

## L'UFFICIO - TRA RIVOLUZIONE DIGITALE E NUOVI PARADIGMI DEL LAVORO

### LA DOMANDA ED OFFERTA NEL TERZIARIO: ELEMENTI DI CONTINUITÀ E TRASFORMAZIONE

A cura di Daniela Percoco – Servizio Studi FEDERIMMOBILIARE

#### • Economia e mercato del lavoro

##### La crescita economica a tre velocità con l'Italia fra le ultime in Europa

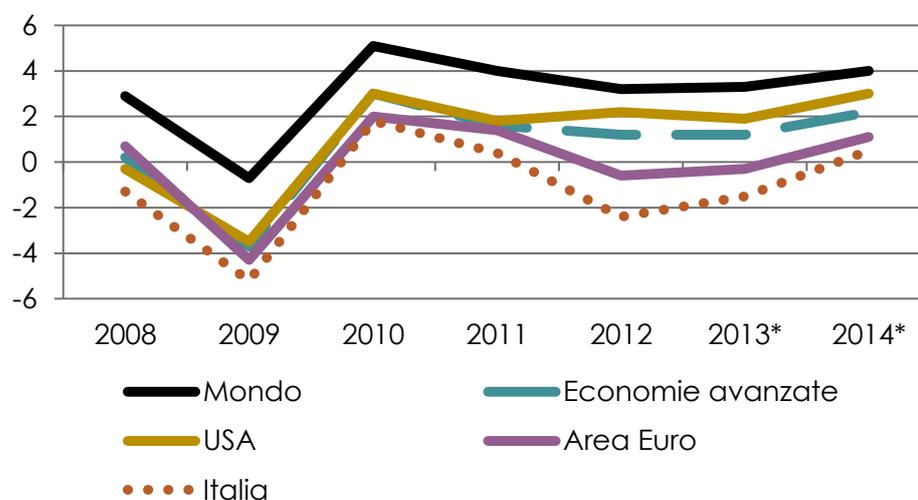
Ciò che sino ad ora era stata definita come una ripresa a due velocità, fra i Paesi emergenti e le economie cosiddette avanzate, si sta gradualmente trasformando in una ripresa a tre velocità, in cui gli *Emerging markets* stanno sempre guadagnando terreno, ma dove le economie avanzate dimostrano *trend* a loro volta biforcuti fra gli Stati Uniti, da una parte, e l'Area Euro, dall'altra.

Infatti, il tasso di crescita nei paesi in sviluppo dovrebbe collocarsi ben al di sopra del 5% sia nel 2013 che in 2014, gli USA cresceranno del 2% nell'anno in corso e prevedibilmente del 3% l'anno prossimo, mentre ci si attende una ulteriore piccola flessione nel 2013 per l'Area Euro (-0,3%), e dell'1,1% a tendere nel 2014, con l'Italia che rimane ancora indietro rispetto alla già lenta locomotiva europea (-1,5% previsto per il 2013 e solo un +0,4% per l'anno prossimo).

Una minore attività economica ed una conseguente *job growth* di più scarsa entità nelle economie europee ha rallentato, con un effetto *spillover*, anche le economie più dinamiche con un trascinamento che, con varie entità, si è riflessa sulle dinamiche globali.

Figura 1

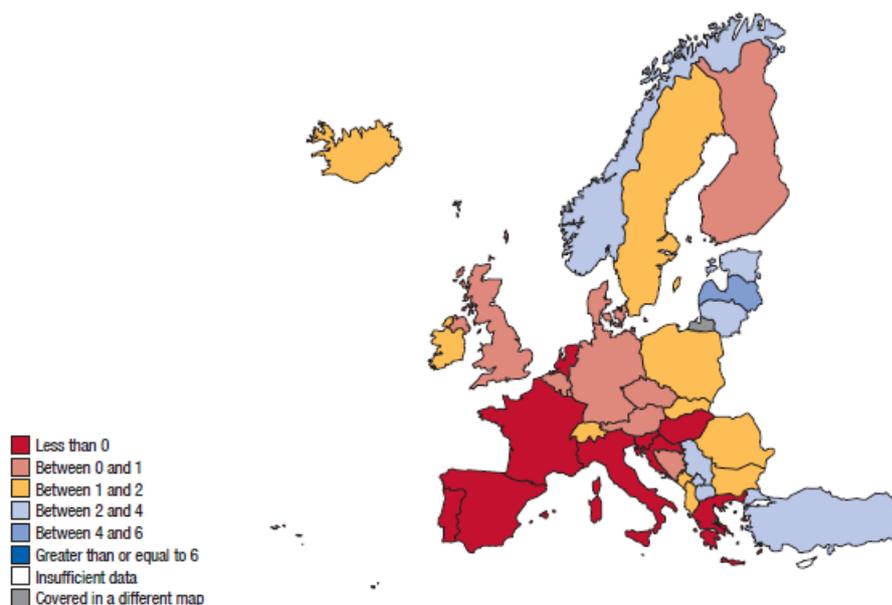
Variazioni annue del PIL (%)



Fonte: IMF, Aprile 2013

**Figura 2**

**Advanced Europe: previsioni di crescita del PIL 2013**



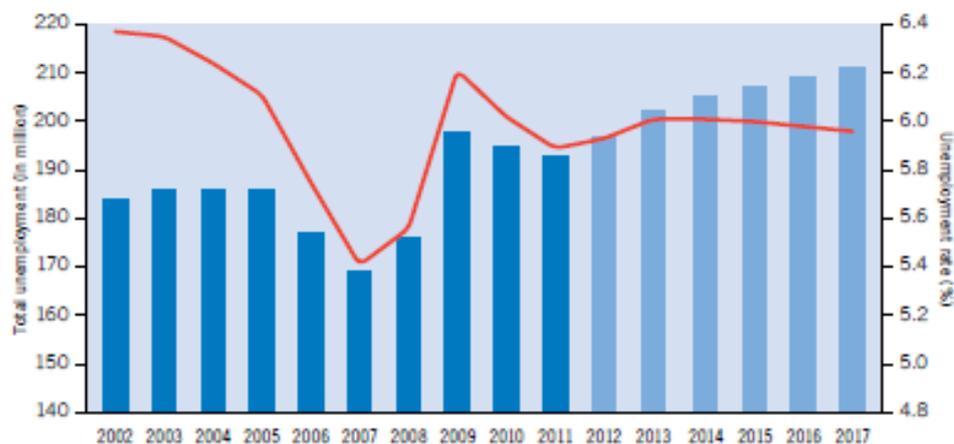
Fonte: IMF, Aprile 2013

**Effetto spillover:  
l'Europa  
rallenta la  
crescita  
globale e la  
disoccupazione  
cresce...**

Ecco quindi che nel quinto anno dopo lo scoppio della GFC (Global Financial Crisis), con la decelerazione della crescita economica nel corso dell'ultimo anno e le più lente prospettive di ripresa per il futuro prossimo, la disoccupazione ha ricominciato ad aumentare portando a 197 milioni i senza lavoro nel 2012.

