

EPIODIO 358 - GRAFICI E TAKEAWAY PRINCIPALI

La casa non ti rende ricco, ma meno povero

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/>

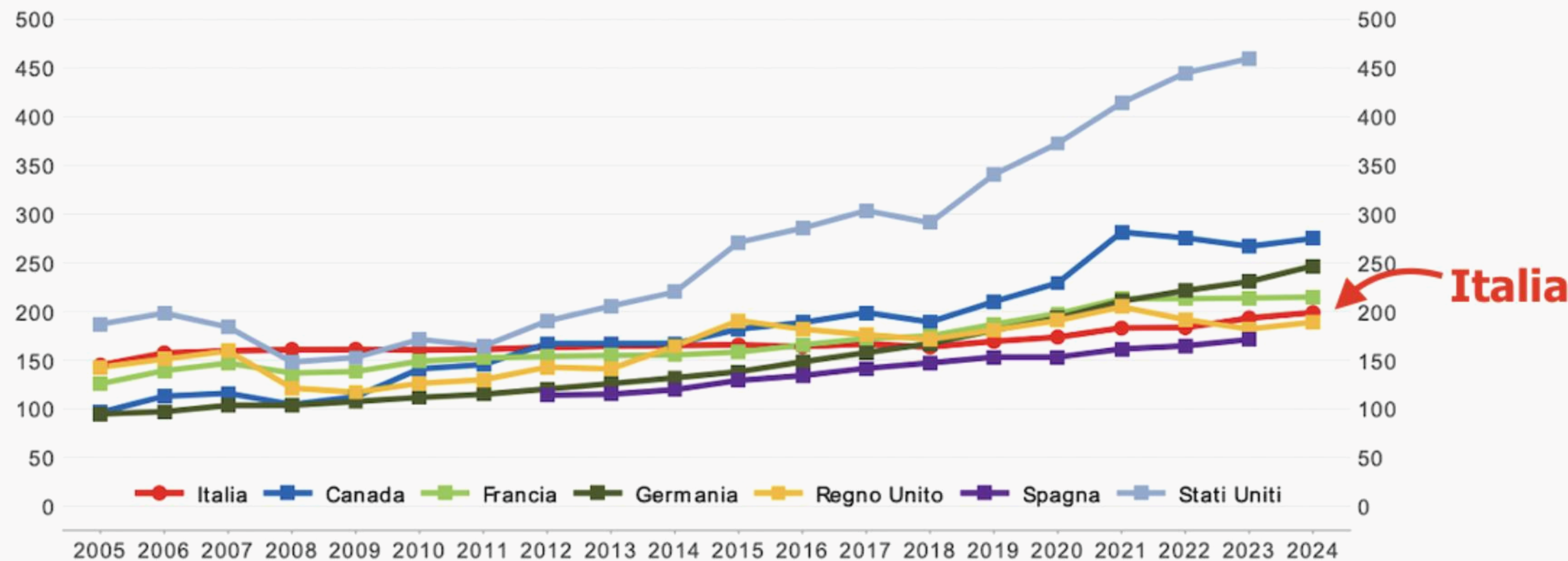
SCOPRI THE BULL ACADEMY



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

1. RICCHEZZA NETTA PRO CAPITE: L'ITALIA IN FONDO AL GRUPPO

Figura 5. Ricchezza netta pro capite delle famiglie nel confronto internazionale (d) (migliaia di euro; 2005-2024)



