

Adaptive Spaces

Italy Office Occupier Sentiment Survey

REPORT

Transforming to Meet
the Future of Work

CBRE RESEARCH
GIUGNO 2023



Survey Overview

Periodo d'indagine

Marzo - Aprile 2023

Profilo dei rispondenti

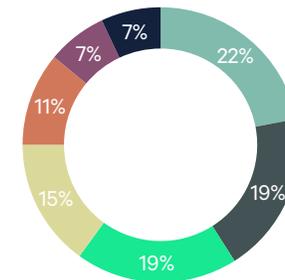
L'**Italy Office Occupier Sentiment Survey** di CBRE indaga le intenzioni delle aziende relativamente ai propri uffici. In particolare, il Survey si pone l'obiettivo di approfondire la domanda attuale e futura di spazi, le strategie di *workplace* e le caratteristiche degli uffici del futuro, nel panorama italiano, comparandolo con le prospettive europee ([European Office Occupier Sentiment Survey 2023](#)).

Questo report sintetizza i risultati principali della Survey. Gli approfondimenti del sondaggio supportano le strategie degli investitori e degli occupier per garantire che l'immobile sia posizionato per soddisfare le esigenze in continua evoluzione degli utenti.

Il campione di rispondenti è costituito prevalentemente da multinazionali con copertura globale operanti in Italia, ed è vario per appartenenza di settore e dimensione degli spazi occupati.

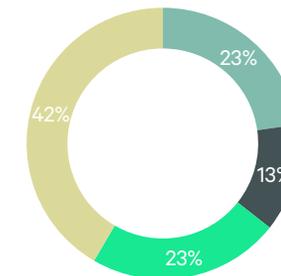
In particolare, intercetta prevalentemente aziende medio-grandi per numero di dipendenti, operanti nei settori più rilevanti del mercato italiano. La metà delle aziende intervistate ha un portafoglio superiore a 5.000 metri quadrati.

Settore merceologico



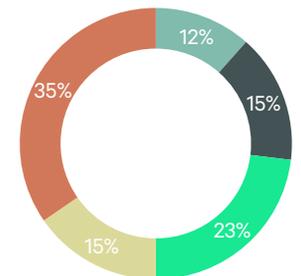
- Manufacturing & Energy
- Professional Services
- Servizi Finanziari
- IT
- Life Sciences & Healthcare
- Business Services
- Altro

Numero dipendenti



- Meno di 50
- Tra 51 e 100
- Tra 101 e 500
- Più di 500

Dimensione (mq)



- Meno di 500
- Tra 500 e 1.000
- Tra 1.000 e 5.000
- Tra 5.000 e 10.000
- Oltre 10.000

Executive summary

Lo scoppio della pandemia e l'avanzamento dei processi di digitalizzazione hanno accelerato in modo significativo la trasformazione dei modi di lavorare.

A distanza di qualche anno i trend sono ormai stabilizzati e le strategie degli occupier iniziano a delinearci con maggiore chiarezza. L'Italy Office Occupier Sentiment Survey di CBRE ha identificato questi trend. In primo luogo emerge come la parola chiave sia flessibilità: oggi il modo di lavorare assume connotazioni sempre più diversificate a seconda del ruolo svolto dal dipendente, della struttura del team e della cultura aziendale.

Il luogo di lavoro viene vissuto come un ambiente in grado di favorire lo sviluppo di una identità aziendale, o in cui aumentare la produttività massimizzando le interazioni tra colleghi. L'ufficio del futuro diventa quindi sempre più adattabile, con spazi dedicati alla collaborazione e strumentali sia alle esigenze dei team di lavoro che al benessere dei conduttori.

Uffici e modelli di lavoro	Strategia Immobiliare	L'ufficio del futuro
<p>I dipendenti tornano a popolare gli uffici</p> <p>42%</p> <p>delle aziende rilevano un tasso medio di presenza dei dipendenti in ufficio superiore al 60%.</p>	<p>Gli occupier efficientano il proprio portafoglio immobiliare senza ridurlo</p> <p>66%</p> <p>delle aziende rispondenti manterrà o aumenterà gli spazi ad uso uffici nel proprio portafoglio immobiliare.</p>	<p>Gli uffici devono essere efficienti per conformarsi agli obiettivi ESG delle aziende</p> <p>73%</p> <p>dei rispondenti ritiene prioritaria la riduzione dei consumi e l'aumento dell'efficienza energetica nella selezione dei propri uffici.</p>
<p>Ripartire i dipendenti in ufficio è priorità degli occupier</p> <p>76%</p> <p>delle aziende intervistate richiede il rientro in ufficio ai propri dipendenti, di cui il 60% per più di due giorni e mezzo a settimana.</p>	<p>La revisione delle condizioni contrattuali è la strategia preferita dagli occupier</p> <p>78%</p> <p>delle aziende intervistate sta consolidando le proprie posizioni attraverso rinegoziazioni di contratti già in essere.</p>	<p>La qualità degli spazi esterni gioca un ruolo fondamentale nella scelta degli uffici</p> <p>68%</p> <p>delle aziende rispondenti ha identificato la presenza di terrazzi e spazi all'aperto tra le caratteristiche desiderate per la propria sede.</p>
<p>L'ufficio supporta gli occupier nel creare una cultura aziendale solida</p> <p>60%</p> <p>dei rispondenti ritiene che la presenza in ufficio svolga una funzione fondamentale nella formazione e nella trasmissione dei valori aziendali.</p>	<p>I servizi delle strutture flex saranno sempre più ricercati dagli occupier</p> <p>46%</p> <p>degli occupier occuperà degli spazi in strutture flex nei prossimi tre anni.</p>	<p>Il design degli interni risponde all'esigenza di avere spazi facilmente adattabili</p> <p>55%</p> <p>degli occupier intervistati adotterà una strategia di <i>workplace "activity based"</i>, personalizzando gli spazi in base alle esigenze specifiche dei team.</p>

