



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 AUM¹

7,500+

collaboratori in tutto
il mondo

45+

anni di investimento
nei mercati
internazionali

15_k

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**



¹ 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 informativi





CONGIUNTURA IMMOBILIARE IN ITALIA E PROSPETTIVE

Luca Dondi
CEO Nomisma



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

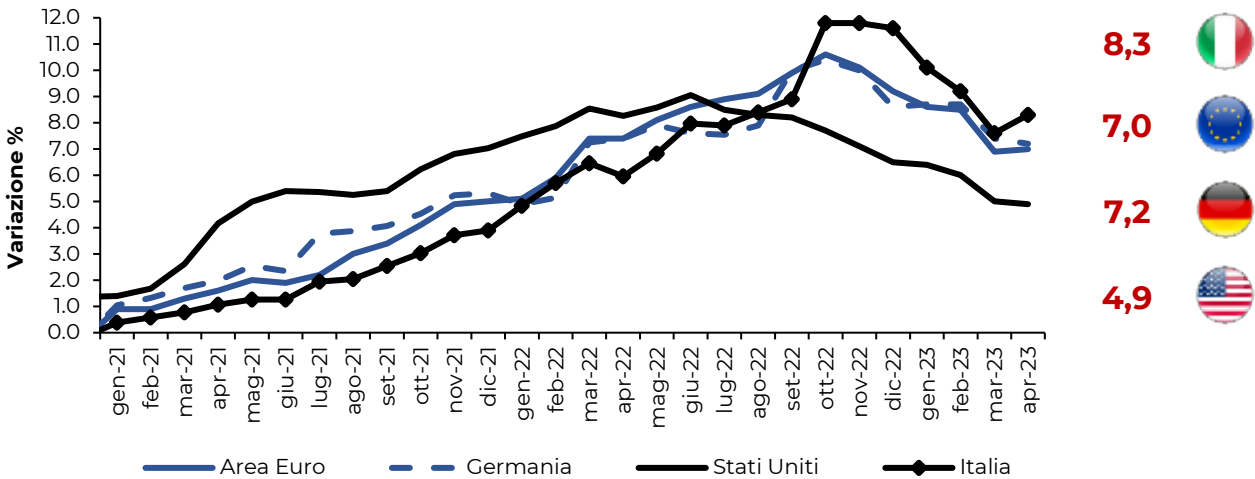
 **IL SALONE DEL
RISPARMIO** 
16, 17, 18 MAGGIO 2023

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	-
Italia	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	-

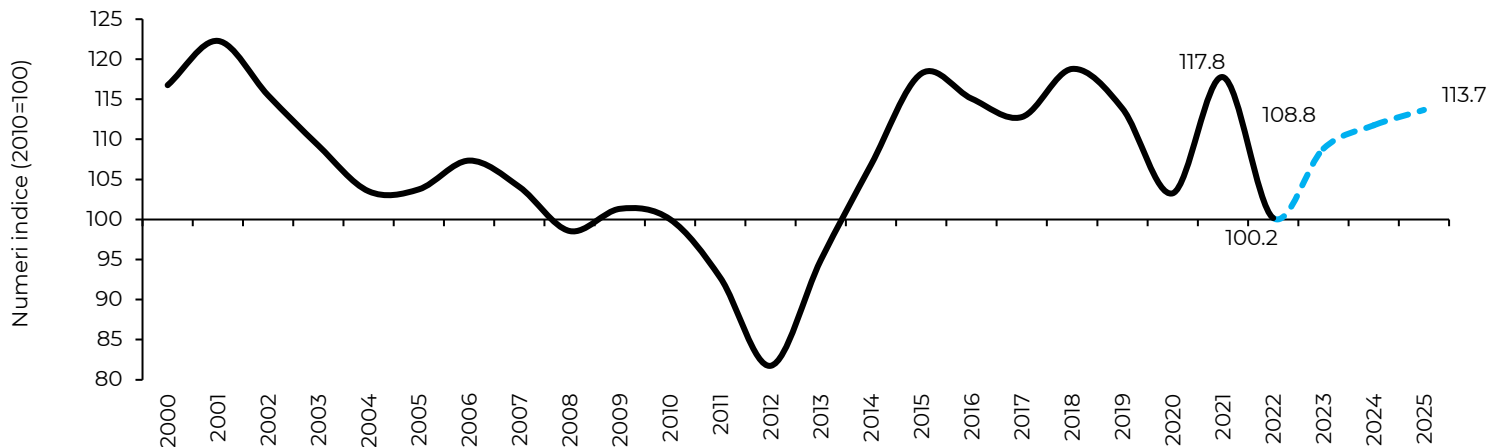
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati OECD

Inflazione – Variazione tendenziale dei prezzi al consumo



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati OECD e ISTAT

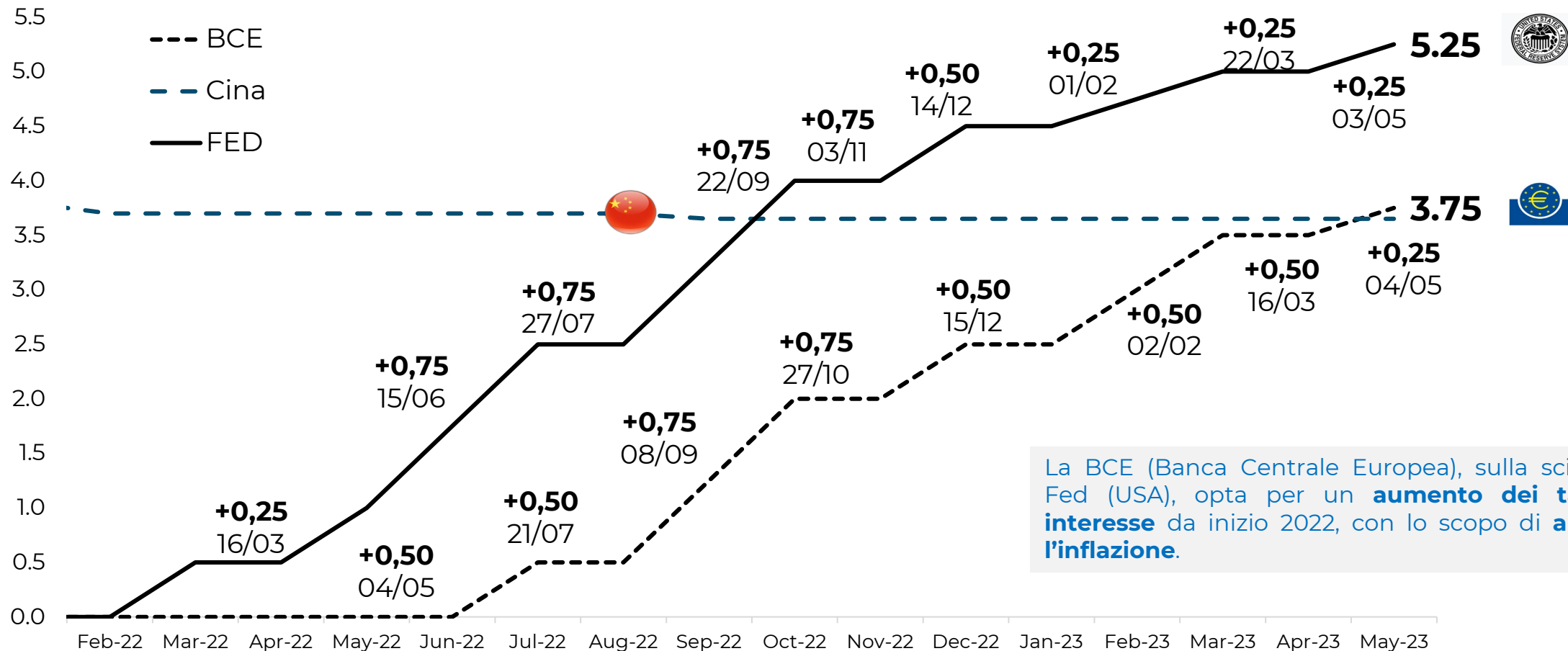
Clima di fiducia futura dei consumatori



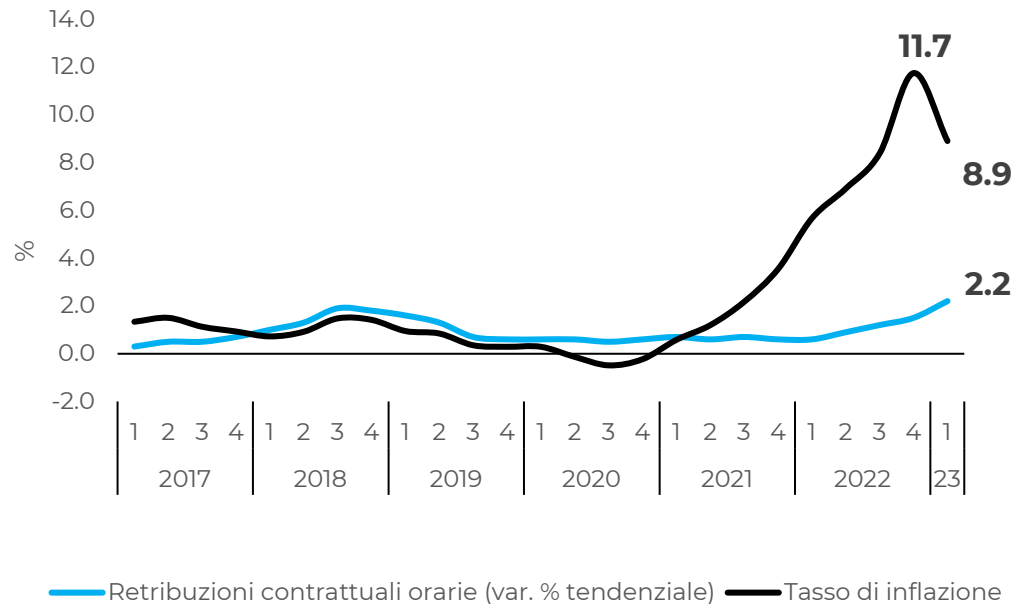
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

LE BANCHE CENTRALI RISPONDONO CON UNA POLITICA RESTRITTIVA

ANDAMENTO DEGLI INCREMENTI DEI TASSI DI INTERESSE DELLE PRINCIPALI BANCHE MONDIALI

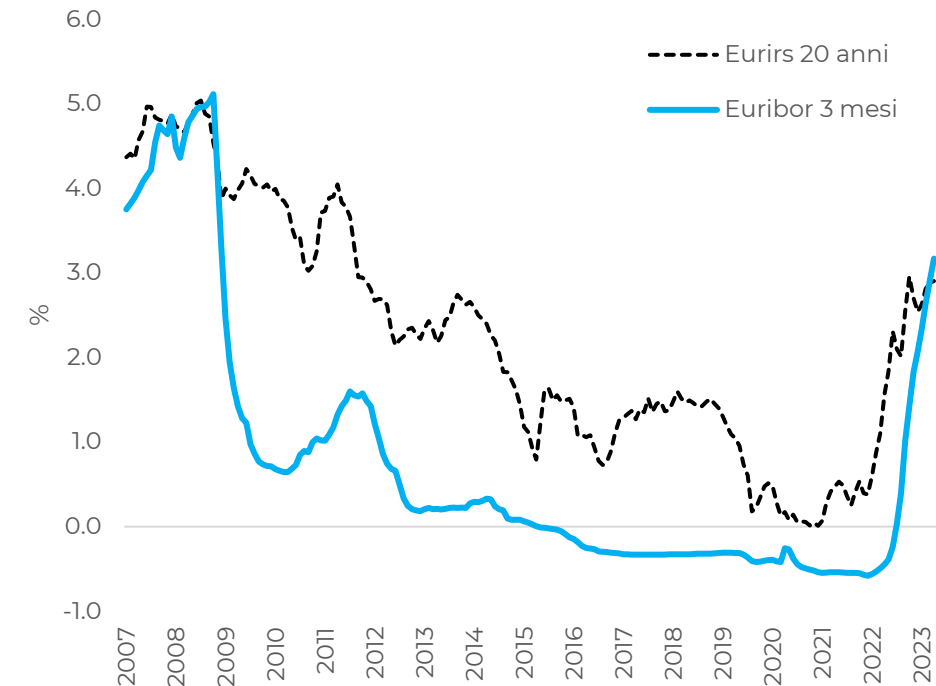


PERDITA DI POTERE DI ACQUISTO: EVOLUZIONE DELLE RETRIBUZIONI DA LAVORO DIPENDENTE RISPETTO ALL'INFLAZIONE (valori %)



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

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

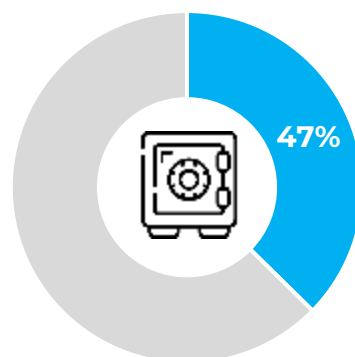


Gli **adeguamenti salariali** sono stati **molto contenuti** e ben lontani dall'assorbire gli effetti dell'aumento dei prezzi.

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

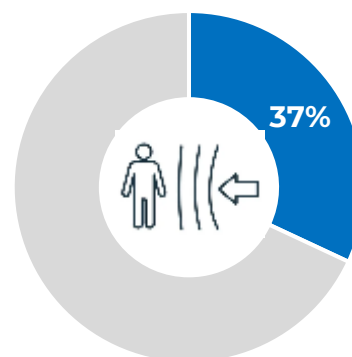
Negli ultimi 12 mesi la sua famiglia ha pagato regolarmente le rate del mutuo e dei finanziamenti?

FAMIGLIE SOLIDE



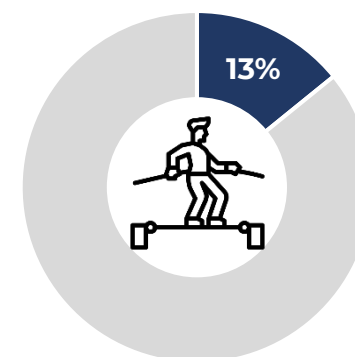
Sì, senza alcuna difficoltà

FAMIGLIE RESILIENTI



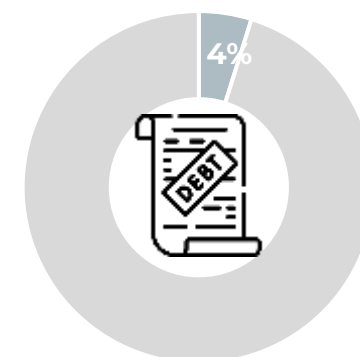
Sì, ma con qualche difficoltà

FAMIGLIE IN BILICO



Sì, ma con molte difficoltà

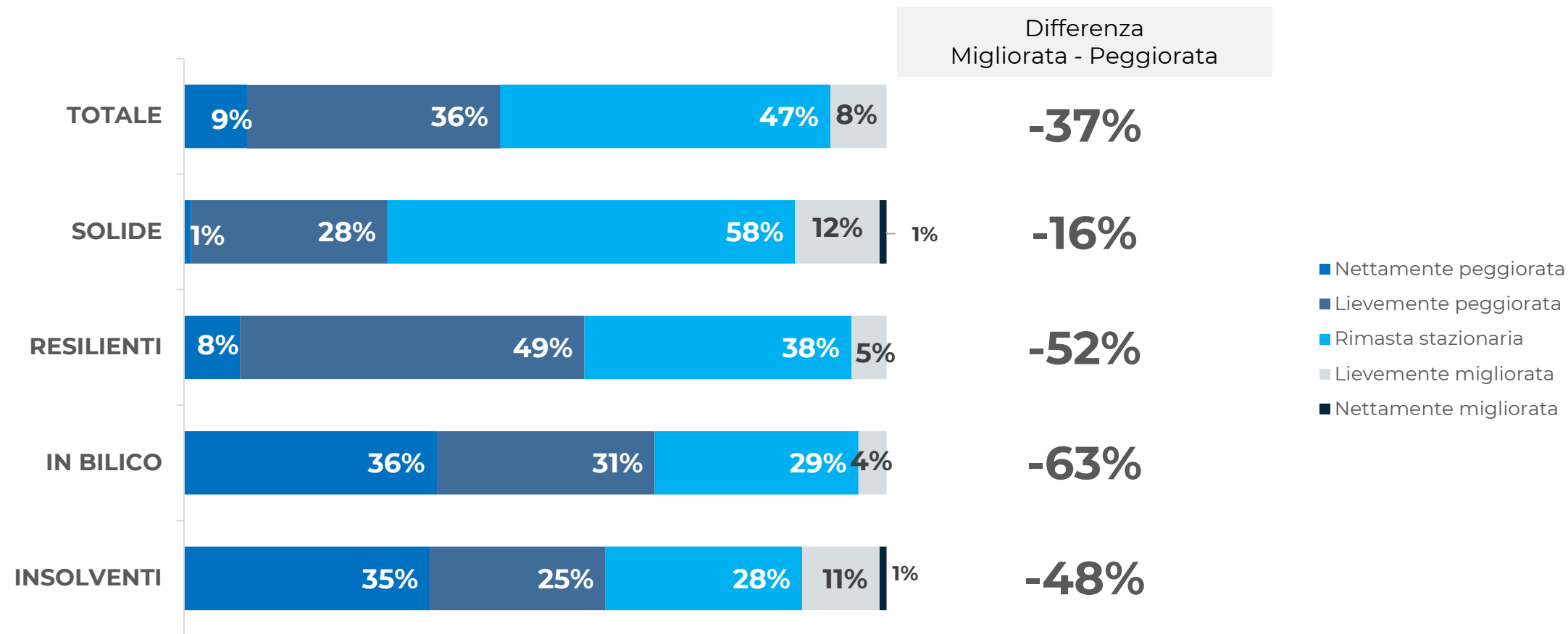
FAMIGLIE INSOLVENTI



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

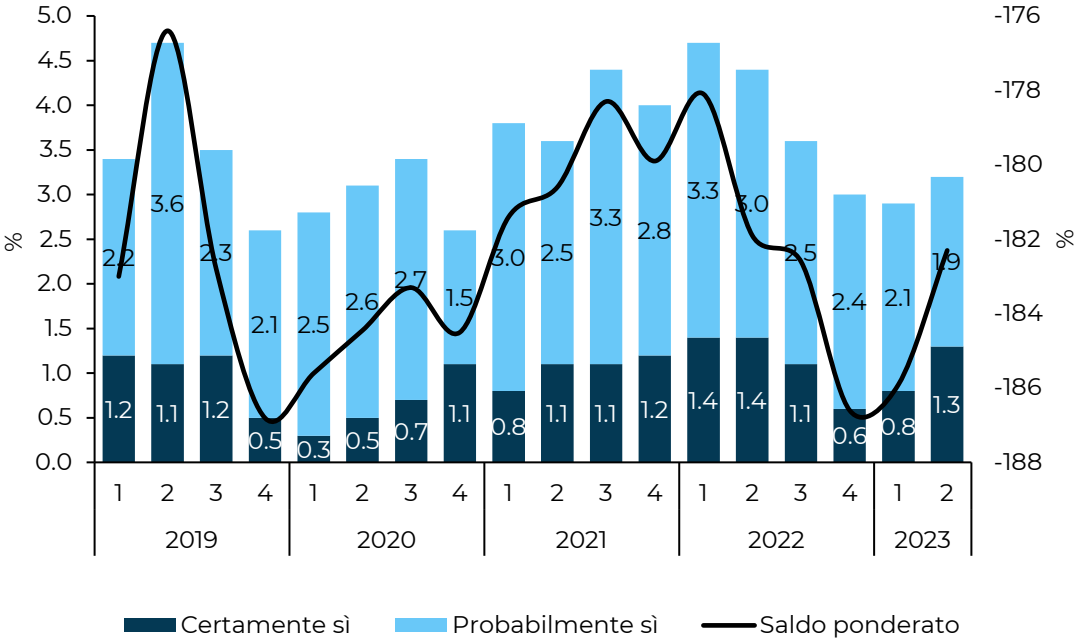
NEGLI ULTIMI 12 MESI È PEGGIORATA LA SITUAZIONE ECONOMICA DELLE FAMIGLIE

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



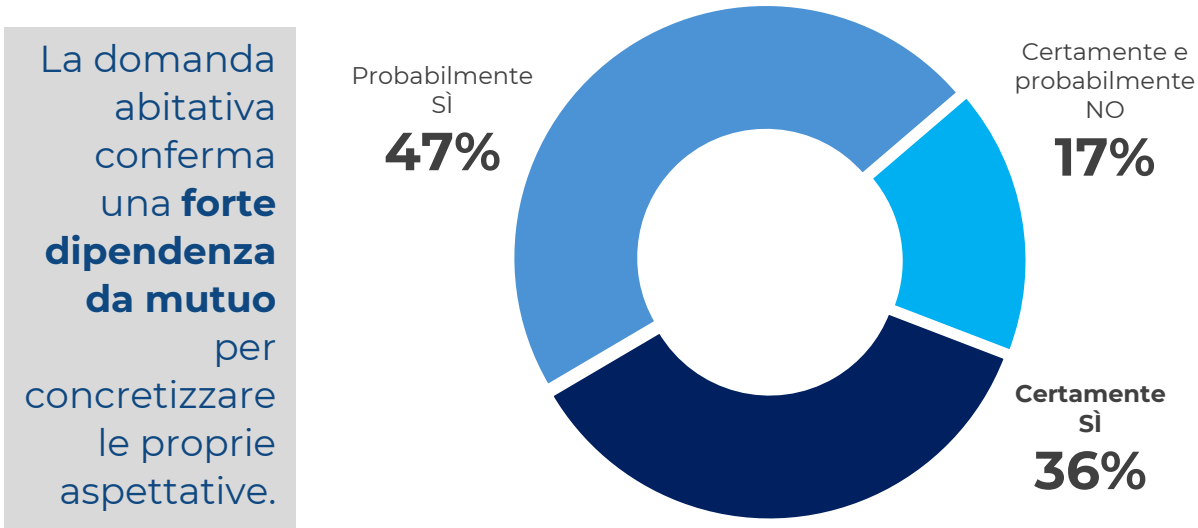
INTENZIONI DI 12 MESI

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



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)



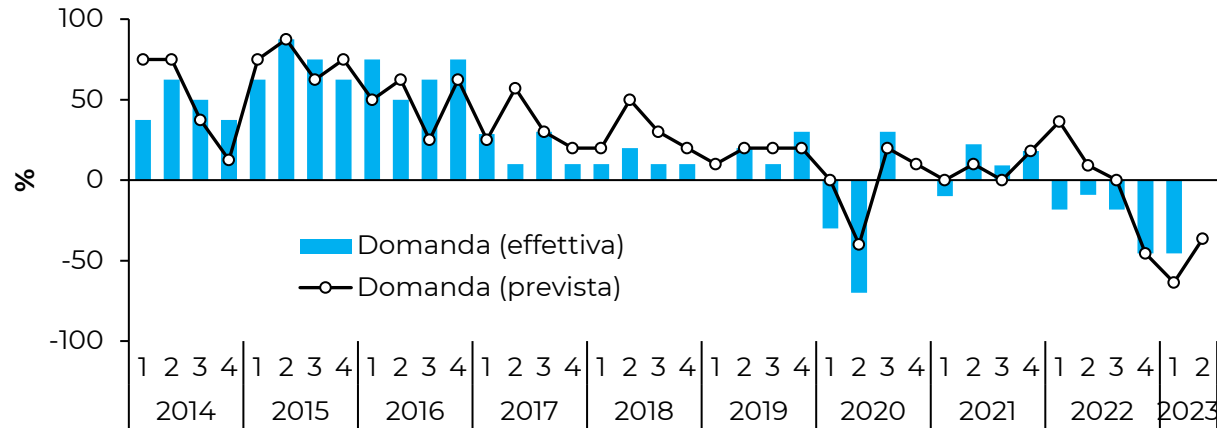
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie – Anno 2022

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

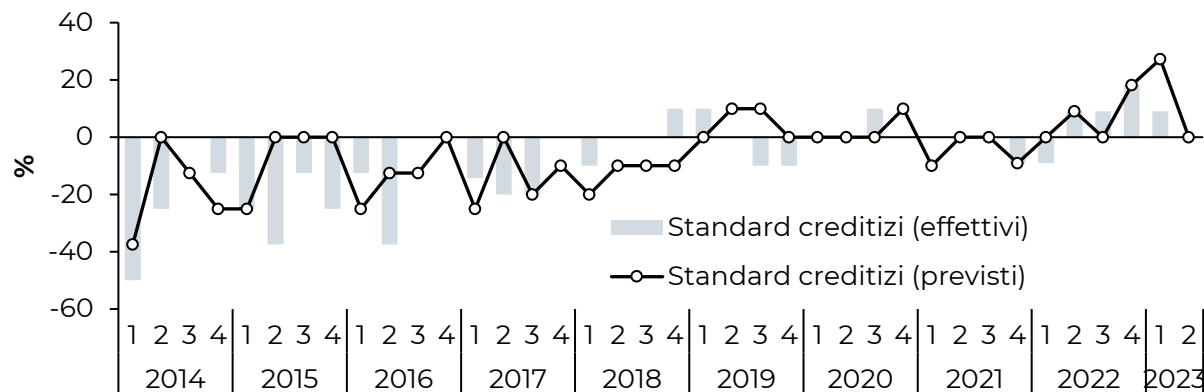
DOMANDA DI MUTUI DELLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

(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 ALLENTATI NEL PRIMO TRIMESTRE DEL 2023**, CON LA PROSPETTIVA DI UN ULTERIORE ALLENTAMENTO NEL TRIMESTRE IN CORSO.