Fonte: www.istat.it

Takeaway

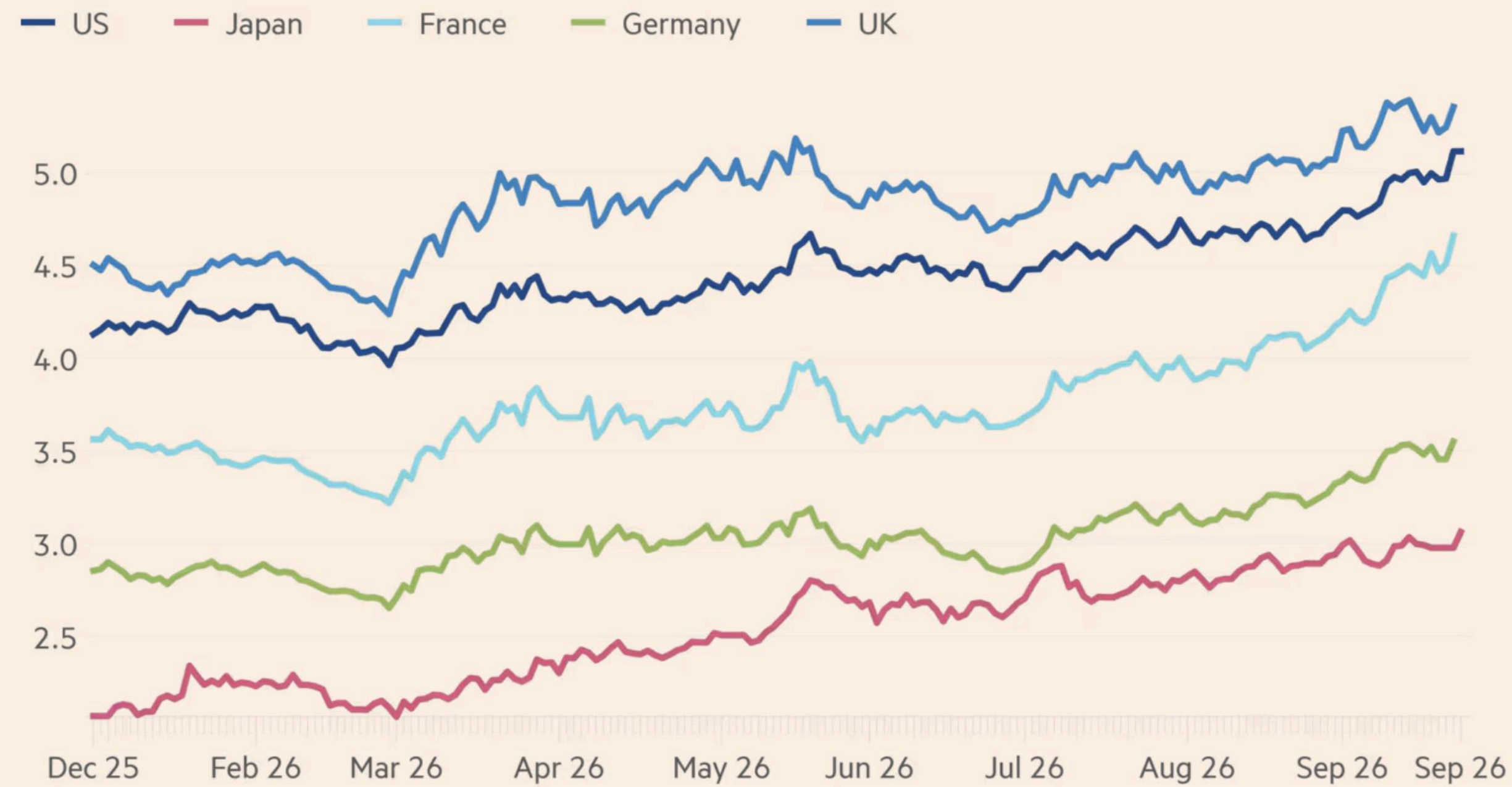
8 famiglie italiane su 10 vivono in una casa di proprietà, contro meno di 1 su 2 in Germania. Eppure la ricchezza netta pro capite degli italiani è fra le più basse dei grandi Paesi sviluppati, sotto Canada, Francia, Germania, Regno Unito e Stati Uniti. Se la casa fosse davvero il miglior investimento che un italiano possa fare, questo grafico dovrebbe avere tutto un altro aspetto.

