

Επιλογή Επαγγελματικής Στέγης

Η επιλογή της σωστής επαγγελματικής στέγης θα σας βοηθήσει να βελτιώσετε την παραγωγικότητά σας, να προσελκύσετε και να διατηρήσετε υπαλλήλους και να δίνετε μία θετική εντύπωση για την επιχείρησή σας στους πελάτες σας.

Αυτή η ενημέρωσή σας ξεναγεί στα διάφορα στάδια αναζήτησης χώρου γραφείων. Καλύπτει τα εξής:

- Την επιλογή περιοχής/τοποθεσίας
- Τον καθορισμό του μεγέθους και του τύπου γραφείων
- Τη διαδικασία αναζήτησης και το κόστος της

Εν συντομία

Εάν αναζητάτε επαγγελματική στέγη, καταρτίστε έναν κατάλογο κριτηρίων που πρέπει να πληρεί ο χώρος γραφείων σας.

Στη συνέχεια, κάθε φορά που επισκέπτεστε κάποιον υποψήφιο χώρο, να βαθμολογείτε καθένα από τα κριτήρια αυτά από το 1 μέχρι το 10.

Ο κατάλογός σας μπορεί να περιλαμβάνει τα εξής:

- Τοποθεσία/περιοχή
- Μέγεθος
- Κατάσταση κτιρίου
- Κόστος
- Υποχρεώσεις συντήρησης
- Τύπος κατοχής (αγορά ή μίσθωση)
- Δυνατότητα πρόσβασης
- Διαρρύθμιση
- Χώρος στάθμευσης
- Εμφάνιση πρόσοψης κτιρίου και χώρου υποδοχής
- Ασφάλεια
- Περιβάλλον-χώρος
- Φωτισμός (ηλεκτρικός και φυσικός)

Η σωστή περιοχή/τοποθεσία

1. Αναζητήστε μία περιοχή/τοποθεσία που να ταιριάζει στις **ανάγκες της επιχείρησής σας**.
 - Πρέπει να βρίσκεστε κοντά στους υπάρχοντες και πιθανούς πελάτες σας;
Ορισμένες επιχειρήσεις μπορούν να λειτουργούν αποδοτικά σε απομακρυσμένες περιοχές, χρησιμοποιώντας την τεχνολογία.
'Άλλες γνωρίζουν ότι το να είναι κοντά στους πελάτες τους είναι

- κρίσιμο.
- Πρέπει να βρίσκεστε κοντά σε άλλες παρόμοιες επιχειρήσεις; Σε ορισμένους τομείς, όπως διαχείριση ακινήτων, οι επιχειρήσεις αποκομίζουν οφέλη όταν βρίσκονται κοντά σε άλλες παρόμοιες, διότι οι πελάτες θέλουν να επισκέπτονται πολλές επιχειρήσεις κατά την αναζήτησή τους.
 - Πρέπει να είστε κοντά στους προμηθευτές σας
Για παράδειγμα, εάν έχετε αναλάβει την υπεργολαβία ενός έργου που απαιτεί στενή παρακολούθηση.
2. Αποφασίστε πόσο **εύκολη πρόσβαση** θέλετε να παρέχετε.
- Πρέπει να παρέχετε χώρο στάθμευσης για τους πελάτες και τους υπαλλήλους σας;
 - Πρέπει να είστε κοντά σε λεωφόρο, σταθμό τρένου ή αεροδρόμιο;
Για παράδειγμα, εάν οι πωλητές σας πρέπει να ταξιδεύουν συχνά.
3. Σκεφτείτε την περιοχή/τοποθεσία σε σχέση με το **κόστος**.
- Οι χαμηλότερες τιμές σε μία περιοχή με πολλούς διαθέσιμους χώρους γραφείων μπορεί να σημαίνει ότι είναι κακή για την επιχειρηματική δραστηριότητα.

Μέγεθος και τύπος κτιρίου

Μελετήστε τις απαιτήσεις της επιχείρησής σας.

