

WEBINAR KAIDANERS – Lunedì 19 giugno, h.18.30

INVESTIMENTI IMMOBILIARI: COME VALUTARLI?



- Gli italiani e il mattone
- Le caratteristiche dell'investimento immobiliare
- Quanto rende?
- L'impatto della fiscalità (e non solo...)
- Ancora due aspetti, spesso dimenticati

▪ **Gli italiani e il mattone**

- Le caratteristiche dell'investimento immobiliare
- Quanto rende?
- L'impatto della fiscalità (e non solo...)
- Ancora due aspetti, spesso dimenticati

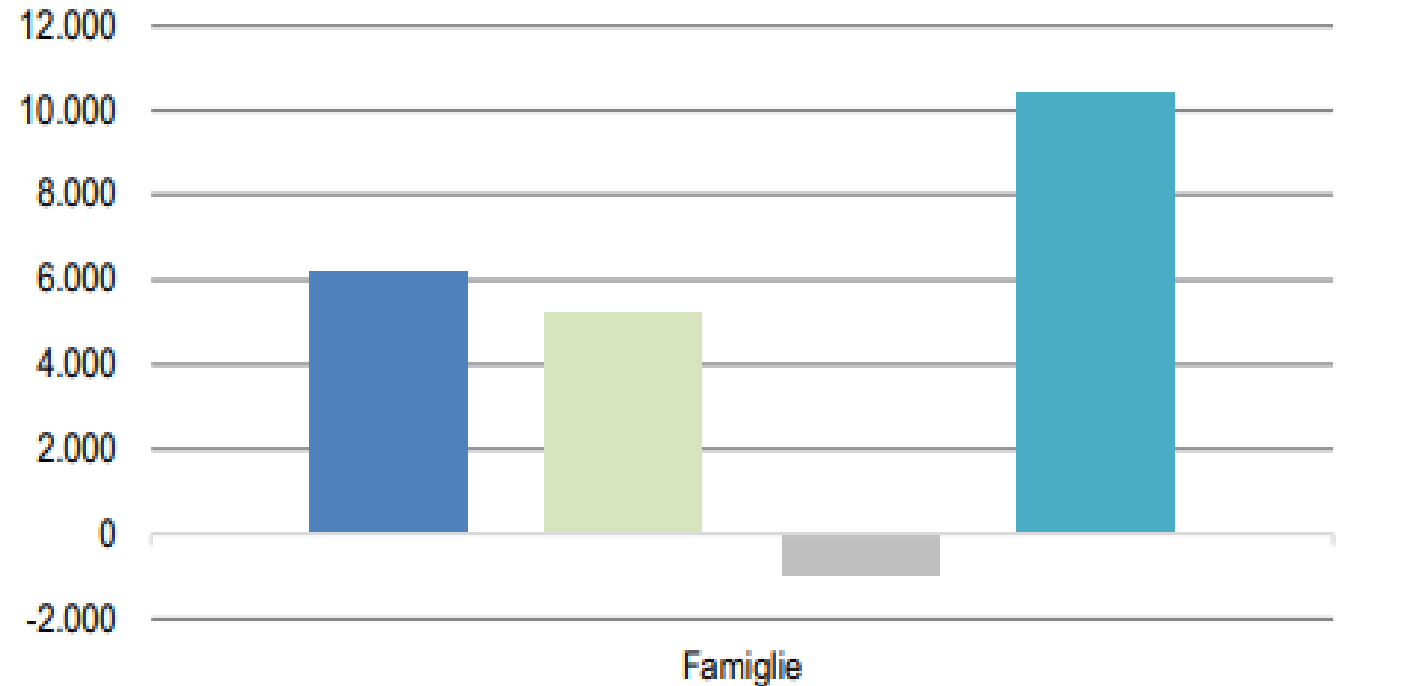
ecomatica Il patrimonio tangibile delle famiglie

Attività reali: 6.186 mld (+0,3% a/a)

Attività finanziarie: 5.237 mld (+6,6% a/a)

Passività: 1.002 mld (+3,7% a/a)

Ricchezza netta: 10.422 mld
(+3% a/a, 176k euro per capita)

