

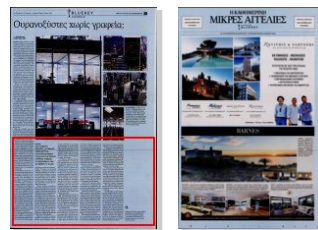
1. ΟΥΡΑΝΟΕΥΣΤΕΣ ΧΩΡΙΣ ΓΡΑΦΕΙΑ

Μέσο: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ ΚΥΡ_ΑΓΓΕΛΙΕΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 30/04/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 30/04/2021

Σελίδα: 15

Innews AE - Αποδελτίωση Τύπου - <http://www.innews.gr>



κυρίων γραφείων, πολλά από τα οποία ανήκουν σε συνταξιοδοτικά ταμεία, ασφαλιστικές εταιρείες, ιδιώτες και άλλους επενδυτές, θα μπορούσαν να καταστραφούν εάν πολλές επιχειρήσεις ενοικιάσουν λιγότερους χώρους. «Η πανδημία έχει αποδείξει ότι η εργασία από το σπίτι είναι βιώσιμη», δήλωσε ο Jonathan Litt, επικεφαλής επενδύσεων της Land & Buildings, μιας εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητα που βλέπει πτώση στην αγορά γραφείων της Νέας Υόρκης. «Δεν θα σταματήσει. Οι επιχειρήσεις θα προσαρμοστούν και η αγορά ακινήτων στον κλάδο των γραφείων θα πλывει κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου προσαρμογής».

Στις Ηνωμένες Πολιτείες, το ποσοστό διαθεσιμότητας στα κτίρια γραφείων στο κέντρο των πόλεων αυξήθηκε σταθερά το προηγούμενο έτος και έφθασε το 16,4%, σύμφωνα με την Cushman & Wakefield, το υψηλότερο ποσοστό σχεδόν όλων της δεκαετίας. Αυτός ο αριθμός θα μπορούσε να αυξηθεί περαιτέρω, ακόμη και όταν οι εμβολιασμοί επιτρέψουν σε κάποιους να επιστρέψουν στη δουλειά, εάν οι εταιρείες συνεχίζουν να εγκαταλείπουν χώρους γραφείων λόγω υβριδικής ή πλήρους απομακρυσμένης εργασίας.

Μέχρι στιγμής, ιδιοκτήτες όπως η Boston Properties και η SL Green δεν έχουν υποστεί τερόστιες οικονομικές απώλειες, έχοντας επιβιώσει τον προηγούμενο χρόνο χάρη στα ενοίκια που εισέπραξαν από μακροχρόνιες μισθώσεις – η μέση σύμβαση για χώρους γραφείων διαρκεί περίπου επτά χρόνια.

Όταν όμως οι μισθώσεις θα πρέπει να ανανεωθούν, οι ιδιοκτήτες ακινήτων μπορεί να καταλήξουν με πολλούς κενούς ορόφους. Ταυτόχρονα, πολλά νέα κτίρια γραφείων

Στις Ηνωμένες Πολιτείες, το ποσοστό διαθεσιμότητας στα κτίρια γραφείων στο κέντρο των πόλεων αυξήθηκε σταθερά και έφθασε το 16,4%.

ων βρίσκονται υπό κατασκευή – σχεδόν 11,5 εκατ. τ.μ. σε εθνικό επίπεδο, ή αρκετά για περίπου 700.000 εργαζομένους. Αυτές οι αλλαγές θα μπορούσαν να μειώσουν τα ενοίκια, τα οποία άγγιξαν νέα υψηλά πριν από την πανδημία. Και τα ενοίκια βοηθούν στον προσδιορισμό των εκτιμήσεων που αποτελούν τη βάση για τον φόρο ιδιοκτησίας.

