

Data Stampa 6901-Data Stampa 6901
Data Stampa 6901-Data Stampa 6901

Pmi, un credito a ostacoli

Nel 2025 i finanziamenti bancari garantiti da ipoteca su immobili per avere liquidità e ristrutturare il debito sono aumentati del 35% rispetto al 2024

Nel 2025 il credito bancario garantito da ipoteca su immobili destinato a finalità extra-immobiliari, cioè per avere liquidità e ristrutturare il debito, è aumentato del 35% rispetto al 2024. Infatti l'86% dei finanziamenti non copre gli acquisti immobiliari. Il Rapporto Omi mette in luce la poca credibilità e affidabilità dei piani aziendali predittivi, dei budget di tesoreria, che di per sé appaiono insufficienti a garantire il credito che le banche concedono.

Pagamicci a pag. 15

L'allarme dell'Omi sul ricorso alla garanzia soprattutto per operazioni extra immobiliari

L'ipoteca? Ora serve a far cassa L'86% dei finanziamenti non copre gli acquisti immobiliari

Nel 2025 il credito bancario garantito da ipoteca su immobili destinato a finalità extra-immobiliari, cioè per avere liquidità e ristrutturare il debito, è aumentato del 35%

Il Rapporto Omi mette in luce la poca credibilità e affidabilità dei piani aziendali predittivi, dei budget di tesoreria, che di per sé appaiono insufficienti a garantire il credito che le banche concedono

Pagina a cura
DI BRUNO PAGAMICCI

Campanello d'allarme dell'Omi (Osservatorio mercato immobiliare) sulla "salute" delle Pmi italiane. Nel 2025 il credito bancario garantito da ipoteca su immobili destinato a finalità extra-immobiliari, cioè per fabbisogno di liquidità e per ristrutturazione di vecchi debiti bancari, è aumentato del 35% rispetto al 2024.

Il dato diffuso attraverso il "Rapporto mutui ipotecari 2026" dall'Osservatorio costituito e gestito direttamente dall'Agenzia delle entrate, sta dunque a significare che in Italia sta crescendo l'utilizzo della leva ipotecaria come strumento di finanziamento all'impresa, ma in maniera anomala. Alcune imprese infatti stanno sempre più ricorrendo, in accordo con le banche che molto spesso fanno ricorso, in aggiunta, anche agli strumenti di garanzia pubblica alternativi come il Fondo di garanzia Pmi, alla garanzia sugli immobili dell'impresa

stessa (a volte anche su quelli personali del titolare) non per sostenere nuovi investimenti produttivi o commerciali (come richiederebbe una corretta conduzione aziendale), ma per avere più respiro in termini di liquidità, e quindi per impellenti necessità di gestione, o addirittura per rimodulare nel tempo scadenze e rate di vecchi debiti.

Dalla lettura in chiave aziendale del Rapporto Omi il dato che colpisce 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.

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.

Sul piano del sistema bancario il dato si tradurrebbe dunque in una valutazione crescen-

te del rischio di credito da parte degli istituti con riguardo alla solvibilità delle imprese o, in altri termini, in una diminuzione dell'affidabilità finanziaria delle imprese sul fronte dell'accesso a scoperti di conto corrente, anticipi su portafoglio, sovvenzioni, prestiti, ecc..

Sullo sfondo emerge pertanto, in alcuni casi ma purtroppo in aumento, la relativamente scarsa credibilità e affidabilità dei piani aziendali predittivi, dei budget di tesoreria, ecc. che nell'ottica bancaria apparirebbero sistemi insufficienti a garantire il credito delle banche. Il quadro si presenta pertanto anomalo in quanto nella valutazione del rating bancario, le re-



gole di Banca d'Italia e gli Accordi di Basilea impongono all'istituto di credito di privilegiare innanzitutto la capacità del cliente di rimborsare il debito con la normale gestione aziendale, dando pertanto prevalenza alla funzione predittiva legata ai flussi finanziari attesi (che consentono di valutare la coerenza con le modalità di rimborso del debito).

Il fenomeno della garanzia ipotecaria per operazioni extra-immobiliari risulta quindi essere in controtendenza rispetto a quanto stabilito dagli accordi internazionali tuttora in vigore. Secondo le linee e guida e le raccomandazioni della Bce, l'organismo europeo rappresentativo delle principali banche centrali volte a perseguire la stabilità monetaria e finanziaria del mercato Ue, 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. In altri termini, nella valutazione del rating bancario, come previsto dalle regole di Banca d'Italia e gli accordi internazionali, prevale nettamente la funzione predittiva legata ai flussi finanziari attesi rispetto all'ipoteca sugli immobili.

