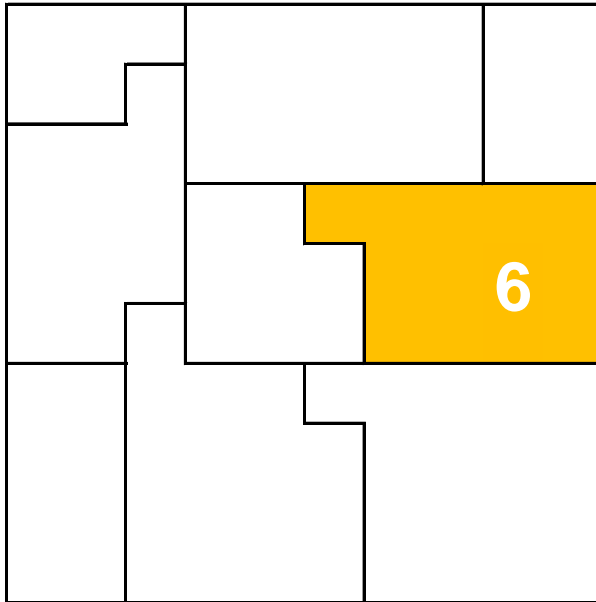


Segmento 6: Consulente privato

Segmenti di domanda nel mercato di uffici



6.1 Consulente privato: Introduzione

Il segmento del consulente privato deriva dai settori finanziari, assicurativi, di consulenza legale, fiscale o aziendale così come di medici specialisti. L'attività di consulenza sia in senso stretto che esteso richiede una posizione vicina al cliente o attrattiva per il frequente ed intenso contatto con i clienti. L'ambiente lavorativo è serio, discreto e centrale. I consulenti discreti si distinguono attraverso la loro alta disponibilità e possibilità di pagamento in relazione alla posizione dell'ufficio. Questo si rivela anche nella preferenza di alte pretese all'allestimento interno. Una rappresentatività che si addice all'attività aziendale è importante.



I consulenti privati lavorano spesso in edifici con uffici rappresentativi, di buon gusto o semplici e moderni. Lo standard del corredo è elevato come anche l'attrezzatura tecnica. Complessivamente l'arredamento interno è più importante della facciata esterna. Il fabbisogno di superficie per dipendente è piuttosto alta. Si lavora sia in uffici a celle che in uffici combinati oppure, per quel che concerne aziende più grandi, in concetti moderni come Business Clubs. La raggiungibilità, sia con i mezzi motorizzati che con i mezzi pubblici, è per i consulenti privati molto importante. La frequenza del contatto diretto con il cliente nella propria sede varia da regolare a molto frequente. Per questo motivo è importante un numero di parcheggi sufficiente. Questo segmento affitta tendenzialmente in edifici multi tenant, spesso anche in edifici con utilizzo misto. Per la scelta della posizione sono importanti la rappresentatività dell'immobile e dell'ambiente circostante. La decisione viene presa principalmente dall'amministrazione o dai partner.

6.2 Consulente privato: 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.


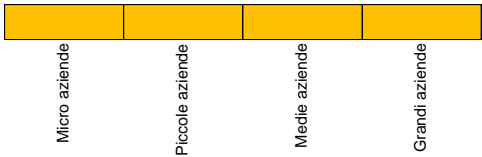
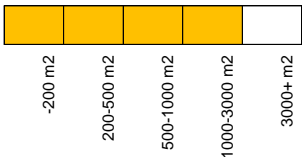
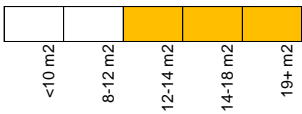
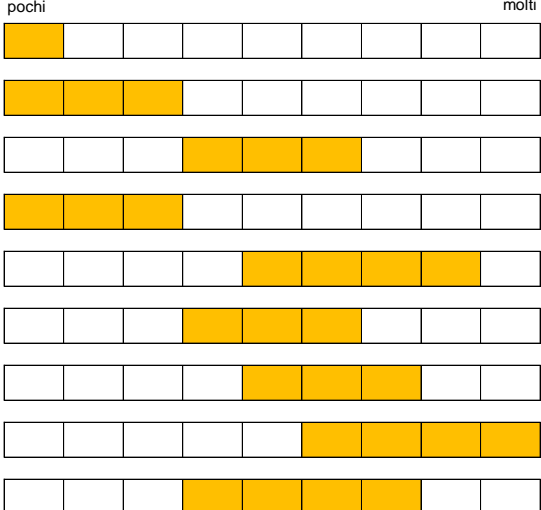
Lo studio medico collettivo BeautyCenter

