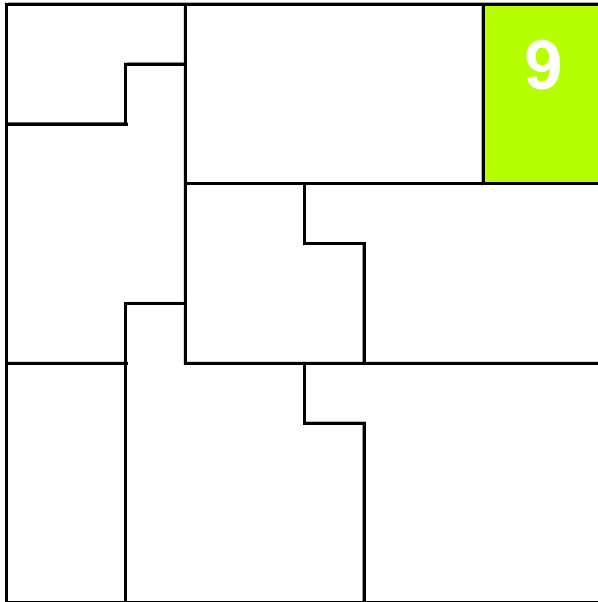


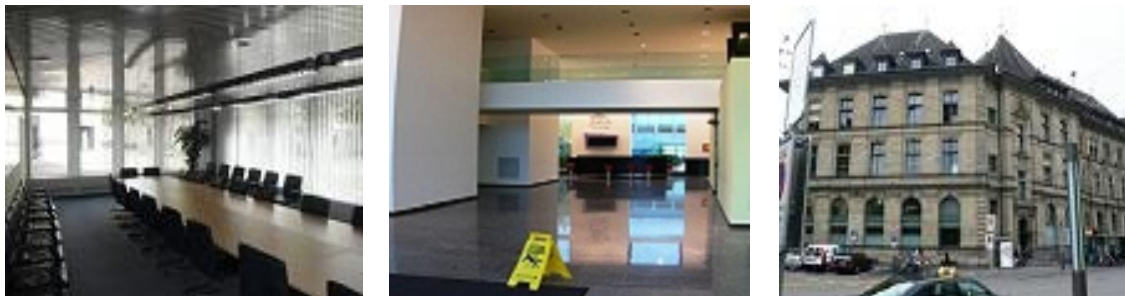
Segmento 9: Frontoffices esclusive

Segmenti di domanda nel mercato di uffici



9.1 Frontoffices esclusive: Introduzione

Gli Front Office esclusivi sono ambiti di servizi finanziari predominati da un contatto inteso con la clientela. Le aziende attive soprattutto nella consulenza alla clientela spesso si trovano in ottime posizioni con un'alta frequenza di passanti nella zona commerciale principale delle grandi città. Il loro valore aggiunto è sopra la media. Questo segmento lavora prevalentemente in edifici di media grandezza e di costo elevato. Sono disposti a pagare alti affitti per disporre di un ambiente urbano. La buona raggiungibilità per i clienti è centrale e parcheggi di dimensioni limitati sono importanti.



Richiedono edifici storici di prestigio oppure immobili moderni e rappresentativi. Spesso sono loro stessi proprietari dell'immobile o le superfici sono loro assicurate attraverso contratti d'affitto a lungo termine. Nelle loro prestigiose sedi vengono ricevuti molti clienti. L'identificazione della marca aziendale con l'immobile è alta e deve porgersi come soggetto per il lavoro pubblico. Per questo motivo la visibilità dell'esterno e della zona d'entrata sono molto importanti. Spesso necessitano di un'entrata propria con un atrio di ricezione. L'ambiente lavorativo è serio, discreto ed urbano. Sia gli impiegati che la clientela danno importanza a un'ottima accessibilità con i mezzi pubblici e alla vicinanza ai servizi e alle offerte urbane. Un allestimento interno flessibile e proprio è molto valorizzato, per questo vengono prediletti locali con un rifacimento grezzo/rifacimento raffinate-grezzo. L'allestimento interno è rappresentativo e di alta qualità. Spesso le aziende sono da più decenni utenti dell'edificio, ma nel corso del tempo hanno esternalizzato poche sezioni con un contatto inteso con la clientela. Cambiamenti che influenzano la posizione e l'aspetto devono essere approvati anche ad alto livello aziendale.

