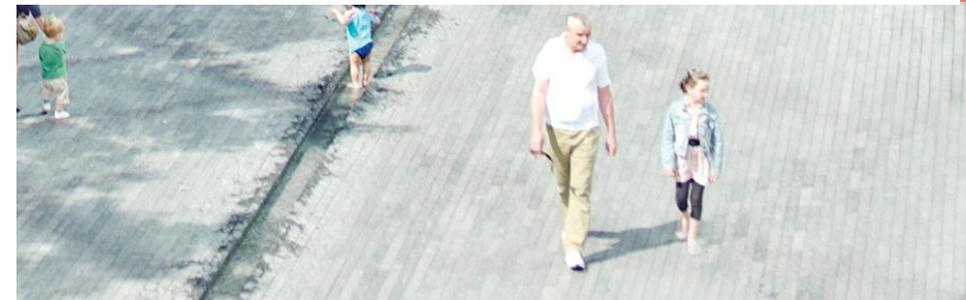




Spazi di coworking in Italia

Caratteristiche del mercato e analisi dei benefici materiali e immateriali per le imprese



Indice

<u>1. Gli spazi di coworking: trend globali</u>	<u>5</u>
<u>2. Gli spazi di coworking: caratteristiche del mercato italiano</u>	<u>12</u>
<u>3. L' impatto della pandemia sul coworking</u>	<u>17</u>
<u>4. Analisi dei benefici materiali e immateriali per le imprese</u>	<u>25</u>
<u>4.1. Benefici materiali</u>	<u>28</u>
<u>4.2. Benefici immateriali</u>	<u>32</u>
<u>5. Avvio di uno spazio di coworking: Action plan</u>	<u>35</u>
<u>6. Annex</u>	<u>37</u>

Obiettivi dello studio

Spazi di coworking in Italia

Il documento ripercorre le principali caratteristiche del mercato degli spazi di coworking, confrontando i **trend globali** con il mercato in Italia (in termini di **diffusione sul territorio**, principali fattori che incidono sulla **profittabilità del business**, caratteristiche dell'**offerta**, **fiducia degli operatori** ed eventuali incentivi previsti dagli enti locali).

Lo studio si propone inoltre di verificare i **principali vantaggi per le imprese** a lavorare in uno spazio di coworking rispetto all'ufficio tradizionale.

In particolare, vengono analizzati i **benefici materiali** (risparmi di tempo e risorse economiche) e i **benefici immateriali** (derivanti da scambi personali e professionali con altri utenti).

Executive Summary

Trend in crescita a livello globale

A livello globale, il mercato degli uffici flessibili è stimato valere circa 6 miliardi di dollari. Le previsioni di JLL prevedono che i flexible workspace possano arrivare a coprire il 30% del mercato USA dell'affitto di uffici entro il 2030.

A livello globale, sono in costante aumento sia il numero di spazi coworking attivi (forecast 2019: +20% rispetto al 2018) sia il numero di utenti (forecast 2019: +31% rispetto al 2018). Gli utenti sono prevalentemente lavoratori autonomi/free lance (42%), tuttavia è in crescita il numero di dipendenti di piccole e grandi aziende che decidono di installarsi in spazi di coworking.

Spazi di coworking in Italia: caratteristiche del mercato

In Italia sono presenti quasi 800 spazi di coworking distribuiti in maniera diversificata sul territorio nazionale: il 60% nel Nord Italia, mentre nel Centro Italia è presente il 29% degli spazi di coworking e il 20% tra il Sud ed Isole.

In Italia il 39% degli spazi di coworking opera in utile (vs 43% degli spazi a livello globale). Solo il 26% degli spazi di coworking ha questa attività come proprio core business; il 23% dei coworking nasce invece con l'obiettivo di ridurre i costi della struttura; il 20% dei coworking sono strutture no profit.

L'Impatto del COVID-19

Oltre 1 coworking italiano su 3 (38%) prevede che la pandemia aprirà nuove opportunità di business; solo il 7% prevede invece di dover cessare l'attività.

L'accelerazione dei trend in corso in termini di maggiore flessibilità e digitalizzazione del mondo del lavoro spingono verso un nuovo modello, nel quale il luogo di lavoro non sarà più rappresentato da un singolo spazio, ma da un ecosistema di spazi differenti. A dimostrazione di ciò, il 33% dei senior-level global real estate executives intervistati da CBRE ha in programma un maggiore ricorso ai flexible office nella propria strategia.

Spazi di coworking in Italia: benefici materiali e immateriali per le imprese

Per valutare l'attrattiva dell'ingresso sul mercato dei coworking sono stati inoltre stimati i benefici materiali e immateriali per le imprese.

