

# **Gli investimenti immobiliari: come stanno andando ma soprattutto quanto rendono?**

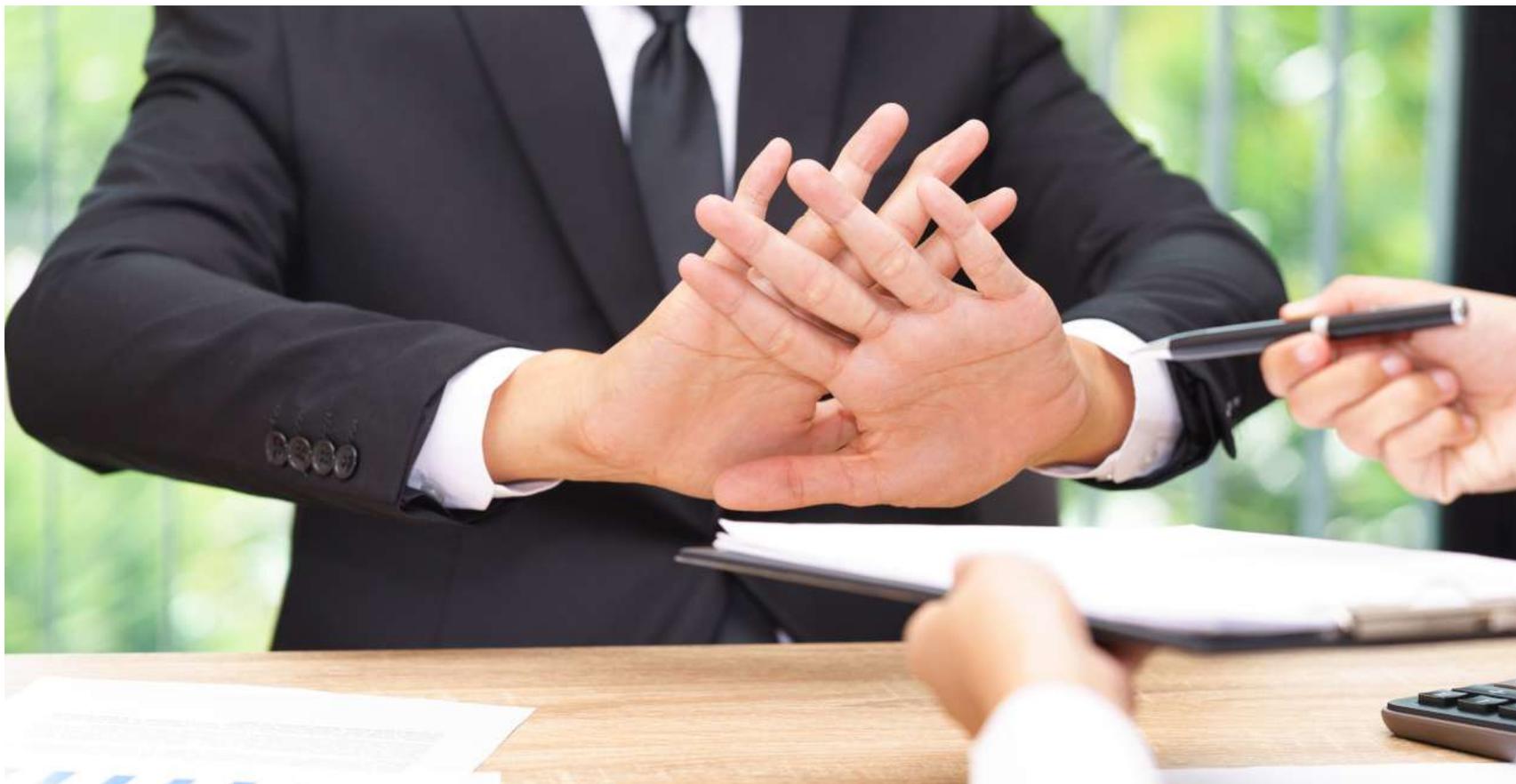