Lo studio medico collettivo BeautyCenter possiede i suoi locali per l'ambulatorio in un edificio per uffici al 3. piano nel centro città. La superficie equivale a circa 500 m². La struttura interna dispone di pavimenti in marmo, com'era stato espressamente desiderato dal proprietario dello studio. Il team di medici è soprattutto attivo nel settore della chirurgia plastica. La conseguente clientela ha perciò grandi pretese per quanto riguarda la consulenza e la discrezione, inoltre desidera essere accudita con particolare attenzione.

Gli avvocati legali Blume e Kerne

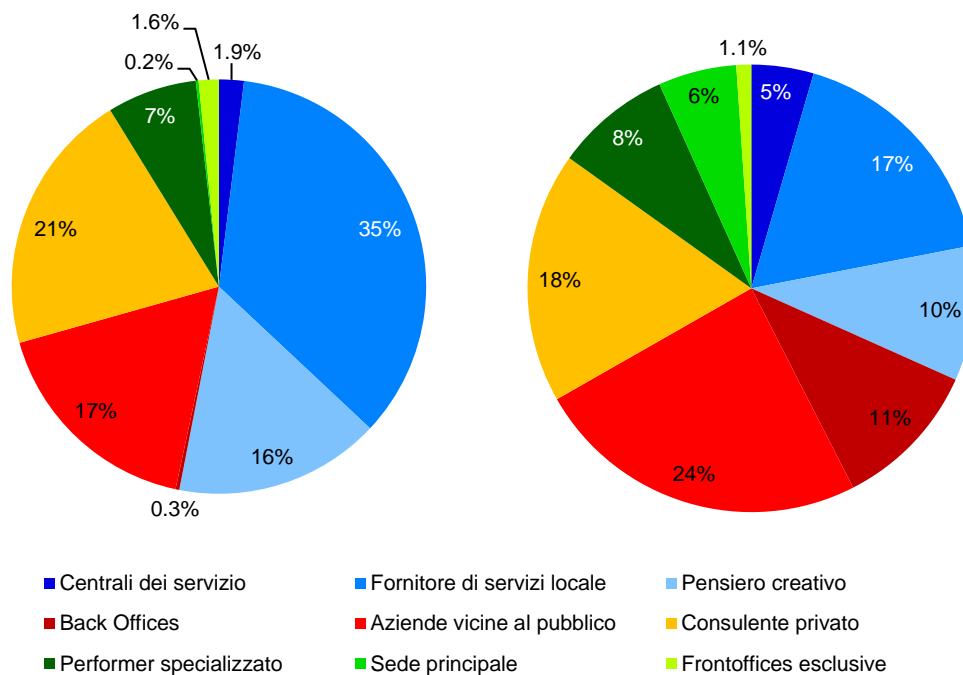
Gli avvocati legali Blume e Kerne con un team totale di 20 collaboratori offrono consulenza nell'ambito del diritto contrattuale e commerciale, del diritto societario compresa la fondazione di nuove imprese come anche del Legal Audit. La sede si trova in una piazza di un quartiere laterale del centro città, tuttavia ancora compresa nel nucleo centrale. L'impresa si trova al secondo e terzo piano di un vecchio edificio di città. La parte interna è stata completamente ampliata e modernizzata. Si lavora prevalentemente in uffici singoli o doppi. La zona d'entrata è aperta, i visitatori possono sedersi e osservare la strada. La sala riunioni offre posto per 10 persone.