Benefici materiali*

Per una micro impresa di 4 persone nel Nord Italia, rispetto al canone di affitto mensile di un ufficio tradizionale, l'affitto di 4 desk in uno spazio di coworking comporta in media un risparmio del 33% mentre l'affitto di un ufficio ad hoc comporta un risparmio del 20%. Se si considera la sola città di Milano il risparmio è pari rispettivamente al 37% per 4 postazioni desk e all'11% per un ufficio ad hoc. Il risparmio è ancora più significativo se si aggiungono i costi ricorrenti e non ricorrenti (utenze, arredi, sorveglianza etc.) nonché i costi dell'obsolescenza e i costi di manutenzione dell'edificio e degli arredi totalmente a carico dello spazio di coworking. Il coworking consente inoltre l'immediata operatività del team, sollevandolo dalle diverse incombenze amministrative e organizzative.

Benefici immateriali**

La scelta di lavorare in uno spazio di coworking è legato a fattori immateriali per la maggior parte degli utenti (ambiente di lavoro più dinamico e aperto alla contaminazione di idee, migliore qualità della vita lavorativa, maggiore flessibilità) ma rimane comunque significativa la percentuale di utenti che sceglie il coworking per il risparmio di costi e tempi (44%). Per la maggior parte dei rispondenti (circa il 74%) lavorare in un coworking ha contribuito ad espandere il proprio network professionale. Il 71% dei rispondenti dichiara di sviluppare progetti o prodotti in partnership con altri coworker. Tutte le transazioni B2B (tra i membri di uno stesso spazio di coworking) avvengono a prezzi più vantaggiosi rispetto a quelli di mercato. Infine circa un terzo dei rispondenti (32%) dichiara di avere coinvolto altri coworker su progetti di cui non poteva occuparsi direttamente.

1

Gli spazi di coworking:

Trend globali

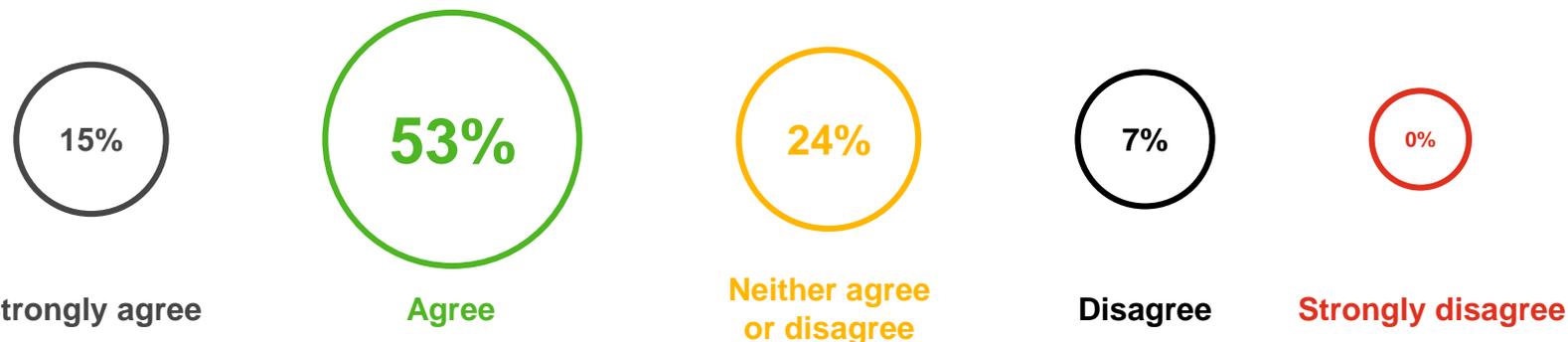
Evoluzione del business model del settore Real Estate

Secondo i risultati di una Survey PwC, il **53% degli operatori del Real Estate in Europa** ritiene che il business model del settore si stia evolvendo verso il concetto di «**space-as-a-service**» (i.e. spazi affittati su richiesta che soddisfano le esigenze specifiche di flessibilità del cliente e che ne consentono l'utilizzo più efficace e profittevole).

La diffusione dei **flexible office** e degli spazi di coworking è pertanto in linea con questo trend ed è determinata, tra gli altri fattori, anche da:

- **Diffusione delle nuove tecnologie;**
- **Evoluzione della workforce,** aumento del fenomeno dei free-lance e dell'imprenditorialità;
- Gli impatti dell'**innovazione** e la necessaria flessibilità per rispondere alla rapida evoluzione del mercato.

Evoluzione del business model del settore Real Estate verso il concetto di «space as a service»



I fattori che determinano l'evoluzione

Nuove tecnologie

Smartworking, nuova organizzazione del lavoro grazie a mobile e rivoluzione digitale. Importanza crescente della community.

Evoluzione della workforce

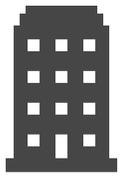
Aumento del fenomeno dei free-lance. Aumento economia imprenditoriale.

