



Real Estate Pills – A cura dell'Ufficio studi

ECONOMIA

Banche: EBA, serve *bad bank* da € 1.000 mld

Una società di gestione a livello europeo, una vera e propria *bad bank*, che possa affrontare la massa di € 1000 mld di crediti deteriorati (*Npl*) aggregata degli istituti del Vecchio Continente. È quanto chiede il presidente dell'autorità bancaria europea (EBA) Andrea Enria. Le banche, secondo la proposta, trasferirebbero i crediti alla *bad bank* al loro valore di mercato e la differenza fra gli attuali prezzi di mercato e il valore reale potrebbe essere teoricamente esente dall'aiuto di stato e coperta, *ad interim*, dalla stessa *bad bank* e da investitori privati. Nel caso la *bad bank* non riuscisse, poi, a cedere questi crediti in un tempo prefissato (per esempio, tre anni), allora le banche dovrebbero riprendersi gli *Npl* e assorbire *in toto* le perdite, facendo partire la ricapitalizzazione preventiva dei singoli stati membri. Misura accompagnata quindi dal *bail in*, con perdite sugli azionisti. Non ci sarebbe, in tal modo, una mutualizzazione dei rischi sugli altri stati dell'Unione.

FMI: in Italia debito alto, le tasse non possono scendere

L'Italia è un tipico esempio di Paese con un alto rapporto tra PIL e debito pubblico. Lo afferma il FMI, sottolineando che la principale sfida per l'Italia è la ricomposizione di "cuscini" di bilancio al fine di perseguire una politica fiscale ben ancorata a una strategia di medio termine.

Unicredit: rischi se aumento fallisce

Titolo Unicredit pesante nelle contrattazioni a Piazza Affari, dove flette fino al 4% e poi viene sospeso. Nulla osta da parte della Consob al documento di registrazione predisposto dalla banca in vista dell'aumento di capitale da € 13 mld.

MERCATO IMMOBILIARE

Moody's: sofferenze bancarie in Italia hanno raggiunto l'apice, riduzione *stock* graduale

Il livello di sofferenze bancarie potrebbe aver raggiunto il suo apice. A dirlo l'agenzia Moody's, secondo cui la percentuale di crediti problematici delle banche italiane potrà diminuire di circa il 17,6% nel 2017. Dati che mostrano come l'afflusso di nuovi crediti in sofferenza è in rallentamento, il che suggerisce che lo *stock* potrebbe aver raggiunto il suo picco. Secondo l'agenzia una grande quantità di crediti problematici continuerà a essere generata dal settore immobiliare e delle PMI.

Tecnocasa: in Lombardia, molti spazi liberi per gli immobili d'impresa

A Milano, la diminuzione, nel tempo, delle attività produttive ha portato alla liberazione di numerosi spazi, ora occupati da attività complementari al commercio, quali la pubblicità (studi di ripresa o posa), o per la realizzazione di magazzini per lo stoccaggio di merce. Lo afferma Tecnocasa nell'ultima analisi condotta sul mercato degli immobili d'impresa in Lombardia. Bassa la percentuale acquistata o locata dagli artigiani che, per loro natura, devono fornire un servizio rapido ed efficiente ai loro clienti, per esempio società nel campo fotografico (stampe e poster), oppure carrozzieri o autoriparatori che restano ancora in città. Minima la presenza di aziende operanti nella carpenteria metallica pesante o nell'industriale tradizionale, poiché oramai sono quasi tutte trasferite nell'*hinterland*.



LE PRINCIPALI TRANSAZIONI CONDOTTE DI RECENTE

Immobile	Città	Tipologia	Data	Prezzo (€mln)	Venditore	Acquirente
Portafoglio Feltrinelli	-	Commerciale Retail	26/01/17	50,00	Gruppo Feltrinelli	COIMA SGR
Sant'Antimo sopra i Canali	LI	Alberghi	23/01/17	-	Sant'Antimo di Marina Srl	-
Nuovo Borgo	AT	Commerciale Retail	20/01/17	51,50	Warburg-HIH Invest	Barings
Via Privata Deruta	MI	Direzionale/ Uffici	17/01/17	46,00	Warburg-HIH Invest	COIMA RES
Via Borgogna 8	MI	Direzionale/ Uffici	05/01/17	85,00	-	Fabrica Immobiliare SGR

Fonte: Il Quotidiano Immobiliare, dati al 01.02.2017

ANDAMENTO QUOTAZIONI SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE

Società	Prezzo	Mkt Cap (€mln)	Var. % 1w	Var. % 1m	Var. % 6m	Var. % a un anno
Beni Stabili	0,52	1.194	-5,88	-3,96	-10,93	-15,89
IGD	0,69	567	-5,99	-3,04	-10,00	-3,17
Prelios	0,09	113	-4,93	+6,19	+23,64	-52,88
Brioschi Sv. Imm.	0,05	43	-1,96	-1,05	+11,90	-23,99
Risanamento	0,03	67	-19,35	+20,18	-54,30	-59,70
Aedes	0,36	120	-7,65	-4,64	+0,08	-12,90
Gabetti Pr. Sol.	0,52	30	+3,15	+8,13	-0,47	-22,79

Fonte: Borsa Italiana, dati al 01.02.2017

ANDAMENTO QUOTAZIONI FONDI IMMOBILIARI

Società	Prezzo	Mkt Cap (€mln)	Var. % 1m	Var. % 6m	Var. % Ytd
Qf Alpha Imm	1.307,00	135,8	+0,15	+1,87	+0,15
Qf Amundi Re Europa	995,00	84,4	-1,00	-5,24	-1,00
Qf Amundi Re Italia	808,50	53,9	-9,21	-15,65	-9,21
Qf Atlantic 1	229,00	119,4	-10,89	-25,84	-10,89
Qf Atlantic 2	69,90	41,9	-12,08	-30,10	-12,08
Qf Beta	126,60	34,0	+0,48	+3,01	+0,48
Qf Delta Immobiliare	64,75	136,6	+0,47	+2,13	+0,47
Qf Europa Imm 1	972,50	110,3	+3,40	-17,91	+3,40
Qf Immobiliare Dinamico	79,45	115,6	-0,81	+1,08	-0,81
Qf Immobilium 2001	1.730,00	45,0	-3,62	-10,82	-3,62
Qf Investietico	229,70	14,1	-2,69	-86,42	-2,69
Qf Mediolanum Re A	3,65	n.d.	+0,83	+1,67	+0,83
Qf Mediolanum Re B	2,51	n.d.	+0,40	-6,81	+0,40
Qf Obelisco	205,00	14,1	-5,49	-62,76	-5,49
Qf Polis	855,00	110,3	+4,65	-24,87	+4,65
Qf Risparmio Immobiliare Uno Energia	6.280,00	32,2	0	-8,39	0
Qf Securfondo	900,00	54,0	-4,86	-18,48	-4,86
Qf Socrate	238,50	56,6	-11,93	-13,60	-11,93
Qf Tecla	96,35	62,3	-13,66	-33,09	-13,66
Qf Unicredit Imm Uno	1.175,00	188,0	-1,84	-4,86	-1,84
Qf Valore Imm Global	1.637,00	50,5	+0,06	+5,74	+0,06

Fonte: Borsa Italiana, dati al 01.02.2017