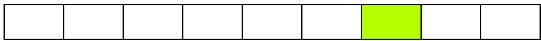
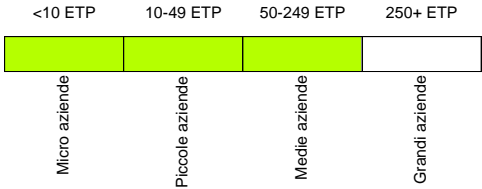
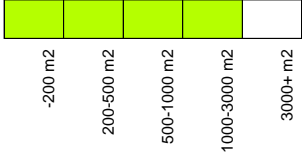

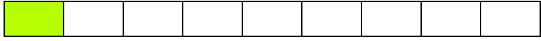

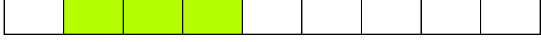
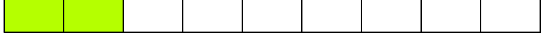





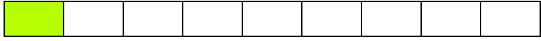

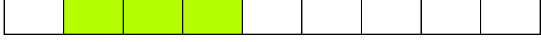
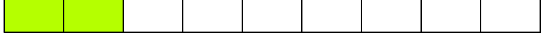





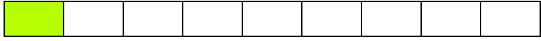

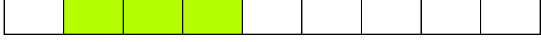
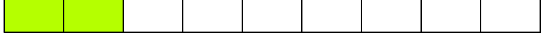





9.2 Frontoffices esclusive: Esempi di aziende tipiche

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

Banca Beta, reparto di consulenza alla clientela

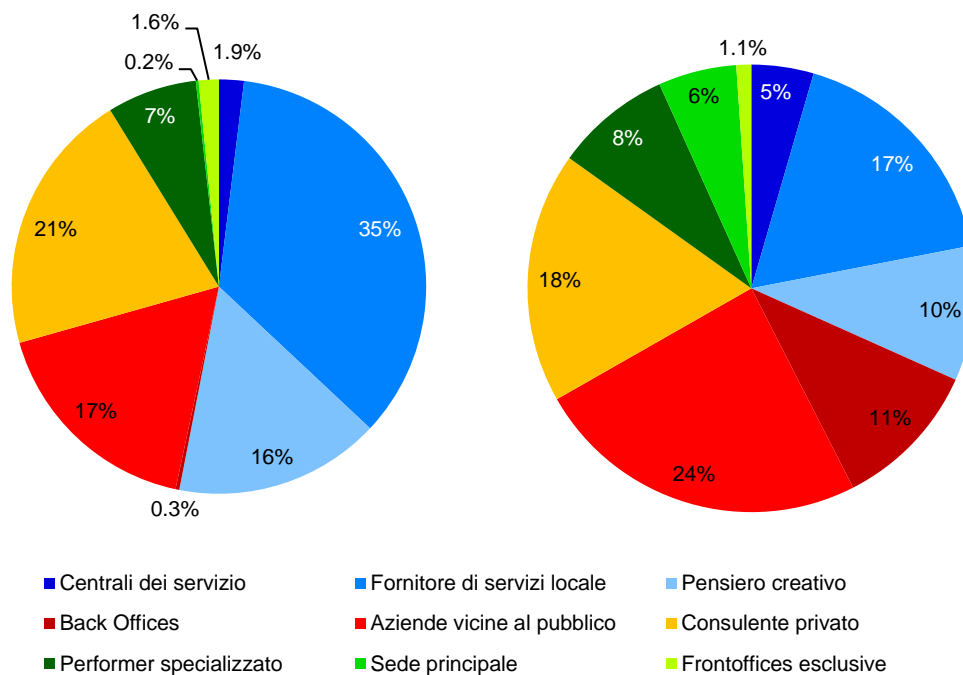
Il reparto di consulenza alla clientela della banca Beta ha per i clienti privati benestanti la propria sede nel mezzo della zona commerciale principale, in un'ottima posizione della città. È proprietaria dell'immobile che ha una rappresentatività di alto livello e che è stato costruito alla fine del 19. secolo. L'edificio costruito in stile Chicago con le sue arcate del nuovo barocco e numerosi balconcini è considerato un bijou tra gli stabili aziendali. La banca Beta possiede questa sede aziendale da ormai numerosi decenni. L'immobile viene associato immediatamente alla banca. La banca Beta, con la collocazione così come con l'immobile, persegue l'obiettivo di far corrispondere l'immagine della posizione della sede con quella dell'attività di consulenza alla clientela. Attraverso un ampio e rappresentativo atrio e un allestimento interno di alto livello vengono ricevuti regolarmente i clienti.