Innovazione

Innovazione guidata delle start-up. Necessaria flessibilità per rispondere rapidamente all'evoluzione del mercato,

Evoluzione del business model del settore Real Estate

Gli **spazi di coworking** rappresentano una parte del mercato complessivo dei **flexible office**. Sono spesso diffuse **realità «ibride»** che vedono coesistere alcune o tutte le forme riportate in basso. Ai fini del presente studio vengono considerati esclusivamente gli spazi di coworking.



Serviced Office

Spazi attrezzati come veri e propri uffici privati in affitto per breve termine, con condizioni flessibili; gli spazi prevedono solitamente dei servizi di reception



Spazi di coworking

Spazi che tramite la sottoscrizione di un abbonamento o tramite fee per-desk forniscono un contesto di lavoro dinamico in cui i membri possono fare network e creare occasioni di business



Incubatori

Spazi che ospitano start-up, solitamente focalizzate su uno specifico settore, solitamente con la sponsorship di grandi aziende o del settore pubblico



Acceleratori

Spazi che ospitano programmi di accelerazione di start-up supportate da gruppi di mentor per un arco temporale determinato

Forme ibride

Il mercato globale degli spazi di coworking: key facts at a glance

Market value

\$26 mld

Mercato globale

Colatam stima le revenue generate dal mercato dei flexible workspace pari a **\$26 mld all'anno**.

Market size

30%

Del mercato USA entro il 2030

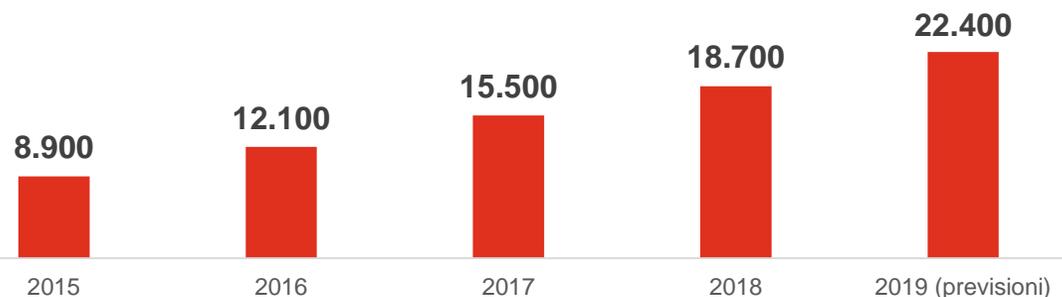
JLL stima che **entro il 2030 i flexible workspace peseranno per il 30% del mercato USA dell'affitto di uffici** (nel 2018 pesavano per meno del 5%).

Spaces

+20%

Aumento spazi di coworking

Nel 2018 a livello globale erano presenti circa **18.700 spazi** di coworking, per il 2019 sono stimati circa **22.400 spazi**.

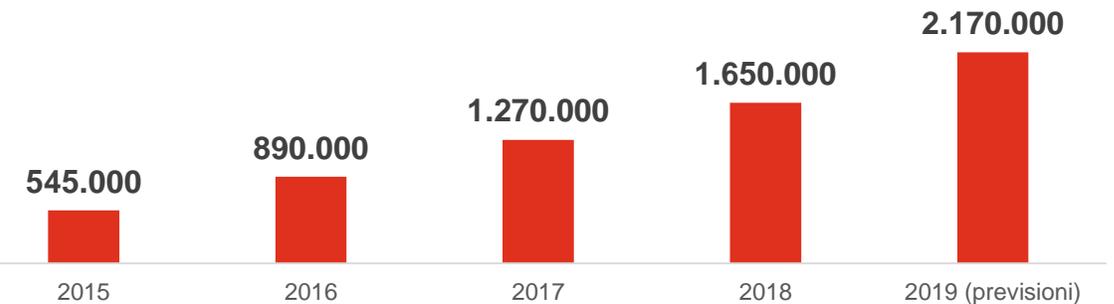


People

+31%

Aumento utenti

Nel 2018 a livello globale erano presenti circa **1.650.000 utenti** di spazi coworking, per il 2019 sono stimati circa **2.170.000 utenti**.



Gli utenti degli spazi di coworking

A livello globale gli utenti degli spazi di coworking presentano le seguenti caratteristiche: età media **37 anni**; per il **51% donne**; per il **42% lavoratori autonomi**.

