居家办公与办公室房地产启示

作者:Arpit Gupta, Vrinda Mittal, Stijn Van Nieuwerburgh

我们研究远程工作对商业办公部门的影响。我们记录了新冠肺炎大流行后，随着公司转向远程工作，租赁收入、写字楼入住率、租赁续期率、租赁期限和市场租金的巨大变化。我们表明，大流行对办公楼的当前和预期未来现金流都产生了巨大影响。远程工作也改变了办公房地产的风险溢价。我们重新评估了纽约市商业办公楼的库存，并考虑了大流行引起的现金流和贴现率效应。我们发现，2020年办公室价值下降了45%，从长远来看下降了39%，后者意味着4530亿美元的价值损失。高质量的办公楼在一定程度上受到了这些趋势的影响，这是由于对质量的追求，而低质量办公楼的波动更为剧烈。这些估值变化对当地公共财政和金融部门的稳定产生了影响。

**原文链接:**<https://www.nber.org/papers/w30526>