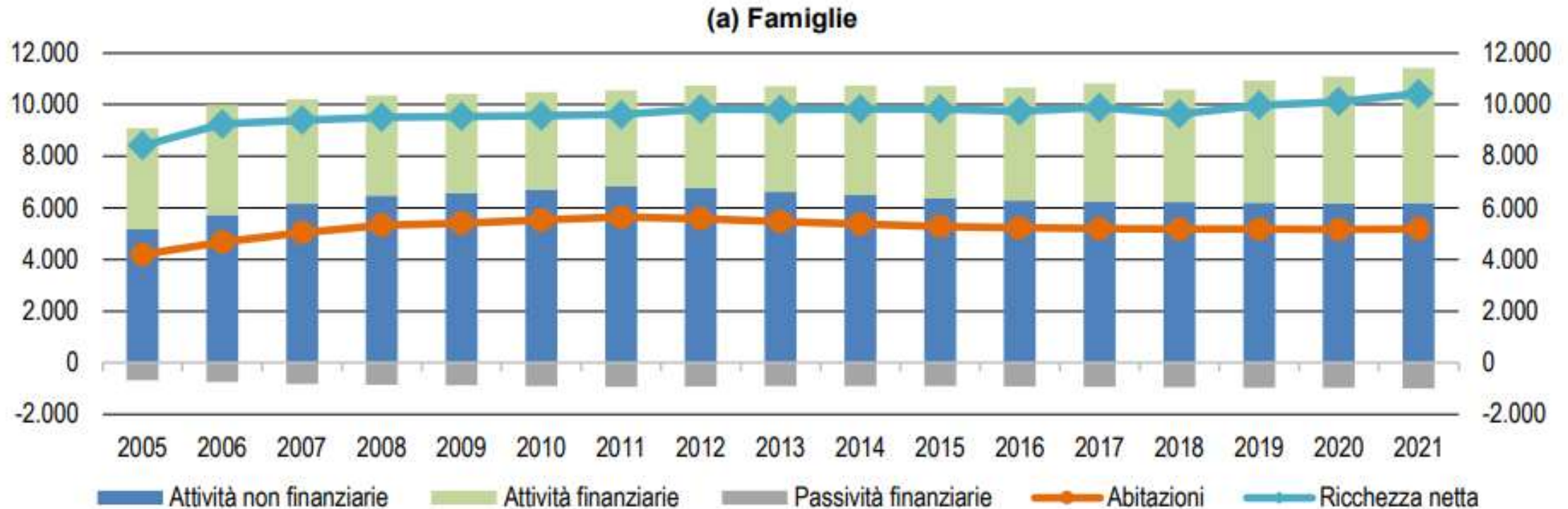


■ Attività non finanziarie ■ Attività finanziarie ■ Passività finanziarie ■ Ricchezza netta

(Fonte Banca d'Italia, ISTAT, La ricchezza dei settori istituzionali in Italia, 2023 su dati 2021)



Il valore delle sole abitazioni si attesta a **5.184 miliardi**, il primo asset patrimoniale, pari all'84% delle attività reali possedute.



(Fonte Banca d'Italia, ISTAT, La ricchezza dei settori istituzionali in Italia, 2023 su dati 2021)

- Gli italiani e il mattone
- **Le caratteristiche dell'investimento immobiliare**
- Quanto rende?
- L'impatto della fiscalità (e non solo...)
- Ancora due aspetti, spesso dimenticati



IMMOBILE = TANGIBILITÀ, SICUREZZA

- Basso livello di standardizzazione: ogni casa è «unica»
- Valore fortemente sensibile alla location
- Mercato fortemente condizionato da fattori finanziari e normativi
- Ogni immobile è...immobile
- Presenza di un valore d'uso
- Asset mediamente poco liquido



Mario vuole dividere equamente il suo patrimonio ai due figli, ma è preoccupato per Ludovico: teme che possa spendere velocemente la sua parte...

QUALE SOLUZIONE?



+ FINANZA
- IMMOBILI



+ IMMOBILI
- FINANZA



- Per ottenere una rendita stabile
- Per avere un asset tangibile
- Per non disperdere potere d'acquisto
- Per evitare l'esposizione ai fattori di crisi che interessano i mercati finanziari
- Per detenere una quota di patrimonio immobilizzata e meno spendibile
- Per poterci vivere
- Per...

