



Da sinistra: Roberto Anedda, Stefano Rossini, Marco Pescarmona e Alessandro Fracassi, soci al 36% di MutuiOnline. Sotto, l'home page del sito.

## IL CASO MUTUIONLINE

# MA ADESSO FATELO SUL WEB

Oltre 30 milioni di giro d'affari con 10 milioni di utile nei primi nove mesi del 2008: la formula importata in Italia da due studenti del Mit ha dato risultati inaspettati.

di Ilaria Molinari



### AUMENTI A DUE CIFRE

I ricavi e gli utili a settembre del 2007 e del 2008 suddivisi per aree di business.

■ Può capitare che dopo avere fatto richiesta di mutuo dal computer di casa o dell'ufficio i documenti per la vostra pratica vengano ritirati a domicilio da un corriere, spediti a un centro di scansione specializzato a Domodossola e guardati da un analista in Sardegna. E con una telefonata vi verrà comunicato che «è tutto a posto, può recarsi dal notaio a stipulare l'atto». Oggi i mutui non si fanno più solo seduti davanti al consulente della banca. Il 2% dei nuovi contratti, nel 2007, è stato sottoscritto via internet e tutti attraverso il sito [www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it). Un caso aziendale, per ora unico, simbolo di un modello di business nuovo, in crescita e in grado, a quanto pare, di battere le crisi.

La società, infatti, è nata a cavallo tra lo sbloom della new economy e il crollo delle Torri gemelle (2000-2001). Si è quotata in Borsa nel giugno del 2007, poco prima dell'inizio della crisi legata ai mutui subprime con il titolo che, dal debutto, è crollato del 54%. Ma quell'idea di business, avuta tra i corridoi del Massachusetts institute of technology (Mit) di Boston, dove Marco Pescarmona e Alessandro Fracassi (i due fondatori) si sono conosciuti, ha sempre continuato a funzionare.

MutuiOnline ha aperto in Italia il mercato proponendosi come broker su internet per la ricerca, il confronto e la scelta del migliore finanziamento per l'acquisto di una casa e poi anche per il prestito personale con il sito [www.prestitionline.it](http://www.prestitionline.it). Trovare i capitali per iniziare non è stato difficile: un milione di euro è stato raccolto nel 1999 da fondi di venture capital americani che, fino alla quotazione in Borsa, hanno controllato il 70% della società poi passata

al 36% ai quattro soci: Pescarmona (presidente), Fracassi (amministratore delegato), Stefano Rossini (investor relator) – membri del patto del sindacato – e Roberto Anedda (direttore marketing).

Altri 4 milioni sono arrivati nel 2002. Poi il decollo. Risultato: MutuiOnline alla fine del 2007 aveva raggiunto un giro d'affari di 37,6 milioni con 9,7 di profitti. E nei primi nove mesi del 2008 il fatturato ha raggiunto quota 32,5 milioni con 10 di utile e circa 400 dipendenti (un centinaio in Romania). Il 58% del fatturato e il 74% dei profitti vengono dal

brokeraggio di mutui con circa 40 banche clienti che presentano i loro prodotti nella banca dati della società rendendoli confrontabili tra loro. A questo servizio si aggiunge anche la consulenza all'utente. Per ogni nuovo contratto stipulato attraverso il sito, MutuiOnline incassa una provvigione media pari all'1% del suo valore.

Il resto del business viene dalla fornitura dei servizi in outsourcing per banche e finanziarie che non hanno

una rete distributiva, sia per i mutui sia per i prestiti con cessione del quinto dello stipendio: contatta i loro clienti, fa le verifiche sui prodotti selezionati, raccoglie la documentazione necessaria che passerà poi alla divisione che si occupa della gestione delle istruttorie. Per la cessione del quinto dello stipendio, invece, la società processa «il 25% dei contratti in essere sul mercato (dati al 30 giugno '08, ndr)» come spiega Fracassi, che aggiunge: «Il nostro futuro è questo: crescere ancora nel settore dei mutui e sviluppare al meglio il business dei prestiti e della cessione del quinto, che ha ancora molto spazio per crescere».