Dietro la politica restrittiva degli istituti di credito si nasconde innanzitutto una **maggiore 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.

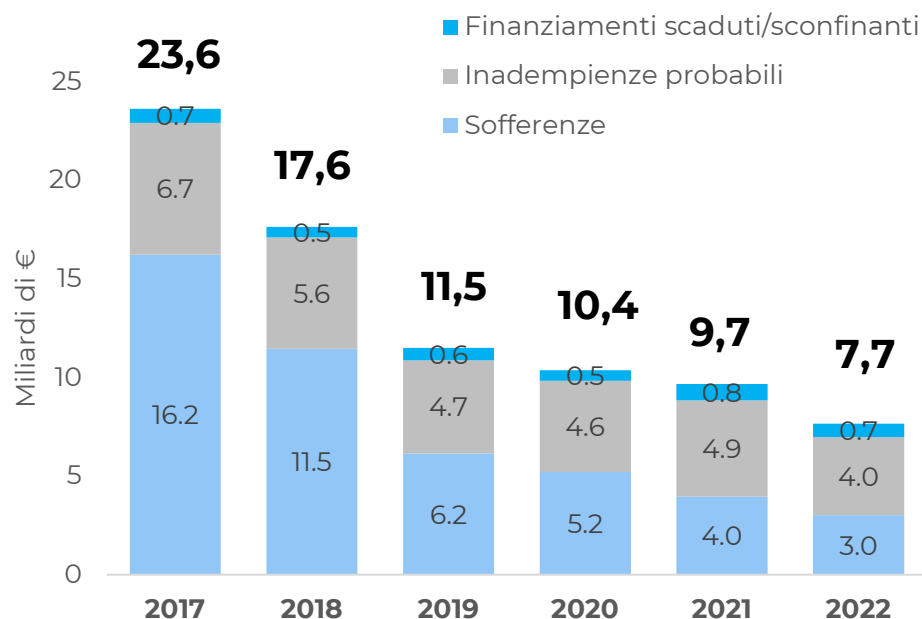
FAMIGLIE E ABITAZIONE

PRESTITI DETERIORATI E CARTOLARIZZAZIONI

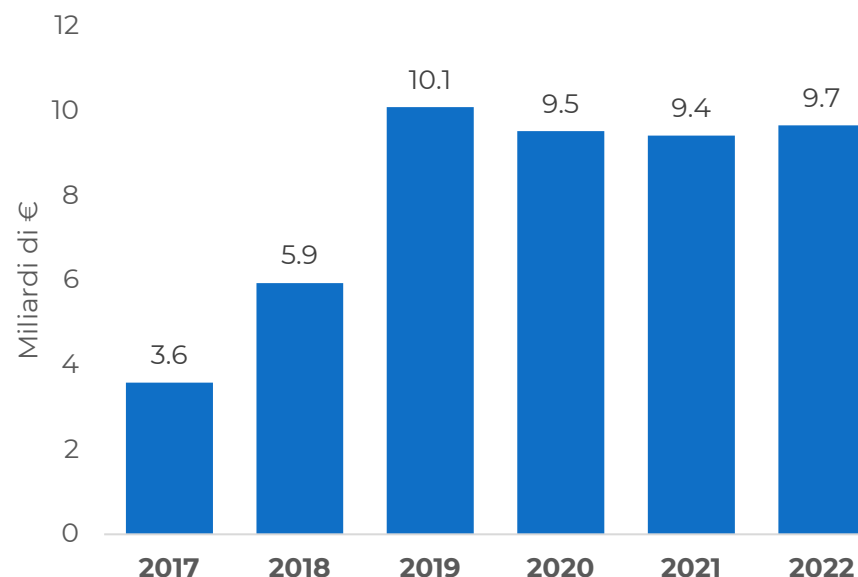
nomisma.it

15

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

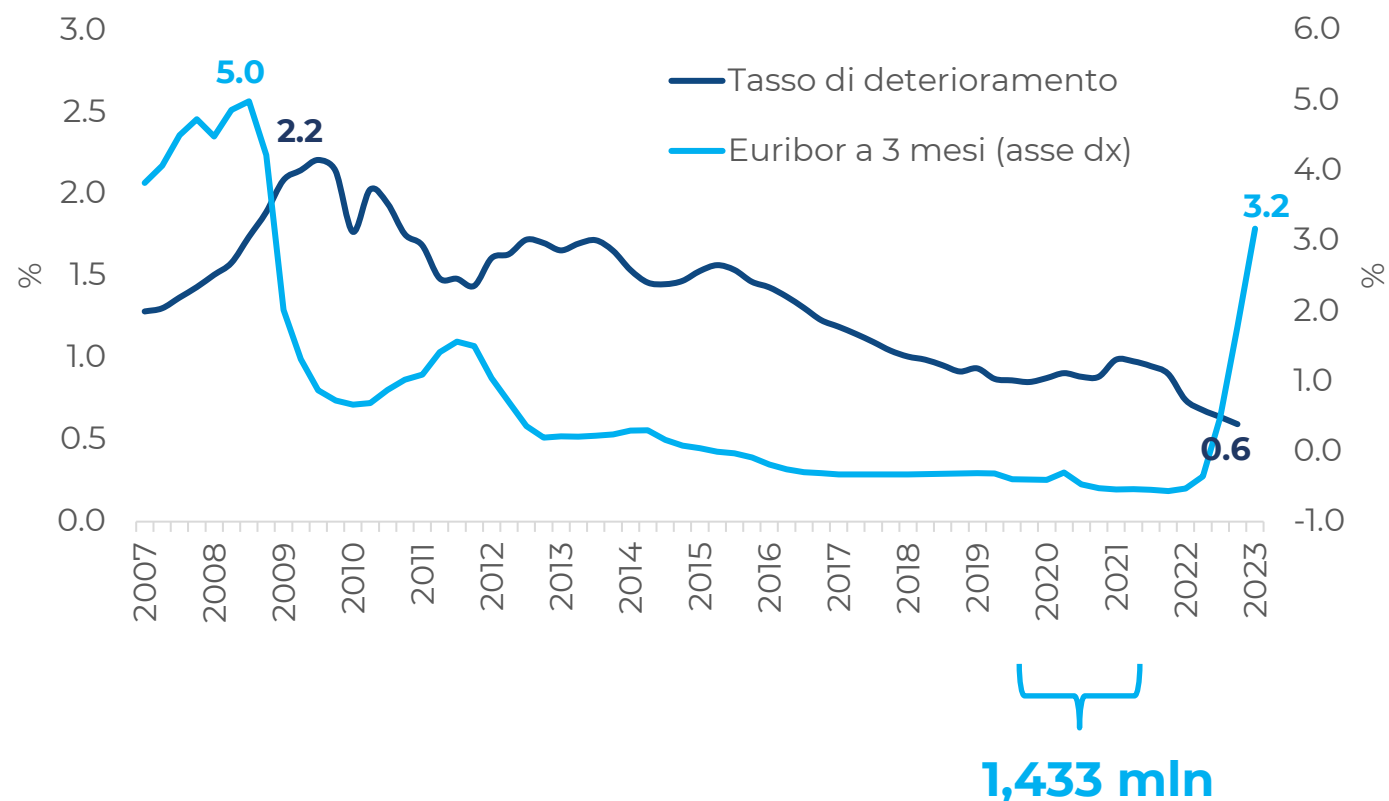
7,7 MLD
Deteriorati in
pancia alle
banche

9,7 MLD
Cartolarizza-
zioni

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)

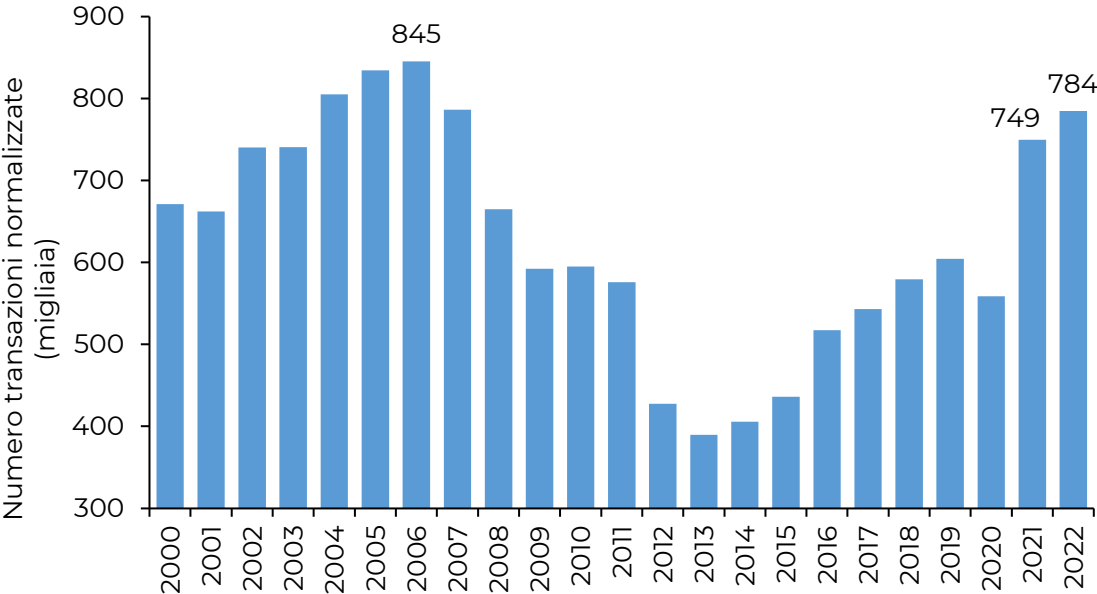


Storicamente, l'evoluzione del tasso Euribor a 3 mesi determina un aumento dei crediti deteriorati con un differimento temporale di oltre un anno.

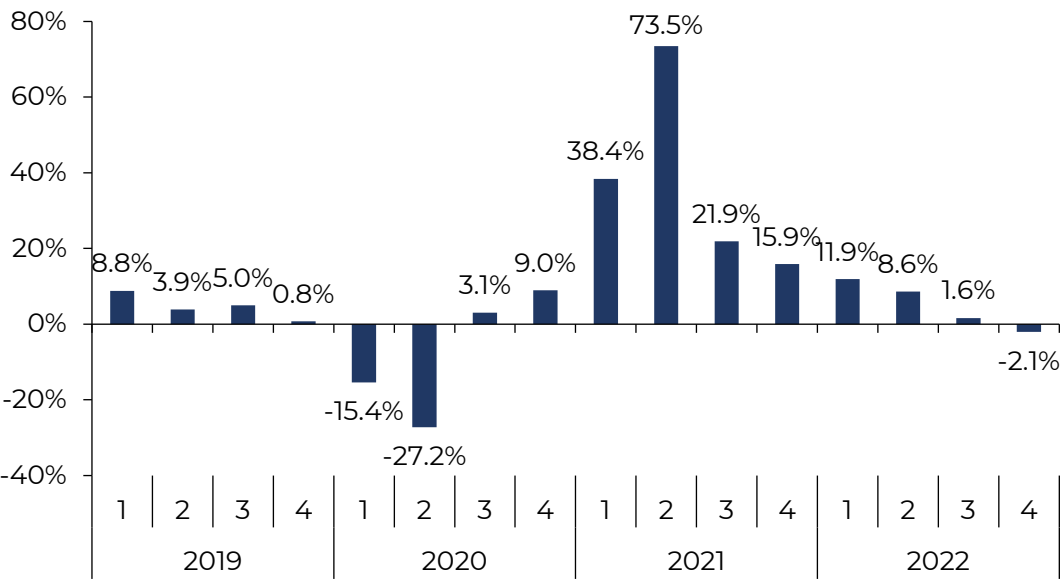
Negli ultimi anni la rischiosità è stata estremamente bassa non solo per i valori eccezionalmente bassi dell'Euribor, ma anche per le l'aumento delle cartolarizzazioni dei prestiti deteriorati e per le **moratorie** emanate nel periodo pandemico **di cui hanno usufruito 1,433 milioni di famiglie, di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

COMPRASVENDITE DI ABITAZIONI IN ITALIA
(Valori annuali in migliaia)

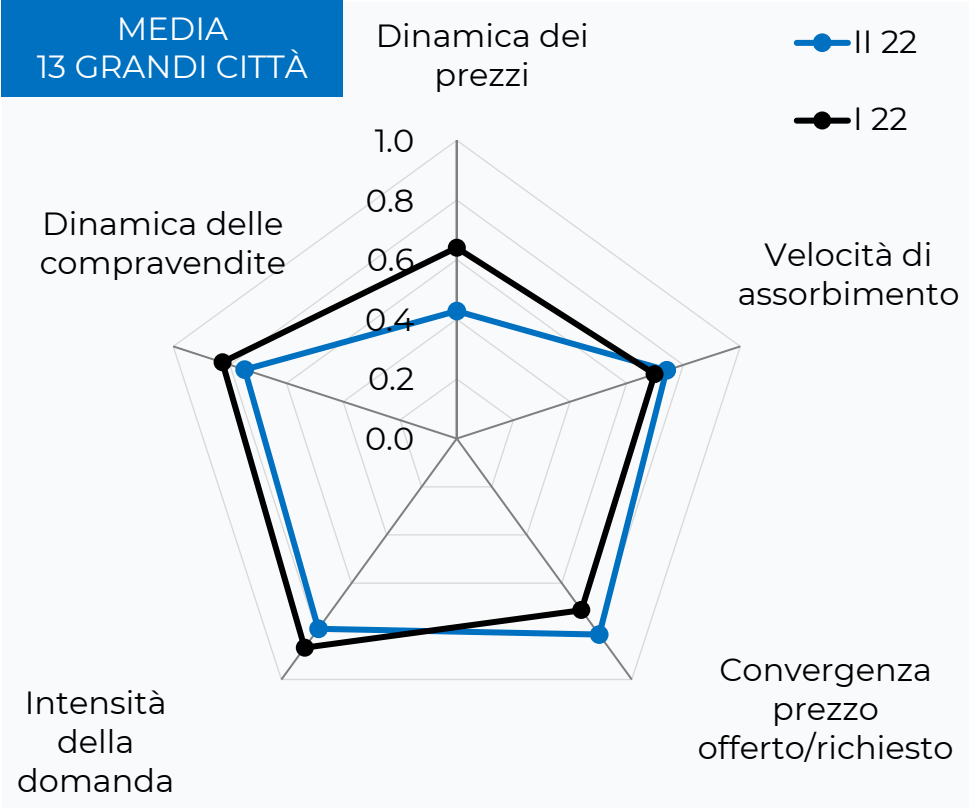
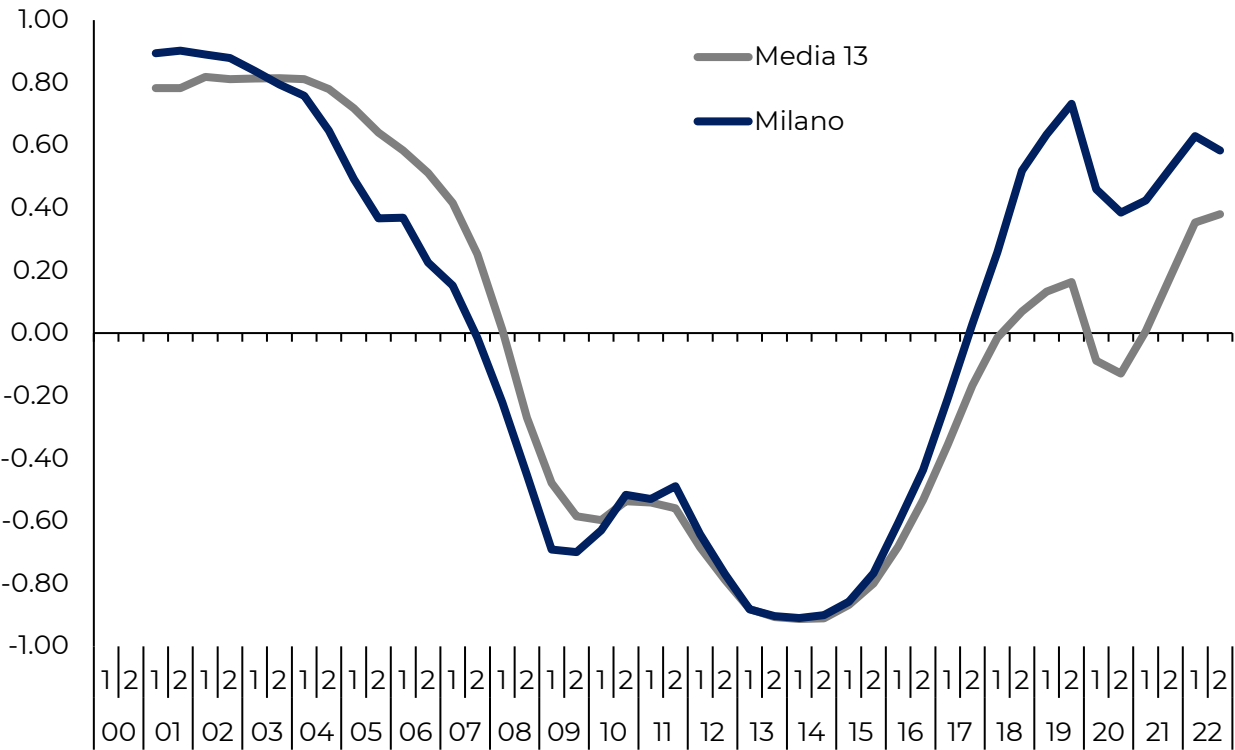


VARIAZIONE DEL NUMERO DI COMPRASVENDITE DI ABITAZIONI
(dati trimestrali, variazioni % tendenziali)

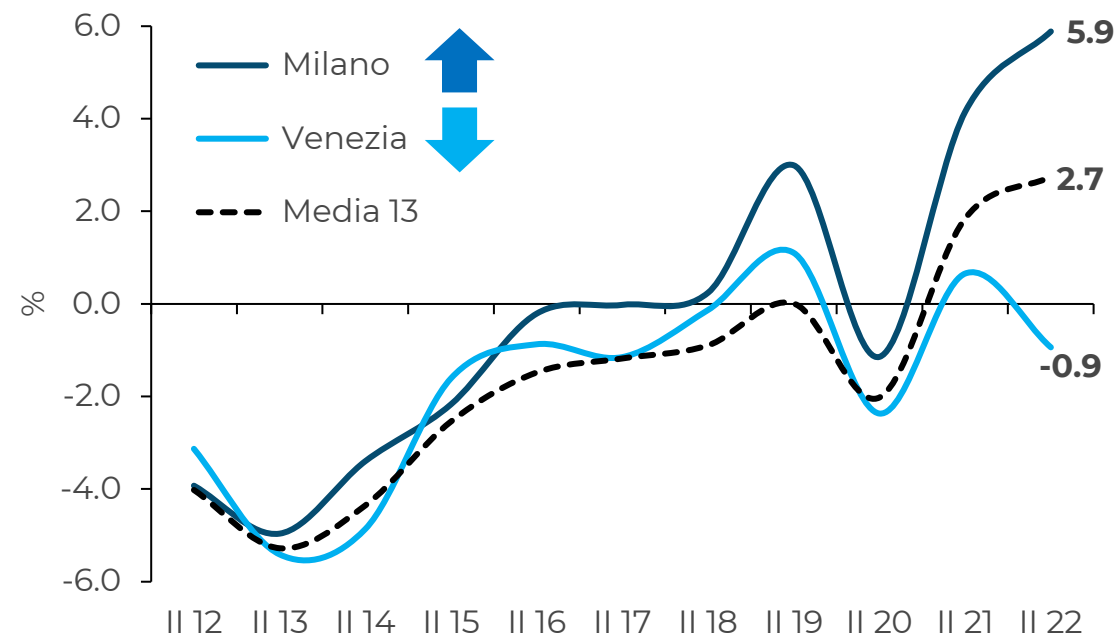


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

COMPRAVENDITA - INDICE PERFORMANCE RESIDENZIALE (13 GRANDI CITTÀ)



