

EPIODIO 336 - GRAFICI E TAKEAWAY PRINCIPALI

Investire in un immobiliare o in ETF: la sfida definitiva

Questo documento raccoglie le immagini e i grafici citati nello script, con il messaggio essenziale da portare a casa.

ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER



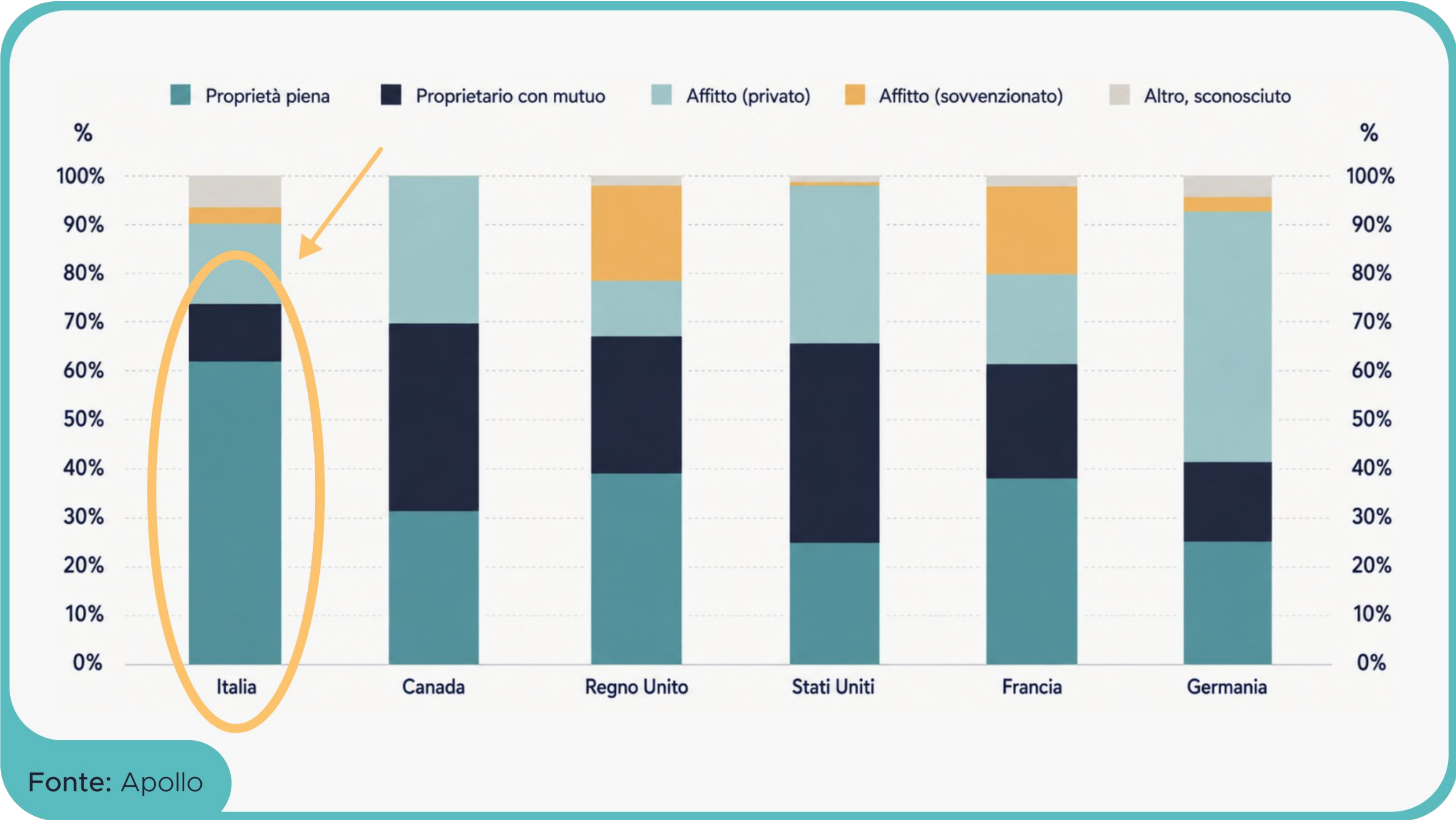
<https://www.thebull.it/newsletter/>

SCOPRI THE BULL ACADEMY



<https://academy.thebull.it/>

1. L'ITALIA E IL CULTO DEL MATTONE: 3 PROPRIETARI SU 4



Takeaway

In Italia tre famiglie su quattro sono proprietarie della casa in cui vivono, uno dei tassi più alti tra i Paesi sviluppati. La stragrande maggioranza lo è senza mutuo: per eredità, per acquisto cash o perché ci vive da decenni. Il mattone non è solo un investimento: è un fatto culturale, e questo rende difficile ragionarci sopra con i numeri.