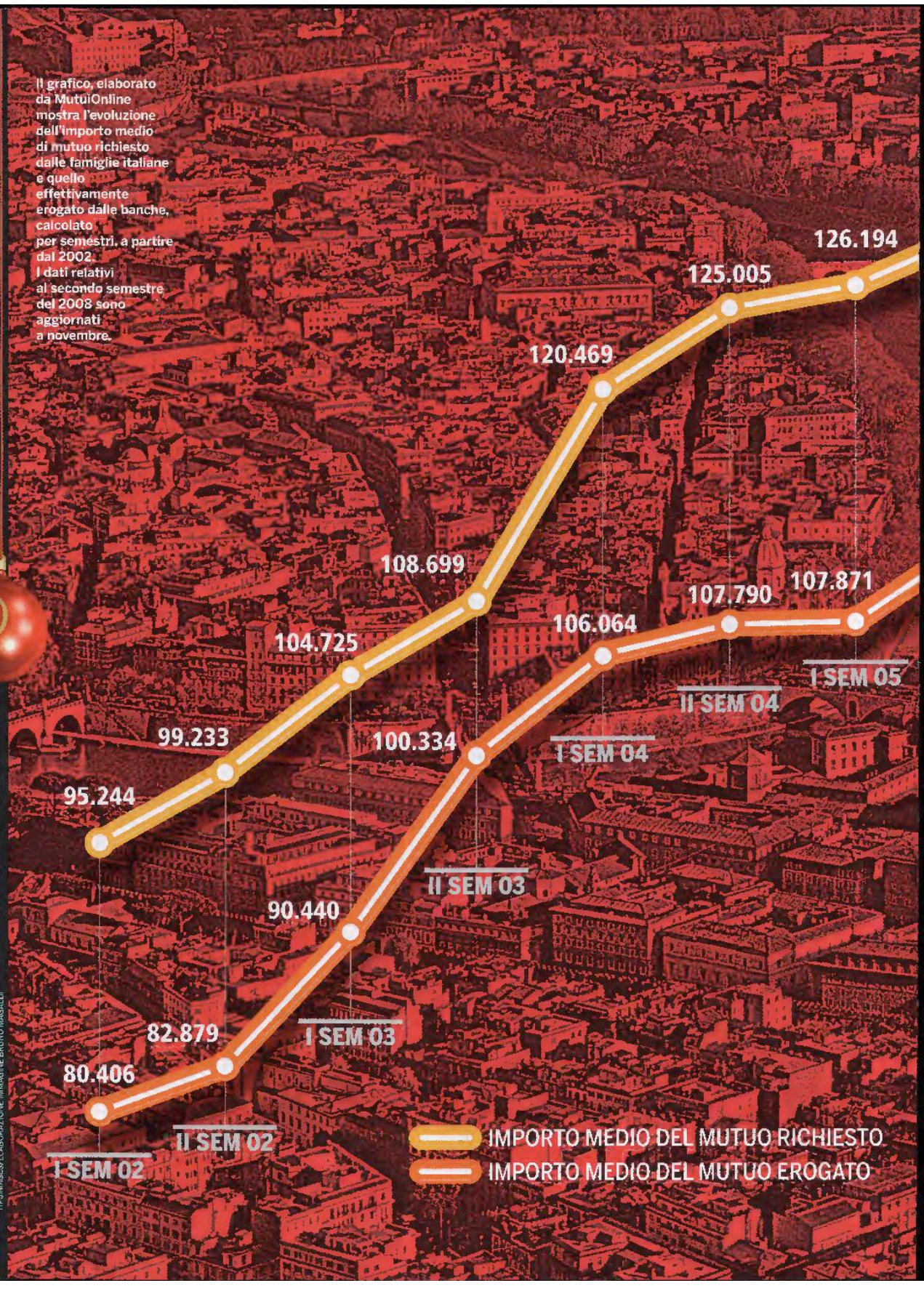
### CRESCEREMO ANCORA NELL'OFFERTA DI FINANZIAMENTI PER LA CASA E NEL BUSINESS DELLA CESSIONE DEL QUINTO.