DIVERSI BUONI MOTIVI PER FARLO

- Gli italiani e il mattone
- Le caratteristiche dell'investimento immobiliare
- **Quanto rende?**
- L'impatto della fiscalità (e non solo...)
- Ancora due aspetti, spesso dimenticati

- Per viverci sempre (I casa)
- Per viverci ogni tanto (II casa)
- Per status

**PARAMETRI
SOGGETTIVI**

- Per farci vivere qualcun altro (investimento)
- Per extra guadagno (ristrutturazione e vendita)

**PARAMETRI
OGGETTIVI**

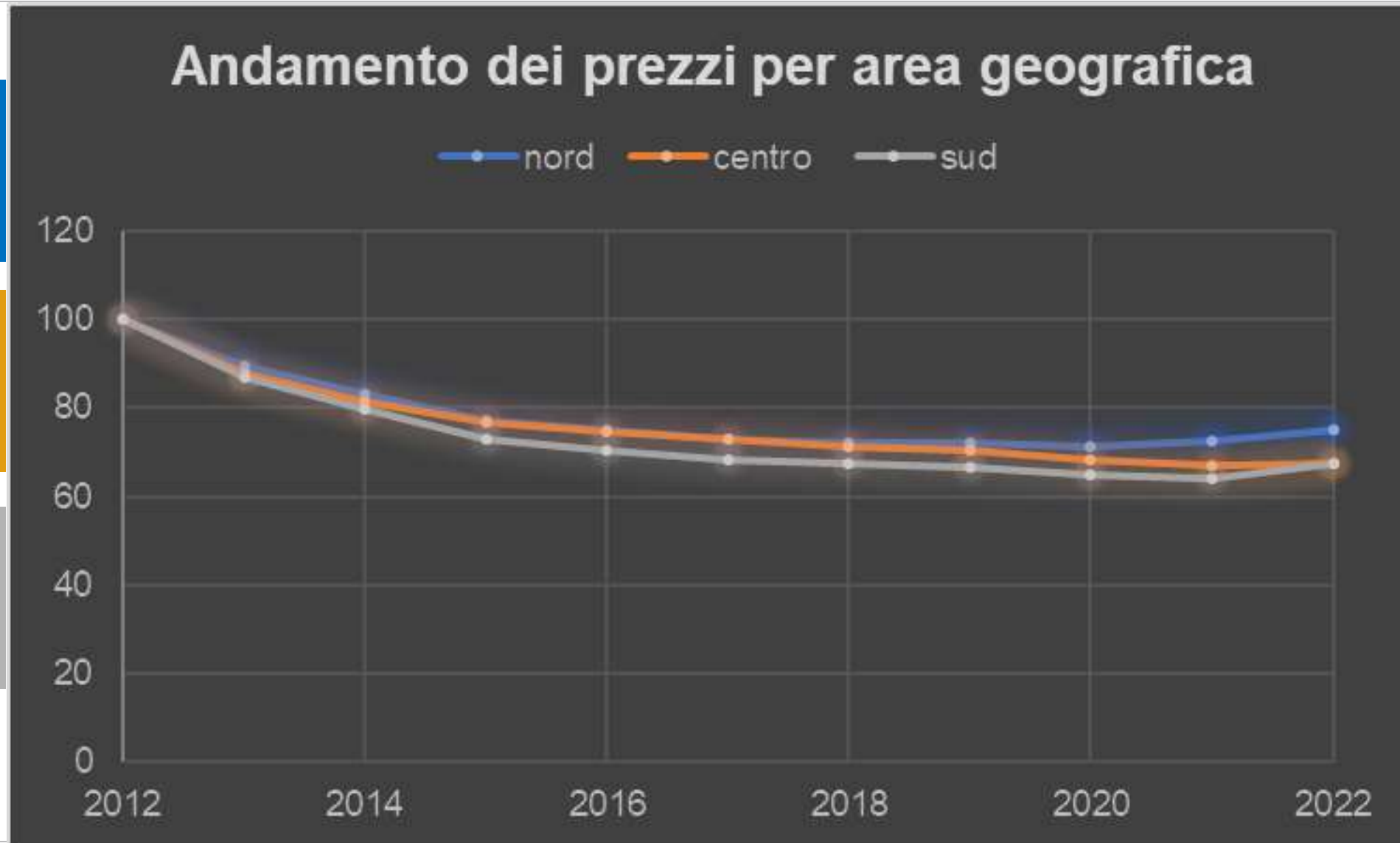
SI POSSONO PARAGONARE LE PERFORMANCE IMMOBILIARI CON QUELLE FINANZIARIE?

