



USA: MUTUI, NUOVE REGOLE

La Fed restringe i criteri per i prestiti. Salvate Fmac e Fmae, si rischiano altri crolli

Roma, 16/07/2008

Il Manifesto, 15/07/08

di Mauro Ravarino

Pareva ci fosse, invece la fiducia manca del tutto. La situazione finanziaria americana rimane tesa, sempre sull'orlo del collasso. Di nuovo, la cronaca di una giornata travagliata. Wall Street si è svegliata in rialzo, ma l'illusione è durata poche ore. Sembrava fosse stato accolto positivamente il piano di salvataggio lanciato dal governo di Washington per salvare Freddie Mac e Fannie Mae, le due agenzie parastatali che garantiscono circa la metà dei prestiti immobiliari statunitensi. Ma già nel pomeriggio i titoli dei due colossi sono passati in rosso sulla scia delle preoccupazioni che invadono il settore finanziario dopo la crisi dei mutui subprime. A rassicurare i consumatori ci prova il presidente della Fed, Ben Bernanke. Sono state, infatti, approvate ieri nuove norme per evitare pratiche scorrette nei prestiti immobiliari. Prevedono il divieto per gli istituti di credito di concedere mutui a prezzo più alto senza accertarsi che chi richiede il prestito sia in grado di coprire, col proprio reddito e patrimonio, il valore della casa.

Il piano di salvataggio per Fannie Mae e Freddie Mac, che hanno un indebitamento di 800 e 740 miliardi di dollari, è scattato nella serata di domenica, per decisione congiunta del dipartimento del Tesoro e della Federal Reserve. Proprio, poco prima che riaprissero i mercati, già traumatizzati dal crack della IndyMac. Il segretario al Tesoro Henry Paulson ha illustrato le linee guida: il governo si è impegnato a creare nuove linee di credito dalle quali le agenzie potranno prelevare in prestito dei fondi e, in caso di necessità, ad acquistare parte del capitale sociale delle due compagnie. La Fed, che ha aperto una linea di credito agevolato per le due aziende (con un interesse del 2,25%, pari a quello per le banche commerciali e le grandi corporation), avrà un ruolo «consultivo» nello stabilire le richieste di capitale delle due agenzie. Ora non resta che aspettare il via libera del Congresso a guida democratica. Il piano ha, però, avuto un effetto positivo limitato sulla borsa. Alle 17,30 ore italiane, a New York, il Dow Jones perdeva lo 0,15%, mentre il Nasdaq cedeva lo 0,61%, andamenti comunque migliori rispetto al crollo di venerdì, quando i listini avevano perso più del 2%. Freddie e Fannie dopo essere schizzati in su del 35% in preapertura e aver inaugurato la seduta a ritmo sostenuto (Freddie +17%, Fannie oltre il 20%), sono

rapidamente scivolata verso il basso, a quattro ore dalla chiusura Fannie Mae cedeva il 3,41% a 9,90 dollari, mentre Freddie Mac arretrava del 13,55% a 6,70 dollari. A sentire gli analisti - che considerano «rischioso» il piano del governo - le difficoltà di Fannie e Freddie fanno decisamente più paura di quelle incontrate lo scorso marzo da Bear Stearns. Da un lato, infatti, c'era una banca d'affari, dall'altra ci sono due agenzie semipubbliche che controllano o garantiscono prestiti ipotecari per 5.200 miliardi di dollari. Preoccupa anche Lehman Brothers: il titolo della banca d'affari che ha ceduto più del 33% in una settimana e l'80% da febbraio, ha toccato ieri il suo minimo storico a poco più di 13 dollari; secondo il Wall Street Journal, Lehman starebbe prendendo in considerazione un buyback azionario o una cessione di asset per far fronte alla crisi. Sono poi crollate le banche National City e Washington Mutual, che cedono ciascuna oltre il 25% e rischiano il fallimento. La commissariata IndyMac ha, invece, registrato -42%.

Le regole sull'accesso ai prestiti approvate ieri dalla Fed saranno applicate solo ai nuovi contratti. Stabiliscono il divieto per i prestatori di concedere mutui senza una verifica approfondita ed efficace delle entrate del mutuatario e impongono il divieto ai prestatori di imporre una «sanzione» ai clienti a rischio che saldano in anticipo il debito. Le norme proibiscono inoltre ai prestatori di concedere finanziamenti senza considerare la possibilità dei mutuatari di ripagare il prestito con altre entrate rispetto al valore della casa. Le nuove regole targate Fed sono state accolte scetticamente sia dai consumatori sia da coloro che emettono i mutui: i primi si sono lamentati della loro poca «durezza», i secondi invece ritengono che possano limitare le opzioni a disposizione dei clienti per ottenere mutui, rendendo praticamente impossibile per alcuni accedere ai finanziamenti.