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

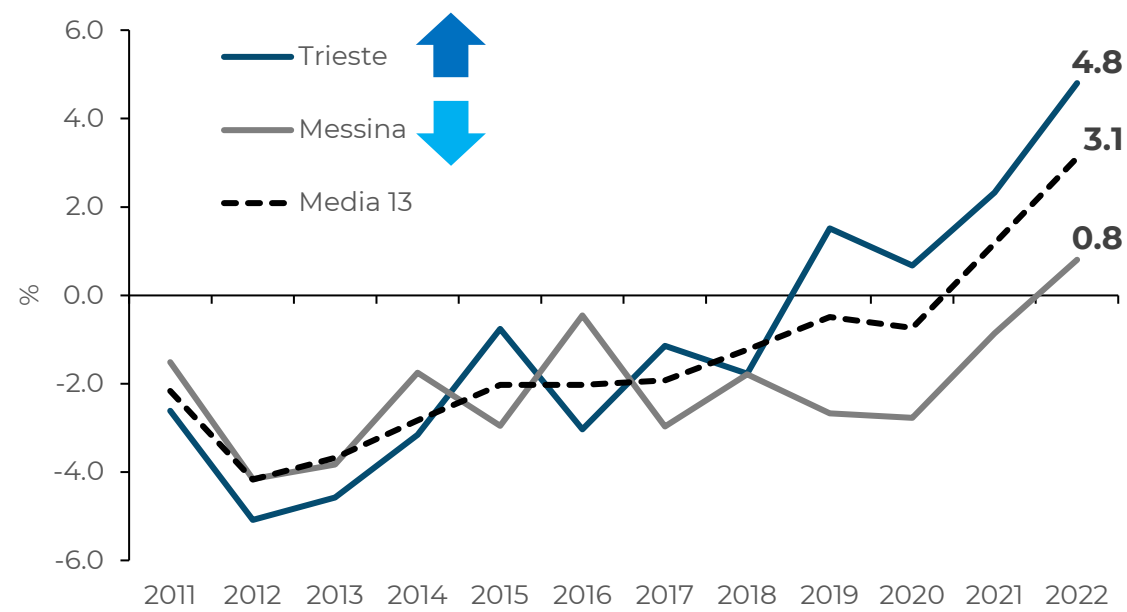


**PREZZI MEDI DI ABITAZIONI
MEDIA 13 GRANDI CITTÀ**
(Variazioni % semestrali)

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

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

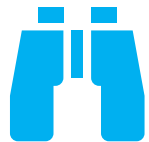
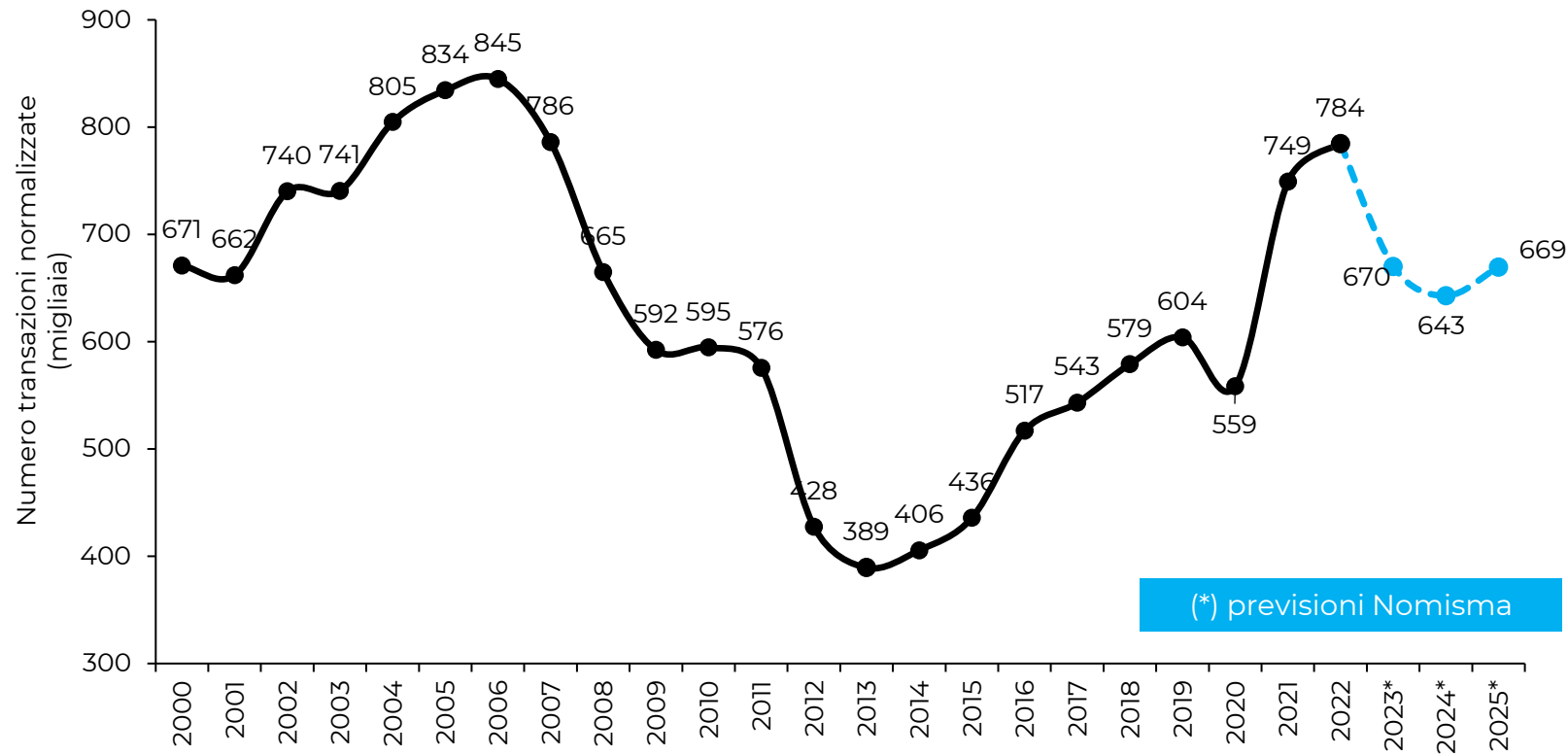


**PREZZI MEDI DI ABITAZIONI
MEDIA 13 CITTÀ INTERMEDIE**
(Variazioni % annuali)

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

Fonte: Nomisma

NUMERO DI COMPRAVENDITE RESIDENZIALI (Migliaia)



-14,6%

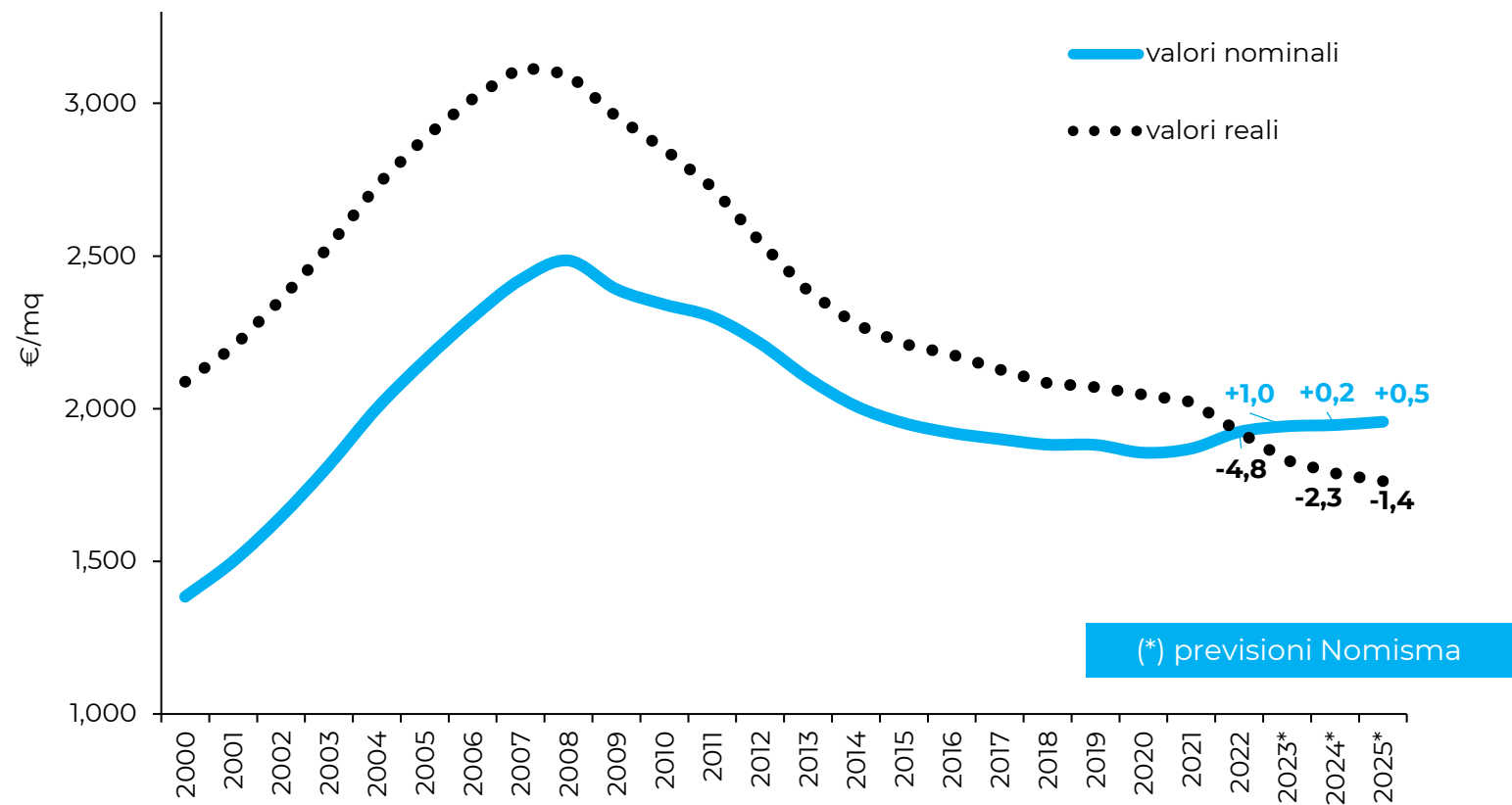
La flessione delle compravendite residenziali nel 2023

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

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

PREZZI MEDI DI ABITAZIONI

(Media delle 13 grandi città; variazioni % annuali)



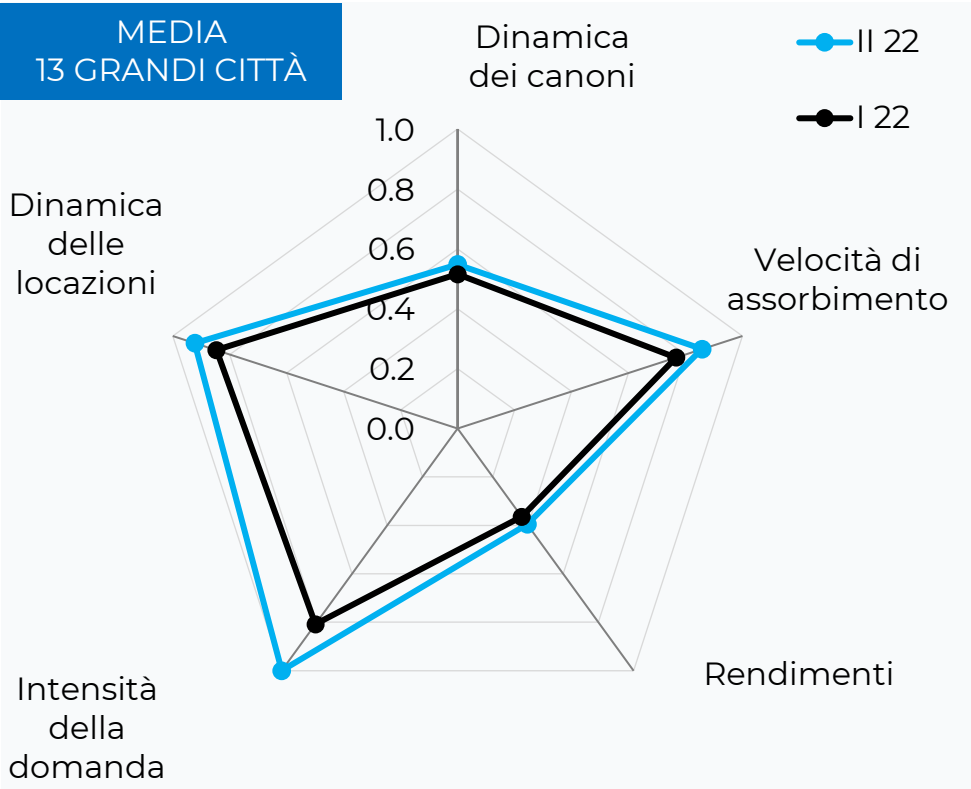
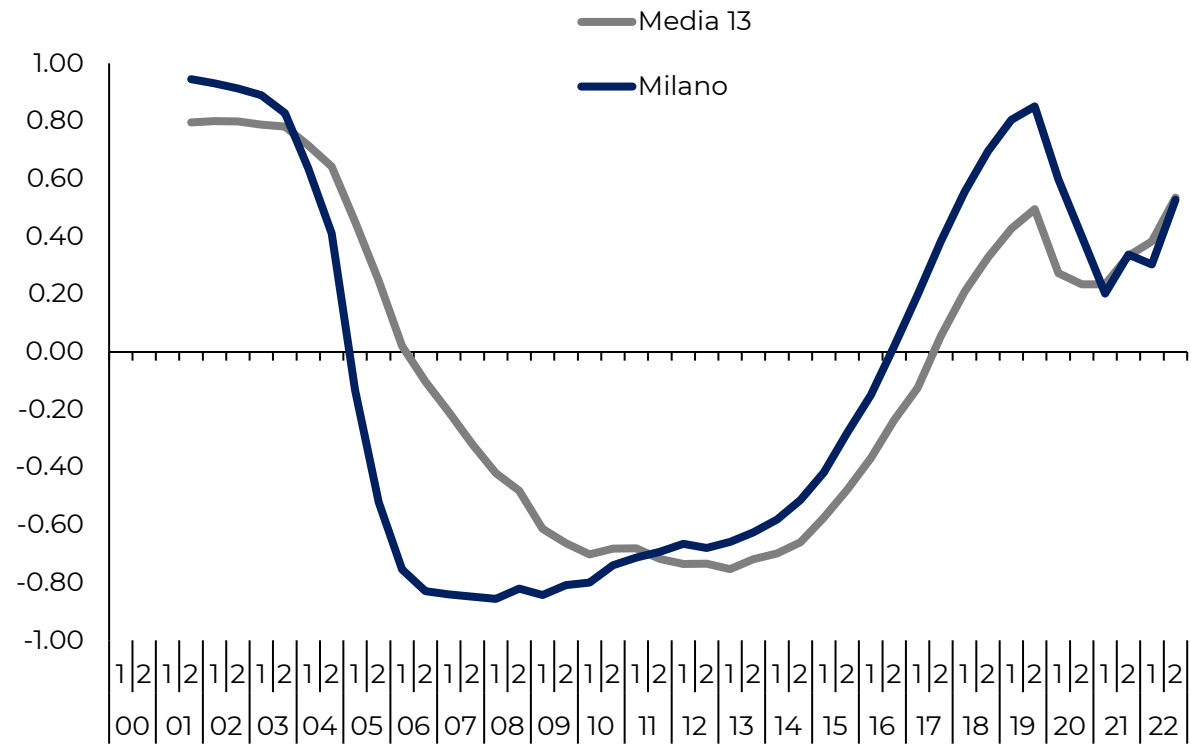
+1,0%

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

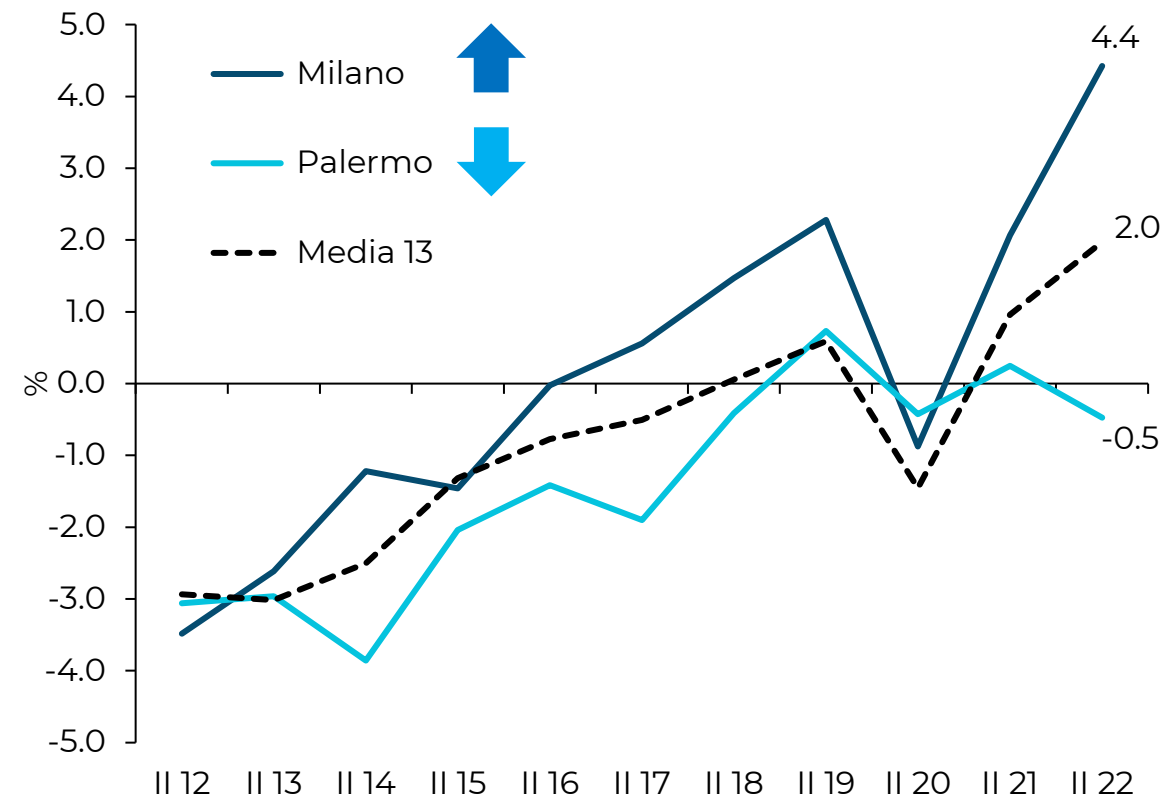
-4,8%

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

LOCAZIONE - INDICE PERFORMANCE RESIDENZIALE (13 GRANDI CITTÀ)



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

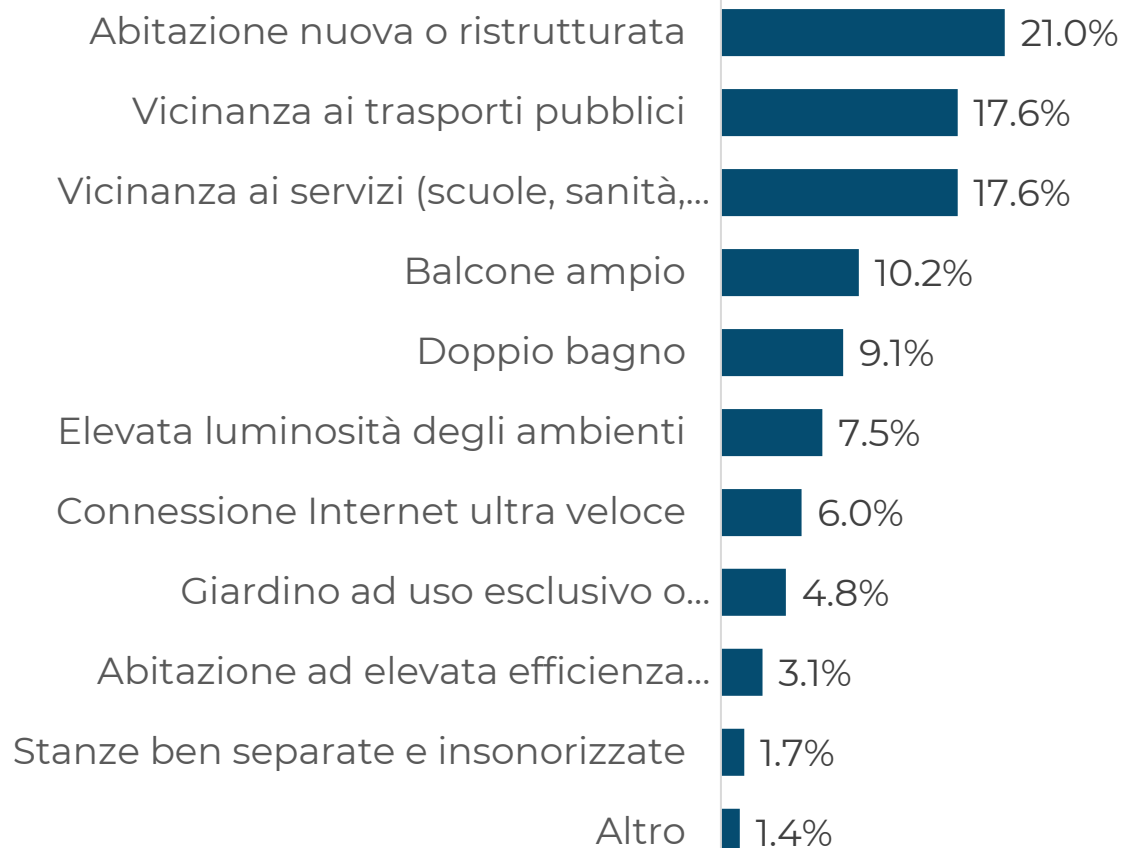
PROFILO, PREFERENZE CRITICITÀ

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

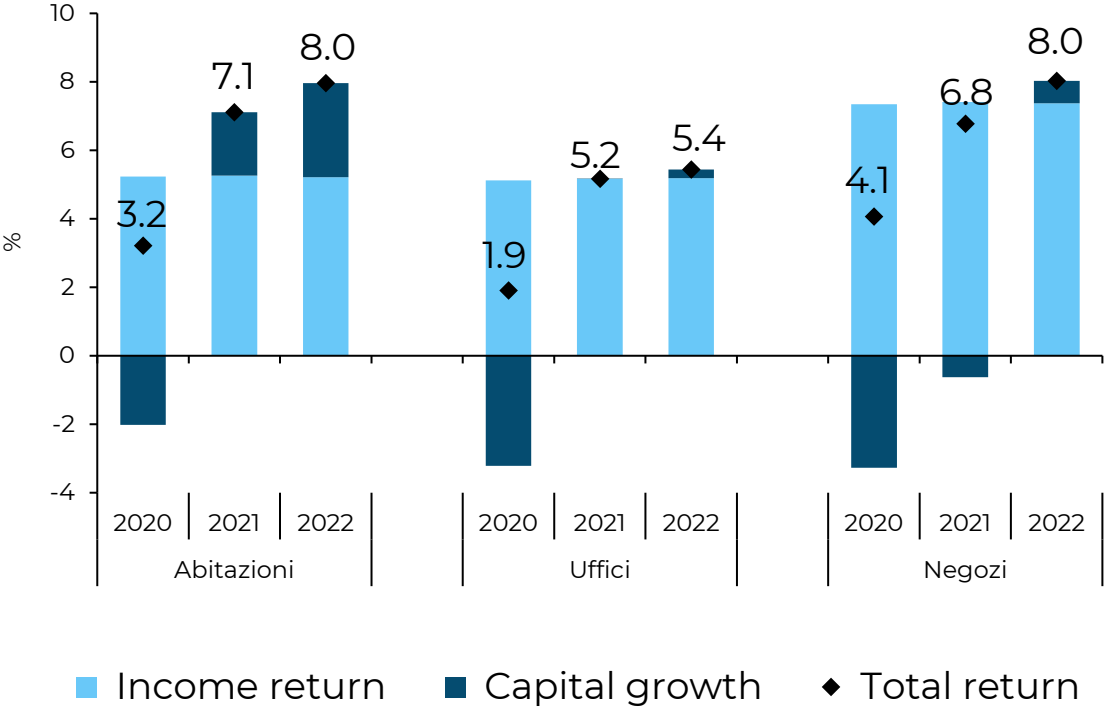
Offerta selettiva nei confronti della domanda