ALESSANDRO FRACASSI  
 A.D. MUTUIONLINE





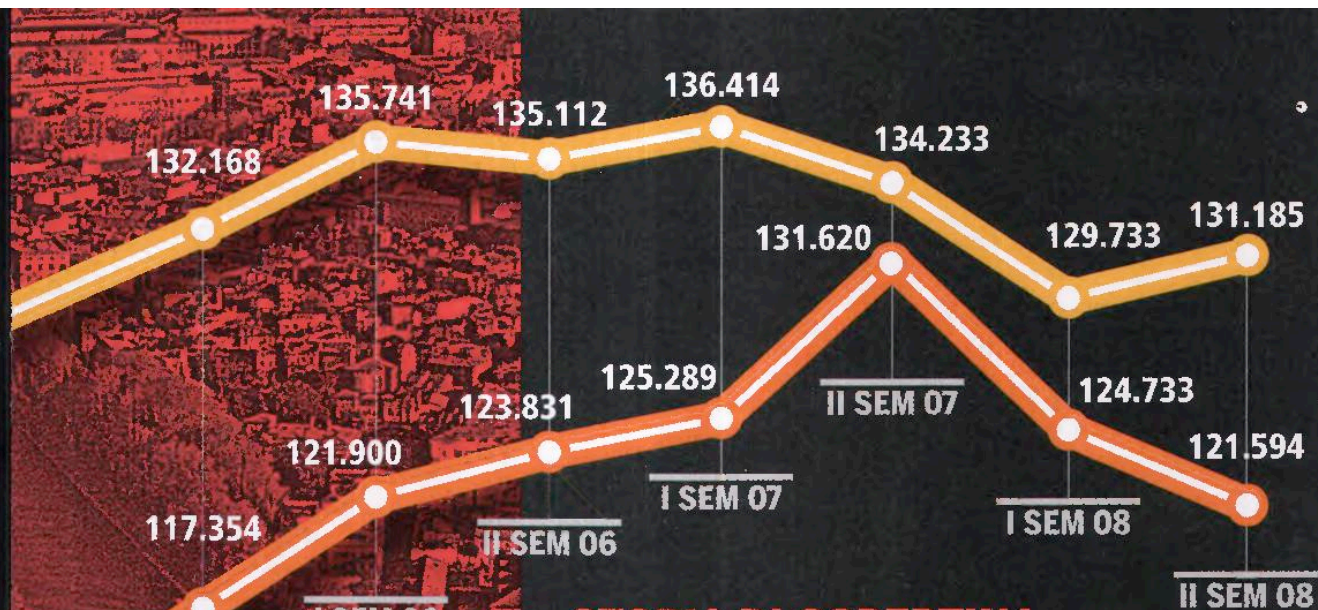
Il grafico, elaborato da MutuiOnline mostra l'evoluzione dell'importo medio di mutuo richiesto dalle famiglie italiane e quello effettivamente erogato dalle banche, calcolato per semestri, a partire dal 2002. I dati relativi al secondo semestre del 2008 sono aggiornati a novembre.



TIPS IMAGES/LABORAZIONE IMMAGINE BRUNO MAGALDI

— IMPORTO MEDIO DEL MUTUO RICHIESTO  
 — IMPORTO MEDIO DEL MUTUO EROGATO





## STORIA DI COPERTINA

# MUTUI

## ANNO NUOVO RATA NUOVA

**Il taglio della Bce ai tassi, la sostituzione dei «vecchi» finanziamenti, il decreto del governo: ecco che cosa cambia per le tasche degli italiani.** di Ilaria Molinari

■ Prima il panico dei tassi in salita. Con le rate dei mutui a tasso variabile diventate insostenibili per molti italiani. Poi le iniziative, da parte delle banche e del governo, per dare una boccata d'ossigeno alle famiglie proponendo sostituzioni di prodotto o calmierando le rate dei finanziamenti.

Ora la Banca centrale europea, che in poco meno di tre mesi ha sfiorciato i tassi di interesse di 1,75 punti (dal 4,25% al 2,5%), ha scompigliato nuovamente le carte in tavola. Ma facendo intravedere finalmente il sereno: le prime rate del 2009 per chi si è indebitato a tasso variabile, infatti, saranno più leggere. Il peggio, insomma, sembra essere passato. Si lascerà alle spalle qualche fallimento familiare e i sacrifici di molti, ma ha anche portato effetti positivi: ha smosso il mercato e costretto gli operatori ▶



Comprare casa è più difficile: la percentuale di mutui che coprono oltre l'80% del valore è scesa dal 10% al 4% in un anno.





