



T.RowePrice®  
INVEST WITH CONFIDENCE



Dove va la “vera” redditività  
**Cedola vs Mattone**

---

Luca Dondi, CEO, Nomisma

Donato Savatteri, Head of Southern Europe, T. Rowe Price  
Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price

QUESTA COMUNICAZIONE DI MARKETING È PER SOLI CLIENTI PROFESSIONALI.  
ULTERIORE DIFFUSIONE NON AMMESSA.

# T. Rowe Price in numeri

Al 31 marzo 2023

**16**

sedi in tutto  
il mondo

**1,310 mld**

USD AUM<sup>1</sup>

**7,500+**

collaboratori in tutto  
il mondo

**45+**

anni di investimento  
nei mercati  
internazionali

**15k**

titoli con ricerca  
proprietaria ESG

**409**

analisti di ricerca  
in tutto il mondo

**Il cliente  
al centro**

**Competenza  
nella ricerca**



**Visione di  
lungo termine**



**Gestione  
attiva**



<sup>1</sup> L'Aum complessivo include gli asset gestiti da T. Rowe Price Associates, Inc. e dalle sue affiliate.

# Gli speaker



**Luca Dondi**

*CEO,  
Nomisma*



**Donato Savatteri**

*Head of Southern Europe,  
T. Rowe Price*



**Federico Domenichini**

*Head of Advisory Italy,  
T. Rowe Price*



- Il mercato immobiliare in Italia
- Cedola vs Mattone: La ricerca T. Rowe Price
- Cedola vs Mattone: competizione o collaborazione?

---

Luca Dondi, CEO, Nomisma

Donato Savatteri, Head of Southern Europe, T. Rowe Price

Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price



# Il mercato immobiliare in Italia

---

Luca Dondi – CEO, Nomisma

## **Luca Dondi, CEO Nomisma**

Economista con esperienza nella valutazione di progetti di investimento, ha competenze di ricerca e consulenza, di coordinamento e di sviluppo di progetti, in particolare nel settore immobiliare ed infrastrutturale.

È Amministratore Delegato di Nomisma dal 2017, dopo avere ricoperto all'interno della stessa azienda il ruolo di Responsabile della Business Unit Immobiliare prima e di Direttore Generale poi. È attualmente membro del Consiglio di Amministrazione di Nomisma Energia Srl.

Gli specifici titoli identificati e descritti hanno solo scopo informativo





T.RowePrice

# CONGIUNTURA IMMOBILIARE IN ITALIA E PROSPETTIVE

Luca Dondi

CEO Nomisma



**CEDOLA VS MATTONE: DOVE VA LA VERA REDDITIVITÀ**  
**MILANO | 17 MAGGIO 2023**

IL SALONE DEL  
**RISPARMIO**  
16, 17, 18 MAGGIO 2023

# SCENARIO MACROECONOMICO

nomisma.it

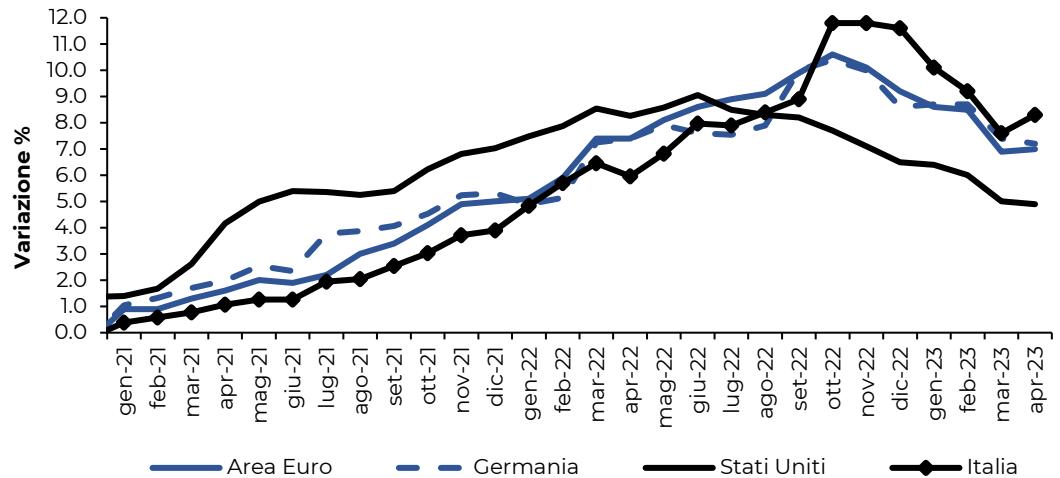
8

## PIL e previsioni di crescita

	2019	2020	2021	2022	2023 Q1
Stati Uniti	2,3	-2,8	5,7	2,1	0,3
Cina	6	2,2	8,1	3,0	2,2
Giappone	-0,4	-4,6	1,7	1,1	-
<b>Italia</b>	0,5	-9,1	6,6	3,7	0,5
Germania	1,1	-4,1	2,6	1,8	0,0
Francia	1,9	-7,9	6,8	2,6	0,2
Regno Unito	1,6	-11	7,4	4,0	-

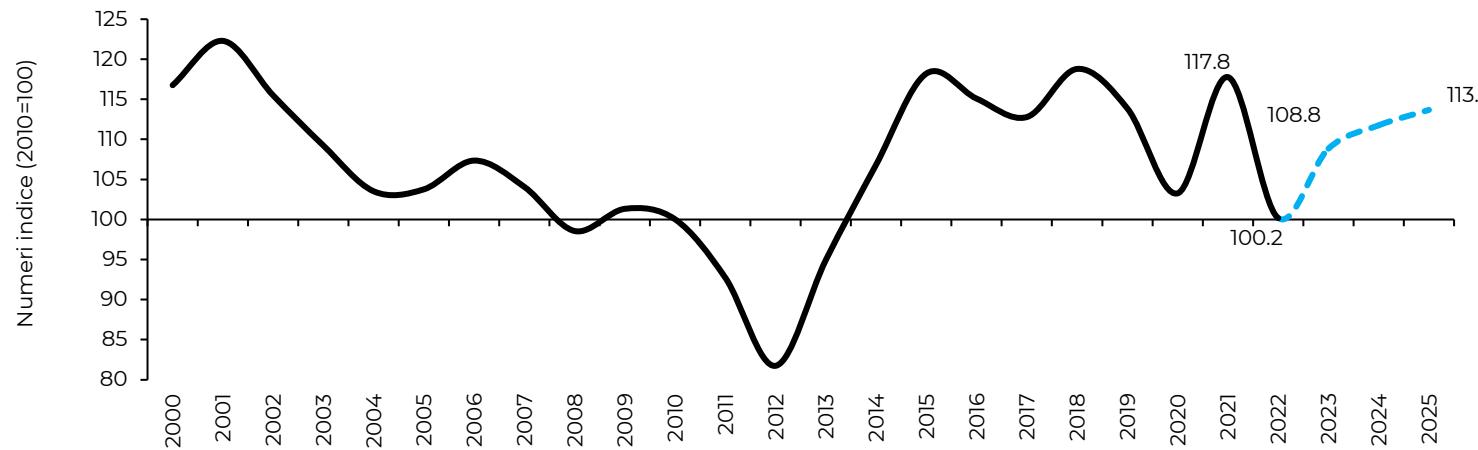
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati OECD

## Inflazione – Variazione tendenziale dei prezzi al consumo



8,3  
7,0  
7,2  
4,9

## Clima di fiducia futura dei consumatori



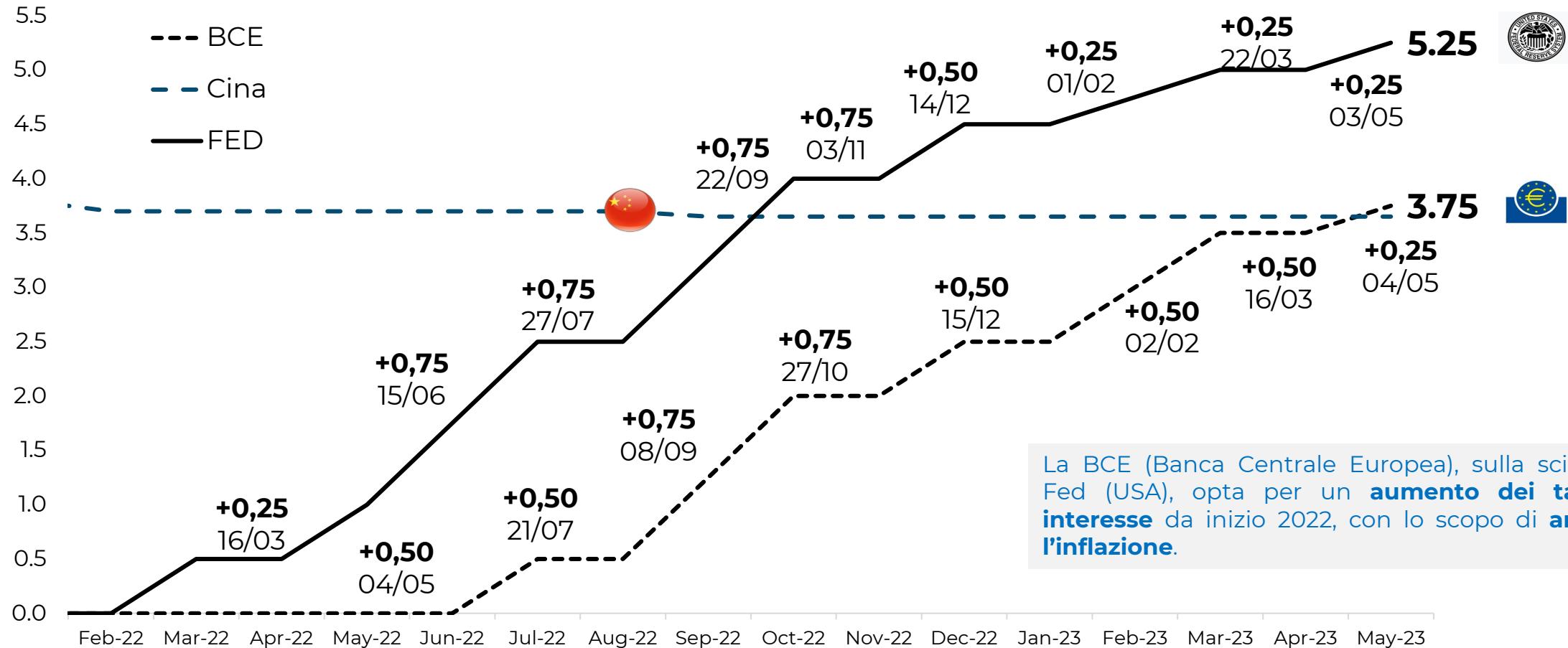
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

# LE BANCHE CENTRALI RISPONDONO CON UNA POLITICA RESTRITTIVA

nomisma.it

9

## ANDAMENTO DEGLI INCREMENTI DEI TASSI DI INTERESSE DELLE PRINCIPALI BANCHE MONDIALI



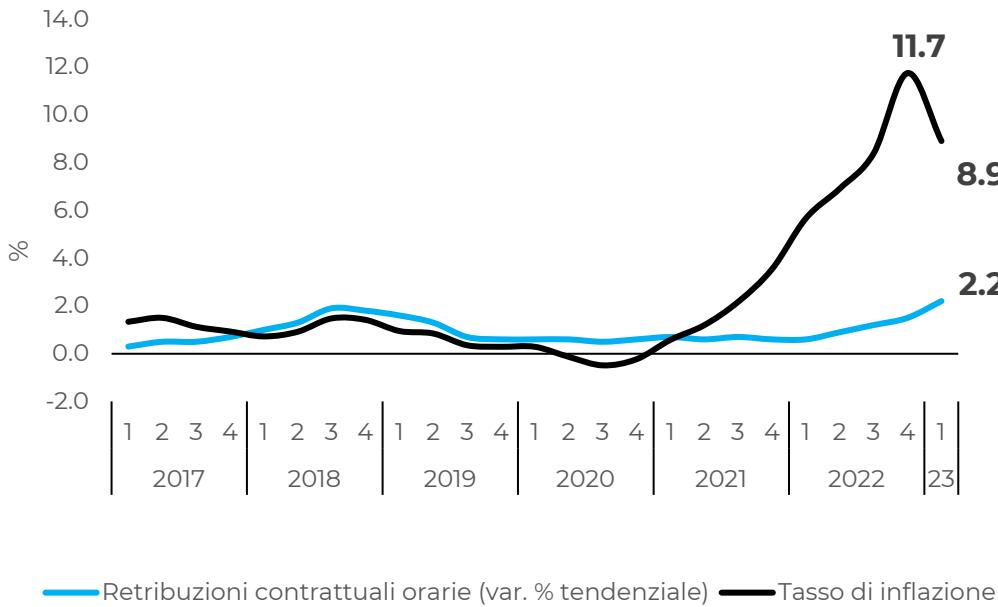
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Trading Economics

# SI RIDUCE IL POTERE D'ACQUISTO DELLE FAMIGLIE

nomisma.it

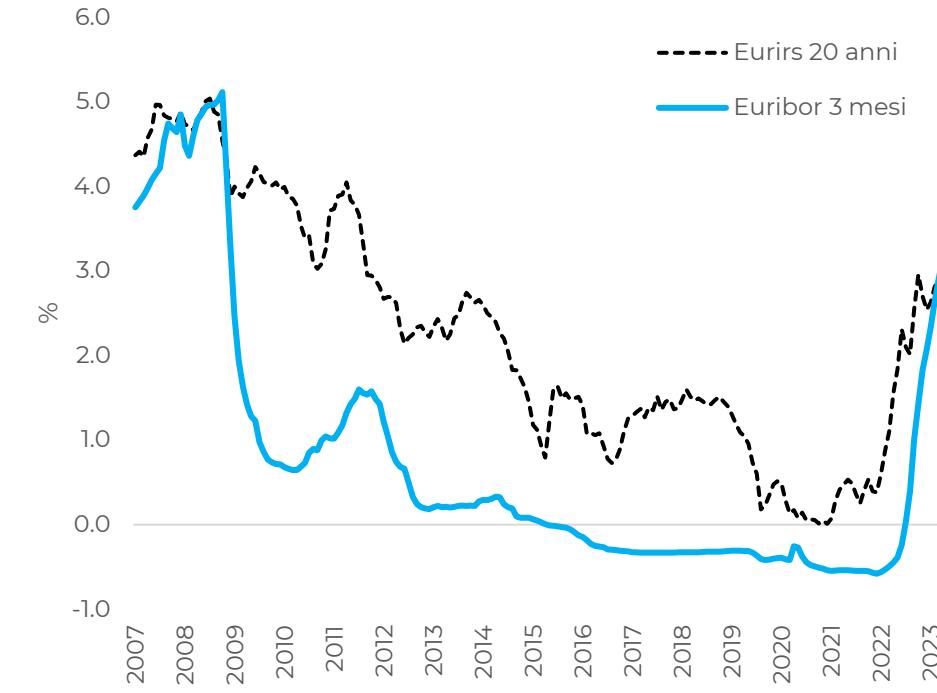
10

## PERDITA DI POTERE DI ACQUISTO: EVOLUZIONE DELLE RETRIBUZIONI DA LAVORO DIPENDENTE RISPETTO ALL'INFLAZIONE (valori %)



**-9,6%**  
la differenza  
tra inflazione  
e aumenti  
salariali a fine  
2022

## TASSO EURIBOR A 3 MESI E TASSO EURIRS A 20 ANNI (valori %)

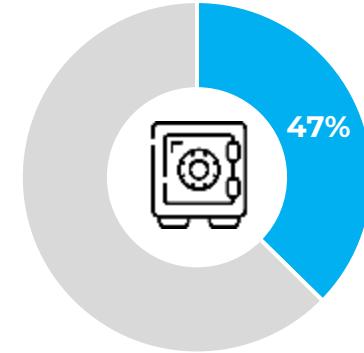


Gli **adeguamenti salariali** sono stati molto **contenuti** e ben lontani dall'assorbire gli effetti dell'aumento dei prezzi.

La BCE ha adottato **misure restrittive di politica monetaria** per contrastare i continui aumenti dell'inflazione.

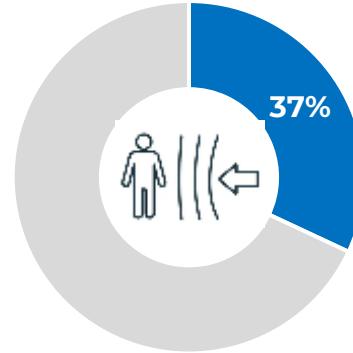
Negli ultimi 12 mesi la sua famiglia ha pagato regolarmente le rate del mutuo e dei finanziamenti?

## FAMIGLIE SOLIDE



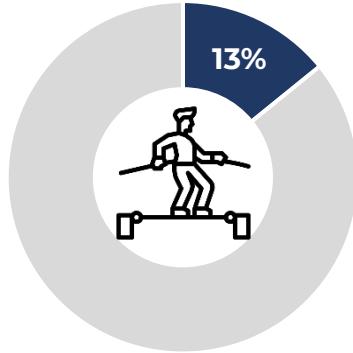
Sì, senza alcuna difficoltà

## FAMIGLIE RESILIENTI



Sì, ma con qualche difficoltà

## FAMIGLIE IN BILICO



Sì, ma con molte difficoltà

## FAMIGLIE INSOLVENTI



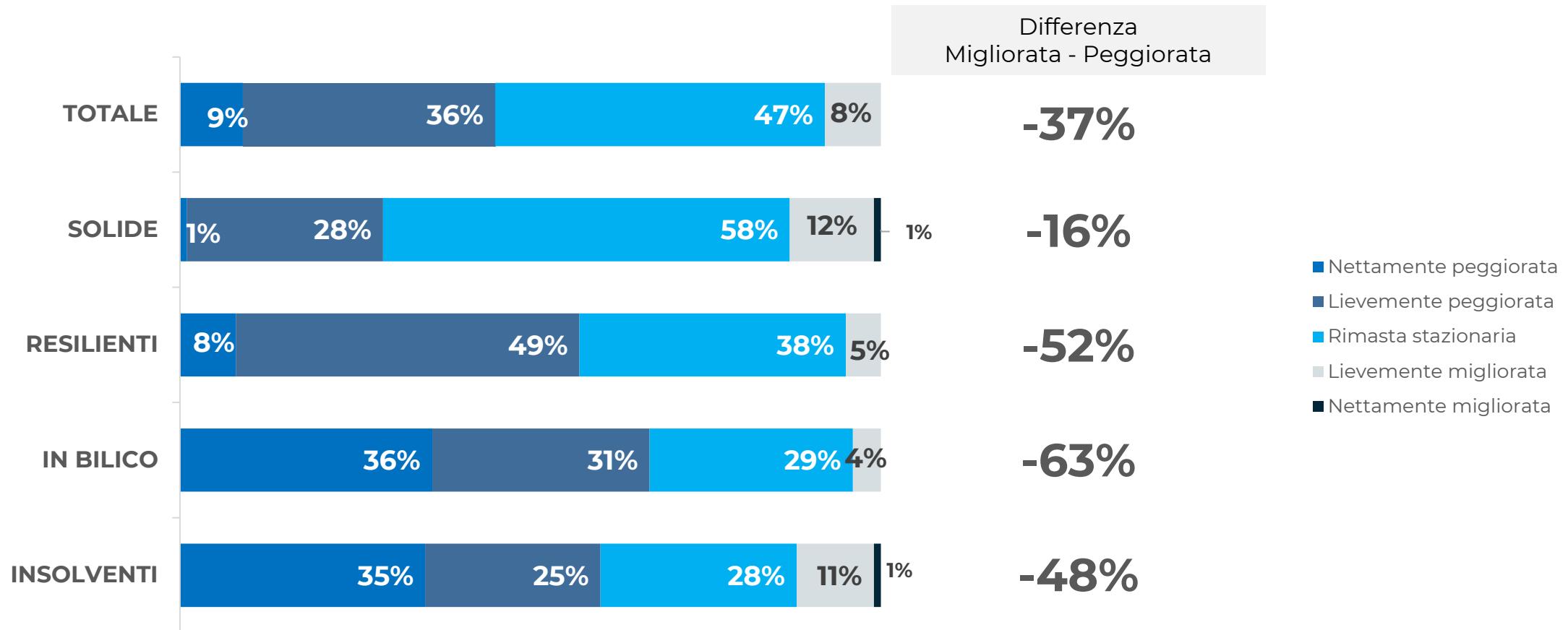
No, ma abbiamo recuperato gli insoluti  
o No, siamo tuttora in ritardo di una o più rate

# NEGLI ULTIMI 12 MESI È PEGGIORATA LA SITUAZIONE ECONOMICA DELLE FAMIGLIE

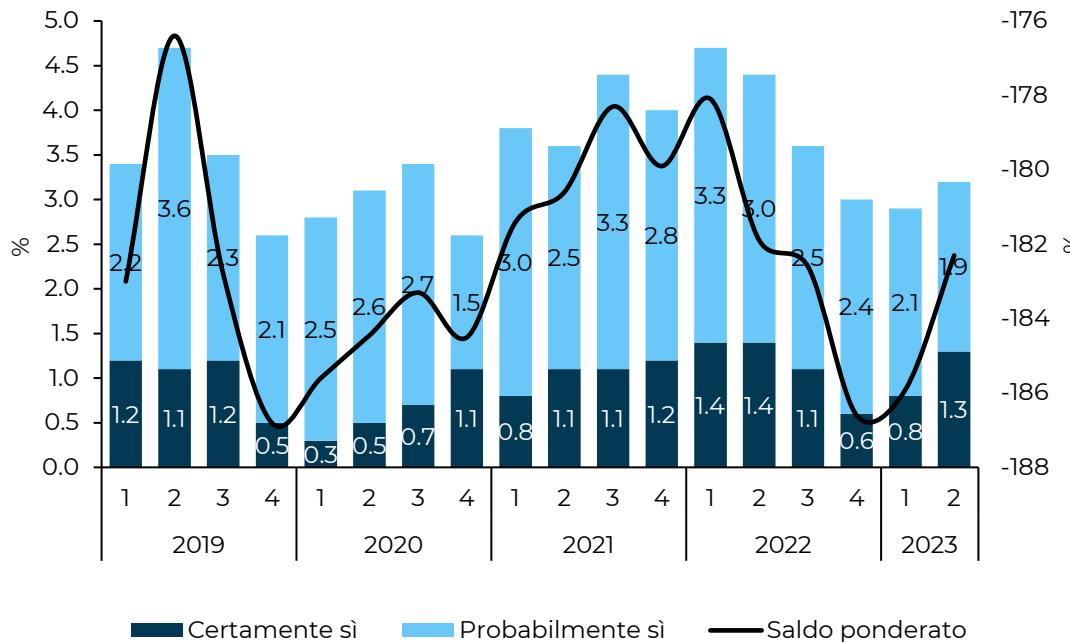
nomisma.it

12

Nel corso degli ultimi 12 mesi la situazione economica della sua famiglia è:



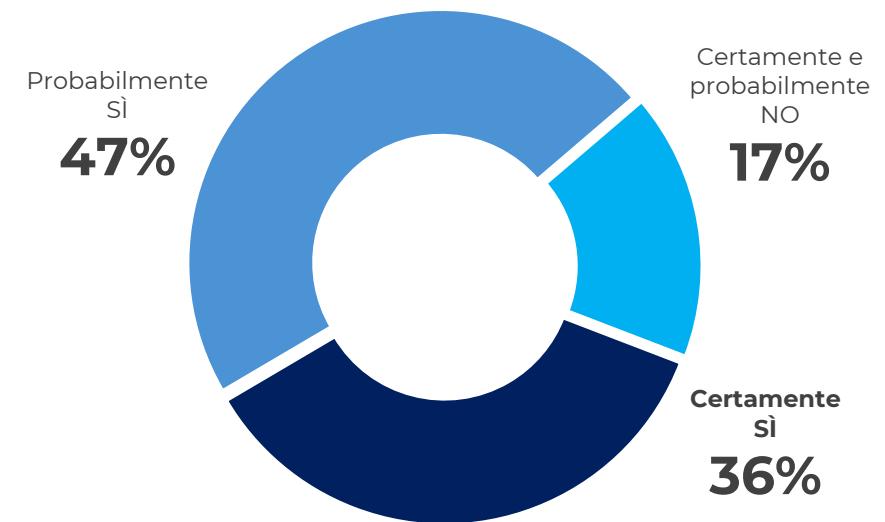
## INTENZIONI DI 12 MESI (% sul totale dei **ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE NEI SUCCESSIVI** rispondenti e saldo % ponderato tra giudizi di aumento e di calo)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

## FAMIGLIE CHE HANNO INTENZIONE DI ACCENDERE UN MUTUO PER L'ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE (% sul totale delle famiglie che hanno intenzione di acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi)

La domanda abitativa conferma una **forte dipendenza da mutuo** per concretizzare le proprie aspettative.



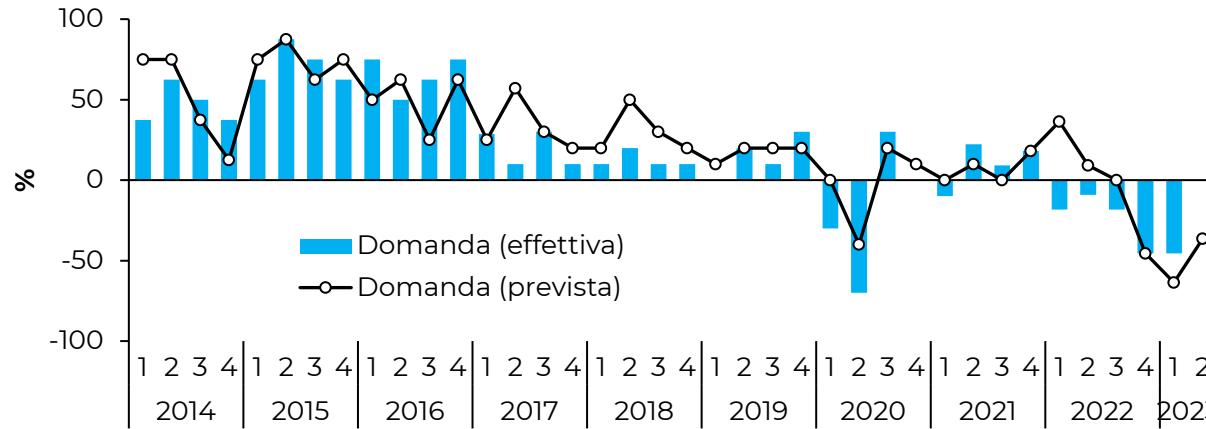
Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie – Anno 2022

# DOMANDA E OFFERTA DI CREDITO DELLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

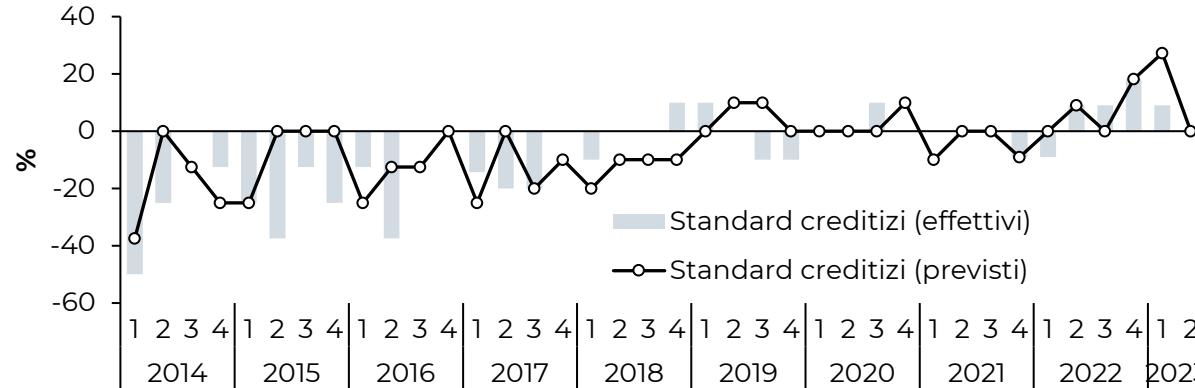
nomisma.it

14

## DOMANDA DI MUTUI DELLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI (saldo percentuale netto: aumento - diminuzione)



## CRITERI APPLICATI AI MUTUI ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI (saldo percentuale netto: irrigidimento - allentamento)



ANCHE LA **DOMANDA** DI MUTUI HA SUBITO UNA **CONTRAZIONE** SUL FINIRE D'ANNO, CONFERMATASI NEL PRIMO TRIMESTRE DEL 2023, CON LA PROSPETTIVA DI UN **PARZIALE MIGLIORAMENTO** NEL SECONDO SEMESTRE.