**Figura 3**

**Disoccupazione globale: andamenti e proiezioni al 2017**



Fonte: ILO, Trends Econometric Models, Ottobre 2012

**... superando il  
6% nei prossimi**

Inoltre 39 milioni sono quei lavoratori usciti dal mercato perché senza più prospettive di rientrarvi portando a 67 milioni dal 2007 il jobs gap a

**anni con oltre 200 milioni di persone che saranno senza lavoro**

livello globale.

Nonostante sia prevista la ripresa economica nel 2013/2014, la disoccupazione è destinata ad aumentare ulteriormente fino a raggiungere 205 milioni, permanendo su livelli elevati nel medio periodo.

Problemi sul mercato del lavoro che inevitabilmente impattano anche sui ritmi di ripresa dell'economia determinando una riduzione nel livello dei consumi ed il clima di fiducia.

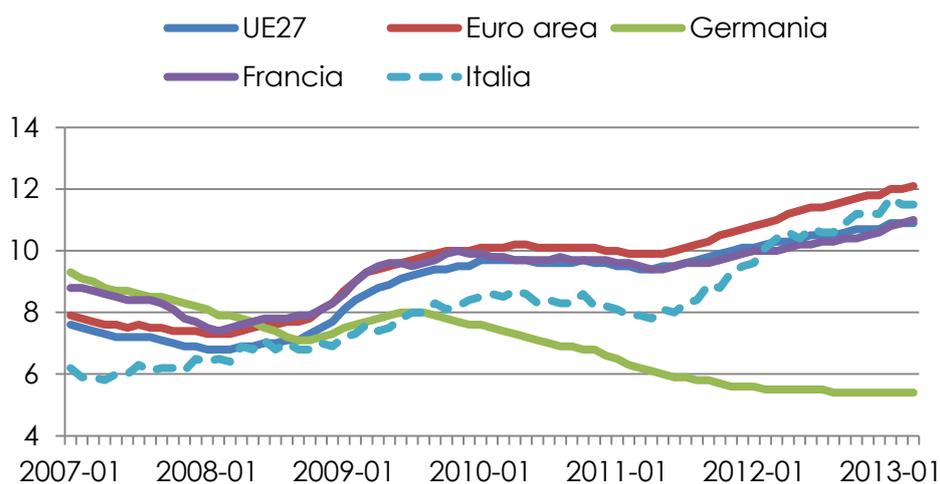
Si consideri poi che l'incoerenza delle politiche monetarie (accomodanti) e fiscali (di *austerity*) adottate durante la crisi nei diversi paesi in particolare dell'area Euro, nel tentativo di contrastare le difficoltà sui mercati finanziari e l'innalzamento dei debiti sovrani, hanno portato una maggiore intonazione di incertezza nel formulare l'*outlook* complessivo e di conseguenza non sostenendo gli investimenti. L'incertezza nelle prospettive ha conseguentemente indotto le aziende nel rinforzarsi sul fronte della liquidità, distribuire i dividendi anziché pensare ad espandere il proprio *business* dando spazio a nuove assunzioni.

**In Europa ed in Italia si toccano livelli record...**

Così anche in Europa, ed in Italia in particolare, il tasso di disoccupazione ha raggiunto livelli record saldamente *double digit* (12% nella media Euro, con l'Italia che si colloca all'11,5%, oltre il doppio del livello tedesco) e senza previsioni di una prossima riduzione.

**Figura 4**

**Tasso di disoccupazione in Europa**  
(in % della forza lavoro; dati mensili destagionalizzati)



Fonte: Eurostat

**... che vanno contrastati con precise politiche di settore**

Sono pertanto quanto mai necessarie politiche specifiche di sostegno al mercato del lavoro che contrastino gli effetti devastanti di questa "double dip recession" e che purtroppo sta lasciando il passo a quella che si sta delineando come una "jobless recovery", con un forte disallineamento e *mismatch* fra domanda ed offerta.

**I giovani: le  
vittime più  
vulnerabili**

Un quadro assai problematico che, fra l'altro, vede proprio le generazioni più giovani ad essere più segnatamente colpite.

Si pensi che a livello globale il tasso di disoccupazione giovanile è quasi al 13% (oltre il doppio del tasso medio di disoccupazione), un fenomeno che raggiunge quota 24% nell'Area Euro e ben il 38,4% in Italia ed il 55,5% in Spagna!

Inoltre sempre più rilevante è il fenomeno dei *neet* (*no education, employment and training*) che la dicono lunga sulla difficile situazione che sta attraversando la gioventù che si approccia al mondo del lavoro.

Lunghi periodi di non occupazione e scoraggiamento in una fase così delicata, quando si dovrebbero mettere le basi per una solida carriera futura, danneggiano inevitabilmente la costruzione di professionalità ed esperienze riducendone le prospettive di carriera nel medio-lungo termine.

**Trasformazioni  
anche sul  
piano  
qualitativo**

Le difficoltà determinate da una crescita che si rivela più lenta del previsto si aggiungono ad una profonda trasformazione nell'organizzazione del lavoro che, da manuale si trasforma in creativo e, da rigido e gerarchico, diviene ubiquo e nomade, flessibile e sostenibile, informale e matriciale.

Secondo le previsioni del sociologo Domenico De Masi per i prossimi anni: "Nel 2020 i lavori manuali e quelli intellettuali ma esecutivi saranno assorbiti dalle macchine, trasferiti nei Paesi emergenti o affidati a immigrati.

I creativi (30%) occuperanno la parte centrale del mercato, più garantita e meglio retribuita.

Gli addetti ai lavori esecutivi (40%), lavoreranno con minori garanzie, per un massimo di 60.000 ore in tutta la loro vita.

Tutti gli altri (30%) avranno il diritto di consumare, non di produrre.

Sarà sempre più conflittuale distribuire la ricchezza, il lavoro, il sapere, il potere."

**• Nuovi modelli organizzativi e gli impatti sull'offerta: le caratteristiche premianti nell'attuale contesto di mercato**

L'odierna e prospettica organizzazione del lavoro influisce quindi sulle caratteristiche che gli spazi per uffici devono sempre più adottare per adeguarsi alle esigenze della domanda.

Le strutture organizzative ed i flussi di lavoro infatti si presentano radicalmente diversi da quelli di 50 anni fa. Non più basati su un modello rigido, gerarchico, verticistico, ma assai più imperniati su una organizzazione, più trasversale, per team e per progetti.

Si è passato perciò da un *layout* degli spazi che dava una grande importanza agli uffici singoli con spazi per addetto molto ampi e poche aree comuni, ad una concezione dello spazio molto più basata sulla condivisione, la socialità e la suddivisione degli ambienti per funzioni.

Sia nei piccoli studi professionali che nei grandi complessi direzionali, la

tendenza emergente è quella di una proliferazione di spazi sempre più aperti ed informali, modellati sui flussi di attività e di circolazione, collegati ad aree comuni di socialità attorno cui si dispongono le postazioni di lavoro. Questa fluidità organizzativa è resa possibile dall'avvento e dalla diffusione di tecnologie avanzate che rendono sempre più mobile ed ubiquo il lavoro, causa ed effetto dell'ascesa di una nuova classe creativa (secondo la concezione di Richard Florida). Se in passato le diverse attività dovevano essere svolte in determinati spazi fisici, ben individuati ed inamovibili, oggi buona parte del lavoro potrà essere svolto in una dimensione spazio-temporale virtuale, con la possibilità di frammentare le diverse fasi.

