

Il fronte immobiliare. Il presidente annuncia aiuti alle famiglie e alle agenzie governative Fannie e Freddie

Usa, piano mutui da 275 miliardi

Obama: «Non salveremo gli speculatori né chi ha agito in modo irresponsabile»

Mario Platero

NEW YORK. Dal nostro corrispondente

Questa volta Barack Obama è sceso in campo in prima persona. È stato lui a presentare un programma di aiuti, annunciando ieri a Mesa, un paesino dell'Arizona vicinissimo a Phoenix, l'atteso progetto di aiuti, 275 miliardi di dollari complessivi, per i proprietari di case in difficoltà. Il programma ha superato le aspettative ed è molto aggressivo nelle proposte di ristrutturazione. Il presidente ha promesso aiuti in tempi brevi per nove milioni di americani che potranno contare sia su 75 miliardi di dollari prelevati dal vecchio Tarp sia su 200 miliardi destinati a Fannie Mae e Freddie Mac (arriveranno da un vecchio strumento finanziario). «Sono aiuti - ha detto Obama - che impediranno alle famiglie di essere rovinare, che consentiranno a noi di ricostruire... di stabilizzare i prezzi delle case ed evitare una crisi peggiore di quella che abbiamo».

Il discorso di ieri del presidente ha avuto anche un importante significato consuntivo. Giunge nel momento in cui la Borsa sembra accogliere con fiducia gli enormi sforzi degli ulti-

mi dieci giorni dell'amministrazione per rilanciare l'economia e flirta con nuovi minimi per questa crisi. Per questo Obama ha illustrato le difficoltà del Paese al di là del settore immobiliare e ha inserito in un contesto più ampio i dettagli sugli aiuti ai proprietari di case, ricordando la firma di martedì del piano di stimoli, il piano di aiuti per le banche e quello per rimettere in piedi il settore auto. «Vi parlo di una crisi che conoscete bene in questa valle, vicino a Phoenix e nei sobborghi d'America, una crisi che mette a rischio la possibilità di avere una casa. Una crisi che minaccia non solo il sogno americano, ma il sogno di milioni di famiglie. Una crisi che colpisce al cuore la classe media». Il piano per i proprietari di casi è articolato in quattro capitoli principali. Il primo stabilisce le regole per attingere ai 75 miliardi di dollari. L'iniziativa riguarda i proprietari della prima casa, e premierà chi si è comportato in modo responsabile, facendo il possibile per pagare il mutuo senza mai fare il passo più lungo della gamba e non «chi ha speculato o che si è comportato in modo disonesto e irresponsabile, erogando mu-

tui che non potevano essere sostenuti dal sottoscrittore».

Il secondo punto riguarda Fannie Mae e Freddie Mac, le due istituzioni ormai nazionalizzate, ma da sempre semigovernative, che garantiscono i mutui immobiliari. La nuova liquidità di 200 miliardi consentirà alle due istituzioni di ristrutturare le condizioni del credito. «Finora - ha detto Obama - Fannie Mae e Freddie Mac non potevano ristrutturare i prestiti, il mio programma cambia le regole, d'ora in avanti potranno farlo e per farlo avranno anche bisogno dell'aiuto del settore privato». Il quarto punto riguarda le istituzioni private e attribuisce ai giudici il potere di ristrutturare unilateralmente i mutui. Se i prestatori dovranno garantire che nella ristrutturazione del mutuo l'esborso complessivo non superi il 38% del reddito del debitore, successive iniziative governative dovranno intervenire abbassando ulteriormente la quota al livello del 31 per cento.

L'annuncio di Obama è giunto in un momento molto delicato. C'è chi teme che la crisi possa peggiorare prima di migliorare. Proprio ieri è giunto un dato

che conferma quanto drammatica sia la situazione del settore immobiliare. Le nuove costruzioni per il mese di gennaio sono cadute ai minimi dal 1959, la diminuzione rispetto al mese di dicembre è stata del 16,8%, a un tasso annuale di 466 mila di unità. La Fed inoltre ha comunicato che i verbali del Federal Open Market Committee includono una revisione al ribasso dell'andamento economico con una contrazione superiore alle attese, fra lo 0,5 e l'1,3% nel 2009 rispetto a una contrazione non superiore allo 0,2 per cento. La disoccupazione potrebbe inoltre raggiungere l'8,8% rispetto al 7,6% originario. Per tornare alla crescita si dovrà attendere il 2010.