- Un investimento è molto standardizzato, l'altro molto poco...
- Uno è altamente diversificabile, l'altro molto poco...

NORD
-24,80%

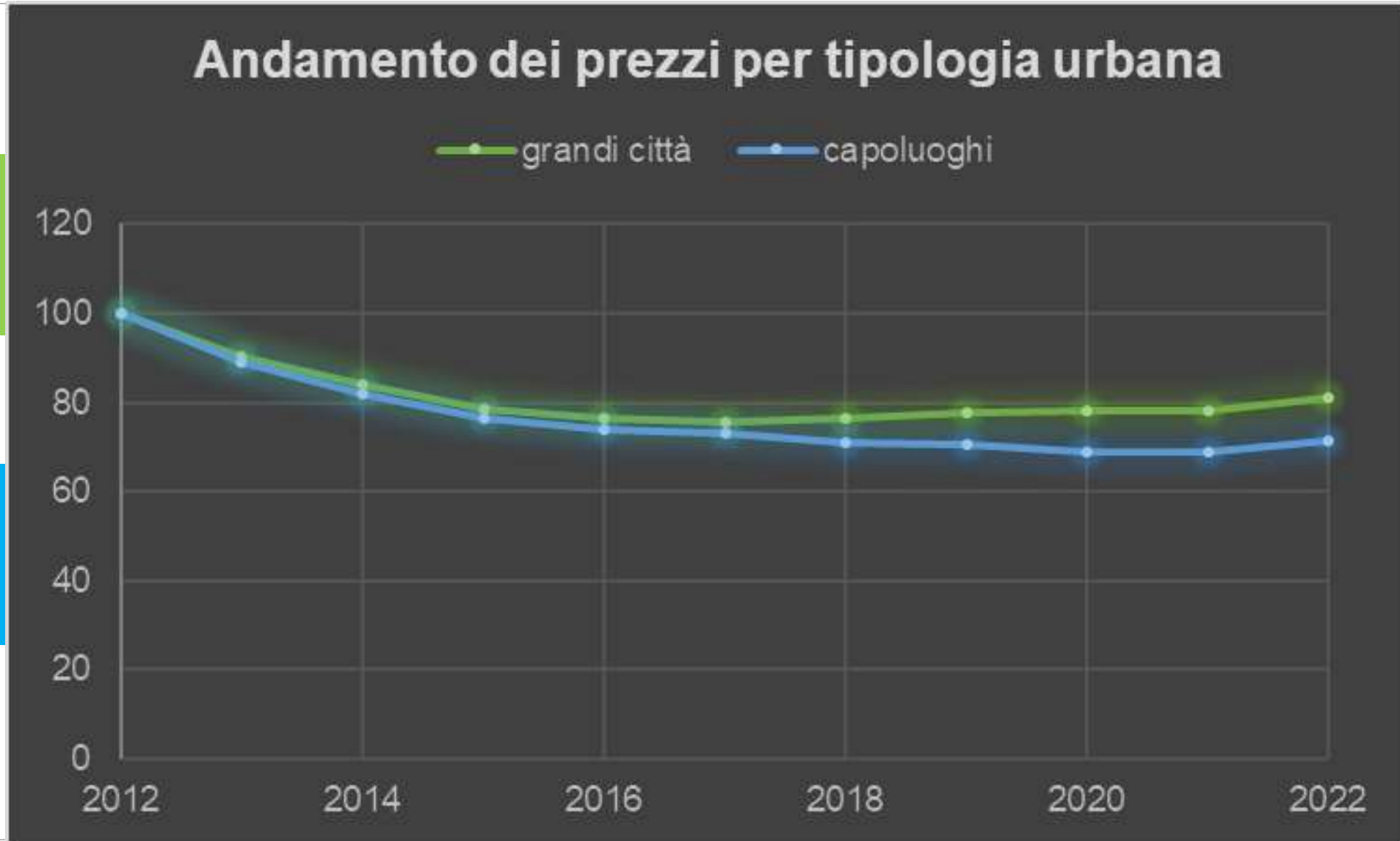
CENTRO
-32,40%

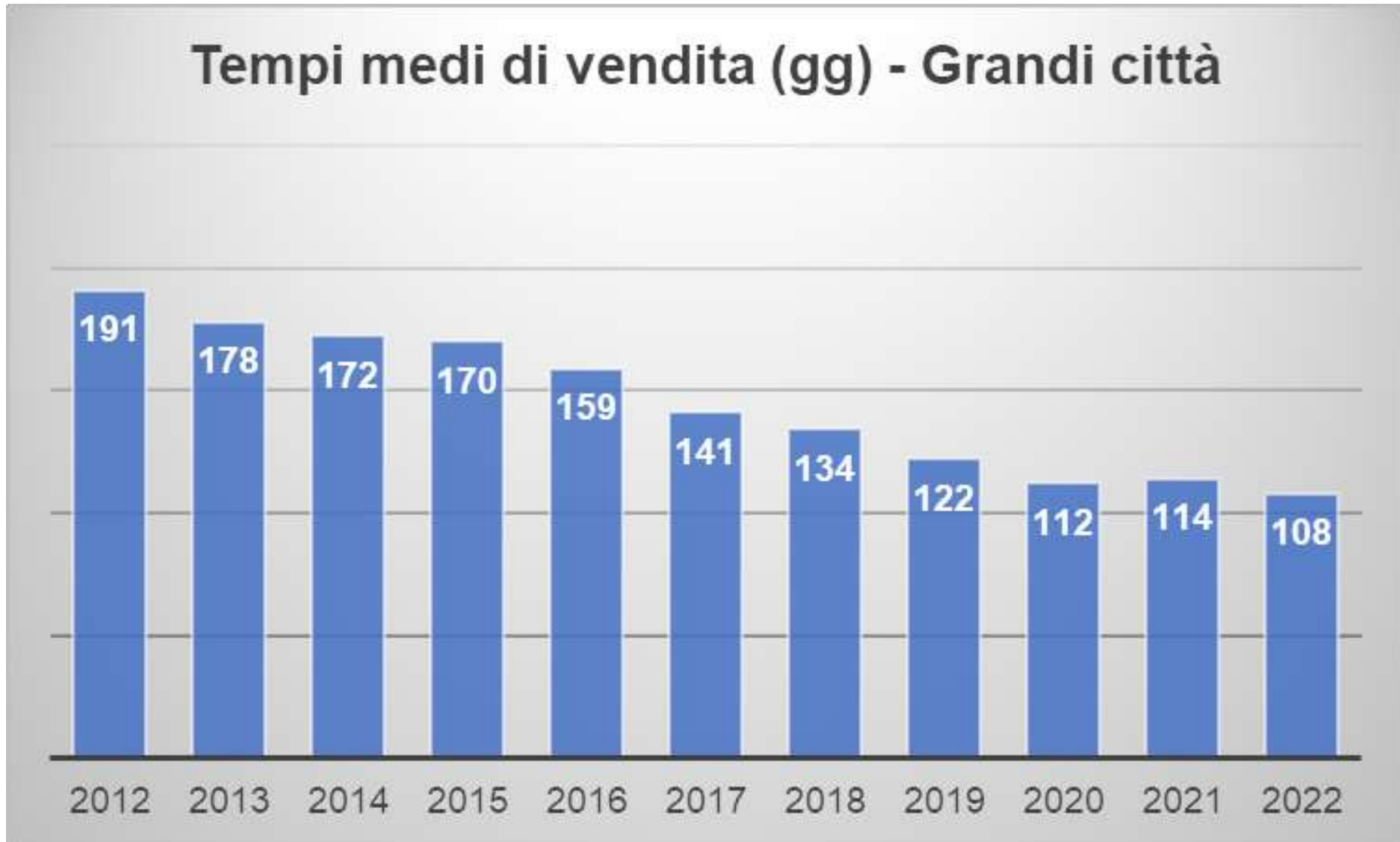
SUD
-32,50%

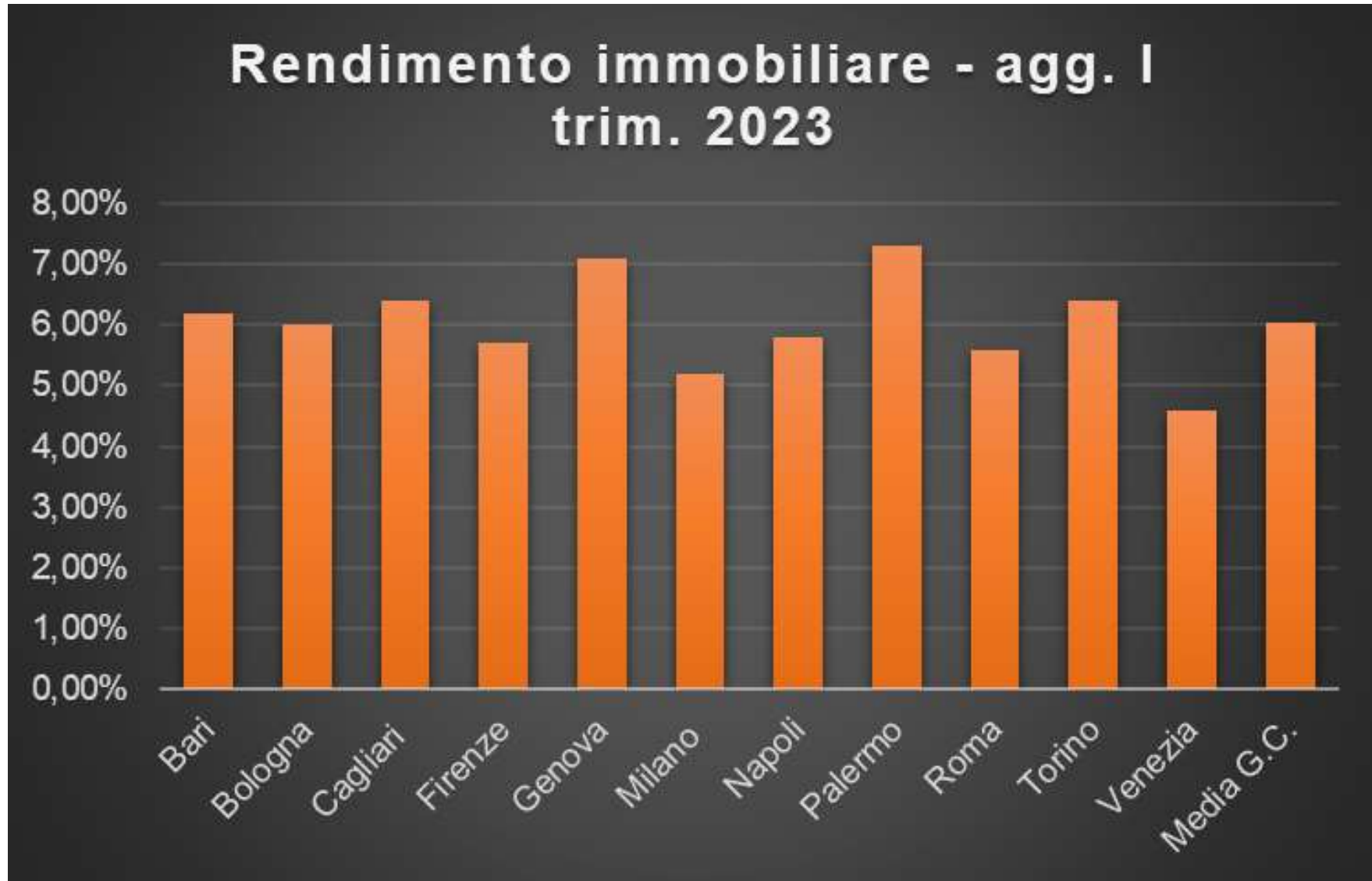


GRANDI CITTÀ
-18,90%

CAPOLUOGHI
-28,80%







CASH: 2,67%

BOND IG: 5,19%

BOND HY: 7,27%

AZIONARIO EMG: 8,48%

AZIONARIO USA: 10,07%

GOLD: 3,62%



In finanza conosciamo strategie che hanno la capacità di ottimizzare il risultato finale, strategie che **nel mercato immobiliare non possono essere utilizzate.**

Un esempio...**LA REGOLA DEL 20**

	S&P500	MSCI WORLD	ESTOXX50
	RENDIMENTO ANNUO MEDIO COMPOSTO		
NEL PERIODO 2000-2021	4,76%	3,10%	-0,59%
	CON LA REGOLA DEL 20, ENTRANDO SULLE CADUTE DI...		
MARZO 2001	5,21%	3,85%	-0,07%
SETTEMBRE 2001	6,15%	4,81%	0,88%
AGOSTO 2002	7,02%	5,72%	1,75%
MAGGIO 2008	11,62%	8,11%	1,16%
NOVEMBRE 2011	17,62%	13,06%	5,57%
MARZO 2016	17,53%	13,37%	5,82%
MARZO 2020	31,74%	28,73%	21,16%