6.3 Chi sono i Consulente privato?

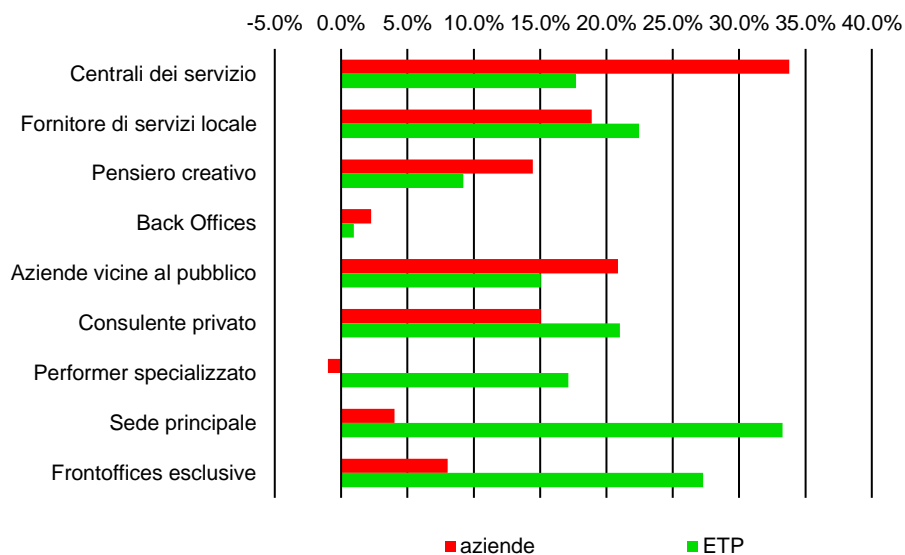
Caratteristica	Valore tipico
Forza del valore aggiunto (Produttività lavorativa)	Alta produttività lavorativa <div style="text-align: center;"> <p>Basso Alto</p>  </div>
Aziende tipiche	Consulenza legale, consulenza fiscale, consulenza alle PR, consulenza aziendale, medico specialista, dentista, fiduciario, filiale bancaria, filiale assicurativa
Dimensioni aziendali	Tutte le dimensioni delle imprese <div style="text-align: center;"> <p><10 ETP 10-49 ETP 50-249 ETP 250+ ETP</p>  <p>Micro aziende Piccole aziende Medie aziende Grandi aziende</p> </div>
Superficie necessaria	Medio <div style="text-align: center;">  <p>-200 m2 200-500 m2 500-1000 m2 1000-3000 m2 3000+ m2</p> </div>
Superficie necessaria per dipendente (m2)	Medio a alto <div style="text-align: center;">  <p><10 m2 8-12 m2 12-14 m2 14-18 m2 19+ m2</p> </div>
Quali parti della domanda nel mercato immobiliare lavorano dai Consulente privato?	<div style="text-align: center;"> <p>pochi molti</p>  </div>

6.4 Consulente privato: 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



6.5 Come lavorano i Consulente privato?

Caratteristica	Valore tipico	
Posizione della sede	Centro dei comuni, centri medi, grandi centri, urbani	
Ambiente di lavoro	Serio, discreto, stabilito, animato, di lusso, zona pedonale	
Disponibilità al transloco	Basso a media	
Sensibilità al prezzo	Piuttosto bassa	
Architettura	Rappresentativo, ricco di stile, moderno, 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	Alto	
Pretese per attrezzatura tecnica	Alto	
Disponibilità a pagare per l'ecologia	Piuttosto alto	
Pretese per immobili con uffici	Prevalentemente grande produttività della superficie, alti standard di arredamento d'interni, prevalentemente edifici multi tenant	

