Acquistare una casa.

Investire in case.

autore - Gianni Vaona
e-book – Acquistare o investire in case
sito web - www.giannivaona.it

PREMESSA

Il presente lavoro nasce con lo scopo preciso di sfatare due miti che spesso mi ritrovo ad affrontare quando si tratta dell'acquisto di una casa.

Il primo mito è dato dalla convinzione che pagare l'affitto per un immobile piuttosto che acquistarlo con un mutuo significa buttare via il denaro.

Il secondo mito è dato dalla convinzione che investire in un immobile per metterlo in affitto significhi far pagare il mutuo all'affittuario e ritrovarsi con un immobile gratis.

Entrambi questi miti trovano fondamento nelle esperienze passate dei nostri genitori ma, come vedremo, le condizioni future non permetteranno il ripetersi di queste esperienze.

Valuteremo poi degli schemi alternativi e meno vincolanti che permettano di raggiungere gli stessi risultati gestendo in modo più efficiente le risorse a disposizione.

Gli esempi che utilizzerò saranno forzatamente semplificati, ridotti alle loro linee essenziali, sufficienti tuttavia a delineare un ragionamento di carattere generale.

Naturalmente, sono primi spunti di riflessione che dovranno poi essere calati nel caso particolare oggetto della consulenza.

COMPRARE CASA, UNA DELLE SCELTE FONDAMENTALI DELLA VITA.

Moltissimi aspetti, non solo economici, che possono impattare violentemente sulle scelte future di un singolo o di una coppia possono rivelarsi così vincolanti come l'acquisto di un immobile, e dipendono dal nostro modo di concepire la vita.

Pertanto rendere oggettivo un ragionamento di convenienza economica un processo così soggettivo è un'impresa al limite dell'impossibile.

Quello che si può fare è evidenziare pro e contro di ogni ipotesi di soluzione, pertanto non prenderemo posizione verso una specifica soluzione ma offriremo degli elementi su cui ragionare quando si vuole affrontare il tema dell'acquisto di immobili.

Per semplificarci la vita ragioneremo su l'acquisto di una abitazione (tralasciando immobili commerciali, industriali, dedicati alla logistica, i garage, ecc.)

Nel nostro paese c'è sempre stato il "mito" dell'*investire in immobili*. Il perché di questo modo di pensare è facile da intuire: tutte le persone che conosciamo investono o hanno investito almeno per l'acquisto della propria abitazione.

La casa è, tra le altre cose, un bene tangibile: la puoi toccare, occupa molto spazio (e quindi si nota), vi si trascorre molto tempo al riparo dalle intemperie dando quindi un senso di protezione e tranquillità (che inconsciamente si proietta nella psicologia dell'investimento) e infine riveste il ruolo di "ossessione quotidiana" dell'italiano medio.

Ma, al di là di quelli che sono certi luoghi comuni, vediamo cosa significa veramente e cosa comporta il voler investire in immobili!

DUE POSSONO ESSERE LE FINALITÀ PERCUI ACQUISTO UNA CASA:

- ***Per abitarci***
- ***Per fare un investimento***

Sembra lapalissiano sottolinearlo ma nel primo caso si tratta di un acquisto vero e proprio, nel secondo di un investimento.

Quando acquisti la tua casa devi seguire alcune logiche, quando fai un investimento ne devi seguire altre, altrimenti rischi di fare scelte incoerenti. Spieghiamoci meglio: nel primo caso trasformi la tua ricchezza (attuale e futura se accendi un mutuo) in un bene immobile che serve a te e governi tu; nel secondo caso trasformerai la tua ricchezza in un bene immobile che affiderai ad altri con tutti i rischi del caso. Cercheremo di esplicitarle entrambe.

ELEMENTI COMUNI AD ENTRAMBI I CASI

Consideriamo alcuni elementi che prescindono dalla finalità e che sono comuni ad entrambi.

DINAMICHE LEGATE ALLA TECNICA COSTRUTTIVA

UN BENE IMMOBILE NON HA UNA DURATA ETERNA

Gli immobili moderni (diciamo quelli costruiti nel dopo guerra), sono costruiti in cemento armato e/o calcestruzzo. Questo significa che l'immobile sta in piedi grazie al legame chimico del cemento, detto in gergo "presa".

La presa del cemento diminuisce nel tempo. In pratica il cemento ha inizialmente una buona tenuta, che migliora addirittura nei primi 10 anni, rinforzandosi.

A partire dal decimo anno circa inizia a perdere e, intorno al sessantesimo anno ha una presa di circa il 35% meno rispetto a quello originario. Entro l'ottantesimo anno perde il 50%.