Si è dunque riscontrato che il livello effettivo di occupazione degli uffici singoli è compreso fra il 50 ed il 70%, ed è sempre più frequente che il lavoro da svolgere assuma le connotazioni della flessibilità e della dinamicità, con una organizzazione prevalentemente per team e progetti, rendendo spesso superflua la disponibilità di una postazione singola dedicata.

Tali processi organizzativi si vanno inoltre a combinare con un ulteriore ma non meno importante *driver* del cambiamento, rappresentato dall'applicazione metodica dei criteri di sostenibilità, declinata in chiave economica, sociale ed ambientale.

Associare ad ogni persona una postazione ad uso esclusivo che rimane inutilizzata per buona parte del tempo, non è più considerato "sostenibile". Di qui una pratica via via più diffusa del *desk sharing* e della creazione di spazi di incontro e di riunione, con la condivisione degli spazi che potranno essere progettati in base alla loro funzione (*quiet area, think area, project area, meeting rooms, phone area, lockers, kitchen and cellar, ...*) e non esclusivamente in base a chi li utilizza.

Tale strategia progettuale è in grado di diminuire del 20-30% lo spazio considerato necessario, non solo andando a comprimere di conseguenza tutti i consumi ed i costi gestionali che ne discendono (pulizia, manutenzione, condizionamento/raffrescamento, riscaldamento, ...), ma dando impulso anche alla interazione fra le persone con benefici effetti in termini di creatività e produttività.

Così, questo metodo di lavoro mobile e flessibile, denominato anche *Activity Based Working (ABW)*, al posto degli spazi tradizionali e degli uffici, divenuti sempre più un'eccezione, richiede l'ottimizzazione di ambienti ed infrastrutture efficienti e condivisi.

Una derivata del concetto di condivisione e di sostenibilità è il fenomeno del *coworking*, tanto che a novembre scorso si è tenuta a Parigi la terza edizione della "Conferenza internazionale del *coworking* europeo", segnando definitivamente la nascita di un vero e proprio settore economico legato al fenomeno, che vede raddoppiare ogni anno gli spazi ad esso dedicati in tutto il mondo.

Il concetto di *coworking* non si limita alla condivisione di uno spazio, ma si basa sulla nascita di un nuovo tipo di relazioni interpersonali e lo

sviluppo di comunità comprendenti persone che condividono gli stessi valori, che sono propense alla collaborazione e disposte al cambiamento.

In Europa la tendenza sembra decisamente confermarsi anche sulla scia della previsione che nel 2020 il 50 per cento degli occupati nel privato saranno *freelance*!

In alcuni paesi europei, come Francia e Belgio, lo Stato stimola con finanziamenti e incentivi l'apertura di nuovi spazi di *coworking* volti alla creazione di una sorta di "incubatore" per i giovani, impegnati in settori altamente creativi ed innovativi, ma molto frequentemente senza la tutela di contratti di assunzione.

In Italia questo tipo di scenario è ancora in fase embrionale, dove l'iniziativa imprenditoriale per un giovane viene considerata un'opzione residuale rispetto al lavoro dipendente. La nascita e la diffusione di spazi di *coworking* è infatti strettamente legata all'emergere di una cultura sociale che premi l'iniziativa imprenditoriale, e soltanto recentemente ci sono segnali di politiche economiche pubbliche che vanno in questa direzione.

#### • Fatti e cifre di domanda ed offerta nel settore terziario: dall'Europa all'Italia

**Cenni sul mercato europeo degli uffici** Gli andamenti ed i *trend* prospettici sopra delineati hanno una diretta conseguenza sul mercato degli spazi terziari, destinati ad accogliere i fabbisogni quali-quantitativi dei nuovi assetti lavorativi.

Ecco dunque che l'assorbimento di uffici in Europa, dopo aver toccato i livelli record di 15 milioni di mq nel 2007, nel biennio successivo ha subito un brusco ridimensionamento per poi mostrare un rimbalzo fra il 2010 ed il 2011, che non ha comunque raggiunto i picchi precedenti.

Il 2012, infine, ha sancito il rinfocolarsi dei venti di crisi e quindi di una "double dip recession", con l'innalzamento del tasso di disoccupazione ed una contestuale riduzione degli spazi assorbiti.

Non senza contrasti, però, a livello geografico: Parigi, Londra e le città tedesche hanno reagito con maggiore dinamismo, considerando le medie di lungo periodo; all'opposto, troviamo i mercati più periferici, quali quelli italiani e spagnoli, ma anche dei paesi CEE, che denotano evidenti difficoltà.

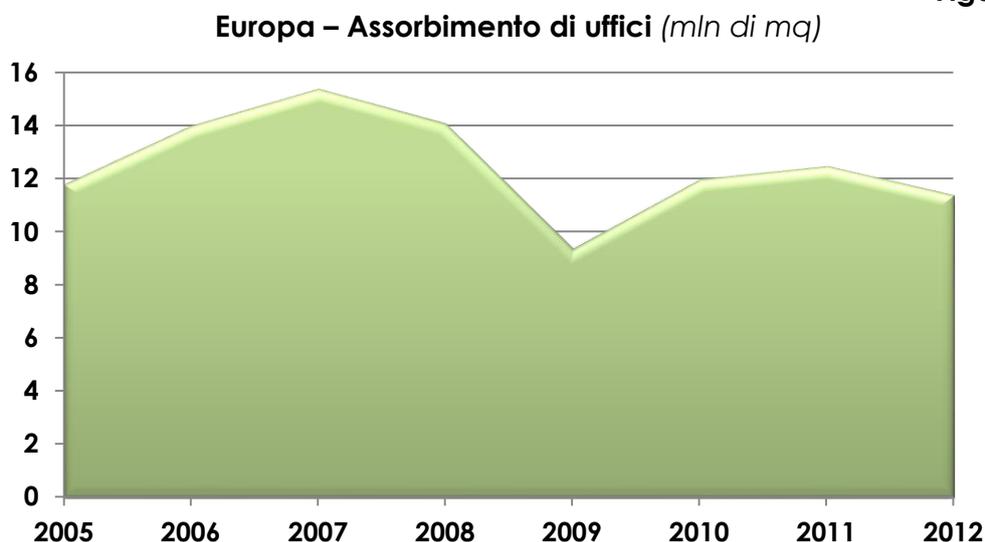
A fronte di questo comportamento in termini di *take-up*, il tasso di non occupato è rimasto nell'ordine del 10% nella media (anche in questo caso, bisogna differenziare a seconda dei mercati cui ci si riferisce), grazie anche ad un contenuto livello di nuove realizzazioni e sviluppi che ha dovuto tenere conto degli spazi di seconda mano resisi disponibili.

Un andamento analogo è possibile riscontrarlo anche per quanto riguarda gli investimenti in immobili ad uso ufficio, che da sempre rappresentano la parte preponderante degli investimenti in *real estate*.