28 febbraio 2025, ore 16.00

Dott. Fabio Contarin

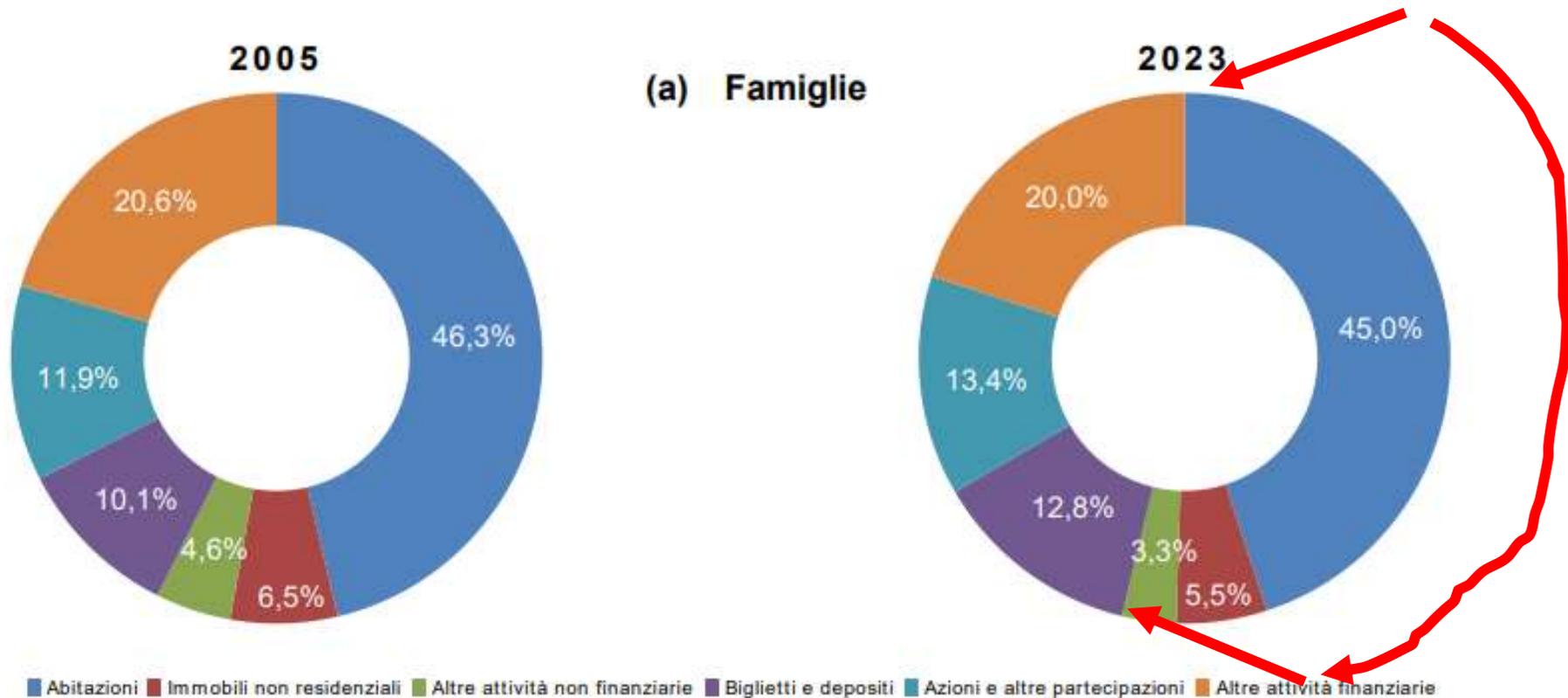
[www.ecomatica.it](http://www.ecomatica.it)