Offerta di bassa qualità

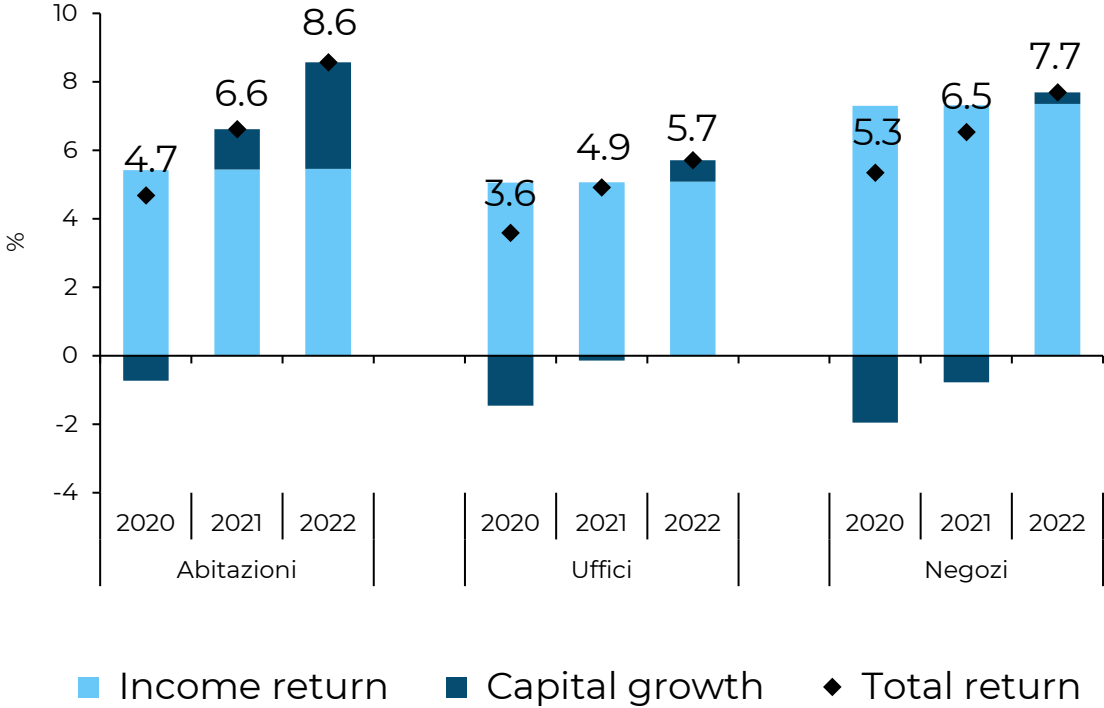
Offerta scarsa causa la conversione verso il mercato degli affitti brevi

Domanda che non trova affitti sostenibili

13 GRANDI CITTÀ (%)



13 CITTÀ INTERMEDIE (%)



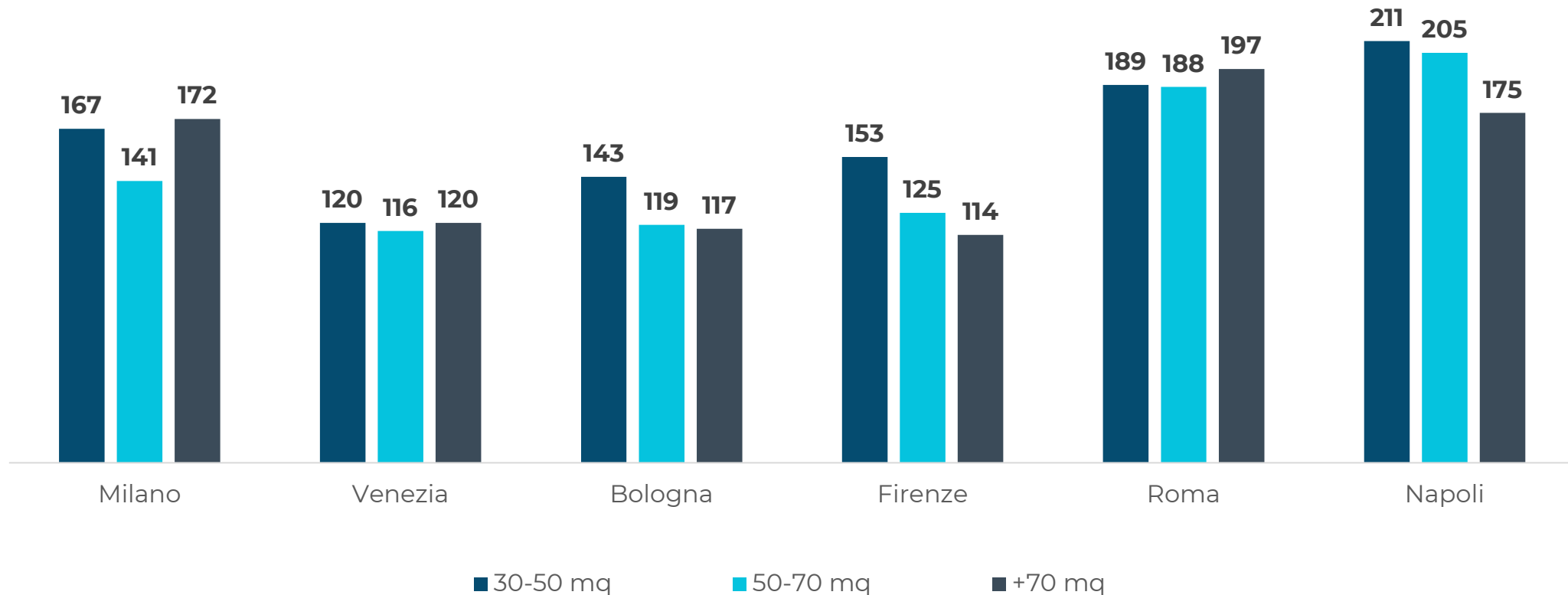
Fonte: Nomisma

BREAK EVEN DEGLI AFFITTI NEI CENTRI STORICI

nomisma.it

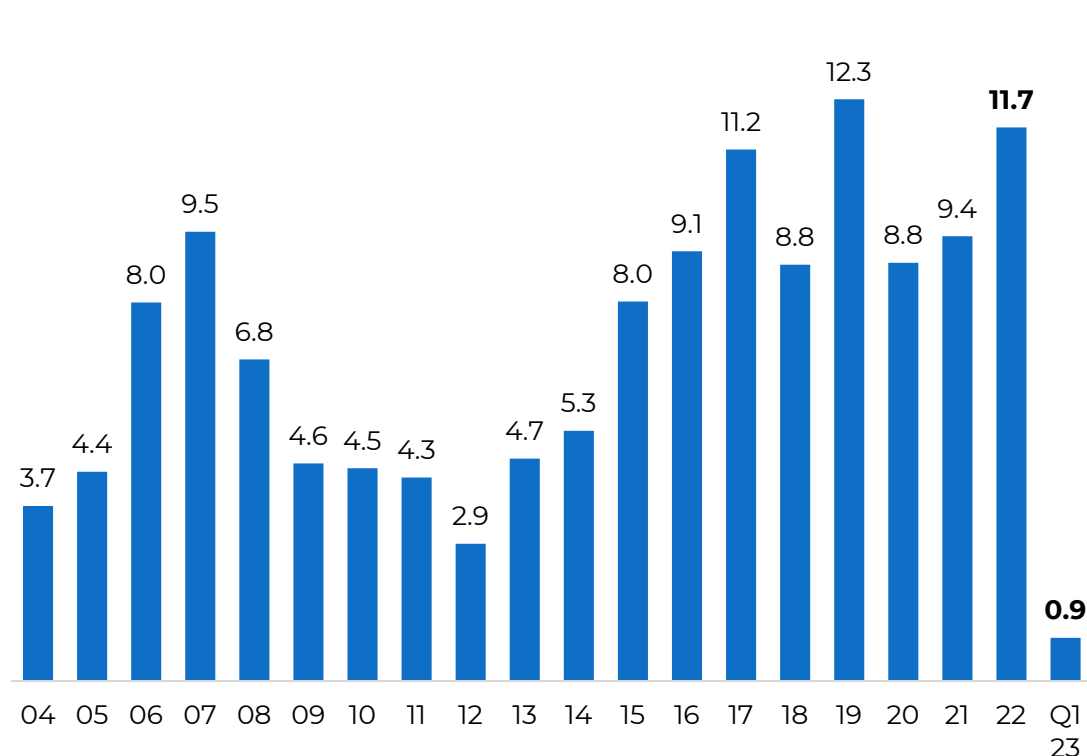
27

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

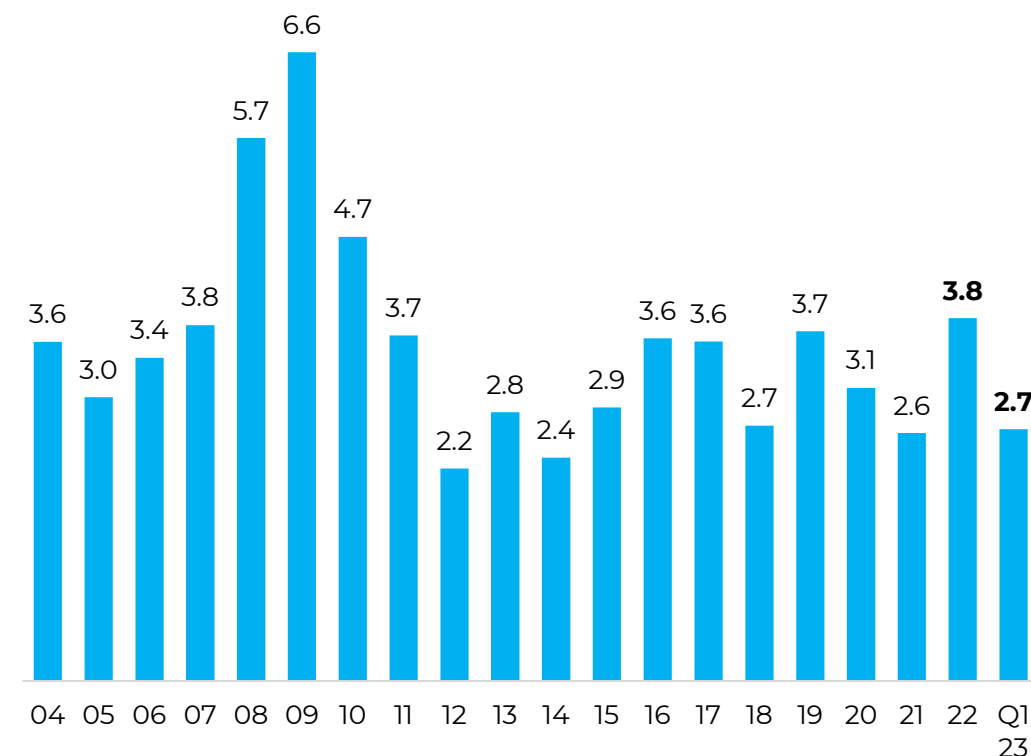


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Airbnb

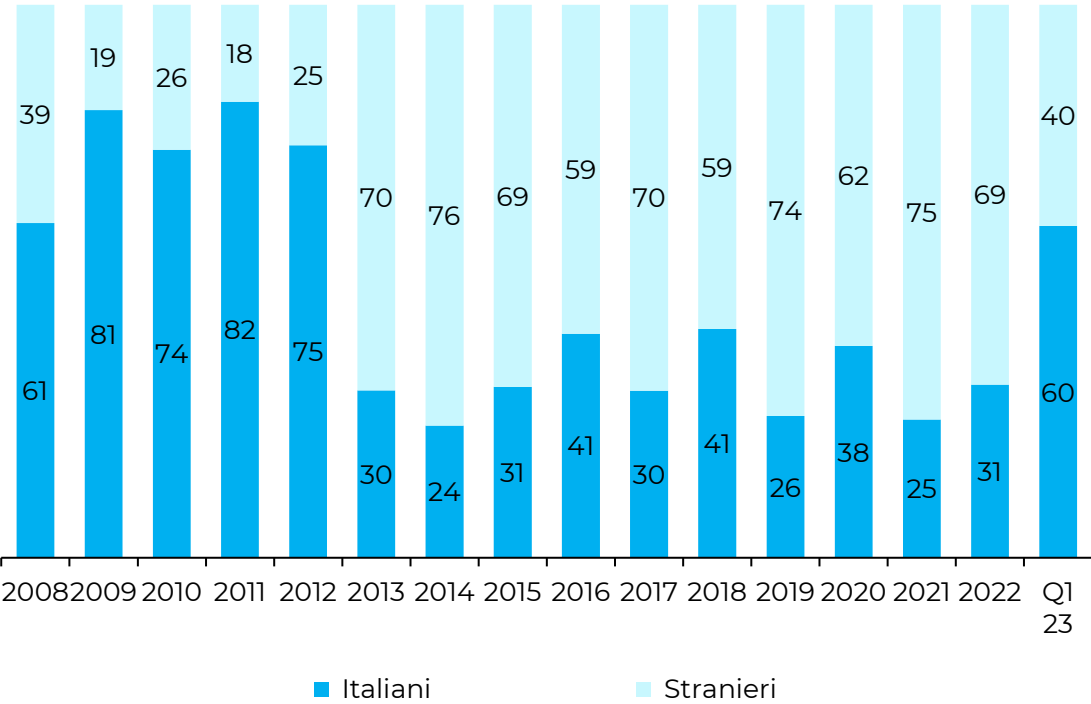
ITALIA – VOLUME DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE (Miliardi di Euro)



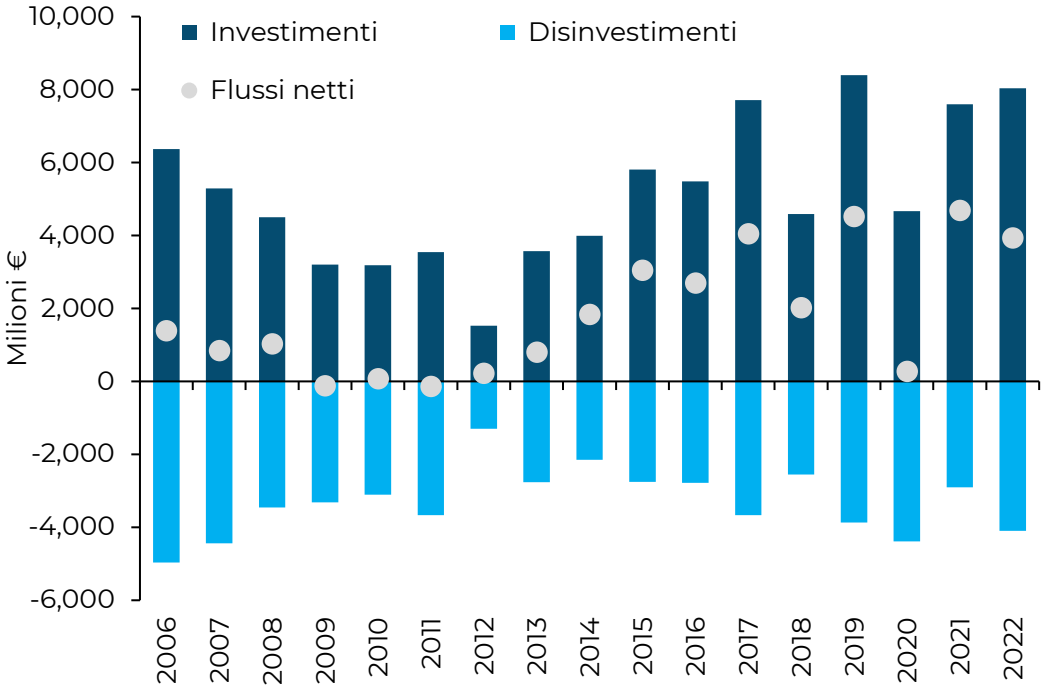
PESO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA SUL TOTALE INVESTIMENTI IN EUROPA (%)



PER ORIGINE DELL'INVESTITORE (%)

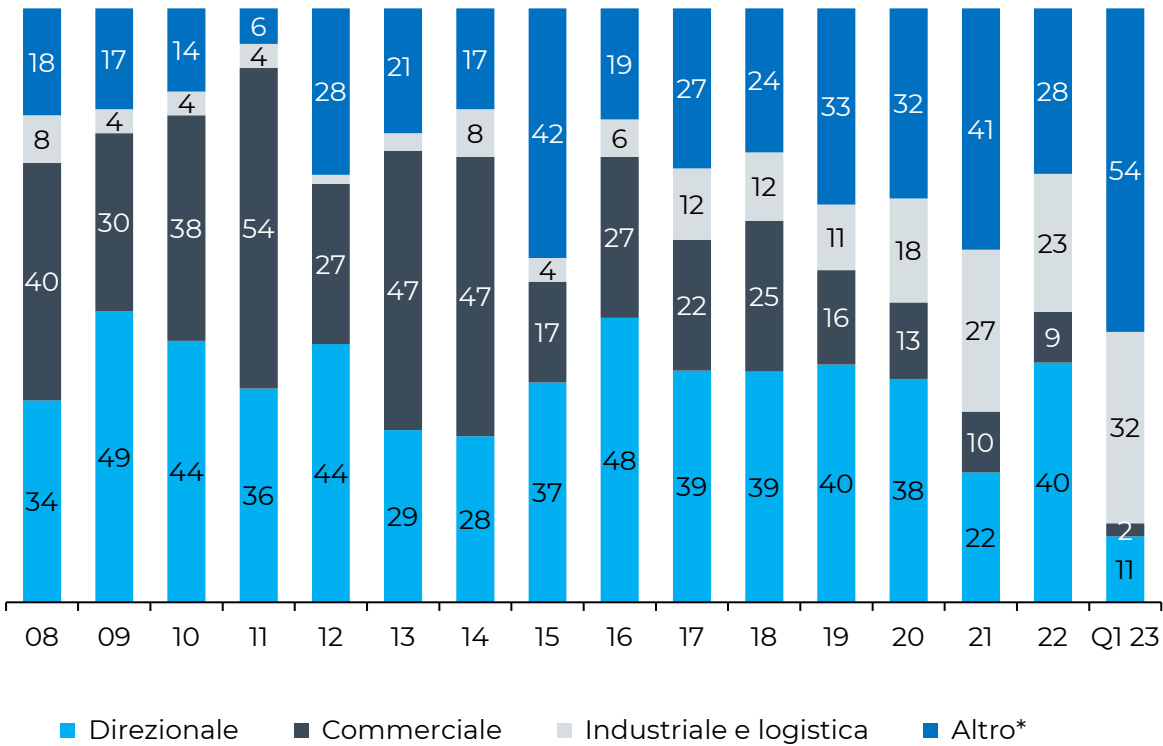


INVESTIMENTI E DISINVESTIMENTI DI OPERATORI STRANIERI IN ITALIA (Milioni di euro)



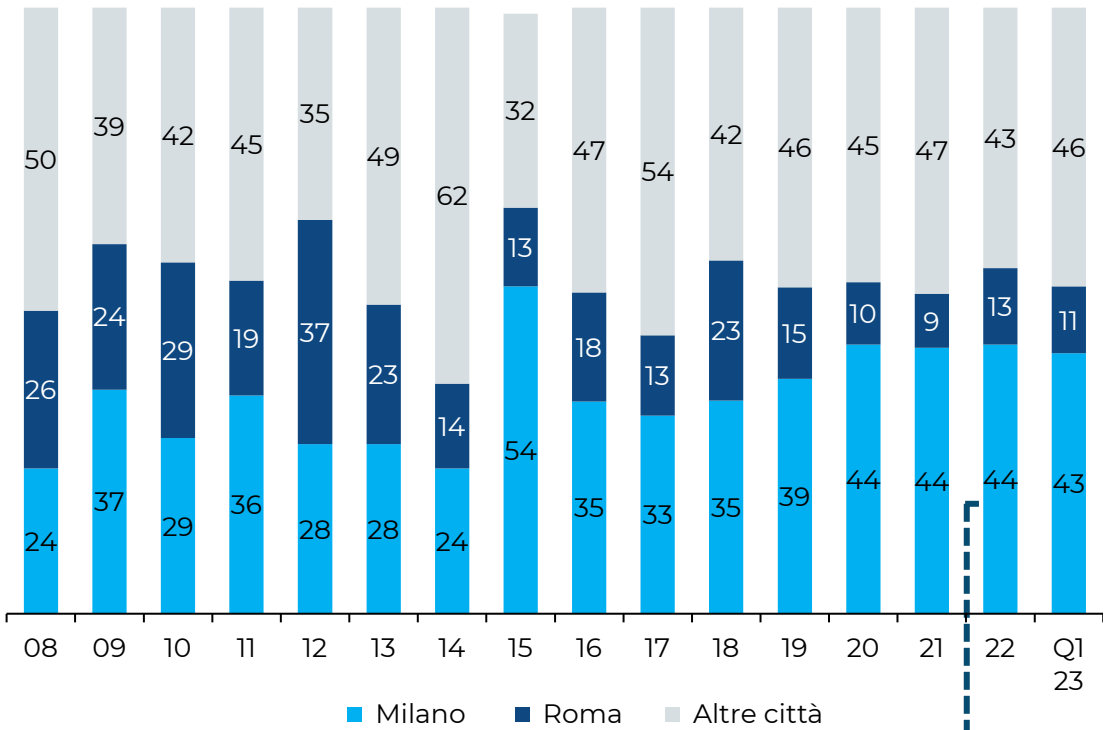
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers

PER TIPOLOGIA (% sul totale)



* Hotel, misti e altre tipologie

PER LOCALITÀ (% sul totale)



