

BREAKINGVIEWS



Con il contributo del  
Collegio Carlo Alberto

## Fannie Mae e Freddie Mac? È marcia anche la parte sana

**A**lla fine, sembra che anche la parte sana di Fannie Mae e Freddie Mac fosse malata. Secondo un nuovo rapporto federale sui colossi statunitensi dei mutui, sarebbero state le loro garanzie, non i portafogli di titoli e prestiti immobiliari, a causare la maggior parte delle perdite per 226 miliardi di dollari registrate fino a oggi. Resta il fatto che, nel dibattito sui mutui americani, molti continuano a sostenere la necessità di qualche forma di garanzia.

Le due società controllate dal governo sono tenute artificialmente in vita dallo zio Sam dal settembre del 2008. L'autorità di supervisione competente, la Federal Housing Finance Agency, ha concluso come era prevedibile che gran parte del danno, anche se non tutto, ha avuto origine dai mutui immobiliari non tradizionali - mutui Alt-A e formule "interest-only", ad esempio - contratti imprudentemente nel 2006 e nel 2007. Più sorprendente è la conclusione che il 73% delle perdite totali di Fannie e Freddie sia riconducibile alle loro garanzie. Questo valore non si allontana di molto dalla scala relativa delle loro due aree di attività. Ma le garanzie delle due agenzie semigovernative che complessivamente ammontano a oltre 4.000 miliardi di dollari, vengono generalmente considerate un puntello essenziale per i mercati dei mutui, una forma di sostegno molto più utile dei loro acquisti di asset. E l'assunto è che le eventuali perdite sulle garanzie vengano finanziate con le commissioni.

Nei mercati in cui il governo interviene poco sui prestiti immobiliari - come in Gran Bretagna - i mutuatari meritevoli di credito riescono generalmente a ottenere tassi di interesse accettabili. Forse le condizioni saranno meno favorevoli che sul mercato statunitense, ma questo non impedisce a una gran parte dei cittadini di acquistare una casa, come è presumibilmente negli obiettivi dell'approccio americano. Purtroppo pare che negli Stati Uniti le garanzie - con le loro distorsioni e i rischi per i contribuenti - siano considerate una vacca sacra. I politici non dovrebbero escludere l'ipotesi del macello.

[RICHARD BEALES]

