



USA, MUTUI 'BOLLENTI' PER FANNIE

Perdite a nove zeri per Fannie Mae, gigante pubblico del credito immobiliare, che però continuerà a comprare prestiti di dubbia solvibilità e intanto vola in borsa. Se fallisce infatti ci penserà lo zio Sam

Roma, 07/05/2008

il Manifesto

di Carlo Leone Del Bello

Non si placa la bufera sul settore finanziario Usa, ed è sempre più evidente che non si placherà finché non torneranno a salire i prezzi sul mercato immobiliare. Evento che appare certamente non vicino. Nuove perdite per il gigante dei mutui Fannie Mae, insieme a Wachovia, quarta banca americana. La Federal Reserve continua intanto a rifornire il mercato di dollari freschi, e il presidente Ben Bernanke individua nei pignoramenti il punto d'appiglio per frenare la caduta libera dei prezzi delle case.

Fannie Mae ha riportato ieri perdite trimestrali per 2,2 miliardi di dollari, ovvero 2,57 dollari per azione. L'agenzia detiene, insieme al «gemello» Freddie Mac, il 40% di tutti i 12 mila miliardi di dollari di mutui accesi negli Usa. La società guadagna normalmente sul fatto che i mutui, e i titoli che hanno mutui come collaterale, pagano un interesse maggiore del costo dell'indebitamento che grava sull'agenzia stessa. Le perdite riportate derivano quindi dal fatto che molti titoli in portafoglio hanno smesso di pagare le cedole, visto che molti mutuatari hanno smesso di pagare. Data la natura semi-pubblica dell'istituzione, a questa non è concesso di fermarsi e liberarsi delle «mele marce» in portafoglio. Al contrario, le viene richiesto di aumentare sempre più il numero di titoli garantiti da mutui; la società ha infatti annunciato un aumento di capitale per sei miliardi e l'Ofheo, istituzione federale che sovrintende a Fannie e Freddie, ha ridotto alcuni requisiti minimi di capitale, proprio per permettere l'acquisto di altre attività. Questo perché il ruolo delle due agenzie, create negli anni '70 per espandere il mercato secondario dei mutui, è di fatto quello di garantire una sorta di liquidità ai titoli strutturati che hanno come base il mercato immobiliare, specialmente

in un momento simile.

Sebbene Freddie Mac e Fannie Mae siano società quotate in borsa e formalmente private, secondo molti addetti ai lavori, i titoli emessi da questa godrebbero di una garanzia «implicita» da parte del governo federale. Insomma, se Bear Stearns è stata salvata in marzo perché «troppo grande per fallire», pochi sono i dubbi su quello che accadrà in caso di *default* per Fannie e Freddie. Questo spiegherebbe il balzo a Wall Street delle azioni Fannie Mae, arrivate a guadagnare oltre il 7% nel corso della seduta. Grosse perdite anche per Wachovia, che ha rettificato al ribasso il bilancio aggiungendo più di 300 milioni alla stima precedente, totalizzando quindi un rosso di 708 milioni di dollari.

La banca centrale americana nel frattempo non sta a guardare. Dopo aver annunciato i risultati dell'asta Taf da 75 miliardi, aggiudicata al tasso sorprendentemente basso del 2,2%, per bocca del presidente Ben Bernanke, palesa l'intenzione di fermare in qualche modo l'ondata di pignoramenti. Non per motivi «umanitari», sia ben chiaro, ma perché l'aumento dei pignoramenti sta alla base di tutta la reazione a catena poi scaturita nella crisi. Infatti, non solo le insolvenze dei mutuatari hanno causato direttamente la crisi di liquidità del settore creditizio, ma la vendita forzata in blocco di milioni di case ha depresso il mercato immobiliare. Questo ha ulteriormente aumentato il numero dei pignoramenti e delle insolvenze, in un circolo vizioso che sembra inarrestabile. La Federal Reserve starebbe quindi sfruttando tutto il suo potere «persuasivo» per limitare il più possibile l'aumento di vendite forzate di case, intervenendo su tutta la linea di erogazione dei mutui. Funzionerà? Nel dubbio, meglio salvare prima le banche private.