



Η Νέα Υόρκη βλέπει τις τιμές ακινήτων να πέφτουν

Της **CHRISTINE HAUGHNEY**

Στο Μανχάταν, ο αδιάθετος χώρος γραφείων φτάνει πλέον τα 920 γήπεδα ποδοσφαίρου. Περισσότερα από 180 σημαντικά κτίρια, η αξία των οποίων ξεπερνά τα 12,5 δισ. δολάρια, αντιμετωπίζουν προβλήματα. Πολλά κινδυνεύουν με υποθήκευση ή χρεοκοπία, ενώ ακόμα περισσότερα δυσκολεύονται να αποπληρώσουν τις δόσεις των στεγαστικών δανείων. Τα ενοίκια για χώρους γραφείων υποχώρησαν ταχύτερα τα τελευταία δύο χρόνια απ' ό,τι σε οποιαδήποτε αντίστοιχη περίοδο του τελευταίου μισού αιώνα.

«Είμαι στο επάγγελμα εδώ και 12

προειδοποιήσει ότι, παρά τις εύθραυστες ενδείξεις ανάκαμψης, τόσο εδώ όσο και σε άλλες περιοχές της χώρας, ο κόσμος των μεγάλων κτιρίων και των γιγάντιων συγκροτημάτων έχει να περάσει ακόμα δύσκολες μέρες.

Τα ενοίκια, λένε, θα υποχωρήσουν κι άλλο. Οι αδιάθετοι χώροι θα αυξηθούν. Οι ιδιοκτήτες των προβληματικών ακινήτων θα αντιμετωπίσουν την τελική μέρα της κρίσης και, σε ορισμένες περιπτώσεις, θα χάσουν την ιδιοκτησία τους. «Προβλέπουμε τις μεγαλύτερες απώλειες σε αξία στην Ιστορία του έθνους», αναφέρει ο Λαρον Γιόνγκα, οικονομολόγος της εταιρείας μελετών και συμβούλων ακινήτων Property and Portfolio Research, με έδρα τη Βοστώνη. Ο Γιόνγκα προβλέπει ότι μέχρι το 2011 η αξία των επαγγελματικών κτιρίων στην περιοχή της Νέας Υόρκης θα υποχωρήσει κατά 58% από το ρεκόρ του 2007. Ήδη, οι τιμές έχουν συρρικνωθεί κατά 40% έκτοτε.

Υπάρχουν ειδικό που τονίζουν τις καλές πλευρές της κρίσης, όπως είναι οι ευκαιρίες για συμφέρουσες αγορές. Υποστηρίζουν ότι οι επενδυτές που είχαν στραφεί στο Λονδίνο αναζητώντας ευκαιρίες στους ουρανοξύστες μπορεί, στους επόμενους μήνες, να στρέψουν την προσοχή τους στο Μανχάταν, πυροδοτώντας μια γενικότερη αύξηση των πωλήσεων. Επίσης, κάποιιοι Νεοϋορκέζοι, και ιδιαίτερα οι επιχειρήσεις, που θεωρούσαν την αγορά υπερτιμημένη, μπορεί τώρα να επωφεληθούν των συνθηκών για να κλείσουν συμφέρουσες συμφωνίες.

«Μια διάρθρωση ενδέχεται να δημιουργήσει ευκαιρίες», τονίζει ο Τζό-

ΝΕΑ ΤΥΡΚΗ



CHESTER HIGGINS JR. / ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΝΕΥΥΟΡΚ ΤΙΜΕΣ

Η αξία των επαγγελματικών κτιρίων στη Νέα Υόρκη έχει μειωθεί κατά 40% από το ρεκόρ του 2007.

Μια υποτονική αγορά ακινήτων δημιουργεί νέες ευκαιρίες

χρόνια, αλλά πρώτη φορά βλέπω τέτοιο χάλι», δηλώνει ο Πίτερ Φον Ντερ Εχε, αντιπρόεδρος επενδύσεων της κτηματομεσιτικής Marcus & Millichap, αναφερόμενος στην αγορά εμπορικών ακινήτων της Νέας Υόρκης. Συνάδερφοί του με μεγαλύτερη πείρα, λέει, υποστηρίζουν ότι είχαν να δουν τέτοια κρίση τουλάχιστον από τις αρχές της δεκαετίας του '90.