01

Uffici e modelli di lavoro

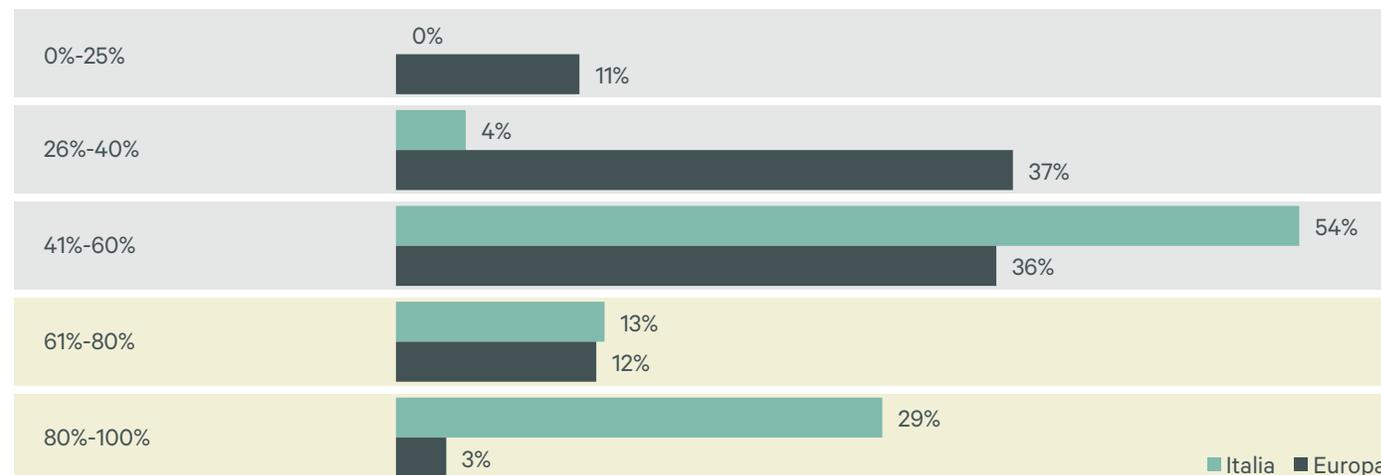
Approcci ibridi al centro delle strategie degli occupier

01

Tassi di occupazione in Italia superiori alla media europea

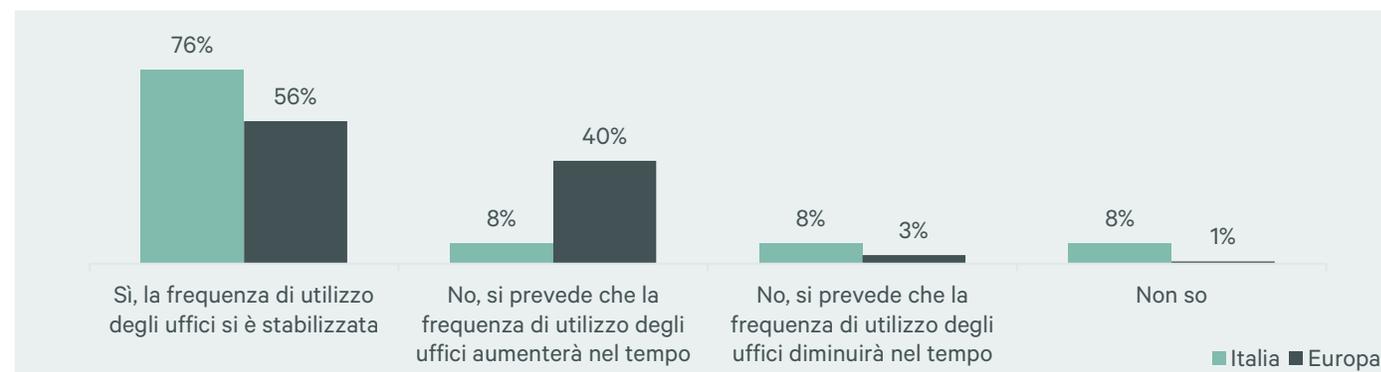
- Il tasso medio di presenza in ufficio registrato dal Survey risulta superiore al 60% per il 42% delle aziende intervistate, contro il 15% registrato a livello europeo (fig. 1; fonte: [European Office Occupier Sentiment Survey 2023](#)).
- Questo trend di presenza in ufficio in Italia sembra essere destinato a durare nel tempo: il 76% delle aziende ritiene che la propria *occupancy* si sia ormai stabilizzata sui livelli attuali (fig. 2).
- Nel resto d'Europa la percentuale degli occupier che ritiene che la frequenza degli uffici rimarrà quella attualmente osservata è del 56% (fig. 2; fonte: [European Office Occupier Sentiment Survey 2023](#)).

Figura 1: Qual è il tasso di occupazione media settimanale dei vostri uffici?



Fonte: CBRE Research

Figura 2: Considerate l'attuale tasso di occupazione media settimanale dei vostri uffici un dato stabilizzato?

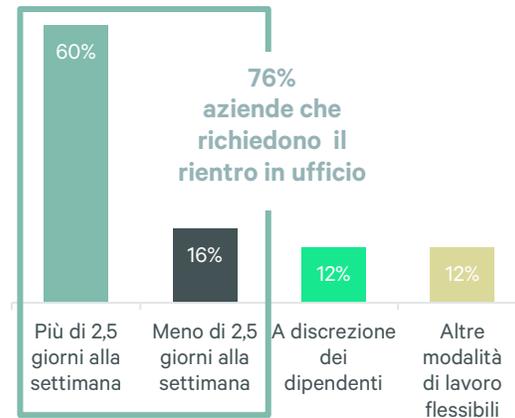


Fonte: CBRE Research

Gli occupier si orientano verso modelli ibridi

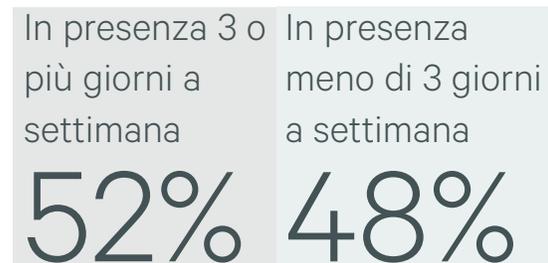
- Il 76% delle aziende intervistate ha dichiarato di richiedere la presenza in ufficio ai propri dipendenti (fig. 3). In particolare il 60% richiede il rientro in sede per più di due giorni e mezzo a settimana (fig. 3), con l'obiettivo di lungo periodo di raggiungere un'occupancy di tre o più giorni a settimana per il 52% degli intervistati (fig. 4).
- La tendenza verso il modello ibrido risponde alle preferenze dei lavoratori italiani: dall'indagine [Italy Live Work Shop](#) di CBRE è emerso che 67% dei lavoratori intervistati vorrebbe continuare a spostarsi verso modalità di lavoro flessibili. L'ufficio fisico mantiene un ruolo primario nella strategia aziendale degli occupier. Svolge, infatti, una funzione fondamentale nella formazione e nella trasmissione dei valori aziendali, opzioni ritenute molto importanti per il 60% e il 54% dei rispondenti. La presenza in ufficio, inoltre, è considerato importante dal 54% degli intervistati per aiutare a garantire una maggiore produttività (fig. 5).

Figura 3: Quale delle seguenti affermazioni descrive meglio le vostre attuali linee guida per la maggior parte dei dipendenti in merito al rientro in ufficio?



Fonte: CBRE Research

Figura 4: Qual è la modalità di lavoro a cui aspira la vostra azienda?



