

Stati Uniti. Verso lo smantellamento delle agenzie nazionalizzate nel 2008

Obama vara la grande riforma dell'immobiliare

Fannie Mae e Freddie Mac saranno sostituite da società private

Marco Valsania
NEW YORK.

Il settore immobiliare americano è uno dei pilastri della ripresa economica di Barack Obama. E le prove sono sotto gli occhi di tutti: prezzi e vendite di abitazioni, dai giorni bui del 2008, hanno recuperato. Ma oggi questo simbolo rischia di appannarsi: sostenere e accelerare il passo di questo risanamento, necessario alla salute di un'espansione ancora modesta, è tornata a essere una priorità, per evitare nuovi stalli della crescita. Il tasso di proprietà delle case resta ai minimi da quasi 18 anni e molti degli acquisti sono trainati da fondi d'investimento a caccia di opportunità. Mentre aumenti dei tassi d'interesse sui mercati, ha ammonito la stessa Federal Reserve, minacciano di soffocare la riscossa.

Phoenix, dove il presidente si è recato ieri sera per presentare il suo ultimo piano di sostegno all'immobiliare, è il microcosmo di un settore ancora lonta-

no dalla normalità. Epicentro del collasso che vide bruciati settemila miliardi di ricchezza immobiliare e diffondersi epidemie di pignoramenti e palazzi abbandonati, ora ha visto il valore delle nuove costruzioni salire al passo del 18% solo nell'ultimo anno. «Il testimone, sul mercato, deve però passare dagli investitori alle famiglie che comprano la prima casa», ha detto Mark Zandi di Moody's Analytics. Una svolta che per avvenire davvero deve essere accompagnata da rafforzamenti del mercato del lavoro.

I dati nazionali descrivono un quadro simile, di risanamento ancora incompleto. La percentuale nazionale di americani che possiede un'abitazione è scivolata nel secondo trimestre al 65%, il minimo dai primi anni Novanta. Il record era stato raggiunto nel 2004 quasi al 70 per cento. E i programmi messi in campo per aiutare modifiche dei prestiti e evitare pignoramenti hanno ottenuto risultati, ma circoscritti: l'Home Affordable Modification Program anziché soccorrere 4 milioni di americani ne ha raggiunti 865.000, che per meta' hanno poi sofferto nuovi default.

Se l'eredità del passato resta pesante, in agguato sono inoltre nuove incognite. La domanda di mutui langue. A fine luglio è

scesa al minimo in due anni, in calo del 13% da maggio. La Mortgage Bankers Association ha riportato che contemporaneamente il tasso medio fisso nei prestiti trentennali è ormai risalito al 4,59%, oltre un punto percentuale più caro rispetto a primavera. Un indicatore che nel clima di incertezza sulla solidità della crescita potrebbe soffocare il rilancio: la Fed, nell'ultimo vertice che ha confermato per ora gli stimoli straordinari all'economia, ha notato esplicitamente le tensioni sui mutui. Le vendite di abitazioni pre-esistenti, intanto, sono calate dell'1,2% in giugno, attorno 5 milioni l'anno, anche se i prezzi sono saliti e le cessioni di nuove case sono aumentate dell'8,3% ai massimi da cinque anni, al passo annuale di 497.000.

Per l'amministrazione, così, puntare sull'immobiliare torna a essere una priorità, necessaria a sostenere uno sviluppo economico equilibrato e mirato ai ceti medi. Il presidente chiede oggi 15 miliardi per intervenire subito in comunità tuttora disastrose, anzitutto Nevada, Arizona, Michigan, Florida e Georgia. E un continuo sostegno federale al mercato dei mutui, pur delineando una graduale transizione verso la scomparsa degli attuali pilastri pubblici, i colossi nazionalizzati del settore Fannie Mae

e Freddie Mac che oggi assieme alla Federal Housing Authority garantiscono ancora l'80% dei mutui. Andranno sostituiti da una maggior presenza di società private, per evitare distorsioni e pericoli che il governo debba farsi nuovamente carico di salvataggi costati al contribuente quasi 190 miliardi. Obama prevede un futuro ruolo federale anzitutto sotto forma di garanzie mirate alla copertura di perdite catastrofiche. «Un ruolo del governo limitato _ ha fatto sapere _ che incoraggi il ritorno di capitali privati».

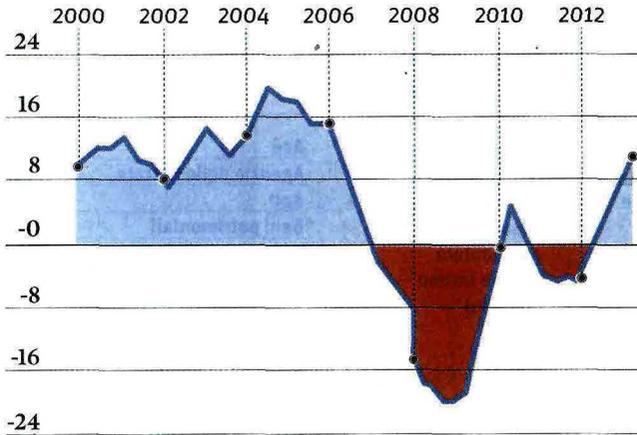
Una strada di riforma potrebbe essere quella indicata da una proposta di legge bipartisan in discussione in Congresso e che darebbe vita a un inedito organismo pubblico di supervisione e garanzia: il modello sarebbe quello della Fdic, l'agenzia che garantisce i depositi bancari degli americani. Tra le altre strategie di sostegno all'immobiliare l'amministrazione prepara facilitazioni per gli affitti, per il rifinanziamento dei prestiti e per gli acquisti di prime case. Il dibattito è però acceso e dagli esiti incerti. Nuovi interventi pubblici nell'immobiliare sono ostacolati dalle correnti repubblicane più conservatrici, le cui proposte prevedono invece una drastica sparizione di Fannie e Freddie nei prossimi cinque anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Due mercati a confronto

NEGLI USA RIPRESA IN ATTO...

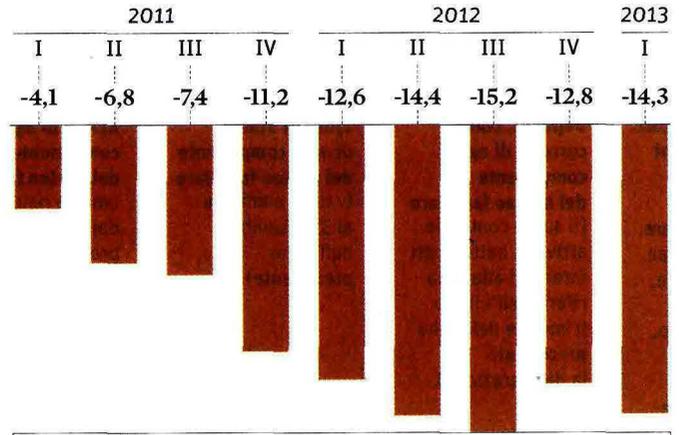
Prezzi delle case nelle maggiori venti città americane
Variazione % annua



Fonte: S&P Dow Jones Indicies & CoreLogic

... SPAGNA ANCORA INDIETRO

Prezzi delle case
Variazione % annua



Fonte: Ine

Dopo la bolla speculativa. La caduta sta rallentando, i prezzi delle case sono tornati ai livelli del 2004