Il coworking nasce e si sviluppa come risposta ai bisogni di lavoratori autonomi e free lance, ma nel corso del tempo la **composizione degli utenti si è evoluta integrando anche lavoratori dipendenti di piccole e grandi aziende.**

A livello globale infatti:

- Il **42%** degli utenti sono **lavoratori autonomi**
- il **13%** degli utenti lavora per **piccole imprese/ start up innovative**, con meno di 6 dipendenti
- il **7%** degli utenti lavora per aziende con **più di 100 dipendenti**

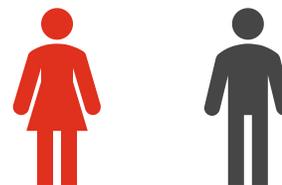
Utenti degli spazi di coworking

Età media



37 anni

Genere



51% 49%

Tipologia di lavoratore



42% lavoratori autonomi

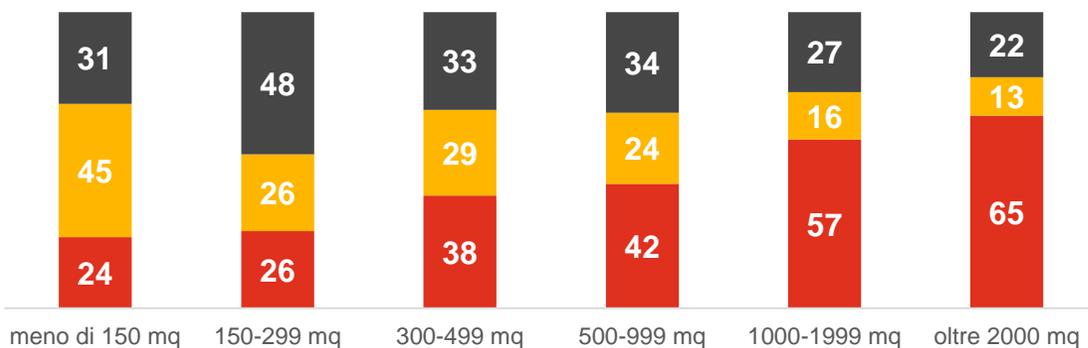
- Lavoratori autonomi e free lance
- Aziende con meno di 6 dipendenti
- Aziende con 6-99 dipendenti
- Aziende con più di 100 dipendenti
- Altro

Trend globali: distribuzione dei coworking che operano in utile

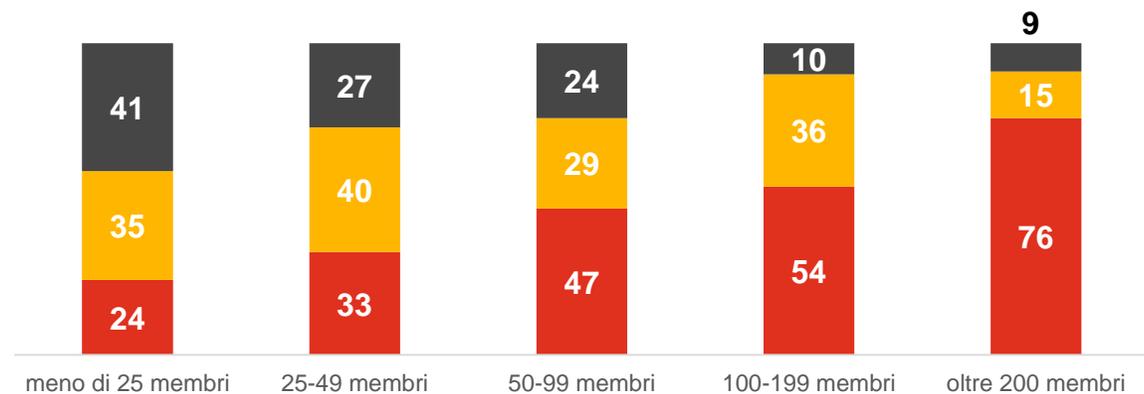
Secondo i più recenti dati disponibili a livello globale, il **65% degli spazi di coworking oltre i 2000 mq** opera in utile. Oltre il **75% degli spazi di coworking con più di 2.000 membri** opera in utile.

Di contro solo una minoranza degli spazi con **meno di 150 mq** (il 24%) e degli spazi con **meno di 25 membri** (il 24%) opera in utile.

Distribuzione percentuale coworking che operano in utile per dimensioni degli spazi



Distribuzione percentuale coworking che operano in utile per numero di utenti



■ Spazi in utile ■ Spazi né in utile né in perdita ■ Spazi in perdita

Fonte: Profitability of coworking spaces, the coworking survey, DeskMag 2017. Campione: 1876 rispondenti a livello globale.

Fonte: Probability of coworking spaces, coworking survey, DeskMag 2019. Campione: 2.668 rispondenti a livello globale.