Nota: contenuto divulgativo, non contiene consulenza fiscale o finanziaria personalizzata.

2. L'ERRORE PIÙ COMUNE: AFFITTO DIVISO PREZZO

The Bull - Episodio 336

Takeaway

Il calcolo più diffuso sull'investimento immobiliare è: canone annuo diviso prezzo di acquisto. Su un bilocale da 250.000 € affittato a 1.000 €/mese vengono $12.000 / 250.000 = 4,8\%$, che sembra un buon rendimento. Questo numero è il fatturato dell'immobile, non il suo rendimento reale.



Prezzo immobile

250.000 €



Affitto mensile

1.000 €/mese



Canone annuo

12.000 €/anno

$$12.000 \div 250.000 = 4,8\%$$



RENDIMENTO LORDO

Nota: contenuto divulgativo, non contiene consulenza fiscale o finanziaria personalizzata.

3. ESEMPIO: BILOCALE DA 250.000 €

ACQUISTO & MUTUO

Valore acquisto ?	250000	€
% mutuo (LTV) ?	80	%
TAEg mutuo ?	3,4	%
Durata mutuo ?	20	anni
Costi accessori ?	10	% acq.

Takeaway

La simulazione parte da un bilocale da 250.000 €, mutuo all'80% al 3,4% su 20 anni, con costi accessori al 10% del valore (notaio, agenzia, imposta di registro). È un caso conservativo e realistico per un investitore medio italiano. Tutti i parametri sono modificabili nella dashboard interattiva.

Nota: contenuto divulgativo, non contiene consulenza fiscale o finanziaria personalizzata.

RISTRUTTURAZIONE & ARREDO

Lavori ristrutturazione ?	12500	€
Bonus ristrutturazione ?	50	%
Anni detrazione ?	10	anni
Arredamento ?	12500	€

Takeaway

Prima di incassare il primo canone ci sono altri 25.000 € di costi fissi: 12.500 € di ristrutturazione e 12.500 € di arredo. Il bonus ristrutturazione al 50% recupera metà dei lavori, ma in 10 anni, non subito. Sommati ai costi accessori, si arriva a circa 50.000 € di esborso iniziale prima ancora di incassare un euro.

COSTI RICORRENTI

Manutenzione ordinaria ?

0,5

% val./a

Manutenzione straordinaria ?

0,5

% val./a

Takeaway

La simulazione prevede 0,5% annuo di manutenzione ordinaria e 0,5% straordinaria: circa 2.500 € l'anno su un bilocale da 250.000 €. Aggiungendo IMU (≈ 1.250 €), condominio (1.200 €) e assicurazione (300 €), si superano i 5.000 € annui in uscite fisse. Voci piccole prese singolarmente, decisive sommate nel tempo.

Sfitto / vacancy ?	4	%
Morosità ?	2	%
Cedolare secca ?	21	%

Takeaway

Nessun immobile è affittato 365 giorni l'anno: sfitto al 4% e morosità al 2% riducono il canone teorico del 6% prima di qualsiasi tassa. Sul residuo si applica la cedolare secca al 21%. Questi costi non appaiono in nessun preventivo d'acquisto, ma incidono ogni anno sul rendimento reale.