Le ragioni risiedono principalmente **nell'aumento dei tassi di interesse** di mercato e nella maggiore onerosità dei prestiti, motivo di scoraggiamento della domanda.

Anche l'aspetto emotivo gioca un ruolo importante, dal momento che la contrazione della domanda riflette anche il **peggioramento del clima di fiducia** dei consumatori, preoccupati della situazione economica del Paese e, conseguentemente, della propria capacità di restituzione del debito.

NELL'ULTIMA PARTE DEL 2022 I **CRITERI DI OFFERTA** SUI MUTUI SONO DIVENTATI **PIÙ STRINGENTI**, SI SONO **LEGGERMENTE ALLENATI NEL PRIMO TRIMESTRE DEL 2023**, CON LA PROSPETTIVA DI UN ULTERIORE ALLENAMENTO NEL TRIMESTRE IN CORSO.

Dietro la politica restrittiva degli istituti di credito si nasconde innanzitutto una **maggior percezione del rischio** dettato sia da un peggioramento delle attese sull'attività economica, sia dalla percezione di un più accentuato rischio di credito dei mutuatari.

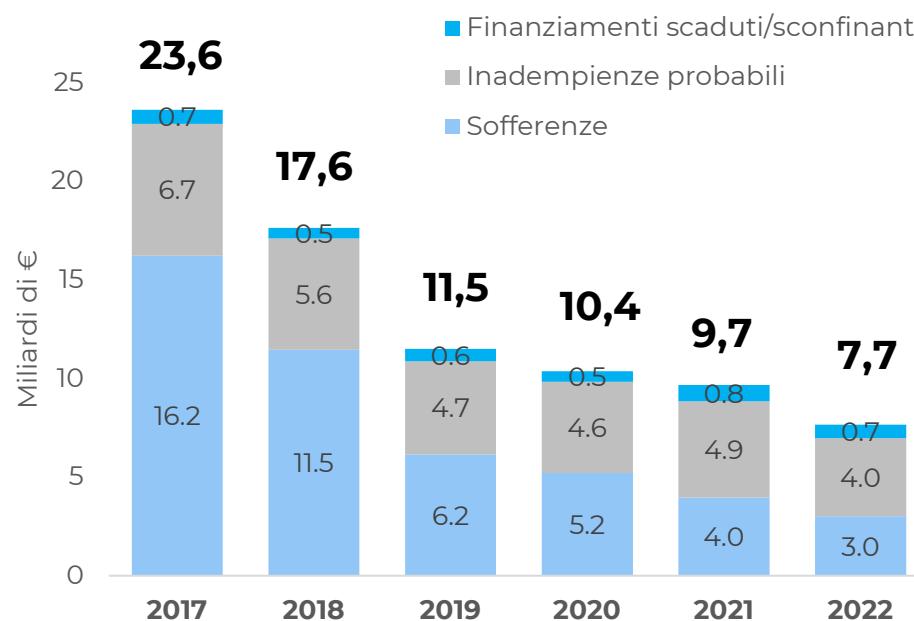
In aggiunta, l'aumento dei tassi di interesse si ripercuote sui bilanci delle banche in termini di **aumento dei costi di provvista** e maggiore attenzione ai vincoli di bilancio.

# FAMIGLIE E ABITAZIONE

## PRESTITI DETERIORATI E CARTOLARIZZAZIONI

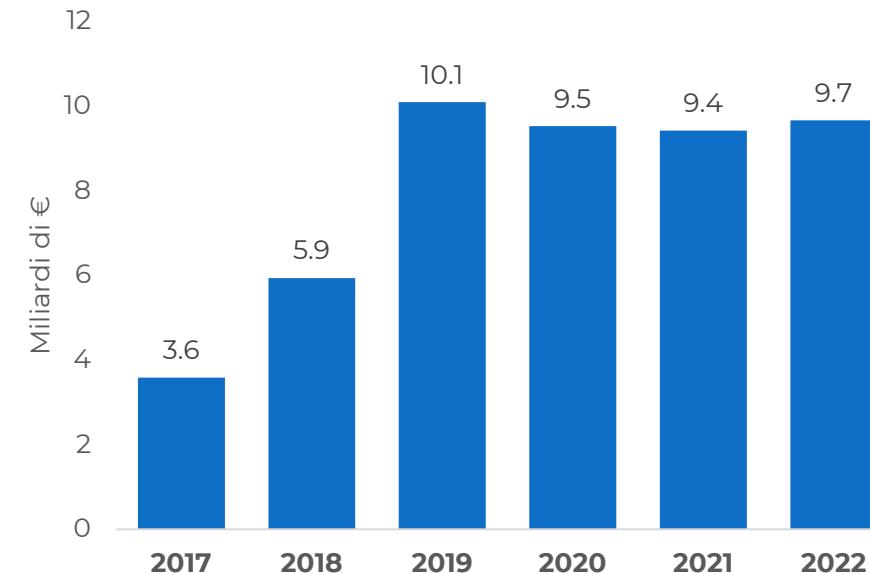
### PRESTITI DETERIORATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE

(consistenze in MLD di Euro)



### CARTOLARIZZAZIONE DI PRESTITI ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

(consistenze in milioni di Euro e variazioni % tendenziali)



**17,4**  
MLD

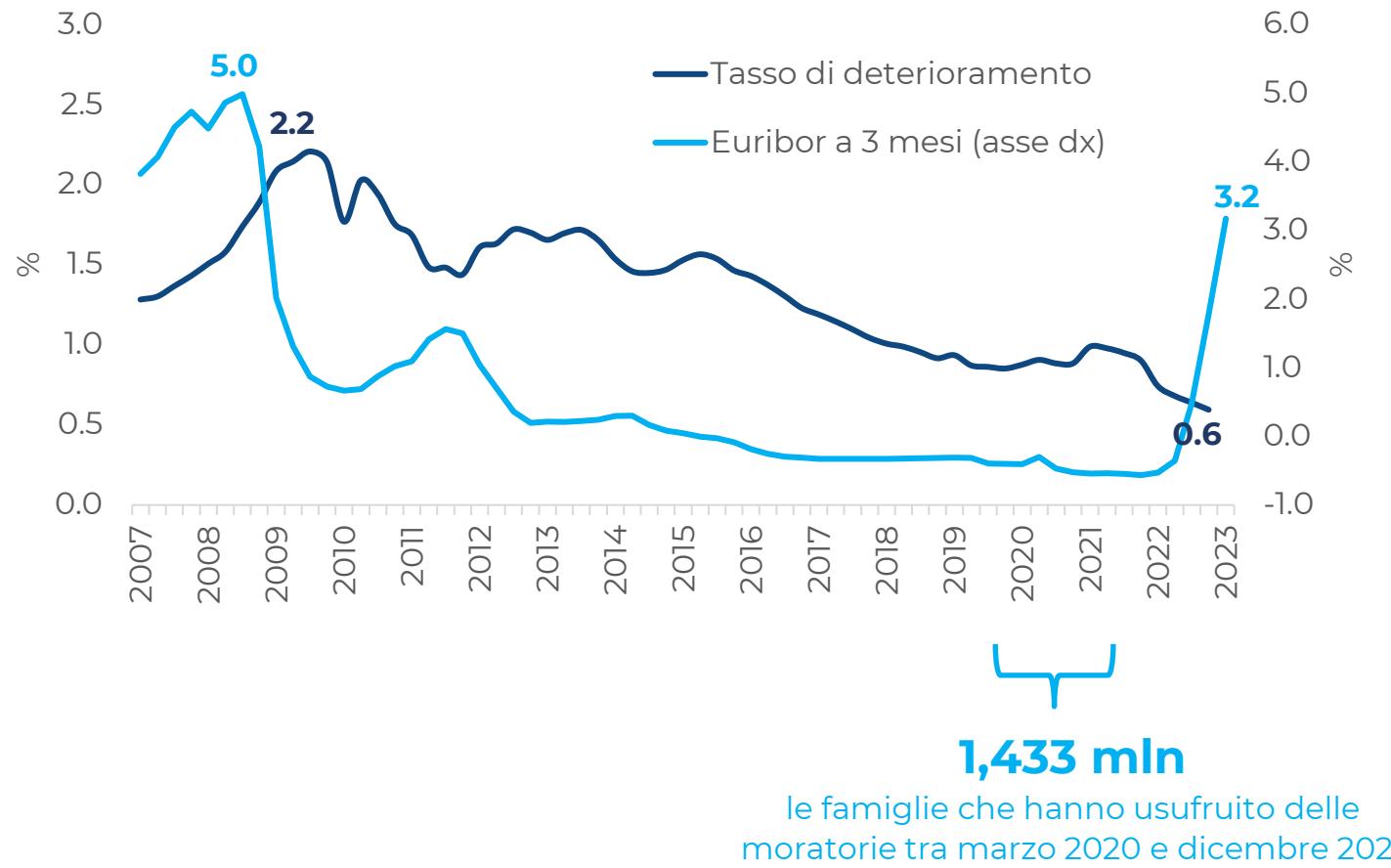
**7,7** MLD  
Deteriorati in pancia alle banche

**9,7** MLD  
Cartolarizzazioni

Non solo **il volume di mutui deteriorati si è ridotto fortemente** (7,7 miliardi di Euro nel 2022 rispetto a 23,6 miliardi nel 2017), ma c'è stata **anche una diminuzione del livello di gravità** dei crediti deteriorati evidenziata dal calo della componente delle sofferenze, passata dal 69% del 2017 al 39% del 2022.

# TASSO DI DETERIORAMENTO IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO DELL'EURIBOR

**TASSO DI DETERIORAMENTO DEL CREDITO  
(NUMERO DI AFFIDATI) E TASSO EURIBOR A 3 MESI**  
(dati trimestrali in ragione annua; valori percentuali)

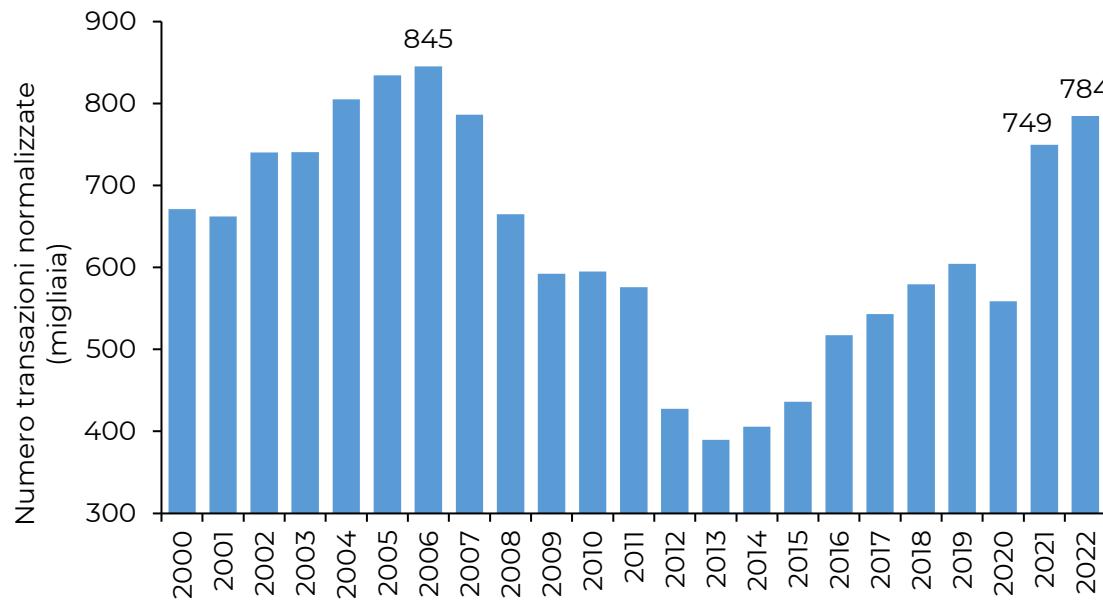


Storicamente, l'evoluzione del tasso Euribor a 3 mesi determina un aumento dei crediti deteriorati con un differimento temporale di oltre un anno.

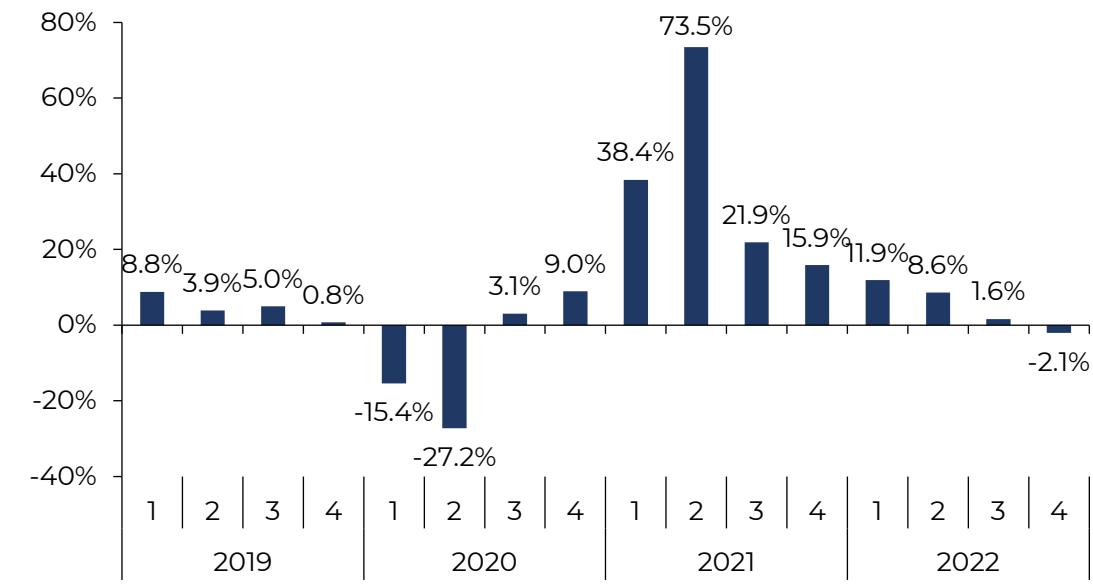
Negli ultimi anni la rischiosità è stata estremamente bassa non solo per i valori eccezionalmente bassi dell'Euribor, ma anche per le l'aumento delle cartolarizzazioni dei prestiti deteriorati e per le **moratorie** emanate nel periodo pandemico di cui hanno usufruito 1,433 milioni di famiglie, di cui 92 mila ancora in essere a fine 2021.

Se non interverranno altre misure a supporto delle famiglie, l'**impennata dell'Euribor** verificatasi a partire dal 2022 sarà foriera di un **intenso peggioramento della rischiosità del credito**.

## COMPROVENDITE DI ABITAZIONI IN ITALIA (Valori annuali in migliaia)



## VARIAZIONE DEL NUMERO DI COMPROVENDITE DI ABITAZIONI (dati trimestrali, variazioni % tendenziali)

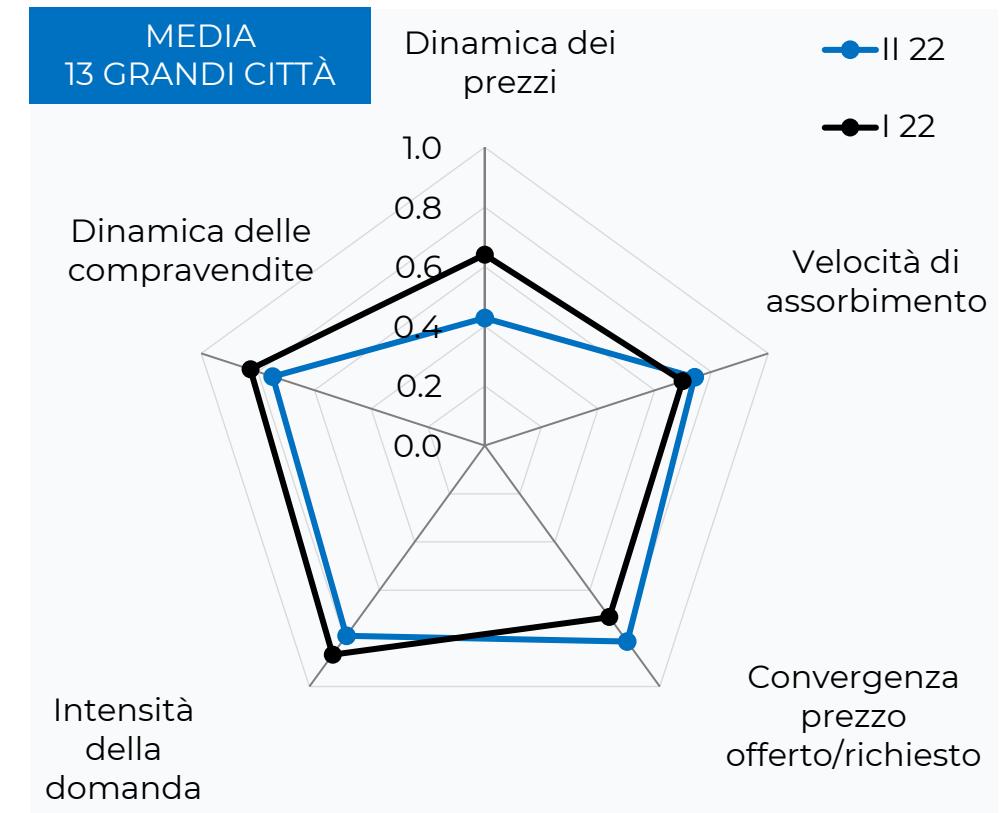
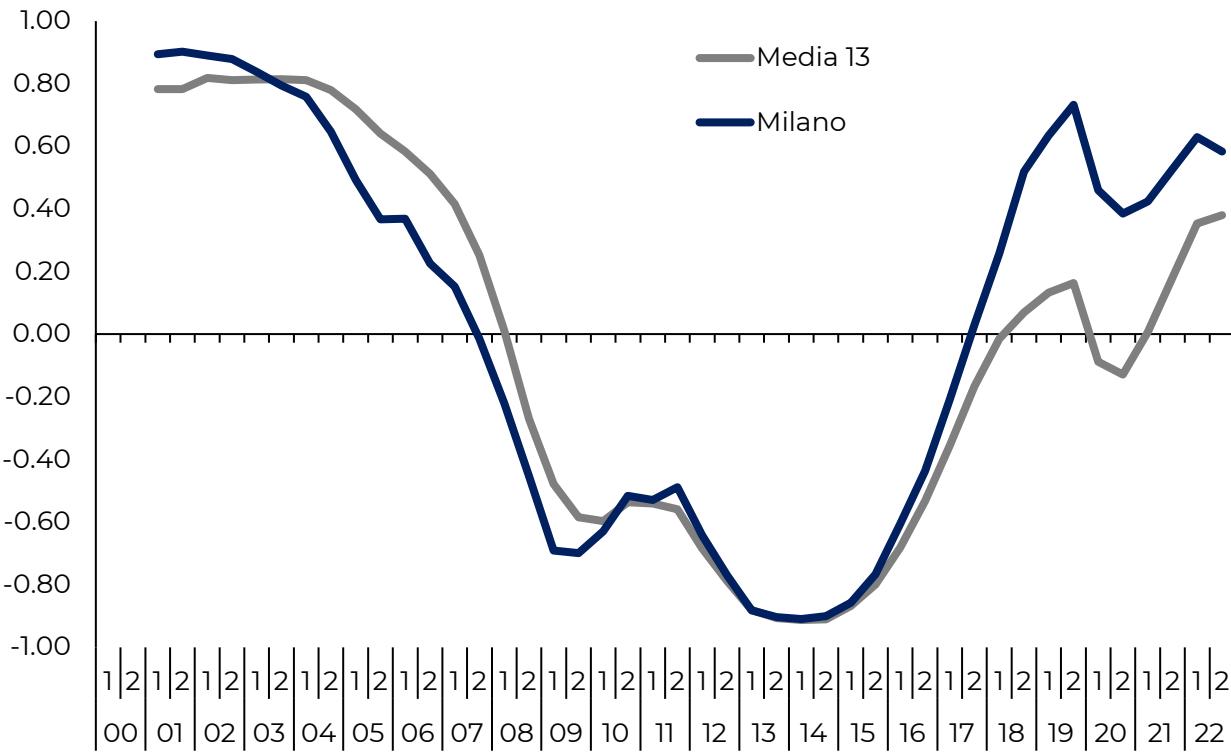


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

# COMPRAVENDITA - INDICE PERFORMANCE RESIDENZIALE (13 GRANDI CITTÀ)

nomisma.it

18



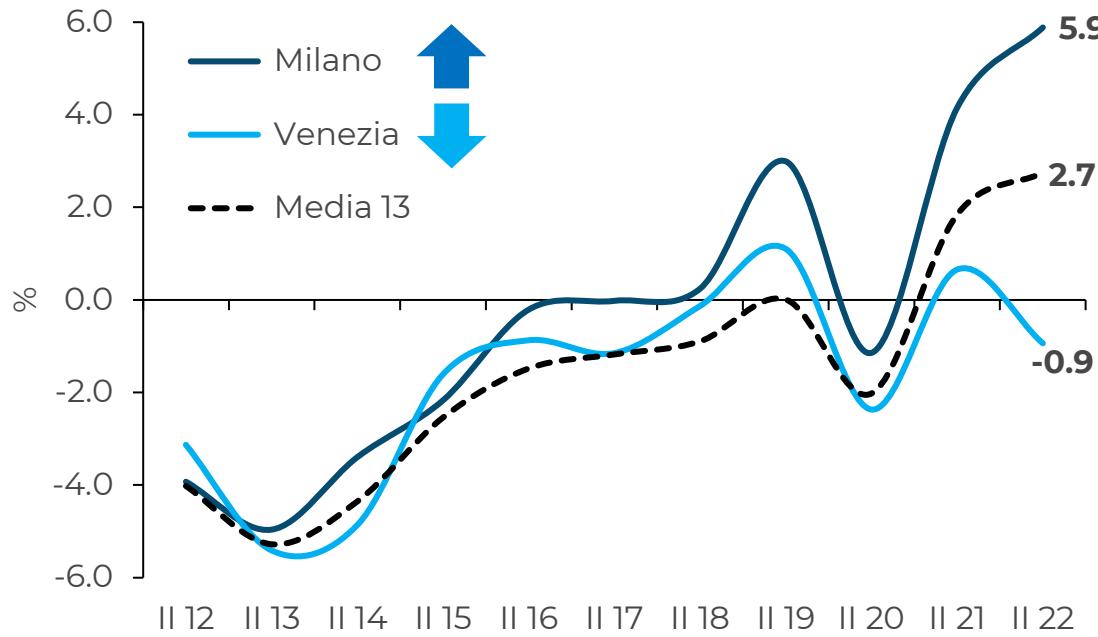
Fonte: Nomisma

# EVOLUZIONE DEI PREZZI RESIDENZIALI

nomisma.it

19

## PREZZI MEDI DI ABITAZIONI - 13 GRANDI CITTÀ (Variazioni % annuali)



## PREZZI MEDI DI ABITAZIONI MEDIA 13 GRANDI CITTÀ (Variazioni % semestrali)

Anno	Semestri	Abitazioni
2022	H2	+0,6%
	H1	+2,1%
2021	H2	+0,8%
	H1	+0,8%
2020	H2	-1,0%
	H1	-0,9%
2019	H2	+0,0%