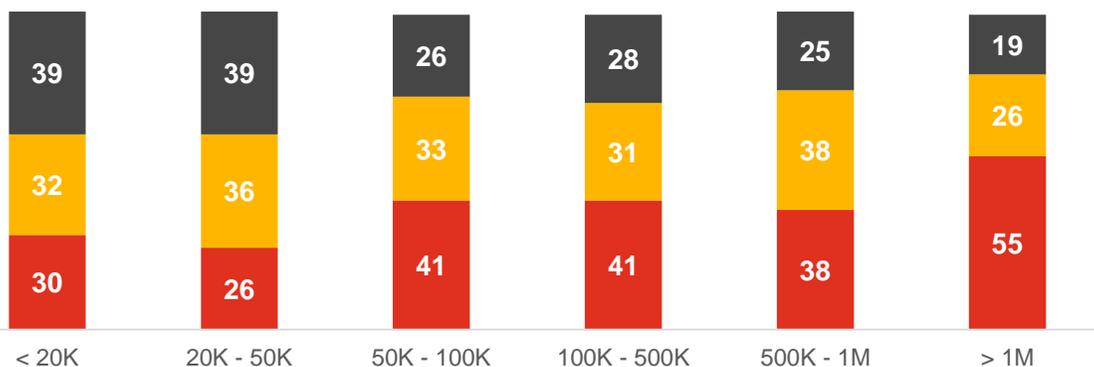
Trend globali: distribuzione dei coworking che operano in utile

Inoltre il **55%** degli spazi di coworking situati in centri abitati con più di un milione di abitanti opera in utile.

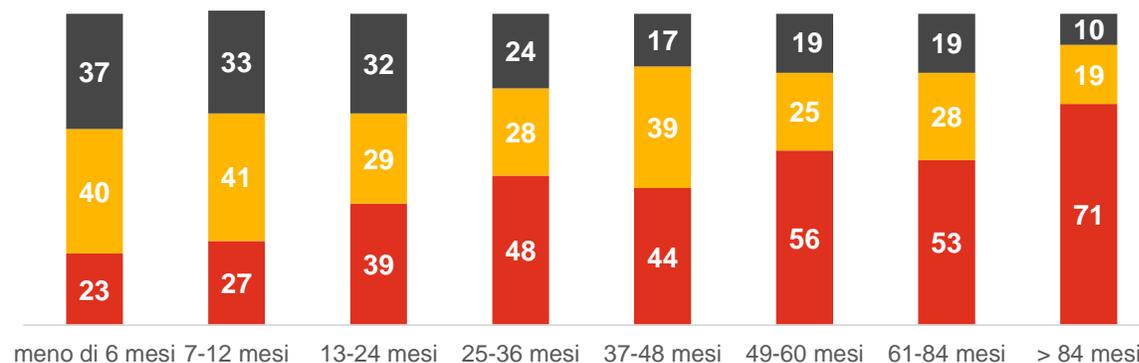
Oltre il **56%** degli spazi di coworking in attività da più di 48 mesi opera in utile.

Di contro solo una minoranza degli spazi situati in centri abitati con meno di 20.000 abitanti (il 30%) e degli spazi attivi da meno di 6 mesi (il 23%) opera in utile.

Distribuzione percentuale coworking che operano in utile per numero di abitanti delle città in cui hanno sede



Distribuzione percentuale coworking che operano in utile per mesi di attività



■ Spazi in utile ■ Spazi né in utile né in perdita ■ Spazi in perdita

2

**Gli spazi di coworking:
Caratteristiche del
mercato italiano**

Gli spazi di coworking in Italia

Spazi di coworking
in Italia:

**high level
overview**



779 spazi di coworking in Italia

- Secondo l'Italian Coworking Survey 2021, in Italia sono attivi 779 spazi di coworking (dati al 30 gennaio 2021).
- Il primo spazio è stato aperto nel 2008.

60% degli spazi di coworking si
trova nel Nord-Italia

Gli spazi coworking sono distribuiti in modo disomogeneo sul territorio italiano: oltre la metà (60%) si trova nel Nord-Italia, mentre nel Centro è presente il 20% degli spazi. Il restante 20% tra il Sud e le Isole.

76 gli spazi in più rispetto al 2019

Nonostante una crescita in termini assoluti, nel corso dell'ultimo anno sono aumentate considerevolmente le chiusure (66). Inoltre, oltre 100 coworking dei 779 censiti sono risultati chiusi, sebbene formalmente attivi.

121 spazi di coworking a Milano

La città con la più alta densità di coworking è Milano. La città dispone di 1 spazio ogni 10.200 abitanti circa.