FRANCESCO GARUFFI/GRIZIANERI

► a creare maggiore concorrenza. Cercando di venire incontro alle esigenze delle famiglie italiane, a volte troppo indebitate e spesso in preda al panico. Esigenza intercettata anche dal governo che, con il decreto salva rate del 28 novembre scorso, ha introdotto alcune novità per chi sta pagando un mutuo a tasso variabile e per chi ha intenzione di accenderne uno nuovo (*vedere anche articolo a pag. 25*). Iniziative dall'impatto economico ridotto, ma dal forte significato emotivo.

**PORTAFOGLIO CHIUSO.** A dimostrare, infatti, come sul mercato dei mutui la tensione sia ancora molto elevata sono i dati elaborati da **MutuiOnline**, aggiornati a novembre, che *Economy* è in grado di anticipare. Nel secondo semestre del 2008 l'importo medio richiesto dalle famiglie è aumentato rispetto ai sei mesi precedenti: da oltre 129 mila euro a poco più di 131 mila (*vedere grafico alle pagine 18-19*). Ma le banche negli ultimi mesi hanno tirato la corda, concedendo in media 121,5 mila euro, rispetto ai quasi 125 mila del semestre precedente.

A diminuire è anche la quantità di denaro prestato rispetto al valore della casa. Tra il 2007 e il 2008 l'erogazione di mutui per importi compresi tra l'80 e il 100% del valore dell'immobile è scesa dal 10% a poco più del 4% sul totale. «Questa stretta creditizia ha tagliato fuori dal mercato del credito un gruppo di clienti che, finora, avevano mosso il mercato immobiliare: immigrati, giovani coppie, artigiani» spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline. E le banche hanno erogato meno: secondo i dati elaborati dalla società di consulenza **Nmg**, nei primi nove mesi del 2008 i nuovi



EZEQUIEL SCAGNETTI

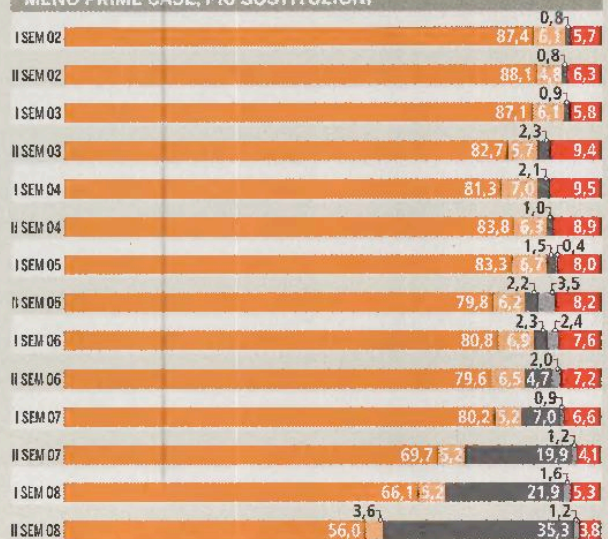
contratti hanno registrato volumi per 38 miliardi di euro. Erano 42 miliardi a settembre del 2007. A pesare è stato soprattutto il periodo luglio-settembre, con un crollo del 20%. «Alle banche manca la liquidità» dice Pietro Locatelli, presidente di **Sistema Mutui**. «Fanno meno mutui ed esasperano l'attenzione sul rischio di credito, scegliendo solo i clienti migliori, più sicuri».

A evidenziare la situazione di forte incertezza è anche un altro dato: chi ha richiesto un mutuo nella seconda parte del 2008 ha preferito il tasso fisso 83 volte su 100. Erano solo 28 alla fine del 2005 e 52,6 alla fine del 2006. «È una scelta emotiva» com- ►

## SOSTITUZIONE E TASSO FISSO

I grafici da pagina 20 a pagina 22 fanno parte dell'Osservatorio sui mutui elaborato dalla società MutuiOnline e aggiornato al mese di novembre del 2008 sulla base della domanda di mutui da parte delle famiglie rilevate online sul sito di proprietà ([www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)). Dall'analisi dei grafici emergono alcuni dati rilevanti: è in forte aumento la domanda di prodotti di sostituzione dei vecchi mutui, diventati troppo onerosi, con prodotti meno cari; i risparmiatori chiedono soprattutto il tasso fisso nel momento in cui accendono un nuovo finanziamento, trovando la compiacenza delle banche; serve un reddito più alto per poter accedere a un mutuo.