2. IL SELL-OFF OBBLIGAZIONARIO GLOBALE CONTINUA

The Bull - Episodio 358

Global bond market sell-off deepens

10-year government bond yields (%)



Fonte: LSEG

Takeaway

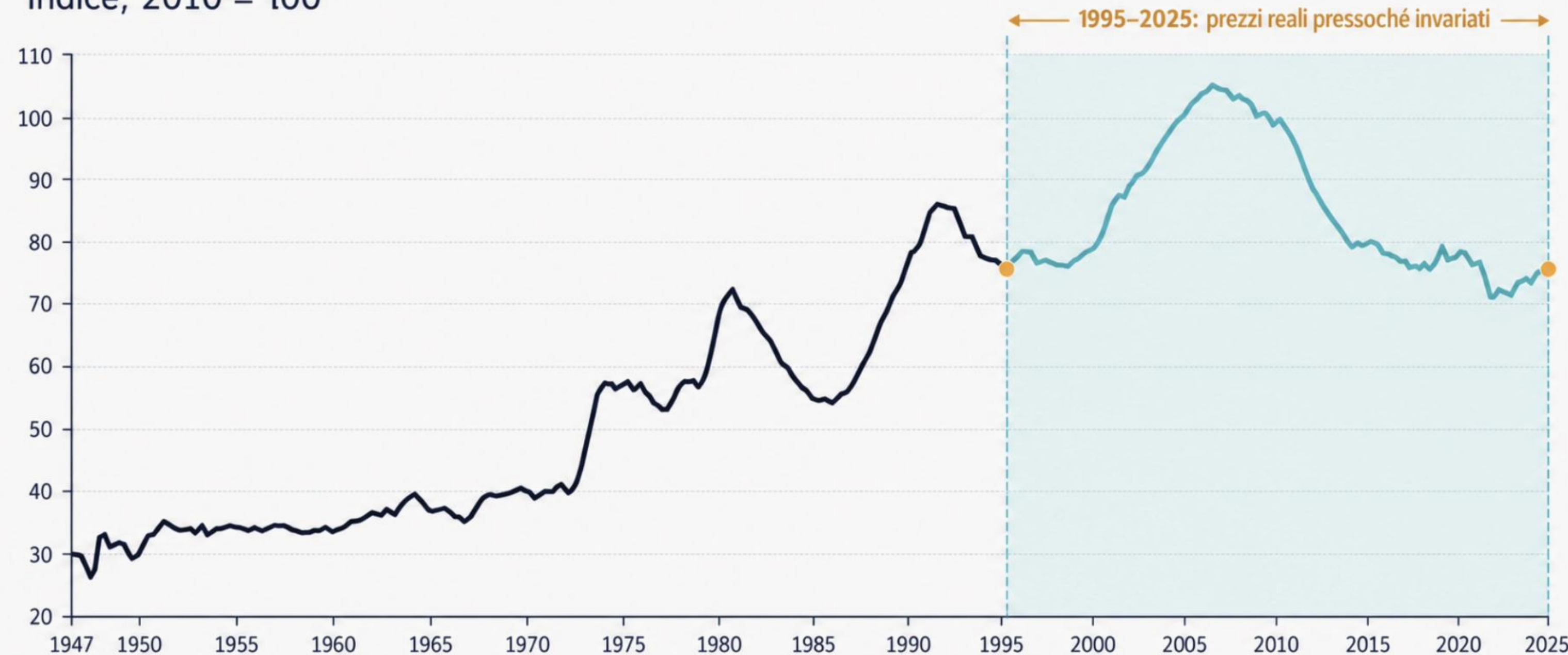
Da dicembre 2025 a settembre 2026 i rendimenti decennali di Stati Uniti, Regno Unito, Francia, Germania e Giappone salgono tutti insieme, senza mai davvero fermarsi. È il tema della settimana scorsa, e qui torna per un motivo preciso. Il costo del denaro è una delle due variabili che decidono se la casa in cui viviamo ci sta arricchendo oppure no.

