

FIAIP e la Mediazione Creditizia

Le Principali Tendenze del Mercato dei mutui

La tendenza del mercato dei mutui nei primi 9 mesi del 2008 alla luce degli eventi che si sono succeduti hanno, condizionato pesantemente il mercato; tra i motivi principali, la congiuntura economica derivante dal mercato immobiliare, con il valore degli immobili in crescita nel periodo 1997/2006 che hanno pregiudicato una diminuzione in genere del numero delle compravendite; anche l'innalzamento del costo del denaro da parte della BCE (valore massimo degli ultimi 5 anni) ha influito negativamente per il rilascio di mutui, soprattutto per le famiglie, giovani coppie, single; sono intervenute anche altre motivazioni, tra le quali non ultime le turbolenze che hanno coinvolto il sistema bancario che hanno sicuramente aumentato il funding per gli operatori del settore; a questo si è aggiunto senz'altro anche la crisi dei sub prime americani che hanno creato allarmismi e pessimismo sia per gli operatori che per i consumatori finali;

tutto questo ha portato le famiglie a processi decisionali certamente più oculati, e nel contempo anche i gruppi bancari a valutare il cliente in maniera sicuramente più attenta;

questa frenata del mercato dei mutui è comunque un fenomeno esteso a tutti i paesi dell'area Euro, mentre in controtendenza è sicuramente da segnalare l'aumento delle famiglie che fanno uso del credito al consumo;

anche analizzando le diverse tipologie di mutuo tra acquisto prima casa, mutui liquidità, mutui sostituzione e surroga, consolidamento debiti, si evidenzia come, in crisi, sia soprattutto il comparto dei mutui acquisto, mentre in notevole controtendenza sono gli altri prodotti con un +40% circa, per mutui di sostituzione e surroga; tali operazioni sono per lo più state effettuate su segnalazione delle banche che, in un ottica di soddisfazione del cliente e fidelizzazione e non per ultimo per rendere più sostenibili le rate che a causa dell'innalzamento del costo del denaro, erano diventate assai più cospicue, a fronte di redditi rimasti per lo più stabili;

per quanto riguarda gli importi di mutuo richiesto, i valori medi si assestano intorno ai 130.000,00 Euro per quanto riguarda la categoria appartenente all'acquisto di immobili, mentre per quanto riguarda le altre tipologie di mutuo, gli importi sono sensibilmente inferiori, collocandosi mediamente intorno ai 100.000,00/110.000,00 Euro;

La preferenza tra tasso fisso e tasso variabile, si è sicuramente spostata verso il gradimento del tasso fisso, anche alla luce delle turbolenze del settore finanziario, e dell'innalzamento progressivo del costo del denaro, mentre per le durate, la preferenza è sempre per durate medio lunghe mediamente tra i 25 e 30 anni;

in merito ai canali distributivi, il settore bancario tende a preferire il canale indiretto, attraverso soprattutto mediatori creditizi, agenti immobiliari, broker, promotori finanziari, come pure notevolmente in crescita riveste il canale internet.



Luca Vitale
Coordinatore Nazionale
Convenzioni Nazionali Fiaip