Il coworking in Italia: punti chiave

Profittabilità*

- Il 39% degli spazi di coworking opera in utile (vs 43% degli spazi a livello globale)
- Il **31%** degli spazi di coworking è **aperto da meno di 3 anni**
- Solo il **26%** degli spazi di coworking in Italia ha questa attività come proprio core business
- Il **31%** dei coworking italiani nasce con lo scopo **attrarre clienti o a supporto di altre attività**, ritenute core
- Il **23%** dei coworking nasce invece con l'obiettivo di **ridurre i costi della struttura**
- Il **20%** dei coworking sono strutture **no-profit**

Offerta**

- L'**offerta** si concentra intorno a pochi item (spazi, desk, accesso ad aree comuni etc.)
- L'offerta appare più diversificata tra gli **spazi di coworking grandi** (più di 600 mq)
- La **dotazione tecnologica e la sicurezza** (porte automatizzate, app mobile, assicurazione, servizi di sorveglianza etc.) sono **elementi distintivi** dei servizi offerti
- Gli operatori che lavorano in **franchising** offrono ai propri utenti un'offerta **più diversificata**
- Gli operatori associati a **reti di coworking** offrono **meno servizi**

Social Media**

- La **presenza sui social media** è lo strumento privilegiato per la promozione delle attività, supporto all'engagement, **diffusione dei contenuti** e delle **opportunità**
- Il **50%** degli spazi di coworking ha un **blog**
- L'**80%** degli spazi di coworking si fa **pubblicità a pagamento sui social**
- Ancora limitata ma in crescita la **partecipazione a programmi di cooperazione** (come **coworking VISA**) che consente di utilizzare spazi di coworking aderenti in tutto il mondo per un numero definito di giorni

Il coworking in Italia: punti chiave

Operations

- Solo il **25%** dei spazi di coworking utilizza un **unico sistema integrato** per la prenotazione degli spazi online, la gestione dei contratti e delle fatture, il monitoraggio delle tempistiche di permanenza, calendario eventi, messaggistica e reportistica. Spesso tali servizi sono garantiti tramite sistemi diversi.
- Solitamente è possibile pagare i coworking tramite almeno **due sistemi di pagamento** (trasferimenti bancari/ contanti a cui si aggiungono carte e altri sistemi-in alcuni casi anche tramite Bitcoin)
- **Oltre l'80%** degli spazi richiedono un **pagamento anticipato** o entro la fine del mese in corso

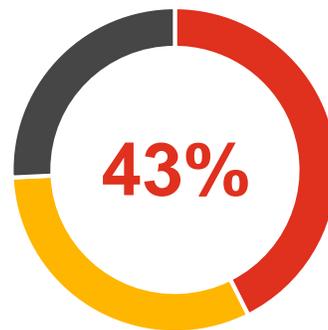
Legame con il territorio

- Pochi rispondenti valutano saturo il mercato. Per la maggior parte i coworking sono un **numero adeguato per rispondere alla domanda locale (60%)** o persino **pochi (25%)**.
- Al **sud** il numero di rispondenti che considera ancora **pochi gli spazi di coworking** rispetto alla domanda è **circa il 40%**
- Secondo i dati elaborati dal Politecnico di Milano, **l'81% dei coworking organizza attività con impatto potenziale positivo per il territorio** (principalmente eventi culturali o ricreativi aperti all'esterno ed agevolazioni con bar, ristoranti e negozi del quartiere).*



Profittabilità degli spazi di coworking: confronto fra i trend globali e l'Italia

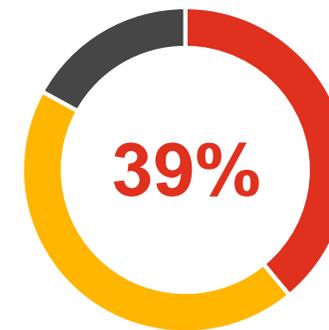
Spazi di coworking in utile a livello globale



- il 43% degli spazi coworking opera in utile
- il 32% non genera né profitti né perdite
- il 26% opera in perdita

Inoltre, quasi uno spazio coworking su tre (29%) dichiara di non avere necessità di generare profitti.

Spazi di coworking in utile in Italia



- il 39% degli spazi coworking opera in utile
- il 44% non genera né profitti né perdite
- il 17% opera in perdita

Inoltre, per meno di uno spazio su tre (26%) il coworking rappresenta il business principale.

3

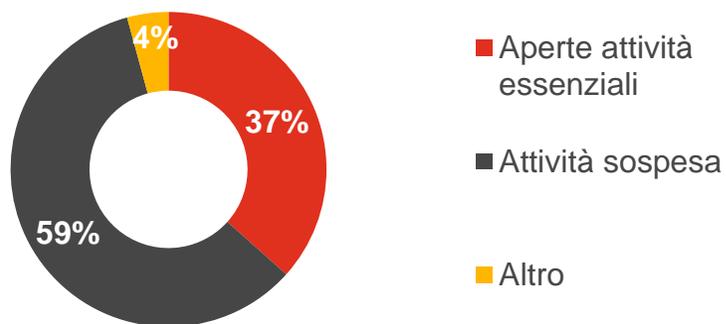
**L'impatto della
pandemia
sul coworking**

La reazione dei coworking italiani

I coworking italiani hanno reagito bene alla pandemia: secondo i dati dell'Italian Coworking Survey 2020, **anche in pieno lockdown più di 1 spazio coworking su 3 (37%) ha mantenuto operative le attività essenziali**, seppur con restrizioni e riduzioni dei servizi (nel Nord Italia è rimasto operativo circa 1 spazio su 2).