3. TRENT'ANNI DI PREZZI REALI FERMI: 77,2 NEL 1995, 75,7 OGGI

The Bull - Episodio 358

Prezzi reali delle case in Italia

Indice, 2010 = 100



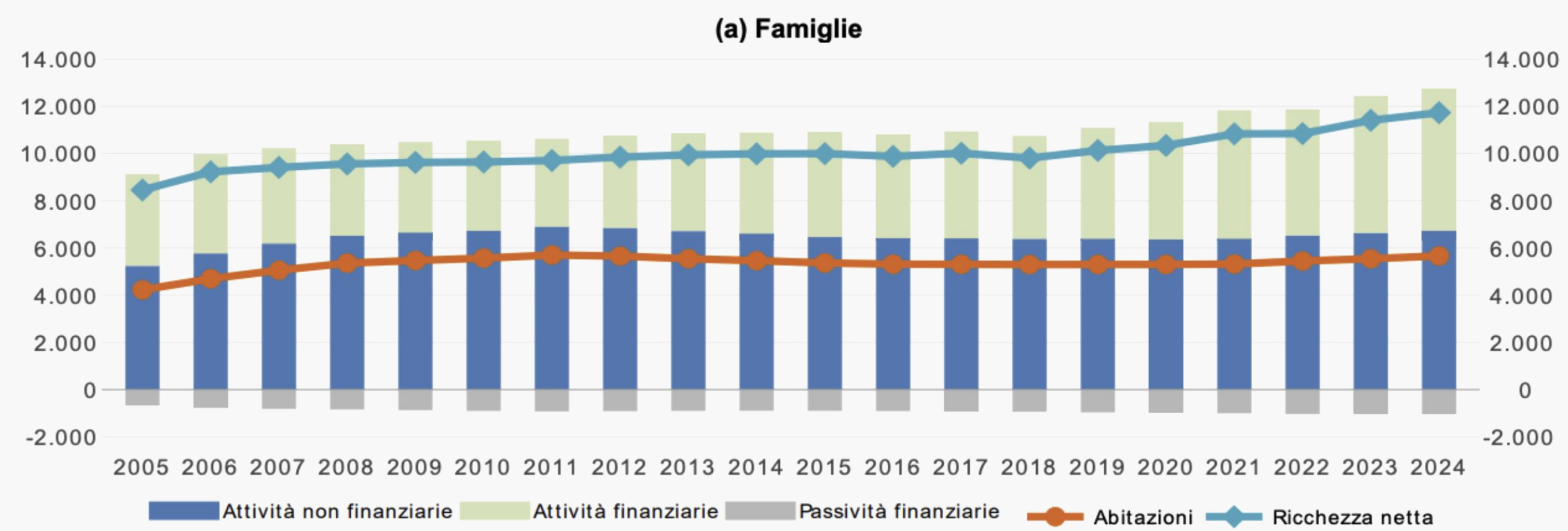
Fonte: Bank for International Settlements, via FRED

Takeaway

L'indice dei prezzi delle case italiane corretto per l'inflazione valeva 77,2 nel primo trimestre del 1995. Nel primo trimestre del 2026 vale 75,7. In mezzo c'è la bolla che gonfia fino a oltre 105 nel 2007 e poi si sgonfia per 15 anni: sono 30 anni che il mercato immobiliare residenziale italiano non va da nessuna parte, esattamente come i salari reali.