A sottolineare la difficoltà attraversata dal comparto, il fatto che ad oggi, pur in ripresa, rispetto alla fase più acuta della crisi, il dato attuale corrisponda pressoché alla metà della fase più positiva del ciclo, fermo a

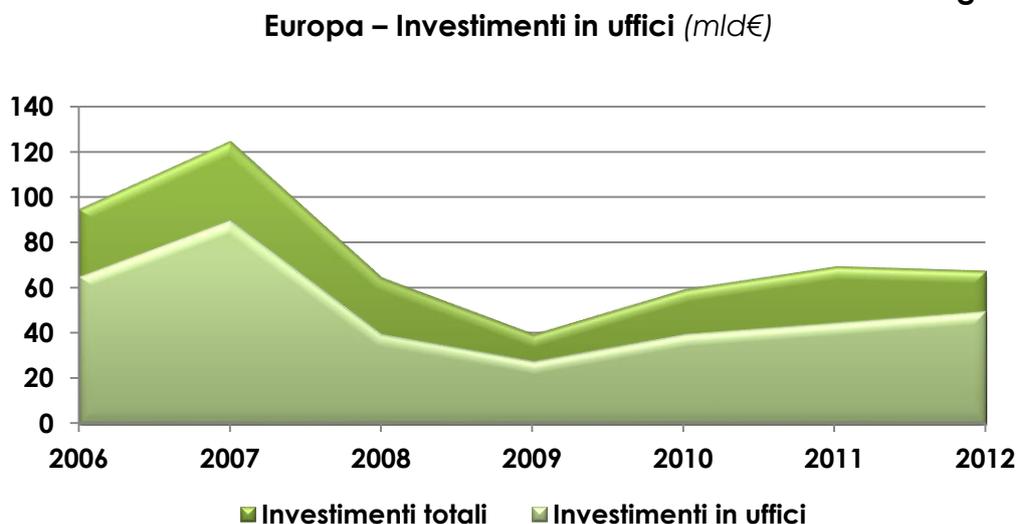
quota 45/50 miliardi di Euro.

**Figura 5**



Fonte: BNP Paribas

**Figura 6**



Fonte: BNP Paribas

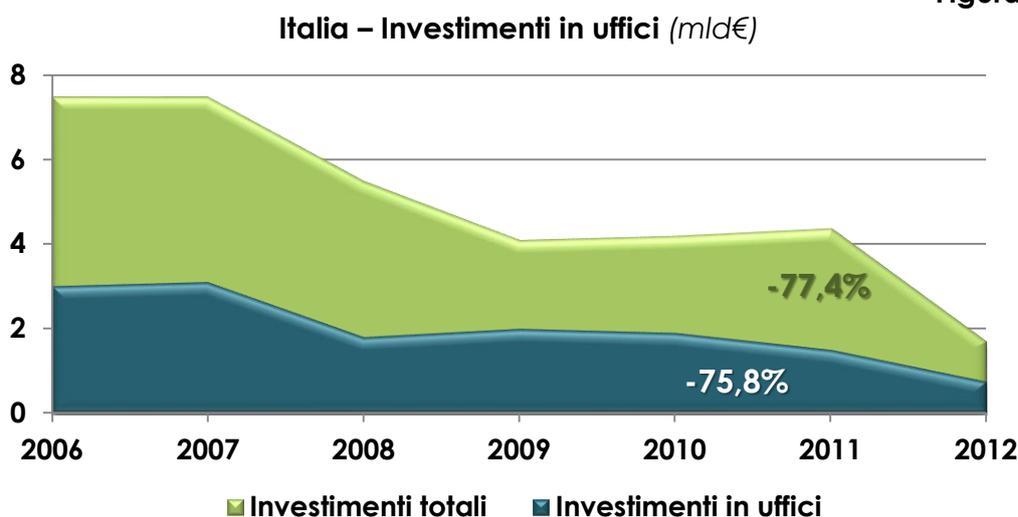
**I numeri essenziali del mercato italiano: sottile ed in difficoltà,...**

Come ripetuto in precedenza, nell'analisi del quadro macroeconomico e del mercato del lavoro, la situazione italiana si mostra a tinte ancora più fosche.

Così, il nostro mercato terziario ha risentito pesantemente delle difficoltà attraversate dall'economia reale combinate con quelle legate al rischio Paese. Al termine della fase espansiva il mercato domestico degli investimenti immobiliari era quantificato in circa 7,5 miliardi di Euro, quando a fine 2012, a fronte di pesanti riduzioni, culminate nel vero e proprio crollo dell'ultimo anno, ci si è portati a quota 1,7 miliardi (-77%). Di

pressoché pari entità è risultata anche la caduta degli investimenti nel comparto uffici che, secondo il consuntivo 2012, si è compresso fino a quota 800 milioni di Euro.

**Figura 7**



Fonte: elaborazione Federimmobiliare su dati BNP Paribas

Ma, se questa è una fotografia, già abbastanza eloquente dello stato di salute del mercato nostrano, ci sembra utile fornire ulteriori informazioni di contesto da cui desumere il ruolo che il settore ricopre all'interno del mercato immobiliare nel suo complesso.

Si tratta infatti di un comparto minoritario, con uno stock di appena l'1,1% delle unità immobiliari rispetto alla componente immobiliare complessiva presente e di cui circa il 55% è in mano a privati (quando questi ultimi detengono quote nell'ordine del 90% dello stock immobiliare residenziale).

Nel 2012, si sono registrati circa 10.600 passaggi di mano, corrispondenti a poco più del 2% dei volumi compravenduti nel totale, ridottisi del 51% rispetto alla fase più positiva del mercato (2005), lasciando sul terreno, solo nel corso dell'ultimo anno, ben il 26,6% delle stipule.

Un mercato perciò alquanto sottile e con un valore che lo scorso anno viene stimato intorno ai 2,5 miliardi di Euro e la cui componente data dall'investimento da parte di investitori professionali istituzionali ne costituisce circa un terzo (fra i 750 e gli 850 milioni di Euro).

Restrungendo, inoltre, l'obiettivo sui soli investitori cosiddetti "corporate", notiamo che ben il 54,5% degli investimenti nelle loro mani è rappresentato da immobili direzionali, mettendo in luce la tradizionale propensione nei confronti di tali asset immobiliari.