Inoltre, il **38% dei gestori italiani è convinto che il mutamento di scenario apra nuova opportunità**, mentre il 20% prevede una normalizzazione della situazione. Soltanto il 4% prevede di ricorrere a riduzioni del personale e il 7% teme la chiusura.

Tasso di attività durante il lockdown



Principali conseguenze immediate del lockdown:

- la cancellazione di eventi (87%)
- l'annullamento delle prenotazioni delle sale (86%)
- la cancellazione dei corsi di formazione (79%)
- l'annullamento delle membership (postazioni/uffici) (37%).

Domanda: «Anche se ancora presto, quali sono le azioni che potrai intraprendere entro l'anno?»



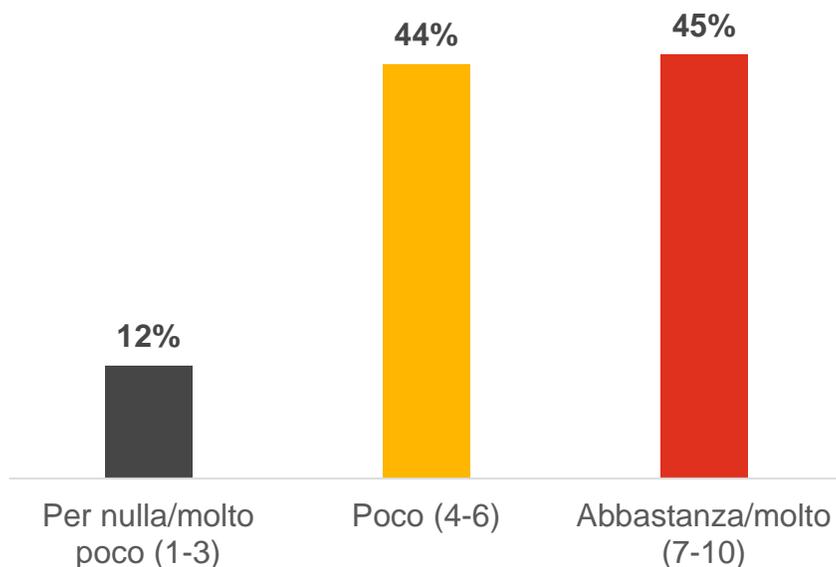
I contatti con la community

Durante il periodo di lockdown, **quasi 1 coworking 2 (45%) è riuscito a mantenere attivo il contatto con la community**

I principali strumenti utilizzati per mantenere il contatto con i membri sono stati i **social media e la messaggistica (47%)**, ma diversi spazi hanno anche organizzato eventi virtuali (14%), promosso le attività della community (13%) e offerto assistenza ai membri (11%).

Domanda: «Riesci a rimanere in contatto con i tuoi membri?»

(risposte su una scala da 0-per nulla a 10-del tutto)



Domanda: «Attraverso quali strumenti/ servizi riesci maggiormente a mantenere in contatto la tua community?»



I nuovi servizi offerti

Di fronte alle nuove norme di distanziamento sociale, i coworking si sono organizzati rafforzando la propria offerta in termini di **misure di sicurezza e servizi digitali e tecnologici offerti**.



Le misure di sicurezza

- **Cartellonistica** con indicazioni di comportamento
- **Controlli della temperatura** all'ingresso (con termometro frontale o scanner a infrarossi)
- Fornitura di **gel antibatterico** e disponibilità di **prodotti igienizzanti**
- Adozione di **protocolli di igienizzazione degli ambienti** (aumento dell'estensione e della frequenza di pulizia)
- Controlli sulla **circolazione dell'aria e sugli impianti di condizionamento**, anche attraverso l'utilizzo di tecnologie IoT
- **Dotazioni per le zone pasti** (Stoviglie monouso, latte e condimenti in confezioni monodose)
- **Riorganizzazione degli spazi** per garantire le **distanze di sicurezza**
- **Sale riunioni aggiuntive**, con limitazioni per i partecipanti e soluzioni digitali alternative
- **Riconversione degli spazi** dedicati agli eventi in spazi di coworking



I servizi digitali e tecnologici

I coworking hanno in parte iniziato a offrire nuovi servizi digitali, in parte rafforzato quelli già disponibili:

- **Seminari online e webinar**
- **Servizi e programmi di videoconferenza**
- **Ufficio virtuale**
- **Help desk per aziende e professionisti sul lavoro da remoto**
- **App dedicate**