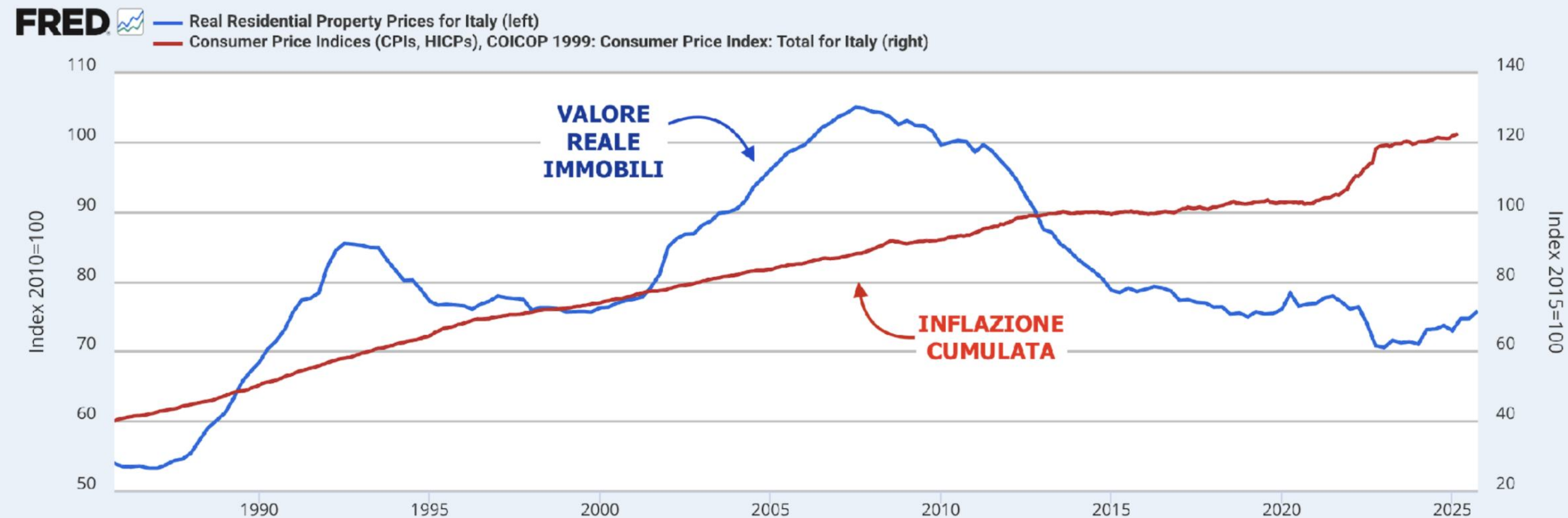


Takeaway

Per rendere il confronto equo, la simulazione indicizza all'inflazione sia il canone di affitto che il valore dell'immobile. La differenza mensile tra rata del mutuo e canone di affitto viene reinvestita nel portafoglio ETF con lo stesso tasso. Usare lo stesso riferimento per tutte le variabili evita di costruire un confronto truccato.

8. IL VALORE REALE DELLE CASE IN ITALIA: SOTTO I LIVELLI DEL 2007

The Bull - Episodio 336



Fonte: FRED

Takeaway

Il grafico FRED mostra l'andamento dei prezzi reali delle abitazioni italiane (blu) rispetto all'inflazione cumulata (rosso) dal 1988 al 2025. I prezzi reali hanno raggiunto il picco nel 2008 e da allora sono scesi del 25-30% in termini reali, senza ancora recuperare. Per chi ha comprato tra il 2005 e il 2010, il "mattone sicuro" si è rivelato un investimento reale negativo.

Nota: contenuto divulgativo, non contiene consulenza fiscale o finanziaria personalizzata.

Takeaway

Con tutti i costi inseriti, il patrimonio netto finale dopo 20 anni è 177.860 € su 100.000 € di capitale iniziale, per un TIR del 2,7% nominale (reale: 0,4%). Non il 4,8% lordo di partenza: questo è il rendimento effettivo dei soldi davvero investiti, pesato sui flussi reali anno per anno. Il cash-on-cash medio è addirittura negativo (-8,5%) per i pesanti esborsi iniziali.

IMMOBILIARE

PATRIMONIO NETTO FINALE 177.860 € Capitale iniziale: 100.000 €	CAGR PATRIMONIO NETTO 2,9% Reale: 0,4%	IRR / TIR 2,7% Cash-on-cash medio: -8,5%
---	---	---

RENDIMENTI E VOLATILITÀ

Rendimento atteso azioni ?	7	% CAGR
Volatilità azioni ?	15	%
Rendimento atteso obbligazioni ?	3	% CAGR
Volatilità obbligazioni ?	5	%
Correlazione az./obblig. ?	0,2	

Takeaway

Il portafoglio ETF di confronto è 80% azioni (7% CAGR atteso, volatilità 15%) e 20% obbligazioni (3% CAGR, volatilità 5%), con correlazione 0,2 — una scelta conservativa. Su 20 anni molti investitori andrebbero al 100% azionario, con risultati migliori. Il 80/20 è stato scelto per rendere il confronto credibile, non per vincerlo facilmente.

11. I COSTI DEL PORTAFOGLIO ETF: 0,35% ANNUO IN TOTALE

COSTI ANNUI

TER strumenti ?	0,15	%
Costi di transazione ?	0	%
Imposta di bollo ?	0,2	%

Takeaway

I costi annui del portafoglio ETF sono TER 0,15%, transazioni 0% e imposta di bollo 0,2%: totale 0,35% l'anno. I costi strutturali dell'immobiliare (manutenzione, IMU, affitto, cedolare) si aggirano invece intorno al 2-3% del valore ogni anno. La differenza è strutturale: un ETF non richiede gestione, l'immobiliare è un business attivo.

12. IMMOBILIARE VS ETF: IL RISULTATO DEL CONFRONTO

Takeaway

Con 100.000 € investiti per 20 anni, l'immobiliare produce 177.860 € netti (TIR 2,7%); il portafoglio ETF raggiunge una mediana di 230.018 € (TIR 4,3%). Su 10.000 simulazioni Montecarlo, l'ETF supera l'immobiliare nel 69,7% dei casi. Non è una certezza, ma su due terzi degli scenari possibili il portafoglio finanziario genera più ricchezza.