Rendimento indice (TWRR)

+130,57%

Rendimento annualizzato

+5,73%



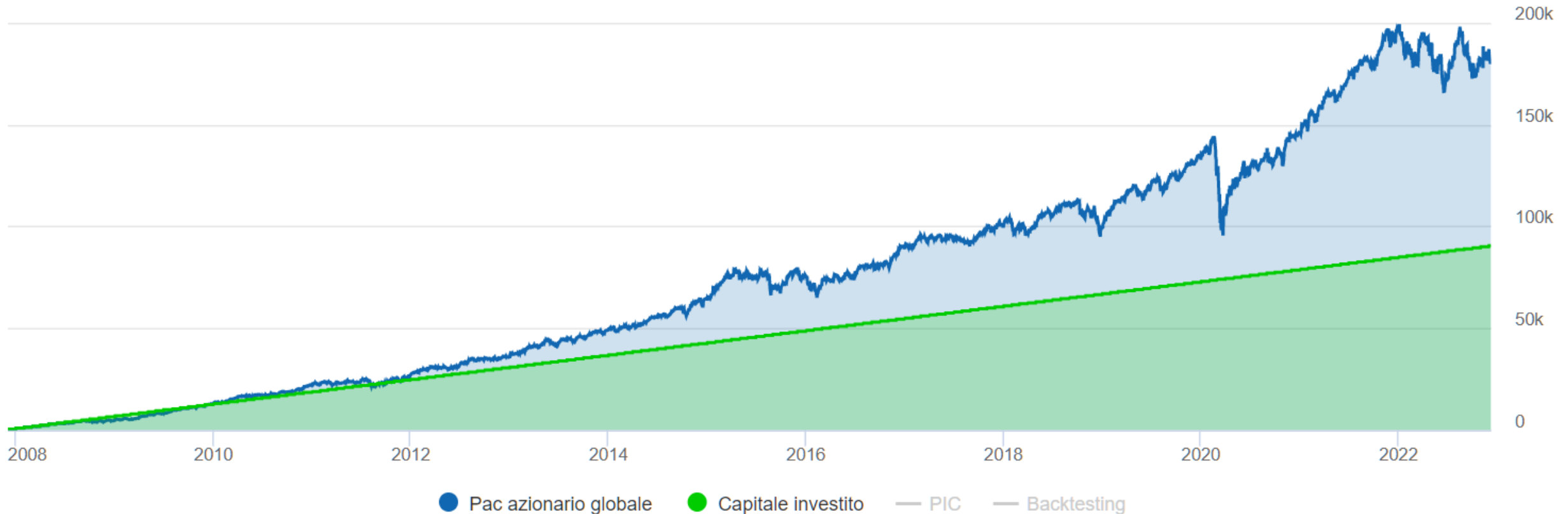
(Elaborazioni Ecomatica su software FIDA Workstation, indici NR su serie storica dicembre 2007 – dicembre 2022)

Rendimento totale (MWRR)

+196,96%

Rendimento annualizzato

+13,10%



(Elaborazioni Ecomatica su software FIDA Workstation, indici NR su serie storica dicembre 2007 – dicembre 2022)

- Gli italiani e il mattone
- Le caratteristiche dell'investimento immobiliare
- Quanto rende?
- **L'impatto della fiscalità (e non solo...)**
- Ancora due aspetti, spesso dimenticati

QUANDO SI COMPRA

- Se si compra da impresa, IVA (di norma, 10%)
- Se si compra da privato, imposta di registro proporzionale (9% sul valore catastale)
- Imposte ipotecarie e catastali

QUANDO SI AFFITTA

- Imposta di registro
- Imposta sul reddito (cedolare secca o tassazione ordinaria)

CONNESSI AL POSSESSO

- TARI
- IMU (0,86% sul valore catastale)

- Spese notarili
- Spese di intermediazione
- Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria
- Spese assicurative
- *Vacancy rate*
- Spese legali e di contenzioso

I numeri del Viminale sono impietosi: nel 2021 ci sono state 38.163 nuove sentenze di sfratto