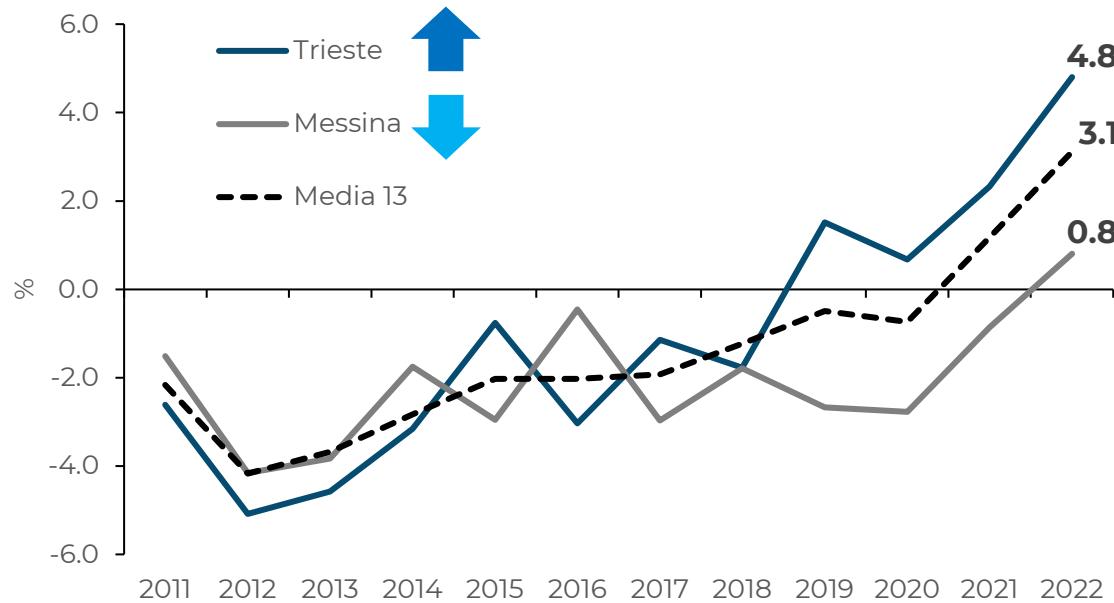
Fonte: Nomisma

# EVOLUZIONE DEI PREZZI RESIDENZIALI

nomisma.it

20

## PREZZI MEDI DI ABITAZIONI - 13 CITTÀ INTERMEDIATE (Variazioni % annuali)



## PREZZI MEDI DI ABITAZIONI MEDIA 13 CITTÀ INTERMEDIATE (Variazioni % annuali)

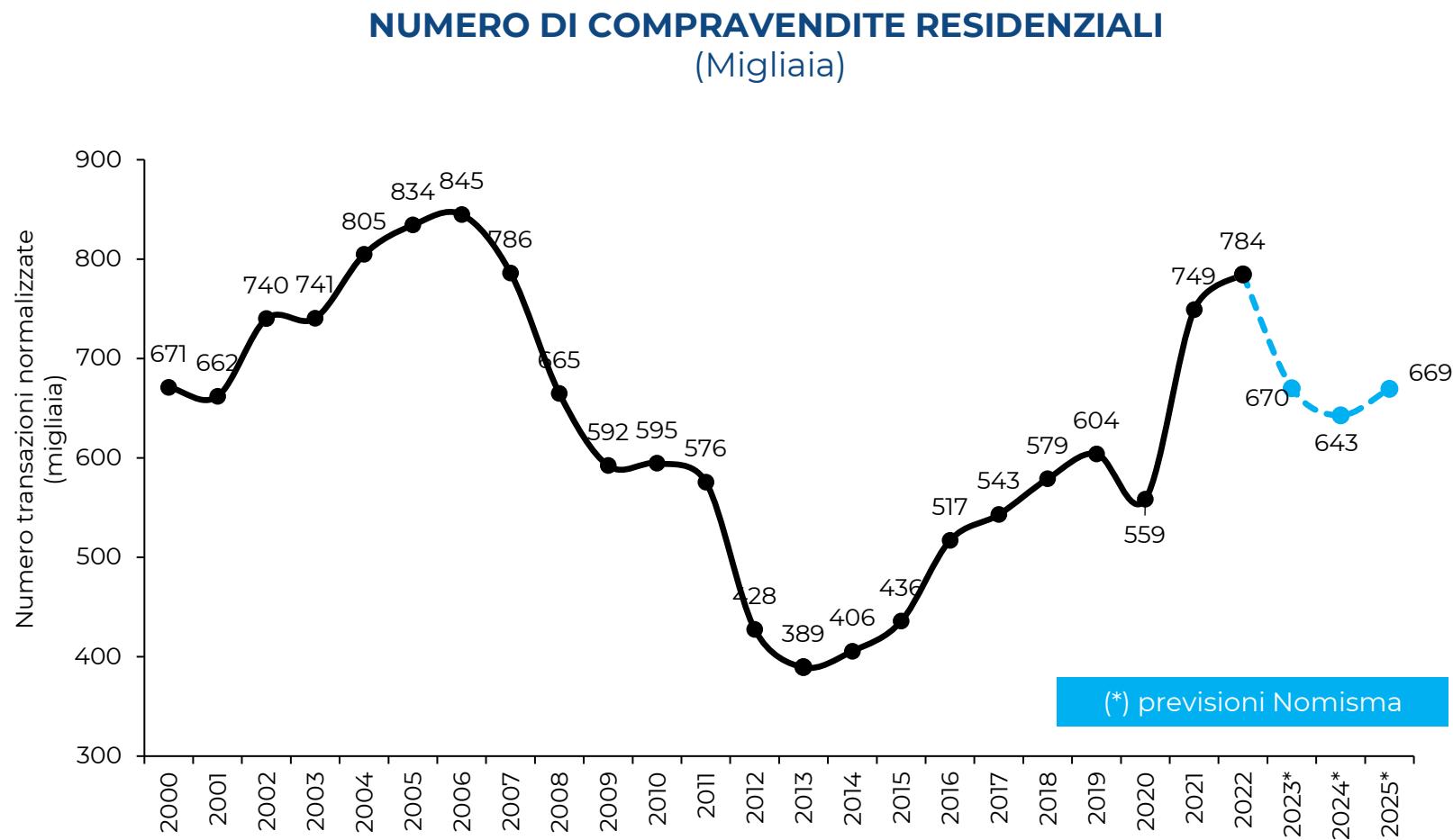
Anno	Abitazioni
2022	+3,1%
2021	+1,2%
2020	-0,7%
2019	-0,5%

Fonte: Nomisma

# PREVISIONI DI COMPROVENDITE RESIDENZIALI

nomisma.it

21

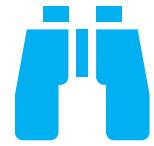
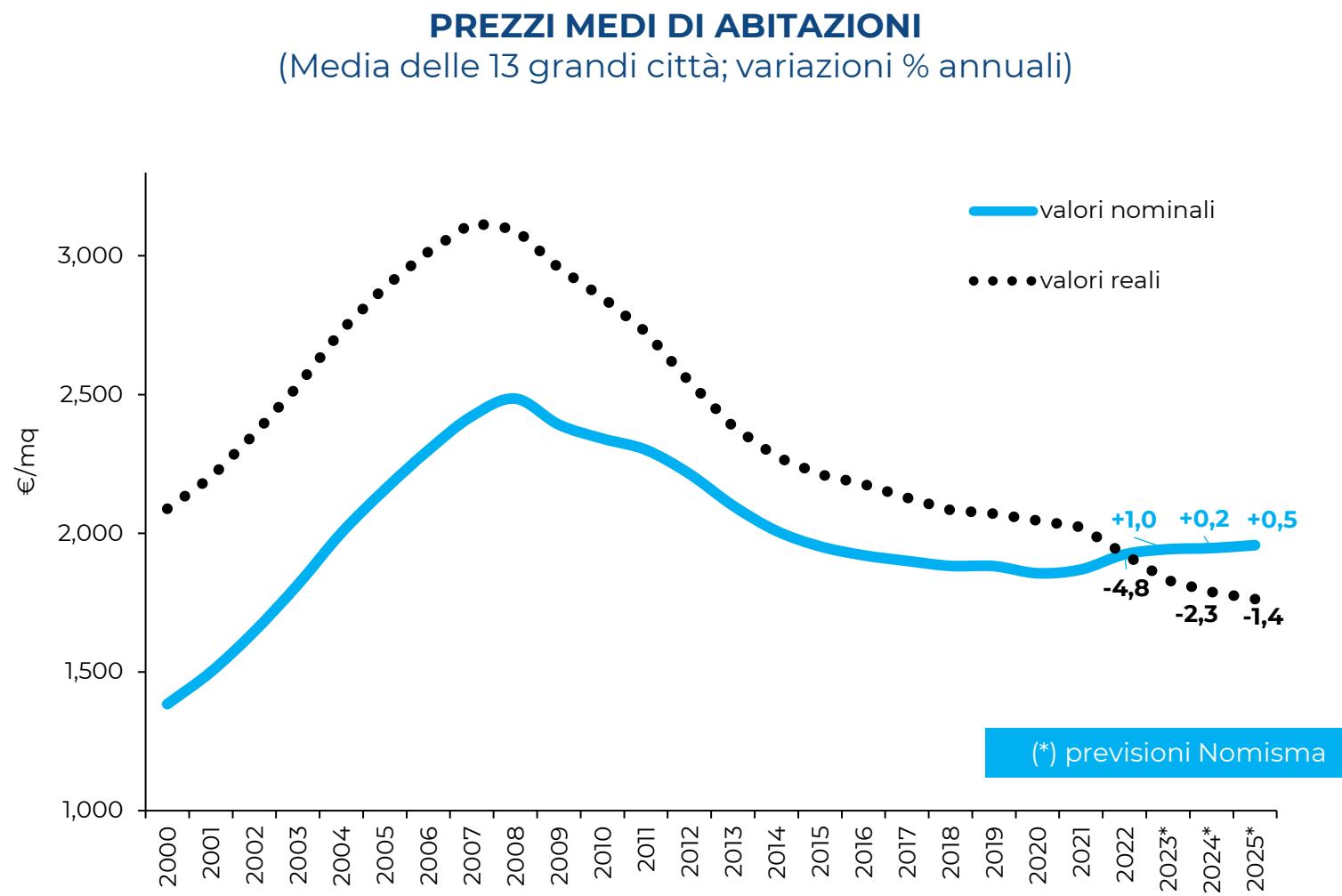


**-14,6%**

La flessione delle compravendite residenziali nel 2023

Nel 2024-2025 le transazioni si manterranno al di sotto della soglia delle 700 mila unità

# PREVISIONI DI PREZZI DI COMPROVENDITA



**+1,0%**

L'aumento dei prezzi delle abitazioni nel 2023 a valori nominali

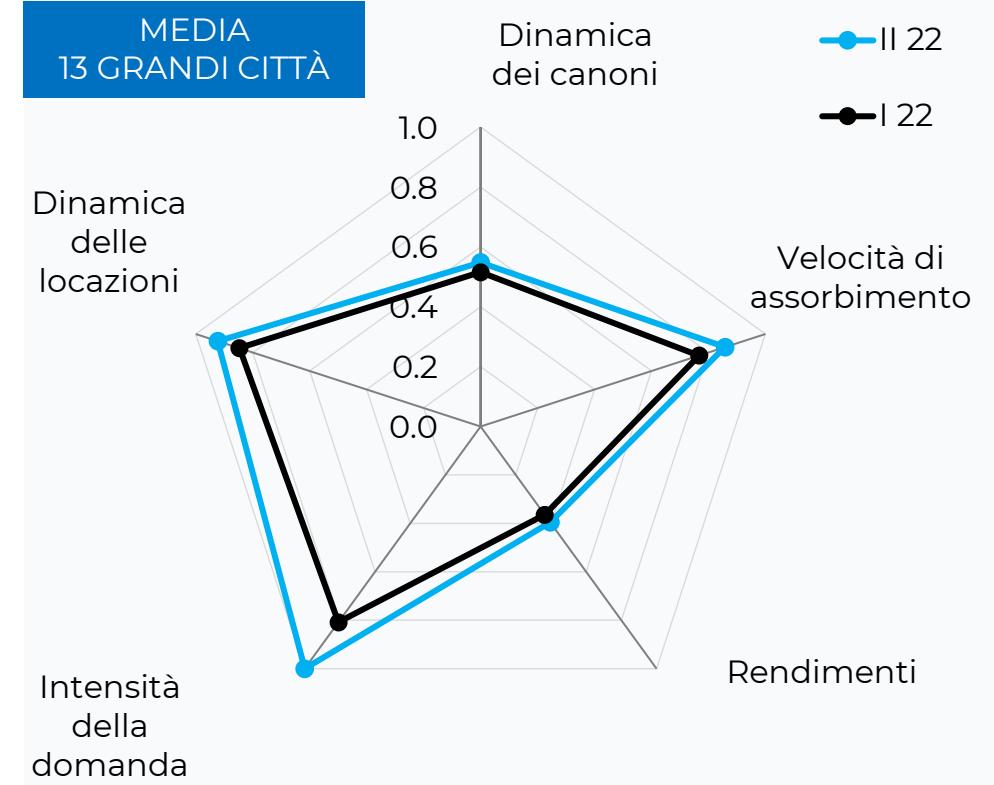
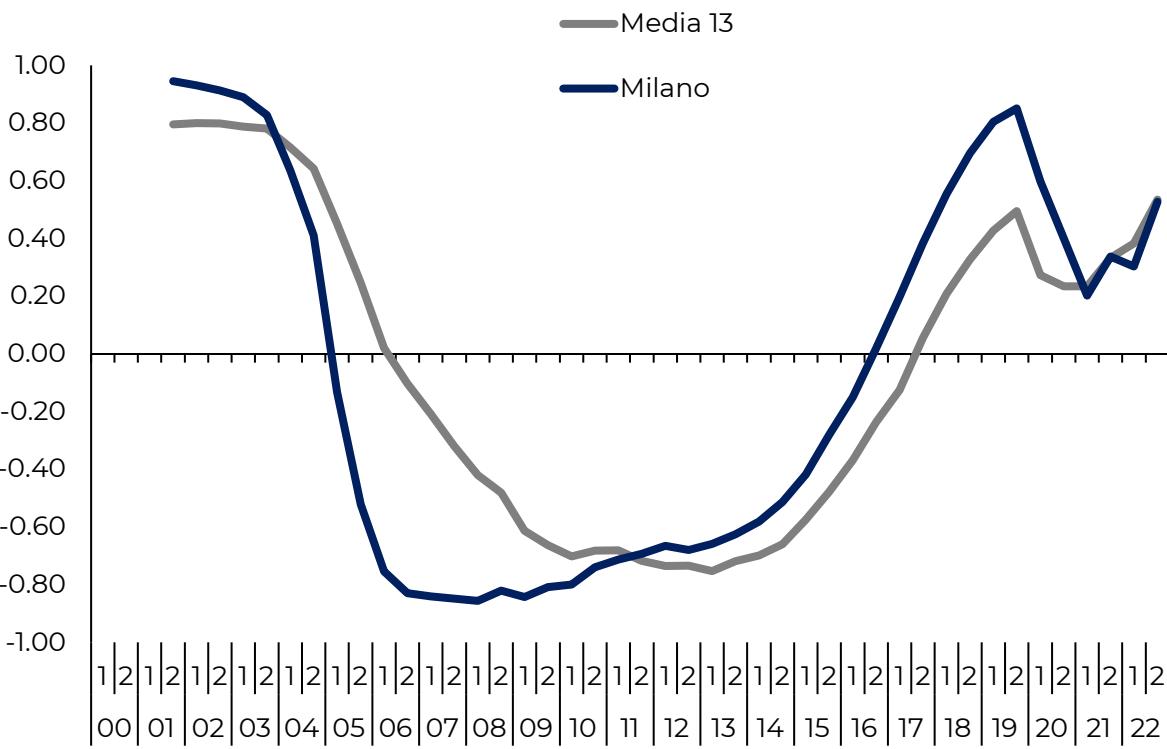
**-4,8%**

La variazione dei prezzi delle abitazioni nel 2023 al netto dell'inflazione

# LOCAZIONE - INDICE PERFORMANCE RESIDENZIALE (13 GRANDI CITTÀ)

nomisma.it

23



Fonte: Nomisma

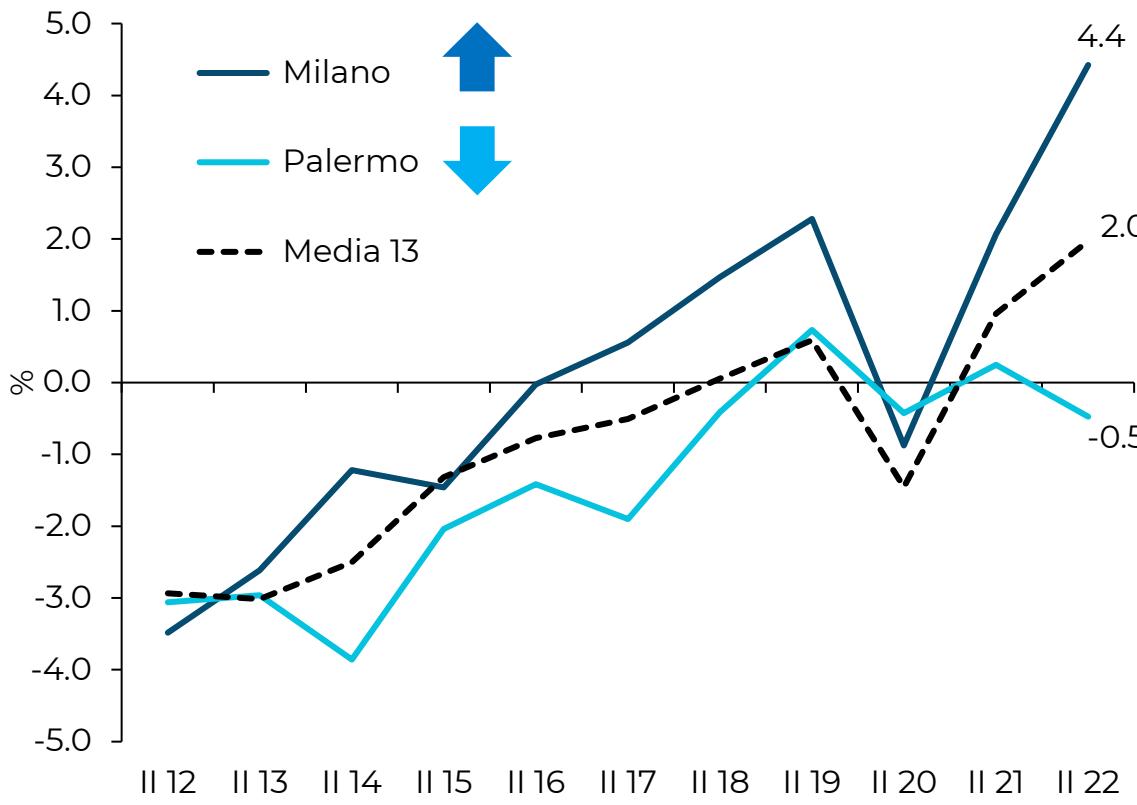
# EVOLUZIONE CANONI RESIDENZIALI

nomisma.it

24

## ABITAZIONI - 13 GRANDI CITTÀ

(Variazioni % annuali)



## ABITAZIONI USATE - 13 GRANDI CITTÀ

(Variazioni % semestrali)

Semestri	Abitazioni
2022 H2/2022 H1	+1,1%
2022 H1/2021 H2	+0,9%
2021 H2/2021 H1	+0,4%
2021 H1/2020 H2	+0,6%
2020 H2/2020 H1	-0,8%
2020 H1/2019 H2	-0,7%
2019 H2/2019 H1	+0,2%

Fonte: Nomisma

# CARATTERISTICHE DOMANDA DI LOCAZIONE DI CASA

nomisma.it

25

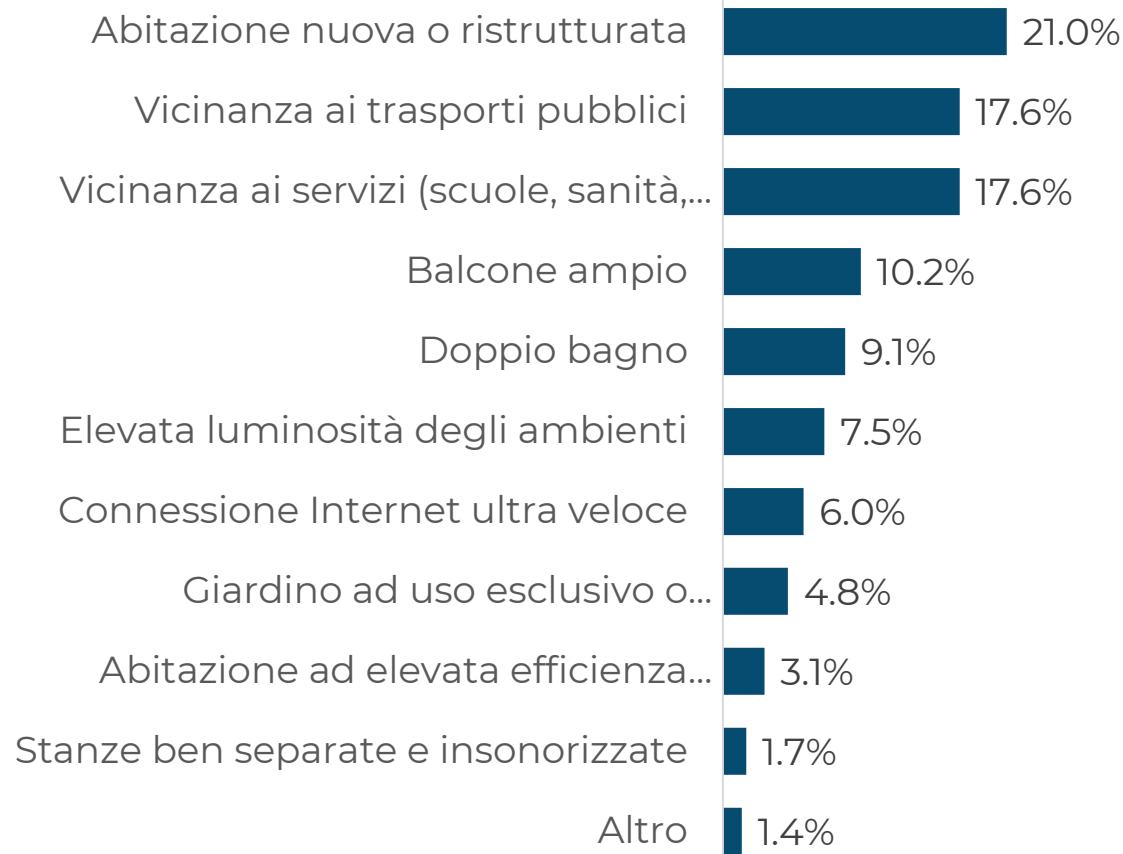
## PROFILO, PREFERENZE CRITICITÀ

### PROFILO DEL LOCATARIO

- + Lavoratore in mobilità
- + Studente
- + Giovane coppia
- + Monogenitore con figli
- + Persona sola

- Famiglia che si trasferisce da altro comune

### PREFERENZE



### CRITICITÀ DEL MERCATO

Offerta selettiva nei confronti della domanda

Offerta di bassa qualità

Offerta scarsa causa la conversione verso il mercato degli affitti brevi

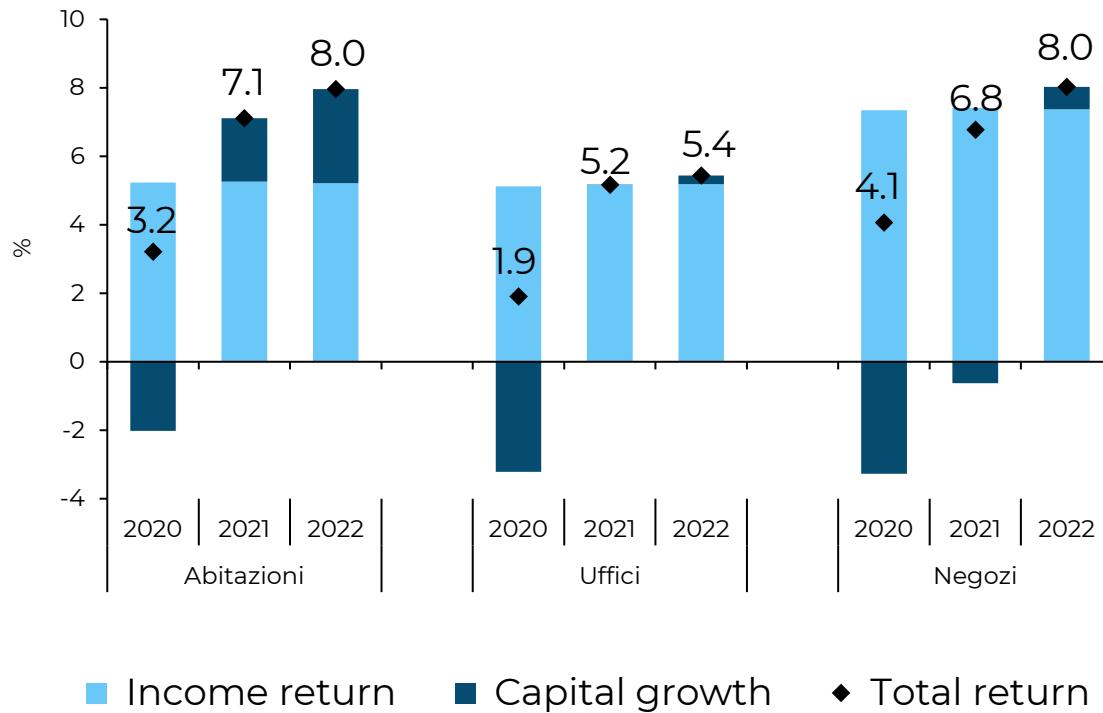
Domanda che non trova affitti sostenibili