9.3 Chi sono i Frontoffices esclusive?

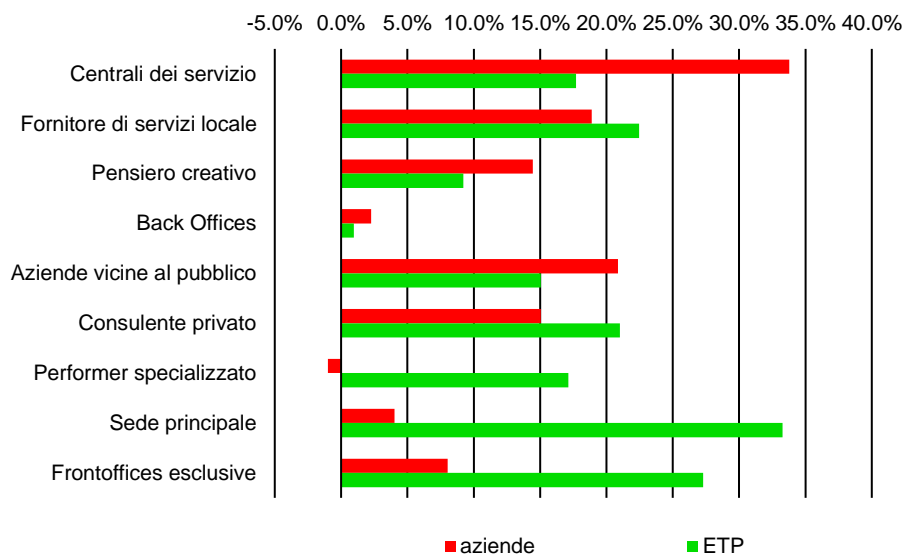
Caratteristica	Valore tipico																		
Forza del valore aggiunto (Produttività lavorativa)	Alta produttività lavorativa <div style="text-align: center;"> Basso Alto  </div>																		
Aziende tipiche	Private Banking, amministrazione di beni, consulenza finanziaria																		
Dimensioni aziendali	Micro imprese a medie imprese <div style="text-align: center;">  </div>																		
Superficie necessaria	Piccolo a medio <div style="text-align: center;">  </div>																		
Superficie necessaria per dipendente (m2)	Medio <div style="text-align: center;">  </div>																		
Quali parti della domanda nel mercato immobiliare lavorano dai Frontoffices esclusive?	<div style="text-align: center;"> pochi molti </div> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tbody> <tr> <td>Rurale tradizionale</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lavoratori moderni</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Alternativa improvvisata</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ceto medio classico</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ceto medio aperto</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Alternativa affermata</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ceto alto borghese</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ceto alto orientato alla formazione</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avanguardia urbana</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Rurale tradizionale		Lavoratori moderni		Alternativa improvvisata		Ceto medio classico		Ceto medio aperto		Alternativa affermata		Ceto alto borghese		Ceto alto orientato alla formazione		Avanguardia urbana	
Rurale tradizionale																			
Lavoratori moderni																			
Alternativa improvvisata																			
Ceto medio classico																			
Ceto medio aperto																			
Alternativa affermata																			
Ceto alto borghese																			
Ceto alto orientato alla formazione																			
Avanguardia urbana																			

9.4 Frontoffices esclusive: Distribuzione e evoluzione


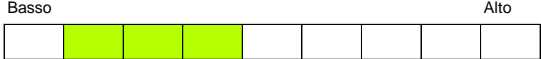

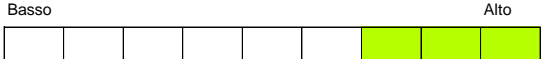
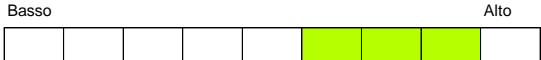
Distribuzione delle aziende svizzere (sinistra) e posti di lavoro a tempo pieno (destra) nel mercato di uffici (2022)



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



9.5 Come lavorano i Frontoffices esclusive?

Caratteristica	Valore tipico												
Posizione della sede	Posizioni migliori delle grandi città, CBD (Central Business District), vicino a costose strade commerciali												
Ambiente di lavoro	Ambiente bancario, di lusso, abitato, esclusivo												
Disponibilità al transloco	Piuttosto bassa 												
Sensibilità al prezzo	Piuttosto bassa 												
Architettura	Moderno, classico, rappresentativo, oggetti di prestigio storico												
Forma di organizzazione dell'ufficio	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ufficio di gruppo</th> <th>Ufficio a cella</th> <th>Ufficio combinato</th> <th>Ufficio ampio</th> <th>Business Club</th> <th>Specifico per settore</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td style="background-color: #90EE90;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Ufficio di gruppo	Ufficio a cella	Ufficio combinato	Ufficio ampio	Business Club	Specifico per settore						
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	Sicurezza, flessibilità, visibilità e area di ingresso molto importanti, entrata e atrio di ricezione propri desiderati, preferenza per rifacimento grezze/rifacimento raffinate-grezze												

9.6 Frontoffices esclusive: 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	Molto alto																						
Preferenza per la centralità		<table style="width: 100%; text-align: center;"> <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 style="text-align: left;">Basso</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 style="text-align: right;">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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alto																	
Raggiungibilità intercomunale																							
in relazione a collegamenti stradali	Medio	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Meno importante</td> <td colspan="8"></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 type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td></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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
in relazione ai trasporti pubblici	Molto importante	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <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 type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input 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 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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>												
Parcheggi	Medio																						
		<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Meno importante</td> <td colspan="8"></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 type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td></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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
Strutture commerciali e di ristorazione raggiungibili a piedi	Molto importante																						
		<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Meno importante</td> <td colspan="8"></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 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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>													
Vicinanza alla clientela	Molto importante																						
		<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Meno importante</td> <td colspan="8"></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 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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>													
Vicinanza a servizi aziendali	Importante																						
		<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Meno importante</td> <td colspan="8"></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 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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>													
Reputazione del quartiere	Molto importante																						
		<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Meno importante</td> <td colspan="8"></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 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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>													