**Tabella 1**
**I numeri essenziali del mercato degli uffici in Italia**

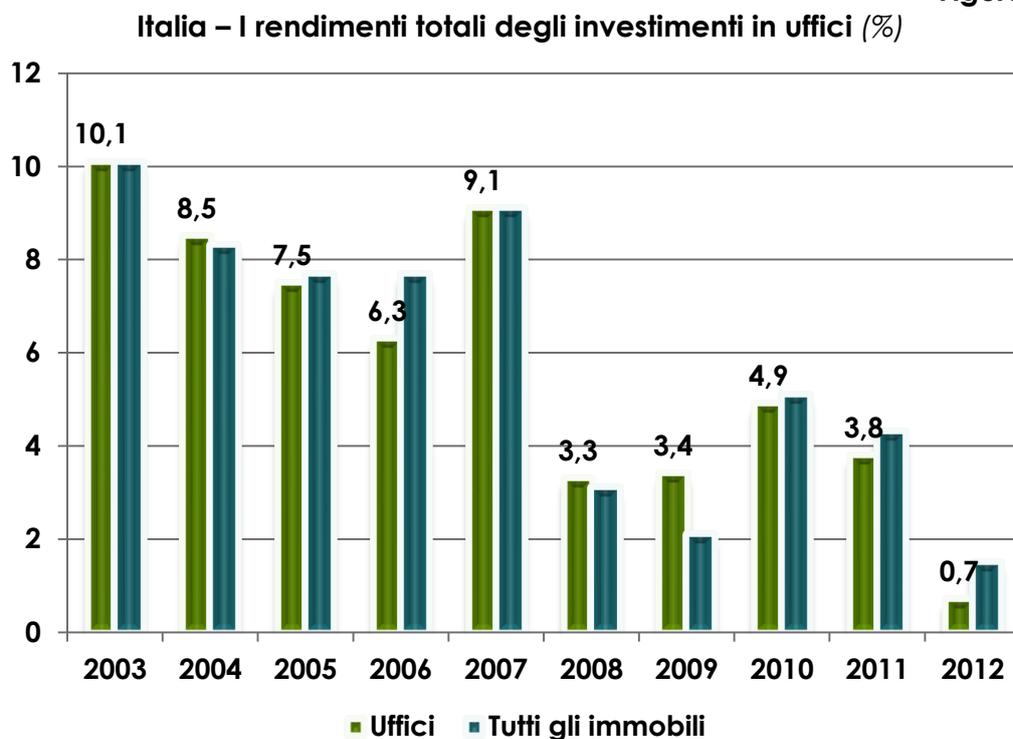
○ Numero uffici e studi privati (2010)	636.471
○ Quota sugli immobili totali (2010)	1,1%
○ Consistenza (2010)	3,5 milioni di vani (circa 70 milioni di mq)
○ Andamento degli investimenti in costruzioni non residenziale privato (2008/2013*)	36,6%
○ Quota di proprietà di persone fisiche (2010)	55,6%
○ Numero di compravendite (2012)	10.624 (-26,6% rispetto al 2011 e -51,7% dal 2005)
○ Numero di compravendite sul totale (2012)	2,2%
○ Fatturato (2012)	2,5 miliardi di Euro di cui 800 milioni di investimenti <i>corporate</i>
○ Quota di uffici sul totale investimenti nel mercato <i>corporate</i> (2012)	54,5% (53,5% nell' <i>Asset Allocation</i> dei fondi immobiliari)

Fonti: elaborazioni Federimmobiliare su fonti varie

**... anche in termini di redditività, ma rimane tra gli asset preferiti degli investitori**

Le difficoltà che attraversano il mercato immobiliare e l'economia italiane trovano un'ulteriore conferma nell'evoluzione dell'indicatore di redditività totale degli investimenti immobiliari diretti da parte degli investitori professionali. Il Total Return, composto dall'andamento dei valori in conto capitale e dalla redditività operativa, si è ridotto in maniera drastica quando la crisi ha mostrato la sua profondità, portandosi dal 9,1% che era nel 2007 a circa un terzo l'anno successivo. Ed anche in questo caso, come visto a proposito, di molti altri indicatori considerati, il 2012 ha fatto emergere un riavvitamento della crisi riducendo la redditività degli investimenti in uffici a qualche decimo di punto, per la significativa erosione che ha investito i valori in conto capitale, a fronte di una certa tenuta da parte della componente reddituale.

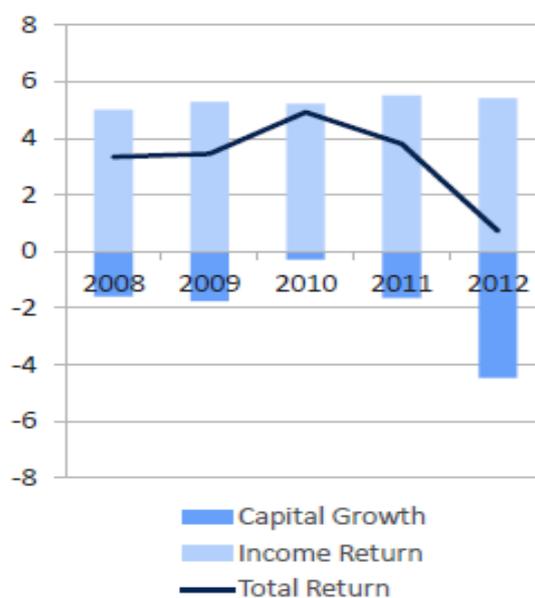
**Figura 8**



Fonte: IPD

**Figura 9**

**Italia – Capital Growth e Income Return (%)**



Fonte: IPD

## • L'Outlook degli operatori

<b>Le indagini promosse da Federimmobiliare:</b>	<p>Il quadro sin qui delineato mostra in tutta la sua <i>magnitudo</i> gli effetti della crisi economica ed immobiliare sul comparto del mercato direzionale italiano. Una congiuntura su cui si vanno ad innestare due indagini quali-quantitative promosse da Federimmobiliare.</p> <p>La prima è una indagine condotta con il metodo Delphi<sup>1</sup> rivolta ai Presidenti delle 18 Associazioni aderenti a Federimmobiliare<sup>2</sup>, sulle previsioni per il settore per i prossimi anni.</p> <p>A questa si aggiunge l'indagine periodica del <i>Sentiment</i> Immobiliare FIUPS, condotta a partire dal 2011 dall'Università di Parma e Sorgente Group, in collaborazione con Federimmobiliare. Il <i>Sentiment</i>, rivolto ad operatori e investitori del <i>real estate</i>, è volto all'analisi della percezione che questi ultimi hanno in merito all'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare<sup>3</sup>.</p>
<b>L'indagine Delphi presso i Presidenti delle Associazioni del real estate e...</b>	<p>Con riferimento all'Indagine Delphi, i Vertici del panorama Associativo italiano sono piuttosto concordi nell'affermare che le condizioni di mercato si presenteranno ancora piuttosto difficili nel 2013 e nel 2014, per cominciare a dare qualche segnale di riavvio concreto a partire dal 2015, ed in un <i>outlook</i> di questo tenore, gli scenari settoriali risultano alquanto differenziati, come è possibile osservare nelle tavole che seguono.</p>

---

<sup>1</sup> Il metodo Delphi è un metodo d'indagine iterativo che si svolge attraverso più fasi di espressione e valutazione delle opinioni di un gruppo di esperti ed ha l'obiettivo di individuare l'opinione più completa e condivisa. In termini più specifici, il metodo Delphi è una tecnica usata per ottenere risposte ad un problema da un gruppo (*panel*) di esperti indipendenti attraverso due o tre *round* (interviste). Dopo ogni *round* un amministratore fornisce un sommario (anonimo) delle risposte degli esperti e le loro ragioni. Quando le risposte degli esperti cambiano leggermente tra i vari *round*, il processo è arrestato, infine tra le risposte al *round* finale viene eseguita una sorta di media matematica. La tecnica può essere adottata per incontri faccia a faccia, in questo caso il metodo viene chiamato Mini-Delphi o Estimate-talk-Estimate (ETE).

Nel caso del Delphi-Federimmobiliare l'indagine si è svolta in due *round*: gli esperti sono i Presidenti delle Associazioni aderenti a Federimmobiliare ai quali viene somministrato un questionario aperto (*primo round*) e poi, sulla base di risultati sommari anonimi ottenuti, un intervistatore/ricercatore esperto ha incontrato (*secondo round*) ciascuno degli intervistati.