Πολλοί μεγάλοι εργοδότες έχουν ήδη ενημερώσει τους ιδιοκτήτες ορισμένων σπουδαιών κτιρίων ότι δεν θα ανανεώσουν τις μισθώσεις τους. Η United Airlines παραδίδει περίπου 14.000 τ.μ. – πάνω από το 17% του χώρου της – στο Willis Tower στο Σικάγο, το τρίτο ψηλότερο κτίριο στη χώρα και πολύτιμη ιδιοκτησία της επενδυτικής Blackstone. Η Salesforce μειώνει στο μισό τα γραφεία της, κάτι που ισοδυναμεί με περίπου 21.000 τ.μ., στο 350 της Mission St., έναν πύργο του Σαν Φρανσίσκο που σχεδιάστηκε από τη Skidmore, Owings & Merrill και ανήκει στην Kilroy Realty.

Περίπου το 17,3% των χώρων γραφείων στο Μανχάταν είναι διαθέσιμο προς ενοίκιαση, το μεγα-

λύτερο ποσοστό τις τελευταίες τρεις δεκαετίες, με τις ζητούμενες τιμές ενοικίων να έχουν μειωθεί σημαντικά. Σε άλλες πόλεις, όπως η Βοστώνη και το Χιούστον, τα ζητούμενα ενοίκια είναι σε μεγάλο βαθμό στα ίδια επίπεδα με πριν από ένα χρόνο, αλλά ανέβηκαν ελαφρώς στο Σικάγο.

Οι τιμές των μετοχών των μεγάλων ιδιοκτητών, οι οποίοι συχνά διαρθρώνονται σε εταιρείες επενδύσεων ακινήτων που μεταβιβάζουν σχεδόν όλο το κέρδος τους στους επενδυτές, διαπραγματεύονται πολύ κάτω από τα προηγούμενα υψηλά τους, τη στιγμή που το ευρύτερο χρηματιστήριο και ορισμένες εταιρείες σε άλλους κλάδους που επλήγησαν από την πανδημία, όπως οι αεροπορικές εταιρείες και τα ξενοδοχεία, έχουν ανέλθει σε νέα υψηλά επίπεδα. Οι μετοχές της Boston Properties, ενός από τους μεγαλύτερους ιδιοκτήτες γραφείων, έπεσαν κατά 29% από τα υψηλά επίπεδα προ πανδημίας. Αντίστοιχα, η μετοχή της SL Green υποχώρησε κατά 26%.

Η Fitch Ratings εκτιμά πως τα κέρδη των ιδιοκτητών γραφείων θα μειωθούν κατά 15% εάν οι εταιρείες επιτρέψουν στους εργαζομένους να δουλεύουν από το σπίτι έστω 1,5 ημέρα την εβδομάδα κατά μέσον όρο. Τρεις ημέρες στο σπίτι θα μπορούσαν να μειώσουν τα έσοδα κατά 30%.

Τα στελέχη εταιρειών εκμετάλλευσης ακινήτων ισχυρίζονται ότι δεν ανησυχούν. Πιστεύουν ότι η εργασία από το σπίτι θα εξασθενήσει μόλις εμβολιαστούν οι περισσότεροι άνθρωποι. Ποιοι οι λόγοι που το πιστεύουν; Λένε

ότι πολλά εταιρικά στελέχη τους έχουν πει ότι είναι δύσκολο να συνεργαστείς αποτελεσματικά ή να εκπαιδεύσεις νέους εργαζομένους από απόσταση. Οι ιδιοκτήτες υποστηρίζουν επίσης ότι τα ακίνητα που κατέχουν – γνωστά στην ορολογία του κλάδου ως κτίρια «κατηγορίας Α» – θα αντέξουν πολύ καλύτερα από τα περισσότερα μικρότερα γραφεία ή ξενοδοχειακά κτίρια και κτίρια καταστημάτων λιανικής.