### MENO PRIME CASE, PIÙ SOSTITUZIONI



La distribuzione dei mutui erogati per finalità. I finanziamenti per comprare la prima casa sono scesi al 56%. Sono esplose, invece, le sostituzioni.

■ ACQUISTO PRIMA CASA ■ ACQUISTO SECONDA CASA ■ SOSTITUZIONE ■ CONSOLIDAMENTO ■ RISTRUTTURAZIONE E COSTRUZIONE DATI IN PERCENTUALE







**PERCHÉ L'EURIBOR NON SEGUE I TAGLI DI TRICHET**

## Meglio lasciare i soldi nelle casse della Bce

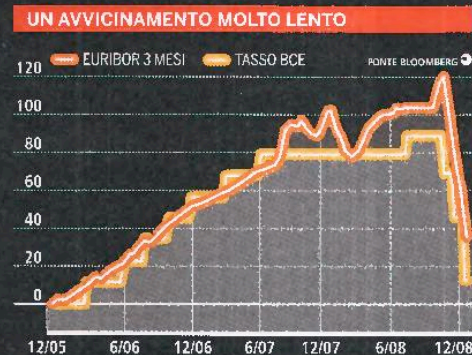
«Il comportamento delle banche non tiene conto di quanto fatto dalla Bce e dai governi in tema di liquidità e riduzione dei rischi». Parole di Jean-Claude Trichet, presidente della Banca centrale europea (Bce). Nel mirino ci sono i tassi Euribor, a cui sono indicizzati i mutui alle famiglie e i prestiti alle imprese, in particolare le piccole e medie. Questi tassi si formano sul mercato interbancario, il luogo dove le banche si prestano il denaro che poi defluisce, sotto forma di credito, ai clienti e dovrebbero salire e scendere seguendo l'andamento del tasso di interesse stabilito dalla Bce, detto anche Refi. Dall'introduzione dell'euro (gennaio 1999) fino allo scoppio della crisi finanziaria (agosto 2007), la differenza tra Refi ed Euribor a tre mesi è stata sempre di circa 30 punti base (0,3%). Da qualche tempo, però, è compresa tra 50 e 80 punti e viene pagata da famiglie e

imprese in termini di maggiore costo del denaro. Alcuni esempi possono aiutare a capire meglio. È il 4 dicembre: la Bce riduce il tasso Refi di 75 punti, dal 3,25% al 2,5%. Stando a quanto accade dal 1999 l'Euribor a 3 mesi, a cui sono indicizzati i mutui con rate trimestrali, dovrebbe assestarsi intorno al 2,8%. E invece il 5 dicembre scende solo dal 3,67% al 3,56%. E il 12 dicembre era ancora al 3,32%. Per spiegare l'anomalia, finora si è sostenuto che i banchieri non si fidano tra loro, temono che la controparte fallisca e dunque si prestano denaro solo a tassi molto elevati. Ma dalla metà di ottobre, gli Stati hanno messo la loro garanzia sui prestiti interbancari, riducendo a zero il rischio di insolvenza. Viene dunque il dubbio che con questi tassi le banche possano realizzare extraprofiti sulle spalle dei clienti finali. Per mantenere i tassi elevati, infatti, basta ridurre sul mercato l'offerta di moneta che la Bce garantisce alle banche. Queste pagano un interesse del 2,5% sui prestiti ricevuti ma, in grandissima parte, non li usano, lasciandoli in deposito presso la banca centrale al tasso del 2%. Apparentemente perdono lo 0,50%, ma se il denaro non affluisce sul mercato interbancario l'Euribor non cala e i tassi attivi su mutui e prestiti compensano anche questo costo. Per capirlo, basta guardare lo stato patrimoniale della Bce. Tra le passività ci sono i depositi delle banche che a fine ottobre hanno raggiunto il massimo storico di 279 miliardi di euro, quasi il 20% del Pil italiano. A novembre erano 230 miliardi. Ben 229 in più rispetto a giugno del 2007, quando i depositi erano fermi a 1 miliardo di euro.

(Pino Mancaroni)

**A DUE VELOCITÀ**

A destra, i trend del tasso Bce e dell'Euribor a tre mesi dal 2005 al 12 dicembre con base 0. Nella pagina accanto, in alto da sinistra, il ministro dell'Economia Giulio Tremonti e Jean-Claude Trichet, presidente della Bce.