# TOTAL RETURN DI ABITAZIONI, UFFICI E NEGOZI

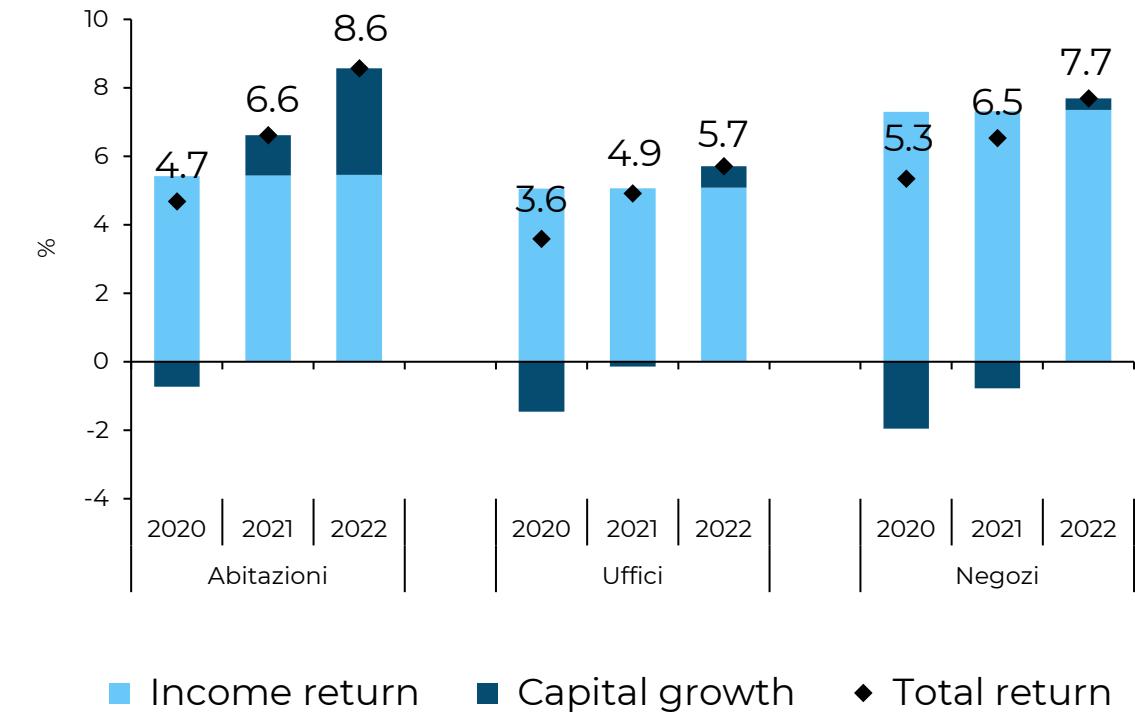
nomisma.it

26

13 GRANDI CITTÀ (%)



13 CITTÀ INTERMEDI (%)



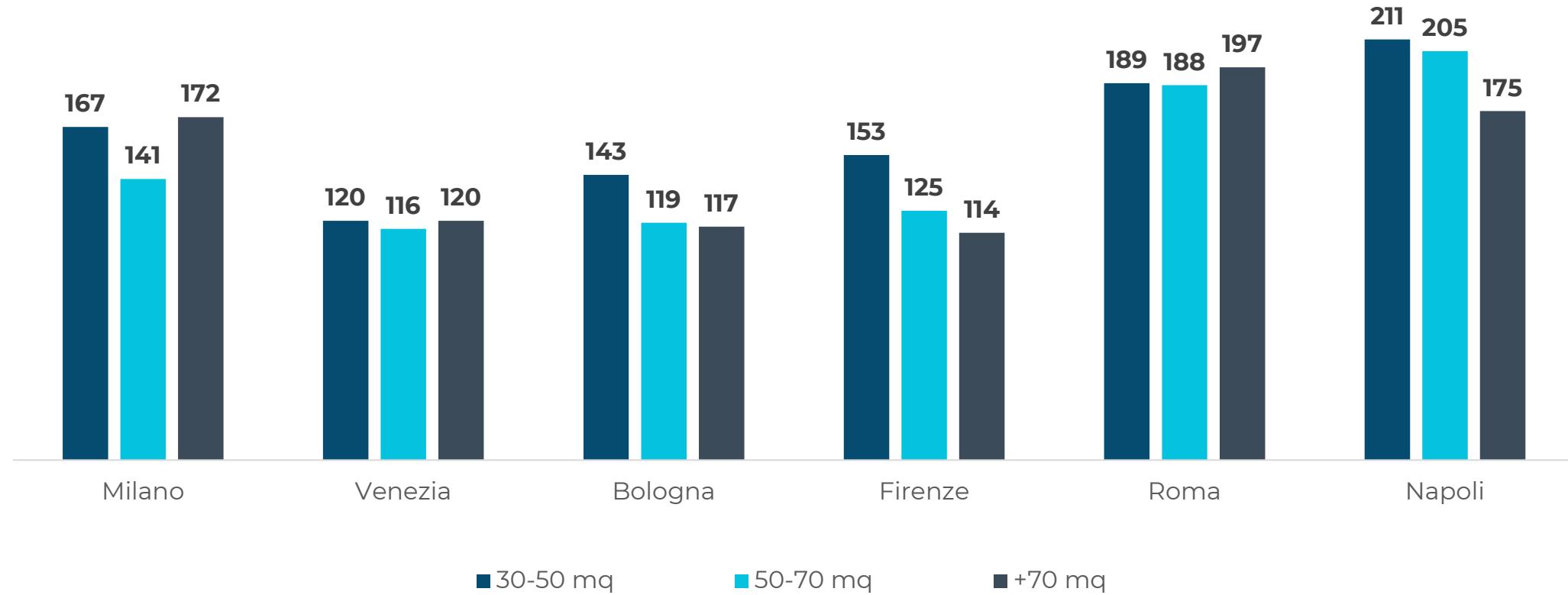
Fonte: Nomisma

# BREAK EVEN DEGLI AFFITTI NEI CENTRI STORICI

nomisma.it

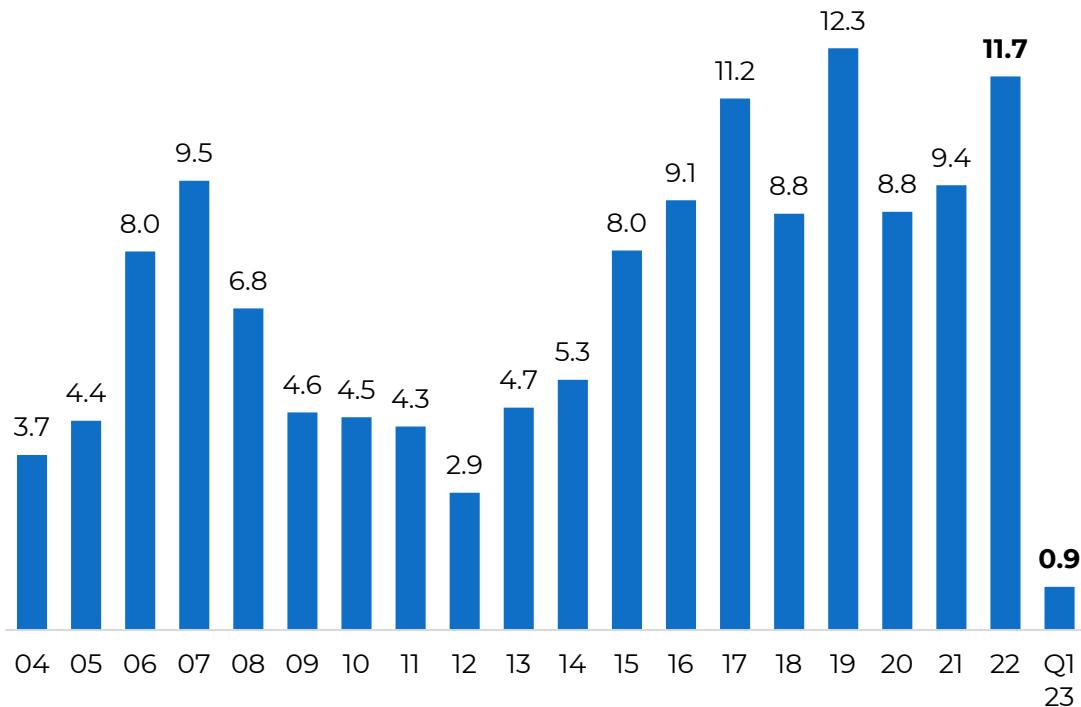
27

Numero minimo di giorni di affitto a breve termine per raggiungere i ricavi dell'affitto a lungo termine

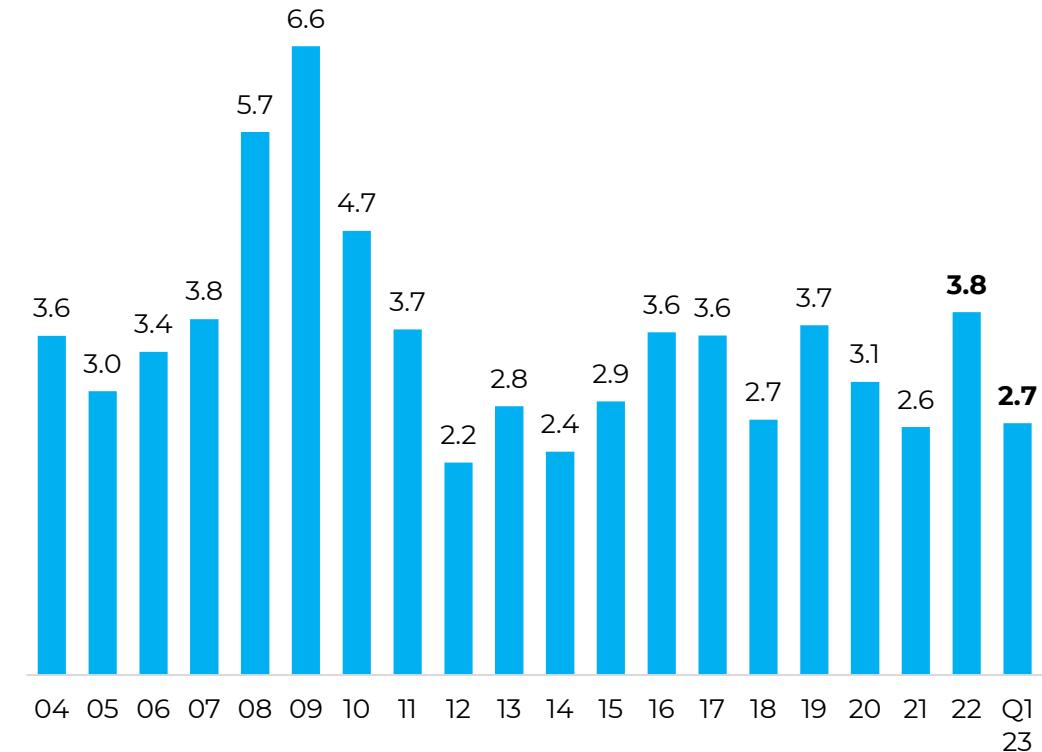


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Airbnb

**ITALIA – VOLUME DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE** (Miliardi di Euro)



**PESO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA SUL TOTALE INVESTIMENTI IN EUROPA (%)**

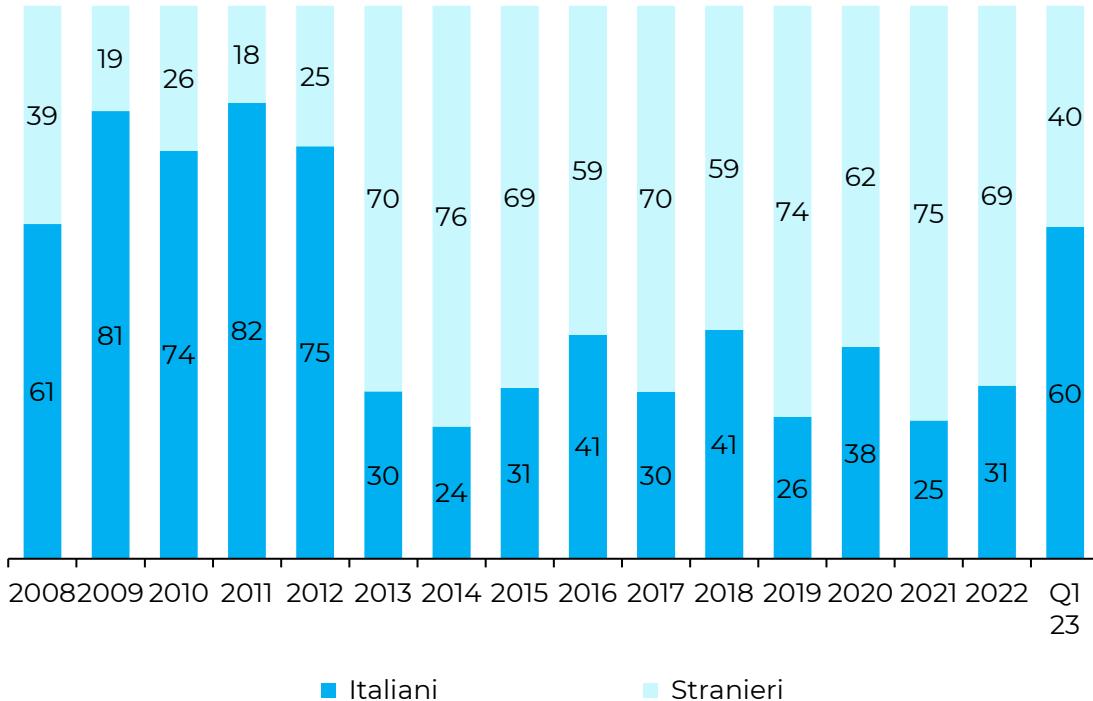


# INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE

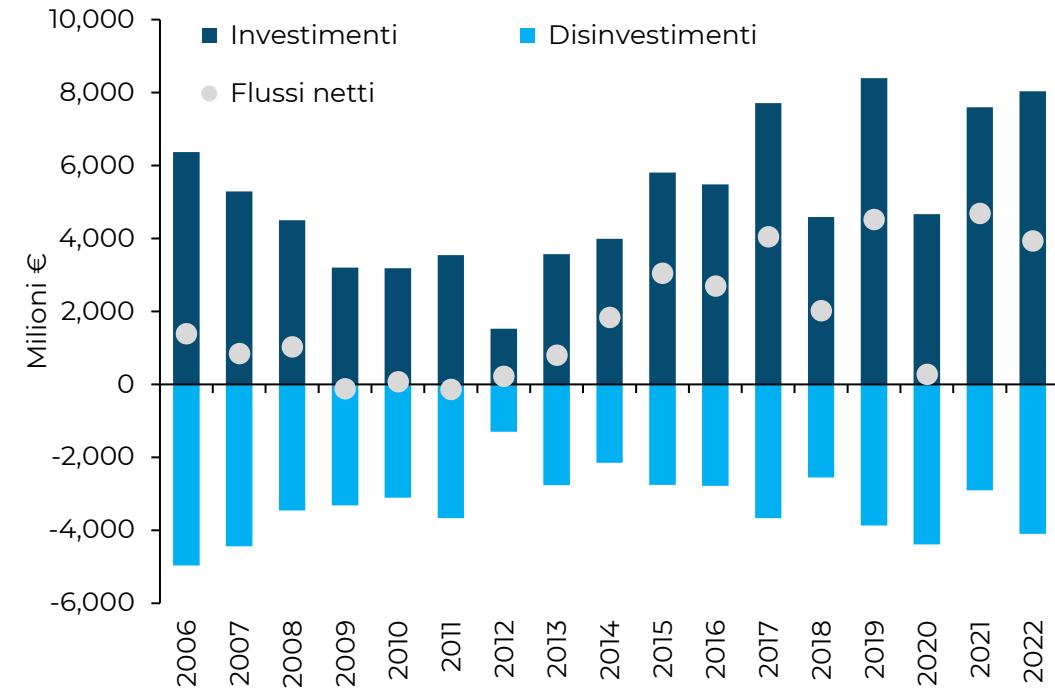
nomisma.it

29

**PER ORIGINE DELL'INVESTITORE (%)**

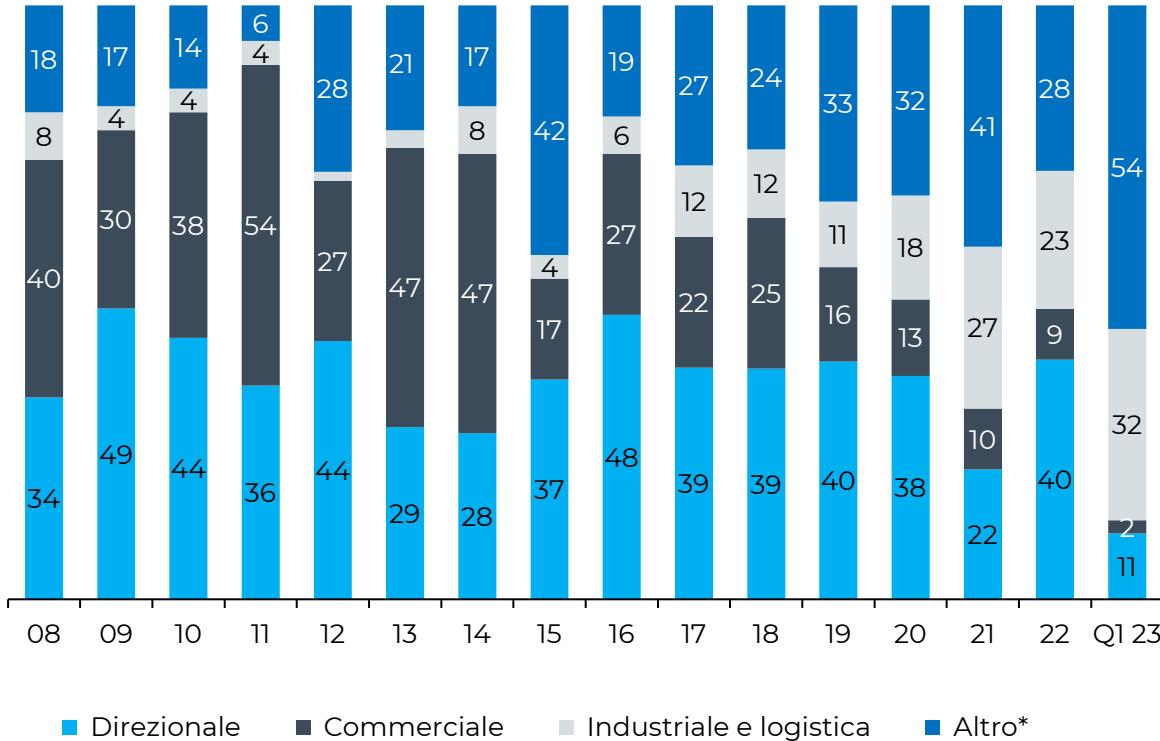


**INVESTIMENTI E DISINVESTIMENTI DI OPERATORI STRANIERI IN ITALIA** (Milioni di euro)



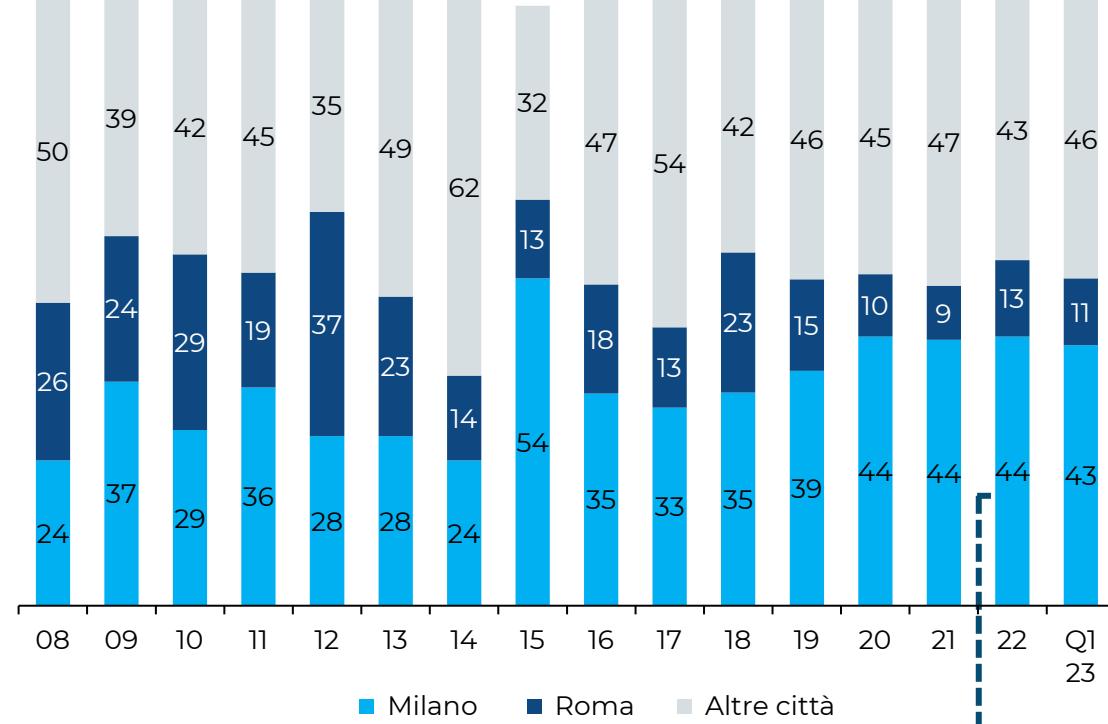
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers

**PER TIPOLOGIA** (% sul totale)



\* Hotel, misti e altre tipologie

**PER LOCALITÀ** (% sul totale)



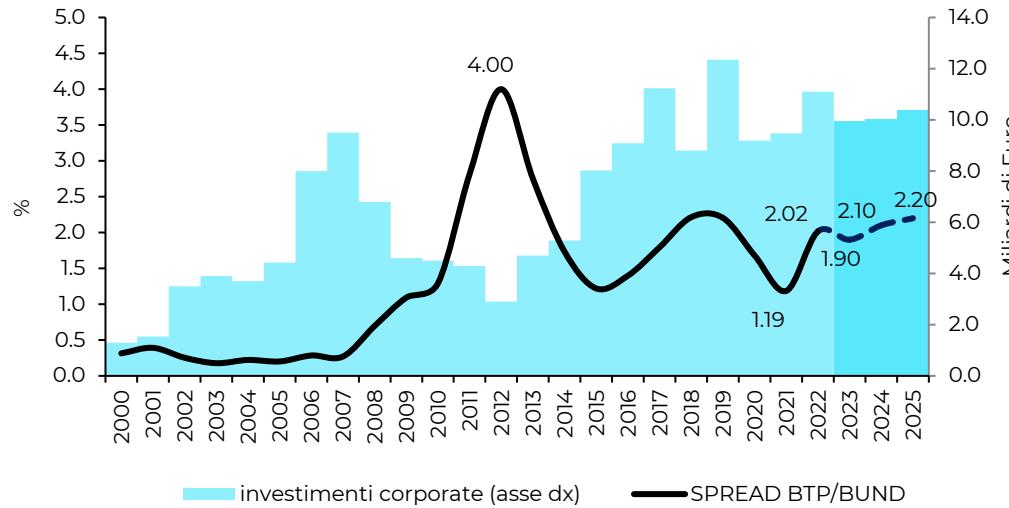
**MILANO 2022**

**75%** UFFICI  
**13%** ALTRO  
**3%** MISTO

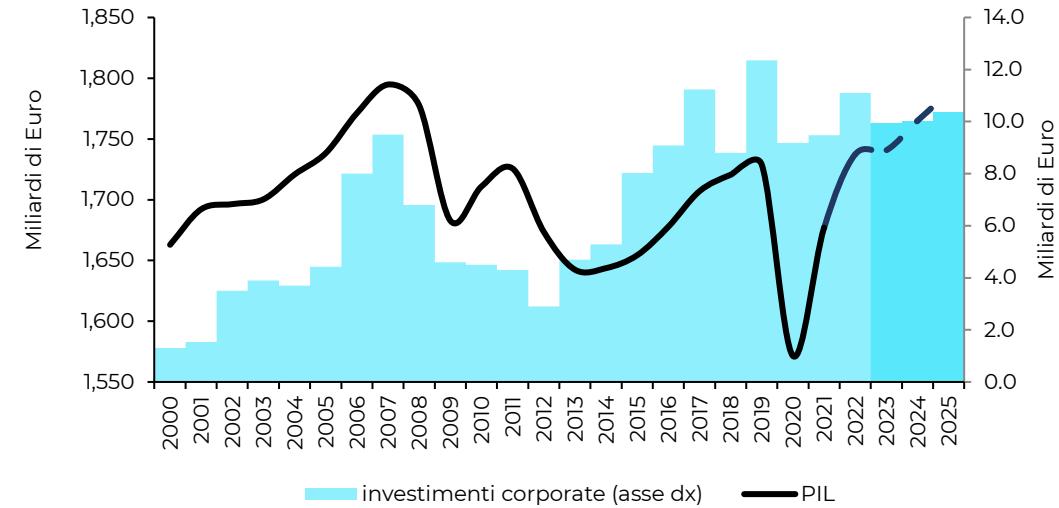
**3%** ALBERGHIERO  
**1%** COMMERCIALE  
**5%** INDUSTRIALE E LOGISTICA

# MERCATO IMMOBILIARE CORPORATE: I 3 FATTORI DA TENERE SOTTO CONTROLLO

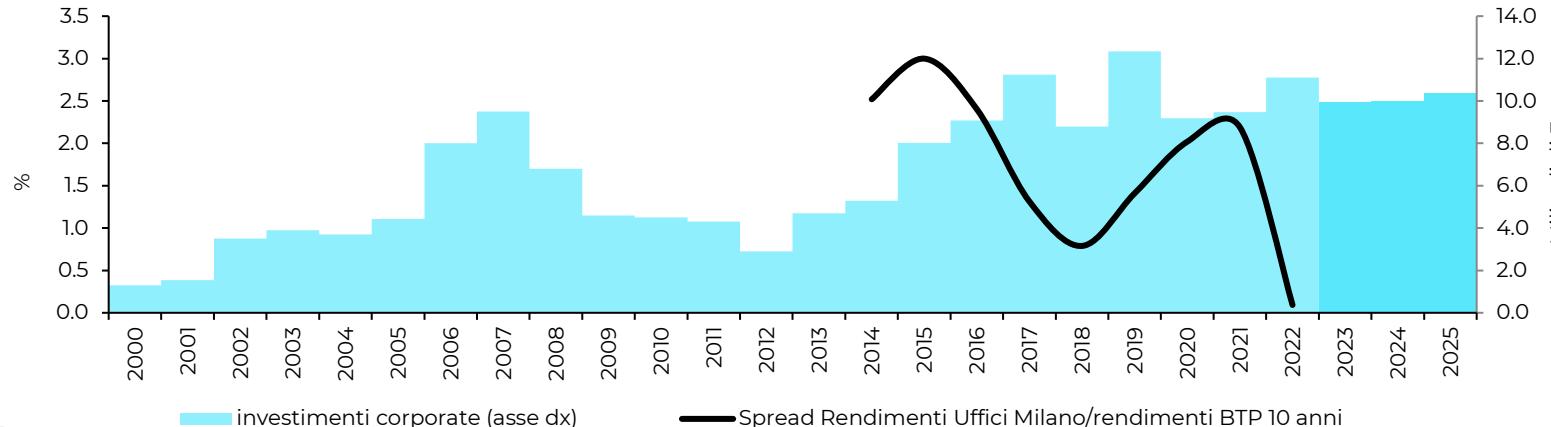
**Investimenti corporate e Spread BTP/Bund a 10 anni**



**Investimenti corporate e PIL**



**Investimenti corporate e Spread rendimenti Uffici Milano/rendimenti BTP a 10 anni**



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat, Banca Centrale Europea, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers



# Cedola vs Mattone: La ricerca T. Rowe Price

---

Luca Dondi, CEO, Nomisma

Federico Domenichini, Head of Advisory Italy T. Rowe Price

## Il ruolo sociale del consulente

Advisory -> **Coaching**

NB: nelle prossime slide **non abbiamo l'obiettivo** ne di trovare «l'investimento perfetto» ne di dimostrare che l'investimento in strumenti finanziari sono più efficienti.

**Vogliamo aiutarvi a far prendere ai vostri clienti  
scelte consapevoli!**

66

Investire nel mattone  
è una scelta così  
sbagliata?



**NO!**



# Cedola vs Mattone: la ricerca T. Rowe Price

---

Luca Dondi, CEO, Nomisma

Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price

## La ricchezza in Italia

Alla fine del 2021  
la **ricchezza netta**  
delle famiglie italiane  
è stata pari a

**10.422**  
miliardi di euro

## Cosa rappresenta il mercato immobiliare in Italia

**53%**

della ricchezza netta  
italiana è immobiliare  
abitativa

**5.580 miliardi  
di euro**

Di questi, circa il 93% (pari  
a 5.184 miliardi) si riferisce  
alle **abitazioni e relative  
pertinenze di proprietà  
delle persone fisiche**

## La ricchezza delle famiglie italiane



70,5%

degli italiani possiede la **prima casa**

Fonte: Banca d'Italia

# 13,5

% degli italiani possiede  
almeno una seconda casa





# Cedola vs Mattone: la Ricerca T. Rowe Price **Metodologia e campione**

---

Luca Dondi, CEO Nomisma

Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price

Gli specifici titoli identificati e descritti hanno solo scopo informativo.

I marchi mostrati sono di proprietà dei rispettivi detentori. T Rowe Price non è sostenuta, sponsorizzata o altrimenti autorizzato o affiliato con i proprietari dei marchi associati a quelli mostrati.

