Corriere Adriatico

diffusione:11762
tiratura:16456

# Gli smart worker avanzano

## In Italia sono 570mila, la formula del lavoro intelligente è sempre più apprezzata

Sono 570mila gli smart worker, solo in Italia. Quella del lavoro "intelligente" sembra essere una formula sempre più apprezzata da individui e, soprattutto, aziende perché rappresenta la soluzione a una crescente necessità di flessibilità, agilità, capacità di creare connessioni che si è sviluppata nel mercato globale del lavoro negli ultimi decenni e che comprende in sé molte anime: oltre a un cambiamento della stessa cultura del lavoro e a un'attenzione al work-life balance e al networking, si tratta di ripensare anche il modo in cui sono organizzati fisicamente gli uffici, ad esempio attraverso spazi di coworking o aree lounge.

### La previsione

Copernico, osservatore privilegiato del mondo dello smart working in Italia, ritiene che gli spazi cosiddetti flessibili triplicheranno la propria quota di mercato a livello globale (che oggi ammonta all'1% dello spazio commerciale totale), arrivando in molte regioni a raggiungere una fetta tra il 5% e il 10%. Quanto vale oggi lo smart working? Secondo Copernico, «è difficile fare una stima in termini numerici di un cambiamento qualitativo e culturale del modo di concepire l'attività lavorativa». «Più facile - spiega - è calcolare il valore degli uffici flessibili: globalmente, nel 2017, si tratta di 26 miliardi di dollari con un incremento annuo previsto del 15%. Si tratta di una stima conservativa, se si considera che nel 2017 l'ammontare totale degli spazi flessibili nei maggiori 20 mercati è cresciuto del 30% (ovvero di un milione di metri quadri), più che raddoppiando dal 2014. Parliamo di oltre 30mila uffici flessibili e 15.500 spazi di coworking nel mondo». Questa crescita si inserisce all'interno di un più ampio mercato degli uffici che pure mostra numeri solidi, superando nel 2018 la soglia dimensionale di 42 milioni di metri quadri dedicati agli ambienti di lavoro (record dal 2007) con una vacancy rate a un nuovo minimo dell'11,5% e il costo degli affitti in aumento del 3,9%. Negli Usa, dal 2015 ad oggi, la disponibilità di coworking è aumentata di oltre 4,5 milioni di metri quadri ogni anno. E la durata media del leasing degli spazi flessibili è oggi superiore ai 24 mesi, rispetto ai 12 mesi del 2013, il che dimostra che si tratta sempre più di una soluzione alternativa agli uffici tradizionali.

### L'esperienza europea

In Europa, secondo una ricerca di Cbre condotta nel 2017, entro il 2020 l'interesse delle aziende verso gli spazi condivisi aumenterà del 70% e la metà dei lavoratori afferma che utilizzerà spazi collaborativi. Oggi, a servirsene non sono solo freelancer (che sono il 41% degli utenti), ma anche impiegati (il 36%) e imprenditori con il proprio staff (16%).

### Le prospettive

Proprio per questo, è probabile che nel prossimo futuro si assisterà a un consolidamento, con sempre maggiori alleanze tra i player innovativi e le aziende del real estate tradizionale, e ad una sempre maggiore integrazione del co-working nella gamma di offerta degli uffici e dell'immobiliare. A un decennio dal lancio del settore, oggi nel Paese si contano 665 entità di coworking, ovvero uno ogni 90mila abitanti, che servono un totale di 570mila smart worker (Osservatorio del Politecnico di Milano). Se si pensa che gli uffici italiani sono 642mila, si comprende come lo spazio di crescita sia ancora enorme: non a caso, secondo Cbre, l'interesse delle aziende italiane verso gli spazi condivisi aumenterà del 38% entro il 2020. E, secondo le stime di Copernico, nel 2030 in Italia il 30% del portfolio societario delle aziende sarà composto da spazi flessibili. Tra il 2008 e il 2017, Milano e Roma hanno guidato il nuovo trend degli spazi flessibili: 60mila metri quadri a Milano (in cui si contano 90 coworking) e 10mila a Roma (50 coworking).

### La classifica

Le due città capeggiano la classifica anche in termini di densità in rapporto alla popolazione: 1 spazio ogni 14mila abitanti per Milano e uno ogni 50mila abitanti per Roma. Al terzo posto si colloca Bologna con 17 esperienze (1 spazio ogni 20mila abitanti circa). Seguono Torino (15), Firenze (15), e Verona (13). La città al Sud con più coworking attivi è Palermo (13) mentre a Napoli esistono 10 coworking, per una delle densità più basse in Italia (1 ogni 100mila abitanti, come Genova). Ma proprio su queste città medie si sposterà nei prossimi anni l'attenzione di corporate e investitori. Vale la pena segnalare che già oggi 1 spazio su 4 ha sede in un agglomerato al di sotto dei 50mila abitanti e 1 spazio su 8 opera in comuni al di sotto dei 20mila. Le attività di coworking e gli uffici flessibili italiani si dimostrano, per la maggior parte, virtuosi: dopo tre anni, oltre i due terzi degli spazi sono in grado di presentare un bilancio positivo ed oggi il 42% degli spazi censiti è a break-even, il 30% è profittevole, il 28% riporta perdite. Ma la situazione cambia a seconda del tipo di audience di riferimento: se gli spazi aperti a specifici gruppi sociali o professionali vivono lunghi periodi con poche perdite e senza profitto; i coworking di nicchia che non ricevono finanziamenti pubblici soffrono più ampi periodi di rosso ma dopo tre anni vengono ripagati con maggior stabilità in termini di clientela. Secondo l'Osservatorio di Copernico, per avere successo uno spazio di smart working deve offrire una ampia gamma di servizi flessibili in grado di rappresentare un vantaggio competitivo; deve essere in grado di garantire standard precisi in merito al design degli spazi; saper gestire i livelli di affitto per garantire sostenibilità al modello di business; deve avere dimensione tali da assicurare la presenza di aree comuni; deve identificare location accessibili e servite dai trasporti pubblici; e infine deve riuscire a coinvolgere gli associati al fine di fidelizzarli.

**Piero Lai**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Copernico ritiene che gli spazi cosiddetti flessibili triplicheranno la propria quota di mercato a livello globale**


Lavoro SONAR
Gli smart worker avanzano

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

Corriere Adriatico

diffusione:11762
tiratura:16456




Copernico è un osservatore privilegiato del mondo dello smart warking

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato