

Martedì 18 Aprile 2023
Notizie mercati esteri [1]

Lo Smart Working e i suoi effetti sul mercato immobiliare commerciale negli USA

Da Dallas e Minneapolis a New York e Los Angeles, **gli uffici delle grandi aziende sono spesso vuoti o sottoutilizzati**, a dimostrazione del continuo ricorso allo ***smart working***, il lavoro agile da casa.

Gli investitori e le autorità di regolamentazione, in allerta per i segnali di difficoltà nel sistema finanziario dopo i recenti fallimenti di alcune banche, stanno infatti ponendo attenzione alla **flessione del mercato immobiliare commerciale statunitense**, registrata intorno ai **20.000 miliardi di dollari nel 2022**.

Proprio mentre i finanziatori del settore sono alle prese con le turbolenze innescate dal rapido aumento dei tassi di interesse, **il valore degli edifici commerciali con destinazione d'uso di ufficio sta crollando** e ciò potrebbe aggravare le sofferenze delle banche, sollevando preoccupazioni per i dannosi **effetti a catena**.

L'ansia per la concessione di prestiti bancari al settore immobiliare commerciale potrebbe aumentare a dismisura, spingendo i clienti a ritirare i loro depositi e gli analisti a porre l'attenzione sui legami tra gli istituti di credito statunitensi e il settore immobiliare.

Secondo molti analisti, il **mercato statunitense sembra il più vulnerabile**. Tuttavia, anche la Banca Centrale Europea e la Banca d'Inghilterra hanno recentemente messo in guardia dai rischi legati agli immobili commerciali, a causa del deterioramento delle prospettive dei prezzi.

Il settore immobiliare commerciale - che comprende uffici, complessi di appartamenti, magazzini e centri commerciali - ha subito una **forte pressione** negli ultimi mesi. Secondo l'agenzia Green Street, a marzo2023 i **prezzi negli Stati Uniti sono scesi del 15% rispetto al loro recente picco**. Il rapido aumento dei tassi di interesse nell'ultimo anno ha causato un duro colpo al mercato, causando una **perdita del valore degli edifici commerciali ad uso ufficio del -5,7%**, poiché gli acquisti di edifici commerciali sono **tipicamente finanziati con grandi prestiti**. Sono cresciuti invece i valori immobiliari degli edifici ad uso residenziale (+4,3%), degli hotel (+5,6%) e degli impianti industriali (+12,6%).

Gli immobili adibiti a ufficio sono stati quindi i più colpiti. Il lavoro ibrido rimane molto diffuso e influisce sugli affitti che molti proprietari di edifici possono richiedere. L'occupazione media degli uffici negli Stati Uniti è ancora

inferiore alla metà dei livelli del marzo 2020, secondo i dati dell'agenzia Kastle.

I problemi potrebbero aumentare con il rallentamento dell'economia. Rich Hill, responsabile della strategia immobiliare di Cohen & Steers, ritiene che le **valutazioni degli immobili commerciali statunitensi potrebbero scendere del 20%-25% nel corso del 2023**. Per gli **uffici**, il calo potrebbe essere ancora più marcato, fino a raggiungere il **30%**.

I segnali di tensione sono in aumento. Secondo Trepp, che fornisce dati sul settore immobiliare commerciale, **la percentuale di mutui per uffici commerciali in cui i mutuatari sono in ritardo con i pagamenti è in aumento** e **le inadempienze di alto profilo fanno notizia**. All'inizio del 2023, un'aziendadel gestore patrimoniale PIMCO è andata in default per quasi 2 miliardi di dollari di debiti per sette edifici adibiti ad uffici a San Francisco, New York City, Boston e Jersey City.

Questa dinamica del settore immobiliare commerciale potrebbe diventare un problema per le banche, visto che prestano molto al settore. Goldman Sachs stima che **il 55% dei prestiti per uffici negli Stati Uniti si trovi nei bilanci delle banche**. Le **banche regionali e locali** - già sotto pressione dopo i fallimenti di Silicon Valley Bank e Signature Bank a marzo 2023 - rappresentano il **23% del totale**.

Secondo Trepp, all'inizio dell'anno Signature Bank (SBNY) aveva il decimo portafoglio di prestiti immobiliari commerciali più grande degli Stati Uniti. First Republic (FRC), che ha ricevuto un aiuto di 30 miliardi di dollari da JPMorgan Chase e da altre grandi banche, era al nono posto. Ma entrambe avevano una quota molto più elevata dei loro attivi legati al settore immobiliare rispetto a rivali più grandi come Wells Fargo (WFC), il principale finanziatore statunitense del settore. L'aumento dei prezzi degli immobili commerciali nell'ultimo decennio ha fornito agli sviluppatori e ai loro banchieri una certa protezione. Ma le sofferenze potrebbero aumentare nei prossimi mesi.

Inoltre, secondo Trepp, **nel 2023 scadranno circa 270 miliardi di dollari di prestiti immobiliari commerciali detenuti dalle banche**. Circa **80 miliardi di dollari**, quasi un terzo, **riguardano immobili ad uso ufficio**. Il crollo recente delle valutazioni renderà **più difficile il rifinanziamento per i proprietari di immobili**, che probabilmente dovranno affrontare le richieste delle banche di mettere a disposizione più capitale proprio.

Dalla crisi finanziaria del 2008, le banche hanno inasprito gli standard di prestito e diversificato la loro clientela. Secondo UBS, **i prestiti agli uffici rappresentano meno del 5% del totale dei prestiti delle banche statunitensi**. L'esito più probabile di questa tendenza è un **aumento delle insolvenze e una riduzione dell'accesso ai finanziamenti per il settore immobiliare commerciale**. Si prevede che le banche supereranno la tempesta, anche se i loro utili potrebbero subire una battuta d'arresto.

Fonte: https://cnn.it/3mA3Ynx [2]

(Contenuto editoriale a cura della Italy-America Chamber of Commerce Southeast [3])

Ultima modifica: Martedì 18 Aprile 2023

Condividi

Reti Sociali

ARGOMENTI

Immobiliare [4]

Source URL: https://www.assocamerestero.com/notizie/smart-working-suoi-effetti-sul-mercato-immobiliare-commerciale-negli-usa-0

Collegamenti
[1] https://www.assocamerestero.com/notizie/%3Ffield_notizia_categoria_tid%3D1122
[2] https://cnn.it/3mA3Ynx
[3] https://www.assocamerestero.com/ccie/italy-america-chamber-of-commerce-southeast-inc
[4] https://www.assocamerestero.com/ricerca-per-argomenti/%3Ftid%3D1196