1. Αποφασίστε το συνολικό απαιτούμενο **χώρο**.
 - Υπολογίστε πόσο χώρο χρειάζεται κάθε άτομο
 - Υπολογίστε πόσο χώρο μπορείτε να εξοικονομήσετε με την από κοινού χρήση γραφείου
Ορισμένα γραφεία μπορεί να τα μοιράζονται κάποιοι υπάλληλοι, όπως οι πωλητές, εφόσον δεν είναι ποτέ όλοι ταυτόχρονα παρόντες
 - Αποφασίστε εάν χρειάζεστε πρόσθετους χώρους για συσκέψεις ή αποθήκευση
2. Αποφασίστε τι **διαρρύθμιση** θέλετε.
 - Ο ενιαίος ανοικτός χώρος είναι πιο ευέλικτος, αφού σας επιτρέπει να τον χωρίζετε και να τον αναδιοργανώνετε όταν αλλάζουν οι ανάγκες σας
Οι κανονικοί ορθογώνιοι χώροι με ελάχιστες κολώνες παρέχουν το μέγιστο δυνατό ωφέλιμο χώρο.
 - Τα μεμονωμένα γραφεία προσφέρουν περισσότερη ησυχία και διακριτικότητα
3. Καθορίστε τις **τεχνικές σας** ανάγκες.
 - Σκεφτείτε τα σύγχρονα κτίρια γραφείων με κλιματισμό, αγωγούς καλωδίων και ενσωματωμένα συστήματα ασφαλείας.
 - Ελέγξτε πόσο ευήλιο είναι το κτίριο.
Τα σκοτεινά γραφεία είναι αιτία για περισσότερες μέρες ασθένειας και χαμηλότερη παραγωγικότητα. Τα χρήματα που εξοικονομείτε με την ενοικίαση υπόγειων γραφείων μπορεί να αποδειχθεί μη επικερδές για την επιχείρηση μακροπρόθεσμα.

- Βεβαιωθείτε ότι παρέχονται επαρκείς υπηρεσίες.
Για παράδειγμα, να υπάρχουν ηλεκτρικές πρίζες και πρίζες τηλεφώνου όπου χρειάζονται.
4. Αναζητήστε έναν χώρο γραφείων που θα σας επιτρέψει να **επεκτείνεστε** ή να **συρρικνώνεστε**.
- Εάν επιλέξετε ένα σύγχρονο κτίριο γραφείων, θα έχετε τη δυνατότητα να μετακινήστε από το ένα γραφείο στο άλλο, μικρότερο ή μεγαλύτερο, διατηρώντας την ίδια επαγγελματική έδρα Έτσι μειώνετε το κόστος και την αναστάτωση που επιφέρει η μετεγκατάσταση.
 - Καθώς εξελίσσεται η πληροφορική, ίσως να μειωθούν οι απαιτήσεις χώρου ενώ συνεχίζετε να αναπτύσσετε
 - Σκεφτείτε μήπως η φύση της επιχειρηματικής δραστηριότητάς σας αλλάξει και, συνεπώς, μήπως χρειαστείτε άλλου τύπου γραφεία
 - Στεγάζονται όλες οι λειτουργίες σας μαζί;
Για παράδειγμα, θα μπορούσατε να φυλάσσετε τα αρχεία σας σε φτηνότερο χώρο
Πολλές επιχειρήσεις δεν λαμβάνουν υπόψη τους πόσο γρήγορα μπορεί να αναπτυχθούν και να μην τους αρκεί ο χώρος τους
5. Καθορίστε την "**εικόνα**" που θέλετε να προβάλλετε.
- Ένας μεγάλος και εμφανής χώρος γραφείων μπορεί να αυξήσει το κύρος σας
 - Σκεφτείτε τα πλεονεκτήματα του "φαινομενικού" μεγέθους.
Στο κτίριο XXXX στεγάζονται πολλές άλλες εταιρίες εκτός από τη διαφημιστική ΨΨΨΨ.
Ωστόσο, η εντύπωση που δημιουργείται είναι ότι η ΨΨΨΨ καταλαμβάνει ολόκληρο το κτίριο.

Χώροι γραφείων στο κέντρο της πόλης

Το κέντρο της πόλης μπορεί να φαίνεται η προφανής επιλογή, αλλά υπάρχουν υπέρ και κατά.

1. Το κέντρο της πόλης έχει αρκετά **πλεονεκτήματα**.
 - Η επιχείρησή σας θα είναι όσο το δυνατό περισσότερο εμφανής στους πιθανούς πελάτες
 - Μία "καλή" εταιρική έδρα μπορεί να είναι σημαντική για την επιχείρησή σας
 - Θα έχετε καλή πρόσβαση στα μέσα συγκοινωνίας
 - Θα είστε κοντά σε υπηρεσίες, όπως ταχυδρομείο, τράπεζες, κ.λπ.
 - Οι υπάλληλοι θα είναι ευχαριστημένοι από τη μεγάλη επιλογή εστιατορίων, καταστημάτων και χώρων διασκέδασης
Συνήθως οι επιχειρήσεις που προτιμούν το κέντρο της πόλης είναι καταστήματα λιανικής, εταιρίες ευρέσεως εργασίας, δικηγορικά γραφεία, κ.λπ.
2. Υπάρχουν όμως και **μειονεκτήματα**.
 - Η στάθμευση μπορεί να είναι δύσκολη και δαπανηρή, τόσο για τους

υπαλλήλους όσο και για τους πελάτες

- Η πρόσβαση για παραδόσεις μπορεί να είναι περιορισμένη
- Μπορεί το επίπεδο θορύβου και ρύπανσης να είναι αυξημένο
- Οι χώροι γραφείων μπορεί να είναι λιγότερο σύγχρονοι

Χώροι γραφείων εκτός κέντρου

Πολλά καινούρια κτίρια γραφείων κτίζονται εκτός κέντρου πόλης.