«Πιστεύουμε ότι ένα διαφοροποιημένο προϊόν γραφείων όπως το Willis Tower θα συνεχίσει να προσελκύει ποιοτικούς ενοικιαστές και ότι τα κτίρια που έχουν επενδύσει σε ανέσεις, υπηρεσίες και τεχνολογία θα είναι σε καλή θέση στο μέλλον», τόνισε ο Nadeem Meghji, επικεφαλής ακινήτων για την Αμερική στην Blackstone.

Οι ιδιοκτήτες δήλωσαν επίσης ότι ακόμη και αν οι υπάλληλοι δεν προσέρχονταν καθημερινά, θα χρειαζόταν καθορισμένα γραφεία με κατάλληλες αποστάσεις.

Ορισμένες εταιρείες είναι πρόθυμες να φέρουν τους υπαλλήλους τους και πάλι στα γραφεία. Τεχνολογικές εταιρείες, όπως η Amazon, η Facebook, η Google και η Apple, έχουν αυξήσει τους χώρους γραφείων στη Νέα Υόρκη κατά τη διάρκεια της πανδημίας, και ορισμένες επεκτείνονται και αλλού. Πρόσφατα η Amazon ενημέρωσε τους υπαλλήλους της ότι «θα επιστρέψει σε μια κουλτούρα που βασίζεται στη φυσική παρουσία στο γραφείο ως προτεραιότητα».

«Οι εταιρείες με φυσική παρουσία του εργαζομένου θα είναι πιο επικυκλιμένες στο μέλλον από αυτές που λειτουργούν ψηφιακά», επισή-

μανε ο Owen D. Thomas, διευθύνων σύμβουλος της Boston Properties.

Η ύφεση που προκλήθηκε από την πανδημία είναι κατά τέτοιο τρόπο διαφορετική από τις προηγούμενες που θα μπορούσε να ωφελήσει τους ιδιοκτήτες. Μετά την οικονομική κρίση, τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες και παρόμοιες επιχειρήσεις απέλυσαν περίπου 600.000 υπαλλήλους. Όμως τώρα οι εταιρείες που απασχολούν πολλούς υπαλλήλους γραφείων δεν δέχθηκαν ισχυρό πλήγμα.

Ο Colin Connolly, διευθύνων σύμβουλος της Cousins Properties, ιδιοκτήτης που εδρεύει στην Ατλάντα, δήλωσε ότι οι εταιρείες τεχνολογίας θα διατηρήσουν σε μεγάλο βαθμό τους χώρους γραφείων τους και θα επεκταθούν σε μέρη όπως η Ατλάντα και το Ωστιν του Τέξας. Ο Τσέρσις μεγαλύτεροι ενοικιαστές της Cousins είναι εταιρείες τεχνολογίας.

«Η άποψή μας είναι ότι δεν λαμβάνουν αυτές τις αποφάσεις για να δουλέψουν από το σπίτι», δήλωσε ο Connolly.

Οι προβλέψεις για την επιστροφή στα γραφεία συχνά ήταν λανθασμένες. Πριν από ένα χρόνο, πολλά στελέχη ακινήτων δήλωσαν ότι τα περιοριστικά μέτρα για την αντιμετώπιση της πανδημίας θα καλάρωναν μέχρι το καλοκαίρι. Ένα χρόνο αργότερα, οι πολιτείες έχουν μειώσει τους περιορισμούς και πολλοί Αμερικανοί εμβολιάζονται. Ωστόσο, κατά μέσο όρο, μόλις το ένα τέταρτο των εργαζομένων στις 10 μεγαλύτερες αστικές περιοχές επέστρεψε στα γραφεία, ποσοστό που παρέμεινε ως επί το πλείστον το ίδιο για μήνες, σύμφωνα με την εταιρεία ασφαλείας Kastle Systems.



Περίπου το 17,3% των χώρων γραφείων στο Μανχάταν είναι διαθέσιμο προς ενοίκιαση, το μεγαλύτερο ποσοστό τις τελευταίες τρεις δεκαετίες, με τις ζητούμενες τιμές ενοικίων να έχουν μειωθεί σημαντικά.