<https://kaidan.ecomatica.it>



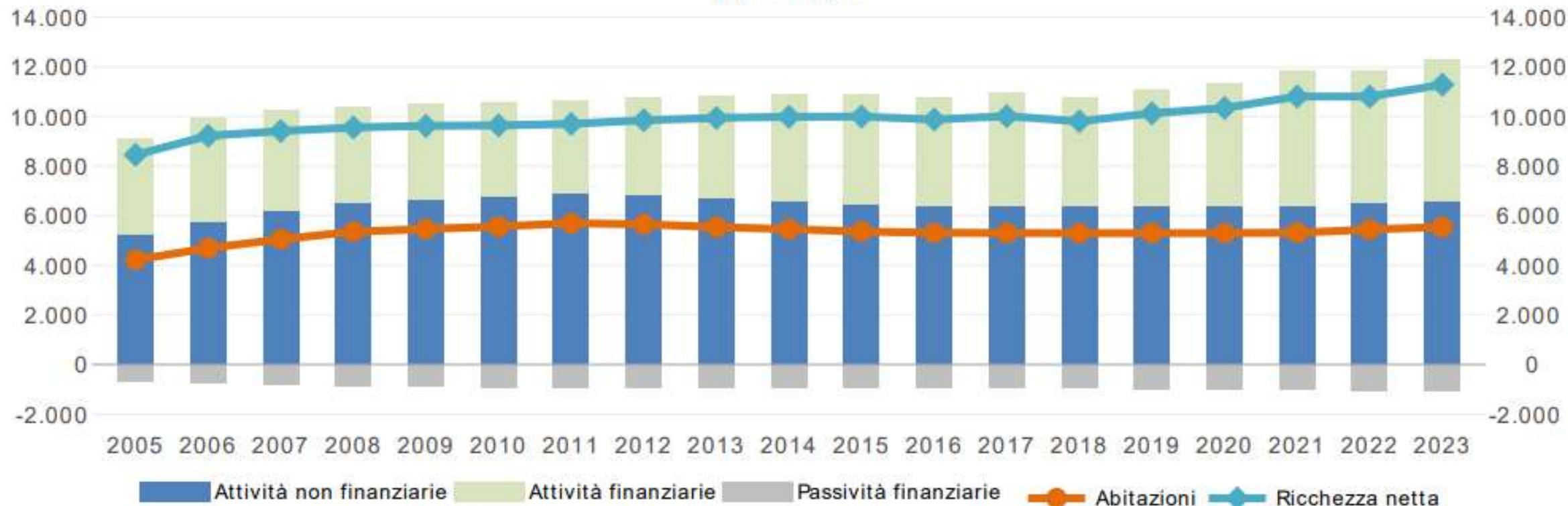


**Il migliore investimento è sempre la pietra!**



**Nel 2023 il 53,8% della ricchezza degli italiani era composta da attività non finanziarie e il 45% da abitazioni.**

(a) Famiglie

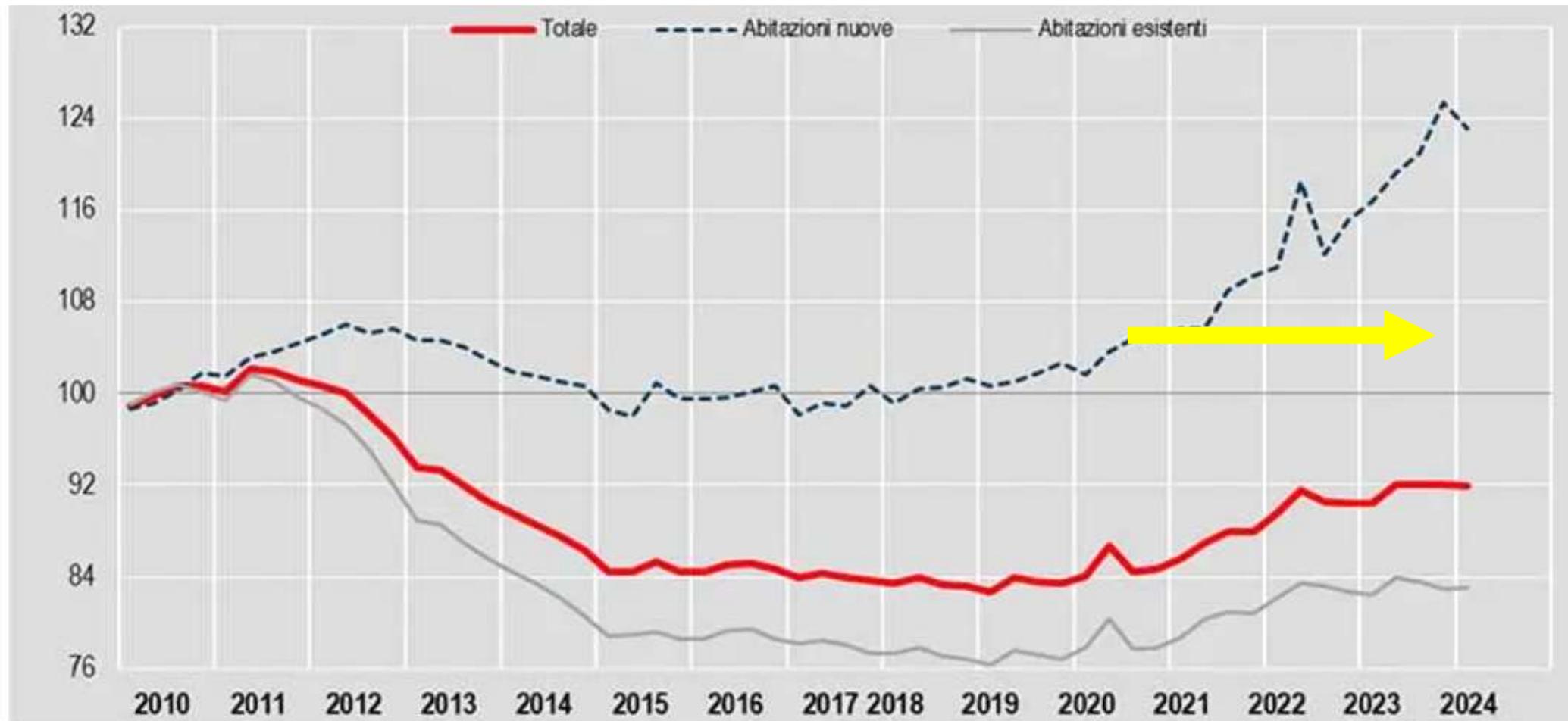


**A fine 2023 il valore delle abitazioni si attestava a 5.547 mld, PRIMO ASSET PATRIMONIALE, pari all'83,68% delle attività reali.**

