

Popularnost rada od kuće ispraznila urede i opteretila banke

Kategorija: GOSPODARSTVOAžurirano: Utorak, 12 Ožujak 2024 11:14

Objavljeno: Utorak, 12 Ožujak 2024 11:14

Popularnost rada od kuće ispraznila je urede u Sjedinjenim Državama (SAD) što je razlog za brigu, jer vrijednost poslovnih zgrada pada, a vlasnici riskiraju gubitke na kreditima za nekretnine, što pak pritišće banke, osobito manje.

- Bit će problema za banke, ali ne velike - rekao je predsjednik američke središnje banke (FED) **Jerome Powell**.

U gradovima poput San Francisca, Washingtona i New Yorka uredi u poslovnim zgradama su poluprazni, s upola manje ljudi nego prije pandemije, s time da se službenici činovničke srednje klase (white-collar workers) nerado vraćaju uredima i svakodnevnim putovanjima na posao.

Stope praznih ureda u cijeloj zemlji dospjele su s 9,5 posto u 2019. na 13,5 posto u 2023. godini, a prema izvješću agencije za kreditni rejting Fitch očekuje se rast do 16,6 posto.

- U mnogim središtima gradovima uredske četvrti su slabo popunjene - rekao je Powell u Kongresu.

S praznim zgradama u gradovima svih veličina, trgovci koji opslužuju zaposlenike koji su tamo radili također su pod pritiskom, dodao je.

Izgubljena vrijednost

Promjena u obrascima rada prouzročila je gubitak trećine vrijednosti sektora komercijalnih nekretnina, što bi moglo imati širi učinak.

Prema podacima Udruge hipotekarnih bankara, od 737 milijardi dolara (674 milijardi eura) hipotekarnih kredita za uredske nekretnine, 206 milijardi dolara, što je otprilike četvrtina, dopijeva ove godine. To dolazi u trenutku kada su kamatne stope najviše u više od 20 godina.

To upućuje da će se zajmovi morati refinancirati i to tamo gdje su u nekim gradovima stope slobodnih prostora visoke.

U SAD-u je pravilo da se komercijalni zajmovi ponovno pregovaraju svakih tri do pet godina. Rizik je 'lančana reakcija' gdje banke 'riskiraju da njihovi zajmoprimci propadnu i kao rezultat toga dožive stres na svom kapitalu', rekao je glavni ekonomist EY-a **Gregory Daco**.

Stresori financijskog sustava

Ekonomska analitičarka **Lael Brainard** očekuje 'stres', ali ne i 'šire implikacije na financijski sustav' zbog krize poslovnog nekretninskog sektora.

- Govorimo o poslovnim prostorima kod kojih su karakteristične visoke stope ispražnjenosti zbog promjene u obrascima uporabe - rekla je Brainard.

Dok velike banke mogu podnijeti gubitke, oni bi mogli biti velik udarac za manje, istaknuo je Daco.

Popularnost rada od kuće ispraznila urede i opteretila banke

Kategorija: GOSPODARSTVOAžurirano: Utorak, 12 Ožujak 2024 11:14

Objavljeno: Utorak, 12 Ožujak 2024 11:14

Mirovinski fondovi ili osiguravajuća društva, između ostalih, također bi mogli biti pogođeni, ako imaju komercijalne zgrade u svojim portfeljima.

Takve ustanove mogu biti još ranjivije, jer ne podliježu istim regulatornim zahtjevima kao banke.

Domino efekt

Guverner Powell kaže da središnja banka prati stanje s bankama koje se suočavaju s tim rizikom.

- Identificirali smo banke s visokom izloženošću sektoru komercijalnih nekretnina, posebno ureda i maloprodaje i u dijalogu smo s njima - rekao je.

Ako se nekretnine prodaju za manje nego što financijske institucije predviđaju, 'to bi moglo pokrenuti domino efekt koji će natjerati banke da preispitaju potencijalne gubitke i potrebe za rezervacijama', objasnio je glavni američki ekonomist u Oxford Economicsu.

To je bila jedan od izazova s kojim se suočio newyorški Community Bancorp kada su njegove dionice pale prošlog tjedna.

U siječnju je izvijestio o rezerviranju od 185 milijuna dolara za nedavno završeno tromjesečje, zbog pogoršanja portfelja kredita za nekretnine.

Michelle Bowman iz FED-a upozorila je prošlog mjeseca na širu sliku u kojoj će problem poslovnih nekretnina i zajmova postati dugoročan "ako se više ljudi ne vrati na posao u urede".

Stanje u Hrvatskoj

Predsjednik Udruženja poslovanja nekretninama Hrvatske gospodarske komore **Dubravko Ranilović** kaže da je situacija u Hrvatskoj sasvim drugačija i da 'nama fali ureda'.

- U Hrvatskoj ne nailazimo na taj problem, imamo svega dva do tri posto slobodnih ureda
- rekao je Ranilović.

I dok se u SAD-u suočavaju s rizikom praznih zgrada, u Hrvatskoj je cijena zakupa kvadratnog metra poslovnog prostora u prosjeku 14 eura, iako je raspon cijena od 12 do 16 eura, kaže Ranilović. (Hina)

Popularnost rada od kuće ispraznila urede i opteretila banke

Kategorija: GOSPODARSTVOAžurirano: Utorak, 12 Ožujak 2024 11:14

Objavljeno: Utorak, 12 Ožujak 2024 11:14