MILANO 2022

75% UFFICI

13% ALTRO

3% MISTO

3% ALBERGHIERO

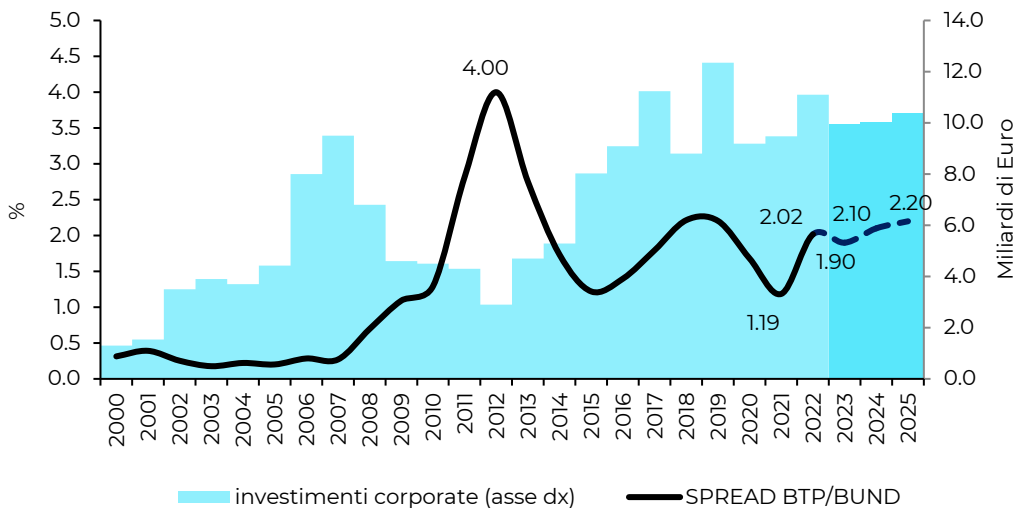
1% COMMERCIALE

5% INDUSTRIALE E LOGISTICA

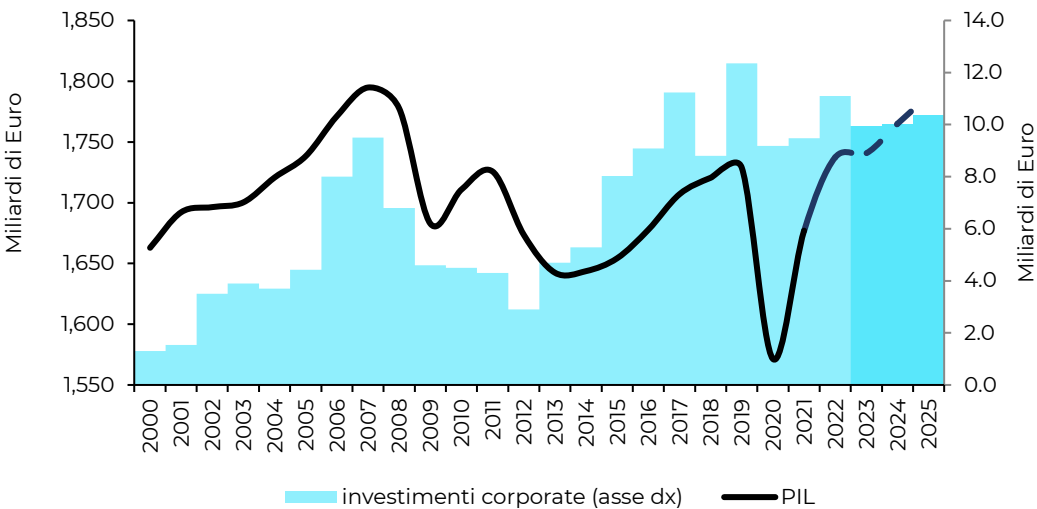
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers

MERCATO IMMOBILIARE CORPORATE: I 3 FATTORI DA TENERE SOTTO CONTROLLO

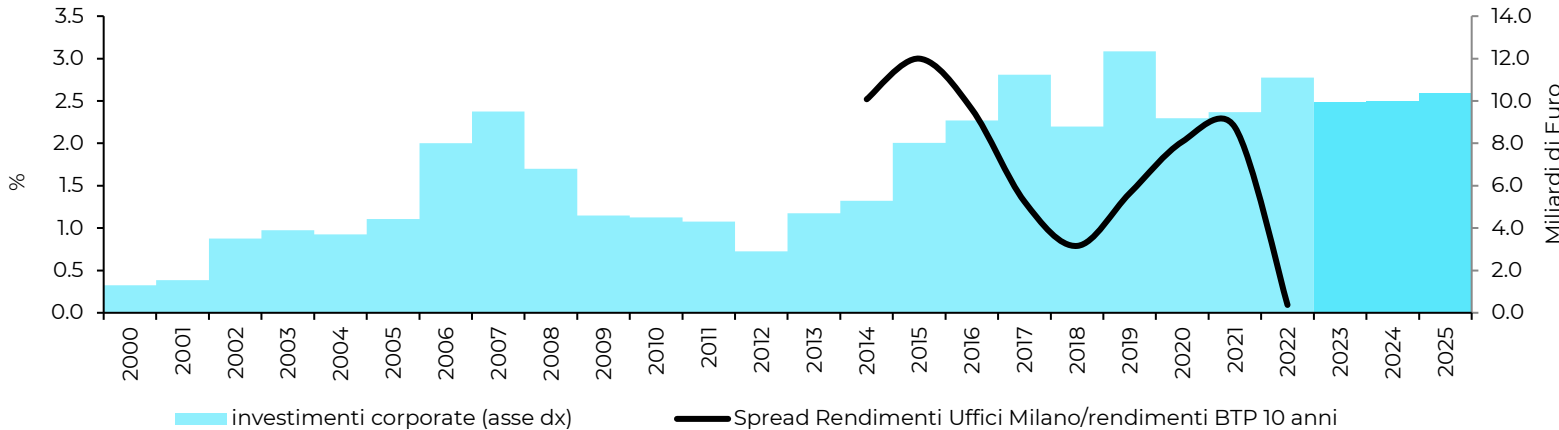
Investimenti corporate e Spread BTP/Bund a 10 anni



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!**



**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

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

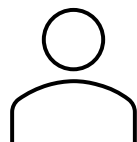
150 su Roma

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

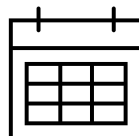
- Popolazione 18-65 anni



MODALITÀ DI RILEVAZIONE

MODE

- CAWI (Computer Assisted Web Interviewing)



PERIODO DI RILEVAZIONE

Maggio 2023

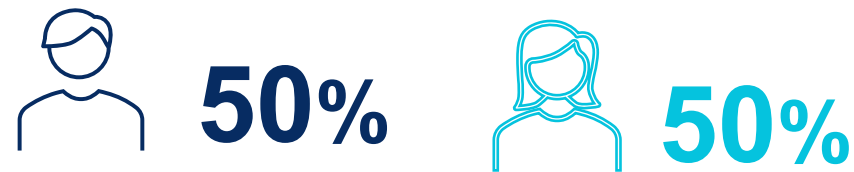


CARATTERISTICHE DEL QUESTIONARIO

Strutturato a prevalente risposta chiusa

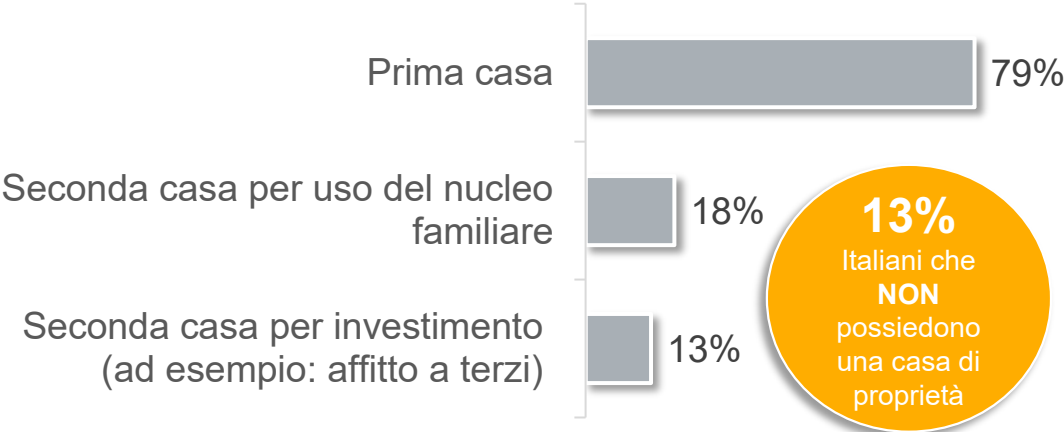
Composizione del campione

GENERE



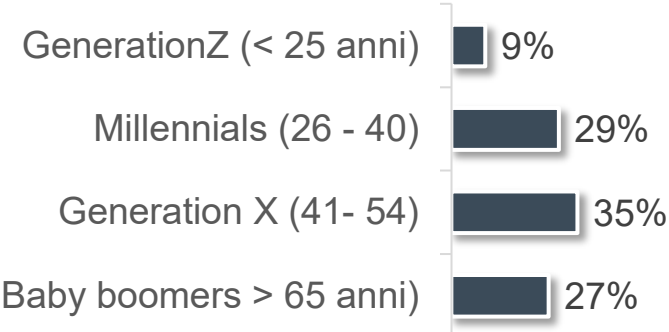
IMMOBILI DI PROPRIETÀ

RISPOSTA MULTIPLA



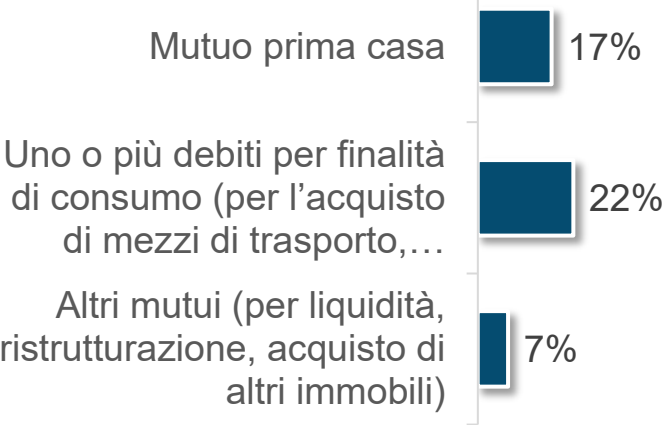
CLASSE D'ETÀ

RISPOSTA SINGOLA



MUTUI E/O FINANZIAMENTI IN CORSO

RISPOSTA SINGOLA





Cedola vs Mattone: la Ricerca T. Rowe Price

Inflazione e ricorso al risparmio

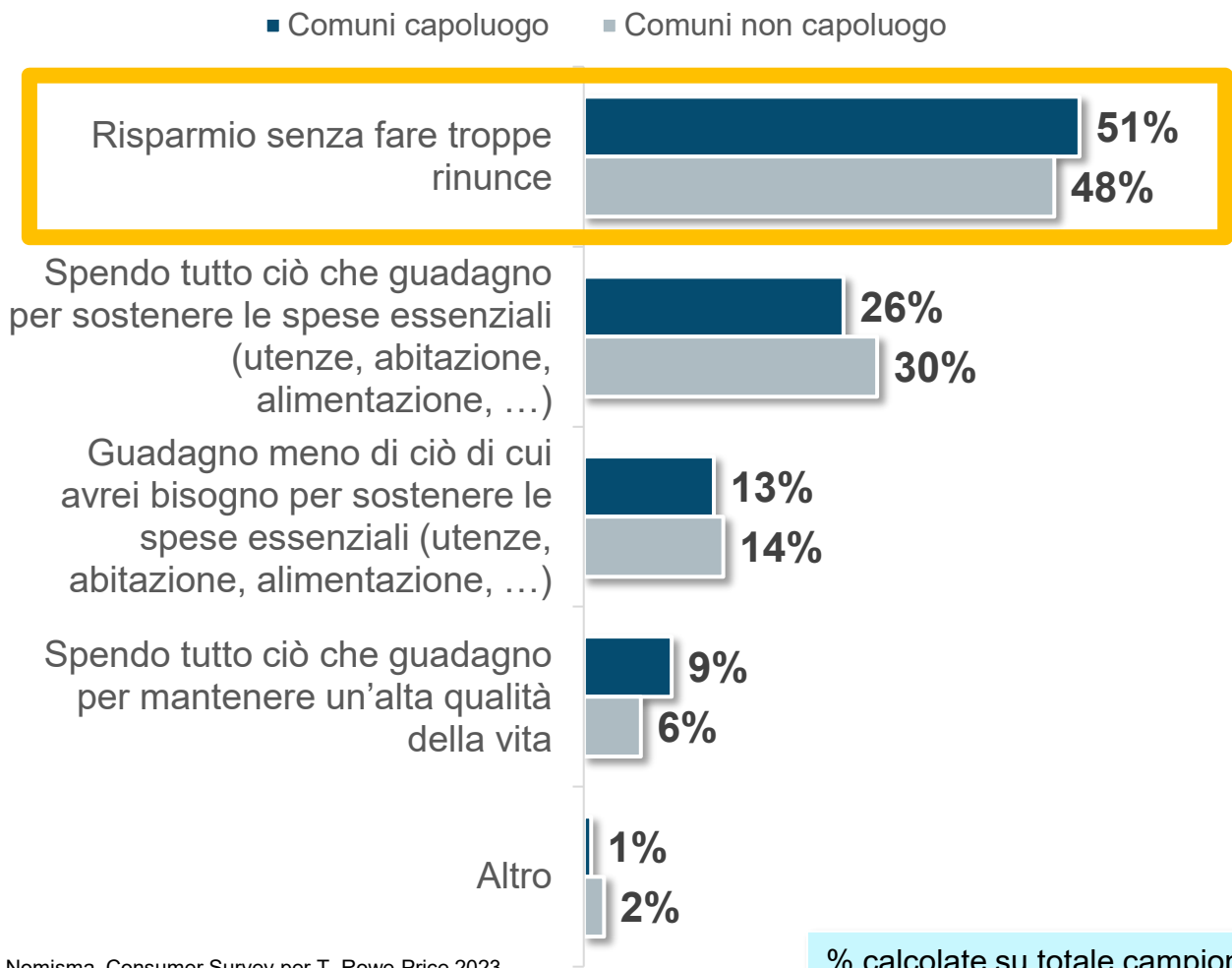
Luca Dondi, CEO, Nomisma

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

Budget familiare | Gestione

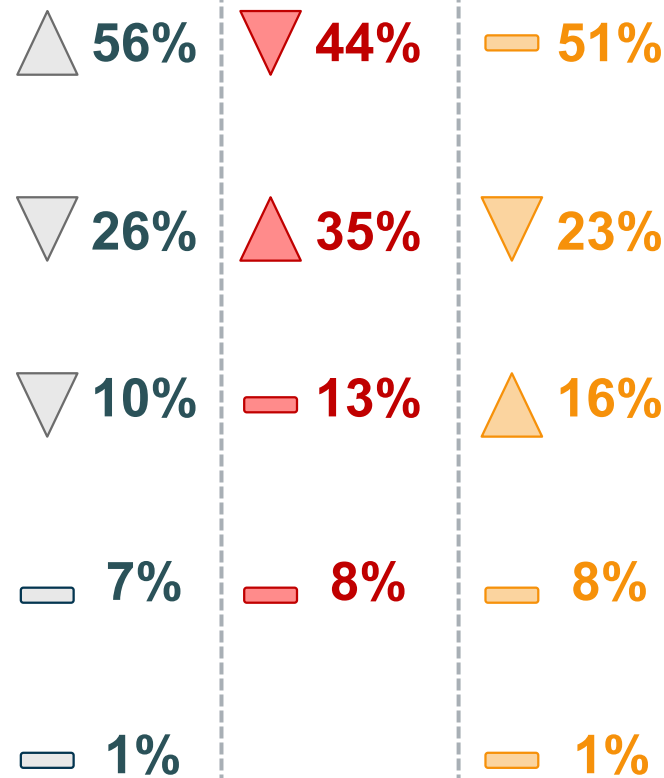
Quale comportamento descrive meglio il modo in cui, negli ultimi 12 mesi, ha gestito le sue finanze/ il suo budget familiare?

RISPOSTA SINGOLA



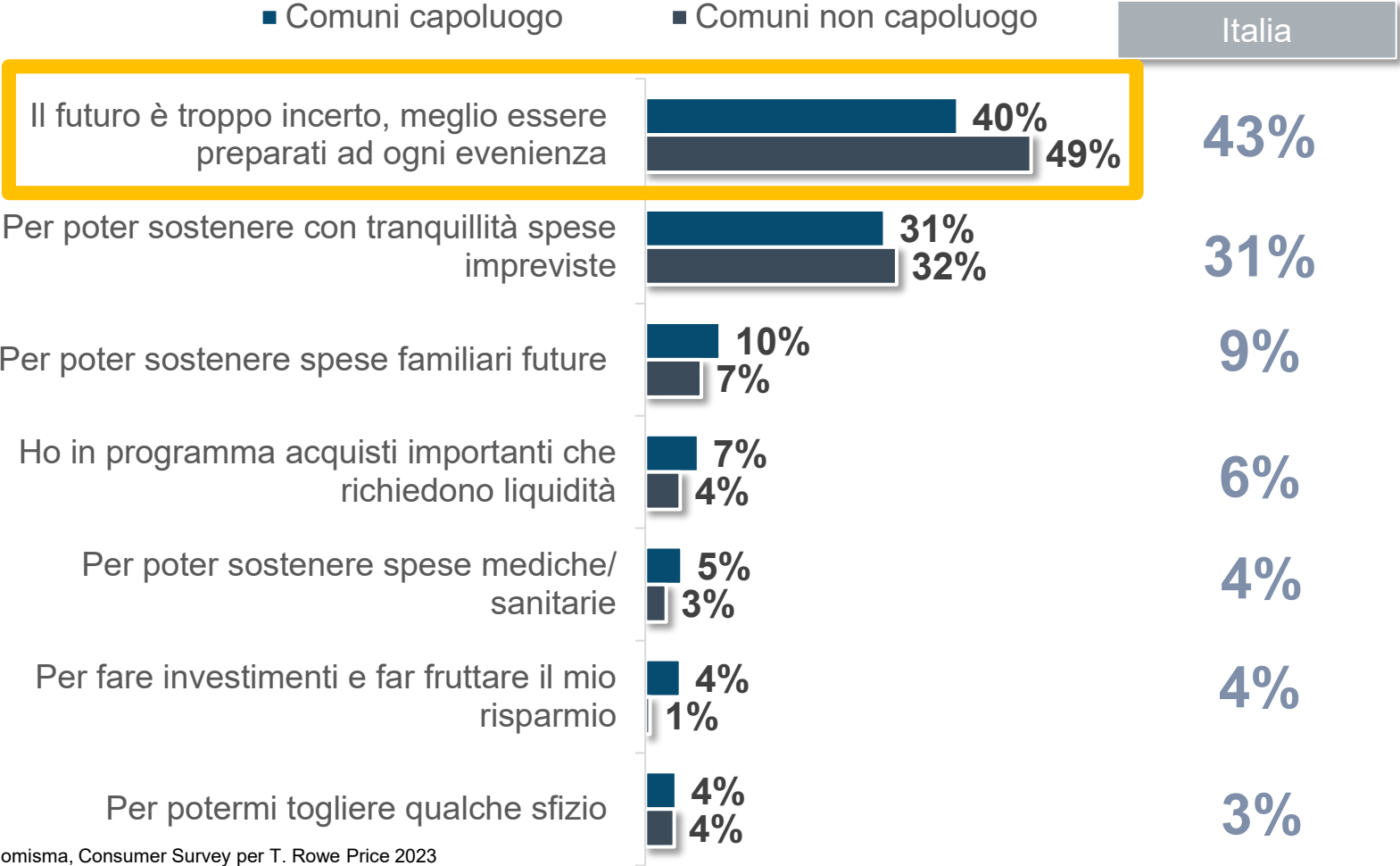
Fonte: Nomisma, Consumer Survey per T. Rowe Price 2023

Italia



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)	49%	47%	48%
Fondi comuni d'investimento	26%	26%	26%
Titoli pubblici e buoni postali	20%	18%	19%
Libretti a risparmio, certificati di deposito	17%	18%	17%
Azioni	15%	9%	13%
Obbligazioni private	12%	16%	13%
Piani Individuali di Risparmio (detti "PIR") introdotti dalla Legge di Bilancio del 2017	10%	9%	10%
Derivati	2%	1%	2%

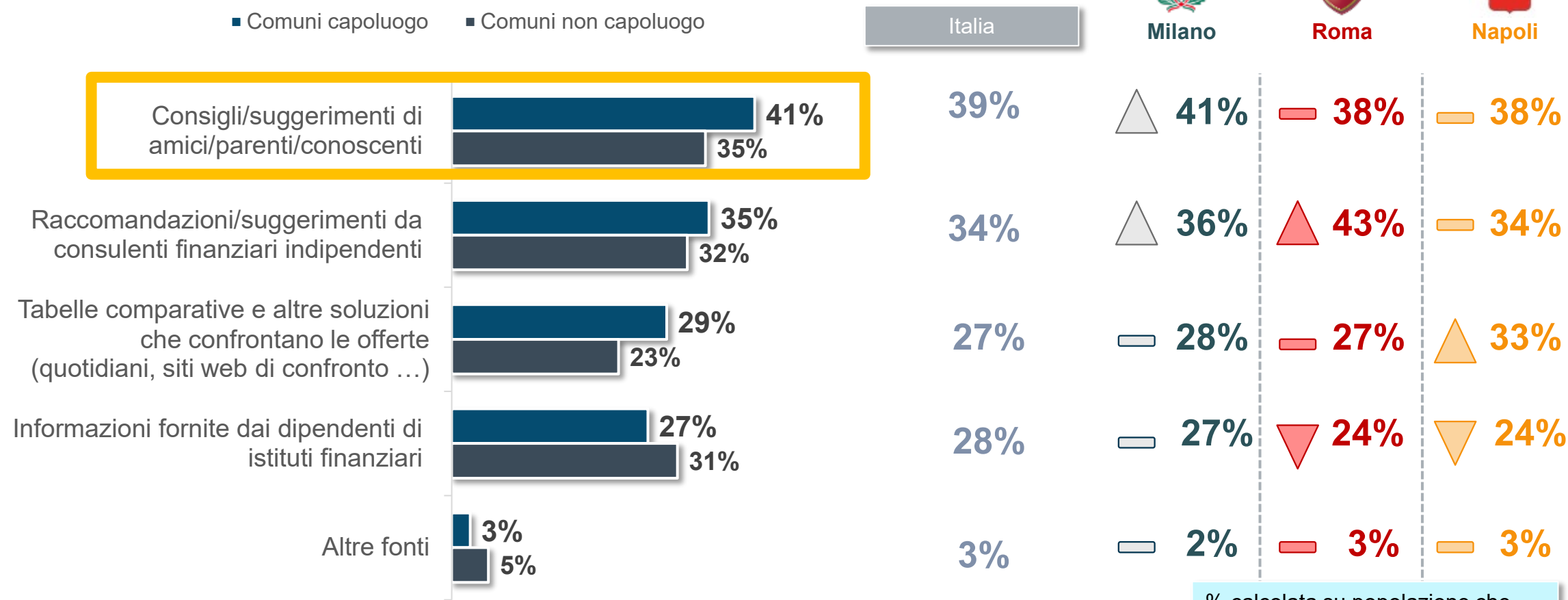
Fonte: Nomisma, Consumer Survey per T. Rowe Price 2023

% calcolata su totale campione

Strumenti finanziari | Canali di informazione

Quali fonti di informazione hanno influenzato maggiormente la scelta?