# **Quasi la metà della ricchezza degli italiani risiede in ABITAZIONI**

**Proviamo a vedere come si sono comportati  
mediamente i prezzi di questo asset negli ultimi  
anni**

# Indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (IPAB)

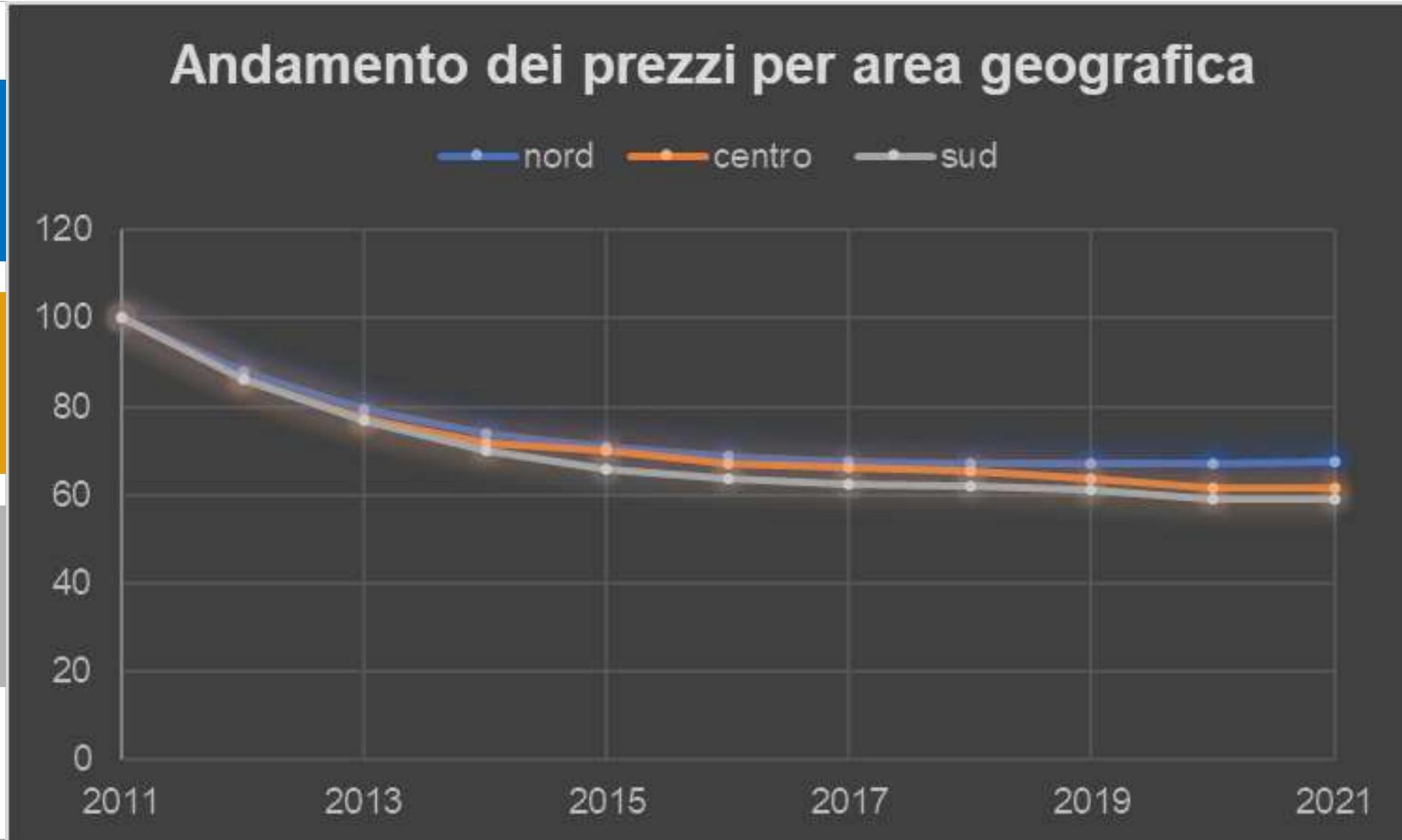


L'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) misura la variazione nel tempo dei prezzi degli immobili residenziali nuovi o esistenti (appartamenti, case unifamiliari, case a schiera, ecc.), acquistati dalle famiglie sia per fini abitativi sia per fini d'investimento. Gli **atti notarili di compravendita** immobiliare, costituiscono la fonte informativa su cui l'Istat basa la costruzione di questi indici.

**NORD**  
-32,30%

**CENTRO**  
-38,30%

**SUD**  
-41%



## Andamento medio dei prezzi delle diverse tipologie di immobili residenziali in Italia



**Riduzione dei prezzi nel decennio 2010-2020, ed una parziale ripresa dal 2020 ad oggi. Dal valore del 2012 a 2.525 €/m<sup>2</sup> a quello del 2024 a 1.840 €/m<sup>2</sup>, le abitazioni hanno registrato un calo del 27,1% (idealista.it).**

**Possiamo affermare che l'investimento immobiliare è sempre premiante?**

**No!**

Meglio acquistare un immobile e metterlo a rendita!



**Domanda interlocutoria:** sei proprio sicuro?

**Domanda di apertura:** vogliamo fare insieme una valutazione?

## Presupposti

Ipotizziamo di acquistare un immobile come seconda casa con l'obiettivo di affittarlo per ottenere una rendita annua.