# Metodologia



## 1. 000 INTERVISTE

di cui

**150** su Milano

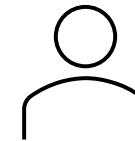
**150** su Roma

**150** su Napoli

**550** su altre province d'Italia

(capoluogo + comuni non capoluogo)

Campione RAPPRESENTATIVO per  
area geografica, genere e classe d'età



### UNIVERSO DI RIFERIMENTO

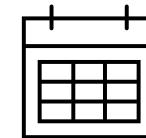
- Popolazione 18-65 anni



### MODALITÀ DI RILEVAZIONE

#### MODE

- CAWI (Computer Assisted Web Interviewing)



### PERIODO DI RILEVAZIONE

Maggio 2023

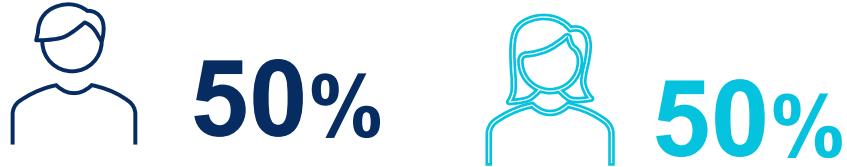


### CARATTERISTICHE DEL QUESTIONARIO

Strutturato a prevalente risposta chiusa

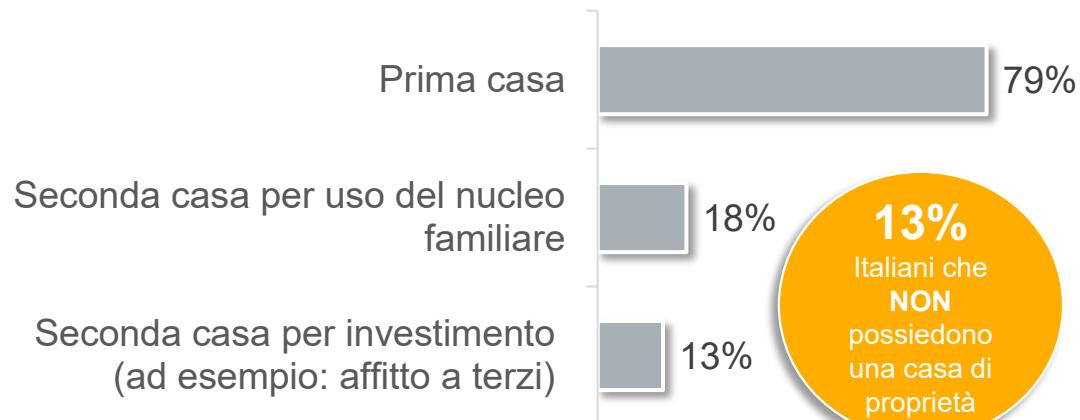
# Composizione del campione

## GENERE



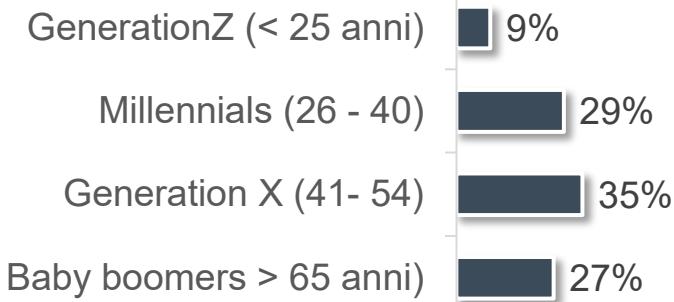
## IMMOBILI DI PROPRIETÀ

### RISPOSTA MULTIPLA



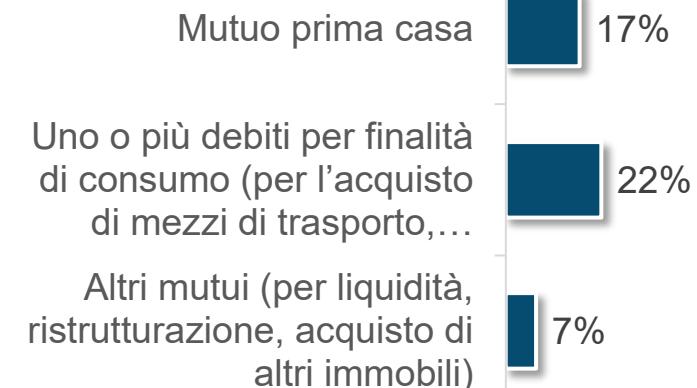
## CLASSE D'ETÀ

### RISPOSTA SINGOLA



## MUTUI E/O FINANZIAMENTI IN CORSO

### RISPOSTA SINGOLA





Cedola vs Mattone: la Ricerca T. Rowe Price

# Inflazione e ricorso al risparmio

---

Luca Dondi, CEO, Nomisma

Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price

# Budget familiare | Gestione

Quale comportamento descrive meglio il modo in cui, negli ultimi 12 mesi, ha gestito le sue finanze/ il suo budget familiare?

## RISPOSTA SINGOLA

■ Comuni capoluogo

■ Comuni non capoluogo

Italia



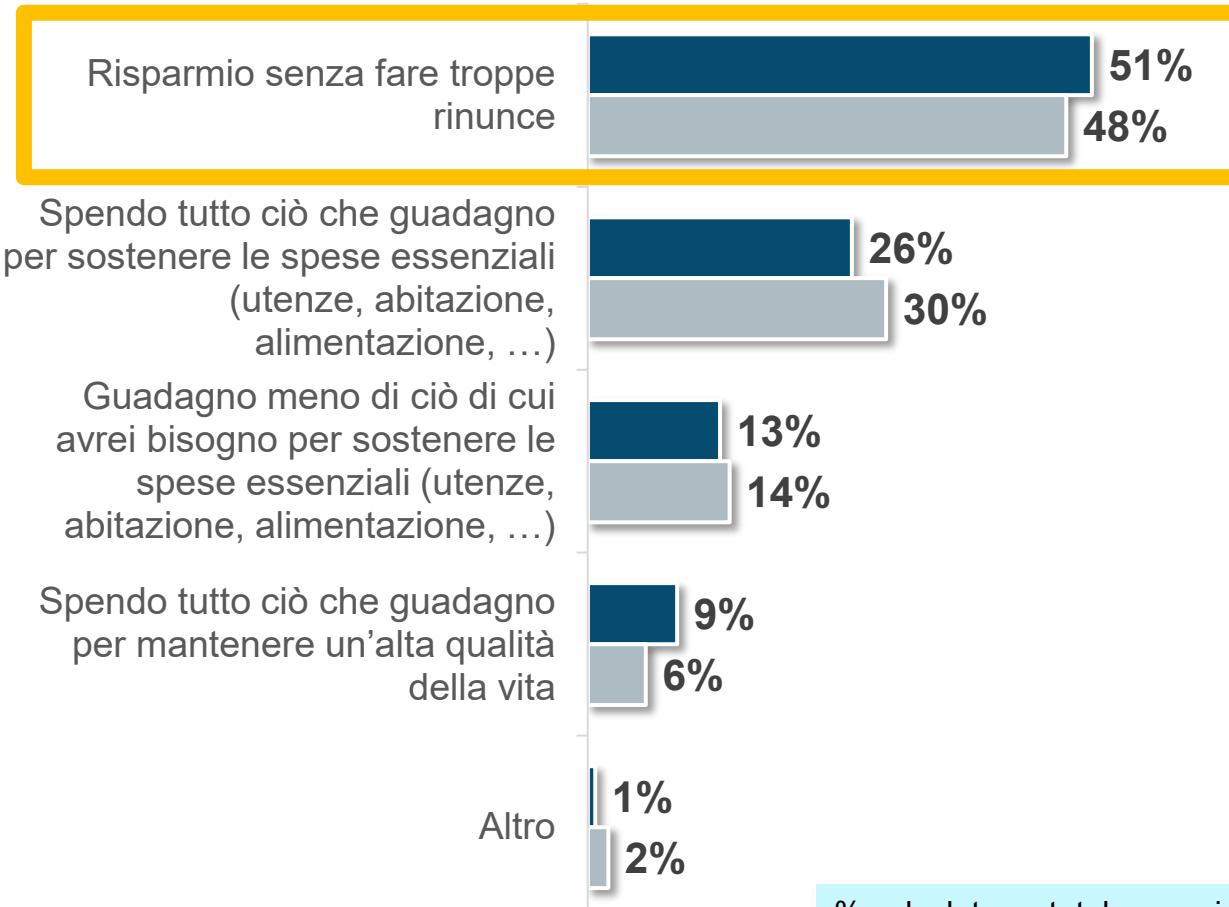
Milano



Roma



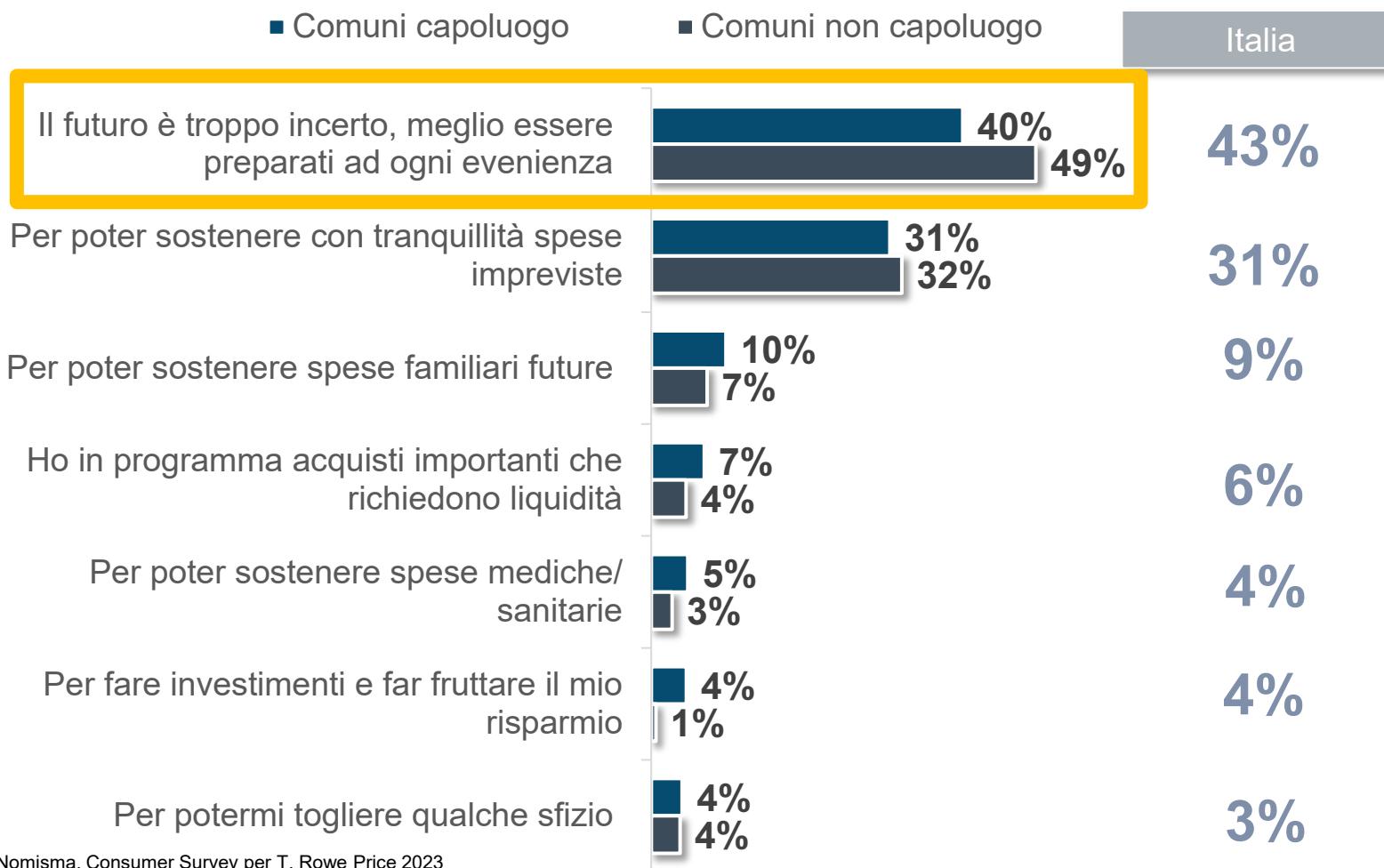
Napoli



Fonte: Nomisma, Consumer Survey per T. Rowe Price 2023

# Risparmi | Motivazioni

## PRIMA RISPOSTA IN ORDINE DI IMPORTANZA



Fonte: Nomisma, Consumer Survey per T. Rowe Price 2023

% calcolate su popolazione 18-65 anni che risparmia



Cedola vs Mattone: la Ricerca T. Rowe Price

# Investimenti finanziari delle famiglie italiane

---

Luca Dondi, CEO, Nomisma

Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price

# Gli strumenti finanziari degli italiani

Consideri i seguenti prodotti e servizi finanziari. In particolare, quali strumenti finanziari possiede / utilizza per gestire il risparmio della sua famiglia?

## RISPOSTA MULTIPLA

STRUMENTI FINANZIARI	COMUNI CAPOLUOGO	COMUNI NON CAPOLUOGO	ITALIA
Conto corrente/ libretto (bancario e/o postale)	<b>49%</b>	<b>47%</b>	<b>48%</b>
Fondi comuni d'investimento	<b>26%</b>	<b>26%</b>	<b>26%</b>
Titoli pubblici e buoni postali	<b>20%</b>	<b>18%</b>	<b>19%</b>
Libretti a risparmio, certificati di deposito	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>17%</b>
Azioni	<b>15%</b>	<b>9%</b>	<b>13%</b>
Obbligazioni private	<b>12%</b>	<b>16%</b>	<b>13%</b>
Piani Individuali di Risparmio (detti "PIR") introdotti dalla Legge di Bilancio del 2017	<b>10%</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>
Derivati	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>

Fonte: Nomisma, Consumer Survey per T. Rowe Price 2023

% calcolata su totale campione

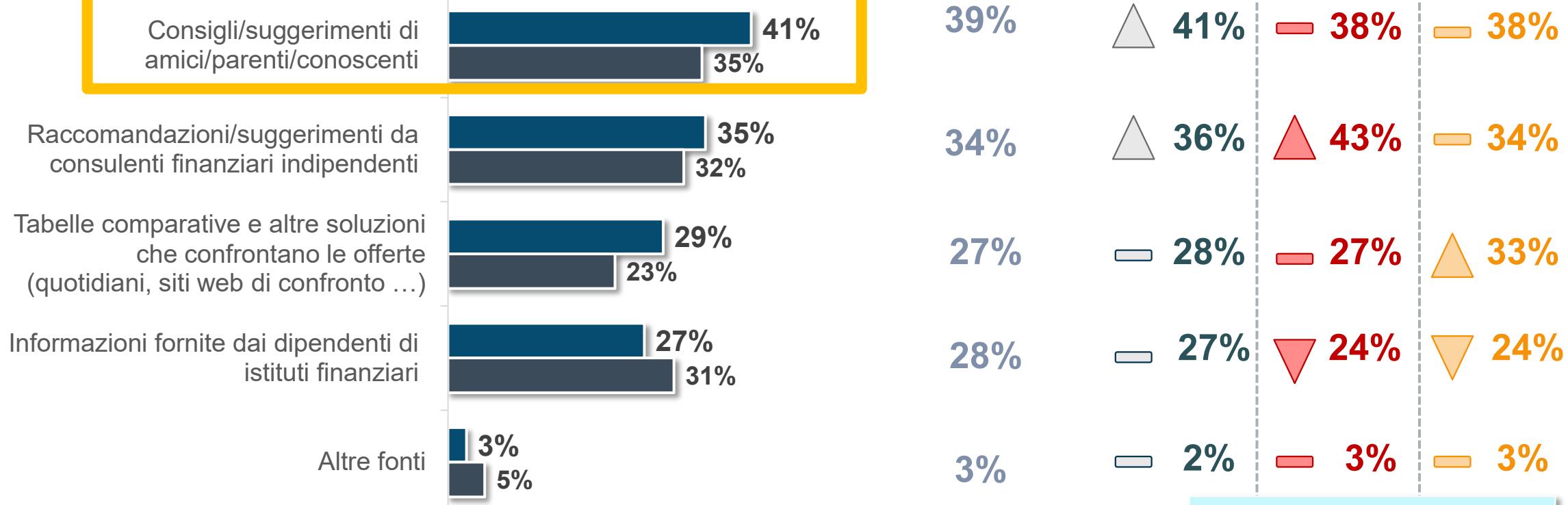
# Strumenti finanziari | Canali di informazione

Quali fonti di informazione hanno influenzato maggiormente la scelta?

## RISPOSTA MULTIPLA

■ Comuni capoluogo ■ Comuni non capoluogo

Italia

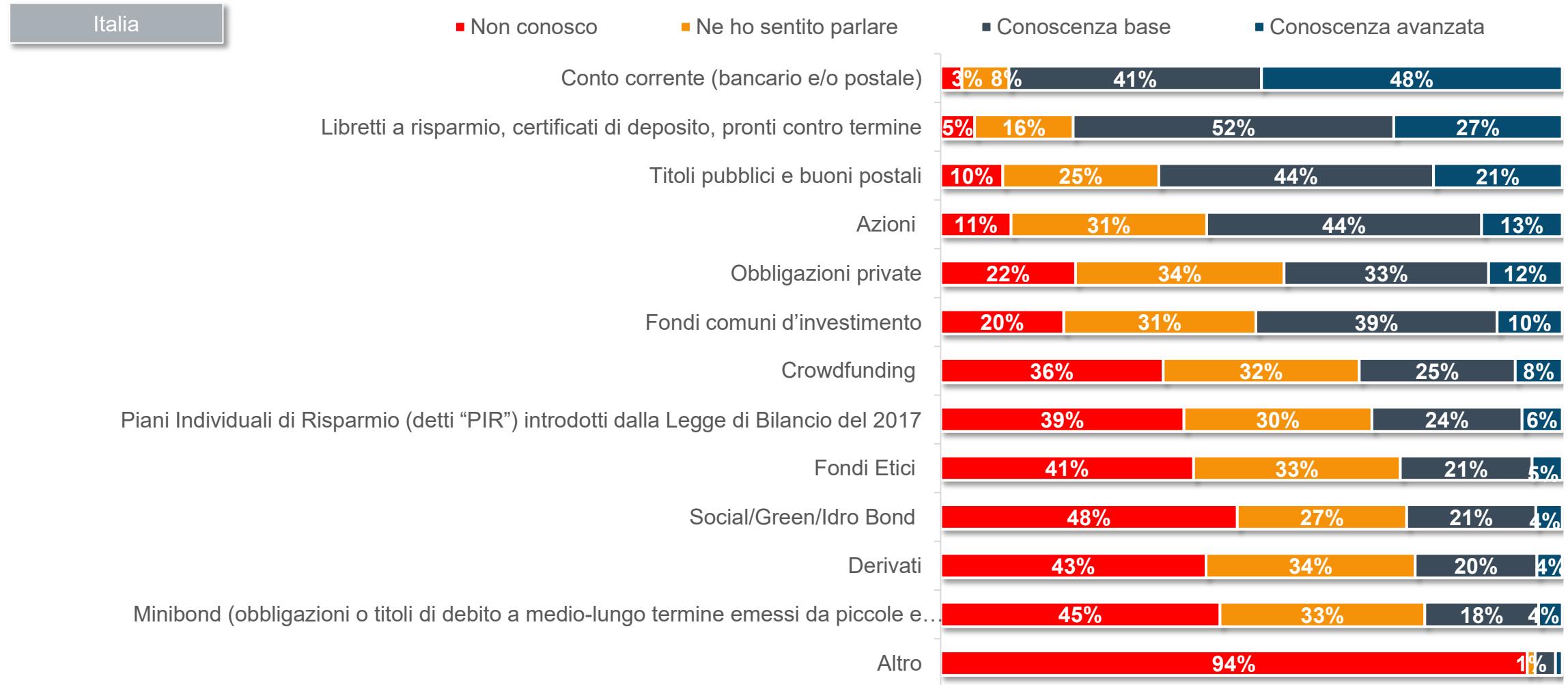


Fonte: Nomisma, Consumer Survey per T. Rowe Price 2023

% calcolata su popolazione che possiede almeno uno strumento finanziario

# Prodotti finanziari | Consapevolezza

Qual è la sua conoscenza rispetto ai seguenti prodotti finanziari?



Fonte: Nomisma, Consumer Survey per T. Rowe Price 2023



Cedola vs Mattone: la Ricerca T. Rowe Price  
**Italiani e Investimenti  
nel Mattone**

---

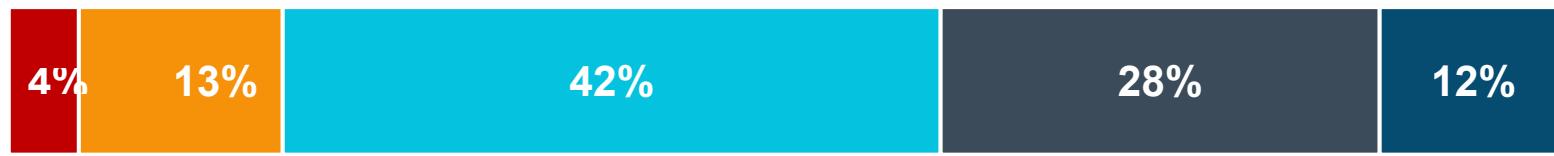
Luca Dondi, CEO, Nomisma  
Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price

# Investimenti immobiliari | Affidabilità

Secondo lei, un investimento immobiliare (acquisto immobili, immobili dati in locazione, ...) permette di investire i propri risparmi in modo sicuro?

## RISPOSTA SINGOLA

- Per niente d'accordo ■ Poco d'accordo ■ D'accordo ■ Molto d'accordo ■ Assolutamente d'accordo



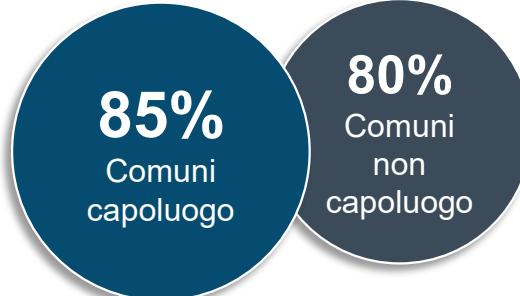
*D'accordo + Molto d'accordo + Assolutamente d'accordo*

**83%**



## AFFIDABILITÀ PER GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

**Più di 8 italiani su 10** ritengono l'investimento immobiliare **sicuro**



Milano



Roma



Napoli

▲ 89%

▼ 79%

▲ 91%

*(D'accordo + Molto d'accordo + Assolutamente d'accordo)*

% calcolata su totale campione

# Gli italiani credono nel mattone

Rispetto agli investimenti immobiliari (acquisto casa, immobili dati in locazione / affitto), quanto è d'accordo con le seguenti affermazioni?

■ Per niente d'accordo

■ Poco d'accordo

■ D'accordo

## ACQUISTO CASA

L'acquisto di una casa è sempre un investimento conveniente fare



## ACQUISTO CASA PER INVESTIMENTO

L'acquisto di una casa da mettere in affitto a terzi è sempre un investimento conveniente fare



## RENDITA

L'acquisto di una casa o investimento immobiliare (immobili dati in affitto / locazione, ...) garantisce sempre un ritorno economico sicuro



Molto d'accordo + Assolutamente d'accordo

Italia



48%



51%



Milano



Roma



Napoli



36%



41%



47%



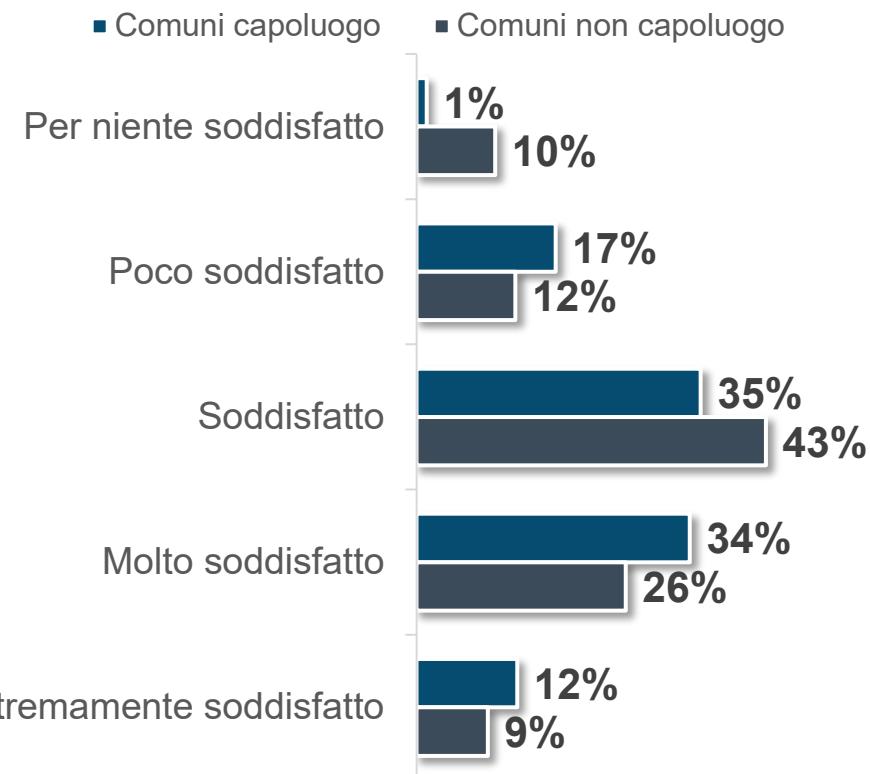
% calcolata su totale campione

# Rendita di immobili in affitto | Soddisfazione

Quanto è soddisfatto rispetto alla rendita dell'immobile in affitto?

## RISPOSTA SINGOLA

**13% italiani che possiedono case date in affitto/locazione**



Italia

4%

16%

38%

31%

11%



Milano



Roma



Napoli

14% ▼

33% ▼

41% ▲

12% □

27% ▲

27% ▼

30% □

15% ▲

9% ▼

33% ▼

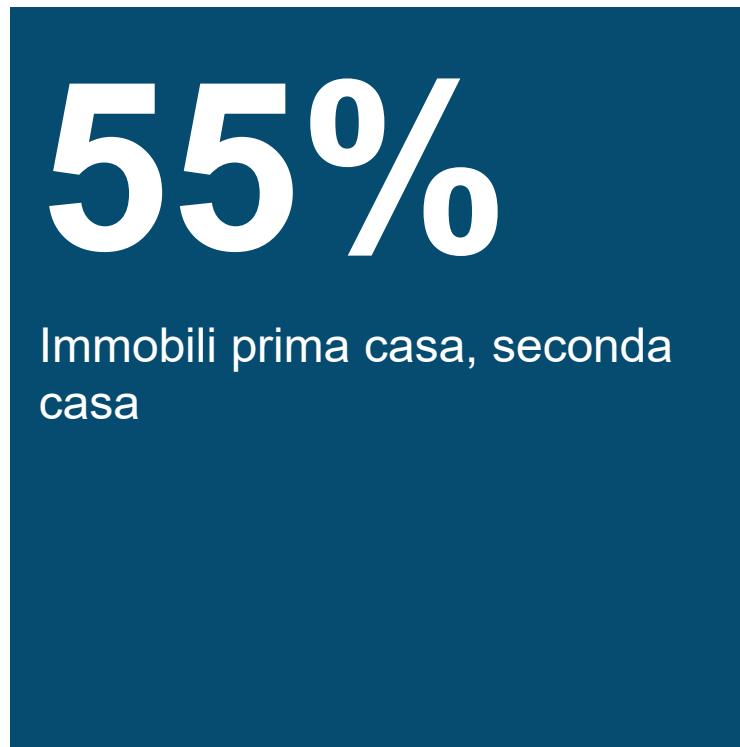
47% ▲

12% □

% calcolate su chi possiede immobili dati in affitto

# Patrimonio delle famiglie italiane

Pensi ora al totale patrimonio posseduto dalla sua famiglia (includa contanti, conti correnti, depositi a risparmio, azioni, prima casa, altri immobili, ...). Fatto 100 l'ammontare del suo patrimonio, qual è la quota investita nelle seguenti forme di risparmio?