RISPOSTA MULTIPLA



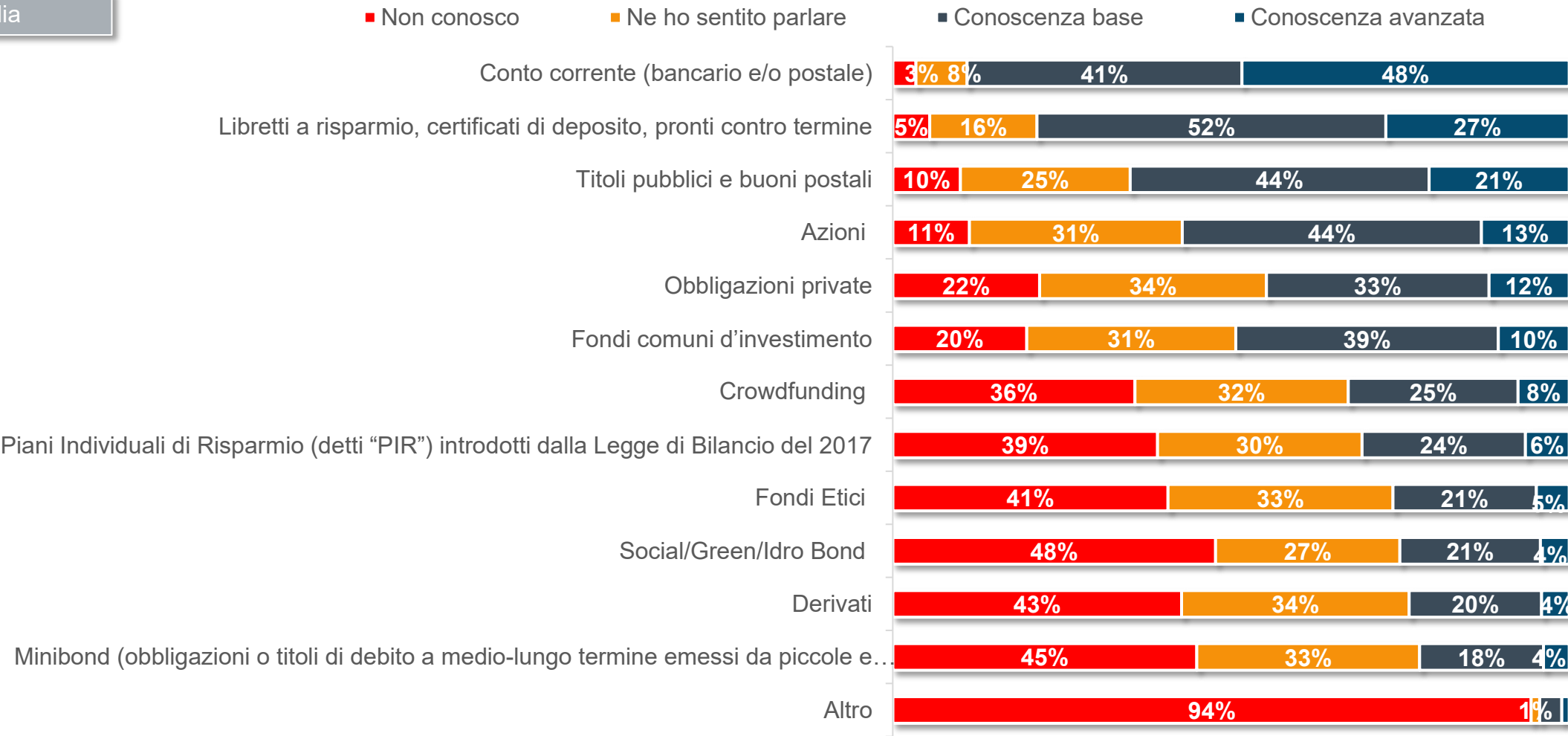
Fonte: Nomisma, Consumer Survey per T. Rowe Price 2023

% calcolata su popolazione che possiede almeno uno strumento finanziario

Prodotti finanziari | Consapevolezza

Qual è la sua conoscenza rispetto ai seguenti prodotti finanziari?

Italia



% calcolata su totale campione

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



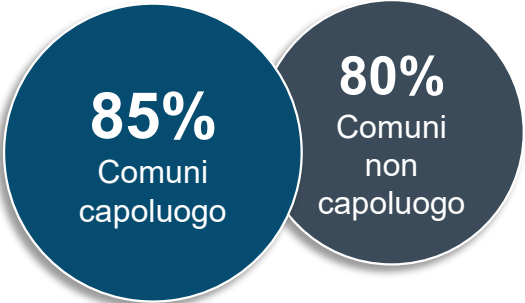
D'accordo + Molto d'accordo + Assolutamente d'accordo

83%



AFFIDABILITÀ PER GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

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



Milano

▲ 89%



Roma

▼ 79%



Napoli

▲ 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



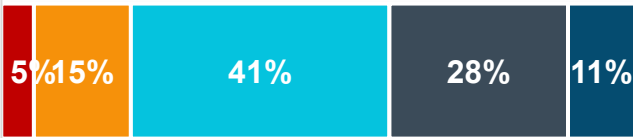
ACQUISTO CASA PER INVESTIMENTO

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



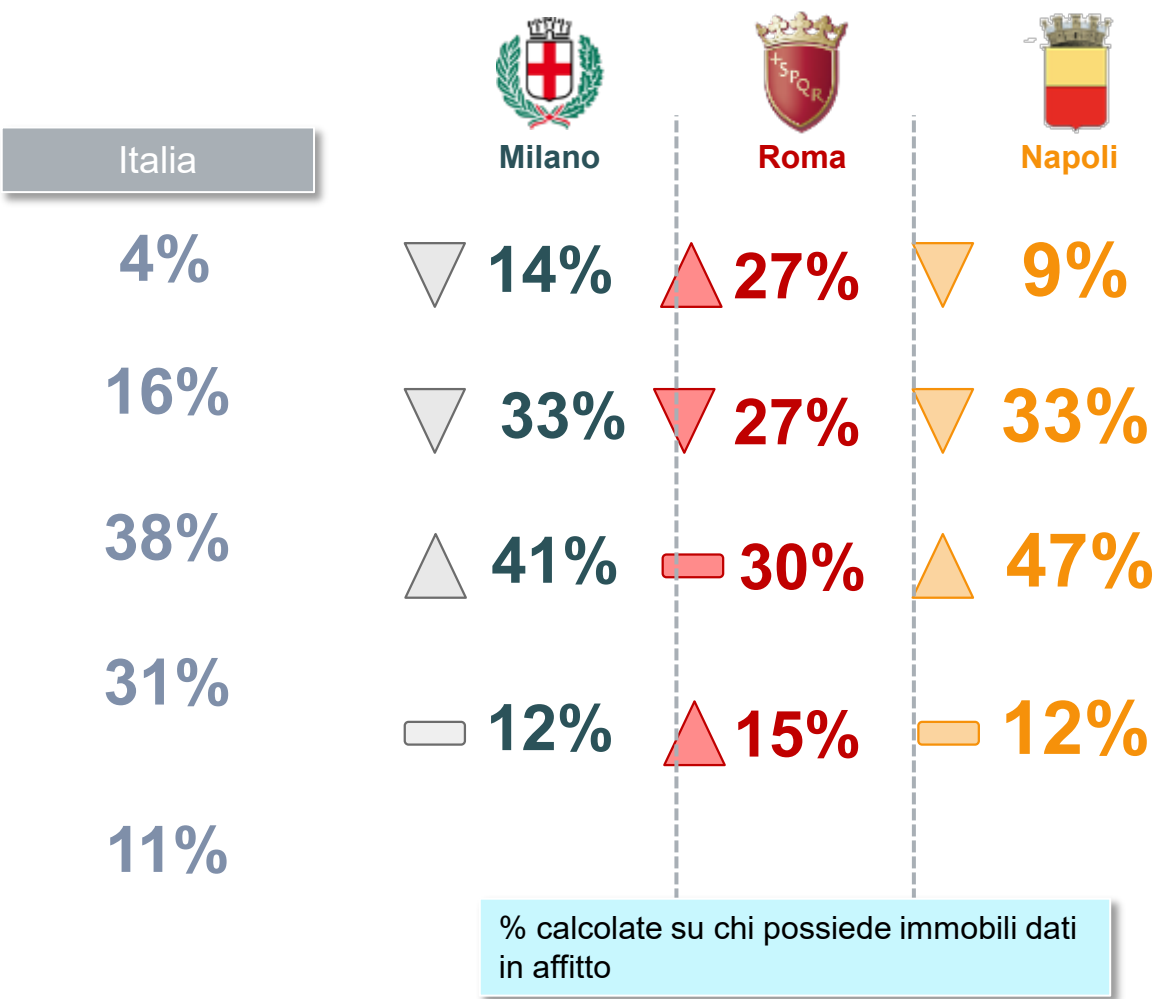
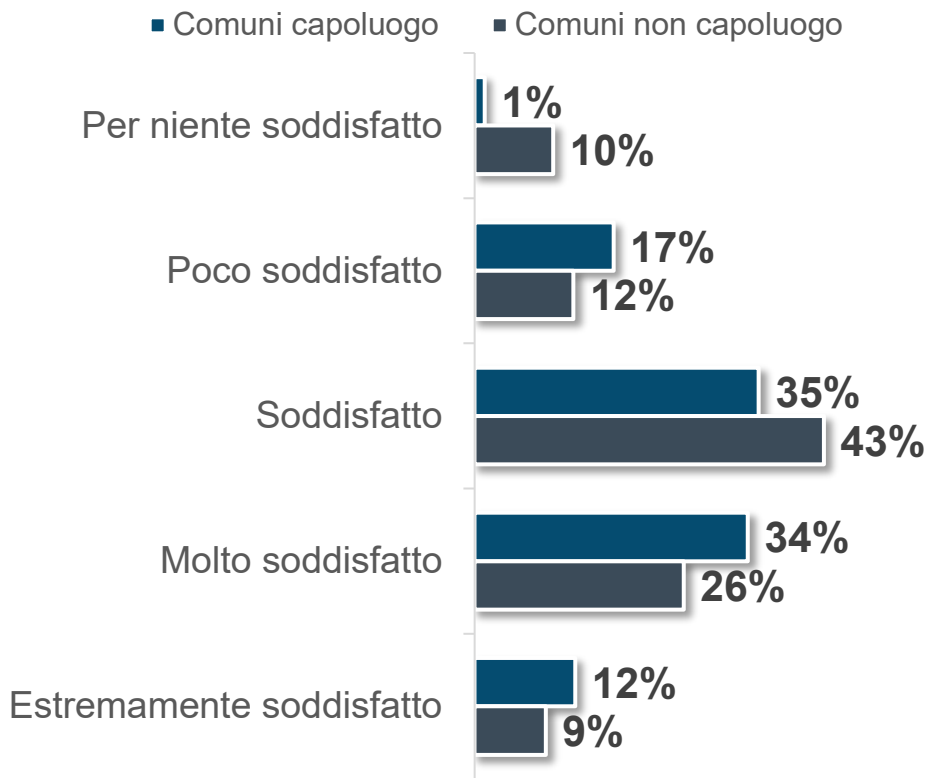
Fonte: Nomisma, Consumer Survey per T. Rowe Price 2023

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**



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?

55%

Immobili prima casa, seconda casa

39%

Investimenti finanziari (conti correnti, contanti, depositi a risparmio, azioni, ...)

6%

Altro

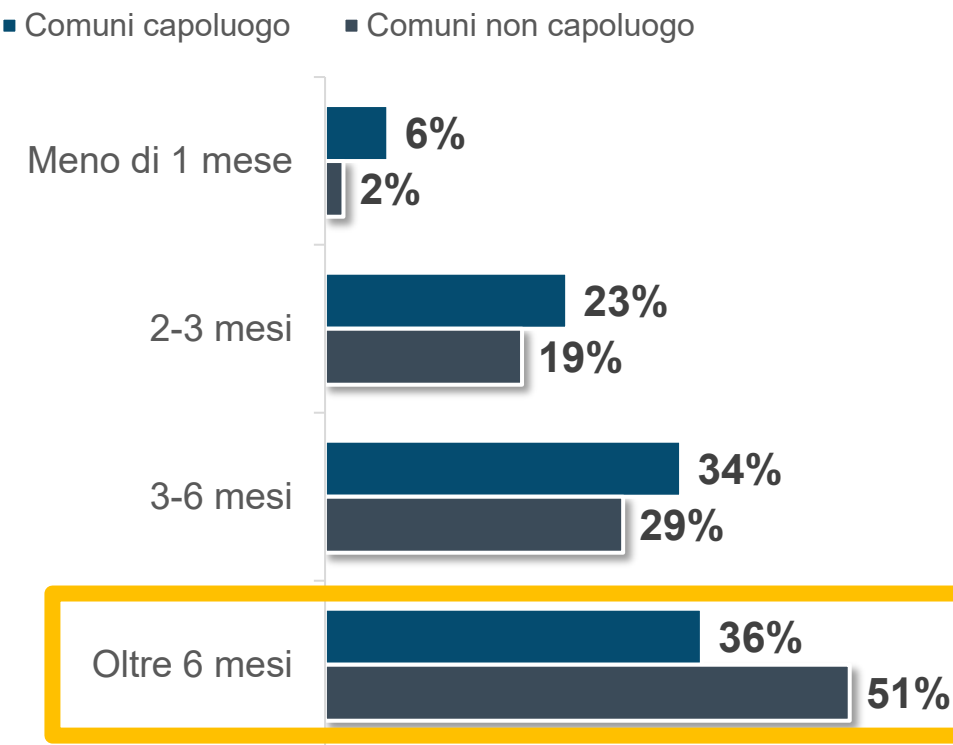
% calcolata su totale campione

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



Italia

4%

22%

32%

41%

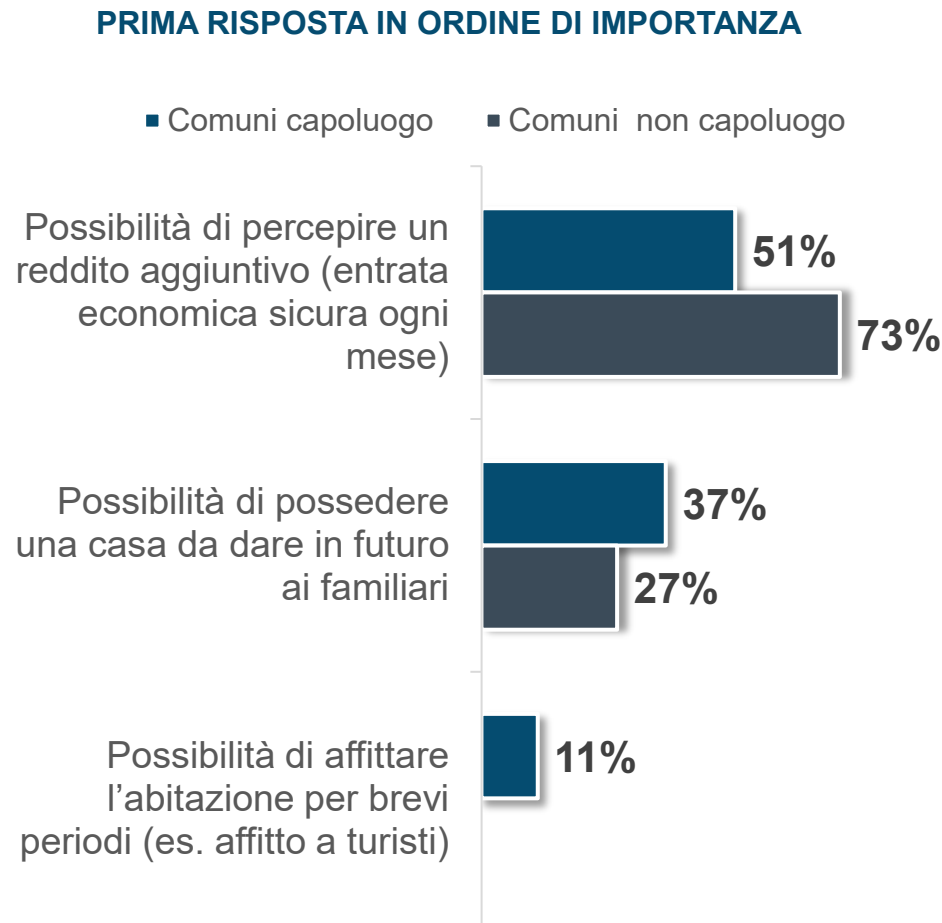
% calcolata su popolazione 18- 65
anni che possiede immobili

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

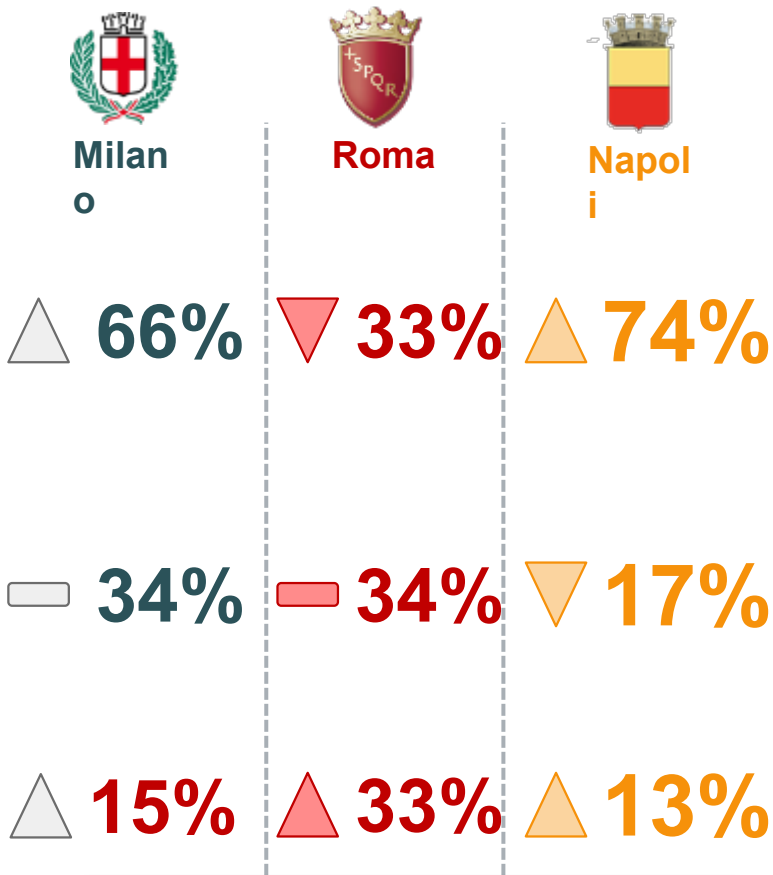
Immobili per investimento

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



Italia



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

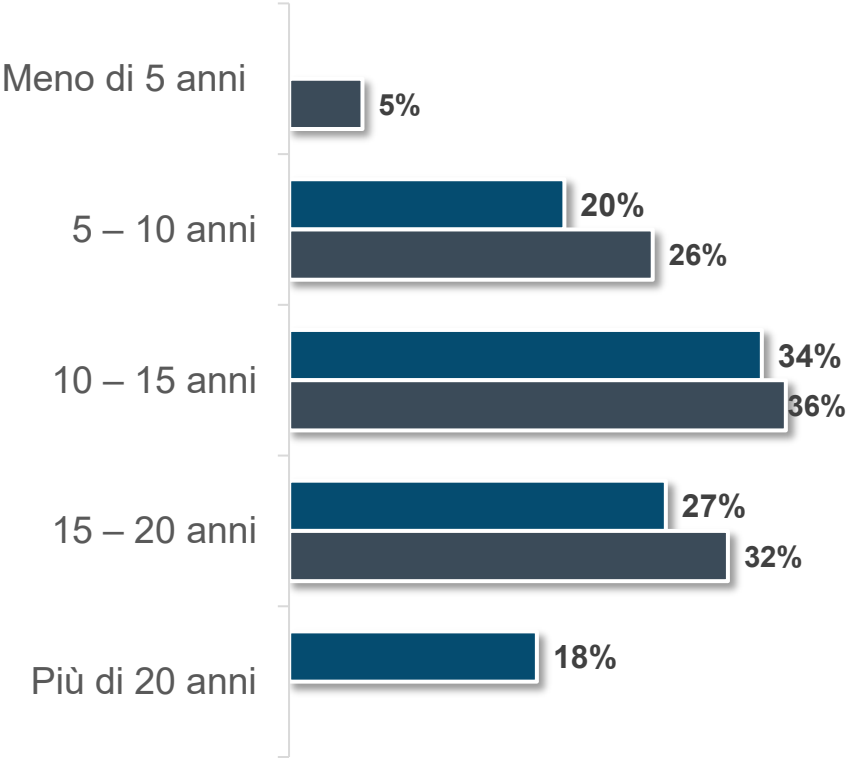
Fonte: Nomisma, Consumer Survey per T. Rowe Price 2023

Rendita immobiliare | 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



Italia

4%

25%

36%

31%

3%



Milano



35%



31%



35%



Roma



33%



34%



33%



Napoli



45%



26%



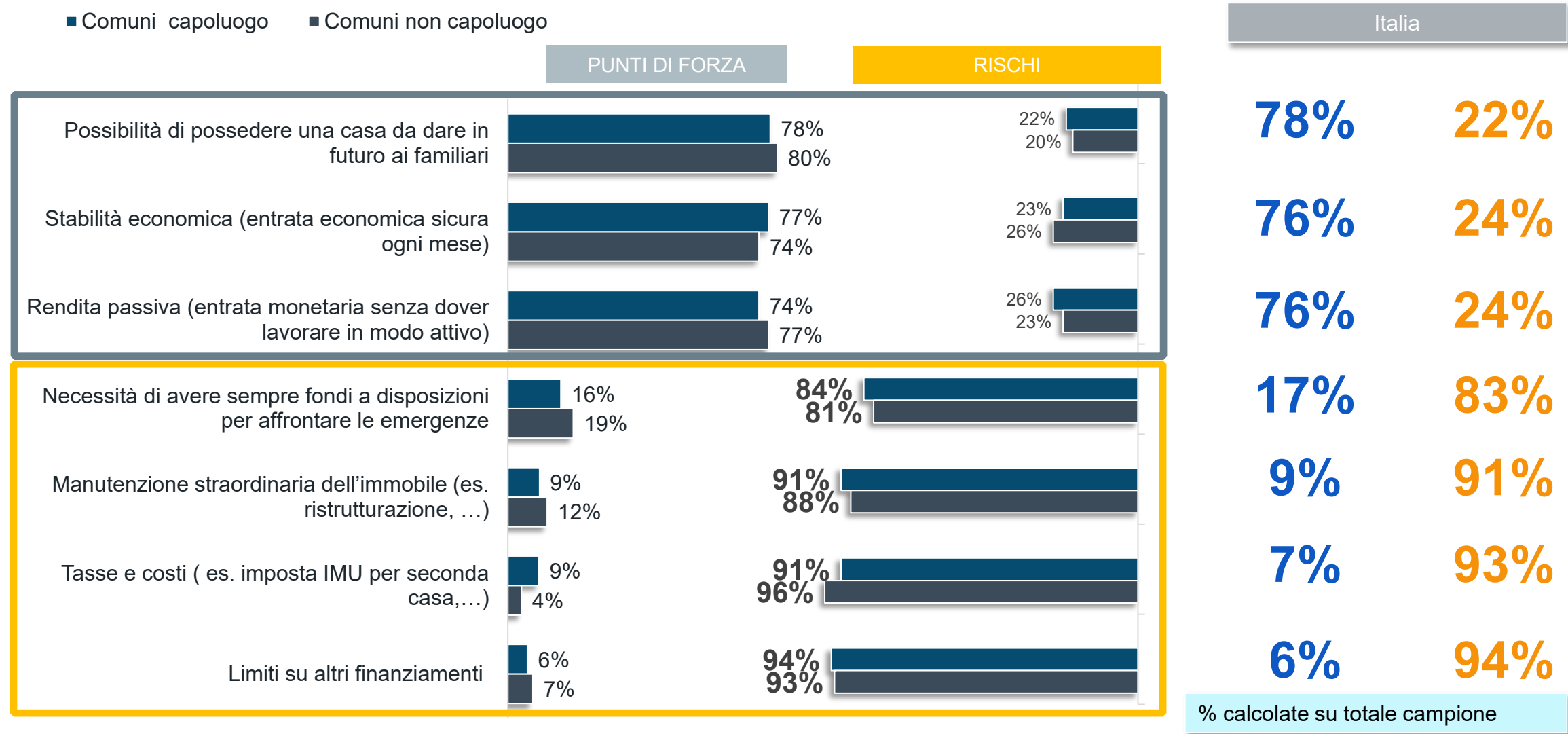
29%

% 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?