IMMOBILIARE

PATRIMONIO NETTO FINALE
177.860 €
Capitale iniziale: 100.000 €

CAGR PATRIMONIO NETTO
2,9%
Reale: 0,4%

IRR / TIR
2,7%
Cash-on-cash medio: -8,5%

ETF — DISTRIBUZIONE MONTE CARLO

MEDIANA PATRIMONIO FINALE
230.018 €
Capitale iniziale: 100.000 €

IRR / TIR (MEDIANA)
4,3%
Reale: 1,7% · p5: 0,3% ~ p95: 8,8%

PROB. ETF > IMMOBILE
69.7%
su 10.000 simulazioni

Takeaway

Con orizzonte di 5 anni, il compratore finisce con 94.972 €, meno dei 102.500 € investiti, per un TIR di -3,1%; chi affitta e investe la differenza raggiunge una mediana di 132.302 € (TIR 3,8%). Su 10.000 simulazioni, affitto+ETF supera l'acquisto nel 92,2% dei casi. In 5 anni i costi iniziali non hanno il tempo di essere ammortizzati.

🏠 COMPRARE

PATRIMONIO NETTO FINALE

94.972 €

Equity iniziale: 102.500 €

IRR / TIR COMPRATORE

-3,1%

IRR reale: -5,5% · CAGR equity: -1,5% nom / -3,9% reale

AFFITTO TOTALE SCENARIO B

75.691 €

Totale interessi mutuo: 33.280 €

📈 AFFITTO + ETF (PARITÀ DI ESBORSO)

PATRIMONIO MEDIANO FINALE

132.302 €

Capitale investito iniziale: 102.500 €

IRR / TIR (MEDIANA)

3,8%

Reale: 1,2% · p5: -4,3% ~ p95: 11,8%

PROB. AFFITTO+ETF > COMPRARE

92.2%

su 10.000 simulazioni

Takeaway

Con orizzonte di 20 anni il quadro si ribalta: chi compra arriva a 306.544 € (TIR 5,9%), contro i 211.291 € medi di affitto+ETF (TIR 4,1%). Su 10.000 simulazioni, affitto+ETF supera l'acquisto solo nel 24,5% dei casi. Su orizzonti lunghi, leva del mutuo e rivalutazione dell'immobile compensano abbondantemente i costi iniziali.

🏠 COMPRARE

PATRIMONIO NETTO FINALE

306.544 €

Equity iniziale: 102.500 €

IRR / TIR COMPRATORE

5,9%

IRR reale: 3,3% · CAGR equity: 5,6% nom / 3,1% reale

AFFITTO TOTALE SCENARIO B

367.843 €

Totale interessi mutuo: 106.362 €

📈 AFFITTO + ETF (PARITÀ DI ESBORSO)

PATRIMONIO MEDIANO FINALE

211.291 €

Capitale investito iniziale: 102.500 €

IRR / TIR (MEDIANA)

4,1%

Reale: 1,5% · p5: 0,2% ~ p95: 8,6%

PROB. AFFITTO+ETF > COMPRARE

24.5%

su 10.000 simulazioni

Takeaway

A 10 anni è un pareggio: il compratore arriva a 155.567 € (TIR 3,5%), chi affitta e investe a una mediana di 161.080 € (TIR 3,9%). Su 10.000 simulazioni, affitto+ETF supera l'acquisto nel 54,5% dei casi, praticamente un tiro di dadi. Il risultato dipende molto da cosa fa il mercato azionario in quel decennio specifico.

La dashboard costruita per questo episodio è disponibile per tutti gli iscritti alla The Bull Academy.

🏠 COMPRARE

PATRIMONIO NETTO FINALE

155.567 €

Equity iniziale: 102.500 €

IRR / TIR COMPRATORE

3,5%

IRR reale: 1,0% · CAGR equity: 4,3% nom / 1,7% reale

AFFITTO TOTALE SCENARIO B

161.329 €

Totale interessi mutuo: 62.624 €

📈 AFFITTO + ETF (PARITÀ DI ESBORSO)

PATRIMONIO MEDIANO FINALE

161.080 €

Capitale investito iniziale: 102.500 €

IRR / TIR (MEDIANA)

3,9%

Reale: 1,4% · p5: -1,7% ~ p95: 9,9%

PROB. AFFITTO+ETF > COMPRARE

54.5%

su 10.000 simulazioni



SEGUICI SUI SOCIAL



Instagram
thebull_finance



TikTok
thebull_finance

ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER



<https://www.thebull.it/newsletter/>

SCOPRI THE BULL ACADEMY



<https://academy.thebull.it/>

Investire comporta dei rischi.

Lo scopo dei nostri contenuti è puramente informativo e non deve essere inteso in alcun modo come raccomandazione finanziaria.