



Ερχονται ανατροπές στην αγορά γραφείων

Νέα «ήθη κι έθιμα» θα πρέπει να αναμένονται το επόμενο διάστημα στην αγορά γραφείων, καθώς οι συνέπειες της πανδημίας εκτιμάται ότι θα προκαλέσουν δομικές αλλαγές στον τρόπο που οι επιχειρήσεις καλύπτουν τις στεγαστικές ανάγκες τους. Σύμφωνα με σχετική έρευνα της διεθνούς εταιρείας Cushman & Wakefield, η οποία δραστηριοποιείται και στην ελληνική αγορά μέσω της **Proprius**, το μέλλον των κτιρίων γραφείων θα είναι «υβριδικό», υπό την έννοια ότι προβλέπεται να επικρατήσει ένα μεικτό μοντέλο στέγασης.

Βάσει αυτού, ένα σημαντικό ποσοστό των εργαζομένων, υπερδιπλάσιο σε σχέση με την περίοδο πριν από την πανδημία, αναμένεται να εργάζεται κάποιες μέρες της εβδομάδας από το σπίτι τους. Αντιθέτως, ο αριθμός εκείνων που εργάζονταν μέχρι σήμερα πλήρως από το σπίτι τους δεν προβλέπεται να διαφοροποιηθεί και θα παραμείνει σε μια αναλογία της τάξεως του 1/10. Στην περίπτωση της Ελλάδας, με βάση τα στοιχεία του 2019, μόλις 5,3% των εργαζομένων εργάζονταν από το σπίτι. Πρόκειται για τη δεύτερη χαμηλότερη επίδοση στην Ευρώπη, πίσω από τη Λετονία.

Ωστόσο, όπως απέδειξε η πανδημία, είναι εφικτό το ποσοστό αυτό να αυξηθεί σημαντικά στο μέλλον, κάτι που σημειώνουν και στελέχη της αγοράς ακινήτων, με βάση την εμπειρία τους από τα αιτήματα των χρηστών των νέων κτιρίων που κατασκευάζονται. Σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, πριν από την πανδημία, η υβριδική εργασία αφορούσε περίπου το 22% των εργαζομένων. Μετά την πανδημία, το ποσοστό αυτό



Οι εταιρείες που νοικιάζουν γραφεία απαιτούν συνεχώς αλλαγές σε ετήσια βάση, έναντι μιας τυπικής πενταετούς ή δεκαετούς μίσθωσης.

Όλο και περισσότεροι εργαζόμενοι θα δουλεύουν κάποιες μέρες της εβδομάδας από το σπίτι τους.

προβλέπεται να αυξηθεί σε 58%, καθώς όλο και περισσότεροι θα περνούν κάποιες μέρες της εβδομάδας δουλεύοντας από τον προ-

σωπικό τους χώρο. Κατά κανόνα αυτό αναμένεται να συμβαίνει περίπου δύο φορές την εβδομάδα.

Όπως εύλογα αντιλαμβάνεται κανείς, η μετάβαση ενός σημαντικού ποσοστού των εργαζομένων σε αυτό το μοντέλο εργασίας συνεπάγεται και σημαντικές μεταβολές στον τρόπο που εκμισθώνονται τα γραφεία. Όπως τονίζει η έρευνα της Cushman, «η κουλτούρα και η ευελιξία της βιομηχανίας ακινήτων θα αλλάξουν ριζικά, καθώς οι οργανισμοί και

οι ενοικιαστές απαιτούν όλο και περισσότερες αλλαγές σε ετήσια βάση, έναντι μιας τυπικής πενταετούς ή δεκαετούς μίσθωσης». Πάντως, σύμφωνα με την έρευνα, οι προτεραιότητες στην τοποθεσία των γραφείων δεν θα αλλάξουν. Αντιθέτως, «η ευκολία πρόσβασης στο κτίριο γραφείων θα είναι πιο σημαντική από ποτέ σε έναν υβριδικό κόσμο όπου οι άνθρωποι βρίσκονται στο γραφείο λιγότερο συχνά και αναζητούν περιβάλλοντα γραφείου για να παρέχουν αυτό που δεν μπορούν να βιώσουν σε εργασία από απόσταση», σημειώνουν οι αναλυτές της εταιρείας.

Αντίστοιχα, αυτού του είδους η ευελιξία αναφορικά με την παρουσία στο γραφείο απαιτεί και μια πιο ενεργή διαχείριση. Όπως προκύπτει από τη μελέτη, «χωρίς προσεκτικό σχεδιασμό, οι εργαζόμενοι εξ αποστάσεως με τυχαίο ή μη διαχειριζόμενο προγραμματισμό είναι όλο και πιο απίθανο να συναντηθούν μεταξύ τους. Για παράδειγμα, αν δύο άτομα, σε ένα χώρο εργασίας 500 ατόμων, εργάζονταν εξ αποστάσεως τρεις ημέρες την εβδομάδα, οι πιθανότητες να βρίσκονται στο γραφείο ταυτόχρονα θα ήταν 12%». Ακόμα κι αν ο αριθμός μειωθεί σε δύο ημέρες εργασίας εξ αποστάσεως, η πιθανότητα κοινής παρουσίας στον χώρο εργασίας για δύο εργαζομένους δεν είναι μεγαλύτερη του 29%. Αξίζει να σημειωθεί ότι η έρευνα της Cushman πραγματοποιήθηκε μεταξύ ιδιοκτητών κτιρίων γραφείων αξίας της τάξεως των 900 δισ. δολαρίων, ενώ οι χρήστες γραφείων που έλαβαν μέρος στη μελέτη αντιπροσωπεύουν 574 δισ. δολάρια σε ετήσια έσοδα.

N. X. P.