

ΟΚΤΩ ΣΤΙΣ ΔΕΚΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΘΕΣΑΝ ΩΣ ΣΤΟΧΟ ΤΗ ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΗΝ ΠΕΝΤΑΕΤΙΑ

Μετακομίζουν οι επιχειρήσεις λόγω κρίσης

► ΡΕΠΟΡΤΑΖ | ΣΤΕΦΑΝΙΑ ΣΟΥΚΗ
souki@kerdos.gr

Μετά τις περικοπές προσωπικού, οι περικοπές στο κόστος ενοικίασης αποτελούν τη δεύτερη συνηθέστερη επιλογή για τις επιχειρήσεις κατά την πενταετία της κρίσης, προκειμένου για τη μείωση των εξόδων τους, με την πλειονότητα αυτών στην Ελλάδα να ακολουθούν τον δρόμο της μετεγκατάστασης σε γραφειακούς χώρους υψηλότερων προδιαγραφών στις... πρωτοκλασάτες περιοχές.

Ως αποτέλεσμα, στη χώρα μας, τα καθαρά επίπεδα μισθωτικών αξιών έχουν παρουσιάσει πτώση της τάξεως του 40% σε γραφεία β' κατηγορίας, αυξάνοντας έτσι τη διαφορά μεταξύ των τιμών γραφειακού χώρου πρώτης κατηγορίας και των τιμών γραφείων χαμηλότερης ποιότητας. Ως αποτέλεσμα τα ποσοστά διαθέσιμων χώρων παραμένουν σε σταθερά επίπεδα για προνομιακές τοποθεσίες γραφείων, καθώς η ζήτηση τείνει να επικεντρώνεται σε αυτές τις ενότητες, οι οποίες τελικά θα σταθεροποιήσουν τις μισθωτικές αξίες.

Τα στοιχεία αυτά περιλαμβάνονται στην Ευρωπαϊκή Έρευνα Ενοικιαστών που πραγματοποιήθηκε η εταιρεία συμβούλων ακινήτων Colliers. Στην έρευνα συμμετείχαν κυρίως μεγάλες επιχειρήσεις που απασχολούν τουλάχιστον 1.000 εργαζομένους σε όλη την Ευρώπη με την πλειονοπία τους να χωρίζεται στους παρακάτω βασικούς τομείς: Τον τραπεζικό, τον οικονομικό και τον ασφαλιστικό, τον τομέα πληροφορικής/τεχνολογίας και τηλεπικοινωνιών, τον βιομηχανικό, τις μεταφορές και τα αναλώσιμα και τέλος τις επαγγελματικές υπηρεσίες.

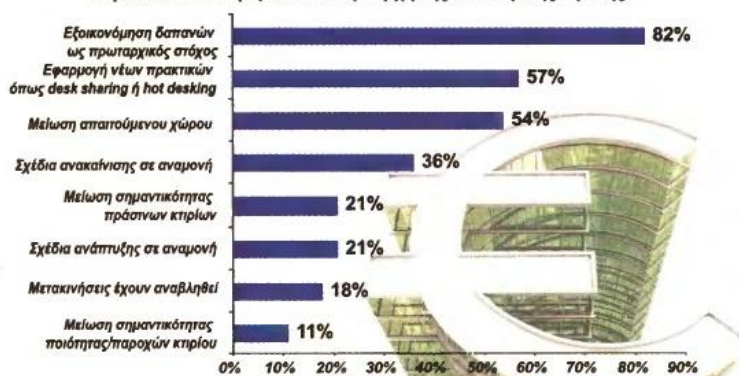
Πάνω από το 40% των ερωτηθέντων εταιρειών δήλωσαν ότι έχουν μειώσει τις απαιτήσεις τους σε γραφειακούς χώρους κατά τα τελευταία πέντε χρόνια, ενώ το 80% των ερωτηθέντων έθεσαν ως πρωταρχικό στόχο την εξοικονόμηση κόστους. Παρόμοια τάση παρατηρήθηκε στην ελληνική

αγορά, όπου η οικονομική ύφεση είχε τεράστιο αντίκτυπο στις ανάγκες των χρηστών για γραφειακούς χώρους ως αποτέλεσμα των προσπαθειών τους να μειώσουν το ετήσιο κόστος στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας. Κατά συνέπεια, οι μετεγκαταστάσεις στόχευαν κυρίως σε «μειώσεις» χώρων προκειμένου να μειωθεί το λειτουργικό κόστος για τους ενοικιαστές.