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



**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!

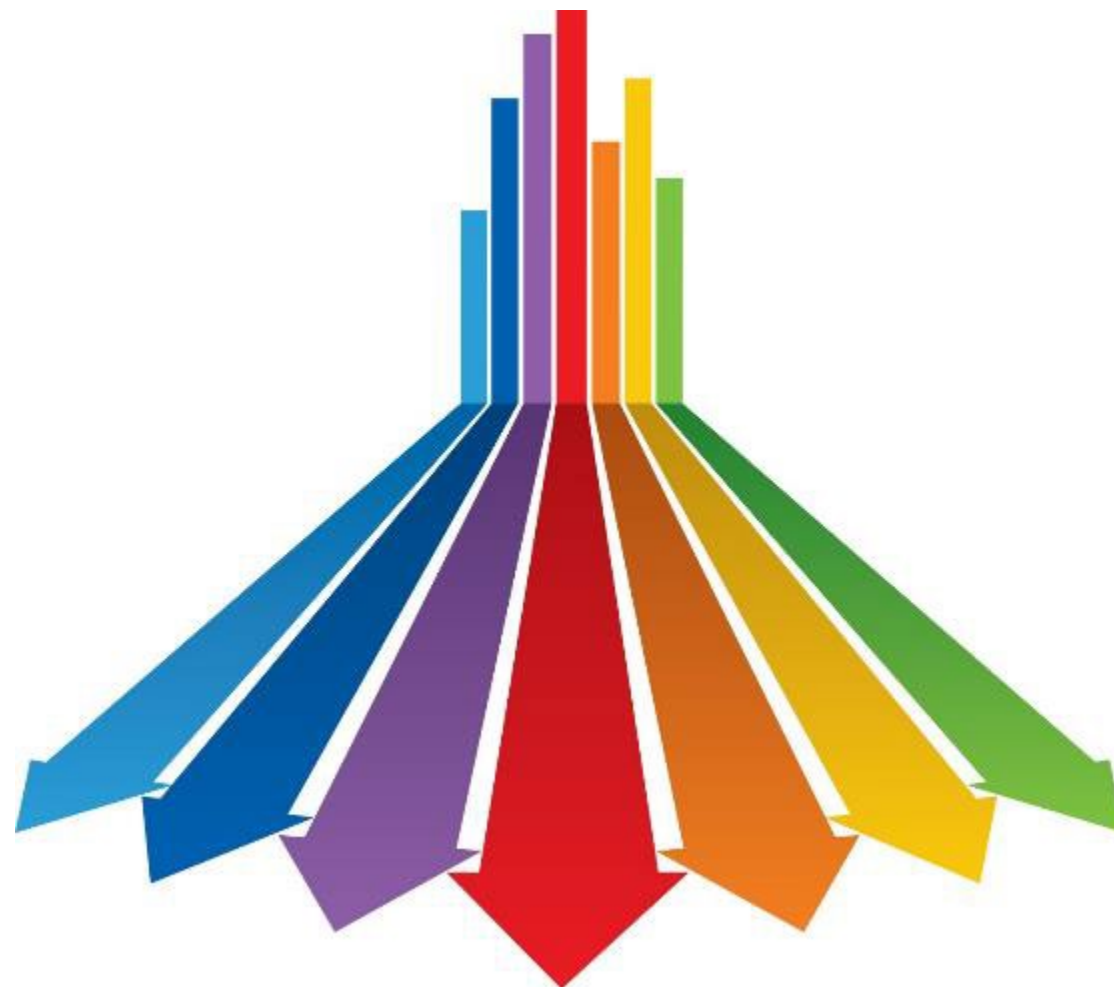
La casa molte volte è considerata come un salvagente nel caso in cui tutto dovesse andare storto...

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

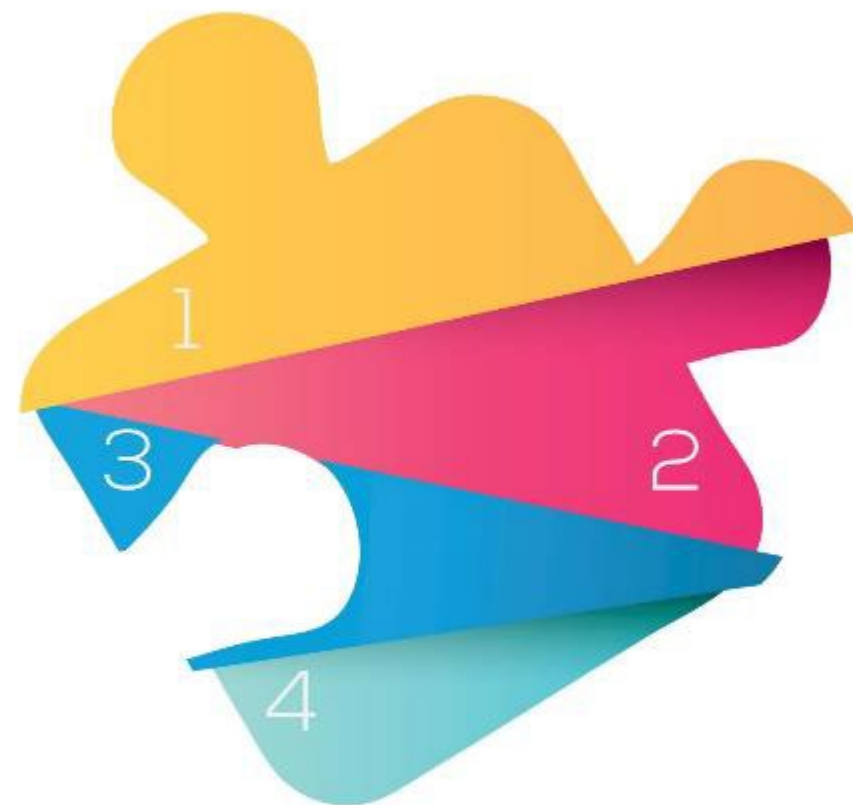
Asset allocation e alcune riflessioni

**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?



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

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



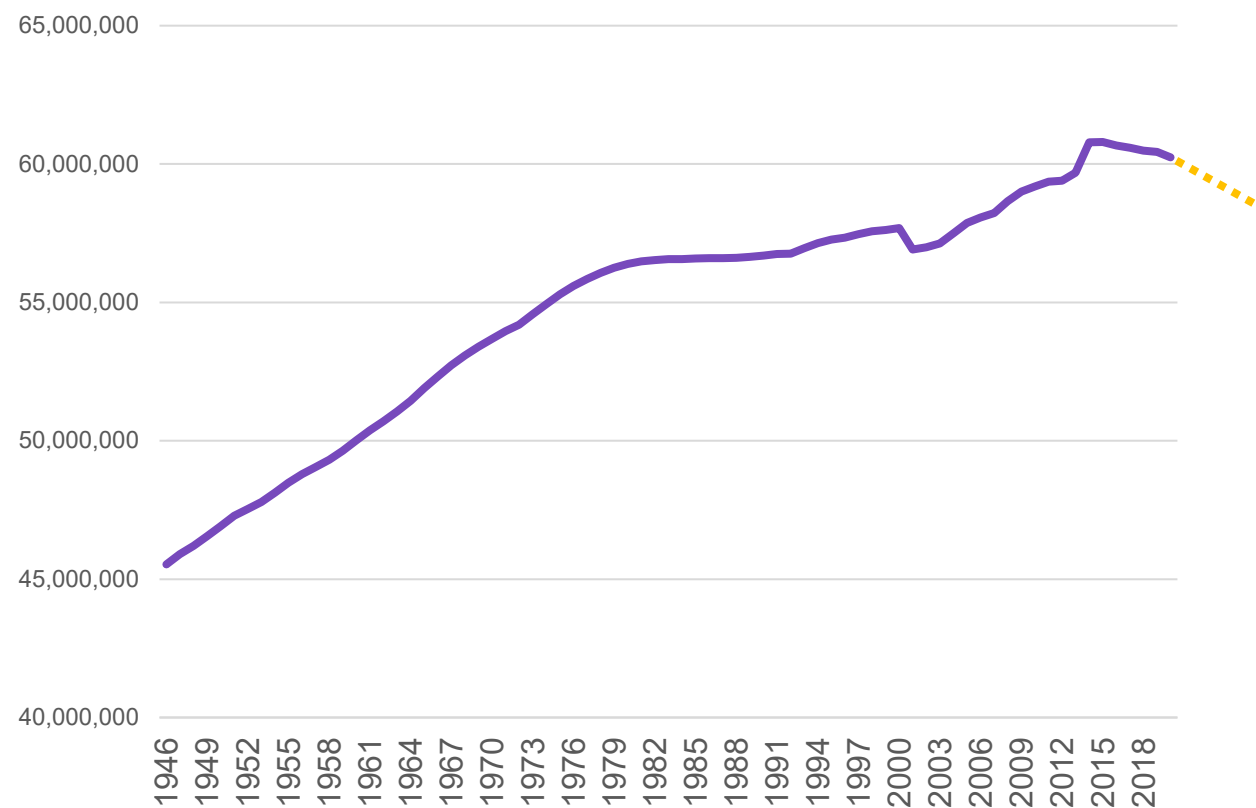
59 MLN
la popolazione

23,8
% over 65

9 MLN
residenti
in città

5,1 MLN
stranieri

Il dividendo demografico che non c'è più



Fonte: Istat, Indagine 2023





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!)



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

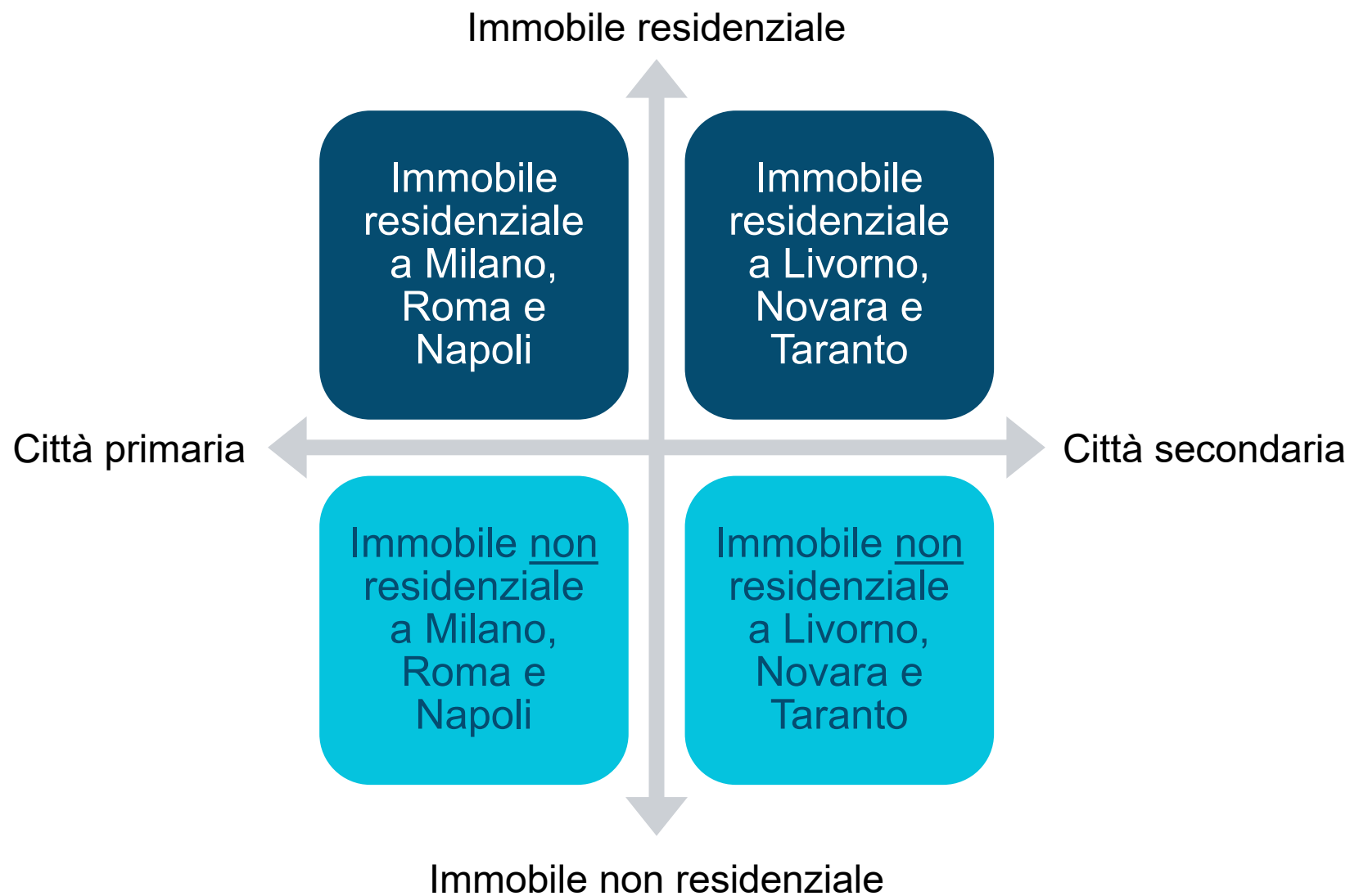
Esempio riportato a solo scopo illustrativo/informativo da non considerarsi come una raccomandazione a intraprendere una qualsiasi azione di investimento



I risultati | Ricerca ad ampio spettro

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

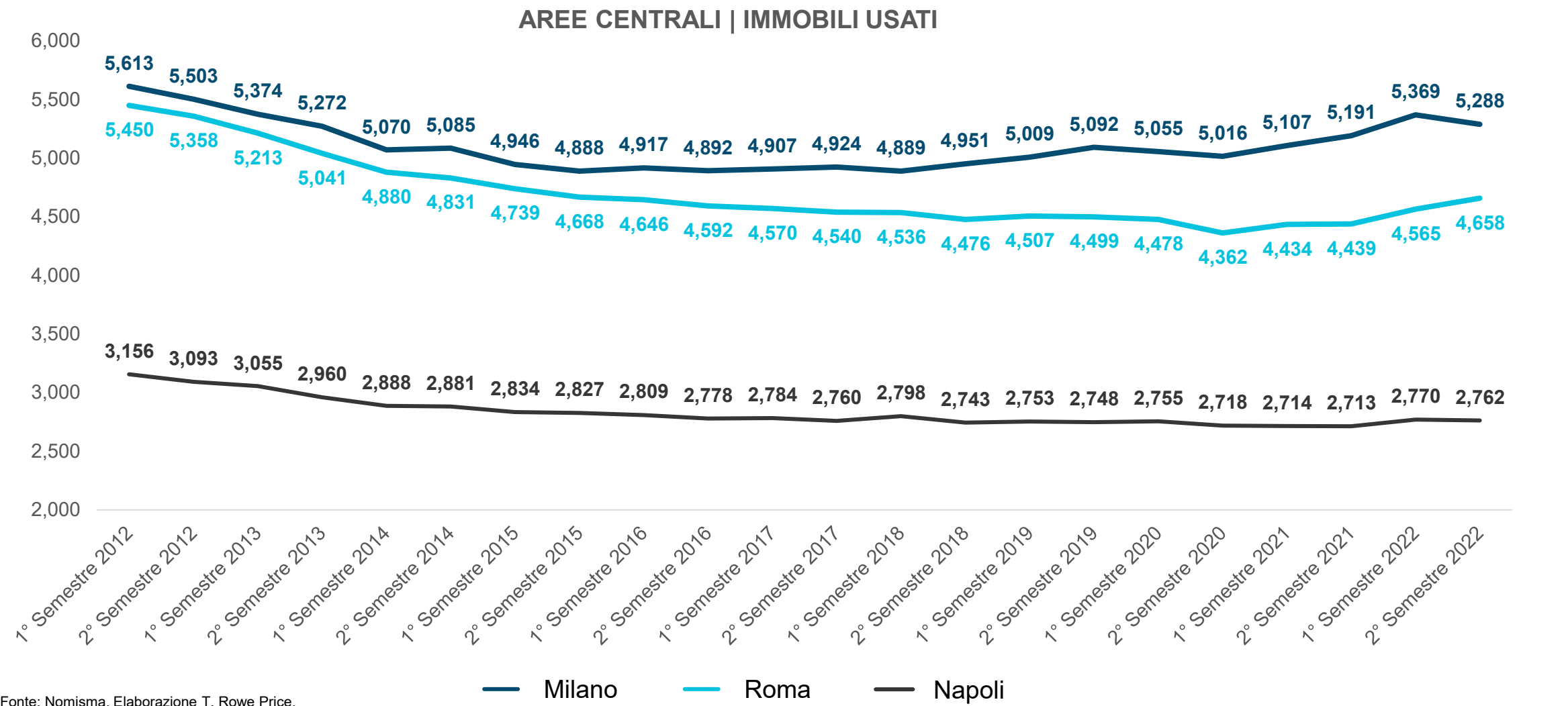
Le variabili considerate



Fonte: Nomisma. Elaborazione T. Rowe Price.