Analizziamo l'acquisto da **PRIVATO** e l'acquisto da **COSTRUTTORE**.

In entrambi i casi al costo di acquisto si sommano delle spese considerando importi medi, ne troppo alti ne troppo bassi, cioè calcolati su aliquote o percentuali al centro della forchetta.

Il metodo di calcolo del rendimento è quello applicato alle obbligazioni, cioè partendo dal prezzo di acquisto come flusso in uscita e considerando poi una sequenza di flussi in entrata rappresentati dalla rendita annua netta più il prezzo di vendita dell'immobile, lungo un arco temporale di 10 anni.

Il calcolo del prezzo di vendita dell'immobile al decimo anno viene fatto ipotizzando una rivalutazione del 10% dell'immobile e quindi non soggetto a tassazione.

**ACQUISTO DA PRIVATO**

	Valori
Costo acquisto	200.000 €
Stima spese Notaio (compreso iva al 22%)	2.500 €
Stima spese Agenzia (compreso iva al 22%). 3% su prezzo di acquisto	7.320 €
Imposta di registro (9% su valore catastale dell'immobile pari al 50% del costo di acquisto)	9.000 €
Imposta catastale e ipotecaria (50€x2)	100 €
Costo stimato per manutenzioni di riammodernamento immobile	10.000 €
<b>Costo TOTALE per acquisto abitazione</b>	<b>228.920 €</b>

Tra i costi da considerare quando si acquista un immobile da un privato oltre i costi standard, bisogna anche considerare dei costi minimi di riammodernamento dell'immobile come pitture, opere idrauliche ed elettriche, in ragione della vetustà dell'immobile. Importo stimato 10.000 €.

