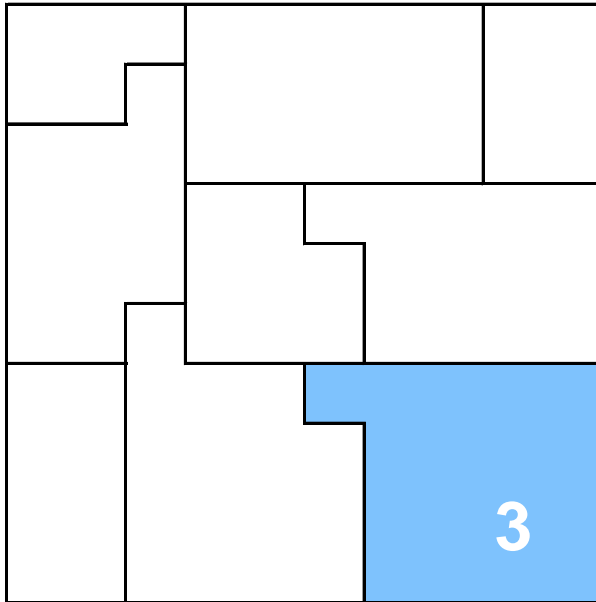


Segmento 3: Pensiero creativo

Segmenti di domanda nel mercato di uffici



3.1 Pensiero creativo: Introduzione

Al segmento del pensiero creativo appartengono imprese nell'ambito dai settori artistici e dell'intrattenimento, dell'architettura, pubblicitari, di mediazione delle forze lavoro così come altre attività scientifiche o tecniche da libero professionista, come la fotografia, l'architettura interna e il Design grafico. Il segmento pensiero creativo è piuttosto debole nel valore aggiunto, mantengono però rapporti d'affari con segmenti più facoltosi. Dato che dipende dalla vicinanza con il cliente e dalla buona raggiungibilità – posizione centrale o zona pedonale -, la maggior parte delle aziende si trova in zone animate, urbane, fino a luoghi trendy delle città. La visibilità esterna è piuttosto importante.



Le aziende affittano al di fuori del nucleo centrale oppure in zone poco costose confinanti con il nucleo. Nel segmento del pensiero creativo troviamo micro-aziende con pochi collaboratori, di conseguenza sono richiesti uffici con una superficie ridotta. Perlopiù vengono affittati uffici in edifici multi tenant oppure in edifici originariamente utilizzati diversamente. I pensatori creativi sono predestinati ad assumere un ruolo da pionieri durante la conversione dell'utilizzo o durante l'utilizzo intermediario. Uffici condivisi non sono un'eccezione in questo segmento. I locali degli uffici sono forniti di un arredamento standard spesso combinato ad un allestimento individuale. Le superfici vengono perciò affittate con un rifacimento grezzo. La forma dell'organizzazione degli uffici è specifica per settore mentre nelle aziende classiche per questo segmento troviamo uffici a cella o uffici di gruppo. Il segmento creativo presenta una tendenza piuttosto elevata al trasloco. La scelta della posizione spesso si basa anche sulle emozioni del dirigente dell'azienda. A causa delle restrizioni finanziarie per quanto un luogo corrisponda completamente alle preferenze, non sempre può essere scelto.

3.2 Pensiero creativo: 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.

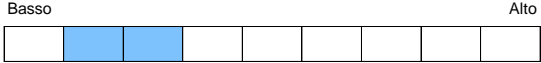
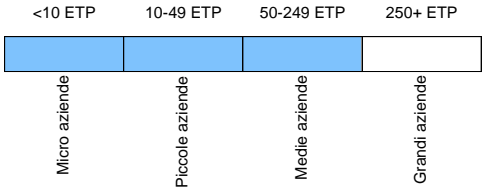
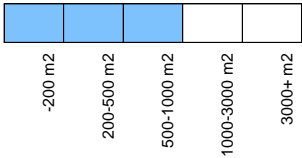
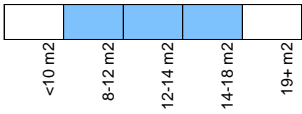
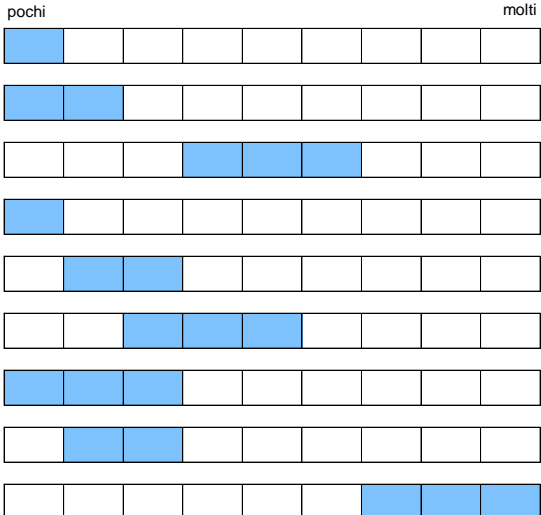
Ufficio di grafica VisualX

