

שלחו להדפסה

גודל פונט

עולם | כלכלה ומדיניות

## 7 שנים לאסון התאומים; שוק הנדל"ן במנהטן מפגין חוסן מנהטן הצליחה להפתיע את כולם: משבר הסאב־פריים, כמו נפילת התאומים, לא עוצר את העלייה במחירי הנדל"ן בעיר

דותן לוי ואורי חודי

08:38, 11.09.08

שבע שנים אחרי נפילת התאומים, וקצת יותר משנה אחרי פרוץ משבר הסאב־פריים, נדמה ששוק הנדל"ן במנהטן חסין לכל. מתווכים ויועצי נדל"ן שעובדים בסיטי של ניו יורק כבר משוכנעים שמשברים יכולים אולי לנענע קלות את מנהטן, אבל הם לא ממש מזיזים לה. "אם היו שואלים אנשים לפני נפילת התאומים על הנזקים ייגרמו לשוק הנדל"ן לפני ה-9 בספטמבר", אומר המתווך בנג'מין רטיג, "הם היו עונים שהוא יתרוסק ושיידרשו לו עוד שנים כדי להתאושש. בפועל, אני חושב שמנהטן הפתיעה את כולנו".

"כשנתיים וחצי לפני 11/9 השוק עלה בין 20%-10% בשנה, תלוי באזור", הוא אומר. "לאחר נפילת התאומים היתה ירידה של אחוזים בודדים (4%-3%), בעיקר מפני שכולם היו בהלם והעדיפו לשבת על הגדר. חצי שנה אחרי השוק החל להתייצב וכעבור כשנה ועד למשבר הנוכחי המחירים עלו בממוצע של כ-10% בשנה". רטיג טוען שהסוד הוא בסבלנות של בעל הנכס: "במנהטן אף אחד לא מחלק מתנות, מי שמחזיק בדירה לא ממחר למכור אותה במחיר מציאה. כל מי שלא קיבל את המחיר שרצה חיכה עד שהשוק התייצב".

עם זאת, מי שהחזיק דירה לשכירות לא רווה נחת בתקופת אסון התאומים. כך לדוגמה באזור באטרי פארק סיטי, האזור הסמוך לגראונד זירו (אזור נפילת התאומים), ירדו המחירים מ-2,700 דולר לחודש לדירת חדר שינה אחד ל-1,500 דולר לחודש. לפי תושבים שהתגוררו באזור, האוכלוסייה התחלפה בתוך זמן קצר ממשפחות צעירות לאזור של רווקים צעירים בהם רבים מעובדי וול סטריט.



דניס סנטולו, הזכייין של סניף רימקס באטרי, מספר שהשוק במנהטן נותר בעינו גם לאחר משבר הסאב־פריים. "זה לא שוק שמגובה במשכנתאות סאב־פריים. אנחנו לא פלורידה או לאס וגאס, כאן לא היו מכירות חיסול". לסנטולו יש הסבר נוסף ליציבות: "שער הדולר הנמוך הציל אותנו. מנהטן הפכה זולה לתושבים זרים והרכישות שלהם החזיקו אותנו למעלה בכל התקופה הקשה".

סם הזקל, שעומד בראש פירמת השמאות HMS, טוען כי מנהטן דווקא לא התאוששה במהרה אחרי הפיגוע בתאומים: "אחרי הנפילה של המגדלים לקח משהו כמו שנתיים-שלוש לשוק להתאושש. התאוששות מבחינתי היא חזרה למחירים של יום האסון. מי שקנה

צילום: בלומברג

גראונד זירו

אחרי האסון במנהטן היו לו או ביצים או שכל". הזקל מצביע על הדירות למגורים כתחום שחזר לעצמו ראשון: "ברגע שהמחירים של הדירות התחילו לעלות שוב, כל השוק פנה לעליות. אחרי זה, בשלוש השנים האחרונות נרשמה עלייה שנתית של כ-15% במחירים". הזקל סבור גם הוא שמשבר הסאב־פריים לא השפיע על מנהטן, וטוען שמאז שהוא פרץ המחירים לא הפסיקו לעלות, עד לפני חודשיים שלושה: "בתקופה האחרונה מתחילים להרגיש אפילו במנהטן את השפעות המשבר. בעיקר בשוק המשרדים, שנפגע מהירידה בוול סטריט ומהעובדה שבנקים קרסו".