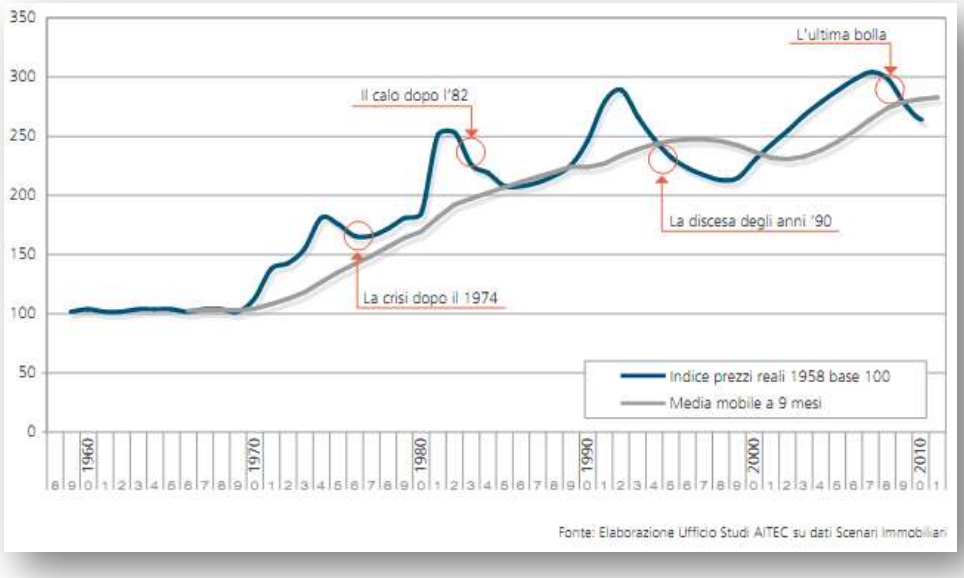
Questi dati possono variare in base alla tecnica costruttiva e, in genere, la durata massima dell'immobile in sicurezza varia dai 50 anni per quelli costruiti con tondini lisci agli 80 anni per quelli costruiti con i migliori criteri esistenti.

Gli agenti atmosferici e gli eventi sismici poi possono accelerare il deperimento del bene.

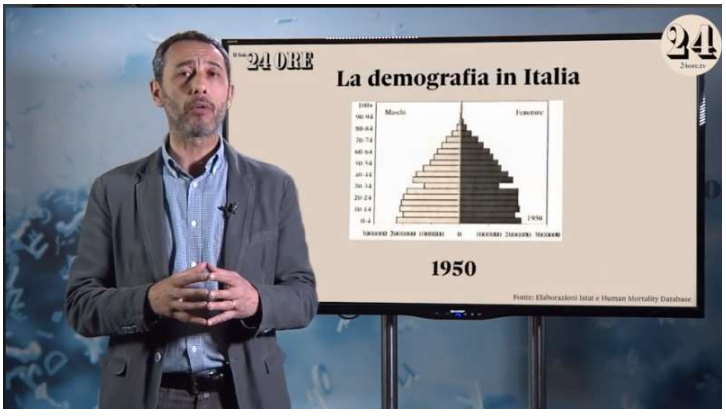
DINAMICHE LEGATE A FENOMENI DEMOGRAFICI

NON TUTTI I PERIODI STORICI SONO UGUALI

Come nelle dinamiche finanziarie anche gli immobili godono di periodi espansivi e soffrono di periodi di contrazione della domanda.



Quando la domanda cala, i prezzi scendono e viceversa. Molteplici possono essere i fattori che influiscono su questa dinamica ma uno dei più importanti è sicuramente il fattore demografico: i baby-boomers, cioè l'esplosione demografica seguita alla seconda guerra mondiale, i fenomeni di inurbamento e conseguente svuotamento dei paesini montani, le dinamiche di immigrazione interna dai paesi del sud verso le città industriali del nord; determinano fin dall'inizio degli anni '70 una forte richiesta di nuove abitazioni che prosegue fino ai primi anni del nuovo secolo.



Questa era la situazione della popolazione italiana negli anni 50, in basso vediamo una moltitudine di giovani che formano la base della piramide in alto la punta ristretta degli anziani.

Come si è evoluta nel tempo questa figura?

Già nella prima immagine, vent'anni dopo, si vede l'effetto dei baby boomers che allargano la base della piramide in maniera degna di nota.

Passano altri vent'anni e vediamo come i baby boomers entrano nel ciclo produttivo e iniziano a calare le nascite che alimentano la base della piramide.

Ai giorni nostri, il fenomeno di restringimento della base della piramide è del tutto evidente. Questo comporta una sorta di equivalenza tra persone in età avanzata e giovani leve.