Fonte: CBRE Research

Figura 5: Quanto la tua organizzazione ritiene importante la presenza in ufficio in risposta alle seguenti strategie aziendali:

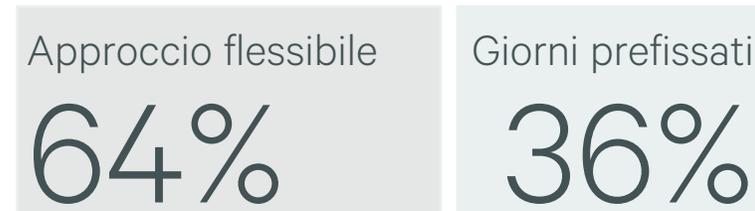


Fonte: CBRE Research

Portare i dipendenti in ufficio è un obiettivo chiaro, che le aziende stanno affrontando attraverso un insieme diversificato di strategie

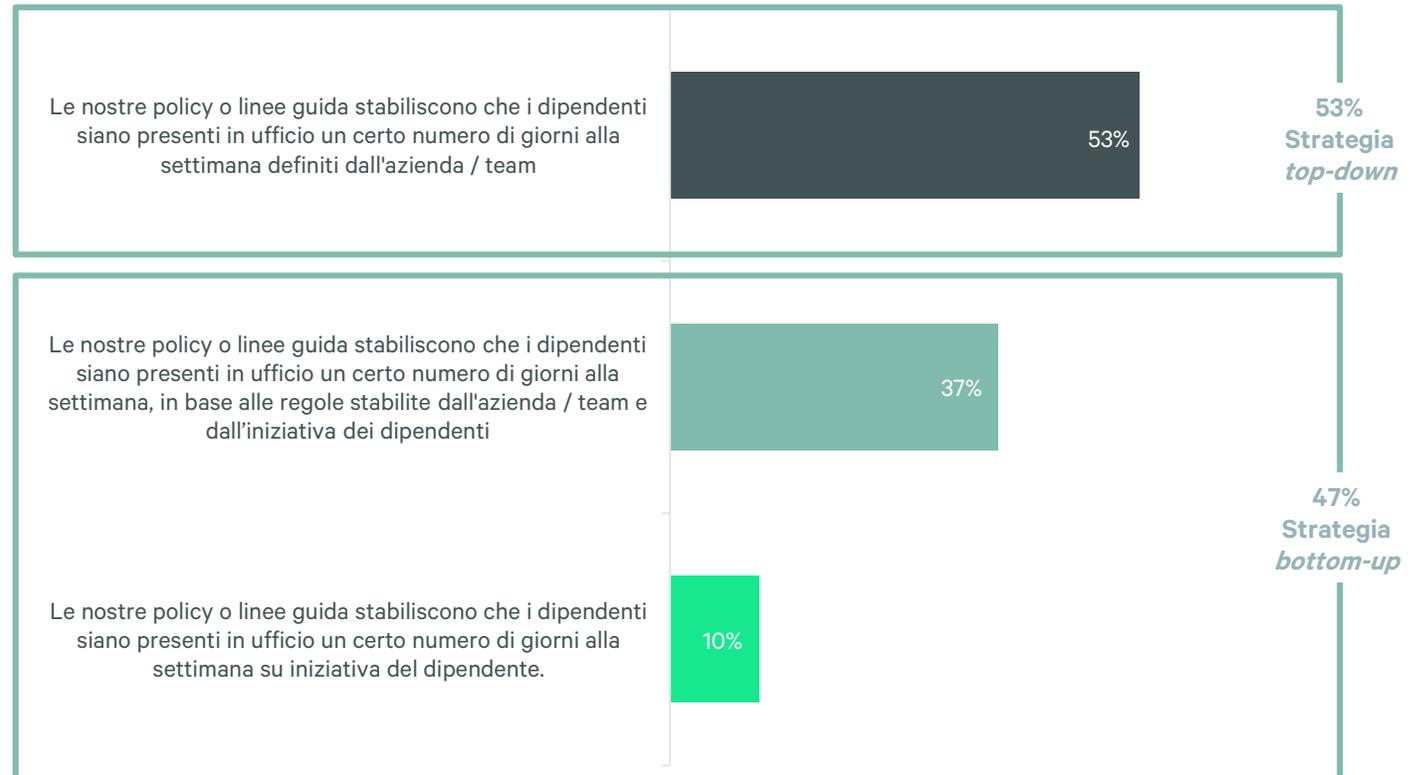
- Poco più della metà dei rispondenti (53%) afferma di avere seguito un approccio *top-down* nella definizione di un numero minimo di giorni di presenza in ufficio, stabilendo regole a livello aziendale o dando il compito di fissare linee guida ai responsabili dei team (fig. 7).
- Solo il 36% delle aziende intervistate afferma di avere stabilito anche dei giorni di presenza prefissati, mentre il 64% delle aziende dichiara di prediligere un approccio più flessibile (fig. 6).
- Il 47% ha privilegiato la negoziazione e la collaborazione tra i dipendenti nella scelta dei giorni e della quantità di tempo da trascorrere in sede (fig. 7).

Figura 6: Quale approccio segue la vostra azienda nella pianificazione dei giorni di presenza in ufficio durante la settimana?



Fonte: CBRE Research

Figura 7: Quale delle seguenti affermazioni definisce meglio la modalità con la quale la vostra azienda prevede di raggiungere la modalità di lavoro desiderata nel lungo periodo?

