



ΣΤΟ 11% ΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ **CUSHMAN** & WAKEFIELD

Πτώση ενοικίων και αύξηση κενών χώρων γραφείων στο Μανχάταν

ΠΤΩΣΗ 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 ενοίκια 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. τμ. από το συνολικό απόθεμα του Μανχάταν, που υπολογίζεται σε 35,4 εκατ. τμ. Το 11% των γραφείων της πόλης είναι άδεια, ποσοστό που ισο-

δυναμεί με 15,5 φορές την επιφάνεια του γνωστού Εμπάιερ Στίιτ Μπιλντινγκ. Οπως 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 ολοκλήρωση 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 εμφανί-

σει σοβαρές διαφοροποιήσεις τους προσεχείς εννιά μήνες. Η εξέλιξη αυτή, πάντως, κρίνεται αναμενόμενη, μιας και η ζήτηση γραφείων στη μεγαλύτερη και ακριβότερη αγορά των ΗΠΑ, τη Νέα Υόρκη, έχει ακολουθεί πορεία ελεύθερης πτώσης από την κατάρρευση της Lehman Brothers το Σεπτέμβριο του 2008. Η πόλη έχει απολέσει περίπου 40.000 θέσεις εργασίας στο χρηματοπιστωτικό τομέα, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία. Πάντως, το ποσοστό διαθέσιμων γραφείων διατήρηθηκε σταθερό κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2009, συγκριτικά με το προηγούμενο 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, μεσιτικού γραφείου επαγγελματικών ακινήτων. 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. Οπως 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.

[SID: 4225564]