

# NPL, il circolo vizioso del mattone



In Italia, il **43% dei crediti deteriorati** relativi alle imprese è legato al **settore immobiliare** e delle costruzioni. I debiti non rientrano e i prezzi degli immobili continuano a scendere

Secondo l'ultima indagine realizzata da Unimpresa nella primavera scorsa, il 43% dei crediti deteriorati relativi alle imprese è legato al settore immobiliare e delle costruzioni, per un valore complessivo di circa 54 miliardi di euro. Nello specifico, il comparto dell'edilizia incide per oltre il 27%, più di 35 miliardi, mentre le attività immobiliari coprono il restante 15%, pari a 18 miliardi di euro.

Al tempo stesso, nonostante l'aumento delle transazioni sugli immobili (+11,5%), i prezzi continuano a scendere: -0,2% in totale, con una contrazione più consistente per il mercato degli immobili strumentali (-0,5%) e un leggero recupero per i negozi (+0,2%). Numeri che continuano a confermare il momento di stallo per il mercato immobiliare in Italia, con volumi di transazioni, nonostante la crescita, ben lontani dal periodo pre-crisi.

Dall'analisi semestrale di Eurostat emerge inoltre che il l'Italia, oltre ad essere lontana dagli anni d'oro, è anche lontana da tutti gli altri Paesi europei, poiché, al pari della Svezia, ha registrato il calo più consistente sui prezzi rispetto nell'ultimo anno (-0,4%). Nel primo trimestre del 2018 nell'Eurozona i prezzi dell'immobiliare sono saliti del 4,5% su anno e rispetto all'ultimo trimestre del 2017 sono cresciuti dello 0,6%, con Lettonia, Slovenia e Portogallo che si sono distinte per entrambi i periodi di tempo.

---

Vanno considerati infine i molti immobili residenziali che per via della crisi economica sono stati pignorati alle famiglie, rimangono invenduti e le banche continuano a non incassare miliardi di mutui non pagati.

Un circolo vizioso in cui ne perdono tutti, famiglie, imprese e istituti di credito. Le famiglie si ritrovano senza una casa, le imprese non sono in grado di dare lavoro ai propri dipendenti e le banche si ritrovano con debiti che non sono stati pagati e conseguentemente sarà ancora più difficile accedere al credito per le prime due categorie.

Nei prossimi cinque anni si stima che un milione e 650mila tra case, uffici e capannoni finirà all'asta.

È evidente, che senza un repentino cambio di rotta, una quantità di immobili di queste dimensioni avrà un fortissimo impatto sul valore commerciale dell'intero mercato immobiliare, con conseguenze drammatiche non solo per le famiglie, ma per l'intero Paese.