Otto mesi fa Oliver, web designer, ha aperto un ufficio di grafica assieme a due colleghi di studio. I tre necessitano di solo 45 m² di superficie per uffici, che condividono con un piccolo ufficio di architettura ampio 150m². L'angolo caffè come anche i bagni vengono condivisi dalle due aziende. L'ufficio si trova su un piano rialzato di una casa plurifamiliare in un quartiere residenziale di una parte della città.

L'ufficio di architettura MN&P

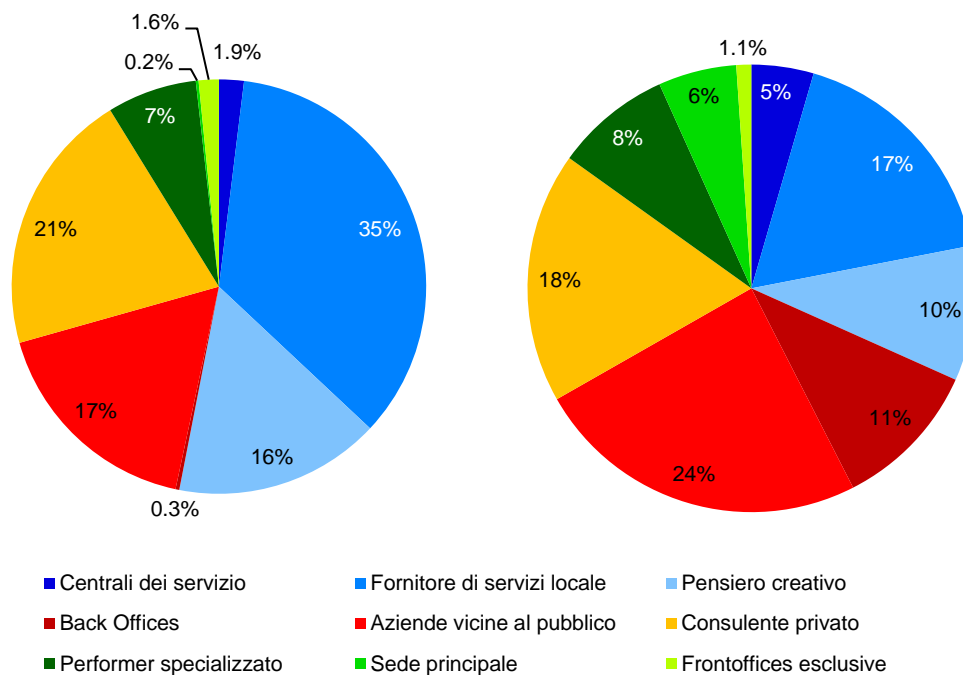
L'ufficio di architettura MN&P è costituito dai tre fondatori e da altri 12 impiegati. Hanno affittato un sottotetto in una casa di circa 80 anni posizionata in un quartiere animato della città e che a suo tempo era stata costruita come palazzina. I locali sono luminosi e alti. Non esiste una zona d'entrata. La vecchia struttura dell'edificio causa delle difficoltà per quanto riguarda il riscaldamento o la distribuzione della di corrente. Poiché non c'è un pavimento doppio i cavi dell'elettricità sono installati lungo le pareti. In compenso sono a disposizione un bagno e una cucina completamente arredata. La terrazza sul tetto viene molto apprezzata dai collaboratori soprattutto nei mesi estivi e qualche volta viene anche utilizzata per discussioni interne. Le postazioni di lavoro sono arredate individualmente a dipendenza della costellazione del progetto. Manca un concetto uniforme.