Ipoteca su immobili per finalità extra-immobiliari. L'aumento nel 2025 del 35% rispetto al 2024 dei prestiti alle Pmi garantiti da ipoteche per ottenere liquidità o ristrutturare i debiti produce effetti complessi in quanto offre un sollievo finanziario immediato all'impresa, ma espone l'imprenditore a rischi patrimoniali elevati e a una forte selezione nell'accesso al credito. Tale soluzione (anomala in relazione ai dettami dell'economia aziendale e alle linee guida di Basilea) presenta dunque effetti positivi ma anche rischi e criticità.

Per quanto riguarda l'impresa, l'uso improprio della leva ipotecaria permette di reperire nuova liquidità per gestire i costi di gestione quotidiani, di accorpare i vecchi debiti (soprattutto bancari) in un'unica rata a

scadenze più lunghe, abbassando l'impegno mensile a breve termine. Sul fronte bancario, sfruttare la garanzia di un bene immobile riduce il rischio percepito dall'istituto (che peraltro deve accantonare riserve di capitale e fondi propri basati sulla ponderazione del rischio dei prestiti accordati) facilitando l'operazione in periodi di restrizione del credito.

Per contro, poiché spesso l'ipoteca viene iscritta sui beni personali o sulla casa dell'imprenditore, mettendo a rischio la sicurezza familiare in caso di insolvenza, le banche che perseguono questo espediente, in accordo con il soggetto finanziato, potrebbero tendere a privilegiare aziende con garanzie solide lasciando scoperte le realtà più piccole o prive di beni immobiliari di valore. Quanto alle ristrutturazioni del debito, se l'operazione non è accompagnata da un reale rilancio del business, il debito ipotecario rischia di aggravare la crisi aziendale portando all'escussione della garanzia.

Una lettura del fenomeno.

La necessità da parte delle banche di garantire la concessione di finanziamenti per la liquidità 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 sostanzialmente a 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.

In altri termini, il Rapporto Omi mette in luce la relativamente scarsa credibilità e affidabilità dei piani aziendali predittivi, dei budget di tesoreria, che di per sé appaiono sistemi insufficienti a garantire il credito che le banche concedono alle imprese richiedenti. A tale riguardo va però detto che se il mercato immobiliare scende, la

garanzia perde valore e non copre più il debito e se i clienti non riescono a pagare le rate a causa di tassi alti o crisi la banca che ha concesso il prestito accumula crediti deteriorati difficili da riscuotere. Normalmente le case pignorate restano ferme in bilancio perché le banche non sono agenzie immobiliari. Venderle all'asta richiede molto tempo e fa recuperare solo una parte del credito accordato. Da ciò consegue che si riduce la capacità della banca di concedere nuovi prestiti al sistema imprenditoriale.

I moderni sistemi di rating bancario. Gli Accordi di Basilea 2 e successive evoluzioni hanno rivoluzionato il credito imponendo alle banche di calcolare il rischio dei prestiti per accantonare a riserva il capitale necessario. La valutazione si basa su fattori quantitativi (analisi dei dati di bilancio, indici di redditività, liquidità e indebitamento), fattori qualitativi (esame del settore di mercato, posizione aziendale, qualità del management e strategia) e fattori andamentali (comportamento nei pagamenti passati e presenti, visibile anche tramite la Centrale rischi (come i dati gestiti dalla Banca d'Italia).

I moderni sistemi di rating bancario, in particolare con l'evoluzione verso Basilea 3 e i principi contabili correlati (come IFRS 9), devono integrare una forte prospettiva predittiva (o forward-looking).

Il rating pertanto non si fonda più soltanto su dati storici e retrospettivi (backward-looking), ma richiede:

- stime prospettiche dei flussi di cassa per valutare la reale capacità futura dell'azienda di rimborsare i debiti;
- scenari macroeconomici previsionali per adeguare le stime di rischio ed evitare effetti di prociclicità;
- fattori qualitativi e di sostenibilità capaci di anticipare segnali di crisi prima che emergano in bilancio.

Nella valutazione del rating bancario prevale dunque nettamente la funzione predittiva legata ai flussi finanziari attesi rispetto all'ipoteca sugli immobili. Il sistema premiale e normativo (come le regole di Banca d'Italia e gli accordi internazionali) impone alla banca di privilegiare la capacità del cliente di rimborsare il debito con la normale gestione aziendale.

— © Riproduzione riservata —

I finanziamenti ipotecari

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

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

In Italia sta crescendo l'utilizzo 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 o addirittura a crisi aziendale (che richiedono la ristrutturazione dei debiti).

In questi casi per accedere al credito bancario il titolare dell'impresa garantisce l'istituto ricorrendo ad un'ipoteca sull'immobile di proprietà

Secondo Basilea la garanzia immobiliare riveste un ruolo marginale: la valutazione del rischio della banca include l'analisi della situazione patrimoniale-finanziaria, la stabilità dei flussi di cassa prospettici e l'affidabilità dei piani industriali