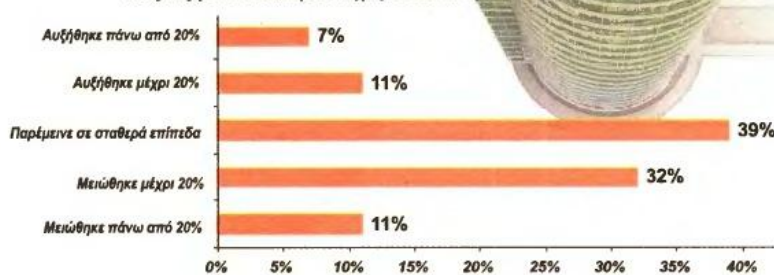
Ωστόσο, παρά τους προβληματισμούς για το κόστος κατά την επιλογή γραφειακών χώρων, η έρευνα δείχνει ότι οι εταιρείες δεν υποτιμούν την ελκυστικότητα των νέων γραφειακών χώρων στο προσωπικό τους. Σύμφωνα με τους αναλυτές της Colliers, τα αποτελέσματα της έρευνας είναι πλήρως συνεπή με την έλλειψη

Ενοικιαστές γραφείων με επερχόμενες λήξεις μισθώσεων θα εξακολουθήσουν να προτιμούν επαναδιαπραγμάτευση μισθωτικής αξίας ή ανανέωση συμφωνίας μίσθωσης, ως εναλλακτική λύση στη μετεγκατάσταση

Μέτρα που υιοθετήθηκαν από την αρχή της οικονομικής ύφεσης



Η εξέλιξη των απαιτήσεων χώρου κατά την τελευταία πενταετία



ΠΗΓΗ: Colliers International

οικονομικής εμπιστοσύνης, που σημαίνει ότι οι επιχειρήσεις εστιάζουν ακόμη στην περικοπή δαπανών σε σχέση με τις περαιτέρω επενδύσεις. Η έλλειψη εμπιστοσύνης αποτελεί το κύριο εμπόδιο για τις επενδύσεις και την ανάκαμψη της οικονομίας.

ΤΑ ΕΥΡΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Στην έρευνα διαπιστώνονται τα εξής:

■ Οι εταιρείες που στην πλειονότητα τους (84%) έχουν προχωρήσει σε μετεγκατάσταση/ανανέωση συμβολαίου μίσθωσης κατά την τελευταία διετία, εκμεταλλεύτηκαν την ευκαιρία να επανεξετάσουν τον σχεδιασμό του εργασιακού τους χώρου και να προβούν σε αλλαγές εργασιακών πρακτικών,

συμπεριλαμβανομένων desk sharing και hot desking.

■ Οι ερωτηθέντες στην πλειονότητα τους υποστηρίζουν την άποψη ότι η επιλογή των κτιριακών εγκαταστάσεων έχει επηρεάσει σημαντικά το προσωπικό τους και τη διάθεσή τους να εργάζονται αποδοτικά. Η προσβασιμότητα και οι ανέσεις θεωρούνται τα δύο πιο σημαντικά χαρακτηριστικά ενός κτιρίου για να διατηρήσει και να προσελκύσει τους καλύτερους εργαζομένους.

■ Προς το παρόν, λιγότερο από το 50% των εταιρειών απάντησαν ότι θα πλήρωναν περισσότερο για ένα πράσινο κτίριο.

■ Η οικονομική ανάπτυξη κατά το μεγαλύτερο μέρος της Ευρώπης πρόκειται να παραμείνει αποστασιοποιημένη και για το 2013, καθώς οι επιπτώσεις των μέτρων λιτότητας και της αβεβαιότητας εξακολουθούν να συγκρατούν τις δαπάνες και να παρεμποδίζουν τις εταιρικές επενδύσεις.

■ Οι επιχειρήσεις/ενοικιαστές θα εξακολουθήσουν να έχουν το πάνω χέρι σε σχέση με τους ιδιοκτήτες, καθώς οι οικονομικές συνθήκες και η περιορισμένη ζήτηση θα δημιουργεί πίεση στους ιδιοκτήτες, που αναγωνίζονται για ένα μειωμένο αριθμό δυνητικών ενοικιαστών.

■ Ενοικιαστές γραφείων με επερχόμενες λήξεις μισθώσεων θα εξακολουθήσουν να προτιμούν επαναδιαπραγμάτευση μισθωτικής αξίας ή ανανέωση συμφωνίας μίσθωσης, ως εναλλακτική λύση στη μετεγκατάσταση, καθώς επιδιώκουν να αποφεύγουν πρόσθετες δαπάνες και να επωφελούνται από τη ισχυρότερη θέση διαπραγμάτευσης για να εξασφαλίσουν ευνοϊκότερους όρους. Η τάση αυτή ήταν εμφανής και στην αγορά της Αθήνας όπου οι τελικοί χρήστες αναζητούσαν κίνητρα στη μορφή δωρεάν περιόδων ενοικίου και σημαντικές μειώσεις στις μισθωτικές αξίες, καθώς επίσης και συνηγορούσαν στη διαμόρφωση και στις βελτιώσεις του χώρου. Σχεδόν σε όλες τις περιπτώσεις, οι ιδιοκτήτες ήταν πρόθυμοι να αποδεχτούν τους όρους αυτούς και να διατηρήσουν τους ενοίκους προκειμένου να αποφεύγουν την εκκένωση των κτιρίων τους.