Questo comporta alcune considerazioni: chi negli anni del boom economico affrontava il tema casa, lo faceva con prospettive del tutto diverse da quelle che abbiamo oggi; la domanda di alloggi era in costante aumento e di conseguenza anche i prezzi. Oggi questa dinamica è alimentata in parte dalle nuove dinamiche immigratorie ma certamente l'impatto sui prezzi sarà decisamente diverso.

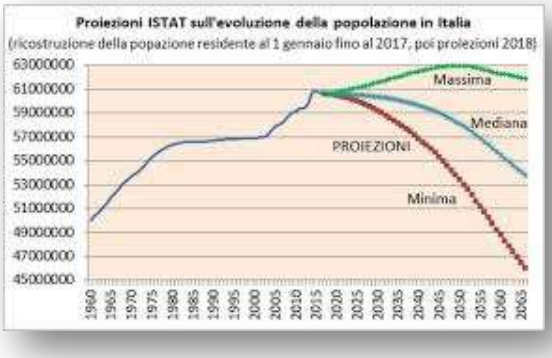
Come evolverà in futuro lo scenario?

Questo è quello che ci si attende.

Cosa voglio dire con questo ragionamento ?

Semplicemente che alcune ferme convinzioni dettate dall'esperienza dei nostri genitori, che hano funzionato bene in passato specie nell'ottica dell'investimento in case, valgono molto meno o addirittura sono fuorvianti se riferite alle situazioni future.

La società italiana cambia molto velocemente sotto i nostri occhi e bisogna tenerne conto.



Per ampliare il ragionamento consiglio di vedere anche questo interessante servizio del TG La7 https://vimeo.com/207517760 che è propedeutico anche alle considerazioni che faremo più avanti sulle evoluzioni urbanistiche.

Ora, in Italia ci sono quasi 24 milioni di abitazioni residenziali (censite catastalmente), di queste 17 milioni rappresentano abitazioni principali di proprietà mentre 6 milioni rappresentano quelle in locazione o fruite ad altro titolo.

A fianco di questi dati deve far riflettere come ve ne siano invece oltre un milione completamente vuote (o meglio non utilizzate, per la precisione 1.200.000). Qualcosa sta cambiando evidentemente.

DINAMICHE LEGATE A FENOMENI URBANISTICI

NON TUTTE LE ZONE SONO UGUALI

L'immobile, lo dice la parola stessa, è proprio "immobile" e pertanto segue il destino della zona in cui è stato costruito.

Il Sig. Francesco è un pensionato di Vicenza che ha visto crollare del 30% il valore dell'appartamento residenziale che aveva acquistato con la liquidazione mettendolo subito in affitto al fine di integrare la sua modesta pensione.

Investire la liquidazione in obbligazioni o in titoli di stato? Dopo Argentina e Parmalat, meglio un decoroso appartamento residenziale in Viale S. Lazzaro in prossimità del centro storico della città del Palladio, almeno affitto e controvalore dell'investimento sono sicuri e garantiti.

I suoi sogni di serenità finanziaria sono ben presto svaniti dopo la trasformazione che ha subito il quartiere in pochi anni diventando un ghetto multietnico di nigeriani, marocchini, rumeni e cinesi, senza dimenticare una serie di servizi accessori (prima inesistenti) che arricchiscono notevolmente l'appeal del quartiere: prostituzione e spaccio di droga che invadono in lungo ed in largo le strade e gli appartamenti.

Risultato ? Gli italiani hanno iniziato a svendere uno con l'altro le abitazioni con una gara al ribasso degna di un crollo di borsa. Adesso il Sig. Francesco si trova con un immobile deprezzato e non ci pensa proprio ad affittare ad extracomunitari (viste oltretutto le problematiche di riscossione in caso di inquilini morosi nel pagamento dei canoni).

DINAMICHE LEGATE A FENOMENI INFLAZIONISTICI

Negli anni '80 e '90 l'inflazione galoppava, a due cifre molto spesso, e la lira veniva svalutata frequentemente rendendo vantaggioso indebitarsi a scapito del creditore (che per proteggersi chiedeva interessi decisamente elevati, anche il 12-15%). Con l'euro questa dinamica non è più possibile. Però ha lasciato un mito nel nostro immaginario collettivo: la casa si rivaluta sempre, rende sicuramente.

