

Subprime, per gli Usa è di nuovo emergenza

PERICOLI. A tre anni dallo scoppio della bolla immobiliare, gli Stati Uniti ritrovano l'azzardo sui mutui a rischio insolvenza. E i colossi Fannie Mae e Freddie Mac continuano a produrre perdite miliardarie.

DI FABRIZIO GORIA

■ I prezzi delle case sono in aumento negli Stati Uniti, ma i pericoli di una nuova girandola di mutui impazziti non si placano. Al centro dei rischi c'è la situazione finanziaria di Fannie Mae e Freddie Mac, le due agenzie paragonative che coprono da sole oltre l'85 per cento dei mutui statunitensi. Nonostante tutti gli interventi statali dal 2008 a oggi, l'immobile americano rischia di collassare nuovamente, riportando il panico sui mercati.

«Dal 1968, Fannie Mae ha aiutato oltre 55 milioni di famiglie a realizzare il Sogno americano di possedere una casa». Così recita ancora oggi il volantino promozionale di Fannie. Ma da tre anni quello che era un sogno, si è trasformato in un incubo globale. Sono passati oltre 36 mesi da quando Countrywide Financial dovette dichiarare quanto era profondo l'abisso dei mutui subprime, cioè quelli con garanzie collaterali praticamente nulle. E oggi le condizioni non sono cambiate di molto: gli stessi mutui sono presenti, riproposti, scambiati e osannati dagli stessi istituti di credito che li hanno incentivati negli anni fra il 2002 e il 2006. In mezzo ci sono stati oltre un migliaio di fallimenti bancari negli Stati Uniti, che però non sono bastati per far cambiare l'attitudine di contrarre debiti agli americani. Anzi, questi valori sono perfino aumentati.

La Federal deposit insurance corporation (Fdic), cioè l'agenzia di garanzia dei depositi bancari, ha toccato nuovi massimi storici. Solo nel corso del secondo trimestre

2010 i debiti ipotecari hanno superato quota 14.500 miliardi di dollari. A conti fatti è stato superato il livello record del primo trimestre del 2007. L'unica differenza rispetto a quel frangente è la quantità di mutui detenuti dalle due sorelle del credito immobiliare, Fannie Mae e Freddie Mac, centuplicata dal 2007 a oggi.

Dopo iniezioni di liquidità per oltre 210 miliardi di dollari, Fannie & Freddie sono ancora in rosso. Su di loro pesano gli oltre 450 miliardi di dollari di bad loans, cattivi prestiti, che non saranno mai più solventi. Venerdì scorso il segretario del Tesoro Timothy Geithner è stato chiaro sul destino delle sorelle dei mutui: «Non ci saranno altri interventi o salvataggi, Fannie Mae e Freddie Mac dovranno essere ristrutturate». Tuttavia, Geithner ha ribadito l'esigenza di «salvaguardare il mercato immobiliare statunitense da nuove tendenze ribassiste». Non è un mistero che se l'indice Case-Shiller sui prezzi delle abitazioni sta aumentando è per merito degli incentivi statali all'acquisto di abitazioni. Anche ieri questo indice ha registrato un aumento del 4,4 per cento, ma è stato un segnale effimero. Infatti cosa accadrà una volta terminato lo stimolo indotto? I prezzi torneranno a calare e chi avrà sottoscritto un subprime rischierà seriamente di vedere il valore del proprio immobile calare al di sotto di quello del mutuo. Proprio per ciò Geithner ha ricordato qual è la nuova sfida, cioè «assicurare che ogni garanzia pubblica sia strutturata per coprire il rischio di perdita e per minimizzare l'esposizione dei contribuenti». La strada però è ancora lunga.

Un recente report della Federal Reserve di New York pone l'accento sui pignoramenti. «Le prospettive sono negative fino alla seconda metà del 2011 per via del deterioramento del condizionali del credito e del costante peggioramento del mercato del lavoro», spiega l'analisi. Parole in linea con quelle di Charles Evans, numero uno della Fed di Chicago. Proprio nel suo stato, l'Illinois, si sta verificando lo spauracchio delle banche americane, i pignoramenti a catena. Solo in giugno c'è stato un incremento del 16,3 per cento su base annua, circa tre punti in più rispetto alla media nazionale.

Secondo la Mortgage bankers association (Mba), che riunisce i prestatori ipotecari, «il picco delle insolvenze deve ancora verificarsi». Non è chiaro però quando questo avverrà. C'è chi, come la Mba, dice che ci sarà entro fine anno. Ma c'è anche chi, come la società d'analisi Realty-Trac, che presuppone che il punto più profondo della crisi immobiliare statunitense ci sarà solo nella seconda metà del 2011. «Quando la disoccupazione colpirà in modo più forte e quando i prezzi delle case si abasseranno ancora, ci sarà l'abisso», spiega



RealtyTrac. E sull'entità di questo buco, solo in pochi si sbilanciano. Uno di questi è proprio Evans: «Le previsioni ci dicono che nel 2010 le case pignorate potrebbero toccare quota 3 milioni». Numeri da capogiro, specie se parametrati a chi dovrà poi sopportare l'onere finanziario di un'attività con prezzi di molto inferiori al suo valore storico.

Alla luce di queste performance negative, aumenta il rischio di una doppia recessione. Dai subprime ai subprime, la musica di questi ultimi tre anni non è cambiata. Secondo l'economista che prevede tutto, Nouriel Roubini, la possibilità che si scateni una nuova picchiata del Pil americano è del 40 per cento. C'è però chi cerca di specificare quali potrebbero essere gli scenari effettivi. Paolo Guerrieri, docente di Economia internazionale alla Sapienza, al *Riformista* spiega che «più che una double-dip, è probabile che ci sia un quadro di stagnazione economica». Il problema sarà duplice: non ci saranno più fondi per il sostegno pubblico e le tensioni sociali avranno raggiunto il culmine. «In effetti – ricorda Guerrieri – la crisi sociale sarà il prossimo passo per gli Stati Uniti». I subprime continuano a bruciare miliardi di dollari.