<sup>2</sup> Le 18 Associazioni sono: ADEPP, AICI, ANACI, ANCI, AREL, ASPESI, Assoimmobiliare, AUDI, CNCC, Cobaty, Consiglio Notarile di Milano, Federproprietà, FIABCI Italia, IFMA Italia, Is.I.V.I., REIA, RICS Italia, ULI Italia.

<sup>3</sup> Il *Sentiment* immobiliare si propone di osservare su base quadrimestrale le aspettative a livello qualitativo delle varie filiere dell'industria immobiliare, la percezione sull'andamento del mercato e degli investimenti nel comparto *Real Estate*. Un particolare approfondimento è dedicato al "Sentiment" espresso dagli operatori della finanza immobiliare (SGR, SIIQ, Società quotate).

Coordinatore scientifico del progetto è il Professor Claudio Cacciamani, che conduce l'indagine insieme alla dottoressa Federica Ielasi, mentre attuale coordinatrice operativa è la dottoressa Sonia Peron, entrambi del Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma.

Alla rilevazione rispondono quasi duecento operatori del mercato immobiliare, appartenenti ai seguenti settori: *trading, development, property, facility*, progettazione, valutazione, consulenza, finanza immobiliare, oltre a numerosi professionisti specializzati nel comparto (ingegneri, architetti, geometri, notai...).

Nel settore direzionale, è opinione prevalente che vi sia disinteresse del mercato per gli immobili ad ufficio, soprattutto se di vecchia costruzione. Si avverte un moderato *trend* delocalizzativo verso aree più economiche – anche se le localizzazioni che non sono servite in termini di accessibilità e collegamenti, rimangono comunque vacanti - e con dotazioni tecnologiche avanzate in cui il denominatore comune è la riduzione tendenziale degli spazi occupati con una sempre maggiore diffusione di *open space*, *desk sharing* e *home working*, principi che possono ridurre i consumi degli spazi anche fino al 30%. Attenzione ai costi attraverso lo *space planning* è comunque la parola d'ordine. Diffusa è inoltre la pratica (o l'intenzione) di riconvertire le destinazioni direzionali, in contesti urbani centrali, in abitativo. I prezzi e la redditività sono previsti ancora in flessione.

**Tavola 2**
**Indagine Delphi – Previsioni per il real estate** (punteggi da 1 a 10)

	2012	2013	2014	2015
<b>Previsioni formulate a inizio 2012</b>	<b>3,9</b>	<b>5,3</b>	<b>5,8</b>	
<b>Previsioni formulate a inizio 2013</b>		<b>3,2</b>	<b>4,4</b>	<b>6,4</b>

 Fonte: Indagine Delphi Federimmobiliare 2012 e 2013, *L'Industria Immobiliare Italiana 2013*
**Tavola 3**
**Le previsioni di oggi e di ieri** (punteggi da 1 a 10)

	Previsioni del 2013	Punteggio relativo (il massimo = 100)	Previsioni del 2012	Trend
- Residenziale di lusso	7	100	nd	nd
- Finanza Immobiliare	6	86	nd	nd
- Centri commerciali	5,5	79	5,7	↔
- Housing sociale	5	71	nd	nd
- Servizi	5	71	6	↓
- Negozi tradizionali	4,9	70	3	↑
- Ricettivo Alberghiero	4,4	63	4,7	↔/↓
- Residenziale	4	57	4,9	↓
- Logistica	3,7	53	2,7	↑
- Industriale	3,3	47	3,8	↓
- Uffici	<b>3,2</b>	<b>46</b>	<b>4,1</b>	↓
- Sviluppo	2	29	3,8	↓
- Trading	2	29	nd	nd
- Sportivo	1	14	nd	nd

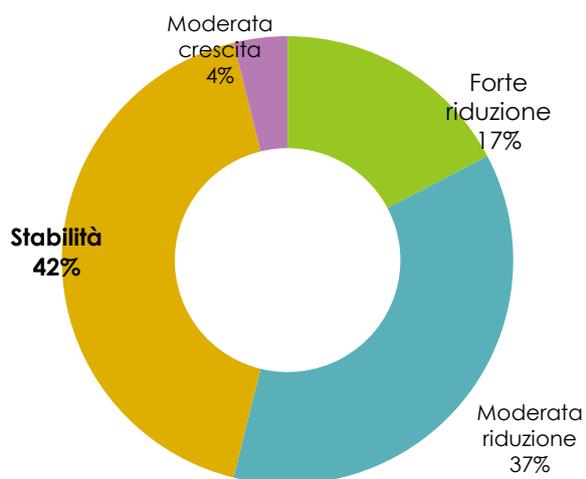
 Fonte: Indagine Delphi Federimmobiliare 2012 e 2013, *L'Industria Immobiliare Italiana 2013*

**...il Sentiment Immobiliare FIUPS**

Spostandoci poi ai risultati del *Sentiment*, otteniamo informazioni più dettagliate in merito agli indicatori prospettici del mercato direzionale, così come previsti dagli operatori interpellati.

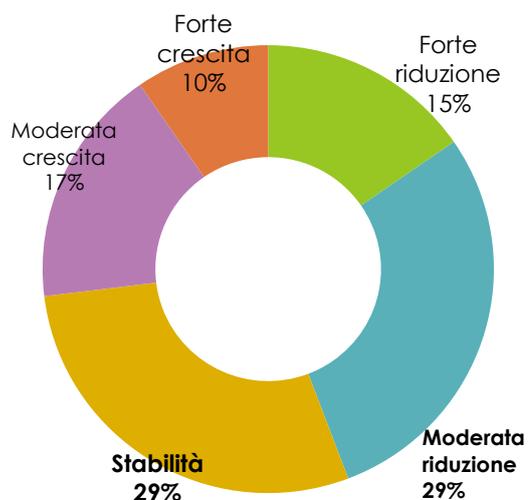
**Figura 10**

**Uffici - Evoluzione dei PREZZI**



**Figura 11**

**Uffici - Evoluzione TEMPI di vendita**

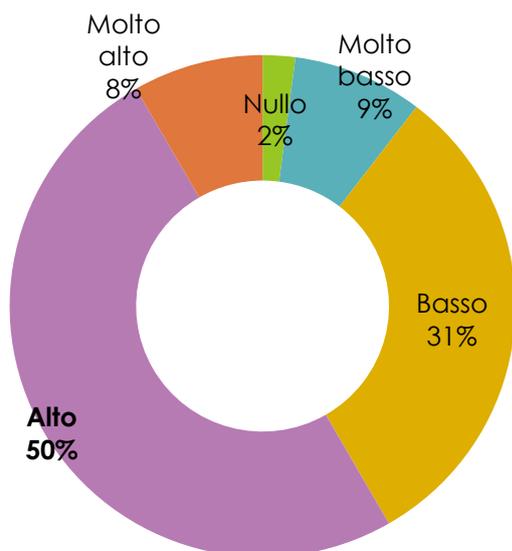


Fonte: *Sentiment Immobiliare FIUPS*, Dicembre 2012

Questi ultimi, per i dodici mesi a seguire, si attendono prezzi di vendita ancora in tendenziale leggera riduzione, a fronte di tempi di vendita (talora nell'intorno dell'anno) che dovrebbero stabilizzarsi o tutt'al più ridursi leggermente ed una scontistica che si prospetta ancora piuttosto elevata.