% calcolata su totale campione

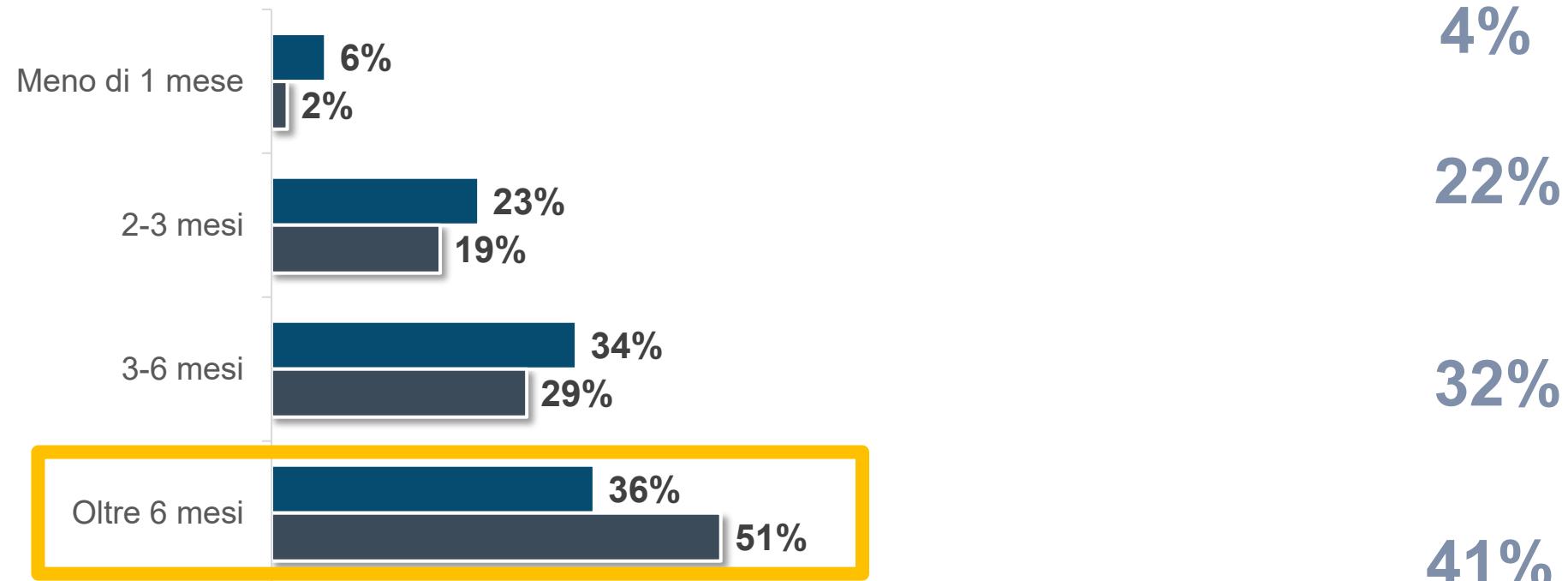
# Vendita di immobili | Previsione temporale

Secondo lei, quanto tempo impiegherebbe a vendere il suo immobile (prima casa, altri immobili, ...)?

**89% italiani che possiedono almeno un immobile di proprietà**

## RISPOSTA SINGOLA

■ Comuni capoluogo ■ Comuni non capoluogo



Italia

4%

22%

32%

41%

% calcolata su popolazione 18- 65 anni che possiede immobili

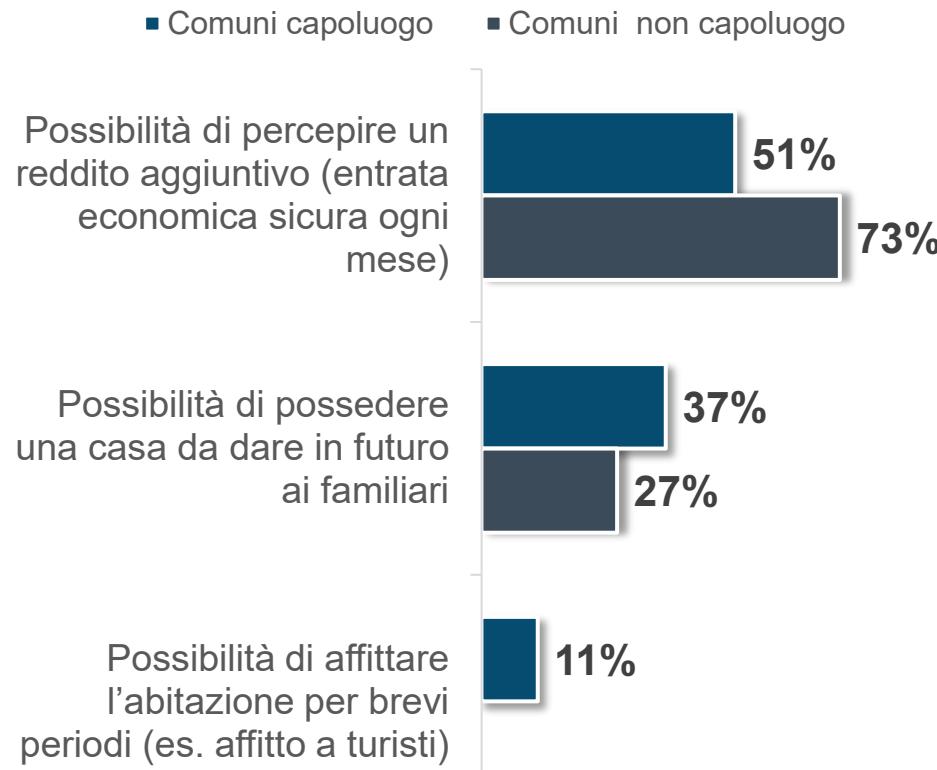
Fonte: Nomisma, Consumer Survey per T. Rowe Price 2023

# Immobili per investimento

Qual è il motivo principale per cui la sua famiglia ha intenzione di acquistare un'abitazione per investimento (da affittare a terzi, ...)?

**4% italiani che hanno intenzione di acquistare casa per investimento**

## PRIMA RISPOSTA IN ORDINE DI IMPORTANZA



Italia



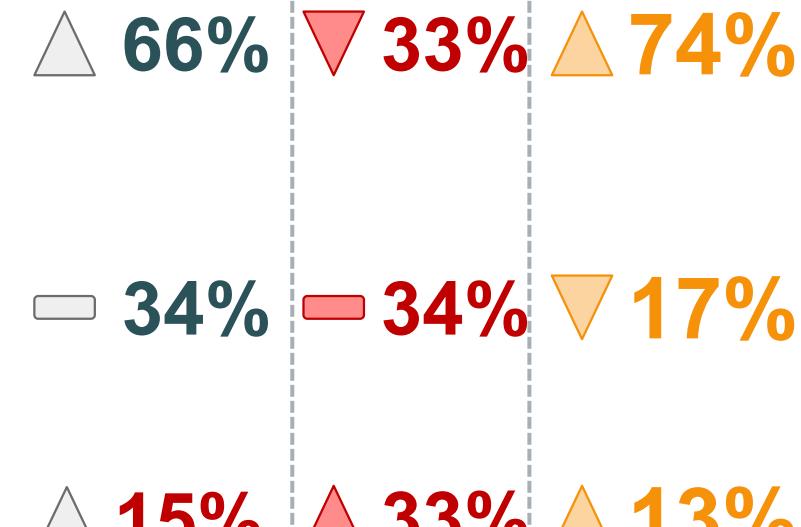
Milan  
o



Roma



Napol  
i



% calcolate su popolazione 18-65 anni che acquisterà un'abitazione per INVESTIMENTO nei prossimi 12 mesi

Fonte: Nomisma, Consumer Survey per T. Rowe Price 2023

# Rendita immobiliare I Previsioni

Considerata la somma iniziale per l'acquisto di un immobile come investimento (es. affitto a terzi), qual è orizzonte temporale in cui spera di percepire un ritorno economico netto dell'investimento (rendita dell'affitto al netto di costi come tasse, manutenzione, ...)?

## RISPOSTA SINGOLA

■ Comuni capoluogo

■ Comuni non capoluogo

Meno di 5 anni

5 – 10 anni

10 – 15 anni

15 – 20 anni

Più di 20 anni

Italia

4%

25%

36%

31%

3%



Milano



35%



Roma



31%



33%



Napoli



45%



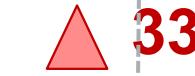
34%



26%



35%



33%



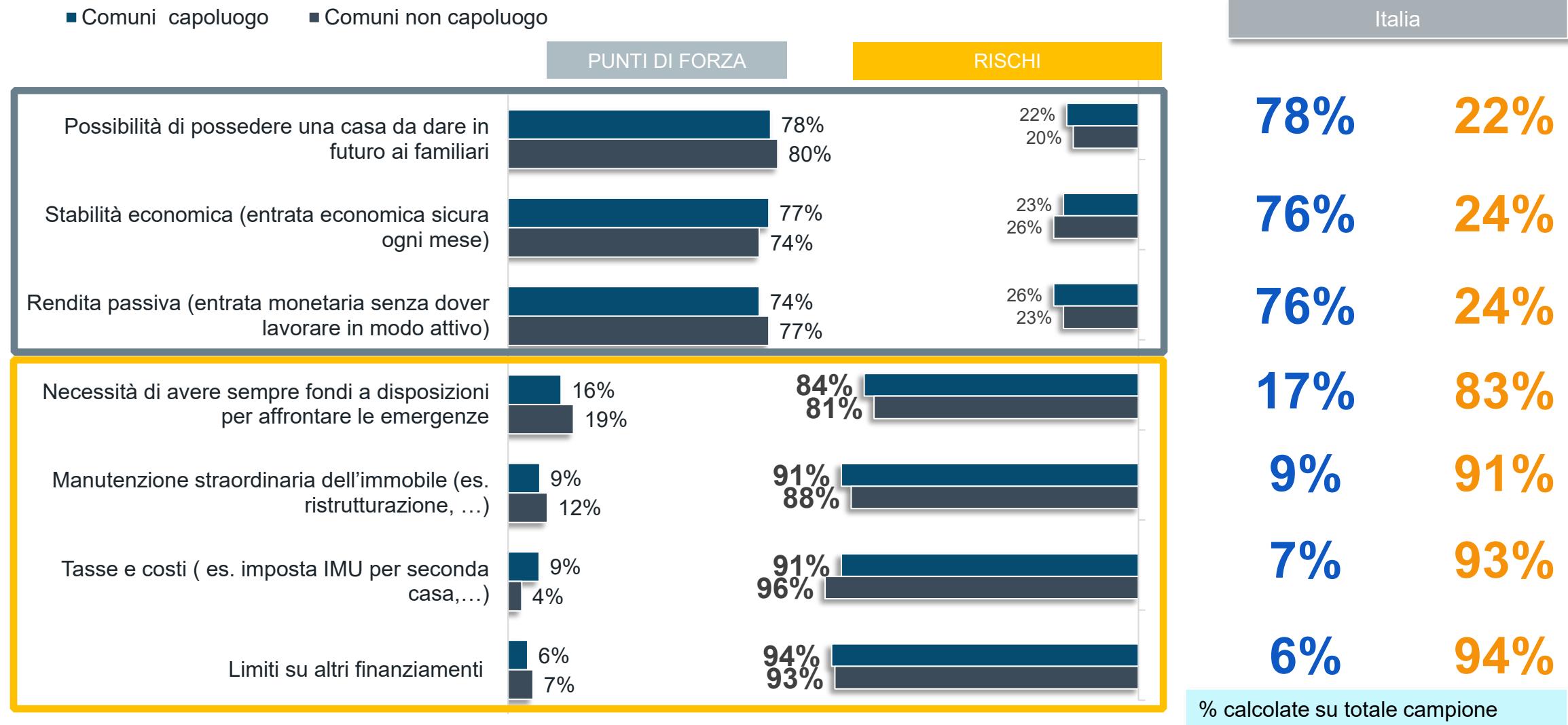
29%

% calcolate su popolazione 18-65 anni che acquisterà un'abitazione per INVESTIMENTO nei prossimi 12 mesi

Più di 6 italiani su 10 che hanno intenzione di acquistare casa per investimento sono **FIDUCIOSI** di riuscire a recuperare il capitale iniziale investito

# Immobili per investimento | Vantaggi e Rischi

Secondo lei, quali sono i vantaggi o i rischi di impiegare il patrimonio per investire in un immobile da mettere a reddito (es. affitto a terzi) e quali gli svantaggi?



Fonte: Nomisma, Consumer Survey per T. Rowe Price 2023



# Le nostre considerazioni

---

Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price

## L'investimento «casa»



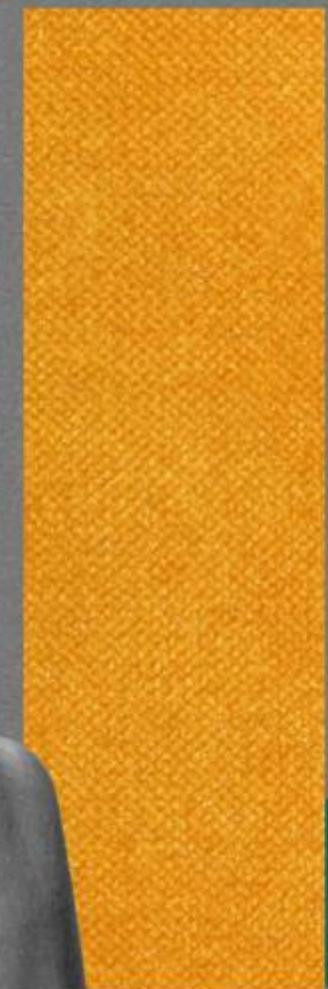
**Prima  
(o seconda)  
casa**



**Rendita**

# 13%

degli italiani ha un piano finanziario oltre i 5 anni



# Le nostre considerazioni

- **Consapevolezza che il patrimonio immobiliare rappresenta la parte «centrale» di portafoglio ma...**

Non ci si domanda, sono sovraesposto? Che rischi ci sono?  
Ho fatto un check-up del mio intero patrimonio? Cosa succederà durante il passaggio generazionale?

Contraddizione tra i tempi dell'investimento immobiliare e l'investimenti «NON immobiliare». Tutti sono consapevoli che l'investimento immobiliare è di lungo periodo.

- **L'immobile rappresenta nell'immaginario collettivo un porto «sicuro»**
- **Apparentemente soddisfatti del loro investimento immobiliare (principalmente nelle grandi città)**
- **Rendita immobiliare per integrare il reddito familiare**



A solo scopo illustrativo. Le considerazioni non rappresentano un consiglio di investimento

Cosa rappresenta per gli italiani l'immobile

A wide-angle photograph of a coastal town, likely in Italy, featuring a harbor filled with many small boats. The town is built on a hillside overlooking the sea, with colorful buildings and a church visible. The sky is blue with scattered white clouds. The foreground shows a rocky shoreline and some greenery.

**IL PORTO  
SICURO!**

# **Porto sicuro (immobile) o investimento**

Come posso considerare la casa all'interno  
del mio patrimonio?

È un asset finanziario o la devo escludere?

## **Attenzione!**

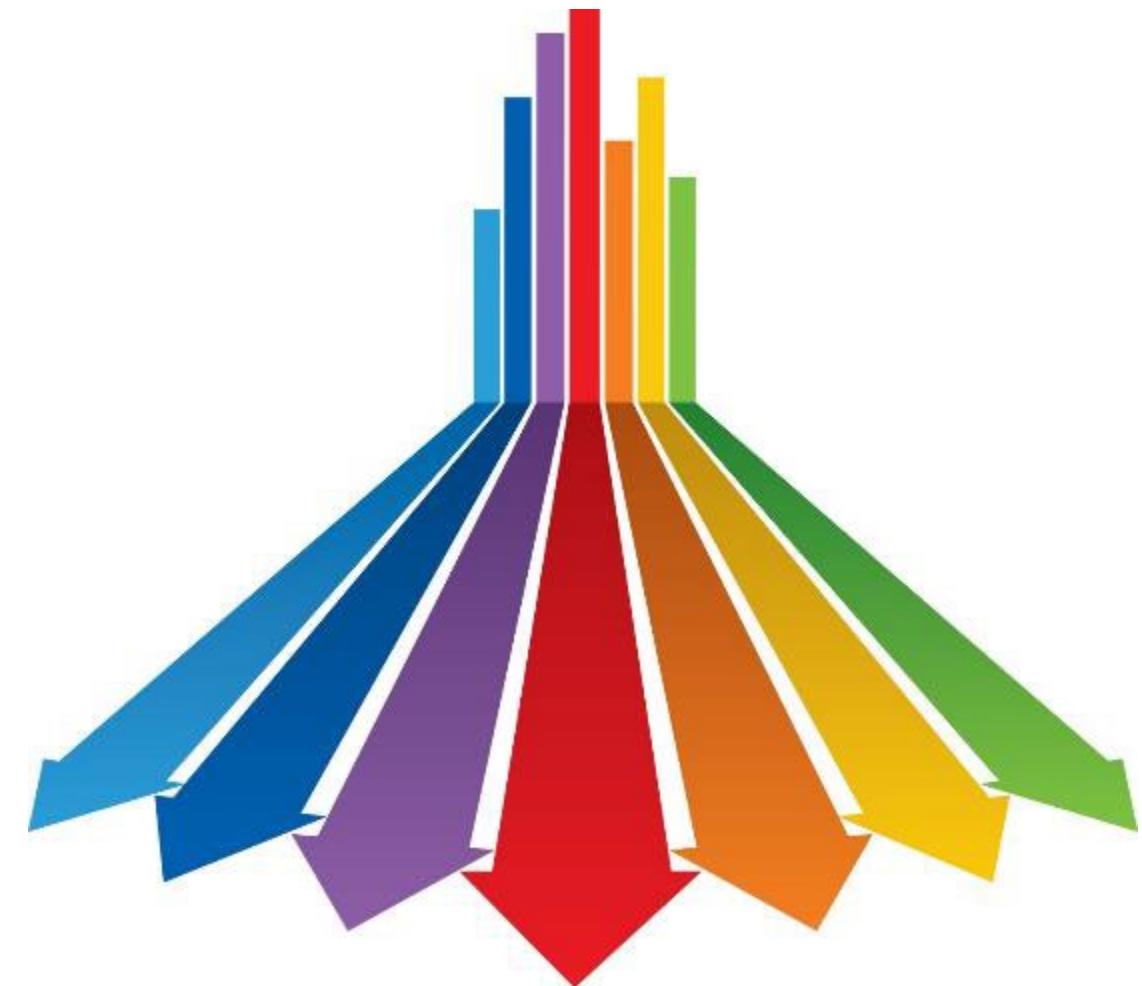
La casa molte volte è considerata  
come un salvagente nel caso in cui  
tutto dovesse andare storto...

**Va considerata come un asset  
patrimoniale**



# Perché considerare la casa come un investimento finanziario

- Acquistando la prima (o seconda) casa, si sono **spostati dei risparmi** per «immobilizzarli» nel mattone (e ho implicitamente affermato di volere un investimento di lungo periodo)
- Immobilizzando dei risparmi devo considerare «sempre» che **non saranno liquidabili in T+0**
- Prima o poi anche la prima casa **«passerà di mano»**
- Gli eredi considereranno quell'immobile come uno **strumento finanziario**
- **Quanti ultra 80enni non hanno ancora pensato del loro futuro immobiliare?**



A solo scopo illustrativo. Le considerazioni non rappresentano un consiglio di investimento

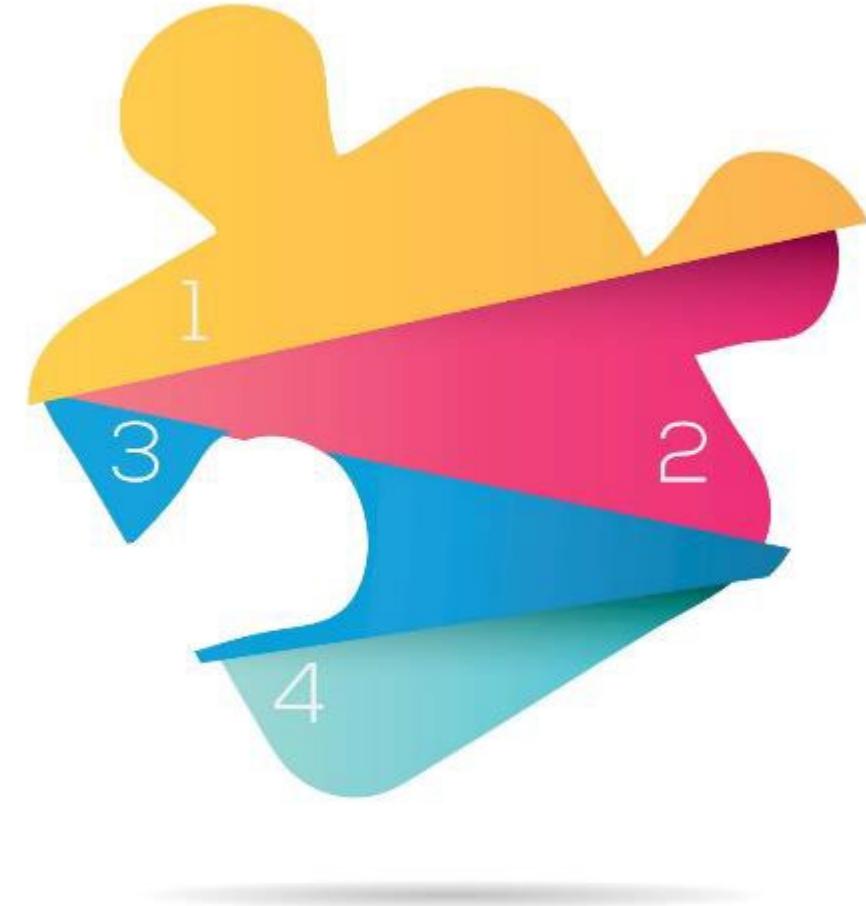
# Asset allocation e alcune riflessioni

**Perché non considerare anche il tipo di lavoro del vostro cliente?  
È un imprenditore o è un pensionato?**

Perché non considerare dove sono concentrati i rischi di un cliente?  
Dove lavora? Dove possiede gli immobili?

Se ha una seconda casa come ha immobilizzato i propri risparmi?

**Se sono tutti in Italia perché considerare solo strumenti concentrati sull'Italia?**



ESEMPIO

Ex dirigente in pensione



Un ex dirigente di azienda è in pensione da 5 anni

Casa di proprietà a Roma del valore di 600.000€

400.000€ di patrimonio finanziario

**Come costruiresti la sua asset allocation in base ai suoi obiettivi?**

Perché non considerare il valore degli immobili e la sua attività, tenendo sempre conto degli obiettivi?

A solo scopo illustrativo. Le considerazioni non rappresentano un consiglio di investimento





# I Rischi che non consideriamo (quasi) mai

---

Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price

# La demografia in Italia

**59 MLN**  
la popolazione

**23,8**  
% over 65

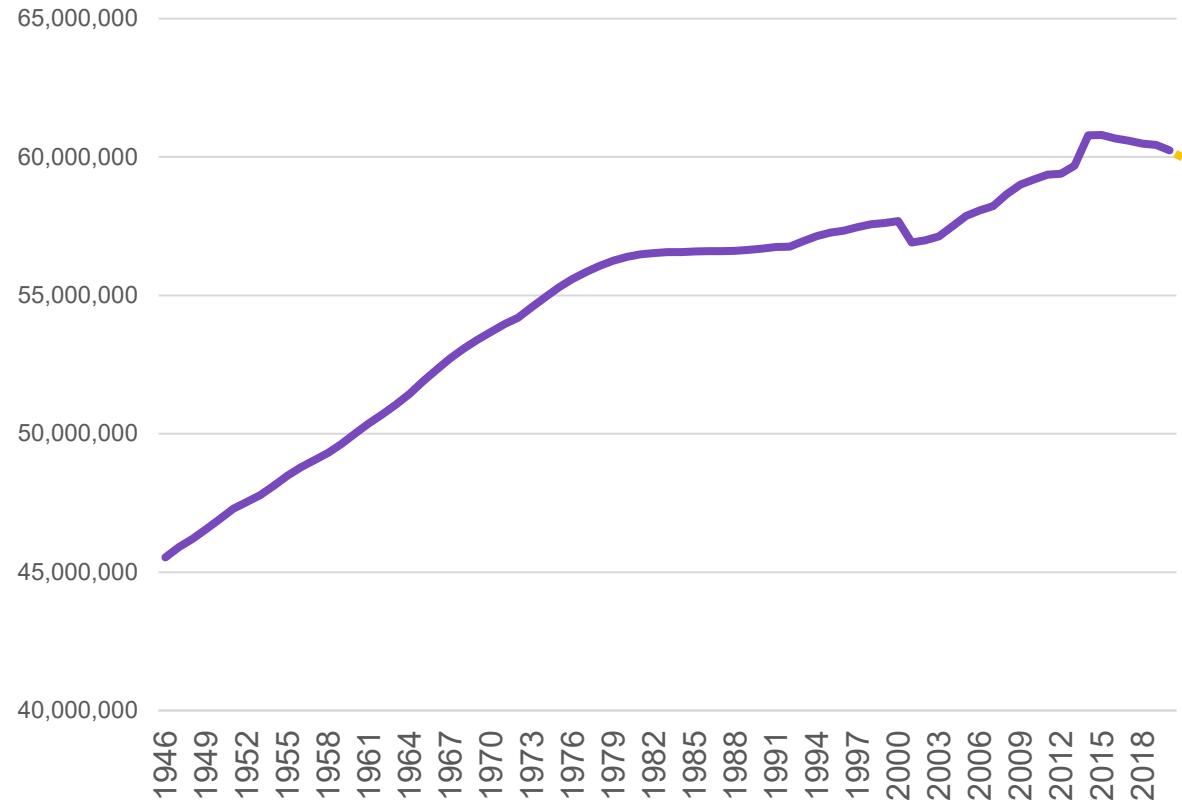
**9 MLN**  
residenti  
in città

**5,1 MLN**  
stranieri



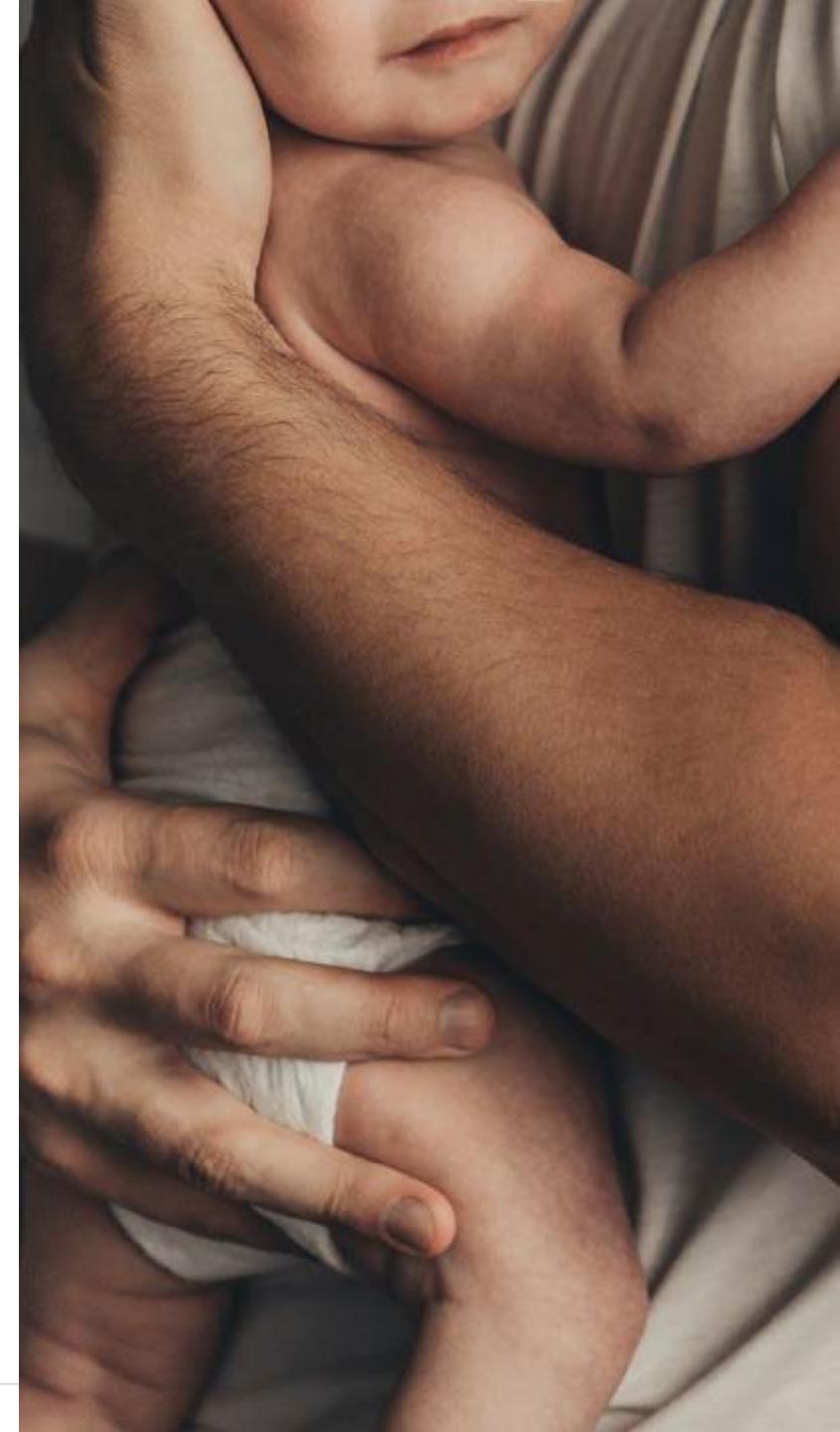
Fonte: Istat

# Il dividendo demografico che non c'è più



Fonte: Istat, Indagine 2023

T. ROWE PRICE





**Da 59,2 milioni al 1° gennaio 2021 (punto base delle previsioni) a 57,9 milioni nel 2030, con un tasso di variazione medio annuo pari al -2,5%.**

