

INVESTIRE NEL MATTONE

Come muoversi per garantirsi rendimenti e rivalutazione

PREMESSA

L'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa ha fatto una simulazione relativa all'acquisto di un immobile nell'ottica di metterlo a reddito. Innanzitutto occorre considerare le due componenti dell'investimento immobiliare: il rendimento annuo lordo (ovvero quanto rende affittare l'abitazione) e la rivalutazione dell'immobile (l'incremento di valore nel tempo). Per questo motivo occorre puntare su zone dove è presente una buona domanda di immobili in affitto (per la presenza di aziende, università o flussi turistici) ma anche in grado di garantire una certa rivalutazione del capitale. Tendenzialmente le aree centrali tengono maggiormente il valore. Nelle grandi città italiane, dall'inizio della crisi ad oggi, gli immobili in zone centrali hanno perso intorno al 22% contro una media nazionale del 38,6%. In alcune città, tra cui Milano e Firenze, il Centro negli ultimi anni ha addirittura recuperato valore. Maggiori difficoltà si sono riscontrate nelle zone periferiche e semicentrali che vanno comunque monitorate, soprattutto se sono oggetto di operazioni di trasformazione e recupero che possono incrementare il valore immobiliare. In generale, meglio prendere in considerazione quartieri serviti da una valida rete di trasporti e che godono di aree verdi ed attività commerciali. Consigliamo di puntare su tagli come bilocali e trilocali perché sono quelli maggiormente ricercati sia in affitto sia in acquisto e, di conseguenza, si collocano più facilmente sul mercato sia in caso di affitto sia in caso di vendita (nell'eventualità di dismettere l'investimento). In questo momento si possono spuntare ancora prezzi interessanti sul mercato anche se, in diverse metropoli, i prezzi hanno ripreso la crescita.

SIMULAZIONE: BILOCALE DI 250.000 EURO IN ZONA SEMICENTRALE DA RISTRUTTURARE

Negli ultimi tempi l'aumento dei canoni di locazione, soprattutto nelle grandi città, ha portato il rendimento annuo lordo intorno al 5%. La ripresa del mercato immobiliare in alcune città sta portando gli investitori ad acquistare, ristrutturare e poi rivendere. Allo stesso tempo la forte attrattività turistica del nostro Paese sta facendo sì che in tanti si indirizzino verso gli affitti brevi. Inoltre, la presenza di tassi favorevoli sul mercato dei mutui spinge chi vuole investire nel mattone a non usare totalmente capitale proprio per finanziare l'acquisto.

Nell'analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa è stato considerato l'acquisto di un bilocale in una zona semicentrale di Milano. Si opta per una soluzione da ristrutturare. L'abitazione costa 250 mila €, si finanzia l'acquisto con un mutuo di 100 mila € in 10 anni (rata di 855 € al mese). Per ristrutturare si impiega un capitale di 50 mila € e naturalmente si beneficerà delle detrazioni fiscali al 50%. Le spese per l'acquisto (incluse anche quelle per l'accensione del mutuo) sono state ipotizzate intorno al 10% del valore dell'abitazione. Il valore finale è stato calcolato considerando il prezzo del nuovo (a Milano il nuovo costa mediamente il 23% in più rispetto all'usato, nella simulazione abbiamo portato la percentuale al 25%).

Una volta ristrutturata la casa si può decidere di venderla oppure di affittarla giornalmente.

OPZIONE A. Vendita immobile

Valore dell'immobile usato	250.000€
Spese di ristrutturazione	50.000 €
Spese acquisto immobile	25.000 €
Spese totali acquisto immobile	325.000 €
Valore della casa post ristrutturazione (250.000*1,25)	312.500 €
Risultato dell'operazione	312.500 € - 325.000 € = -12.500 €
Bonus IRPEF in 10 anni	25.000 €

L'acquirente spende quindi in tutto 325.000 € ed ogni anno per 10 anni recupererà 2500 € delle spese sostenute per ristrutturare l'immobile. Vendendo immediatamente l'immobile si avrà una minusvalenza di 12.500 € per cui il bilancio dell'operazione sarebbe negativo. A questo però bisogna aggiungere le spese di ristrutturazione recuperate ogni anno ed il risultato dell'operazione darà un bilancio positivo di 12.500 €. Nel caso in oggetto abbiamo ipotizzato che il proprietario venda senza intermediazione e che trovi subito l'acquirente (in caso contrario deve calcolare anche le spese di gestione dell'immobile).

Nell'esempio specifico il valore di vendita è inferiore rispetto ai costi sostenuti per cui si ottiene una minusvalenza. Nel caso in cui:

- il prezzo di acquisto sia decisamente più basso rispetto alla media di mercato (ad esempio comprando all'asta o comprando più immobili)
 - si venda ad un prezzo più elevato
 - si risparmi sulla ristrutturazione
- l'operazione sarà vantaggiosa.

OPZIONE B. Affitto giornaliero

Valore dell'immobile	250.000€
Spese di ristrutturazione	50.000 €
Spese acquisto immobile	25.000 €
Spese totali acquisto immobile	325.000 €
Affitto giornaliero	120 €
Entrate nette annue	11.524 € (canoni annui da locazione breve - spese agenzia per la gestione della casa - spese per la proprietà - cedolare secca - interessi mutuo + bonus IRPEF ristrutturazione)
Rendimento annuo netto	3,5%

Nel caso di affitti giornalieri abbiamo ipotizzato che il tasso di occupazione dell'appartamento (percentuale dei giorni in cui le case gestite risultano affittate) sia il 70%. Abbiamo ipotizzato un prezzo giornaliero di 120 € e che l'immobile sia dato in gestione ad un'agenzia che trattiene il 40% dell'introito totale. Si pagherà la cedolare secca al 21% e le tasse e spese per la proprietà. Ogni anno poi si recupera la quota annuale delle spese di ristrutturazione e si considereranno gli interessi sul mutuo. Si otterrà un rendimento netto intorno al 3,5%. In questo caso inoltre ipotizzando di mantenere la proprietà dell'immobile si ha la possibilità di rivalutazione o meno della casa a seconda del trend del mercato.