1. Τα **πλεονεκτήματα** μπορεί να είναι σημαντικά.
 - Συνήθως υπάρχει άφθονος χώρος στάθμευσης.
Ορισμένοι εργαζόμενοι θεωρούν πολύ σημαντικό να πηγαίνουν στη δουλειά με το αυτοκίνητο.
 - Τα επιχειρηματικά κέντρα (πάρκα) προσφέρουν συνήθως σύγχρονους και καλά εξοπλισμένους χώρους γραφείων
 - Το περιβάλλον είναι καθαρότερο, πιο ελκυστικό και συνήθως ασφαλέστερο.
Συνήθως οι επιχειρήσεις που προτιμούν τα γραφεία εκτός κέντρου πόλης είναι αντιπροσωπείες, κατασκευαστικές και μεταποιητικές επιχειρήσεις και τηλεφωνικά κέντρα.
2. Τα **μειονεκτήματα** είναι λιγότερο προφανή.
 - Το κόστος συντήρησης και διαχείρισης στα επιχειρηματικά πάρκα μπορεί να είναι υψηλό
 - Ορισμένα επιχειρηματικά πάρκα βρίσκονται σε εγκαταλελειμμένες πρώην βιομηχανικές περιοχές.
Ορισμένοι υπάλληλοι και πελάτες σας μπορεί να το βρίσκουν απωθητικό.
 - Οι υπάλληλοι που δεν οδηγούν μπορεί να δυσκολεύονται να έρθουν στη δουλειά
 - Μπορεί να υπάρχουν ελάχιστα καταστήματα και εστιατόρια εκεί κοντά.
Με τόσο λίγα μέρη εκεί κοντά, οι υπάλληλοι ίσως να περνάν ελάχιστο χρόνο μαζί εκτός εργασίας.

Αναζήτηση επαγγελματική στέγης

Η αναζήτηση νέας επαγγελματικής στέγης αυξάνει σημαντικά το φόρτο εργασίας. Εάν ο λόγος για τη μετεγκατάσταση είναι η ξαφνική ανάπτυξη ή εξασθένιση της επιχείρησής σας, θα είστε ήδη αρκετά απασχολημένοι-συνεπώς, ίσως θα ήταν συνετό να απευθυνθείτε σε κάποιον επαγγελματία να σας βοηθήσει.

1. Αξιοποιήστε στο μέγιστο τις **προσωπικές επαφές** σας, ιδιαίτερα με άτομα που διαθέτουν γραφεία στην περιοχή.
 - Μπορεί να είναι δυνατό να μοιραστείτε κάποιον χώρο με άλλη επιχείρηση
 - Ίσως κάποια επιχείρηση διαθέτει χώρο να σας υπενουκιάσει
 - Ίσως μάθετε για κάποιον κατάλληλο χώρο γραφείων ο οποίος δεν

είναι ακόμη διαθέσιμος στην αγορά

2. Επισκεφτείτε **μεσιτικά γραφεία** τα οποία λειτουργούν στην περιοχή που έχετε επιλέξει.
 - Ρωτήστε για την κατάσταση της αγοράς και τυχόν νέες εξελίξεις
 - Ζητήστε εκτυπωμένες τις προδιαγραφές διαφόρων επαγγελματικών χώρων
 - Όταν συγκρίνετε διαφορετικούς χώρους, να χρησιμοποιείτε ως σημείο αναφοράς το συνολικό κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο
3. Σκεφτείτε να προσλάβετε έναν **διπλωματούχο μηχανικό**:
 - Γνωρίζουν την αγορά και τι υπάρχει διαθέσιμο
 - Είναι έμπειροι για τη διαπραγμάτευση τιμής και όρων της σύμβασης για λογαριασμό σας, λαμβάνοντας υπόψη και εμπορικούς παράγοντες
Για παράδειγμα, θα γνωρίζει εάν χρειάζεται να πληρώσετε αυξημένο μίσθωμα, ή εάν μπορείτε να ζητήσετε μία δωρεάν περίοδο μίσθωσης
 - Θα προστατέψει τα συμφέροντά σας, αντίθετα με τους κτηματομεσίτες, οι οποίοι εργάζονται για λογαριασμό του ιδιοκτήτη ή του πωλητή
 - Ο μηχανικός μπορεί να επισκεφτεί αρκετούς χώρους γραφείων και να σας προτείνει κάποιους επιλεγμένους