

Uso della leva finanziaria negli investimenti immobiliari

Il concetto di **leva finanziaria** si basa sull'ipotesi che l'ammontare di un **investimento** non sia necessariamente uguale al capitale a disposizione, ma possa superarlo abbondantemente.

Così come nella meccanica razionale l'uso della leva finanziaria ha consentito progressi tecnologici consistenti, anche nella finanza l'uso dell'indebitamento ha consentito anche la realizzazione di ambiziosi progetti di **investimenti immobiliari** altrimenti impossibili.

Di solito con un capitale di 1000 si possono effettuare **investimenti** pari a 1000 e questa è la scelta adottata da tutti i risparmiatori, che si considerano prudenti.

Nella realtà, è possibile prendere posizione sul mercato per un valore molto superiore al capitale amplificando di conseguenza i profitti.

Gli esempi successivi evidenzieranno come l'utilizzo della leva finanziaria possa modificare sostanzialmente il profilo di rendimento consentendo di comprendere meglio gli effetti degli **investimenti** non finanziati completamente di tasca propria.

Per definizione possiamo affermare che:

una leva pari a 1 equivale ad un **investimento** di 100 con un capitale proprio di 100 (100/100), una leva pari a 4 equivale ad un **investimento** di 400 con capitale proprio di 100 (400/100).

Per cui una delle ipotesi più diffuse per ottenere una **leva finanziaria** è farsi finanziare per l'acquisto di un immobile da una banca parte dell'**investimento**, integrando con capitale proprio solo la parte non coperta dagli istituti di credito.

In questo caso siamo in presenza di una **leva finanziaria** pari a 4 (80 % finanziato e 20 % capitale proprio).

Le ipotesi sopracitate confermano quanto la **leva finanziaria** consenta di moltiplicare i profitti, infatti un corretto **investimento** genererà alti rendimenti grazie all'effetto moltiplicativo rispetto all'utilizzo del solo capitale proprio. Per comprendere meglio questo meccanismo ti consigliamo di leggere il paragrafo inerente il "**ROE**".