Κι αυτό δεν είναι το χειρότερο. «Η αγορά δεν έχει πιώσει ακόμα πάτο», πιστεύει ο Φον Ντερ Εχε, και δεν είναι ο μόνος. Καμιά δεκαριά ειδικοί της αγοράς εμπορικών ακινήτων έχουν

ναθαν Μπόουλις, διευθυντής μιας ανεξάρτητης οργάνωσης ερευνών που λέγεται Κέντρο για το Μέλλον της Πολεοδομίας. «Πιστεύω ότι είναι υγιείς για την αγορά ακινήτων της πόλης να περάσει από μια φάση διάρθρωσης».

Τα περισσότερα στελέχη της βιομηχανίας ακινήτων πάντως εμφανίζονται απαισιόδοξα και οι λόγοι είναι πολλοί: για να γεμίσουν τα γραφεία, θα πρέπει πρώτα να ανακάμψει η αγορά εργασίας, κάτι που για τη Νέα Υόρκη δεν φαίνεται να είναι άμεσα εφικτό. Επίσης, πολλά κτίρια τελούν υπό σύνθετο οικονομικό και ιδιοκτησιακό καθεστώς, που μπορεί να χρειαστεί χρόνια για να ξεκαθαρίσει.

Ο Ρίτσαρντ Περαισέτι, διευθυντής του τμήματος ερευνών Νέας Υόρκης για λογαριασμό της κτηματομεσιτικής εταιρείας Grubb & Ellis, αναφέρει ότι όταν η οικονομία άρχισε να διορθώνεται, τα ενοίκια των γραφείων υποχώρησαν ταχύτερα από

οποιαδήποτε άλλη αντίστοιχη περίοδο των τελευταίων 50 ετών.

Η πόλη βρέθηκε να διαθέτει περισσότερους αδιάθετους χώρους γραφείων από οποιοδήποτε άλλο εμπορικό κέντρο της Αμερικής, με εξαίρεση το Σικάγο, την Ουάσιγκτον και τη Βοστώνη. Ο Περαισέτι δεν περιμένει κάποια σημαντική ανάκαμψη πριν από το 2014.

«Τα ενοίκια», επισημαίνει, «δεν θα αρχίσουν να ανακάμπτουν πριν δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας και πριν απορροφηθεί ένα μέρος του αδιάθετου χώρου».

Φέτος, μπορεί να εμφανιστούν ξένοι επενδυτές οι οποίοι θα αγοράσουν κάποιους από τους γνωστούς και οικονομικά σταθερούς ουρανοξύστες, λέει ο Ρόμπερτ Γουάιτ, πρόεδρος της εταιρείας ερευνών Real Capital Analytics, που μελετά τα προβληματικά ακίνητα της πόλης. Οπότε, διευκρινίζει, θα απομείνουν τα κτίρια με οικονομικές δυσκολίες,

που είναι μισοάδεια και βρίσκονται σε λιγότερο ενδιαφέρουσες τοποθεσίες. Γι' αυτά τα κτίρια, παρατηρεί, η ανάκαμψη θα πάρει χρόνο «και δεν θα γίνει βιαστικά». Κι αυτό που περιπλέκει ακόμα περισσότερο τα πράγματα είναι τα σύνθετα σχήματα στεγαστικών δανείων που τα δεσμεύουν και τα οποία είχαν γίνει ιδιαίτερα δημοφιλή στα χρόνια της ακμής. Ο Τζόζεφ Χέρμπερτ, υψηλόβαθμο στέλεχος της κτηματομεσιτικής Cushman & Wakefield, θεωρεί ότι θα χρειαστεί πολύ περισσότερος χρόνος απ' ό,τι σε προηγούμενες κρίσεις της κτηματογορίας για να ξεκαθαρίσει το ιδιοκτησιακό καθεστώς των κτιρίων.

«Στη δεκαετία του '90, όταν γίνονταν διακανονισμοί στην αγορά ακινήτων, αφορούσαν συνήθως έναν μόνο πιστωτή», λέει ο Χέρμπερτ. «Σήμερα, σε κάθε συμφωνία, εμπλέκονται περισσότερες πλευρές και περισσότερα συμφέροντα».