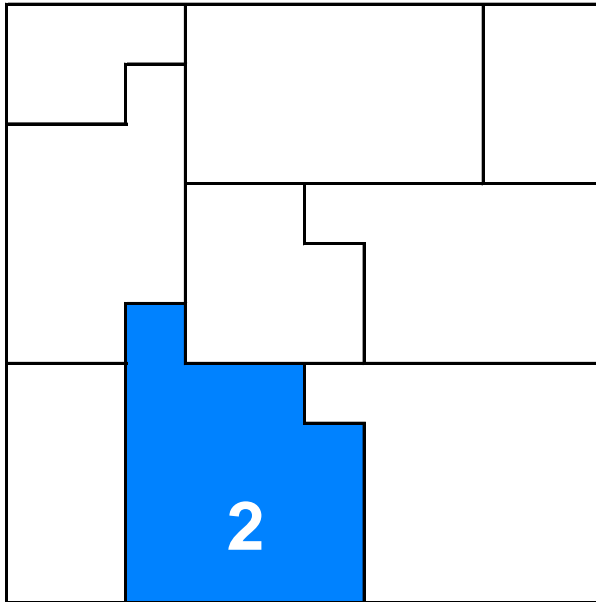


Segmento 2: Fornitore di servizi locale

Segmenti di domanda nel mercato di uffici



2.1 Fornitore di servizi locale: Introduzione

I fornitori locali di servizi si trovano in posizione centrale in tutte le località della Svizzera. La maggior parte delle imprese sono micro-aziende con meno di 10 dipendenti. I fornitori locali di servizi, strutturati a piccole ditte, sono aziende nel settore dei servizi informatici, servizi sportivi, servizi sanitari e sociali, istruzione ulteriore generale e lavorativa così come altri servizi per le aziende e i privati. Questo segmento si caratterizza attraverso la ricercata vicinanza al cliente, che consiste nel ricevere il cliente nella propria sede o nel recarsi direttamente nella sede del cliente. I primi lavori nominati si posizionano soprattutto in luoghi pedonali convenienti, mentre i lavori nominati secondariamente si posizionano in tutti i luoghi.



Questo settore è piuttosto debole nel valore aggiunto e sensibile ai prezzi. A questo segmento appartengono anche molte ditte Start-up. Anche per questo motivo la propensione al trasloco è piuttosto elevata e i contratti d'affitto sono a breve termine. L'ambiente di lavoro e l'architettura sono piuttosto secondari, sono invece preferiti uffici con configurazione di base. I costi sono il fattore centrale. La forma d'organizzazione degli uffici è spesso specifica per settore, l'allestimento interno piuttosto semplice e l'efficienza della superficie bassa. Il pragmatico allestimento interno è dettato dal prezzo. La buona raggiungibilità attraverso i mezzi di trasporto e la sufficienza di parcheggi possono essere importanti. Spesso vengono affittati locali di piccola superficie in edifici multi tenant – anche in stabili con utilizzo misto. La scelta della posizione viene presa principalmente dal direttore amministrativo o dal titolare della ditta, il quale spesso è la stessa persona. I criteri centrali considerati sono i bassi costi e la vicinanza al cliente.

2.2 Fornitore di servizi locale: Esempi di aziende tipiche

Gli esempi elencati dovrebbero agevolare la comprensione dei segmenti di domanda. Le descrizioni sono esagerate, stereotipate e non si fondano su basi scientifiche.


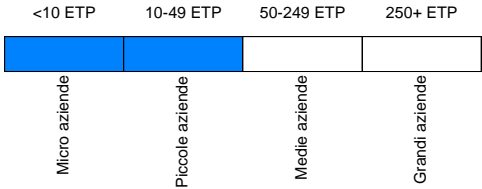
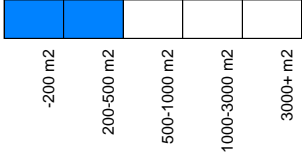
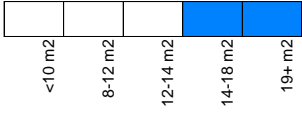
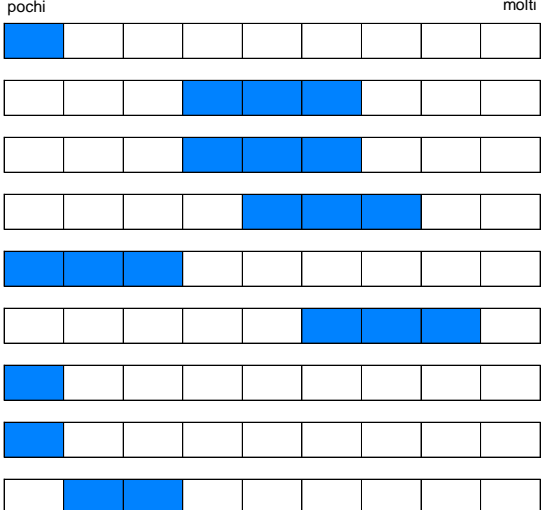
La scuola di perfezionamento Expert

