COMUNICATO STAMPA

**Per 8 italiani su 10 il mattone resta il porto sicuro, ma rischi e costi non mancano. Da qui l’importanza di diversificare asset patrimoniali con asset finanziari.**

*È quanto emerge dalla ricerca T. Rowe Price e Nomisma:*

*“Cedola vs mattone: dove va la vera redditività”*

**Milano: 18 maggio 2023**

**Il mattone continua ad essere percepito dagli italiani come un porto sicuro: 8 italiani su 10 lo considerano un investimento affidabile**. È quanto emerge dalla **ricerca condotta da Nomisma per conto di T. Rowe Price**, su un campione rappresentativo di famiglie residenti fra Milano, Roma, Napoli e altre province d’Italia[[1]](#footnote-2), che è stata presentata alla conferenza: “*Cedola vs mattone: dove va la vera redditività*”, in occasione della tredicesima edizione del Salone del Risparmio.

In particolare, **per il 48% degli intervistati l’acquisto di una casa è sempre un investimento conveniente** da fare, mentre **il 36% è convinto che sia meglio l’acquisto di un immobile da destinare all’affitto** e **il 39% che le rendite da immobili garantiscano sempre un ritorno economico sicuro.** Fra gli italiani che possiedono case date in affitto, il 38% si dichiara soddisfatto della rendita percepita e il 31% è molto soddisfatto.

D’altra parte, **secondo una fotografia di Banca d’Italia, il 53% della ricchezza netta di una famiglia media italiana è immobiliare abitativa**: il 70,5% degli italiani possiede la prima casa e il 13,5% ne possiede almeno una seconda.

*“La casa molte volte è considerata come un salvagente in caso di difficoltà, quindi dovrebbe essere considerata un asset patrimoniale, non soltanto il luogo in cui si vive” –* sottolinea **Donato Savatteri, Head of Southern Europe di T. Rowe Price**.

**La casa, che sia la propria abitazione o che venga messa a reddito,** non **va infatti pensata** come un bene a sé stante, ma **come parte di un patrimonio finanziario**. Questo discorso vale anche per la prima casa, dato che il suo acquisto ha implicato un trasferimento ed una immobilizzazione di denaro, quindi implicitamente una scelta di investimento di lungo periodo.

Dalla ricerca emerge che il 56% di chi acquista un immobile intende utilizzarlo come prima casa. Ma **chi ha intenzione di acquistare una casa per investimento, da affittare a terzi, lo fa soprattutto per percepire un reddito aggiuntivo**, ovvero un’entrata economica sicura ogni mese. **Più di sei italiani su dieci che hanno intenzione di acquistare un immobile per investimento sono inoltre fiduciosi di riuscire a recuperare il capitale iniziale investito.**

Ma è sempre così? Un immobile, che sia prima o seconda casa, è esposto a **rischi e a costi da non sottovalutare:** l’introduzione di **nuove leggi e regolamenti** come avvenuto, per esempio, con le norme contro lo spopolamento dei centri storici a Parigi per scoraggiare gli affitti brevi. Da non trascurare, inoltre, il rischio che venga reintrodotta la **tassa di successione** anche in Italia, come attualmente in vigore in altri paesi europei. L’immobiliare resta, infine, un investimento **non immediatamente liquidabile** – per il 41% del campione ci vogliono più di 6 mesi per vendere – oltre ad essere esposto al **rischio dei tassi di interesse** se l’acquisto è effettuato grazie a un mutuo.

Per un immobile di proprietà oltre ai tempi di liquidazione c’è il **problema della valutazione, che avviene solo al momento della compravendita**, e una serie di **costi in acquisto** che vanno dalla tassazione (IMU seconda casa) all’imposta di registro, fino ai costi di intermediazione e notarili. Sulla locazione gravano, oltre ai **costi di intermediazione, i rischi legati all’elevata morosità** (ogni anno il 50% delle locazioni non viene onorato con regolarità) e **all’impossibilità di prevedere le spese straordinarie**.

Sulla tenuta del mercato immobiliare nel lungo periodo incidono, infine, anche **fattori demografici** con rischi di uno squilibrio fra offerta e domanda derivanti dalla crescita negativa della popolazione italiana. Istat stima un tasso di decrescita medio della popolazione italiana del 2,5% al 2030, visto peggiorare al 3,3% al 2050.

Lo studio condotto da T. Rowe Price e Nomisma evidenzia inoltre che, **negli ultimi dieci anni, solo la piazza di Milano ha visto l’immobiliare in forte crescita.** Lo stesso non si può dire di altre città come Roma e Napoli che, pur in recupero, restano lontani dalle quotazioni del 2012.

*“Per investire con soddisfazione nell’immobiliare occorre acquistare nei grandi centri economici che crescono o nelle città d’arte perché tutto il resto è esposto a rischi, non ultimo quello demografico che è una considerazione che chi compra oggi non tiene in conto” -* ha commentato **Luca Dondi, CEO di Nomisma**.*“Occorre comprare in aree dove l’immobile è un bene scarso”.*

*“Milano è una città che cresce 4-5 volte quanto cresce l’Italia e che attira investimenti esteri, tenendo alte le quotazioni. La città meneghina segue le logiche di altre città europee ed internazionali. Le tendenze di altre città primarie come Roma e Napoli sono invece più simili a quelle di città secondarie come Livorno, Taranto e Novara, ovviamente con prezzi diversi” –* ha aggiunto **Dondi***.*

*“Il grande interesse per il mercato immobiliare non è una sorpresa – continua*  **Savatteri.** T*uttavia andrebbe considerato all’interno di un portafoglio diversificato assieme ad altri strumenti del mercato mobiliare”*. In questo contesto, l’investimento nei fondi obbligazionari a cedola può risultare **sinergico a quello immobiliare, rivelandosi particolarmente adatto proprio ad un portafoglio sbilanciato sul mattone,** come quello fotografato dallo studio, dove gli immobili pesano mediamente per il 55% del patrimonio”.

“Sempre in ottica di diversificazione e di efficientamento del proprio portafoglio, l’investimento in un fondo permette una più facile “manutenzione” e una maggiore flessibilità, in quanto il fondo è sempre immediatamente liquidabile” *-* conclude **Savatteri**.

**T. Rowe Price**

Fondata nel 1937 e basata a Baltimora, T. Rowe Price è una società di gestione degli investimenti, con $1.310 miliardi di patrimonio in gestione\* al 31/03/2023. La società offre una vasta gamma di fondi, servizi di subadvisory e altri servizi per advisor, istituzioni, intermediari finanziari e fondi pensione. La società offre anche strumenti sofisticati di pianificazione finanziaria e consulenza. L’approccio agli investimenti disciplinato e attento ai rischi di T. Rowe Price si basa su diversificazione, consistenza di stile e ricerca fondamentale. Maggiori informazioni su [troweprice.com](http://www.troweprice.com/).

\*L’AUM complessivo include le attività gestite da T. Rowe Price Associates Inc. e dalle sue consociate per consulenza di investimento.

**Informazioni Importanti**

**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.

**Italia** - Se non diversamente indicato questo materiale é 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/o singolarmente, marchi commerciali di T. Rowe Price Group, Inc.

202305 - 2908305

1. *Mille interviste condotte, a maggio 2023, su un campione rappresentativo per area geografica, genere e classe d’età.* [↑](#footnote-ref-2)