3.3 Chi sono i Pensiero creativo?

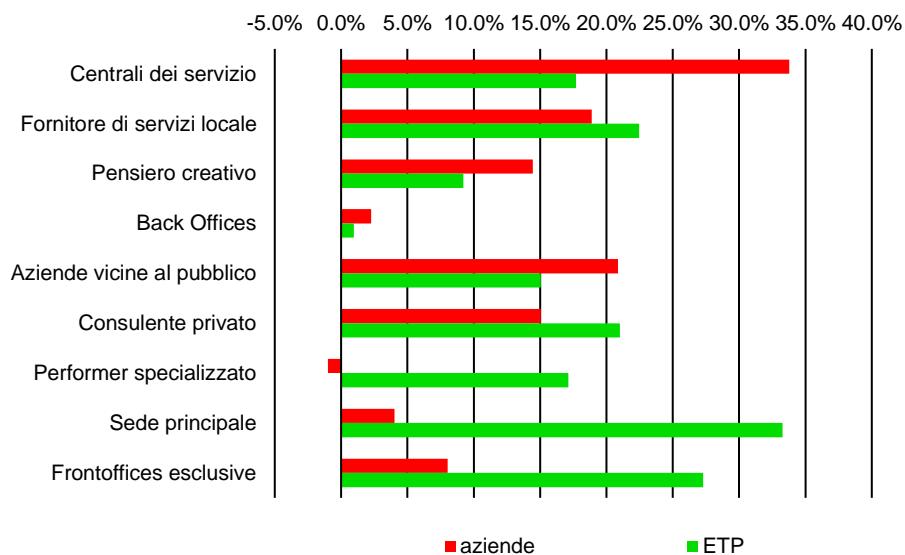
Caratteristica	Valore tipico
Forza del valore aggiunto (Produttività lavorativa)	Produttività lavorativa principalmente bassa 
Aziende tipiche	Ufficio di scenografia, ufficio d'architettura, agenzia pubblicitaria, ufficio fotografico, ufficio di collocamento, Atelier per gioielli, Grafica, Design
Dimensioni aziendali	Micro imprese a medie imprese 
Superficie necessaria	Piuttosto piccolo 
Superficie necessaria per dipendente (m2)	Medio 
Quali parti della domanda nel mercato immobiliare lavorano dai Pensiero creativo?	

3.4 Pensiero creativo: 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



3.5 Come lavorano i Pensiero creativo?

Caratteristica	Valore tipico	
Posizione della sede	Centri medi, grandi centri, urbano, in posti o strade laterali ad assi principali, nella città vecchia, zona pedonale	
Ambiente di lavoro	Animato, cittadino, alternativo, urbano, misto, multiculturale	
Disponibilità al transloco	Media a alto	
Sensibilità al prezzo	Alto	
Architettura	Moderno, coscienzioso dello stile, di valore architettonico	
Forma di organizzazione dell'ufficio	Ufficio di gruppo Ufficio a cella Ufficio combinato Ufficio ampio Business Club Specifico per settore	
Propensione		
Arredatura standard	Media	
Pretese per attrezzatura tecnica	Basso a Medio	
Disponibilità a pagare per l'ecologia	Basso a media	
Pretese per immobili con uffici	Design di interni individuale; visibilità piuttosto importante, prevalentemente edifici multi tenant	

3.6 Pensiero creativo: 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	Piuttosto alto																									
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> </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>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"/>	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"/>	Alto																			
Raggiungibilità intercomunale																										
in relazione a collegamenti stradali	Importante	<table border="1"> <tr> <td>Meno importante</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Importante</td> </tr> <tr> <td></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><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Meno importante										Importante		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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"/>		
Meno importante										Importante																
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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"/>																
in relazione ai trasporti pubblici	Molto importante	<table border="1"> <tr> <td>Meno importante</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Importante</td> </tr> <tr> <td></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 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> </tr> </table>	Meno importante											Importante		<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Meno importante											Importante															
	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>															
Parcheggi	Secondario	<table border="1"> <tr> <td>Meno importante</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Importante</td> </tr> <tr> <td></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><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Meno importante											Importante		<input checked="" 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 type="checkbox"/>
Meno importante											Importante															
	<input checked="" 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 type="checkbox"/>															
Strutture commerciali e di ristorazione raggiungibili a piedi	Molto importante	<table border="1"> <tr> <td>Meno importante</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Importante</td> </tr> <tr> <td></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 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> </tr> </table>	Meno importante											Importante		<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"/>
Meno importante											Importante															
	<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"/>															
Vicinanza alla clientela	Importante	<table border="1"> <tr> <td>Meno importante</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Importante</td> </tr> <tr> <td></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><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Meno importante											Importante		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Meno importante											Importante															
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>															
Vicinanza a servizi aziendali	Medio	<table border="1"> <tr> <td>Meno importante</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Importante</td> </tr> <tr> <td></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><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Meno importante											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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Meno importante											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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>															
Reputazione del quartiere	Piuttosto meno importante	<table border="1"> <tr> <td>Meno importante</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Importante</td> </tr> <tr> <td></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><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Meno importante											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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Meno importante											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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>															