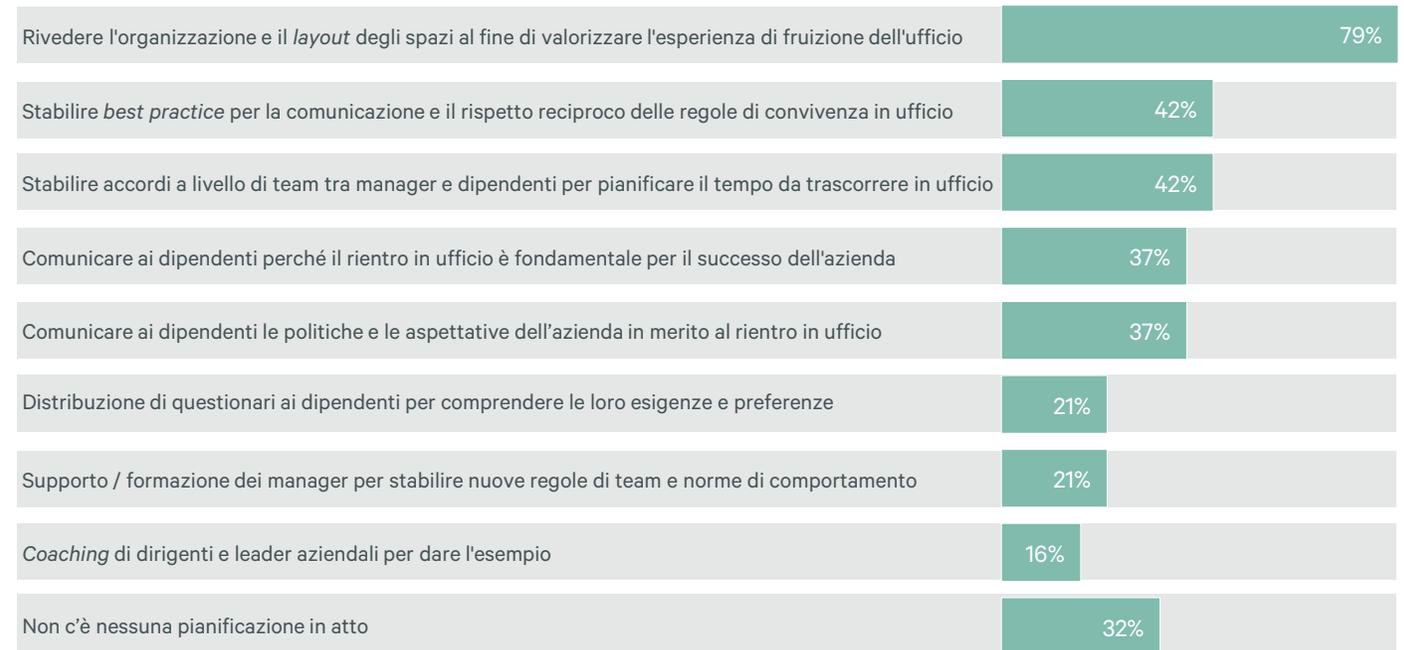


Fonte: CBRE Research

Il ridisegno degli spazi è considerato fondamentale per favorire il rientro in ufficio

- La riorganizzazione degli spazi è risultata la strategia maggiormente adottata dagli occupier per incoraggiare il rientro in ufficio dei propri dipendenti. Tale opzione è stata, infatti, adottata da quasi l'80% dei rispondenti (fig. 8).
- Tra i metodi più utilizzati dalle aziende intervistate, inoltre, c'è il prefissare buone pratiche di comunicazione e convivenza in ufficio e la pianificazione a livello di team del tempo da trascorrere in ufficio (fig. 8).
- Comunicare ai dipendenti l'importanza del rientro in ufficio e le proprie aspettative sono le strategie scelte dal 34% dei rispondenti (fig. 8).

Figura 8: In che modo la vostra azienda sta incoraggiando i dipendenti a rientrare in ufficio?



Note: scelta multipla con massimo tre opzioni

Fonte: CBRE Research

02

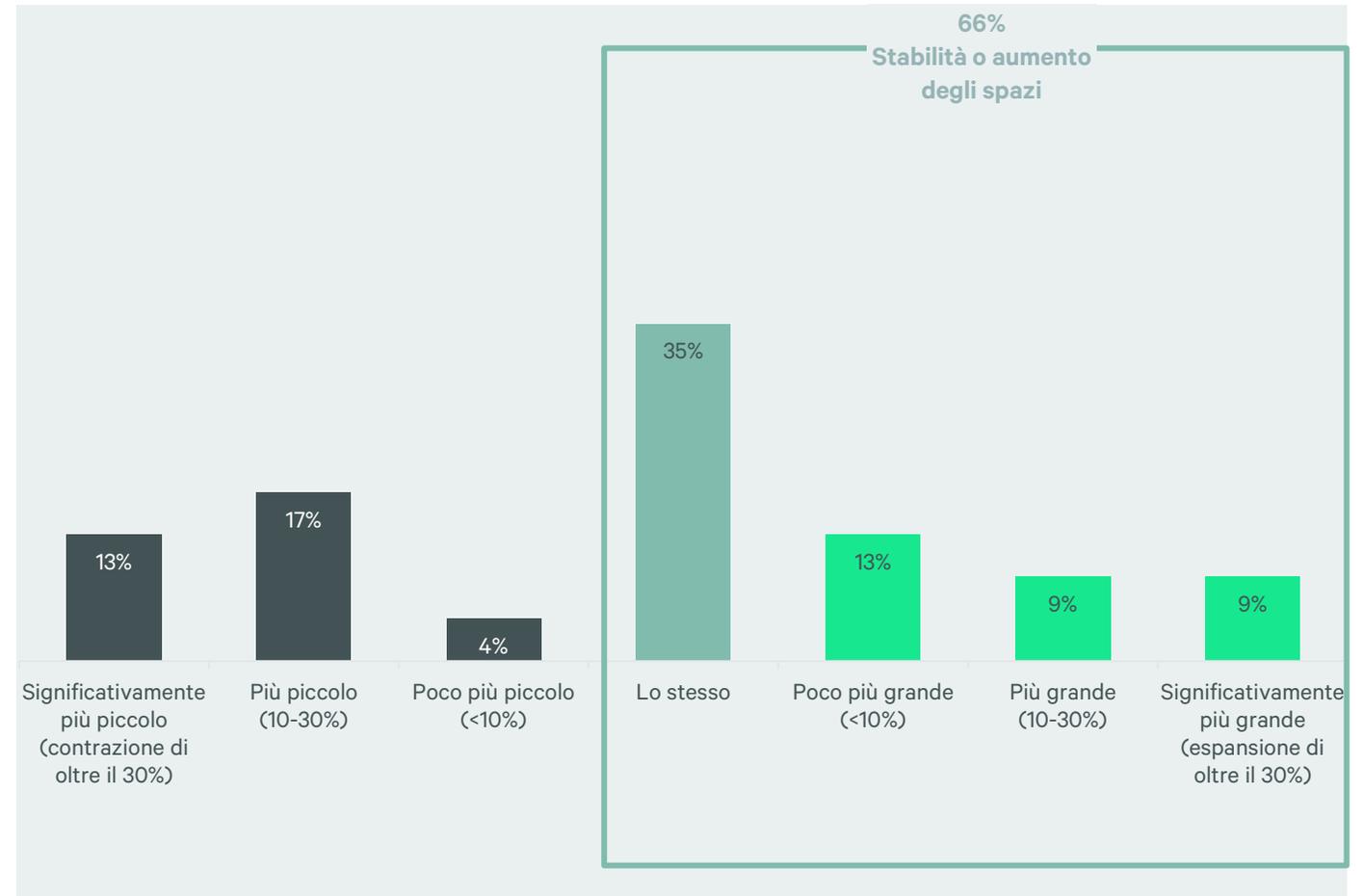
Strategia Immobiliare

Diversificare gli approcci per efficientare il proprio portafoglio

L'approccio degli occupier: maggiore efficienza, a parità di spazi occupati

- La maggior parte degli occupier intervistati (66%) non ha l'intenzione di ridurre gli spazi a propria disposizione nei prossimi 3 anni (fig. 9), nonostante le sfide rappresentate dalle incertezze della domanda e dai modelli di lavoro ancora in evoluzione.
- In particolare, la maggior parte delle aziende intervistate operanti nel nostro Paese (35%) prevede di mantenere circa lo stesso numero di mq di uffici, mentre le aziende che prevedono di aver bisogno di una maggiore quantità di spazi rispetto a oggi è del 31% (fig. 9).
- In Europa la prospettiva di riduzione degli spazi assume dimensioni più significative, con il 60% degli occupier intenzionato a ridimensionare il proprio portafoglio immobiliare (fig. 9; fonte: [European Office Occupier Sentiment Survey 2023](#)).