**LE FAMIGLIE CHIEDONO IL TASSO FISSO 83 VOLTE SU 100...**

SEMESTRE	VARIABILE (%)	FISSO (%)	MISTO (%)
I SEM 02	44,3	37,7	18,0
II SEM 02	43,5	38,0	18,5
I SEM 03	51,3	29,9	18,8
II SEM 03	54,8	26,5	18,7
I SEM 04	65,8	17,4	16,8
II SEM 04	75,3	13,1	11,6
I SEM 05	70,6	20,0	9,4
II SEM 05	64,8	27,9	7,3
I SEM 06	58,1	35,2	6,7
II SEM 06	43,5	52,6	3,8
I SEM 07	26,8	71,3	1,9
II SEM 07	20,7	77,1	2,2
I SEM 08	18,2	79,1	2,7
II SEM 08	15,9	82,9	1,2

La distribuzione di richieste di mutuo per tipo di tasso. Tra il 2004 e il secondo semestre del 2008 si è invertita la domanda tra variabile e fisso.

**... E LE BANCHE LO EROGANO NEL 74% DEI CASI**

SEMESTRE	VARIABILE (%)	FISSO (%)	MISTO (%)
I SEM 02	49,3	36,0	14,7
II SEM 02	47,2	37,8	15,0
I SEM 03	46,8	35,8	17,4
II SEM 03	51,3	27,5	21,0
I SEM 04	68,2	14,0	17,8
II SEM 04	69,4	14,5	16,1
I SEM 05	66,2	19,4	14,4
II SEM 05	66,0	23,3	10,7
I SEM 06	53,4	37,5	9,1
II SEM 06	48,6	46,3	5,1
I SEM 07	27,7	70,1	2,2
II SEM 07	25,4	73,3	1,3
I SEM 08	21,0	76,7	2,3
II SEM 08	22,9	74,0	3,1

L'effettiva erogazione di mutui distribuiti secondo il tipo di tasso. Le banche nel 2008 hanno venduto contratti a tasso fisso nel 74% dei casi.

■ VARIABILE ■ FISSO ■ MISTO

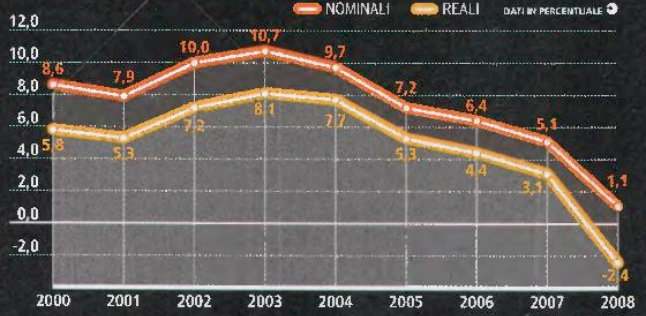
DATI IN PERCENTUALE

COVERSTORY 21





## PREZZI DELLE CASE IN DISCESA LIBERA



### IL CROLLO DEL MATTONE

Il grafico in alto mostra l'andamento dei prezzi delle abitazioni calcolato in media nelle 13 principali città italiane, secondo i dati elaborati da Nomisma. Per la prima volta dal 1999, nel 2008 hanno registrato un calo del 2,4% in termini reali, ovvero al netto dell'inflazione.

► menta Anedda «perché i tassi stanno già scendendo e il variabile consentirebbe di pagare meno. Soprattutto nel lungo periodo. Ci sarà sempre il momento in cui il tasso fisso proteggerà di più e il momento in cui lo farà meno, e fasi in cui il variabile farà risparmiare e altre in cui non sarà così».

La sicurezza del tasso fisso, tuttavia, ha avuto la meglio non solo nei nuovi finanziamenti, ma anche nella sostituzione di prodotti troppo onerosi con altri più convenienti. Il vero fenomeno del 2008, infatti, è stato il boom delle sostituzioni, che hanno riguardato ben il 40,5% dei nuovi contratti. Erano solo il 10,6% alla fine del 2006 (vedere il grafico a pagina 20). Sono invece scesi dal 76 al 50% i finanziamenti per comprare la prima casa, causa e anche effetto della crisi che il mercato immobiliare sta vivendo (vedere grafico in alto).

In questa situazione, è intervenuto il governo,

che ha previsto una serie di misure per il 2009, come quelle contenute nel decreto «salva rate» del 28 novembre che, nel momento in cui questo numero di *Economy* era già in stampa, era oggetto di incontri chiarificatori sul suo contenuto.