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

4. 5.662 MILIARDI NEL 2024, CONTRO I 5.701 DEL 2011



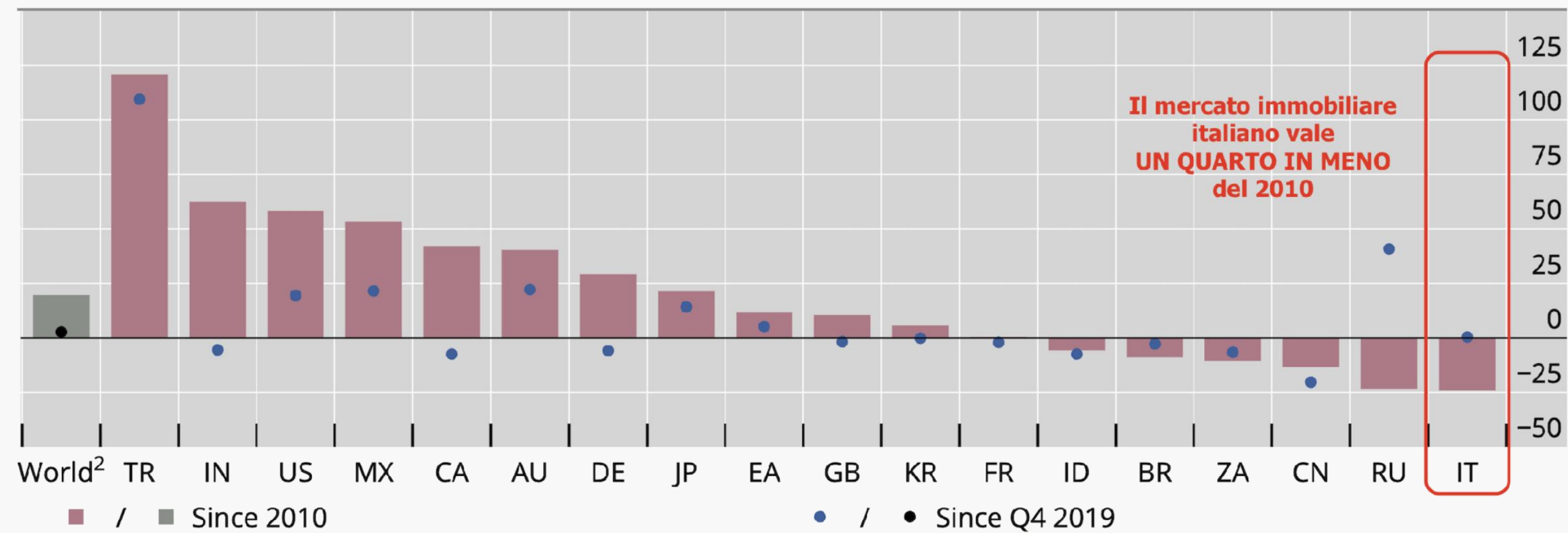
Takeaway

La linea rossa è il valore di tutte le abitazioni possedute dalle famiglie italiane: 5.662 miliardi di € nel 2024, sotto il massimo di 5.701 toccato nel 2011. In 13 anni è una linea piatta, mentre l'inflazione erodeva un quarto del potere d'acquisto. A crescere è stata la ricchezza netta complessiva, trainata dalle attività finanziarie, non dal mattone.

Fonte: www.istat.it

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

5. DAL 2010 IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO VALE UN QUARTO IN MENO



Takeaway

Nel confronto internazionale l'Italia è l'ultima, con un quarto del valore perso dal 2010, mentre la crescita media globale è stata intorno al 20%. Turchia, India, Stati Uniti e Messico sono tutti sopra il 50%. Quella che abbiamo vissuto è una storia italiana, non una legge dell'immobiliare.

Fonte: www.istat.it

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

6. NEL MONDO RICCO I PREZZI SONO APPENA IL 4% SOTTO IL MASSIMO

The Bull - Episodio 358

This house is no longer on fire

1

Rich world, house prices, Q1 1975=100
Real terms



Fonte: The Economist - Federal Reserve Bank of Dallas

Takeaway

Nei Paesi sviluppati i prezzi reali delle case sono quasi raddoppiati dal 1975, e oggi stanno appena il 4% sotto il loro massimo storico. Il grafico si intitola "questa casa non è più in fiamme", ma quel rientro è poca cosa rispetto alla salita. No, il mattone non è morto: è il mattone italiano che è rimasto fermo trent'anni.

Takeaway

Il rendimento sui nostri soldi è il rendimento della casa, più il rapporto fra debito e capitale proprio moltiplicato per la differenza fra rendimento della casa e tasso del mutuo. Il ragionamento istintivo, *la casa rende il 6%, il mutuo costa il 4%, quindi guadagno il 2%*, conta il costo del debito due volte, ed è sbagliato. Dentro questa formula c'è un numero fondamentale: è la differenza fra quel rendimento e il tasso del mutuo.

$$\text{ROE} = r + \frac{\text{Debito}}{\text{Capitale proprio}} \times (r - i)$$

ROE = rendimento del capitale proprio

r = rendimento dell'investimento senza leva

i = tasso d'interesse sul debito

Fonte: The Bull

8. CASA DA 100.000 EURO CON L'80% DI MUTUO: IL 14%, NON IL 2%

The Bull - Episodio 358



Takeaway

20.000€ di capitale proprio, 80.000 di mutuo. La casa rende il 6%, cioè 6.000 euro l'anno; gli interessi al 4% ne costano 3.200; restano 2.800 euro su ventimila investiti. Fa il 14%, non il 2%, ma è il rendimento di un anno solo, e si erode man mano che il mutuo si ripaga e il debito si riduce.