PREZZI NOMINALI E REALI DELLE ABITAZIONI

ANNO	prezzi nominali €/mq	valori al 2011* €/mq
1990	1.833	3,171
1991	2.195	3,593
1992	2.402	3,749
1993	2.298	3,452
1994	2.221	3,219
1995	2.195	3,035
1996	2.195	2,929
1997	2.169	2,847
1998	2.169	2,798
1999	2.221	2,822
2000	2.438	3,024
2001	2.650	3,205
2002	2.855	3,375
2003	3.060	3,534
2004	3.260	3,695
2005	3.430	3,825
2006	3.600	3,939
2007	3.750	4,034
2008	3.800	3,962
2009	3.550	3,672
2010	3.460	3,522
2011*	3.500	3,500

Fonte: Scenari Immobiliari 2011

Pertanto, la percezione che abbiamo sui prezzi al metro quadro degli immobili deve essere corretta mediante un adeguamento al valore del potere di acquisto.

Guardando la tabella notiamo che nel 1990 per acquistare un mq di appartamento servivano

mediamente 1.833 euro mentre 20 anni dopo ne servivano 3.460 euro.

In apparenza il bene si è rivalutato molto.

Ma in sostanza, cioè in termini di potere di acquisto, con il valore al mq del 1990 si acquistavano beni che al controvalore odierno sarebbero costati 3.171 euro.

Come si vede in termini di rivalutazione reale siamo nell'ordine di qualche decimo a percentuale.

ACQUISTARE CASA PER SÉ

Entriamo ora un po' più nello specifico di ognuna delle casistiche.

Acquistare casa per sé è decisamente diverso dall'acquistare una casa come investimento da cui trarre un reddito.

> *In questo caso si tratterà di trovare l'immobile che meglio rappresenta il mio stile di vita, l'ambiente in cui vivrò per decine di anni e perciò deve essere assolutamente adatto alle mie aspettative.*

Facciamo anche qui un breve percorso storico.

Negli anni '70 e '80 del secolo scorso, una volta completato il ciclo di studi e trovata una decente stabilità lavorativa il primo pensiero andava all'acquisto di una casa. La statistica diceva che i figli acquistavano la casa nel raggio di 5 km dalla casa dei genitori. Questo per evidenti sinergie legate alla cura dei figli che da lì a poco sarebbero arrivati. E che la sede di lavoro distava al massimo 20 km dall'abitazione.

La casa aveva già le dimensioni adatte alla famiglia che si voleva realizzare per cui prevedeva già le stanze per il numero di figli che si volevano mettere al mondo, e quasi nessuno pensava di doverla cambiare nel corso del tempo.

Era la casa definitiva.

Con il nuovo millennio la situazione cambia decisamente, la società diventa più fluida: aumentano le separazioni e i divorzi delle coppie già

sposate, calano i matrimoni e come abbiamo visto anche il numero di figli per coppia. Si incrementano gli arrivi da parte di migranti esteri, in particolare dai paesi balcanici.

Il lavoro ad elevata componente manuale spesso viene delocalizzato, molto spesso intere filiere produttive vengono portate all'estero, si ampliano forme di telelavoro e la precarietà diventa la norma per molte giovani generazioni.

Per questi giovani impostare la vita come l'avevano impostata i genitori diventa molto improbabile.

Spesso si assiste al fenomeno dei genitori che acquistano la casa per i figli ma questi per ragioni di lavoro sono costretti a spostarsi e ad incaricare i genitori di gestire la loro bella casa dandola in affitto per cercare di pagare a loro volta l'affitto nella nuova residenza.

In particolar modo l'ultima considerazione ci deve portare a riflettere: probabilmente nel futuro che ci attende non avrà più senso investire a lungo termine per acquistarsi un appartamento di proprietà sapendo che oggi si ha un posto di lavoro a Torino, Milano o Padova e domani con molta probabilità si sarà obbligati a spostarsi in un altra regione o peggio in un altra nazione a fronte di un mercato del lavoro più dinamico e flessibile.

MA ALLORA ACQUISTO O AFFITTO?

Dipende. Molti sono i fattori che entrano in gioco, alcuni di carattere oggettivo, altri di carattere soggettivo.

L'invito che faccio spesso quando affrontiamo questo tema è quello di valutare quali sarebbero le conseguenze della scelta che stiamo privilegiando se le cose non dovessero andare come speriamo che vadano.

Cosa succede se:

- Ci separiamo ?
- Dobbiamo cambiare città ?
- Perdiamo una fonte di reddito ?
- Dobbiamo gestire una invalidità ?
- Arrivano più figli del previsto ?
- … e molto altro

Molto dipende anche dalla situazione economica di partenza: se non devo ricorrere al mutuo è una cosa, se invece devo farmi prestare i soldi da una Banca è un'altra.

> *Spesso invito le persone a riflettere sul fatto che accendere un mutuo equivale a prendere in affitto dalla Banca un capitale per portare a termine l'acquisto della casa.*

Cerco di spiegarmi meglio con un esempio semplice: se l'appartamento dei miei sogni costa 200.000 euro la Banca mi potrà erogare un mutuo di 160.000 euro e 40.000 li devo anticipare io.

