

LA POSTA DEL PORTAFOGLIO

Il prezzo delle case sta scendendo per colpa dello smart working?

SALVATORE GAZIANO
analista indipendente

Ho letto su alcuni siti finanziari americani, delle dimissioni in questo periodo, di due membri della Fed. Le dimissioni sembrano siano dovute, anche, alla negoziazione di titoli tipo Johnson & Johnson ed altri, da parte di questi funzionari. Che cosa sta succedendo? Mi sembra gravissimo se non è una fake news...
A.D.

È una notizia vera e la stessa senatrice democratica Elizabeth Warren ha detto che vuole «ripulire la Federal Reserve» dopo che è emerso che alcuni pezzi grossi della più potente banca centrale del mondo hanno speculato in Borsa. I loro investimenti «sollevano seri interrogativi su possibili conflitti di interesse e rivelano un disprezzo per la fiducia pubblica» ha scritto la senatrice Warren in una lettera al presidente dell'autorità sulla borsa, la Sec, Gary Gensler, nominato da Joe Biden. Nel mirino c'è il vicepresidente della Fed, Richard Clarida, la cui fortuna personale è stimata in quasi 18 milioni di dollari che avrebbe incrementato l'investimento in azioni proprio poco prima che il presidente della Fed Jerome Powell annunciasse misure per sostenere i mercati.

Lo stesso Powell dopo le dimissioni di due economisti e banchieri centrali statunitensi (Eric Rosengren e Robert Kaplan) ha annunciato al Congresso che le regole etiche per i watchdog monetari verranno completamente riviste. Rosengren e Kaplan avrebbero moltiplicato il trading in azioni mentre la Fed annunciava interventi di salvataggio per miliardi di dollari. I due economisti sono stati poi criticati e si sono scusati ma ora lo stesso presidente della Fed rischia di non vedersi confermato il suo incarico che scadrà nel febbraio 2022. Nonostante si parli tanto di ESG e di finanza sostenibile non è comunque un gran momento per i top banker. In

Brasile il nome del governatore della Banca centrale del Brasile, Roberto Campos Neto, compare sui Pandora Papers e va ricordato che nel 2021 era stato nominato banchiere centrale dell'anno dalla rivista The Banker. In Germania uno dei gestori di fondi d'investimento di Union Investment è stato beccato con un "bottino" di oltre 8 milioni di euro che aveva realizzato sfruttando informazioni privilegiate. Comprava prima sul suo conto a leva titoli che poi acquistava per i sottoscrittori del suo fondo. È stato licenziato e ha ammesso le colpe. A segnalare all'autorità tedesca il caso è stato il suo broker.

La giustizia tedesca non è stata tenera con questo gestore: 3 anni di reclusione e a un risarcimento di oltre 45 milioni di euro.

Per il reato di insider trading il sole non sembra tramontare mai e settimana scorsa è emerso come un banchiere di Goldman Sachs, Jose Luis Casero Sanchez, incaricato dentro la banca proprio di vigilare che nessuno si arricchisse sfruttando informazioni privilegiate è stato accusato dalla Sec di fare tutto questo a livello personale. Avrebbe guadagnato 460.000 dollari grazie alla sua conoscenza diretta delle future fusioni consigliate dalla sua banca. Ha eseguito i suoi ordini con tre broker online e in quattro conti aperti a nome dei suoi genitori.

Ora Goldman Sachs lavora con le autorità su questo caso imbarazzante.

I risparmi messi da parte da anni li ho investiti tutti nell'immobiliare comprando diversi appartamenti.

Affitto case in centro a Milano a studenti e lavoratori e lo smart working mi danneggia.

Leggo di aziende che consentono sempre più ai dipendenti di lavorare da casa o che riducono la grandezza delle sedi con meno metri quadri o privilegiano il co-working.

Ce ne libereremo di questo telelavoro e co-working con il post pandemia?

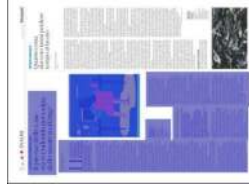
Carla R.

C'è grande dibattito sul tema ma si

Mandate le vostre domande a Salvatore

Gaziano, analista finanziario indipendente di Soldi Expert, a lettori@editorialedomani.it. Le risposte ogni lunedì

ILLUSTRAZIONE DI UNSPLASH



diffonde sempre più l'idea che lo smart-working come il co-working non si ritireranno come il Mar Rosso e tutto non tornerà esattamente come prima nel post pandemia. Anche in Italia. In Francia una delle più importanti società di trading online, Boursorama, controllata dalla banca Société Générale, sta considerando un nuovo accordo di telelavoro che prevede soltanto due giorni lavorativi al mese in sede per i propri dipendenti. L'azienda copre i costi di trasporto e pernottamenti in albergo per i giorni lavorati presso la sede. E il 97 per cento del team ha accettato. L'azienda ne trarrà comunque un

beneficio anche economico (oltre al minor turnover), poiché dal 2022 ridurrà le dimensioni dei suoi uffici. Negli Stati Uniti, le grandi aziende tecnologiche, come Google, hanno deciso di ridurre gli stipendi dei dipendenti che lavorano in smart working nelle regioni dove il costo della vita è più basso.

L'economista Mario Seminerio ha ricordato sul blog Phastidito che PwC, gigante della consulenza e revisione, consentirà a 40.000 dipendenti negli Usa di lavorare da casa in permanenza (massimo 3 giorni al mese in ufficio) ma con riduzione di retribuzione se si sposteranno in zone a minor costo della vita, come accade per Facebook, Twitter e Google. E questo vale anche per il co-working.

Jones Lang LaSalle, una società globale di servizi immobiliari, stima che entro il 2030, il 30 per cento del mercato globale degli spazi per uffici coinvolgerà configurazioni flessibili. Diversi gruppi immobiliari stanno pensando poi come convertire parte degli spazi uffici pensando anche alle residenze universitarie con mini appartamenti per studenti con servizi comuni.

È il caso del gruppo Hines, gigante mondiale nel settore immobiliare, che a Milano nel corso del 2022 inaugurerà due nuove strutture, per un totale di oltre 1.200 posti letto in zona Bocconi. «Le mie merci non son tutte stivate nel ventre d'un solo vascello, né tutte destinate ad un sol luogo, né dipende l'intera mia sostanza dalla buona fortuna di quest'anno», diceva già Antonio nel Mercante di Venezia di Shakespeare scritto oltre 400 anni fa. Concentrare tutta la propria fortuna in un unico asset e nel suo caso nell'immobiliare va forse ripensato se vuole "navigare" con il suo patrimonio più tranquillo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