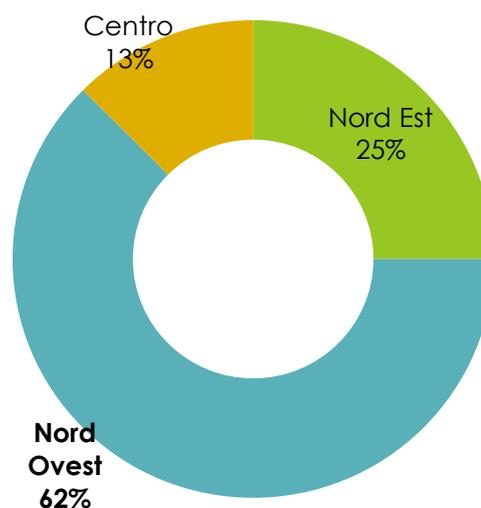
**Figura 12**

**Uffici - Evoluzione degli SCONTI**



**Figura 13**

**Area GEOGRAFICA con più opportunità**

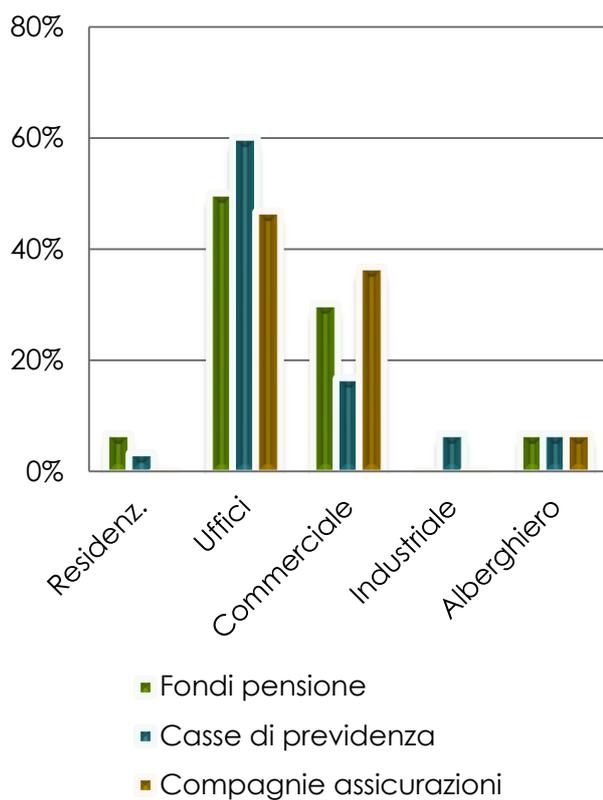


Fonte: *Sentiment Immobiliare FIUPS*, Dicembre 2012

Stringendo il focus sugli investitori istituzionali, quali casse di previdenza, fondi pensione e compagnie assicurative, vediamo poi che in maniera pressoché corale stanno ristrutturando i propri portafogli immobiliari, disinvestendo negli asset residenziali, e riconvertendo i propri investimenti verso il settore non abitativo, *in primis* il direzionale-terziario.

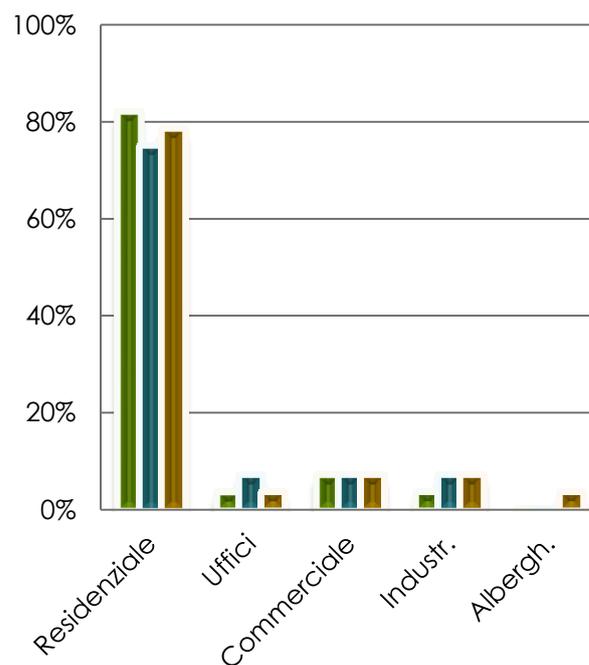
**Figura 14**

**Uffici - Evoluzione qualitativa  
INVESTIMENTI**



**Figura 15**

**Uffici - Evoluzione qualitativa  
DISINVESTIMENTI**

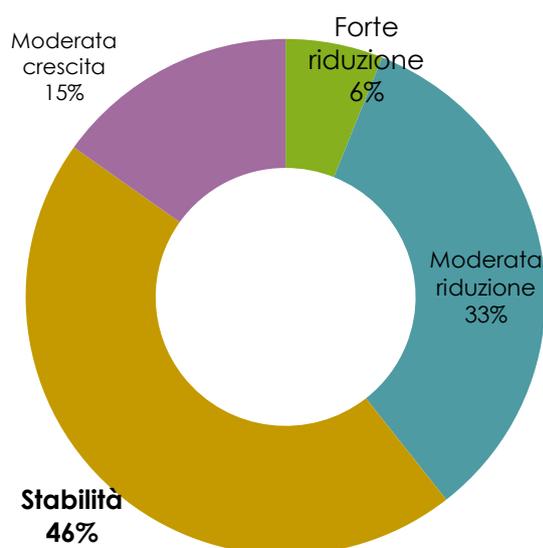


Fonte: *Sentiment Immobiliare FIUPS*, Dicembre 2012

Le prospettive di rendimento (in termini di *capital growth* e di gestione operativa) non si discostano sensibilmente dal progresso, pur profilandosi anche una probabile ulteriore limatura dei valori in conto capitale.

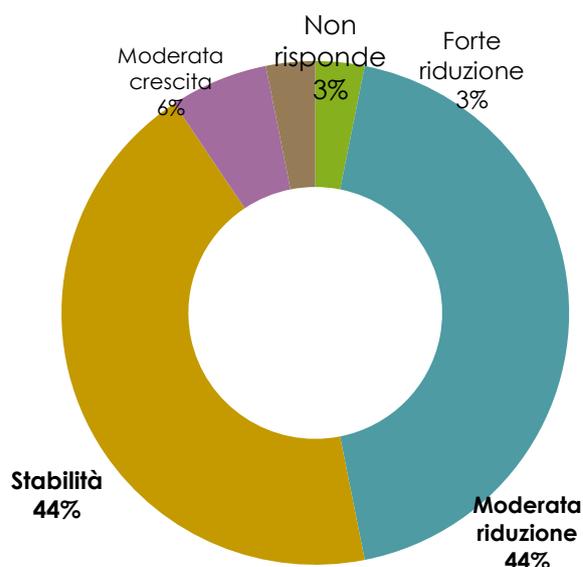
**Figura 16**

**Uffici - Evoluzione RENDIMENTI da  
LOCAZIONE**



**Figura 17**

**Uffici - Evoluzione RENDIMENTI da  
CAPITAL GAIN**



Fonte: *Sentiment Immobiliare FIUPS*, Dicembre 2012

Rendimenti che potrebbero diminuire ancora un po' nella componente in conto capitale, a fronte di una riduzione dei prezzi, con il possibile quasi totale azzeramento della redditività totale netta, già ridottasi a qualche decimo di punto (si veda dato IPD 2012).

