

INDICATORI finanziari investimento immobiliare :Il "ROI" e il "ROE" :

Affinché si possa quantificare il ritorno sull'**investimento immobiliare** è necessario rifarsi a quelli che sono i più comuni indicatori economici finanziari il "ROI" e il "ROE".

Cos'è il ROI ?

Il ROI è l'acronimo di "**Return on Investment**" che tradotto dall'inglese significa "Ritorno sull'investimento".

Il ROI è l'indice che misura il rendimento sull'investimento immobiliare e la formula per calcolarlo è la seguente:

$$\text{ROI} = \text{Utile netto} / \text{Prezzo di acquisto (Capitale investito)}$$

Per utile netto si intende la differenza tra il prezzo di vendita e il prezzo di acquisto.

Come si calcola il ROI ?

Esempio:

se acquistassi un'immobile per un valore pari a € 240.000 sostenendo l'investimento immobiliare solo con capitale proprio e lo rivendessi a € 300.000, il ROI sarebbe:

PREZZO DI ACQUISTO € 240.000

PREZZO DI VENDITA € 300.000

UTILE NETTO € 60.000

UTILE NETTO

----- X 100
PREZZO DI ACQUISTO (Capitale Investito)

$$60.000 / 240.000 = 0,25 (\times 100)$$

ROI = 25%

Nell'esempio suindicato il ritorno dell'investimento immobiliare è pari al 25%, quale rendimento effettivo sull'investimento immobiliare. Qualora volessimo rapportarlo al fattore tempo e l'operazione immobiliare, dal momento dell'acquisto al momento della vendita, si concludesse in 6 mesi il ROI sarebbe:

$$25\% / 6 \text{ mesi} = X / 12 \text{ mesi}$$

$$X (\text{ROI}) = 50\%$$

In questo caso l'utile netto su base annua sarà del 50%.

Cos'è il ROE ?

Il ROE è l'acronimo di **"Return on equity"** che tradotto dall'inglese significa **"Ritorno sul Capitale"**

Il ROE è l'indice che misura il rendimento sulla quota propria di capitale investito e la formula per calcolarlo è la seguente:

$$\text{ROE} = \text{Utile netto} / \text{Capitale proprio investito}$$

Come si calcola il ROE ?

Esempio:

Se acquistassi un'immobile per un valore pari a € 240.000 sostenendo l'investimento immobiliare in parte con capitale proprio pari a € 20.000 ed in parte con capitale finanziato dalla banca pari a € 220.000 ipotizzando interessi passivi su mutuo pari a € 11.000 e lo rivendessi a € 300.000 il ROE sarebbe :

PREZZO D'ACQUISTO € 240.000

PREZZO DI VENDITA € 300.000

QUOTA PROPRIA CAPITALE INVESTITO € 20.000

QUOTA CAPITALE FINANZIATA € 220.000

UTILE LORDO € 60.000

INTERESSI PASSIVI SU MUTUO € 11.000

UTILE NETTO € 49.000

Utile lordo – Interessi passivi (UTILE NETTO)

----- X 100
QUOTA PROPRIA DI CAPITALE INVESTITA

$$49.000 / 20.000 = 2,45 (\times 100)$$

ROE = 245 %

Tale rendimento è possibile grazie all'utilizzo della **leva finanziaria**.

In conclusione, il ROI è da prendere in considerazione come indice di valutazione qualora si decida di investire con l'apporto interamente di capitale proprio, mentre il ROE è l'indice da prendere in considerazione qualora si decida di investire solo in parte con capitale proprio facendosi finanziare la restante quota da una Banca