Fonte: The Bull

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

9. CON I NUMERI ITALIANI DI OGGI: 5,81% SUL CAPITALE PROPRIO

The Bull - Episodio 358

AFFITTO FIGURATO NETTO

4,21%

COSTO DEL MUTUO*

3,81%

VARIAZIONE DEL PREZZO

0,00%

Il rendimento della casa supera il costo del debito di

0,40 PUNTI PERCENTUALI

20% capitale proprio · 80% mutuo · leva debito/capitale proprio = 4x

$$4,21\% + 4 \times 0,40\% = 5,81\%$$

Fonte: The Bull

Takeaway

Affitto figurato netto al 4,21% secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, costo del mutuo al 3,81% secondo il dato di luglio di Banca d'Italia, prezzo della casa ipotizzato fermo. Il rendimento supera il costo del debito di quattro punti decimali, che moltiplicati per la leva 4x fanno un 5,81% sul capitale proprio, prima dei costi di acquisto e di vendita.

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

10. THE RATE OF RETURN ON EVERYTHING: CASA 7,05%, AZIONI 6,89%

Takeaway

Su 145 anni e 16 Paesi avanzati l'immobiliare ha reso in media il 7,05% reale all'anno contro il 6,89% delle azioni, ma con una deviazione standard del 9,98% contro il 21,94%. Sembrerebbe un rendimento aggiustato per il rischio nettamente migliore. Solo che di quel 7% appena l'1,5% viene dal prezzo, tutto il resto è affitto, e soprattutto noi non compriamo un'asset class: compriamo una casa, in una via, in una città.

	Real returns			
	Bills	Bonds	Equity	Housing
Full sample:				
Mean return p.a.	0.98	2.50	6.89	7.05
Std.dev.	6.01	10.74	21.94	9.98
Geometric mean	0.78	1.94	4.64	6.61

Fonte: Federal Reserve Bank of San Francisco - The Rate of Return on Everything, 1870-2015

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

11. ITALIA 23ª PER MEDIA, 11ª PER MEDIANA. GERMANIA 14ª E 30ª

PATRIMONIO PER ADULTO

Media e mediana raccontano due storie diverse

ITALIA		
23ª per media → 11ª per mediana		
PATRIMONIO MEDIO		USD
01	Svizzera	910.382
02	Stati Uniti	696.277
03	Lussemburgo	654.732
04	Hong Kong	648.267
05	Australia	616.306
06	Singapore	527.217
07	Danimarca	523.344
08	Nuova Zelanda	449.852
09	Norvegia	425.391
10	Paesi Bassi	415.287
11	Belgio	407.920
12	Svezia	406.406
13	Canada	399.886
14	Germania	346.613
15	Francia	341.359
16	Taiwan	332.533
17	Irlanda	314.167
18	Israele	312.108
19	Corea del Sud	311.260
20	Spagna	306.412
21	Regno Unito	292.808
22	Austria	279.989
23	Italia	279.439
24	Giappone	211.846
25	Finlandia	209.135
26	Portogallo	195.761
27	Qatar	188.505
28	Malta	163.655
29	Emirati Arabi Uniti	157.612
30	Grecia	143.343