## ACQUISTO DA COSTRUTTORE

	Valori
Costo acquisto	200.000 €
Stima spese Notaio (compreso iva al 22%)	2.500 €
Stima spese Agenzia (compreso iva al 22%). 3% su prezzo di acquisto	7.320 €
Imposta di registro, catastale e ipotecaria (200€x3)	600 €
IVA (applicata sul prezzo di acquisto dell'immobile - aliquota 10%)	20.000 €
<b>Costo TOTALE per acquisto abitazione</b>	<b>230.420 €</b>

Nel caso di acquisto da costruttore al posto dell'Imposta di Registro abbiamo l'IVA; inoltre in questo caso non è necessario ipotizzare spese di riammodernamento dato che l'immobile si presume nuovo. Per il resto cambia poco.

<b>RENDITA ANNUA</b>	Valori
Affitto mensile	1.000
Affitto Annuo	12.000
IMU annuale (semplificando molto è circa 10 per mille del valore commerciale)	-2.000
Cedolare secca al 21% per contratto di affitto a canone libero	-2.520
<b>Rendita NETTA su base annua</b>	<b>7.480</b>

Il calcolo della rendita annua è equivalente sia che l'acquisto sia stato fatto da PRIVATO che da COSTRUTTORE. Il calcolo è effettuato considerando un affitto medio alto al quale quindi viene applicata una cedolare secca del 21% ipotizzando un contratto di affitto a canone libero.

**ACQUISTO DA PRIVATO**

<b>Costo TOTALE per acquisto abitazione</b>		<b>228.920 €</b>
<b>Rendita NETTA su base annua</b>		<b>7.480 €</b>
<b>Ipotesi di rivalutazione immobile a 10 anni</b>	10%	<b>211.948 €</b>
<b>RENDIMENTO ANNUO</b>		<b>2,61%</b>

**ACQUISTO DA COSTRUTTORE**

<b>Costo TOTALE per acquisto abitazione</b>		<b>230.420 €</b>
<b>Rendita NETTA su base annua</b>		<b>7.480 €</b>
<b>Ipotesi di rivalutazione immobile a 10 anni</b>	10%	<b>211.948 €</b>
<b>RENDIMENTO ANNUO</b>		<b>2,53%</b>

Il rendimento ottenuto, 2,61% per acquisto da PRIVATO e 2,53% per acquisto da COSTRUTTORE. E' un rendimento su base annua che può essere confrontato con un rendimento alternativo, realizzabile ad esempio acquistando un BTP decennale.

Si precisa inoltre che il rendimento potrebbe subire significative riduzioni qualora gli immobili necessitassero di spese straordinarie di manutenzione.

*Note: la vendita è al netto delle spese di agenzia.*



## Presupposti

Ipotizziamo di acquistare un immobile con l'obiettivo di destinarlo a B&B per ottenere una rendita annua.

Acquisto da PRIVATO.

In entrambi i casi al costo di acquisto si sommano delle spese considerando importi medi, ne troppo alti ne troppo bassi, cioè calcolati su aliquote o percentuali al centro della forchetta.

Il metodo di calcolo del rendimento è quello applicato alle obbligazioni, cioè partendo dal prezzo di acquisto come flusso in uscita e considerando poi una sequenza di flussi in entrata rappresentati dalla rendita annua netta più il prezzo di vendita dell'immobile, lungo un arco temporale di 10 anni.

Il calcolo del prezzo di vendita dell'immobile al decimo anno viene fatto ipotizzando una rivalutazione del 10% dell'immobile e quindi non soggetto a tassazione.

## MESSA A RENDITA INVESTIMENTO IMMOBILIARE - B&B Città Storica (Es. Firenze)

### ACQUISTO DA PRIVATO (Città ad alta intensità turistica)

	Valori
Dimensione metri quadrati	60
Pzzo al metro quadrato	5.500
Costo acquisto	<b>330.000</b>
Stima spese Notaio (compreso iva al 22%)	4.500
Stima spese Agenzia (compreso iva al 22%). 3% su prezzo di acquisto	12.078
Imposta di registro (9% su valore catastale dell'immobile pari al 50% del costo di acquisto)	14.850
Imposta catastale e ipotecaria (50€x2)	100
Costo stimato per di riammodernamento immobile per la nuova destinazione	40.000
<b>Costo TOTALE per acquisto abitazione</b>	<b>401.528</b>

Tra i costi da considerare quando si acquista un immobile da un privato per destinarlo a *rendita turistica* oltre che i costi standard, bisogna anche considerare dei costi di riammodernamento come pitture, opere idrauliche (bagni) ed elettriche e mobilio. Importo stimato 40.000 €.