I rischi connessi all'investimento sono visti come stabili o in moderato aumento, soprattutto con riferimento alla possibilità che i *tenant* riducano o addirittura abbandonino gli immobili occupati rilocalizzandosi altrove a canoni più convenienti o perché semplicemente riducono o chiudono la propria attività.

Si aggiunga infine che, comparando fra i loro i principali segmenti immobiliari (uffici, residenziale e commerciale) e la percezione prospettica dei rischi ad essi associati, è proprio il settore direzionale quello cui corrisponde il rischio più elevato.

**Tavola 4**

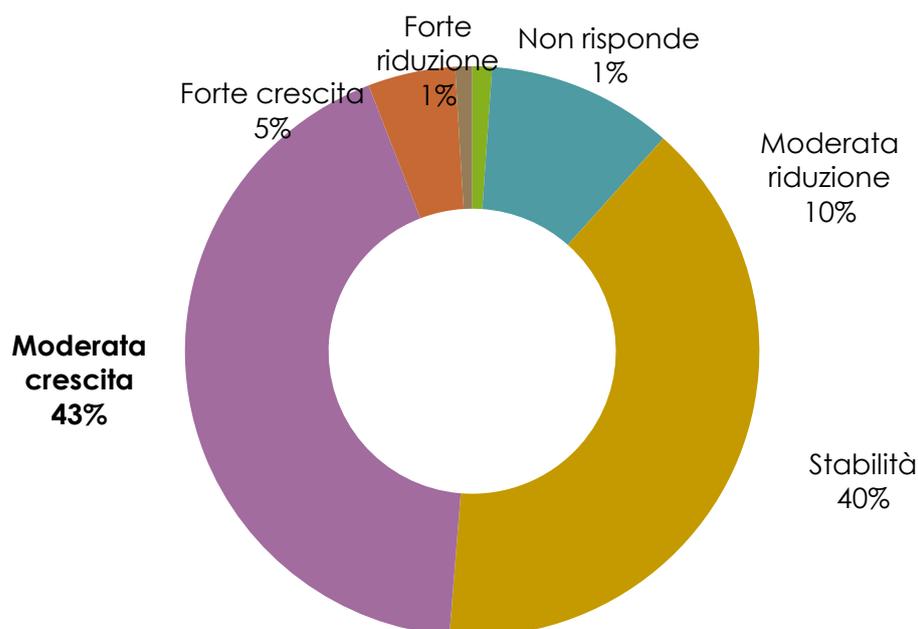
**Uffici – Evoluzione sui rischi immobiliari: rischio locatario, rischio bene endogeno, rischio bene esogeno**

	<b>Forte riduzione</b>	<b>Moderata riduzione</b>	<b>Stabilità</b>	<b>Moderata crescita</b>	<b>Forte crescita</b>	<b>Non risponde</b>
<b>Rischio locatario</b>	0,00%	11,43%	25,71%	<b>48,57%</b>	11,43%	2,86%
<b>Rischio endogeno</b>	0,00%	13,33%	<b>50,00%</b>	36,67%	0,00%	0,00%
<b>Rischio esogeno</b>	3,33%	6,67%	<b>43,33%</b>	<b>43,33%</b>	3,33%	0,00%

Fonte: *Sentiment Immobiliare FIUPS*, Dicembre 2012

**Figura 18**

**Uffici – Rischio complessivo**



Fonte: *Sentiment Immobiliare FIUPS*, Dicembre 2012

**• Considerazioni conclusive**

Abbiamo sin qui visto come il mercato del lavoro si stia radicalmente trasformando rendendosi sempre più "liquido", informale, virtuale, ubiquo e creativo. Un cambiamento che sta favorendo professioni innovative dove il lavoratore è imprenditore di se stesso, *freelance* e dove è sempre più difficile riuscire a tracciare una linea di confine fra la dimensione lavorativa e la sfera privata.

Una trasformazione che, partendo dalle economie più sviluppate, sta investendo gradualmente anche i Paesi emergenti e che non può quindi

essere ignorata da parte di chi si occupa della creazione degli spazi che ospitano il lavoro.

Passando quindi al mercato immobiliare, i dati che abbiamo analizzato marcano inoltre una profonda crisi con un *outlook* piuttosto negativo, che, alla luce dei *trend* emergenti nel mondo delle professioni, devono essere affrontati, invece, come una opportunità di rinnovamento e di reinterpretazione di questa *asset class*, in cui è peraltro investita circa la metà delle risorse degli investitori istituzionali.

Una sfida che va colta non solo per fare ripartire il *real estate*, ma anche (e forse soprattutto) come uno strumento per facilitare la ripresa economica del Paese, con un occhio di riguardo alla fascia dei giovani, ora più che mai in difficoltà.

#### **Bibliografia e sitografia:**

- Agenzia delle Entrate, *Gli immobili in Italia 2012*, Novembre 2012
- Agenzia delle Entrate, *Note trimestrali*, anni vari
- Agenzia delle Entrate, *Rapporto 2012 Immobili a destinazione Terziaria Commerciale e Produttiva*
- ANCE, *Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni*, Dicembre 2012
- Assogestioni – IPD, *Rapporti sui fondi immobiliari italiani*, anni vari
- Assoimmobiliare – Consip, *Risparmi e Risultati: Consip e Assoimmobiliare a confronto su Facility management, efficienza energetica e space planning*, Roma 9 maggio 2013
- Bauman Z. (2006), *Vita liquida*, Ed. Laterza Roma-Bari
- BNP Paribas Research, *Europe Office Market 2013*
- De Masi D., *I trend globali al 2020*, VI Workshop Uffici SECI – Galotti, Bologna 9 novembre 2011
- Federimmobiliare, *L'industria immobiliare 2012 - Opportunità per la crescita*, Agra editrice
- Federimmobiliare, *L'industria immobiliare 2013 – La valorizzazione del patrimonio immobiliare per la riattivazione dello sviluppo e della crescita dell'economia del Paese*, Agra editrice
- Federimmobiliare, Università di Parma, *Sorgente, Sentiment del mercato Immobiliare FIUPS, III quadrimestre 2012*
- Florida R., *L'ascesa della nuova classe creativa. Stile di vita. valori e professioni*, Mondadori, 2003
- <http://comune-info.net/2012/11/il-coworking-in-italia/>
- <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>
- <http://senseable.mit.edu>
- ILO - International Labour Organization, *Global Employment trend 2013 - Recovering from a second jobs dip*, Ottobre 2012

- IFMA Italia, *13° Facility Convention*, Milano Ottobre 2012
- IMF - International Monetary Fund, *World Economic Outlook - Hopes, Realities, Risks*, Aprile 2013
- IPD, *The Italian real estate market in the global investment context: Returns, trends, ideas, protagonists and perspectives for the real estate asset class*, Milano 24 Aprile 2013
- [www.carloratti.com](http://www.carloratti.com)
- [www.federimmobiliare.it](http://www.federimmobiliare.it)