La scuola di perfezionamento Expert possiede i suoi spazi di formazione in un luogo centrale, che dispone di una buona connessione con i trasporti pubblici. La scuola ha affittato circa 1'000 m² di superficie d'uffici in un nuovo edificio costruito nel 2007. La prima priorità nella ricerca di spazi adatti era una buona raggiungibilità per i partecipanti ai corsi/studenti. Per utilizzare lo spazio al meglio la scuola offre anche corsi serali. I locali sono adatti per classi composte da 10-30 allievi. Oltre alle aule ci sono una segreteria con tre posti di lavoro come anche l'ufficio dell'amministratore delegato. Le superfici dispongono di una semplice configurazione di base, per motivi di costi è stato rinunciato al confort.

La Hans Muster Sagl, consulenza fiscale

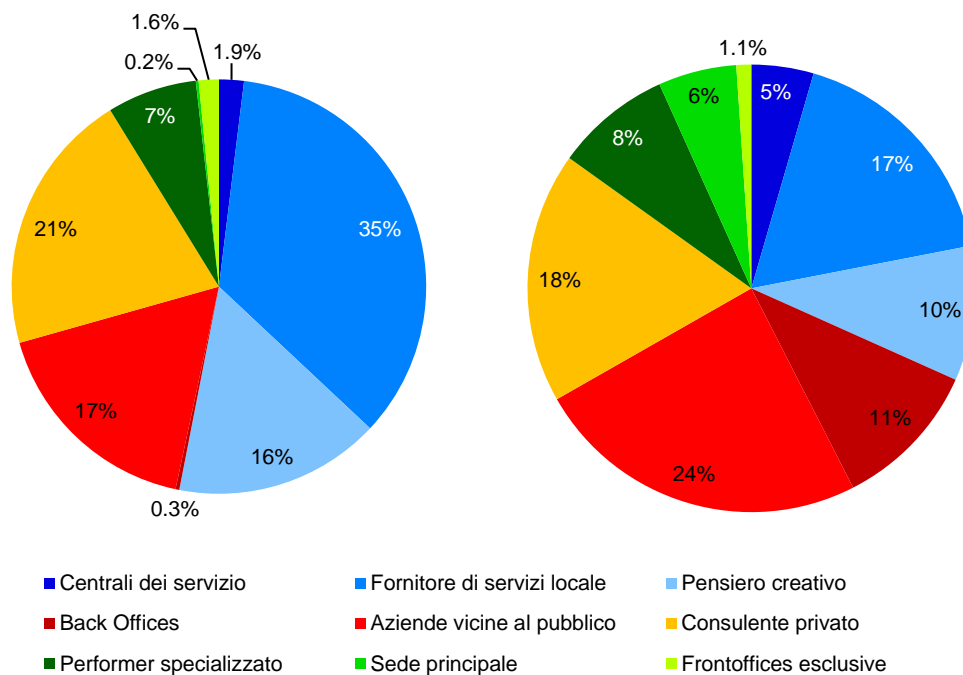
La Hans Muster Sagl è in possesso esclusivo del fondatore e impiega in totale 8 collaboratori, tra i quali due donne che condividono un impiego/un posto di lavoro. L'azienda è attiva nella consulenza fiscale per persone giuridiche e persone fisiche del vicino ambiente, amministra un piccolo portfolio immobiliare appartenente a persone private e effettua la contabilità finanziaria per PMI. L'impresa ha affittato 120 m² di superficie per uffici al pianterreno di una casa plurifamiliare, che si situa in una strada laterale della strada principale locale. Il proprietario dell'azienda dispone di un ufficio singolo. Ad eccezione della sala riunioni, che offre posto per 4 persone, nella superficie rimanente non ci sono pareti divisorie. Le postazioni di lavoro sono divise tra di loro da armadi d'ufficio.