Notizie queste che non aiutano Obama. Il mercato, gli investitori e i politici non possono far altro che attendere. I tempi per registrare un effetto benefico delle misure di stimolo a tutto campo potrebbero essere più lunghi del previsto. E forse la portata dei fondi stanziati non è sufficiente a restituire fiducia. Al punto che la stessa amministrazione aveva detto che forse si sarebbero rese necessarie misure aggiuntive.

mplatero@ilssole24ore.us

SETTORE SEMPRE IN AFFANNO

I nuovi cantieri a gennaio scesi ai minimi dal 1959
La Fed aggiorna al ribasso le stime sul Pil: nel 2009 calo tra lo 0,5 e l'1,3%



I NUMERI

75 miliardi

È la cifra, più alta di quella ipotizzata, che l'amministrazione Obama ha destinato a 9 milioni di americani. Aiuterà coloro che si ritrovano a pagare mutui diventati superiori al valore attuale della casa e i proprietari sull'orlo del pignoramento

31%

La rata del mutuo non potrà essere superiore al 31% del reddito lordo del proprietario (negli ultimi mesi era giunta fino al 40, 50% del reddito)

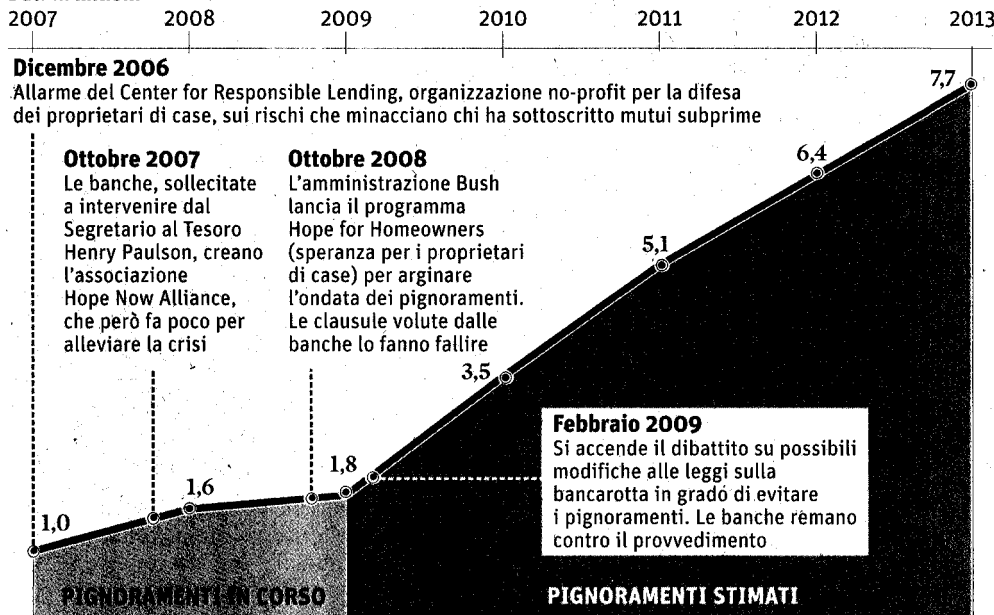
200 miliardi

Sono stati stanziati per sostenere Fannie Mae e Freddie Mac, le agenzie governative attive nella concessione dei mutui. Il Tesoro acquisterà un maggior numero di azioni per assicurare che ciascuna delle società mantenga un valore contabile netto positivo per almeno 200 miliardi di dollari rispetto ai 100 fissati in precedenza

LO SCENARIO

BOOM DI PIGNORAMENTI

Dati in milioni



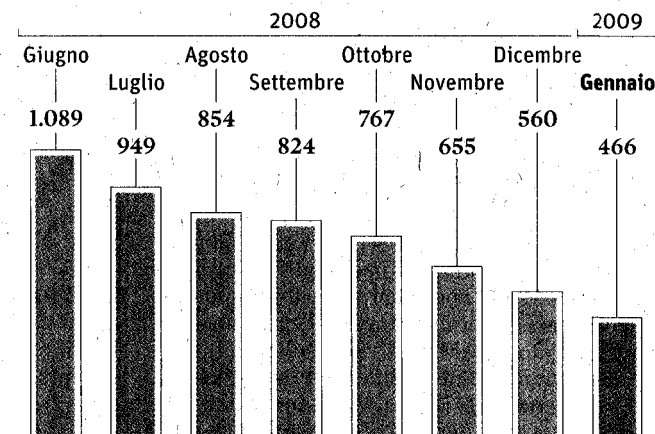
Fonte: Mortgage Bankers Association e Credit Suisse

Dati allarmanti

Non dà segnali di ripresa il settore immobiliare negli Stati Uniti. Gli ultimi dati, diffusi ieri dal Dipartimento del Commercio, segnalano in gennaio un calo del 16,8% (il settimo consecutivo) dei nuovi cantieri, scesi a 466mila su base annua: il peggior dato dal 1959. In flessione anche i nuovi permessi edilizi, scesi del 4,8% a 521mila unità. I costruttori devono fare i conti con il boom di pignoramenti seguiti alla crisi innescata dai mutui subprime: 1,8 milioni a fine 2008, con una previsione di incremento di quasi altri sei milioni da qui al 2013

CANTIERI IN CALO

Nuove costruzioni avviate. Dati annualizzati in migliaia



Fonte: Dipartimento del Commercio Usa