Figura 9: Quale affermazione descrive meglio la variazione della dimensione totale dei vostri uffici nei prossimi tre anni?



Fonte: CBRE Research

La domanda di spazi delle aziende varia adattandosi ai nuovi modelli di lavoro in modo diversificato

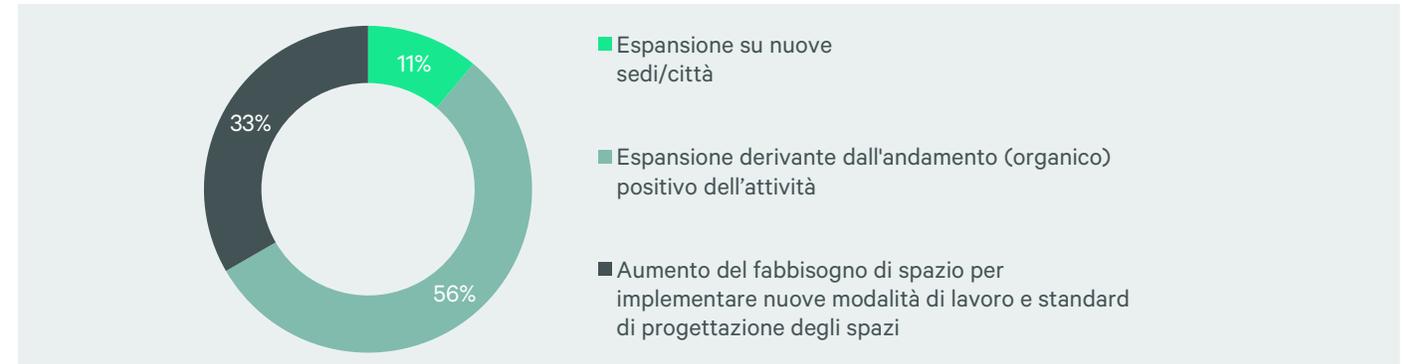
- L'esigenza di espandere i propri spazi è spinta prevalentemente dall'aumento previsto dell'organico (56%) e dalla necessità di adeguamento dei propri uffici alle nuove modalità di lavoro (36%; fig. 11).
- Tra i motivi per cui le aziende pianificano una riduzione dei propri spazi spiccano proprio l'impiego delle nuove modalità di lavoro ibride e la necessità di ridurre i costi (fig. 12).
- Il tema della riduzione dei costi non è tuttavia prioritario per gli occupier. Tra le maggiori sfide che le aziende si trovano ad affrontare, la riduzione dei costi del real estate è stata scelta solo dal 36% dei rispondenti, mentre l'implementazione delle tecnologie per adattarsi ai nuovi modelli di lavoro e le strategie per attrarre e trattenere talenti hanno registrato una rilevanza maggiore, venendo scelte rispettivamente dal 56% e dal 48% dei rispondenti (fig. 10).

Figura 10: Top 3 maggiori sfide che le aziende si trovano ad affrontare oggi:



Nota: scelta multipla con massimo tre opzioni
Fonte: CBRE Research

Figura 11: Se vi state espandendo perché:



Fonte: CBRE Research

Figura 12: Se state riducendo lo spazio che occupate, perché:



Fonte: CBRE Research

Maggiore flessibilità contrattuale e un mix di strategie per ottimizzare il proprio portafoglio

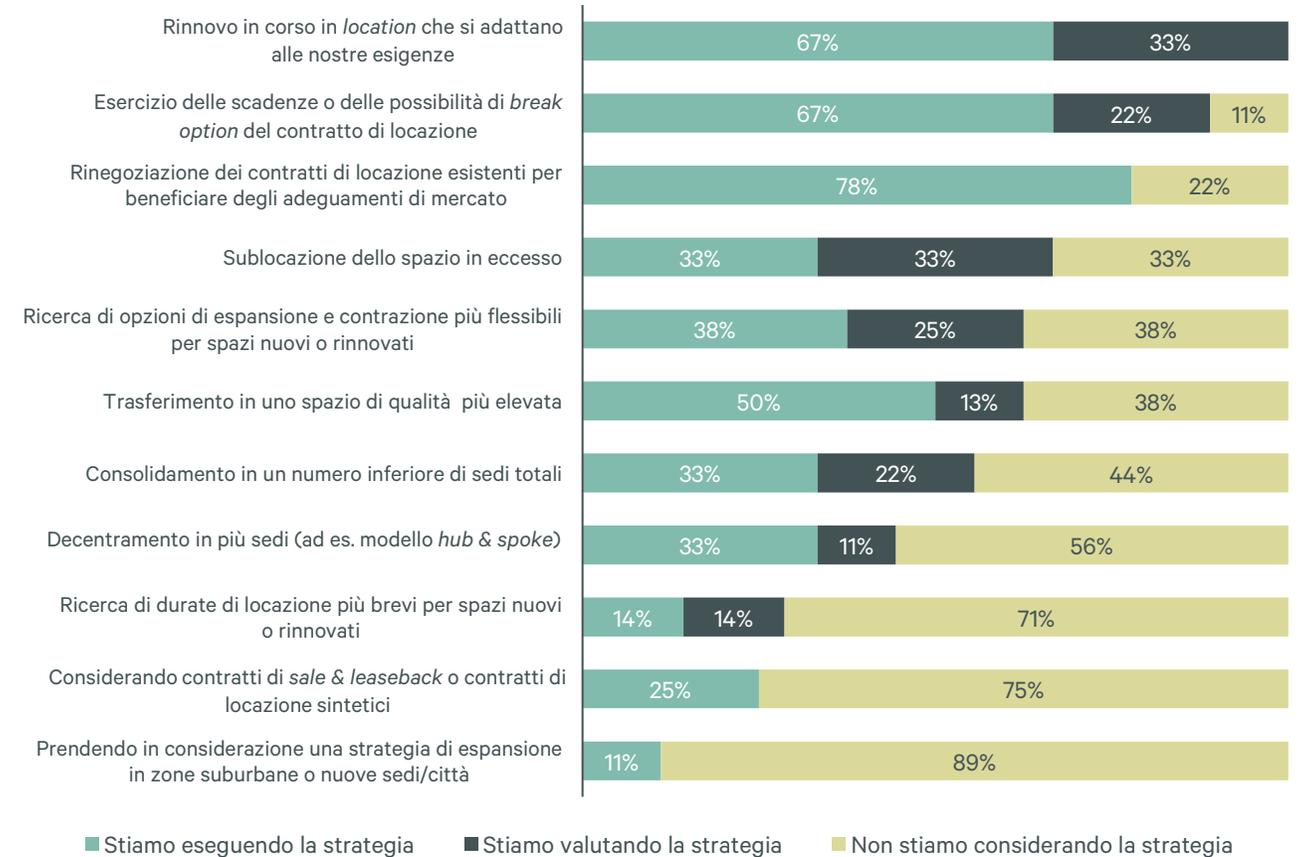
- Gli occupier utilizzano strategie alternative alla riduzione degli spazi per efficientare il proprio portafoglio immobiliare. La maggior parte delle aziende intervistate sta già consolidando le proprie posizioni attraverso rinegoziazioni di contratti già in essere (78%; fig. 13), rinnovando i contratti per spazi che maggiormente rispondono alle loro necessità (67%; fig. 13) ed esercitando le opzioni contrattuali esistenti (67%; fig. 13).
- Tra le strategie in essere per arrivare alla dimensione ideale degli spazi occupati, prevale lo spostamento verso uffici di qualità più elevata, approccio già scelto dal 50% dei rispondenti (fig. 13).
- Qualora infine ne avessero la possibilità, le aziende intervistate richiederebbero alle proprietà di poter applicare opzioni sui contratti di locazione «personalizzati» che tengano conto dell'andamento del proprio business, oppure clausole di locazione *green* (fig. 14).