2.3 Chi sono i Fornitore di servizi locale?

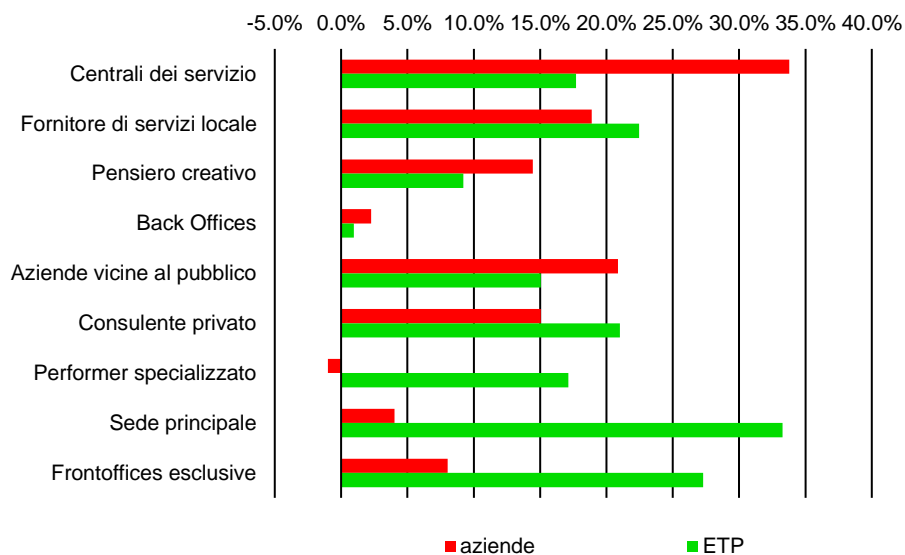
Caratteristica	Valore tipico
Forza del valore aggiunto (Produttività lavorativa)	Produttività lavorativa bassa 
Aziende tipiche	Supportatori e programmatori IT, Centro Fitness, Fisioterapia, servizio di perfezionamento privato, interpreti, servizio di sicurezza
Dimensioni aziendali	Micro imprese a piccole imprese 
Superficie necessaria	Piccolo a medio 
Superficie necessaria per dipendente (m2)	Alto 
Quali parti della domanda nel mercato immobiliare lavorano dai Fornitore di servizi locale?	

2.4 Fornitore di servizi locale: Distribuzione e evoluzione

Distribuzione delle aziende svizzere (sinistra) e posti di lavoro a tempo pieno (destra) nel mercato di uffici (2022)



Evoluzione del numero di imprese e di ETP nei segmenti di domanda 2015-2022



2.5 Come lavorano i Fornitore di servizi locale?

Caratteristica	Valore tipico
Posizione della sede	Zona pedonale, tutti i luoghi, in tutti i comuni
Ambiente di lavoro	Quartiere residenziale, quartiere di uso misto, animato
Disponibilità al transloco	Piuttosto alto
	<p>Basso Alto</p>
Sensibilità al prezzo	Media a alto
	<p>Basso Alto</p>
Architettura	Nessuna richiesta particolare
Forma di organizzazione dell'ufficio	<p>Ufficio di gruppo Ufficio a cella Ufficio combinato Ufficio ampio Business Club Specifico per settore</p>
Propensione	
Arredatura standard	Semplicemente
	<p>Basso Alto</p>
Pretese per attrezzatura tecnica	Basso a Medio
	<p>Basso Alto</p>
Disponibilità a pagare per l'ecologia	Basso a media
	<p>Basso Alto</p>
Pretese per immobili con uffici	Design d'interni di basso costo, preferenza per configurazione di base, proprio accesso secondario, prevalentemente edifici multi tenant

2.6 Fornitore di servizi locale: Ambiente di lavoro

La ricerca di un ufficio è un processo in cui le preferenze e le restrizioni determinano la domanda. Le seguenti considerazioni si fondano sui risultati dei processi in gioco.

Caratteristica	Valore tipico																		
Preferenza per l'urbanità	Medio																		
Preferenza per la centralità		<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Periferia</td> <td>Centro</td> <td>Agglo. e confine della città</td> <td>Posti 1B della città</td> <td>Posti 1A della città</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Basso</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Alto</td> </tr> </table>		Periferia	Centro	Agglo. e confine della città	Posti 1B della città	Posti 1A della città			Basso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Alto
	Periferia	Centro	Agglo. e confine della città	Posti 1B della città	Posti 1A della città														
Basso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Alto											
Raggiungibilità intercomunale																			
in relazione a collegamenti stradali	Importante	<table border="1"> <tr> <td>Meno importante</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Importante</td> </tr> </table>	Meno importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Importante							
Meno importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Importante										
in relazione ai trasporti pubblici	Molto importante	<table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>											
Parcheggi	Piuttosto importante	<table border="1"> <tr> <td>Meno importante</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Importante</td> </tr> </table>	Meno importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Importante								
Meno importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Importante											
Strutture commerciali e di ristorazione raggiungibili a piedi	Medio	<table border="1"> <tr> <td>Meno importante</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Importante</td> </tr> </table>	Meno importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Importante							
Meno importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Importante										
Vicinanza alla clientela	Piuttosto importante	<table border="1"> <tr> <td>Meno importante</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Importante</td> </tr> </table>	Meno importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Importante								
Meno importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Importante											
Vicinanza a servizi aziendali	Medio	<table border="1"> <tr> <td>Meno importante</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Importante</td> </tr> </table>	Meno importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Importante							
Meno importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Importante										
Reputazione del quartiere	Piuttosto meno importante	<table border="1"> <tr> <td>Meno importante</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Importante</td> </tr> </table>	Meno importante	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Importante							
Meno importante	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Importante										