

## ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ 4 ΕΚΑΤ. ΤΜ ΖΗΤΟΥΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΕΣ ΣΤΟ ΜΑΝΧΑΤΑΝ

Μέσο: . . . . . ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 30/1/2010 Ημ. Αποδελτίωσης: . . 30/1/2010

Σελίδα: . . . . . 18

Innews AE - The science of information - <http://www.innews.gr>



## Χώροι γραφείων 4 εκατ. τ.μ. ζητούν ενοικιαστές στο Μανχάταν

Πτώση ενοικίων και αύξηση των κενών χώρων για γραφεία είναι τα στοιχεία που χαρακτηρίζουν την αγορά του Μανχάταν στη Νέα Υόρκη, σύμφωνα με τους αναλυτές. Συγκεκριμένα, οι διαθέσιμοι προς ενοίκιαση χώροι έχουν πλέον αυξηθεί κατά 38% σε σχέση με πριν από ένα χρόνο, καθώς η οικονομική κρίση και οι περικοπές θέσεων εργασίας έχουν περιορίσει τη ζήτηση. Σύμφωνα με στοιχεία της **Cushman & Wakefield**, η επιφάνεια των προς ενοίκιαση γραφείων ανέρχεται σχεδόν σε 4 εκατ. τ.μ. από το συνολικό απόθεμα του Μανχάταν, που υπολογίζεται σε 35,4 εκατ. τ.μ. Το 11% των γραφείων της πόλης είναι άδεια, ποσοστό που ισοδυναμεί με 15,5 φορές την επιφάνεια του γνωστού Εμπάιρ Στέιτ Μπιλντινγκ.

Όπως προκύπτει, η διαθεσιμότητα γραφείων διαμορφώνεται πλέον στα υψηλότερα επίπεδα από τρίτο τρίμηνο του 2004, με αποτέλεσμα οι αναλυτές της **Cushman** να εκτιμούν ότι η αγορά οδεύει προς την ολοκλήρω-

ση του καθοδικού της κύκλου. Αυτό σημαίνει ότι τα ενοίκια θα συνεχίσουν και αυτά την πορεία καθόδου των τελευταίων μηνών, αλλά όχι με μεγάλες διαφορές από τα σημερινά επίπεδα, τη στιγμή που και το ποσοστό διαθέσιμων γραφείων θα συνεχίσει, αν και όχι κατά πολύ, την ανοδική του πορεία. Σε κάθε περίπτωση, η **Cushman** εκτιμά ότι η αγορά δεν θα εμφανίσει σοβαρές διαφοροποιήσεις τους προσεχείς εννιά μήνες.

Η εξέλιξη αυτή πάντως κρίνεται αναμενόμενη, μιας κι η ζήτηση γραφείων στη μεγαλύτερη και ακριβότερη αγορά των ΗΠΑ, τη Νέα Υόρκη, έχει ακολουθεί πορεία ελεύθερης πτώσης από την κατάρρευση της Lehman Brothers τον Σεπτέμβριο του 2008. Η πόλη έχει απολέσει περίπου 40.000 θέσεις εργασίας στον χρηματοπιστωτικό τομέα, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία. Πάντως, το ποσοστό διαθέσιμων γραφείων διατηρήθηκε σταθερό κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2009, συγκριτικά με το προηγούμε-

**Το 11% των γραφείων της πόλης είναι άδεια, ποσοστό που ισοδυναμεί με 15,5 φορές την επιφάνεια του Εμπάιρ Στέιτ Μπιλντινγκ. Πλέον, η διαθεσιμότητα κινείται στα υψηλότερα επίπεδα από το 2004 και μετά.**

διάστημα. Σε κάθε περίπτωση, το 2009 αποδείχθηκε έτος προκλήσεων για τους φορείς της αγοράς γραφείων, δεδομένου ότι και τα ενοίκια υποχώρησαν με ρυθμό 33%, σύμφωνα με έκθεση της FirstService Williams, μεσικού γραφείου επαγγελματιών ακινήτων. Αν μάλιστα συνυπολογιστούν και οι παραχωρήσεις στις οποίες προχωρούν οι ιδιοκτήτες, προκειμέ-

νου να προσελκύσουν χρήστες, όπως είναι η παραχώρηση κάποιων μνημών χωρίς χρέωση, τότε η πτώση των ενοικίων αγγίζει το 50%. Είναι, επίσης, χαρακτηριστικό ότι στις περιοχές του κεντρικού Μανχάταν, όπου κατά κανόνα διατηρούν τα γραφεία τους οι χρηματοπιστωτικοί και επενδυτικοί οργανισμοί, το ποσοστό κενών γραφείων διαμορφώνεται σε 14,3%, από 11,9% πριν από ένα χρόνο (όταν στο σύνολο του Μανχάταν το ποσοστό είναι της τάξεως του 11%).

Αντίστοιχα, στη συνοικία της Γουόλ Στριτ, τα ενοίκια μειώθηκαν κατά 22% το 2009, με τη διαθεσιμότητα να αυξάνεται σε 13% από 10,5% το προηγούμενο έτος. Όπως αναφέρει η έρευνα, η ανάκαμψη της αγοράς συνδέεται ευθέως με την ανάκαμψη των εταιρειών του κλάδου των χρηματοοικονομικών, οι οποίες καταλαμβάνουν συνολικά το 30% των γραφείων της Νέας Υόρκης. Αυτό σημαίνει ότι η βελτίωση των συνθηκών θα απαιτήσει κάποιο χρόνο.



**Η πόλη** της Νέας Υόρκης έχει απολέσει περί τις 40.000 θέσεις εργασίας του χρηματοπιστωτικού τομέα, κάτι που αποτυπώνεται και στη ζήτηση για χώρους γραφείων.