Ora, se il mutuo mi viene concesso ad un tasso fisso del 4% per 30 anni la mia rata mensile sarà di 763 euro. Ma quanto sarà la quota di capitale che restituisco? 230 euro. E il resto di 533 euro?

Questi sono gli interessi, ovvero l'affitto che pago alla Banca per il capitale che mi ha prestato.

L'obiezione che mi viene fatta subito è che poi questi interessi vanno a calare, ed è vero! Ma di quanto calano?

Dopo 5 anni saranno di 483 euro al mese e dopo 10 anni di 421 euro.

E' vero che lo Stato mi concede uno sconto sulle tasse che devo pagare di quasi 100 euro al mese nel nostro caso, ma se qualcosa va storto e salto un paio di rate finisco sulla lista dei cattivi pagatori e inizia un calvario destinato a durare anni.

Sul fronte agevolazioni fiscali è da tener presente che anche per chi è in affitto sono previste e vanno dai 450 ai 900 euro annui in funzione delle fasce di reddito.

DUE CALCOLI SU COME ARRIVARE A COMPRAR CASA

Facciamo ora una **comparazione ragionata** su due differenti modi di acquistare la propria casa.

Al giorno d'oggi assistiamo ad una dinamica di questo tipo: fino a 28-30 anni i giovani rimangono in famiglia in attesa di una stabilizzazione lavorativa ed affettiva.

Quando poi si decidono a staccare il cordone ombelicale e “metter su famiglia” in modo più o meno formale, per altri 4-5 anni difficilmente pensano a mettere al mondo dei figli che quando poi arrivano sono uno o due al massimo.

Partendo da questi presupposti iniziamo il nostro ragionamento.

Se una coppia decide di comprare la casa definitiva nel modo classico, cioè attraverso un mutuo, inevitabilmente la dovrà prendere con una prospettiva più ampia rispetto alle esigenze del momento.

Valuterà una casa con un 4 o 5 vani, mentre l’esigenza iniziale potrebbe essere tranquillamente un bilocale (almeno fin quando il primo figlio non avrà 3-4 anni e incomincierà a necessitare di una camera per sé).

Di sicuro, visto che tutti danno una grande importanza alla casa, quando dirà che per acquistarla ha acceso un mutuo di 160.000 euro, anticipandone 40.000 e che lo restituirà in 360 rate da 763 euro... nessuno vi dirà mai: “Ma siete pazzi! E se poi si deprezza? Oppure un terremoto la fa crollare? Potresti perdere tutti i tuoi soldi…”. No, non sentirai mai questi discorsi, anzi, vi diranno bravi… così almeno alla fine di 30 anni di rate del mutuo vi rimane la casa di proprietà.

Ma quanto vi sarà costata la casa a giochi finiti?

40.000 + (763 x 360) = 314.680 euro

cioè 114.680 euro in più del suo valore originario di acquisto.

Questa differenza, a mio modo di vedere, rappresenta il costo che pagherete alla Banca per affittare il capitale che vi presta (cioè mediamente 318 euro al mese).

Fin qui tutto semplice e lineare: assumiamo un impegno con la Banca e cercheremo di onorarlo, magari coprendoci dai rischi più importanti con una serie di assicurazioni: perdita del reddito, furto e incendio, invalidità da infortunio, invalidità da malattia e caso morte. Più o meno 2.000 euro all’anno di media.

Ma cosa succede se iniziamo a ragionare in maniera più dinamica e meno tradizionale?

Ipotiziamo che prendiate in affitto per una decina di anni un grazioso bilocale arredato (visto che non ci sono ancora necessità legate ai figli)

nella stessa zona della casa che abbiamo preso in considerazione e che costi 500 euro al mese.

Cosa succederà alla vostra capacità di risparmio? Potrete accantonare mensilmente la differenza fra la rata del mutuo e dell'affitto pari a 263 euro. Inoltre risparmierete il costo delle assicurazioni, circa 2.000 euro, che non graverebbero più su di voi visto che non avete ancora debiti da onorare.

Se questa capacità di risparmio periodica venisse investita ad un tranquillo tasso del 4% dopo 10 anni vi ritrovereste con un capitale aggiuntivo di 64.300 euro.

Ma anche i 40.000 euro che avreste dovuto sborsare inizialmente non rimangono dormienti sul conto, e se anche questa somma venisse investita come sopra al 4% dopo 10 anni vi ritrovereste con un capitale aggiuntivo di 59.200 euro.

Arriviamo finalmente al momento di comprare la casa definitiva.