**Nel medio termine la diminuzione della popolazione risulterebbe più accentuata: da 57,9 milioni a 54,2 milioni tra il 2030 e il 2050 (tasso di variazione medio annuo pari al -3,3%).**

## I Rischi che non consideriamo (quasi) mai

- La **demografia**, anzi l'inverno demografico italiano. Nel 2022 da quando l'Istat effettua le rivelazioni sono nati meno di 400.000 bambini
- La **variabile tempo** – investire nell'immobile vuol dire fare un investimento a lungo termine
- Se utilizzo la leva finanziaria potrò avere una **sensibilità ai tassi** di interesse

# I Rischi che non consideriamo (quasi) mai

- **Nuove leggi e regolamenti** contro lo spopolamento dei centri storici (contro gli affitti-brevi, come successo a Parigi)
- **Tassa di successione** (l'Italia è tecnicamente un paradiso fiscale la situazione è molto diversa nel resto d'Europa)
- **La NON liquidabilità in brevissimo tempo dell'immobile** considerata per assurdo un valore aggiunto (non lo so, non me ne preoccupo!)

Fonte: Istat.



# Cedola vs Mattone, competizione o collaborazione?

---

Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price

# 3 strade nell'acquisto immobiliare

Prima Casa



Casa uso investimento



Seconda casa - villeggiatura



È interessante pensare che in un contesto di alti rendimenti obbligazionari le persone stiano pensando con interesse al mercato immobiliare

Esempio riportato a solo scopo illustrativo/informativo da non considerarsi come una raccomandazione a intraprendere una qualsiasi azione di investimento

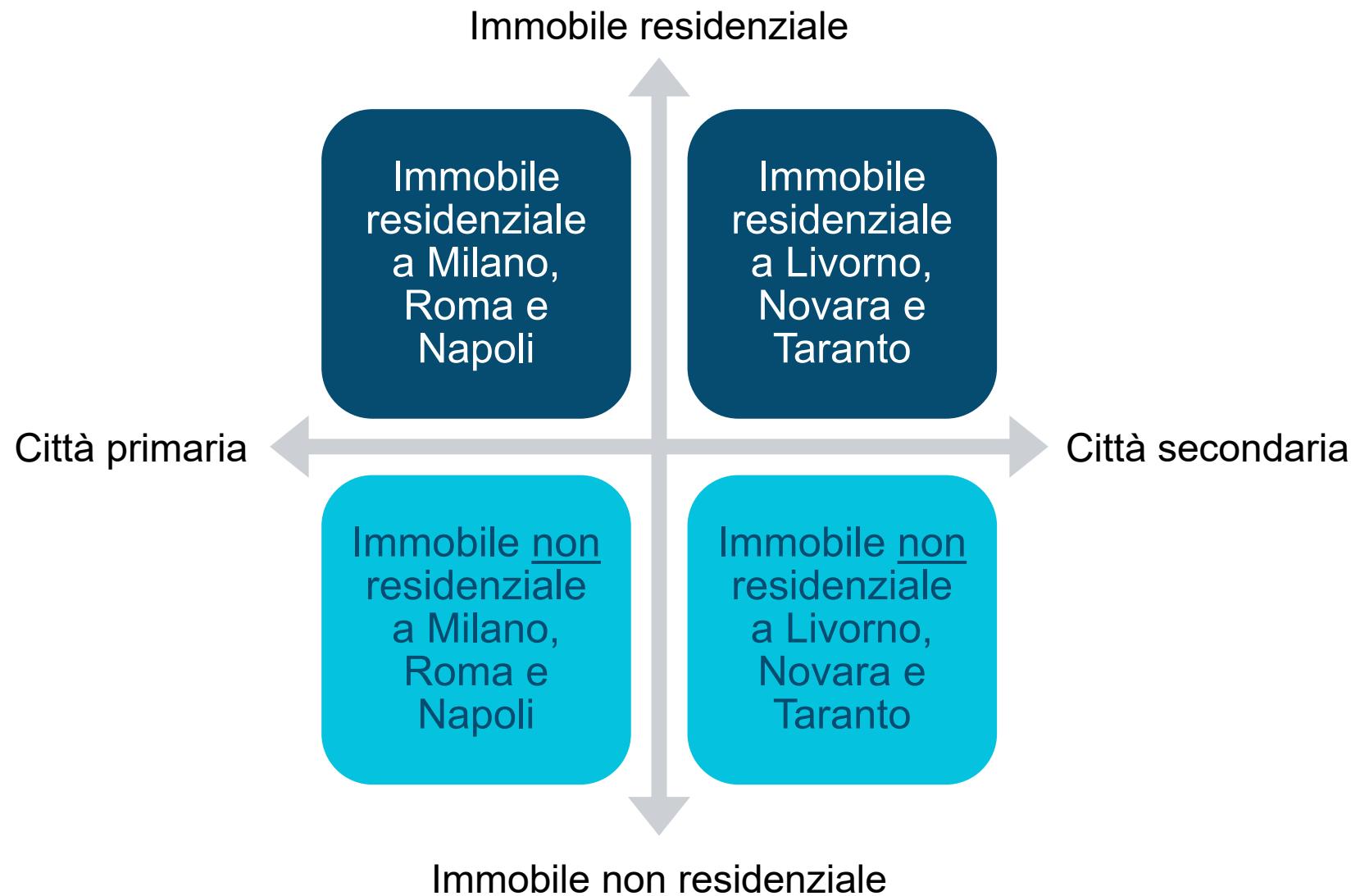


# I risultati | Ricerca ad ampio spettro

---

Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price

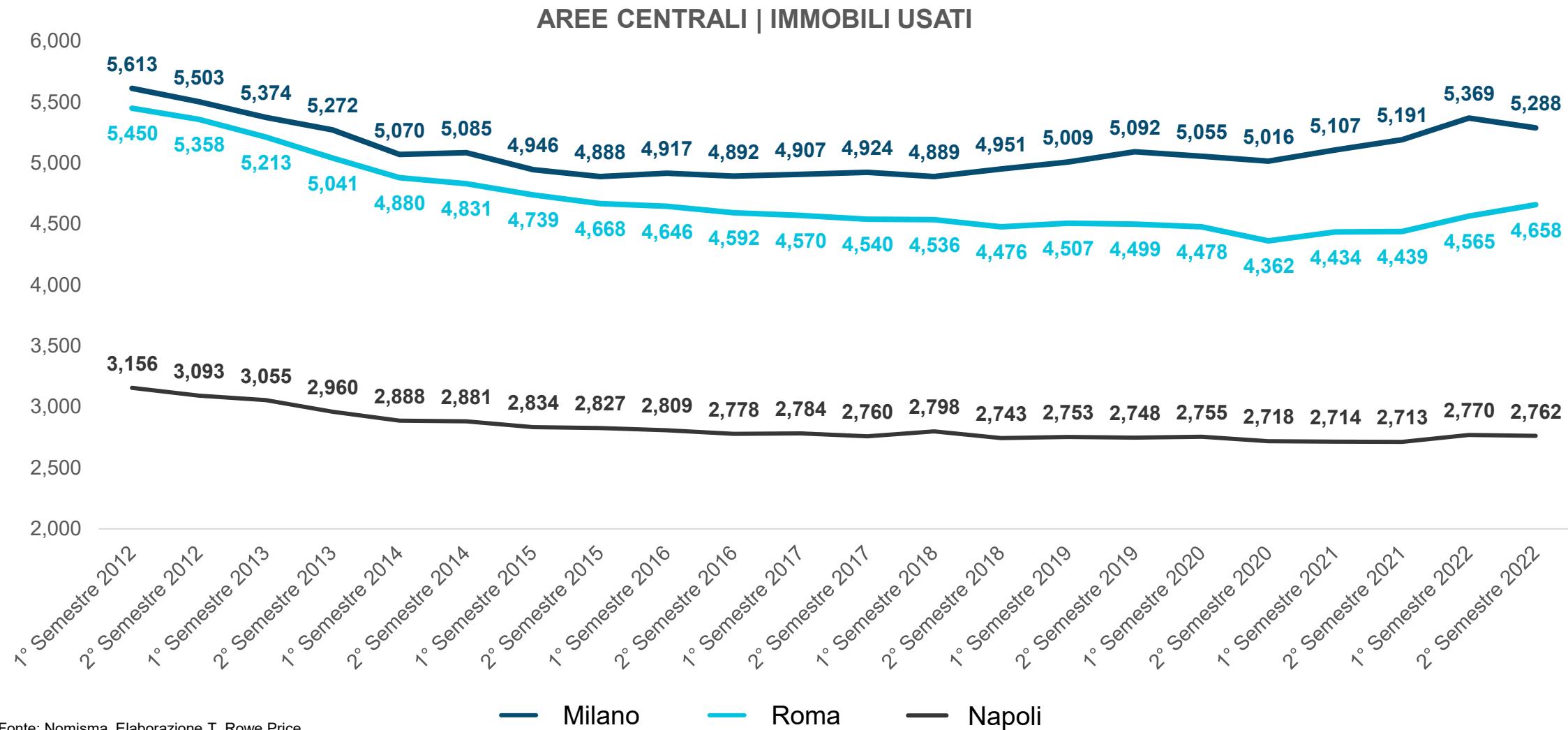
# Le variabili considerate



Fonte: Nomisma. Elaborazione T. Rowe Price.

# Prezzi di compravendita (€/mq) in principali città italiane | Centro

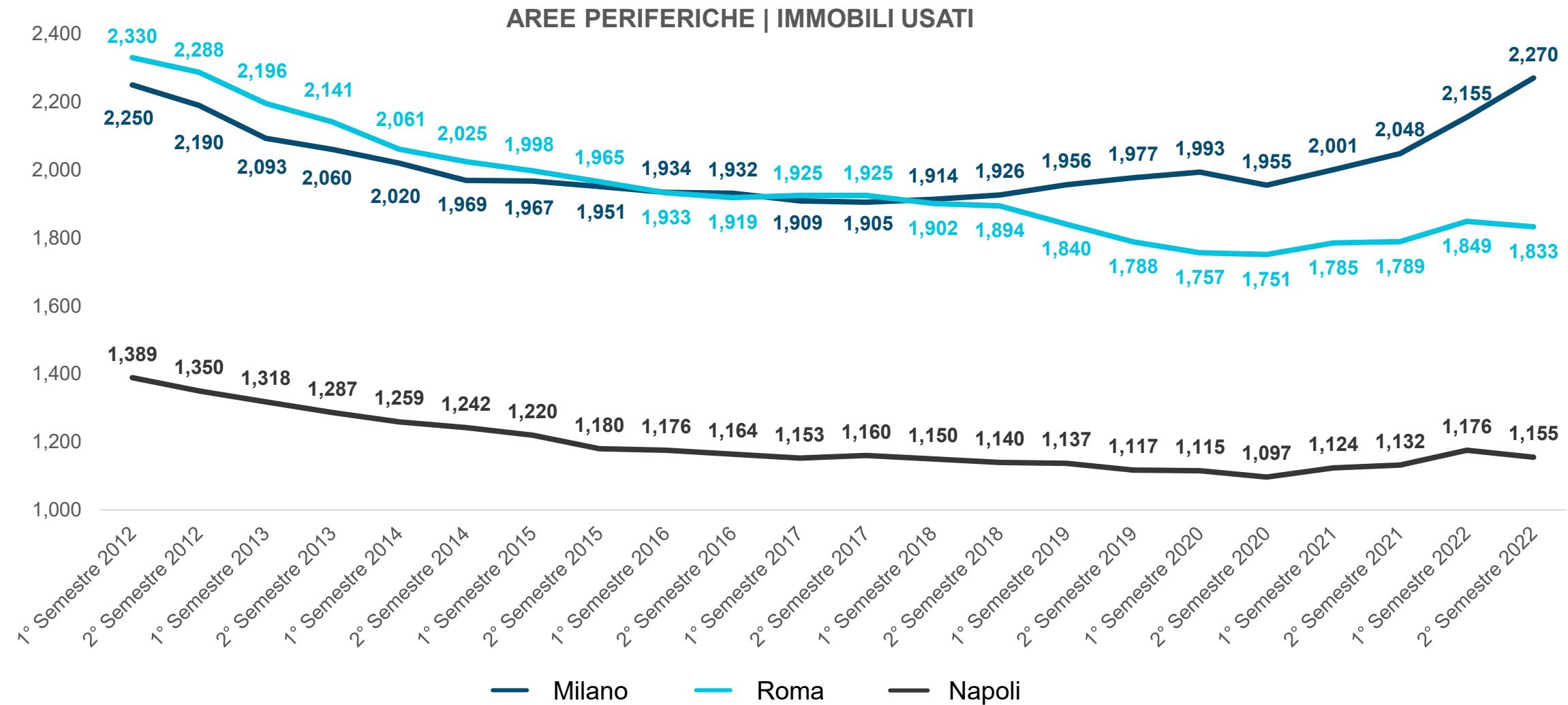
Dati dal 2012 al 2023



Fonte: Nomisma. Elaborazione T. Rowe Price.

# Prezzi di compravendita (€/mq) in principali città | Periferia

Dati dal 2012 al 2023



Fonte: Nomisma. Elaborazione T. Rowe Price.

# Prezzi di compravendita (€/mq) in città decentrate | Centro

Dati dal 2012 al 2023

## Città considerate

Livorno

Novara

Taranto

## Dati relativi alla

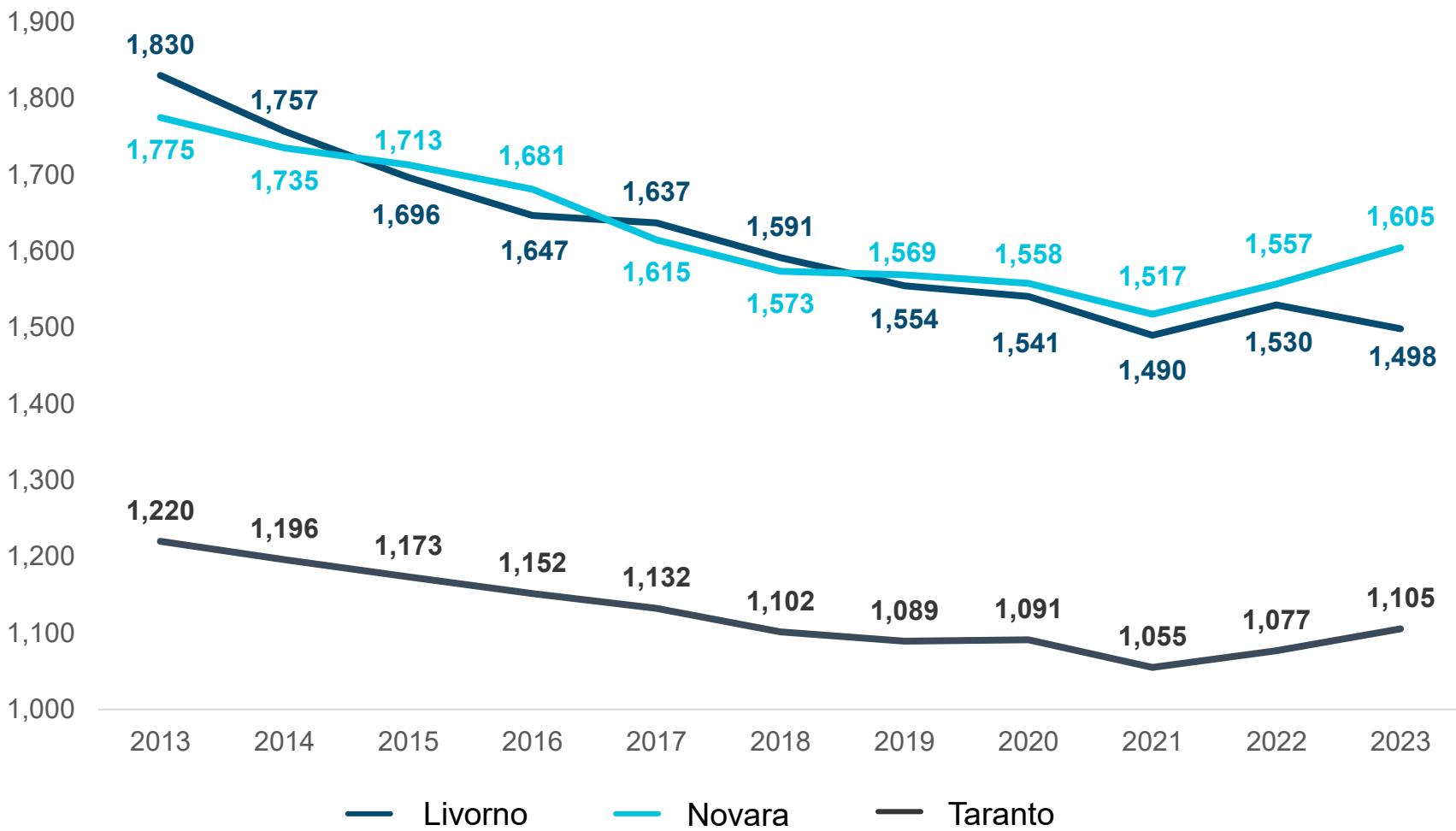
### zona centro

della città

di riferimento

## Immobili usati

### AREE CENTRALI | IMMOBILI USATI



Fonte: Nomisma. Elaborazione T. Rowe Price.

# Prezzi di compravendita (€/mq) in città decentrate | Periferia

Dati dal 2012 al 2023

## AREE PERIFERICHE | IMMOBILI USATI

### Città considerate

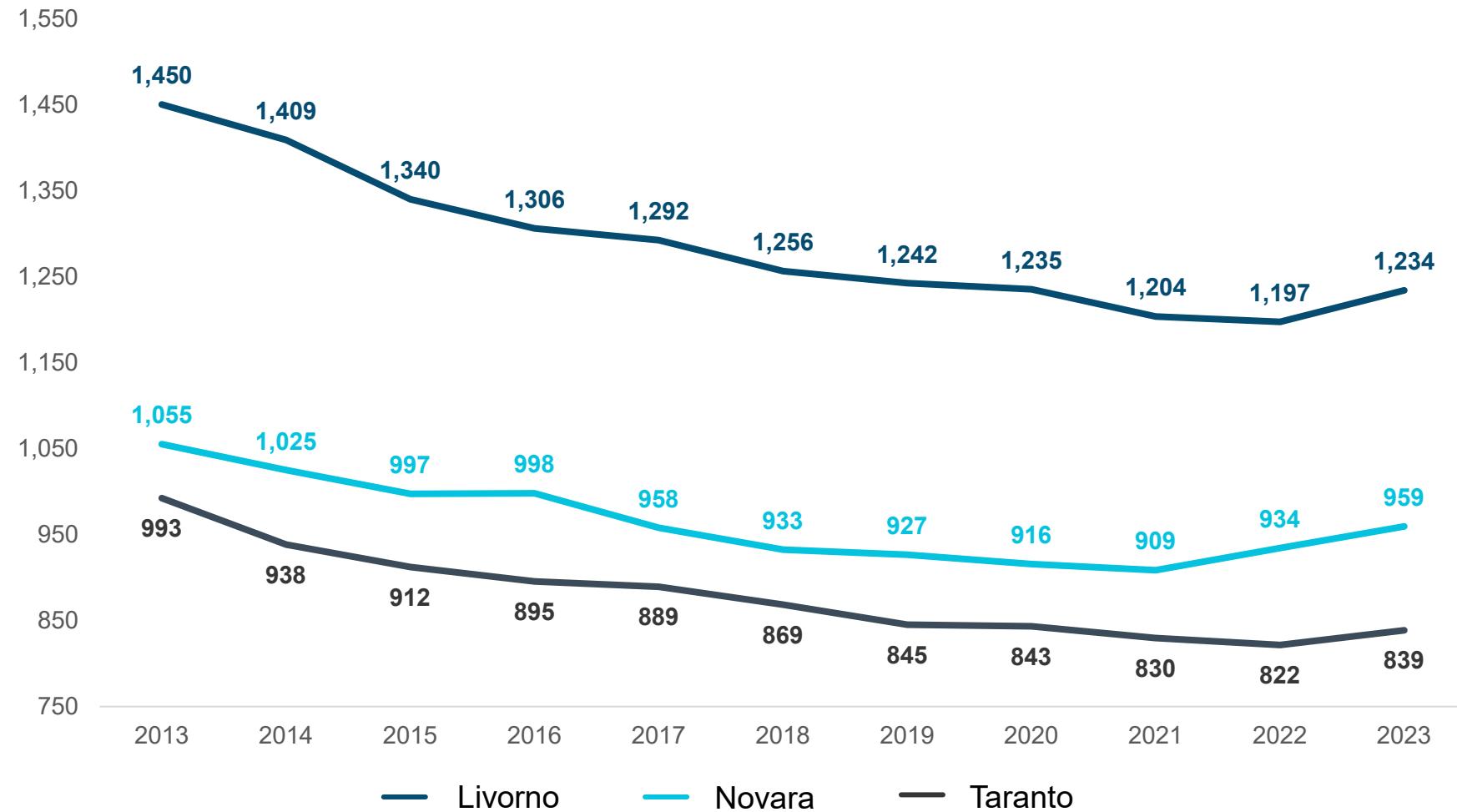
Livorno

Novara

Taranto

Dati relativi alle  
**zone periferiche**  
della città  
di riferimento

### Immobili usati



Fonte: Nomisma. Elaborazione T. Rowe Price.



