, ovvero quelle in cui non si presenta nessuno offerente, subiscono ribassi del prezzo per poi avere un nuovo tentativo di vendita. La **somma complessiva di questi ribassi** ha portato una svalutazione nel solo 2022 di **2,2 miliardi**, con una svalutazione media degli immobili nel corso dell'anno del -29%.

Un altro dato osservato sui valori è che, nello specifico, **sono stati gli immobili industriali (alberghi e industriali) quelli svalutati maggiormente**, mentre i residenziali che nella prima parte dell'anno avevano un prezzo medio di molto superiore alla media, proprio a causa dello sblocco delle procedure sospese in periodo pandemico, si sono allineati ai valori dell'anno precedente.

Calano, inoltre, le procedure esecutive pendenti nei tribunali: questo dato è fortemente controverso. Infatti, nonostante lo stock di NPL (nei bilanci delle banche e ceduto agli operatori specializzati) sia molto vicino ai volumi del 2015 e addirittura in aumento, si è verificato un calo delle procedure esecutive in corso nei tribunali. Le cause ipotizzate sono legate all'aumento dei tempi di attivazione delle nuove procedure relative ai crediti deteriorati ceduti dalle banche a player specialisti, oltre al fatto che l'avvio della procedura esecutiva prevede importanti costi per i creditori, i quali probabilmente in questo contesto di incertezza delle successive vendite, potrebbero preferire attendere una condizione migliore.

Il futuro del mercato immobiliare potrebbe quindi risiedere nelle aste? Secondo un'analisi di REVIVA, **il 77% dei lotti in asta ha un prezzo inferiore a 100 mila euro**, ciò permette molto spesso agli acquirenti di non fare ricorso a finanziamento per l'acquisto del proprio immobile in asta, evitando così di risentire l'aumento dei tassi d'interesse e si potrebbe quindi trattare di asset di investimento per i risparmiatori.

*“Migliorando la vendita degli immobili in asta attraverso una corretta attività di marketing e parallelamente aumentando progressivamente le aste fissate e le procedure iscritte, si possono aumentare recuperi e sostenere così il mercato immobiliare in un momento di congiunture delicate.” - conclude **Ivano De Natale, Co-Founder & CEO di REVIVA.** “Al momento REVIVA ha nel proprio portfolio oltre 10.000 immobili all'asta affidati, con un controvalore di oltre 1,1 miliardi di offerta minima aggregata, riuscendo ad emergere nel mercato proprio grazie alla tecnologia utilizzata e le competenze di marketing immobiliare, che ci hanno permesso di aumentare significativamente le vendite degli immobili in asta per conto dei nostri clienti”.*

About REVIVA

Reviva è un'azienda leader specializzata nella vivacizzazione delle aste immobiliari. Fondata nel 2017 e con un organico di 33 persone, la società aiuta i gestori NPL, le banche e i servicer a vendere più immobili all'asta e più velocemente aumentando i valori di recupero e riducendo i tempi di vendita. Per ottenere questi risultati, REVIVA utilizza la tecnologia, l'innovazione e le competenze di marketing immobiliare. Ha inoltre creato un ecosistema di brand verticali, ImmobiliAllasta.it, Reeco e Vivapro, rivolti rispettivamente a audience specifiche quali privati, investitori e consulenti. La missione di REVIVA è di favorire un'economia nel mercato degli immobili all'asta più florida attraverso la rimessa in circolo di liquidità e ridurre il volume dei crediti deteriorati e il debito dei vecchi proprietari.

Per maggiori informazioni su REVIVA, invitiamo a visitare il sito www.re-viva.com e a seguire il canale [LinkedIn](#) e [Facebook](#).



Contatti Ufficio Stampa - Disclosers

Isabella Castelli - isabella.castelli@disclosers.it - 346 3183982

Daniela Monteverdi - daniela.monteverdi@disclosers.it - 349 3192268