Ma a questo punto ci si presenta in Banca potendo anticipare 123.500 euro e chiedendo un mutuo per soli 76.500 euro da restituire in vent'anni.

La rata del mutuo a questo punto, chiedendo meno soldi e per meno tempo, cala a 463 euro – paragonabile alla rata di affitto pagata per il bilocale.

Quanto vi sarà costata la casa a giochi finiti in questo caso?

123.500 + (463 x 240) = 234.620 euro.

Solo 34.620 euro in più del valore dell'abitazione, risparmiando cioè 80.060 euro di costi rispetto alla soluzione "tutto e subito".

Oltre a questi benefici economici, bisogna considerare che:

- La casa è più nuova di 10 anni e/o che si sono risparmiati 10 anni di manutenzioni rimaste a carico del proprietario precedente.
- Se la convivenza non ha funzionato ed è intervenuta una separazione nel frattempo ognuno prende la sua strada libero da gravami e vincoli.
- Se per esigenze di lavoro o opportunità di carriera fosse necessario spostarsi in un altro luogo lo si potrebbe fare con meno patemi d'animo.

- Si passa dalla logica del “devo” alla logica del “posso”; cioè mentre nel mutuo dovete accantonare 763 euro tutti i mesi, in questo caso potete permettervi di accantonare di più o di meno secondo i periodi che affrontate, avete più margine di manovra.
- Eventuali periodi critici, finanziariamente parlando, non vi fanno finire nell’elenco dei “cattivi pagatori” tenuto dal CRIF.
- Per i successivi vent’anni vi rimane spendibile una maggior parte del reddito prodotto, avendo una rata di mutuo più bassa.

ACQUISTARE CASA PER AFFITTARLA E PRODURRE REDDITO

Abbiamo visto il caso di acquisto di una casa, cioè di un immobile dove andate a viverci in prima persona, dove non badate a spese e se desiderate installare una vasca Jacuzzi a due posti con idromassaggio lo fate per voi, perché vi piace.

Mentre se acquistate una casa come investimento per produrre un reddito vuol dire che non avete nessuna intenzione di andarci ad abitare e che è sufficiente che l’immobile rispetti le caratteristiche minime di mercato per massimizzare il rendimento che potrete ottenere.

CAMBIO DI PROSPETTIVA

Invertiamo i ruoli rispetto all’esempio precedente: mettiamoci nei panni del proprietario che ha affittato il bilocale a 500 euro al mese.

Per acquistare l’appartamento ha anticipato 26.000 euro ed ha acceso un mutuo per la rimanente cifra di 104.000 euro. Poi ha dovuto arredarlo con il minimo della spesa ma comunque 15.000 euro sono stati necessari ed infine ha dovuto coprirsi da eventuali danni dovuti da una cattiva conduzione dell’affittuario e/o imprevisti che possono incidere sul valore del bene che incidono per circa 1.200 euro all’anno.

Siccome l’obiettivo che persegue è quello di coprire la rata del mutuo con l’affitto che incassa, ha stipulato un mutuo a tasso fisso del 4% che dura 360 mesi, 30 anni. La rata è di 496 euro.

> *Il sistema è apparentemente in equilibrio: l’inquilino paga l’affitto e con questo lui paga il mutuo… L’inquilino in trent’anni gli regala una casa!!!*

Andiamo un po' più in profondità:

- Quanto capitale iniziale ha dovuto immobilizzare?
- Quanto gli costano trent'anni di assicurazioni?
- Quanto gli chiederà lo stato in termine di tassazione del reddito?
- Quanto dovrà investire in manutenzioni nel tempo?
- Poteva allocare meglio il suo denaro?

Inizialmente ha immobilizzato 41.000 euro del suo patrimonio, poi dal reddito dell'affitto dovrà decurtare tutti gli anni 1.200 euro per le assicurazioni e 1.500 euro per le tasse. Facciamo finta che non abbia mai bisogno di manutenzioni (cosa assai improbabile, ma consideriamola trascurabile).

Cosa succederebbe se ottenesse un rendimento finanziario da queste somme?

Dopo 30 anni *	Al 4%	Al 5%	Al 6%	Al 7%
41.000 €	133.000 €	177.200 €	235.500 €	312.100 €
1.200 €/anno	70.000 €	83.700 €	100.500 €	121.300 €
TOTALE	**203.000 €**	**260.900 €**	**336.000 €**	**433.400 €**

* Abbiamo considerato solo l'esborso iniziale e l'esborso periodico per le assicurazioni.

Ogni commento è superfluo, mi sembra.

E SE FACESSE IL FURBETTO?