## RENDITA ANNUA DALLA GESTIONE B&B

Giorni Anno		365
% assorbimento annuo		80%
Giorni assorbimento		292
Numero stanze		2
Giorni totali		584
Ricavo a giornata euro		130
Ricavo tot annuo		<b>75.920</b>
commissioni intermediazione (Booking)	15%	11.388
Ricavo netto da commissioni		<b>64.532</b>
Cedolare secca		<b>19.739</b>
IMU (10*1000 valore commerciale)		<b>3.300</b>
Ricavo netto ante spese di gestione		<b>41.493</b>

Costi pulizie e biancheria mensili euro	500
Costi pulizie e biancheria annui euro	<b>6.000</b>
Costo Colazione annue	<b>1.000</b>
Costi amministrativi (commercialista)	<b>1.500</b>
Gas, luce, acqua	<b>4.000</b>
TARI	<b>1.000</b>
Manutenzione annua	<b>2.000</b>
Tot costi di gestione	<b>15.500</b>
Ricavi netti netti netti	<b>25.993</b>

Il calcolo della rendita annua è effettuato considerando un affitto medio alto al quale quindi viene applicata una cedolare secca del 26% prevista per i B&B e ipotizzando costi di gestione medi, senza imprevisti.

CALCOLO RENDIMENTO INVESTIMENTO			
COSTO TOTALE ACQUISTO		-401.528	ann
		25.993	1
		25.993	2
		25.993	3
		25.993	4
		25.993	5
		25.993	6
		25.993	7
Prezzo vendita immobile - Ipotesi di rivalutazione	10%	25.993	8
	363.000 €	25.993	9
Prezzo NETTO di vendita dopo costo Agenzia		375.707	10
	349.714 €	<b>5,47%</b>	

CALCOLO RENDIMENTO INVESTIMENTO			
COSTO TOTALE ACQUISTO		-401.528	anni
		25.993	1
		25.993	2
		25.993	3
		25.993	4
		25.993	5
		25.993	6
		25.993	7
Prezzo vendita immobile - Ipotesi di rivalutazione	20%	25.993	8
	396.000 €	25.993	9
Prezzo NETTO di vendita dopo costo Agenzia		407.499	10
	381.506 €	<b>6,10%</b>	

Il rendimento ottenuto 5,47% con rivalutazione dell'immobile del 10%, 6,10% con rivalutazione dell'immobile del 20%, per la messa in rendita in modalità B&B, è il rendimento su base annua che può essere confrontato con un rendimento alternativo, realizzabile ad esempio acquistando un BTP decennale. Si precisa inoltre che il rendimento potrebbe subire significative riduzioni qualora l'immobile necessitasse di spese straordinarie di manutenzione.



Se ci vivi (tanto o poco che sia), c'è un **valore d'uso o di status** da considerare.

Se invece ci vive qualcun altro, occorre prendere in considerazione **parametri precisi** per valutare la qualità dell'investimento. Ad esempio...

- Qual è la redditività (IRR) dell'investimento?
- Qual è il potenziale di crescita?
- Quali i costi?
- Quali i fattori di rischio?

**L'AFFITTO INCASSATO OGNI MESE NON È UN PARAMETRO  
SUFFICIENTE A DECRETARNE LA CONVENIENZA**

Le persone tuttavia comprano immobili anche perché **sollecitati, convinti o distratti da una serie di distorsioni** cognitive ed emotive che sono state «battezzate» in ambito strettamente finanziario ma che trovano riscontro anche quando si parla di mattone.

Un compito del Consulente Finanziario:



**SUPERARE I LUOGHI COMINI E PORTARE IL RAGIONAMENTO SUL PIANO RAZIONALE, UTILIZZANDO NUMERI E CONFRONTI OGGETTIVI**

# GRAZIE PER L'ATTENZIONE

[www.ecomatica.it](http://www.ecomatica.it)

<https://kaidan.ecomatica.it>