Immobile residenziale  
**Locazione**

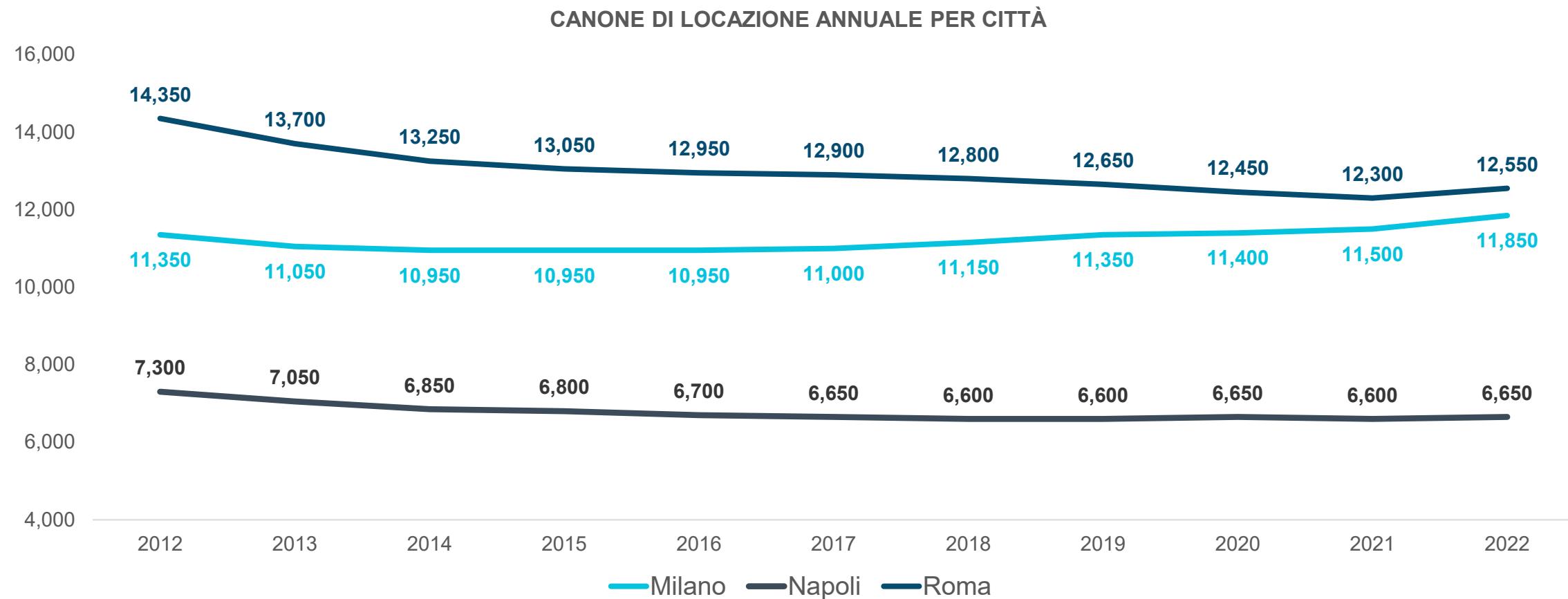
---

Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price

# Canoni di locazione (€/mq/anno) nelle principali città italiane | Centro città

Dati dal 2012 al 2023

## Locazione di un appartamento da 50mq

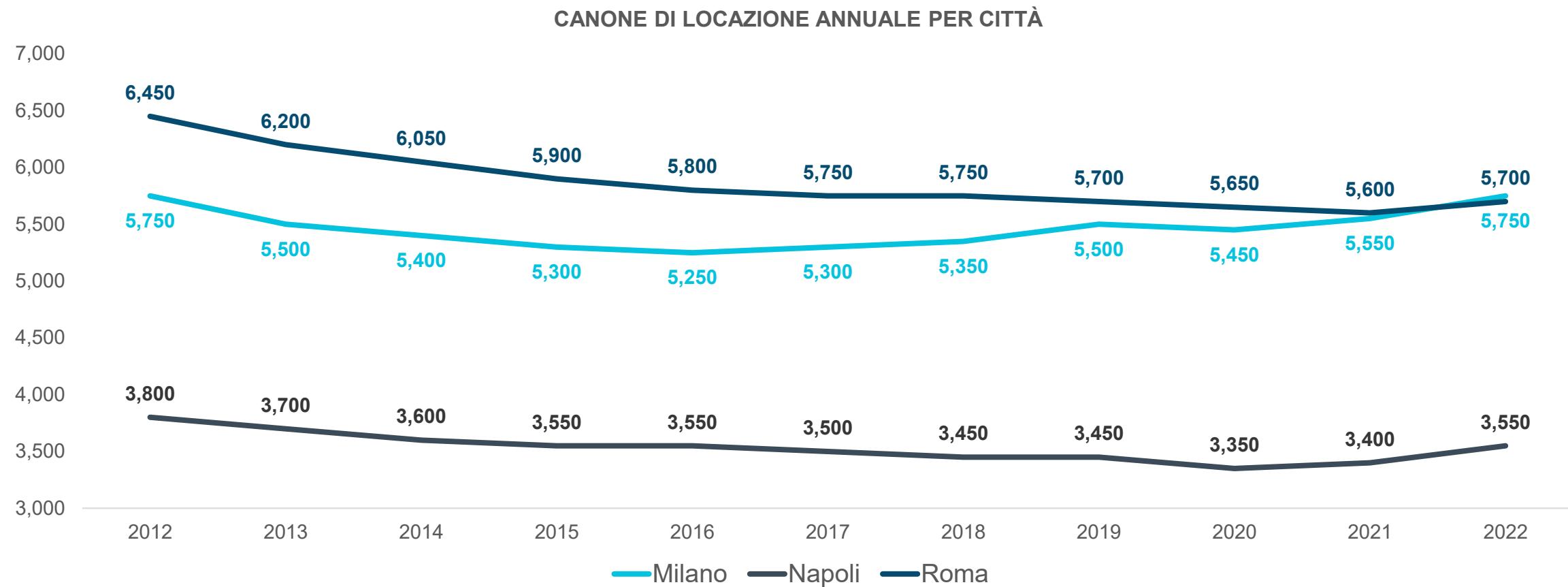


Fonte: Nomisma. Elaborazione T. Rowe Price.

# Canoni di locazione (€/mq/anno) nelle principali città italiane | Periferia

Dati dal 2012 al 2023

## Locazione di un appartamento da 50mq

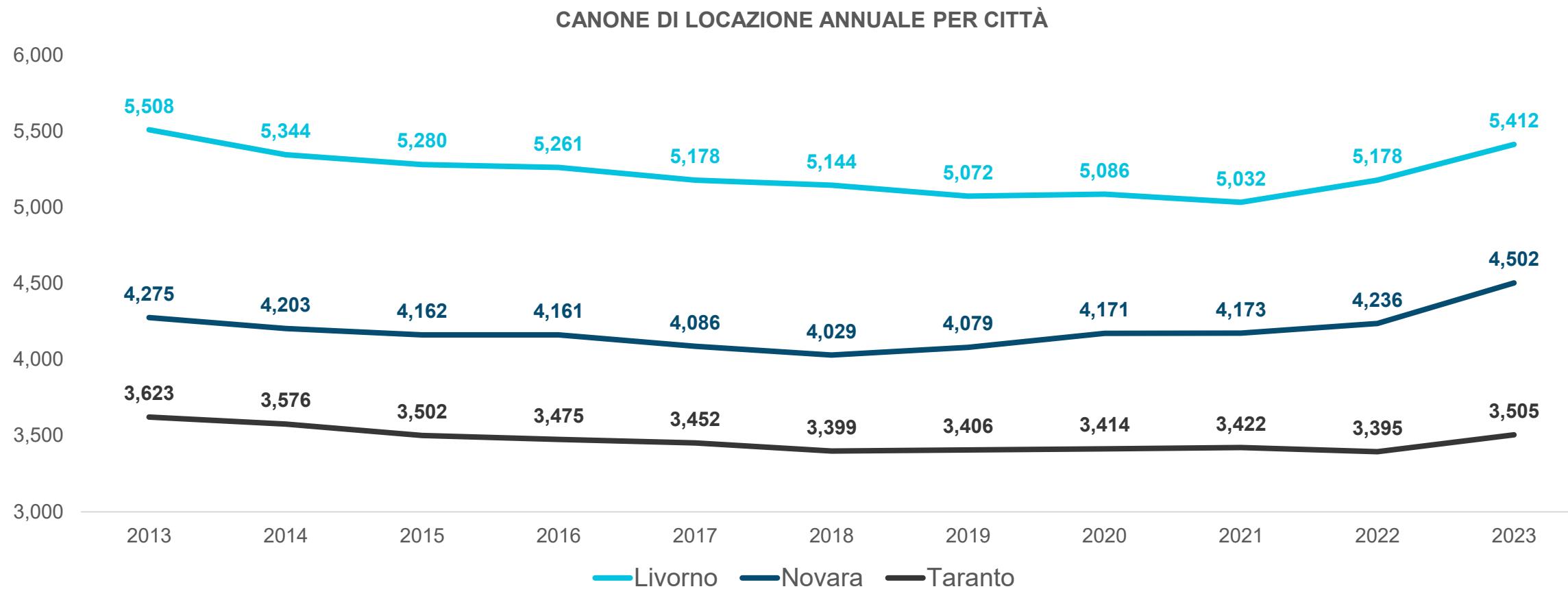


Fonte: Nomisma. Elaborazione T. Rowe Price.

# Canoni di locazione (€/mq/anno) in città periferiche | Centro città

Dati dal 2012 al 2023

## Locazione di un appartamento da 50mq

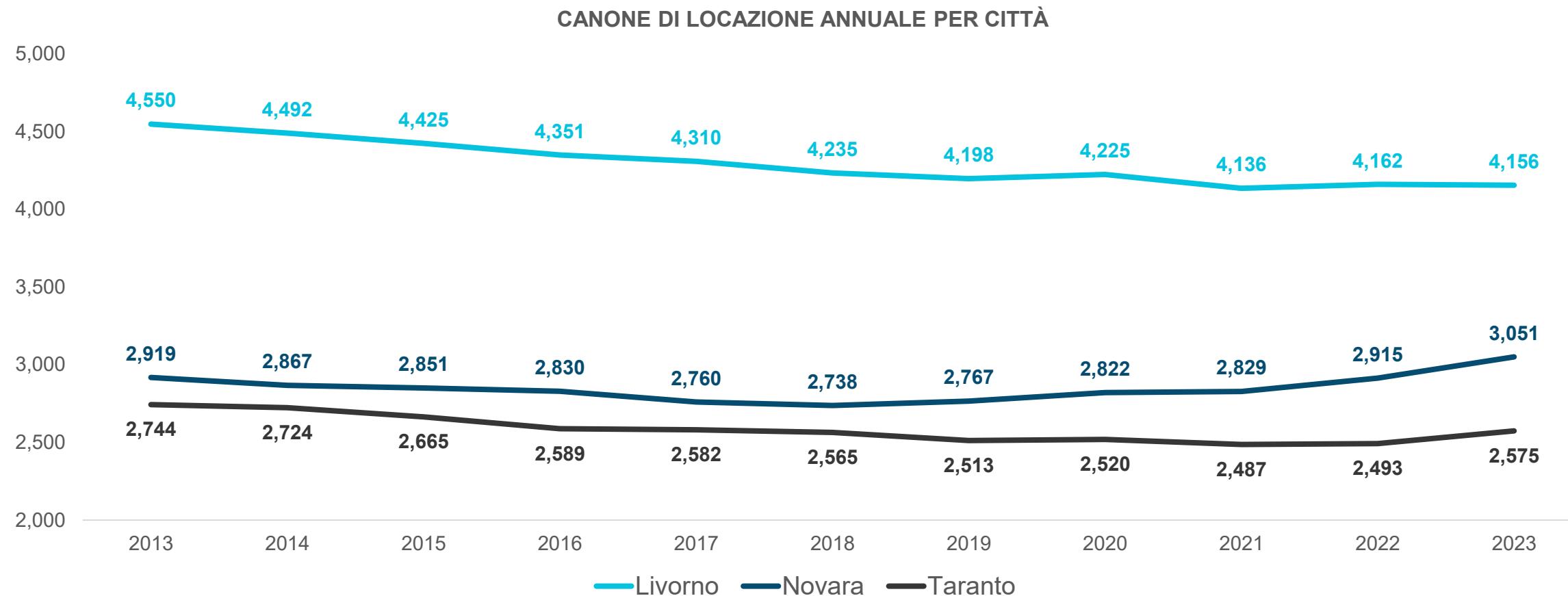


Fonte: Nomisma. Elaborazione T. Rowe Price.

# Canoni di locazione (€/mq/anno) in città periferiche | Periferia

Dati dal 2012 al 2023

## Locazione di un appartamento da 50mq



Fonte: Nomisma. Elaborazione T. Rowe Price.



# Casi Pratici

---

Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price

## L'investimento «casa»

**Prima  
(o seconda)  
casa**



**Tenuta del Valore**

**Acquisto una  
casa per avere  
una rendita**



**Tenuta del Valore**

**+**

**Reddito generato**

# L'investimento «casa» - una riflessione è doverosa

Milano

Grandi centri  
urbani

Resto d'Italia

Esempio riportato a solo scopo illustrativo/informativo da non considerarsi come una raccomandazione a intraprendere una qualsiasi azione di investimento

# I costi dell'acquisto immobiliare

<b>Tassazione (IMU)</b>	Nel 2023 un immobile con 600 euro di rendita catastale pagherà circa 1048 euro di IMU seconda casa
<b>Costi di intermediazione (commissioni agenzia)</b>	Commissione media 3% + IVA
<b>Tassa di registro</b>	9% valore catastale rivalutato
<b>Costo atto notarile (con o senza mutuo)</b>	1% circa del valore
<b>Illiquidità</b>	In media un immobile viene smobilizzato dopo almeno 6 mesi!
<b>Problema di valutazione</b>	Valutazione solo al momento della compravendita

Fonte: Banca d'Italia/Istat/ Agenzia delle Entrate

## Esempio pratico

Appartamento a Milano – zona centrale – 600 euro di rendita catastale – Venduto a 300.000 euro

Spese “Una Tantum”	Ammontare in euro	%
<b>Imposta registro (seconda casa)</b>	<b>€ 6.804</b>	<b>2,27%</b>
<b>Imposta catastale e ipotecaria</b>	<b>€ 100,00</b>	<b>0,03%</b>
<b>Notaio</b>	<b>€ 2.900</b>	<b>0,96%</b>
<b>Costi di intermediazione</b>	<b>€ 10.980</b>	<b>3,00% + Iva</b>
<b>Total</b>	<b>€ 20.784</b>	<b>6,92%</b>

Fonte: Nomisma. Elaborazione T. Rowe Price. Esempio riportato a solo scopo illustrativo/informativo da non considerarsi come una raccomandazione a intraprendere una qualsiasi azione di investimento.

# I rischi legati alla locazione

<b>Elevata morosità</b>	Ogni anno il 50% dei canoni di affitto non è onorato con regolarità
<b>Costi di intermediazione (commissioni agenzia)</b>	Provvigione tra il 3% ed il 6%
<b>Offerta Maggiore della Domanda</b>	Tasso di crescita negativo della popolazione italiana
<b>Completa incapacità di prevedere le spese</b>	Manutenzione straordinaria
<b>Il tasso di riempimento dell'appartamento messo a reddito</b>	
<b>Mancata rivalutazione dell'affitto (contratto 4+4)</b>	

A solo scopo illustrativo. Le considerazioni non rappresentano un consiglio di investimento

## Esempio pratico – Investimento immobiliare a Milano

	Totale in euro	%
Bilocale Milano Fuori Porta Romana al 1 piano	€ 300,000	
Metri Quadri	50mq	
<b>Appartamento in buono stato – Ristrutturato nel 2006 – 600 euro rendita catastale</b>		
Affitto mensile percepito	€ 1150	
Affitto annuale percepito	€ 13.800,00	4,6%
Cedolare secca	€ 2.898,00	21%
IMU 2022 seconda casa	€ 1048	7,59%
Netto	€ 9.854	<b>3,28%</b>
Costi una tantum Agenzia Imm.	1 mensilità / 15% canone annuo	

Fonte: Caso reale, 2022 - Rendita Catastale dell'Immobile 600euro



**Quanto costa  
entrare  
nel mercato  
immobiliare?**

# Breakeven | Investimento immobiliare

7%

Costo per possedere una  
seconda casa

bilocale da 300.000 euro –  
circa 20.000 euro



# Breakeven | Investimento immobiliare

2

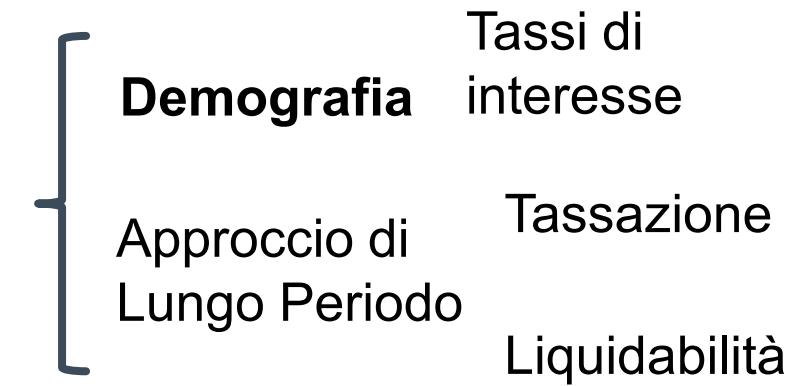
Anni di rendita  
no morosità né spese  
straordinarie



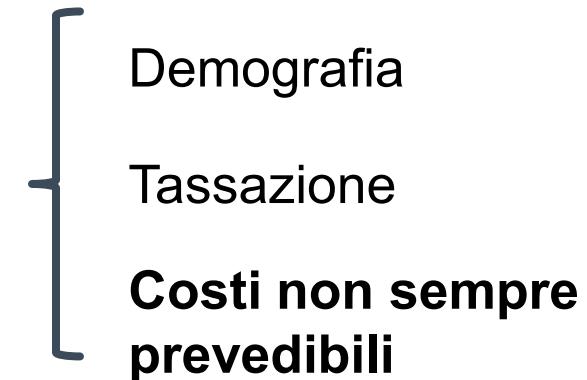
# I due pilastri dell'investimento immobiliare



## Tenuta del valore



## Rendita costante e stabile



A solo scopo illustrativo. Le considerazioni non rappresentano un consiglio di investimento



# La cedola e i rendimenti obbligazionari

---

Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price

# Il mondo obbligazionario oggi – post 2022

Dati al 10 Maggio 2023

	Duration	YTM
BTP 1-3 anni	1,93 anni	3,37%
Euro IG	4,63 anni	4,06%
Euro IG 1-3 anni	1,93 anni	4,02%
Euro IG 1-5 anni	2,81 anni	4,05%
Euro HY	3,07 anni	7,27%

Fonte: Bloomberg. I rendimenti passati non sono indicativi di rendimenti futuri. Per ulteriori informazioni fare riferimento alla sezione Informazioni aggiuntive.

## Esempio di una strategia High Yield Globale – a fine aprile

**YTM 9,3%**

**Duration 4,2**



I rendimenti passati non sono indicativi di quelli futuri. solo scopo illustrativo. Esempio riportato a solo scopo illustrativo/informativo da non considerarsi come una raccomandazione a intraprendere una qualsiasi azione di investimento

# Un esempio su una strategia globale High Yield

## Cedole Variabili staccate mensilmente

Calendar Year	NAV <sup>1</sup>	Income Distributions	Coupon Yield
1 Gennaio 2016	9,31	0,533116	5,73%
1 Gennaio 2017	10,54	0,528857	5,02%
1 Gennaio 2018	9,53	0,447033	4,69%
1 Gennaio 2019	9,26	0,467684	5,05%
1 Gennaio 2020	10,35	0,451716	4,36%
1 Gennaio 2021	9,22	0,394344	4,28%
1 Gennaio 2022	9,84	0,456023	4,63%

I rendimenti passati non sono indicativi di quelli futuri. NAV della specifica data riportata. Fonte: T. Rowe Price.



# Conclusioni

---

Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price

## Dopo l'incontro con Nomisma...

- La ricchezza degli italiani e gli immobili: quanto valgono
- L'investimento «casa» e le considerazioni sul suo valore finanziario
- La demografia
- Percezione vs Realtà del mattone
- Cedola non come concorrente ma complementare all'investimento immobiliare. **Consideriamoli entrambi nell'asset allocation!**
- Cedola come decorrelatore dalla rendita immobiliare

Il mercato immobiliare in una foto?





# Le info che ti aiuteranno

---

Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price

# Il Venerdì di T. Rowe Price

## Puntate e materiali

Le ultime 4 puntate sono disponibili sulla piattaforma per 1 mese con il relativo materiale

Collegati alla piattaforma tramite il link di registrazione

Oppure accedi al sito:

[www.troweprice.it/incontrovirtuale](http://www.troweprice.it/incontrovirtuale)

## Replay

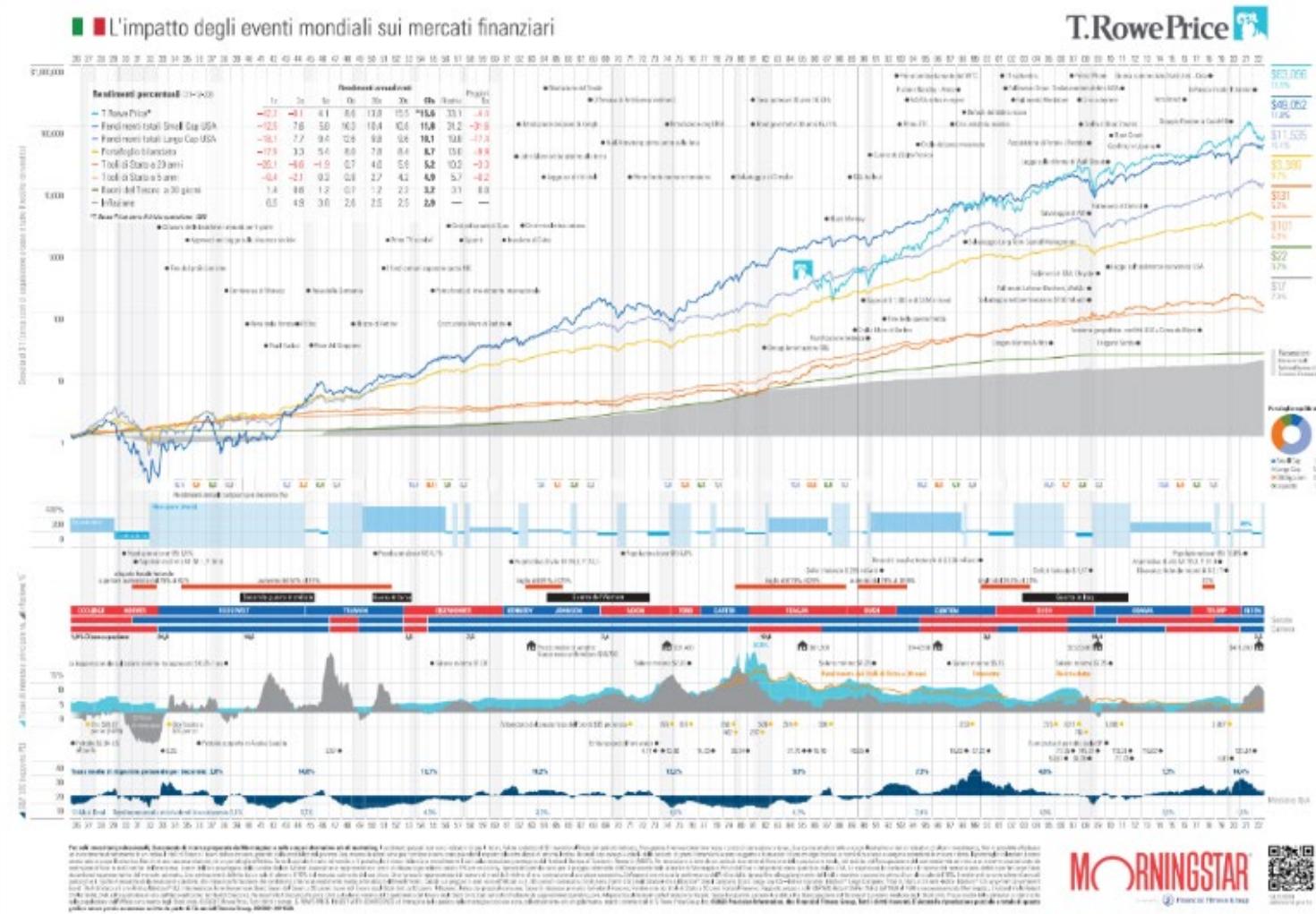
Disponibile già dalla tarda mattinata cliccando sul link per accedere alla live

## Feedback

Siamo sempre in cerca di spunti per approfondimenti e ospiti che vorreste incontrare

The screenshot shows a dark-themed website for 'Incontro Virtuale'. At the top right is a blue button labeled 'Voglio partecipare'. Below it is a section titled 'Formazione, aggiornamento, attualità e ospiti speciali' with a subtext about the show's purpose. To the right are four large boxes containing statistics: 'Dal lancio 130 EPISODI' (blue), 'In totale 56.000 PARTECIPANTI' (cyan), 'Partecipanti unici 4.000 CONSULENTI' (white), and 'Ogni settimana 30 MINUTI' (white). Further down are boxes for 'Dal 2020 20+ OSPITI' (dark blue) and 'Partecipazione +50% DAL 2021' (cyan). A navigation bar at the bottom includes links for 'PROSSIMI APPUNTAMENTI', 'GLI SPEAKER', 'GLI OSPITI', 'REGISTRATI', and 'RIVEDI'. Below this is a 'PROSSIMAMENTE LIVE' section with three event cards: '13 gennaio – Che ne sarà dei mercati?', '20 gennaio – Reddito fisso: opportunità nell'High Yield', and '27 gennaio – Outlook 2023, intervista a Ritu Vohora'. A 'REGISTRATORIA' button is located at the bottom of this section.

# Dal 1928 ad oggi...



Fonte: T. Rowe Price



## Social Media

### T. Rowe Price Italy



LinkedIn, il logo LinkedIn, IN e Imail sono marchi registrati di LinkedIn Corporation e sue società affiliate negli Stati Uniti e in altri paesi.

**Save the date**

# **BEYOND DIVERSIFICATION**

Cosa è importante sapere per una corretta asset allocation

Sébastien Page | Head of Global Multi-Asset & CIO



**Mercoledì  
7 giugno**



**Milano  
Terrazza Martini**

# Informazioni aggiuntive

Bloomberg: "Bloomberg®" e Bloomberg Indices sono marchi di servizio di Bloomberg Finance L.P. e delle sue affiliate, tra cui Bloomberg Index Services Limited ("BISL"), l'amministratore dell'indice (collettivamente, "Bloomberg") e sono stati concessi in licenza per l'uso per determinati scopi da parte di T. Rowe Price. Bloomberg non è affiliata con T. Rowe Price e Bloomberg non approva, recensisce o consiglia questo prodotto. Bloomberg non garantisce la tempestività, l'accuratezza o la completezza di dati o informazioni relative a questo prodotto.

# Informazioni importanti

I Fondi sono compatti di T. Rowe Price Funds SICAV, società d'investimento lussemburghese a capitale variabile, registrata presso la Commission de Surveillance du Secteur Financier e qualificata come "OICVM". Obiettivi, politiche d'investimento e rischi sono dettagliati nel prospetto disponibile con il documento contenente le informazioni chiave (KID) in inglese e italiano, assieme agli atti di incorporazione, statuti e relazioni annuali e semestrali (insieme "Documenti del Fondo"). Ogni decisione d'investimento va presa sulla base dei Documenti del Fondo disponibili gratuitamente richiedendoli al rappresentante locale, all'agente locale per le informazioni/ i pagamenti, ai distributori autorizzati. Questi, insieme alla sintesi dei diritti degli investitori in Inglese, sono disponibili anche via [www.troweprice.com](http://www.troweprice.com). La Società di gestione si riserva il diritto di porre fine agli accordi di marketing.

**Il materiale ha solo scopo informativo e/o di marketing e non è un consiglio o una raccomandazione di investimento.** Consigliamo ai potenziali investitori di richiedere una consulenza legale, finanziaria e fiscale indipendente prima di assumere qualsiasi decisione di investimento. **I rendimenti passati non sono indicativi di quelli futuri.**

Il valore di un investimento può oscillare e gli investitori potrebbero non ottenere l'intero importo investito.

Il materiale non è stato verificato da alcuna autorità di vigilanza in alcuna giurisdizione.

Informazioni e opinioni sono ottenute/ tratte da fonti ritenute affidabili ma non garantiamo completezza ed esaustività, né che eventuali previsioni si concretizzino. I pareri contenuti sono soggetti a cambiamento senza preavviso e possono differire da altre società del gruppo T. Rowe Price.

È vietata la diffusione in qualsiasi forma, della pubblicazione e/o dei suoi contenuti. Il materiale è destinato all'uso esclusivo in Italia. Vietata la distribuzione retail.

**EEA ex-UK** – Se non diversamente indicato, questo materiale è distribuito e approvato da T. Rowe Price (Luxembourg) Management S.à r.l. 35 Boulevard du Prince Henri L-1724 Lussemburgo, autorizzata e regolamentata dalla Commission de Surveillance du Secteur Financier lussemburghese. Riservato ai clienti professionali.

© 2023 T. Rowe Price. Tutti i diritti riservati. T. ROWE PRICE. INVEST WITH CONFIDENCE e l'immagine della pecora delle Montagne Rocciose sono collettivamente e singolarmente marchi commerciali di T. Rowe Price Group, Inc.

202305 - 2889129



# GRAZIE

---