Mette li la residenza in modo che risulti "prima casa" così ottiene un notevole vantaggio sui costi del mutuo, agevolazioni sull'iva se acquista da un'impresa e la detraibilità degli interessi che paga sul mutuo con i quali mitiga le tasse da pagare sul reddito da affitti.

Cosa cambia?

Anni	Interessi	19%	Affitto	25%	Saldo
1	-4.126 €	784 €	6.000 €	- 1.500 €	- 716 €
2	-4.052 €	770 €	6.000 €	- 1.500 €	- 730 €
3	-3.975 €	755 €	6.000 €	- 1.500 €	- 745 €
4	-3.893 €	740 €	6.000 €	- 1.500 €	- 760 €

5	-3.810 €	724 €	6.000 €	- 1.500 €	- 776 €

Bisogna considerare che se non volesse registrare il contratto di affitto per evitare di pagare la cedolare secca si esporrebbe ad un notevole rischio visto che dovrebbe intestarsi tutte le utenze e le spese comuni precludendosi la possibilità di agire contro un eventuale inquilino moroso.

E SE AVESSE LA DISPONIBILITÀ DELL'INTERA SOMMA?

Qui la valutazione diventa più semplice:

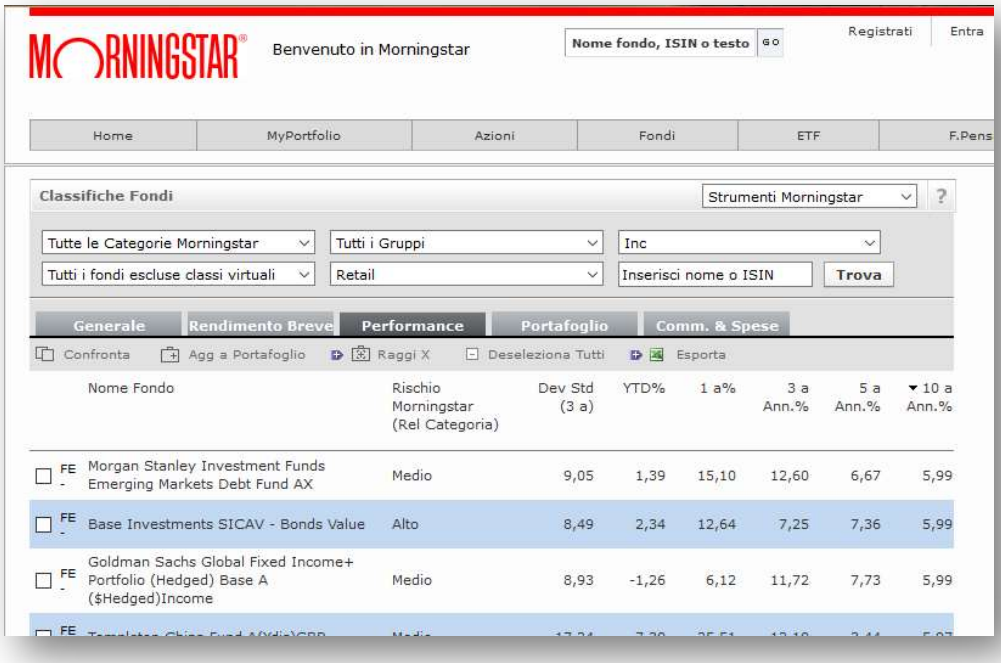
- Capitale investito iniziale: 145.000 euro
- Reddito dall'affitto: 12 x 500 euro = 6.000 euro
- Cedolare secca: 1.500 euro
- Costo delle assicurazioni: 1.200 euro

Reddito netto = 6.000 – 1.500 – 1.200 = 3.300 euro

Rendimento netto % = 3.300 / 145.000 x 100 = 2,28 %

La domanda è: esiste sul mercato uno strumento finanziario che renda più del 3,10% lordo in maniera stabile e continuativa?

La risposta è SI.



Andando sul sito Morningstar.it e impostando la ricerca per individuare i fondi a stacco cedola che da almeno 10 anni rendono più del 3,10% si ottengono più di 800 referenze abbastanza ben distribuite fra tutte le case di investimento. Ce ne sono per tutti i gusti.