Figura 14: Prime tre opzioni sul contratto di locazione che sarebbero utili per supportare i piani futuri, supponendo che i proprietari siano disponibili:



Nota: scelta multipla con massimo tre opzioni
Fonte: CBRE Research

Figura 13: Quali strategie state implementando per raggiungere la vostra dimensione di spazi occupati desiderata?

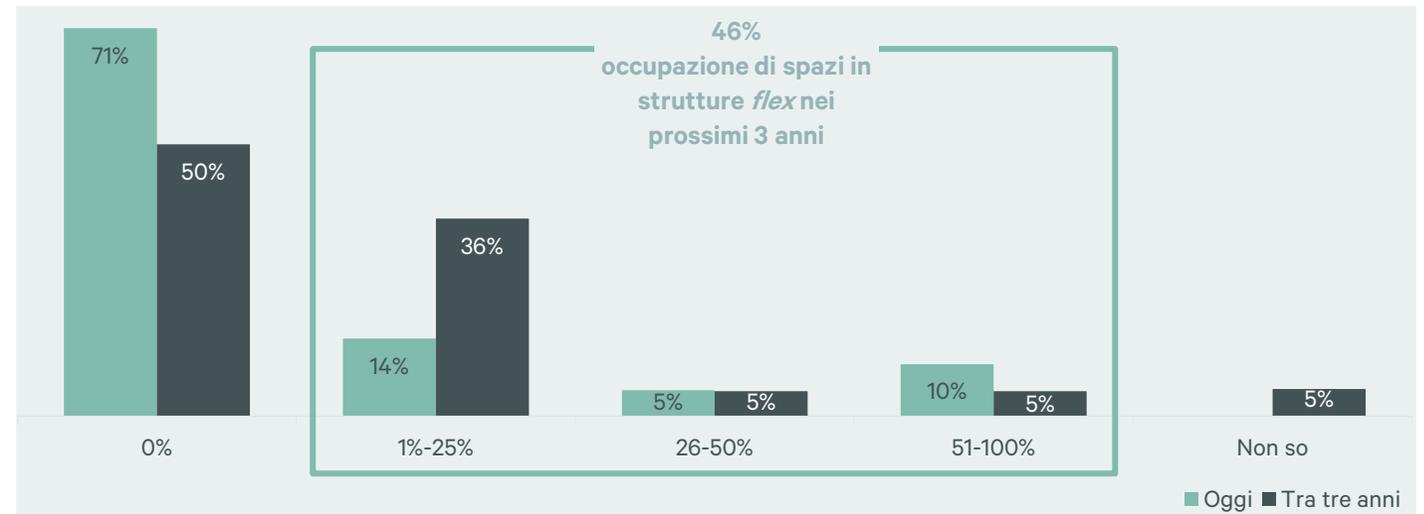


Fonte: CBRE Research

Gli uffici che offrono soluzioni flessibili continueranno a supportare le strategie occupier

- La percentuale di aziende che occupa oggi spazi *flex* rappresenta circa un terzo del totale del campione intervistato (fig. 15). La ricerca di soluzioni flessibili risulta guidata prevalentemente dalla ricerca di risparmio dei costi e dall'incertezza della domanda di spazi (fig. 16).
- La percentuale di aziende che opereranno per l'utilizzo di spazi in strutture flessibili all'interno del campione è destinata a crescere nei prossimi tre anni, arrivando al 46% (fig. 15). L'aumento più rilevante si registra in particolare tra chi utilizzerà spazi *flex* fino al 25% del proprio portafoglio (fig. 15). Questo trend sarà guidato prevalentemente dalla volontà degli occupier di adattarsi alle esigenze sia localizzative che di benessere e maggiore accesso a servizi del proprio organico (fig. 17).

Figura 15: Occupazione di spazi in strutture che offrono soluzioni flessibili*:



Fonte: CBRE Research

Figura 16: Primi tre motivi per la scelta di soluzioni di lavoro flessibile: oggi



Nota: scelta multipla

* *coworking, serviced office, flex office, suite ecc.*

Fonte: CBRE Research

Figura 17: Primi tre motivi per la scelta di soluzioni di lavoro flessibile: tra tre anni