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

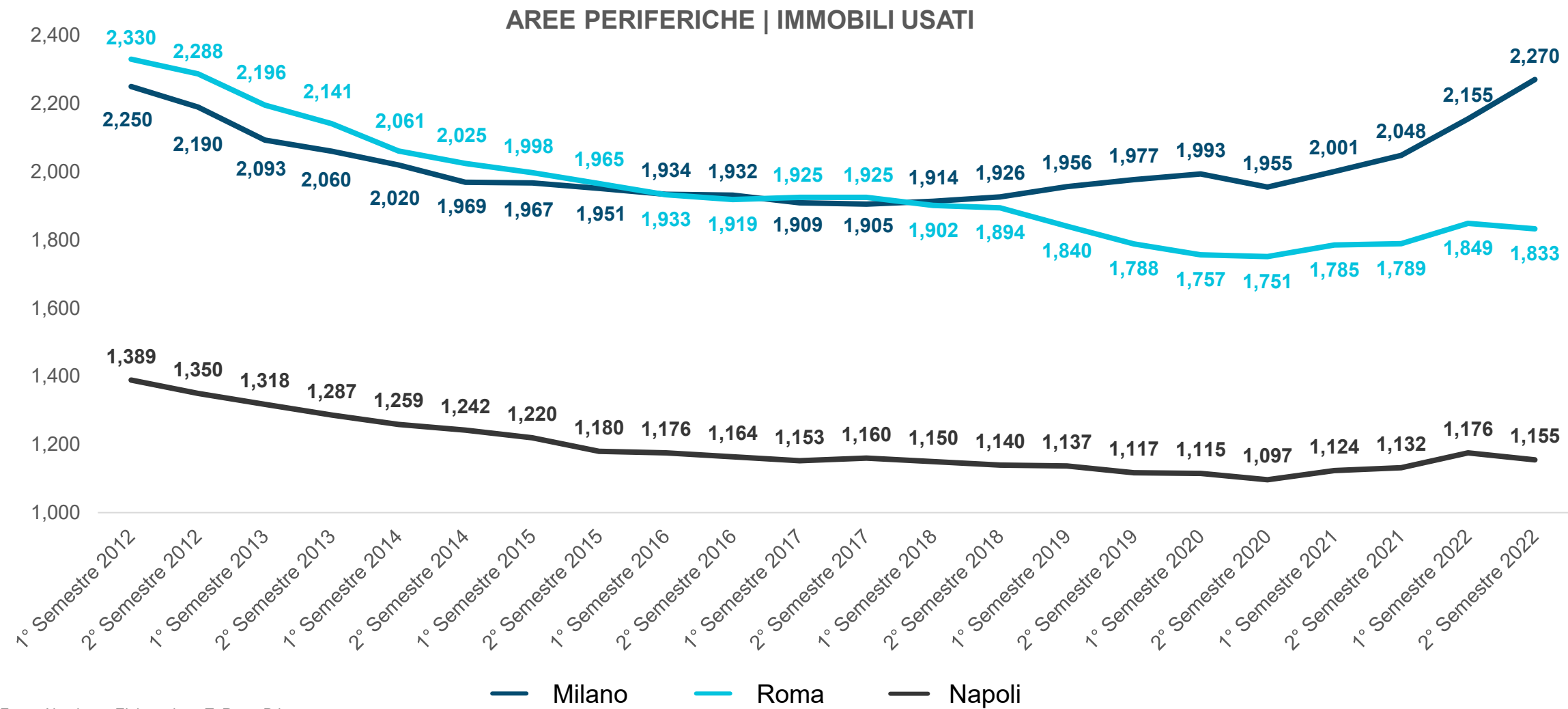
Dati dal 2012 al 2023



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

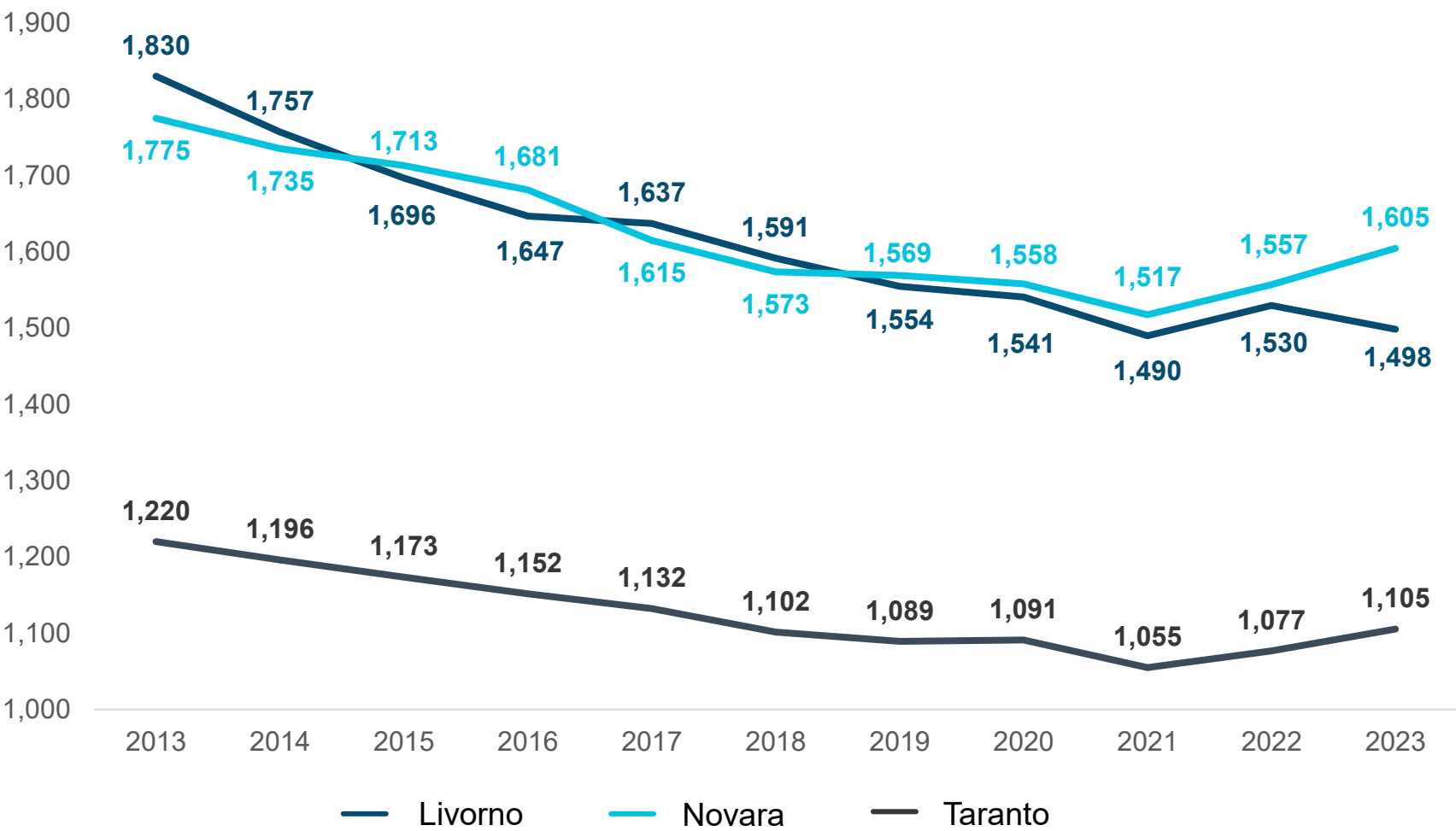
Città considerate

- 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

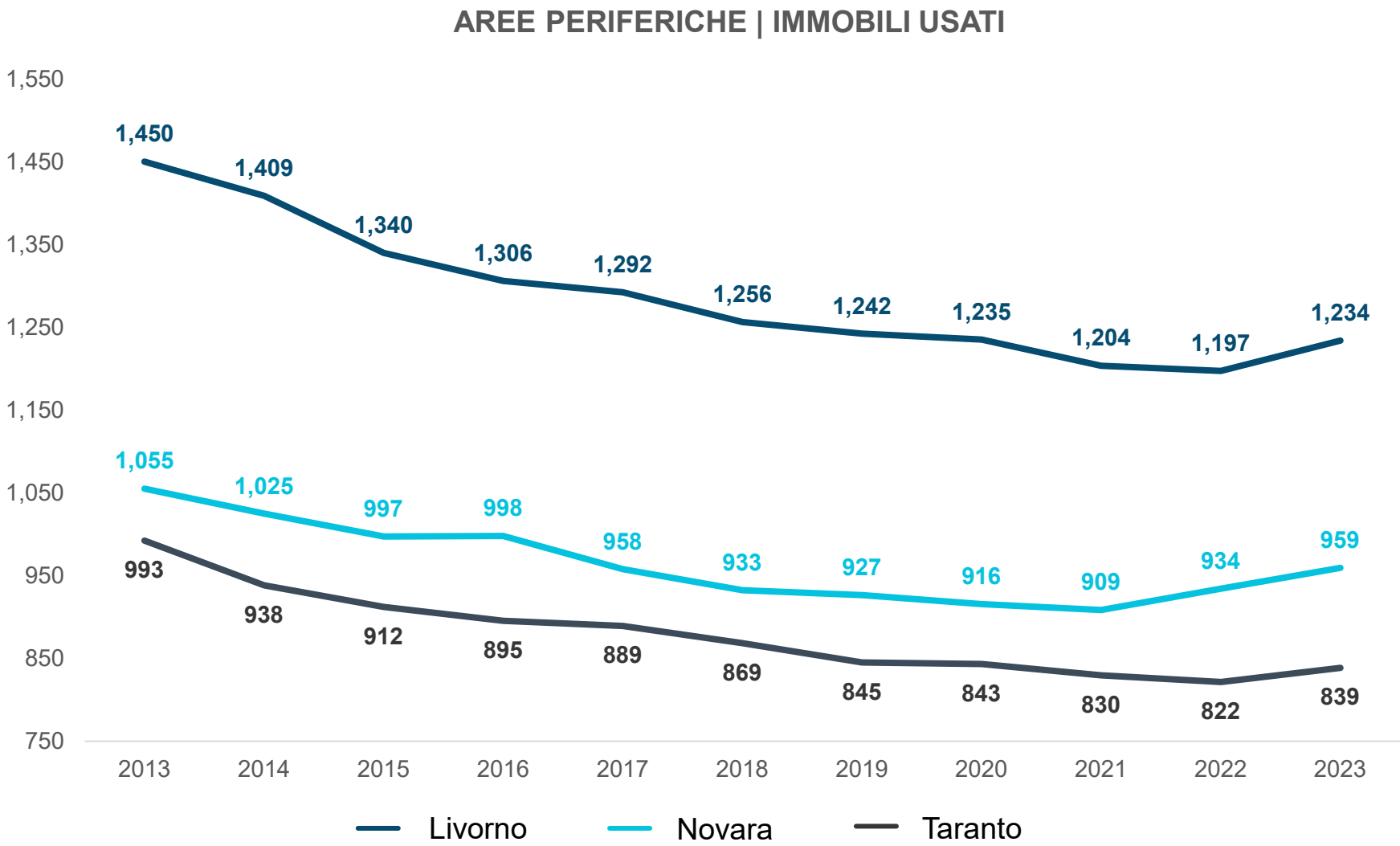
Dati dal 2012 al 2023

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

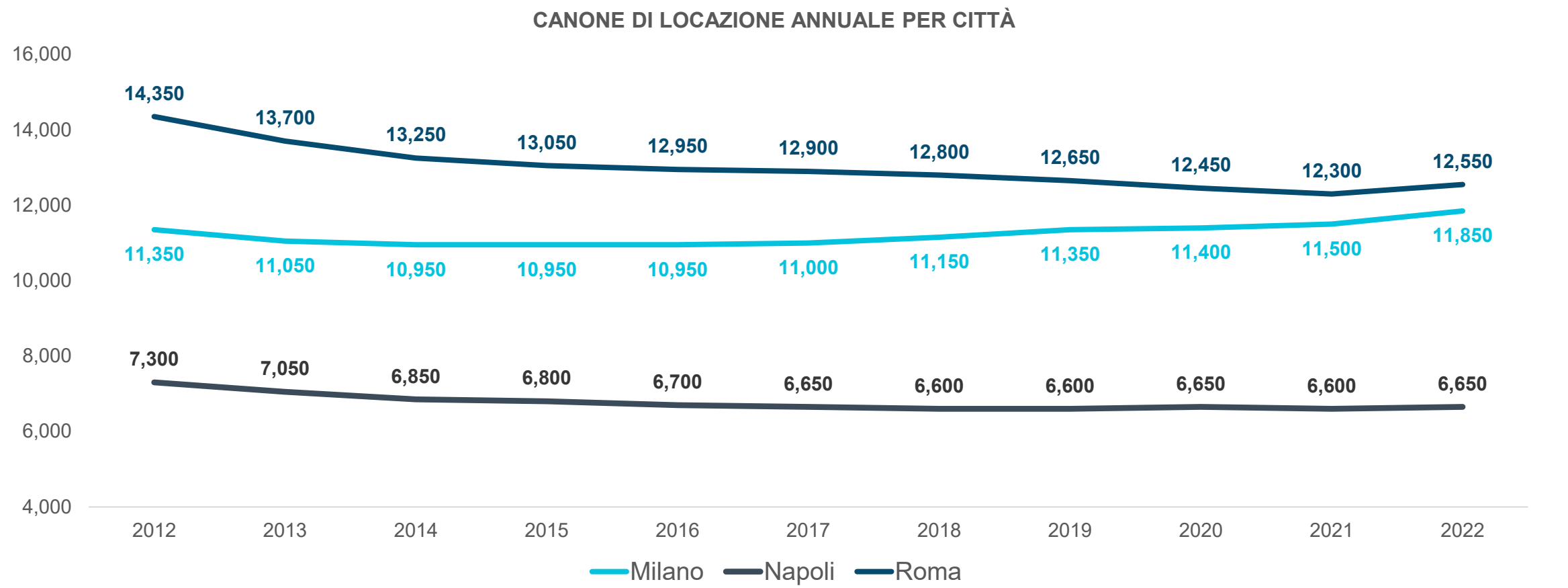


Federico Domenichini, Head of Advisory Italy, T. Rowe Price

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

Dati dal 2012 al 2023

Locazione di un appartamento da 50mq

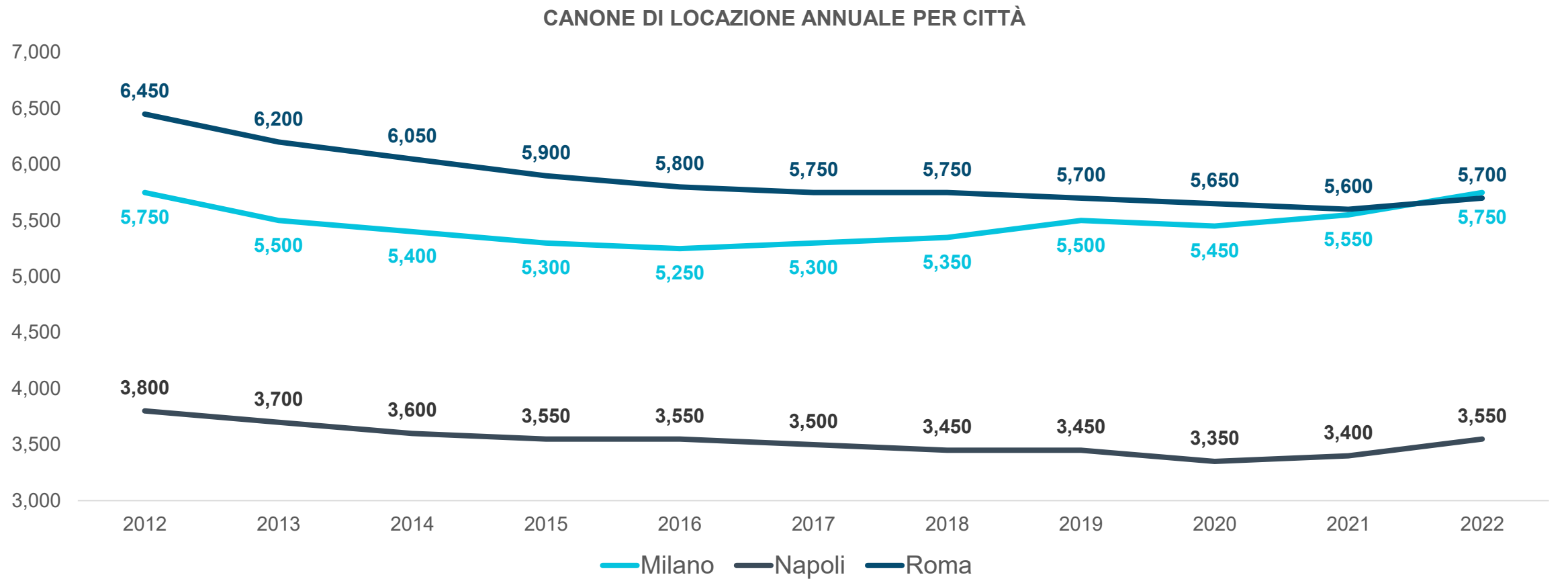


Fonte: Nomisma. Elaborazione T. Rowe Price.

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

Dati dal 2012 al 2023

Locazione di un appartamento da 50mq

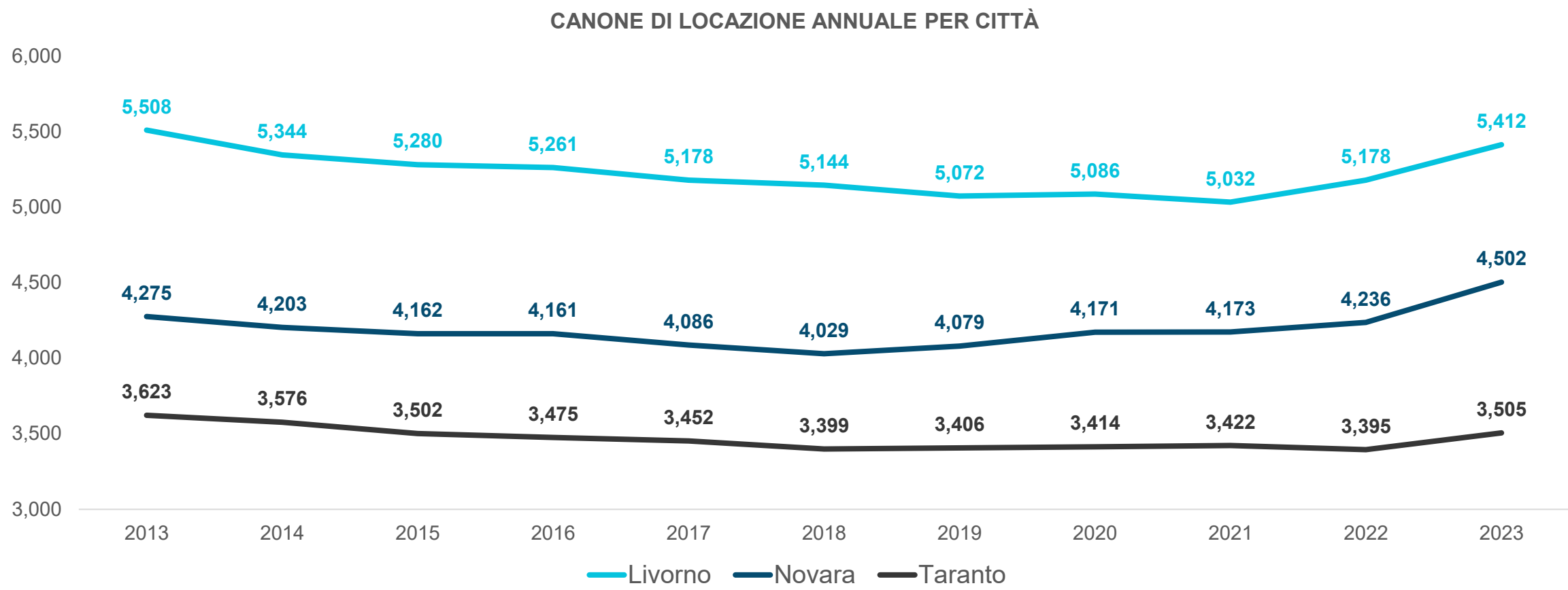


Fonte: Nomisma. Elaborazione T. Rowe Price.

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

Dati dal 2012 al 2023

Locazione di un appartamento da 50mq

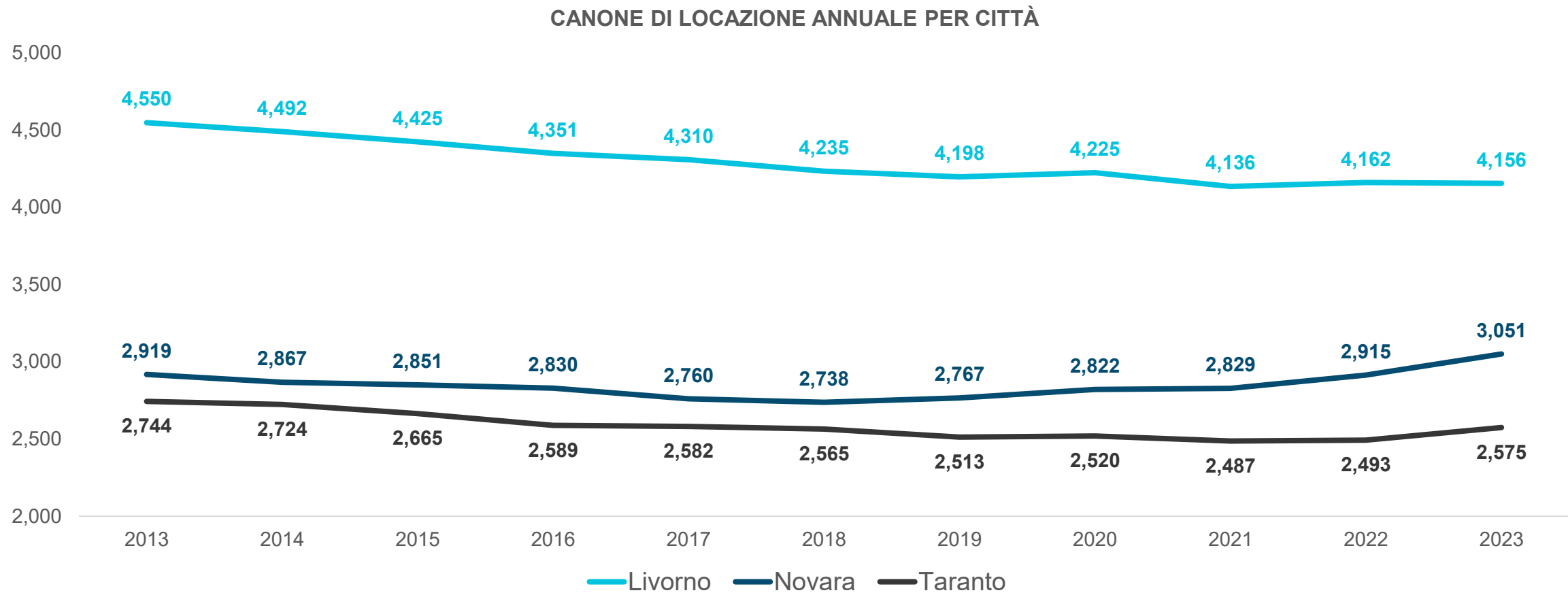


Fonte: Nomisma. Elaborazione T. Rowe Price.

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

Tassazione (IMU)	Nel 2023 un immobile con 600 euro di rendita catastale pagherà circa 1048 euro di IMU seconda casa
Costi di intermediazione (commissioni agenzia)	Commissione media 3% + IVA
Tassa di registro	9% valore catastale rivalutato
Costo atto notarile (con o senza mutuo)	1% circa del valore
Illiquidità	In media un immobile viene smobilizzato dopo almeno 6 mesi!
Problema di valutazione	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	%
Imposta registro (seconda casa)	€ 6.804	2,27%
Imposta catastale e ipotecaria	€ 100,00	0,03%
Notaio	€ 2.900	0,96%
Costi di intermediazione	€ 10.980	3,00% + Iva
Totale	€ 20.784	6,92%

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

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

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	
Appartamento in buono stato – Ristrutturato nel 2006 – 600 euro rendita catastale		
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	3,28%
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

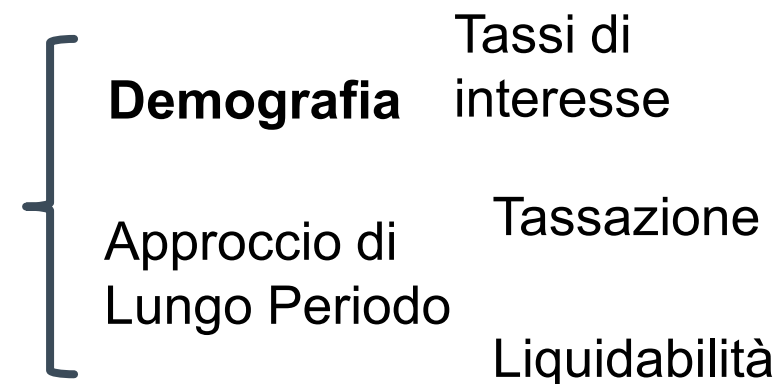
Anni di rendita
no morosità né spese
straordinarie



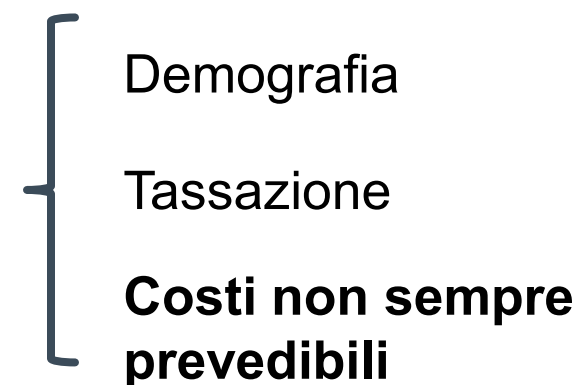
I due pilastri dell'investimento immobiliare



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 ¹	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

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

Voglio partecipare

Formazione, aggiornamento, attualità e ospiti speciali

Tutto questo è **Incontro Virtuale**, il format T. Rowe Price che accompagna i consulenti finanziari dal 2020 ogni **venerdì mattina ore 10**, online.

A condurre, **Federico Domenichini**, **Francesca Calabrese** e **Francesco D'Acunzo**, che ogni settimana si ritrovano davanti allo schermo per raccontare, intrattenere e informare le reti, raccogliere spunti di approfondimento e stare sempre più vicino ai nostri distributori.

Del lancio	In totale	Partecipanti unici
130 EPISODI	56.000 PARTECIPANTI	4.000 CONSULENTI
Ogni settimana	Dal 2020	Partecipazione
30 MINUTI	20+ OSPITI	+50% DAL 2021

[I PROSSIMI APPUNTAMENTI](#) [GLI SPEAKER](#) [GLI OSPITI](#) [REGISTRATI](#) [RIVEDI](#)

PROSSIMAMENTE LIVE

Per partecipare al singolo evento clicca sulla data di tuo interesse. Vuoi registrarti per tutto il mese? Clicca sul bottone



13 gennaio – [Che ne sarà dei mercati?](#)

20 gennaio – [Reddito fisso: opportunità nell'High Yield](#)

27 gennaio – [Outlook 2023, intervista a Ritu Vohora](#)

[REGISTRATI ORA](#)

Fonte: T. Rowe Price

Data as of: 16-Dec-2022

SPREAD PRODUCTS					COMMODITIES				
USD Spread		% Change			Major Ex. USD		% Change		
Product	Spread	BID	MTD	YTD	Major Ex. USD	Rate	Vol	MTD	YTD
WDR DGBR	238	9	-1	-57	WTI	12.81	-1.2	22	-124
WDR DGBR	249	8	-4	-8	EUR	1.0838	-0.7	21	-87
WDR DGBR	234	2	-22	24	GBP	1.2646	-0.1	21	-127
WDR DGBR	234	4	-9	7	CAD	1.3033	-0.4	-18	-78
USD Core App	159	1	-2	43	AUD	0.90785	-1.7	-3	-51
EUR Core App	179	15	-4	-9	JPY	155.70	-0.1	-17	-54
GBP Core App	164	-4	-13	80					
JPY Core App	80	3	3	23					
USD Spread					EUR	132.8	-0.4	5.8	-82
EUR Spread					GBP Ex. JPY	9.55	-0.4	-1.2	80
GBP Spread					AUD	6.55	-0.8	5.8	-67
JPY Spread					EUR	1595.5	-0.9	0.9	-6.6
USD Spread					GBP	82.87	-0.7	-1.7	-153
EUR Spread					EUR	88.88	-0.2	1.8	-42
GBP Spread					GBP	74.88	-0.8	0.8	-4.8
JPY Spread					USD	32.71	-0.2	0.7	-4.8
USD Spread					MTX	5.88	-0.1	2.8	-5.8
EUR Spread					USD	7388.5	-0.3	4.4	-5.8
GBP Spread					EUR	8.845	-0.2	1.6	-5.8
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									
GBP Spread									
JPY Spread									
USD Spread									
EUR Spread									

Past performance is not a reliable indicator of future performance.
Source: Bloomberg Finance L.P.

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 comparti 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. 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