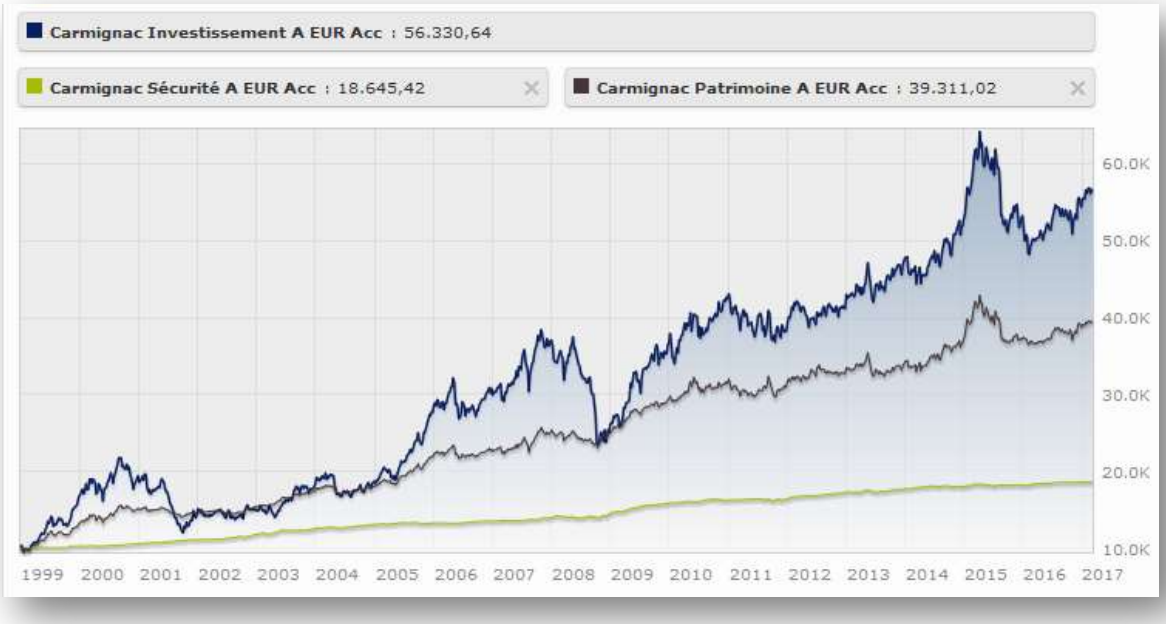
Naturalmente la scelta di uno o più fondi su cui investire dipende dalle caratteristiche soggettive della persona, facciamo qualche esempio:

prendiamo una casa di investimento solida e rodata nel tempo come Carmignac Gestion; ad un investitore estremamente sensibile alla volatilità del mercato sarà il caso di proporre Sécurité che negli ultimi 10 anni ha avuto un rendimento medio del 3,18% con un andamento molto lineare.

Se invece siamo in presenza di un soggetto con una tolleranza appena un po' più elevata si potrà valutare Patrimoine che nello stesso periodo ha avuto un rendimento medio del 5,73% con un andamento leggermente più increspato.

Potendo accettare volatilità decisamente maggiori si può arrivare ad Investissmant che a parità di periodo ha avuto un rendimento medio del 6,61% con un adamento decisamente più altalenante.

E’ da notare come il tempo a disposizione e la tolleranza alla volatilità permettano di accedere a mercati totalmente diversi: nei tre grafici si vede come pur partendo dalla stessa cifra iniziale – 10.000 euro – il risultato finale sia decisamente diverso – 18.645 euro nel primo caso, 39.311 euro nel secondo e 56.330 euro nell’ultimo. Sovrapponendoli la differenza balza subito all’occhio.



QUANDO CONVIENE ACQUISTARE CASA COME INVESTIMENTO?

Al giorno d'oggi per fare un buon affare bisogna orientarsi sulle Aste Giudiziarie così da abbassare il prezzo di acquisto (visto che l'affitto oltre una certa soglia non può essere aumentato) senza incorrere in revocatorie fallimentari a cui potrebbero essere soggette le imprese di costruzione che a causa della crisi potrebbero trovarsi costrette a svendere gli immobili.

Poi bisogna trovare degli inquilini disposti a pagare affitti più cari del mercato (tipicamente gruppi di immigrati che si adattano a vivere assieme per suddividere i costi).

Quindi bisogna fare il minimo delle manutenzioni possibili e sperare che non sorgano questioni con gli altri inquilini.

In questo modo si può arrivare anche a rendimenti dell'ordine del 5%.

CONCLUDENDO

Volutamente non sono state inserite nei ragionamenti valutazioni inerenti le dinamiche successorie che variano molto da caso a caso, soprattutto in funzione della struttura giuridica che configura la coppia.

Ho trascurato anche la flessibilità nella gestione di eventuali imprevisti che comportino la necessità di vendere anticipatamente l'immobile (non potete vendere solo una stanza per far fronte all'imprevisto).

Molti altri aspetti devono essere presi in considerazione e sicuramente ben valutati prima di prendere una decisione così importante che può riverberarsi su parecchi decenni della vostra vita.

Questo è uno dei casi in cui è bene prendersi diverso tempo per ragionarci, da soli e con l'aiuto di chi situazioni analoghe le vede tutti i giorni.