Nota: scelta multipla

Fonte: CBRE Research

03

L'ufficio del futuro

Nuovi spazi a prova di futuro per supportare le strategie aziendali

Occupier sempre più attenti alle esigenze dei dipendenti

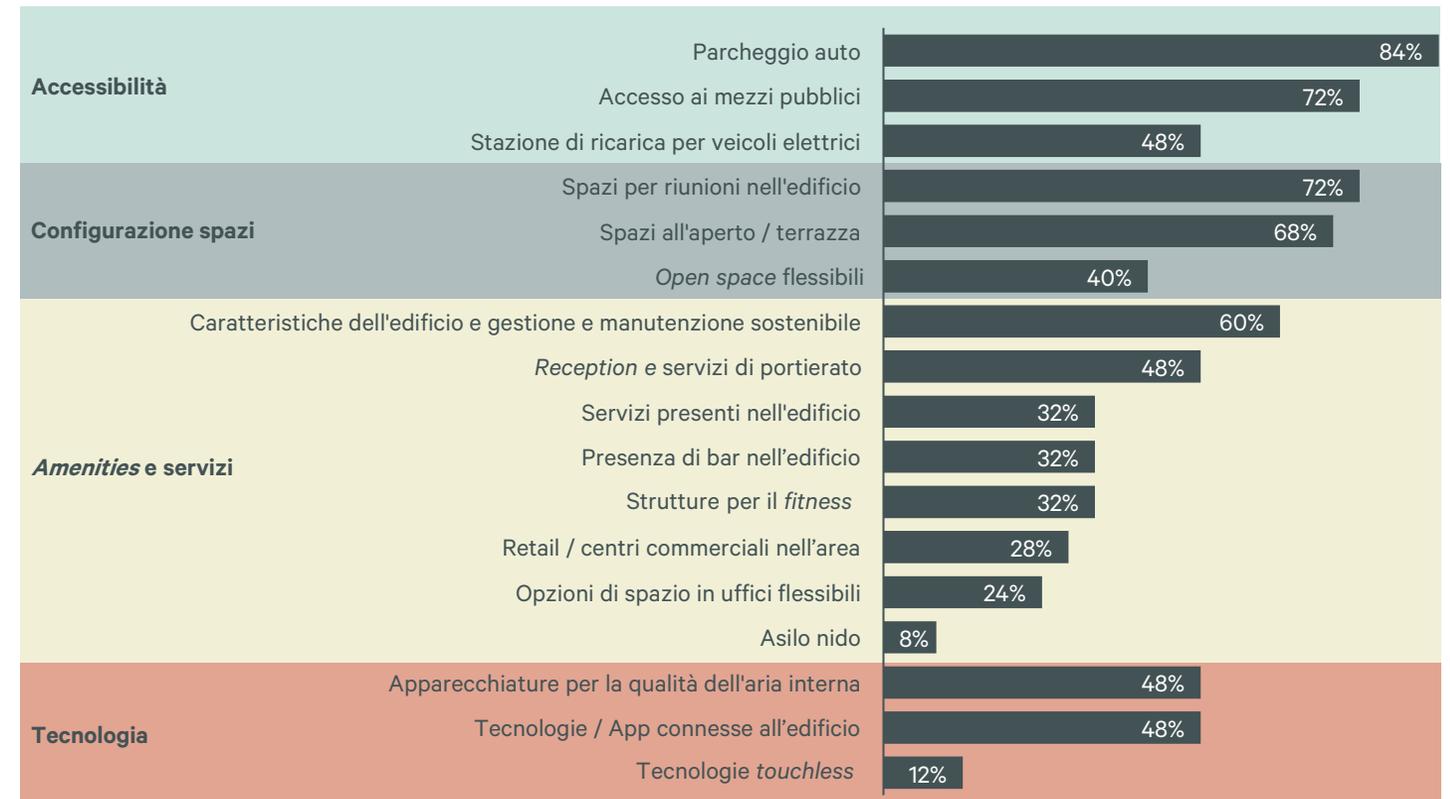
- Nella scelta della sede ufficio ideale, la connessione con i mezzi pubblici e la presenza di parcheggi sono le caratteristiche più richieste dagli occupier nel valutare la *location* dell'edificio (fig. 19).
- Queste preferenze sono prevalentemente motivate dalla volontà di rispondere alle esigenze dei propri dipendenti di raggiungere facilmente il posto di lavoro. Per i lavoratori italiani, infatti, è importante avere un ufficio in una buona posizione, che permetta loro di raggiungere facilmente il posto di lavoro (fonte: [Italy Live Work Shop](#)). La maggior parte dei dipendenti delle aziende intervistate si sposta attraverso il trasporto pubblico o con l'auto (fig. 18).

Figura 18: Con quale mezzo di trasporto la maggior parte dei vostri dipendenti raggiunge l'ufficio?



Fonte: CBRE Research

Figura 19: Se dovete selezionare una nuova sede per gli uffici della vostra azienda quali servizi cerchereste all'interno dello stabile (immobile, edificio) o nella zona dove risiede l'immobile?



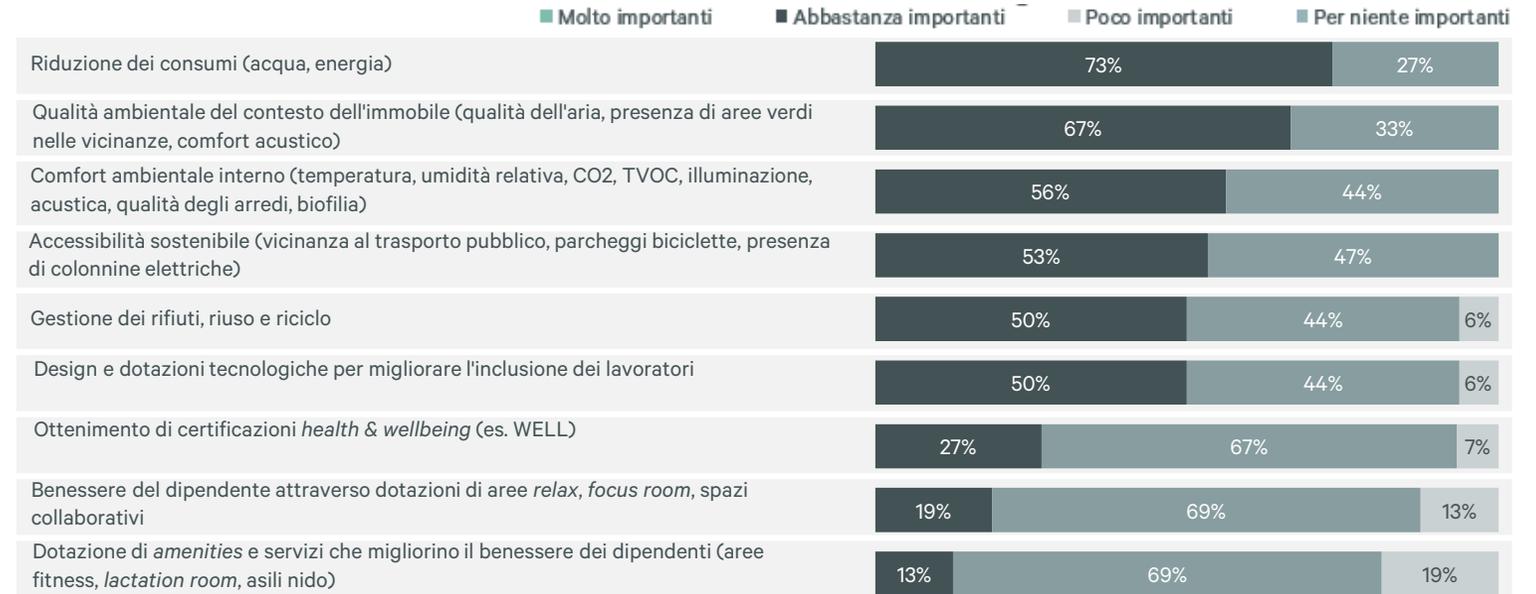
Nota: scelta multipla
Fonte CBRE Research

03

Gli uffici del futuro dovranno raggiungere specifiche prestazioni ambientali e tecnologiche, per rispondere agli obiettivi di sostenibilità delle aziende

- La possibilità di eseguire interventi di manutenzione in modo sostenibile è uno dei principali criteri di selezione degli uffici per il 60% delle aziende (fig. 19).
- La sostenibilità dell'edificio assume una dimensione di cruciale importanza anche a fine di conseguire gli obiettivi ESG aziendali, come indicato dal 73% dei rispondenti (fig. 20).
- Il 68% dei rispondenti associa al proprio edificio ideale la presenza di spazi all'aperto e terrazzi (fig. 19). Per il 67% dei rispondenti la qualità dell'ambiente attorno all'ufficio assume anche un ruolo di primaria importanza per il raggiungimento dei propri *target* di sostenibilità (fig. 20).
- Le dotazioni tecnologiche si rivelano una componente essenziale per la valorizzazione degli spazi e per promuovere il benessere dei lavoratori. In particolare, le predisposizioni per le teleconferenze delle sale riunioni e le applicazioni per la prenotazione sale e scrivanie saranno impiegate rispettivamente dall'87% e dal 70% dei rispondenti (fig. 21). Sensori di monitoraggio della qualità dell'aria saranno implementati dal 30% del campione (fig. 21).

