

Data Stampa 6901-Data Stampa 6901

Data Stampa 6901-Data Stampa 6901

**Nel 2025
è aumentato del
35% il credito
bancario
garantito
da ipoteca
su immobili
per liquidità e
ristrutturazione
del debito**

Pagamici a pag. 19

Fenomeno rilevato dall'Osservatorio del mercato immobiliare nel Rapporto mutui ipotecari

Azienda salva ipotecando casa

Nel 2025 credito bancario per liquidità e debiti su del 35%

DI BRUNO PAGAMICI

Nel 2025 il credito bancario garantito da ipoteca su immobili destinato a finalità extra-immobiliari – cioè per liquidità e per ristrutturazione del debito – è aumentato del 35% rispetto al 2024.

In pratica, sta crescendo l'utilizzo (anomalo) della leva ipotecaria come strumento di finanziamento all'impresa non per sostenere nuovi investimenti produttivi o commerciali, ma per porre rimedio a problemi legati alla liquidità, quindi gestionali, o addirittura a crisi aziendale (che richiedono la ristrutturazione dei debiti).

Tradotto: per ottenere il finanziamento della banca (solo per risolvere problemi di liquidità e senza effettuare investimenti produttivi) il titolare dell'impresa garantisce l'istituto ricorrendo ad un'ipoteca sull'immobile di proprietà. Il che starebbe a indicare una valutazione crescente del rischio da parte delle banche con riguardo alla solvibilità delle imprese ovvero una diminuzione dell'affidabilità finanziaria delle imprese in ambito bancario. Mentre secondo gli Accordi di Basilea, tuttora in vigore, per concedere

credito a un'impresa la banca deve innanzitutto valutare il merito creditizio e stimare la capacità di rimborso del debito attraverso il rating aziendale (secondo tale logica la

garanzia immobiliare riveste un ruolo marginale). I presupposti fondamentali per la valutazione del rischio includono pertanto l'analisi della situazione patrimoniale-finanziaria, la stabilità dei flussi di cassa prospettici e l'affidabilità dei piani industriali.

Il fenomeno della garanzia ipotecaria, in controtendenza rispetto ai budget predittivi e ai piani industriali basati sugli Accordi di Basilea, è stato rilevato dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi), l'organismo costituito e gestito direttamente dall'Agenzia delle entrate, attraverso il "Rapporto mutui ipotecari 2026" pubblicato il 28 luglio 2026, in cui è stata svolta un'analisi del mercato italiano (in espansione nel 2025) dei mutui ipotecari su immobili per residenti e non residenti.

Il dato che colpisce, da una lettura del documento in chiave aziendale, è che circa l'86% dei finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili concessi ai non residenti, in gran parte riferiti a imprese, non è utilizzato per l'acquisto di immobili.

Una lettura del fenomeno. La necessità da parte delle banche di garantire la concessione di finanziamenti per la li-

quidità o per il ripianamento del debito con ipoteche su immobili – e non in applicazione dei criteri imposti da Basilea che sostanzialmente riguardano la valutazione dell'affidabilità dell'impresa attraverso indici rigorosamente legati alla gestione economica e finanziaria dell'azienda in senso stretto – è riferibile ad un doppio ordine di aspetti negativi:

- la mancanza di fiducia delle banche nella capacità delle imprese di rimborsare il debito utilizzando le risorse interne in termini di flussi di cassa, ricavi, utili derivanti dalla gestione operativa, ecc.

- il rischio che una diminuzione (o un azzeramento nei casi più gravi) dei valori immobiliari metta a rischio le possibilità di recupero dei crediti concessi del sistema.

Sullo sfondo, emerge la relativamente scarsa credibilità e affidabilità dei piani aziendali predittivi, dei budget di tesoreria, ecc. che di per sé apparirebbero sistemi insufficienti a garantire il credito delle banche.

I dati Omi. Nell'impiego degli immobili come garanzia per ottenere liquidità il Nord Italia assorbe la quota più alta di questi capitali (oltre il 31%), pur mostrando una flessione



del 31,5% rispetto alla rilevazione precedente.

Al contrario, il Centro Italia segna un netto balzo in avanti con una crescita del 66% dei capitali destinati a tali scopi.

— © Riproduzione riservata — ■



Cresce l'utilizzo della leva ipotecaria non per sostenere nuovi investimenti ma per esigenze gestionali



La sede delle Entrate