

Listini. Pesa la crisi subprime - In Italia MutuiOnline vede rosa

In Borsa poche chance per le società di prestiti

Vito Lops

L'intermediazione finanziaria di mutui non è stata un affare in Borsa nel 2007. Nell'anno in cui i settori immobiliare e creditizio sono stati travolti dalla crisi dei derivati *subprime*, le società quotate del segmento hanno perso terreno.

In Italia MutuiOnline, l'unico gruppo di Piazza Affari nel comparto, cede dalla quotazione, avvenuta lo scorso giugno, il 14 per cento. Flessione più consistente per l'alter ego tedesco Interhyp (-23%), mentre si è difeso il concorrente francese Meilleurtaux (-3%), che però risulta

caro, dato che quota 26,8 volte gli utili attesi nel 2008, quasi il doppio di Interhyp (14,8).

Lo scenario in Italia, però, potrebbe essere favorito dalla crescente propensione della popolazione a indebitarsi e dalla diffusione di Internet. Secondo un report di Cazenove del 4 dicembre, il titolo MutuiOnline farà meglio del mercato nel prossimo anno.

Al giudizio ha contribuito l'aumento dei visitatori unici negli ultimi 12 mesi (a ottobre 2007), cresciuti del 534% per MutuiOnline e dell'870% per PrestiOnline.it, la piattaforma

dedicata ai finanziamenti non ipotecari. Positivo anche il parere di Euromobiliare, che fissa un prezzo obiettivo a 6,9 euro (contro il valore attuale di 4,8 euro) in un report del 13 novembre. Gli analisti hanno apprezzato i conti del terzo trimestre, con fatturato da intermediazione in crescita del 64%, oltre il +55% stimato.

Uno scatto che ha fatto raddoppiare dall'1 al 2% la quota di mercato. Anche le proiezioni di Deutsche Bank vedono il titolo verso i 6,7 euro. Per l'istituto, MutuiOnline non ha risentito del rallentamento nei

nuovi prestiti ipotecari e presenta margini di apprezzamento, forte anche del previsto aumento delle sostituzioni di mutui dopo i ripetuti rialzi dei tassi. La banca stima un aumento dei ricavi anche nella divisione Bpo (Business process outsourcing), ovvero attività di *back office* di un prestito. Anche su questo versante, i concorrenti hanno poco da festeggiare: da inizio anno la britannica Capita ha perso il 16% e peggio sono andate le statunitensi Wns holdings (-43%), Ocwen (-61%) e Clayton (-82 per cento).

I fondi immobiliari italiani

Denominazione Fondo*	Var. prezzi settimana	Sconto sul Nav (1) (2)	Var. prezzo di Borsa/valore iniziale (2)
Atlantic 1	-1,79%	-30,96%	4,88%
Bnl Portfolio Immobiliare	-0,85%	-23,25%	21,51%
Berenice	-1,09%	-10,03%	54,24%
Caravaggio	-5,17%	-21,16%	2,04%
Estense Grande Distribuzione	1,66%	-12,97%	11,15%
Europa Immobiliare n. 1	-2,38%	-26,69%	-11,76%
Fondo Alpha	0,00%	-1,42%	148,20%
Fondo Beta	-2,44%	12,13%	63,41%
Immobiliam 2001	0,10%	-17,10%	15,84%
Investietico	-0,47%	-28,69%	1,57%
Invest Real Security	-0,20%	-28,94%	-12,37%
Caam RE Europa	-0,61%	-36,26%	-9,95%
Caam RE Italia	-1,11%	-31,58%	20,40%
Obelisco	0,00%	-20,33%	-5,19%
Olinda Fondo Shops	-0,03%	-23,98%	29,50%
Piramide Globale	-0,60%	-19,16%	51,27%
Polis	0,57%	-28,29%	15,18%
Portfolio Immobiliare Crescita	0,00%	-11,55%	37,59%
Securfondo	0,41%	-24,25%	38,30%
Tecla Fondo Uffici	-8,37%	-9,48%	79,59%
Unicredito Immobiliare Uno	4,22%	-29,31%	24,27%
Valore Immobiliare Globale	2,70%	-26,71%	12,64%

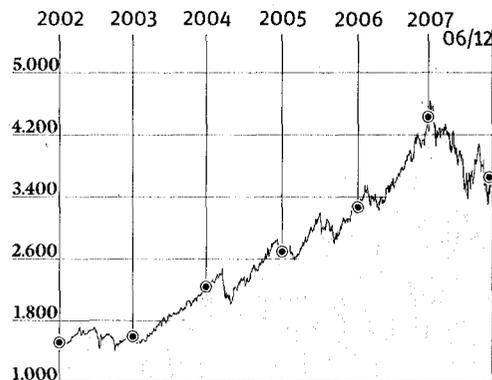
Nota: la variazione sui prezzi di Borsa settimanali non tiene conto degli eventuali dividendi distribuiti nella settimana; (1) Nav al 30/06/2007, eccetto Piramide Globale al 30/09/2007; (2) al netto di eventuali distribuzioni di dividendi; * a seguito del conferimento del ramo d'azienda real estate da CAAM SGR a CAAM RE ITALIA SGR; i fondi Nextra Immobiliare Europa e Nextra Sviluppo Immobiliare cambiano denominazione in CAAM RE Europa e CAAM RE Italia

Fonte: Ufficio studi del Sole-24 Ore

I fondi immobiliari Usa

Performance dei Reits settoriali e andamento del Total return index a partire da inizio 2002

Indici	Var. sett.	Var. 1 anno
Ftse/Nareit All Reits \$	4,79%	-12,39%
Ftse/Nareit Equity Reits \$	4,78%	-9,73%
Ftse/Nareit Mortgage Reits \$	4,61%	-43,42%
Ftse/Nareit Hybrid Reits \$	8,99%	-25,86%
Ftse/Nareit Real Estate 50 \$	5,20%	-10,57%
Ftse Epra/Nareit Global	3,60%	-7,60%
Ftse Epra/Nareit United States	4,69%	-10,47%
Ftse Epra/Nareit Europe	0,94%	-24,27%
Ftse Epra/Nareit Asia	3,27%	16,97%



Fonte: Thomson Financial Datastream