

A Manhattan la grande fuga dei lavoratori dai grattacieli

L'immobiliare Usa

A New York svuotati
9,3 milioni di metri
quadrati di uffici

Marco Valsania

NEW YORK

Prendere l'Empire State Building e moltiplicarlo per trenta. Il totale equivale alla quantità di uffici vacanti a New York City, un tempo mecca degli immobili commerciali. Adesso è simbolo della grande transizione, o crisi per i meno ottimisti, nell'era dello smart working e lavoro remoto che ha cambiato le abitudini e le pratiche del lavoro tradizionale. Svuotando, appunto, i grattacieli di Midtown e Downtown che da sempre segnano lo skyline di Manhattan. Quasi cento milioni di piedi quadrati, 9,3 milioni in metri quadrati, che esibiscono cartelli di "vacancy".

Il dibattito resta aperto sull'esito finale del cambiamento. Si contemplan le chance di riconversione, in locali residenziali o spazi comuni (ma a New York solo il 3% viene considerato adatto a simili riconfigurazioni). Fino ai futuri contorni dell'intera città, con gli spettri di un cosiddetto "Urban doom loop", cioè di spirali di depressione innescati dall'esodo dagli uffici.

Certo è però che il trauma per il real estate commerciale è già una realtà, che minaccia di far evaporare decine di miliardi di dollari di valore nella sola Manhattan. Il più completo studio del fenomeno ha un titolo che non richiede commenti: «Lavoro da casa e l'apocalisse degli immobili per uffici». Condotto e ripetutamente aggiornato da accademici della Columbia University e della NYU Stern School of Business, conclude che questi im-

mobili hanno subito uno shock di lunga durata: perderanno attorno al 44% della loro valutazione rispetto dell'epoca pre-pandemica entro il 2029, a causa di un regime più consolidato di lavoro remoto. Nello scenario più negativo, la perdita supera il 50 per cento.

Non è una fuga uniforme. Palazzi di sempre più alta qualità, con amenità e servizi (ad esempio ristoranti stellati) rappresentano una relativa oasi rispetto a questi trend, con flessioni nel loro utilizzo limitate entro il 10% o 20 per cento. Un cosiddetto trophy building, palazzo-trofeo, quale il One Vanderbilt da tre miliardi, rivendica d'essere oggi pieno al 99%, con affittuari che vanno da hedge funds a gruppi di consulenza. Simili palazzi di prestigio potrebbero contenere gli uffici vuoti al 10% o 20% nei prossimi anni, stando ad alcune previsioni.

Ma i grandi numeri sono drammatici: dal 2019 gli uffici vuoti sono lievitati del 70 per cento. Il tasso di utilizzo a New York è del 41% inferiore rispetto ai livelli pre-pandemici. Era caduto al 10% durante la fase acuta del Covid ma il recupero è stato parziale, anche se alcune misurazioni vedono almeno le "visite" al posto di lavoro tornate al 70% della vecchia normalità. Non basta. Numerose aziende potrebbero avere ancora vecchi contratti in scadenza e decidere di non rinnovarli sulla base ora delle ridotte necessità strutturali. Di sicuro solo il 9% dei dipendenti lavora in ufficio cinque giorni la settimana. Il lunedì e il venerdì, in particolare, sono diventati e rimasti giorni di generale diserzione. Dati superiori anche alle medie nazionali, che vedono circa un terzo delle giornate lavorative svolte da casa. E grandi e meno grandi colossi del settore, incalzati anche da tassi di interesse più alti, cominciano a scegliere la strada di default sui prestiti e della consegna delle chiavi degli immobili a banche creditrici.