**DUE NOVITÀ.** Le novità principali sono due. La prima: chi ha acceso un mutuo entro il 31 ottobre del 2008 per comprare e ristrutturare la prima casa (esclusi ville, castelli o abitazioni signorili), solo per il 2009 pagherà un tasso del 4%. Se però il tasso stabilito «alla data di sottoscrizione del contratto» era superiore al 4%, per esempio il 4,6%, sarà quest'ultimo il riferimento per il 2009. La seconda: l'obbligo per le banche di proporre, a partire da gennaio, un prodotto a tasso variabile agganciato non all'Euribor ma al tasso della Banca centrale europea, più basso e stabile (vedere il box a pagina 21).

Come spiega l'articolo nella pagina a fianco, il decreto aiuta solo - e in minima parte - chi si è indebitato tra il 2003 e i primi mesi del 2006. «La situazione economica si sta muovendo così in fretta che un provvedimento che andava bene 15 giorni fa non va più bene oggi» dice Locatelli. «Anche se è stato importante avere smosso il mercato» e avere dato la sensazione di volere aggredire il problema tutelando le famiglie.

«Noi saremo pronti con i prodotti» spiega Pasquale Giamboi, amministratore delegato di **Unicredit Banca per la casa**. «Ma l'unico vero impatto economico l'avrà il progressivo calo dell'Euribor a 3 mesi, che il 12 dicembre era sceso al 3,325% dal 5,2% di un anno fa. Un trend che non si fermerà nel 2009 e che porterà vero sollievo alle famiglie».

### CHI CHIEDE DI INDEBITARSI HA UN REDDITO PIÙ ALTO...

SEMESTRE	0€ - 1000€	1.001€ - 1.500€	1.501€ - 2.000€	2.001€ - 2.500€	>2.500€
I SEM 02	12,6	44,6	22,0	10,3	10,5
II SEM 02	13,6	44,0	21,5	9,0	11,9
I SEM 03	12,9	45,5	20,4	8,8	12,4
II SEM 03	12,8	44,0	22,6	9,4	11,2
I SEM 04	10,2	44,5	22,3	10,4	12,6
II SEM 04	10,9	42,8	23,2	9,3	13,8
I SEM 05	9,3	44,0	22,5	9,8	14,4
II SEM 05	8,1	39,7	24,1	12,9	15,1
I SEM 06	8,6	41,2	23,8	11,4	14,9
II SEM 06	8,0	40,7	25,9	10,7	14,8
I SEM 07	7,6	42,0	26,7	10,1	13,5
II SEM 07	5,3	40,7	27,3	12,2	14,5
I SEM 08	5,6	38,4	28,3	12,4	15,4
II SEM 08	4,9	35,9	30,6	12,3	16,3

La distribuzione di richieste di mutuo per classi di reddito. Negli ultimi 18 mesi è aumentato lo stipendio netto di chi ha domandato un finanziamento.

### ... E GLI ISTITUTI DI CREDITO LO ACCONTENTANO

SEMESTRE	0€ - 1000€	1.001€ - 1.500€	1.501€ - 2.000€	2.001€ - 2.500€	>2.500€
I SEM 02	14,4	44,0	20,5	8,8	12,3
II SEM 02	14,6	43,2	20,9	9,3	11,9
I SEM 03	15,7	44,1	19,1	8,9	12,2
II SEM 03	13,8	43,2	21,3	9,1	12,6
I SEM 04	14,4	46,3	19,9	8,8	10,8
II SEM 04	13,4	46,9	20,4	8,4	11,0
I SEM 05	11,2	43,3	22,0	9,9	13,7
II SEM 05	11,6	42,8	22,3	9,7	13,5
I SEM 06	9,3	42,9	24,0	10,0	13,8
II SEM 06	8,7	42,7	24,5	10,1	14,1
I SEM 07	7,5	41,1	27,0	10,4	14,1
II SEM 07	6,3	39,1	27,3	11,9	15,4
I SEM 08	6,1	38,9	28,0	11,8	15,2
II SEM 08	6,1	39,2	28,2	11,4	15,2

La distribuzione di mutui effettivamente erogati per classi di reddito. Nel 2008 è aumentato lo stipendio medio richiesto dalle banche.