Figura 20: Se la vostra azienda ha definito obiettivi ESG, indicate quanto sono importanti le seguenti caratteristiche relative all'immobile e alle sue dotazioni:



Fonte: CBRE Research

Figura 21: Quale delle seguenti tecnologie state utilizzando o considerate di implementare in via definitiva a livello corporate?



Nota: scelta multipla
Fonte: CBRE Research

La configurazione degli spazi riflette sempre di più i modelli di lavoro ibridi

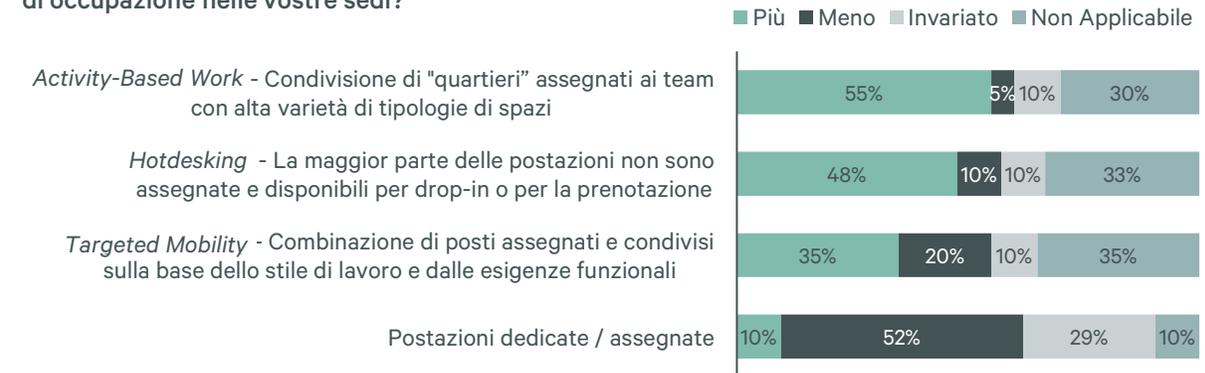
- La transizione verso modelli di lavoro ibridi comporta una configurazione e un design degli spazi evoluta rispetto al periodo pre-pandemia. Se oggi oltre la metà delle aziende intervistate dispone di una postazione per ogni dipendente, questa quota è ormai destinata a ridursi nei prossimi anni, come evidenziato dalla maggior parte degli intervistati, che prevedono di portare il rapporto di copertura tra il numero di postazioni per impiegato tra il 75% e il 40% (fig. 22).
- Questa scelta di riduzione delle postazioni singole risponde principalmente all'esigenza di trasformare i propri spazi per promuovere la collaborazione e l'interazione tra i dipendenti, traendo vantaggio dalla possibilità offerte dal lavoro ibrido. La strategia di *workplace*, verso cui le aziende intervistate si stanno indirizzando, si concentra infatti su spazi collaborativi la cui configurazione deve essere in grado di adattarsi, di volta in volta, alle esigenze dei team (fig. 23).

Figura 22: Qual è la proporzione tra numero di impiegati e numero di postazioni di lavoro per la maggior parte del vostro organico, sia oggi che fra tre anni?



Fonte: CBRE Research

Figura 23: Rispetto al periodo pre-pandemia, quale opzione descrive meglio la variazione della strategia di occupazione nelle vostre sedi?



Fonte: CBRE Research

Trends to watch

01

L'UFFICIO FISICO RIMANE AL CENTRO DELLE STRATEGIE DEGLI OCCUPIER

Gli uffici sono luoghi capaci di migliorare le performance dell'azienda quando offrono ai propri conduttori ambienti confortevoli e stimolanti in cui interagire. Per supportare approcci al lavoro sempre più flessibili e diversificati, gli uffici devono dotarsi di tecnologie e *layout* capaci di adattarsi costantemente alle esigenze dei lavoratori.

02

I NUOVI MODELLI DI LAVORO OFFRONO UN'AMPIA GAMMA DI STRATEGIE DI PORTAFOGLIO

Approcci al lavoro innovativi offrono opportunità per efficientare il proprio portafoglio immobiliare. Tuttavia, in un periodo di profonde trasformazioni, pianificare una corretta strategia può rivelarsi complesso. Gli occupier in questo momento si concentrano sul consolidamento del proprio portafoglio, rinnovando i contratti nelle *location* desiderate o rinegoziandoli. Rimane forte l'interesse a rilocarsi in spazi di qualità superiore o in grado di offrire maggiore flessibilità.

03

LA QUALITÀ DELL'UFFICIO È UN ALLEATO IMPORTANTE PER RAGGIUNGERE I TARGET ESG E DI *COST-SAVING*

Occupare uffici energeticamente efficienti e con elevati standard di sostenibilità ambientale e sociale sta diventando sempre più prioritario per le aziende. Un ufficio sostenibile consente di ridurre il proprio impatto ambientale, supportando il raggiungimento dei *target* e il rispetto di *policy* ESG. Allo stesso tempo, si cercano uffici in grado di offrire ai propri conduttori un ambiente sano e piacevole, in cui accrescere produttività e *commitment*.

04

PRIORITÀ A *LOCATION* BEN CONNESSE E AMBIENTI CHE FAVORISCANO L'INTERAZIONE TRA I DIPENDENTI

Il benessere del lavoratore è un alleato dell'azienda. Ottimi collegamenti con la rete di trasporto pubblico e buone dotazioni per i mezzi privati rimangono fondamentali per offrire ai propri dipendenti efficienza negli spostamenti e ridurre il tempo perso durante il *commuting*. La ricerca di interazioni con i propri colleghi è uno dei principali motivi che spingono i dipendenti a tornare in ufficio, la qualità degli spazi collaborativi diventa quindi sempre più centrale.



Contatti

CBRE Research Italy

Giulia Ghiani

Head of Research & Data Intelligence
giulia.ghiani@cbre.com

Tommaso Romagnoli

Research Associate Director
tommaso.romagnoli@cbre.com

Chiara Toscano

Senior Research Analyst
chiara.toscano@cbre.com

© Copyright 2023. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.