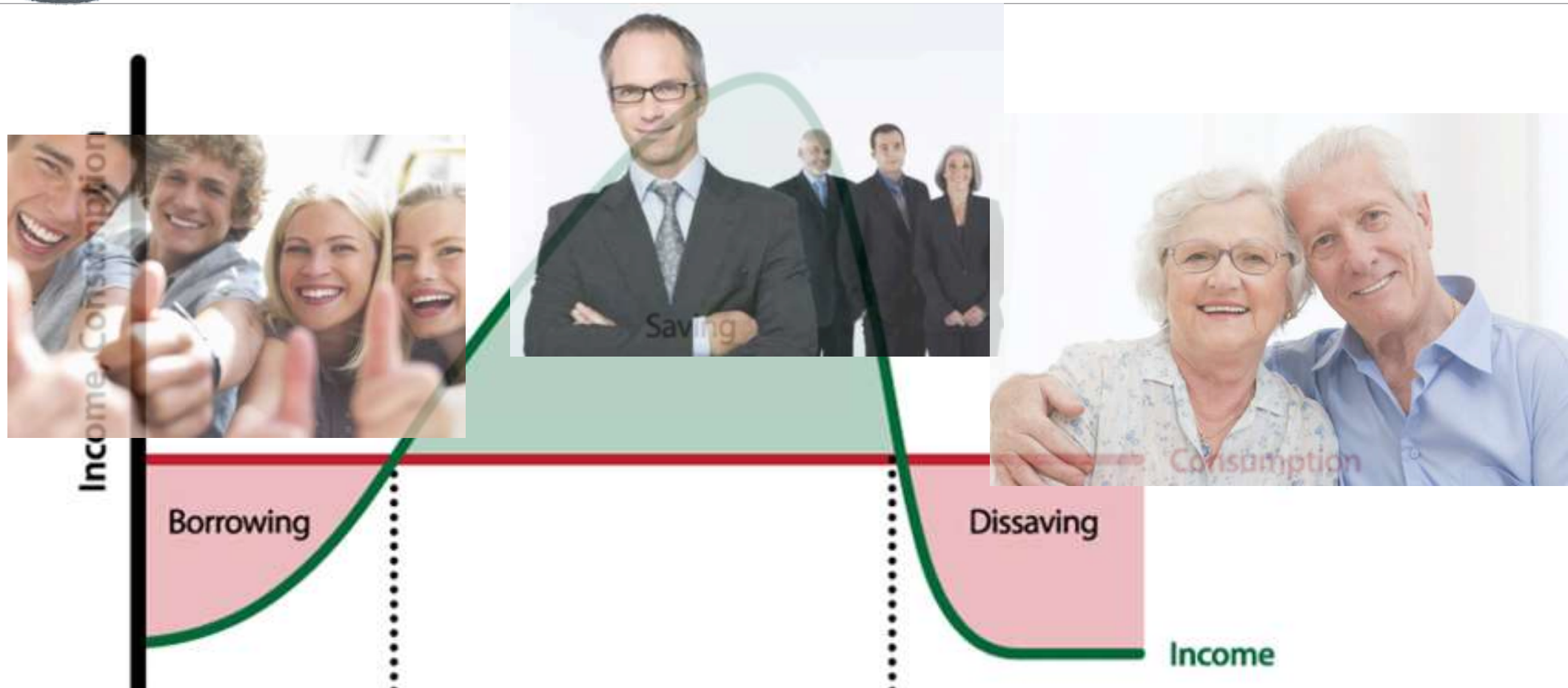
...Circa il 2,5% dei contratti di locazione registrati

- Gli italiani e il mattone
- Le caratteristiche dell'investimento immobiliare
- Quanto rende?
- L'impatto della fiscalità (e non solo...)
- **Ancora due aspetti, spesso dimenticati**

In un Paese dove verosimilmente:

- Saremo sempre di meno
- Saremo sempre più vecchi
- Saremo sempre più soli
- Si fanno sempre meno figli
- Ci sono milioni di case vuote

QUANTO OCCORRE PONDERARE L'INVESTIMENTO IMMOBILIARE?



IL CONNUBIO IDEALE TRA IMMOBILI E FINANZA CAMBIA NELLE DIVERSE FASI DEL CICLO VITALE



Non esiste l'investimento perfetto, esiste l'investimento più adatto...

Il connubio ottimale tra immobili e finanza si può raggiungere, ma attenzione all'ultima regola...

**È MOLTO PIÙ FACILE TRASFORMARE FINANZA IN IMMOBILI
CHE IMMOBILI IN FINANZA**

Quindi prudenza...SEMPRE!