GERMANIA		
14ª per media → 30ª per mediana		
PATRIMONIO MEDIANO		USD
01	Lussemburgo	394.005
02	Belgio	277.166
03	Australia	210.783
04	Nuova Zelanda	206.617
05	Danimarca	203.771
06	Hong Kong	187.968
07	Canada	147.811
08	Svizzera	145.555
09	Norvegia	140.003
10	Giappone	135.745
11	Italia	131.001
12	Paesi Bassi	127.407
13	Regno Unito	125.335
14	Francia	121.898
15	Malta	114.033
16	Taiwan	113.137
17	Spagna	111.575
18	Corea del Sud	101.739
19	Irlanda	98.413
20	Singapore	96.434
21	Qatar	95.499
22	Finlandia	89.695
23	Svezia	84.039
24	Israele	83.843
25	Slovenia	81.366
26	Portogallo	76.978
27	Austria	71.378
28	Stati Uniti	68.998
29	Grecia	59.162
30	Germania	53.485

Takeaway

I patrimonio medio per adulto in Germania è di 346.613 \$ contro i 279.439 italiani. Ma la mediana italiana è di 131.001 \$ contro 53.465: quasi tre volte tanto. Otto italiani su dieci hanno una casa, meno di cinque tedeschi su dieci, media bassa, mediana alta.

Fonte: The Bull

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

12. IL TOOL: ANNO DI ACQUISTO, PREZZO PAGATO, MUTUO

I TUOI DATI

Anno di acquisto

2015

Prezzo pagato

300000

Lire

Euro

Quanto vale oggi, secondo te? (facoltativo)

370000

Serve per la parte più interessante: confrontare la tua casa con la media nazionale. Se non lo sai, lascia vuoto.

– Ho comprato con un mutuo

Se lasci vuoto, il conto è fatto come se avessi pagato tutto in contanti.

Quota finanziata

80

in % del prezzo

Tasso annuo

2

il TAN, non il TAEG

Durata

30

in anni

Takeaway

Si inserisce l'anno di acquisto e il prezzo pagato, in euro o in lire, più quanto vale oggi secondo noi e le condizioni del mutuo. Da lì il conto viene rifatto sui propri numeri, non su una media nazionale.

Per accedere al tool, compila il form:

[Vai al form](#)

Fonte: The Bull

13. 300.000 EURO DEL 2015 SONO 373.092 EURO DI OGGI

The Bull - Episodio 358

Nel **2015** hai pagato **300.000 €**. In potere d'acquisto di oggi sono **373.092 €**.
Secondo l'indice nazionale, oggi quella casa vale circa **358.742 €**.

-3,8%

è quanto è cambiato il prezzo in 11 anni, al netto dell'inflazione

Takeaway

300.000 € pagati nel 2015 valgono, in potere d'acquisto di oggi, 373.092 €. Secondo l'indice nazionale quella casa oggi ne vale circa 358.742. Fa un -3,8% in 11 anni al netto dell'inflazione: il prezzo nominale può benissimo essere salito lo stesso, ma qui conta il potere d'acquisto.

Fonte: The Bull

14. LE DUE GAMBE: -14.351 € SUL PREZZO, 165.533 DI AFFITTO NON PAGATO

The Bull - Episodio 358

GAMBA 1 · IL PREZZO

-14.351 €

Quanto hai perso sul prezzo, tolta l'inflazione. Il valore nominale può essere salito lo stesso: qui conta il potere d'acquisto.

GAMBA 2 · L'AFFITTO NON PAGATO

165.533 €

Quanto avresti speso in affitto per una casa così, in 11 anni. **È reddito vero, ma già consumato:** te lo sei speso vivendoci dentro.

Takeaway

Da una parte il prezzo, che in termini reali ha perso 14.351 €. Dall'altra l'affitto: 165.533 €

Fonte: The Bull

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

SE AVESSI OTTENUTO...	PATRIMONIO AFFITTUARIO	ESITO
2,0% reale	309.232 €	vince la casa
3,0% reale	353.522 €	vince la casa
5,0% reale	457.269 €	vince l'affitto
7,0% reale	584.517 €	vince l'affitto

Fonte: The Bull

Takeaway

Chi avesse affittato e investito la differenza ottenendo il 2% reale arriverebbe a 309.232 €, e perderebbe; al 3% a 353.522, e perderebbe ancora; al 5% a 457.269 e vincerebbe; al 7% a 584.517. La soglia sta fra il 3 e il 5% reale all'anno, per 11 anni di fila. Il rendimento abitativo della casa si può misurare, ma prima di tutto si vive.



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.