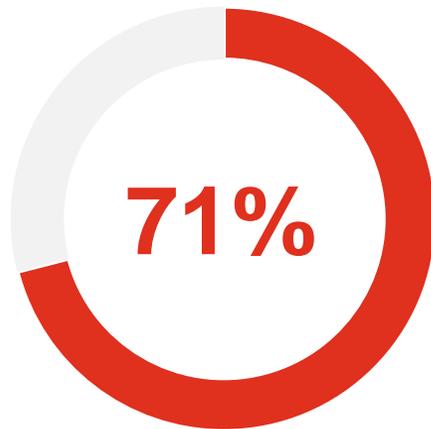
L'adeguamento ai nuovi protocolli COVID-19 è stato preso in carico dagli spazi di coworking, con risparmio in termini di tempo e denaro per le aziende

Il punto di vista dei lavoratori

Una survey condotta a livello globale nel maggio 2020 da Coworking Insights e dalla piattaforma Coworker evidenzia che:

- **La maggioranza delle persone che già lavorano in coworking prima del COVID-19 hanno in programma di tornare a utilizzare questi spazi**
- **La maggioranza delle persone che non avevano mai lavorato da remoto prima del COVID-19 prendono in considerazione la possibilità di iniziare a lavorare in coworking**

**Tra chi abitualmente lavorava
in coworking**



**Ha in programma di
tornare a lavorare in
coworking**

**Tra chi non aveva mai
lavorato da remoto**



**Valuta la possibilità di
lavorare in coworking in
un futuro prossimo**

Come cambiano le richieste degli utenti

La piattaforma Coworker ha analizzato i dati di 3.012 lead attivate tramite il proprio sito a livello globale, evidenziando che dopo lo scoppio della pandemia:

- È aumentato il numero medio di postazioni richieste
- È aumentata la durata temporale media delle richieste
- La domanda si è orientata prevalentemente sulla richiesta di **uffici privati**

	Postazioni medie, per lead	Durata media, per lead	% di uffici privati, sul totale delle lead
Febbraio 2020	4,75	2,5 mesi	29%
Maggio 2020	6	4,9 mesi	51%

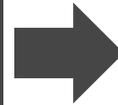


Sulla base di questi dati, Coworker ritiene che il mercato post-COVID sarà probabilmente trainato da grandi organizzazioni interessate a decentralizzare la dislocalizzazione della propria forza lavoro.

Aumenta la necessità di flessibilità per le aziende

La pandemia ha generato un clima di profonda incertezza, che richiede alla **business community di ripensare le modalità di gestione del personale e le proprie strategie real estate**. Per sue caratteristiche, il **coworking** appare un modello già pronto per rispondere alla **necessità di flessibilità delle aziende**.

A livello globale, le aziende mostrano
necessità di maggiore flessibilità



Questo si traduce in una maggiore attenzione
per flexible office e coworking

29%

Solo il 29% dei senior-level global real estate executives intervistati da CBRE si dice molto fiducioso sulla possibilità di formulare una strategia real estate di lungo termine

33%

Il 33% dei senior-level global real estate executives intervistati da CBRE ha in programma un maggiore ricorso ai flexible office



La pandemia ha inoltre posto particolare enfasi sulla **flessibilità offerta dai coworking in termini di possibilità di downsizing**. In precedenza, l'attenzione si concentrava invece maggiormente sui benefici in termini di scalabilità.

L'espansione del lavoro da remoto apre nuovi bacini di mercato

Le grandi aziende nord-americane hanno in programma di **trasferire definitivamente da remoto una quota crescente dei propri lavoratori** (fino al 19%, secondo le rilevazioni Willis Towers Watson), anche una volta terminata la fase di emergenza sanitaria.

Se gli stessi numeri fossero replicati in Italia, le grandi aziende dovrebbero impegnarsi nel **ricollocaimento sul territorio di oltre 740.000 lavoratori**, andando così a creare un enorme bacino potenziale per gli spazi di coworking.

19%

La percentuale media di lavoratori che le grandi imprese nord-americane intendono ricollocare da remoto, una volta terminata la fase di emergenza sanitaria

Fonte: Willis Towers Watson, Actions to Restore Stability Survey, campione di 238 imprese nord-americane.



Numerose aziende hanno già annunciato l'intenzione di rendere il ricorso preponderante al lavoro da remoto un'opzione permanente per i propri lavoratori

Se un identico trend si verificasse nel nostro Paese, le grandi aziende italiane dovrebbero impegnarsi nel ricollocamento sul territorio di

Oltre 740.000 lavoratori

Se il 10% di essi optasse per lavorare in coworking, si creerebbe un bacino di utenti sufficiente a permettere lo sviluppo di oltre

700 spazi di grandi dimensioni

(> 100 utenti), più che raddoppiando il numero di coworking attualmente operativi in Italia (704, nel 2019).

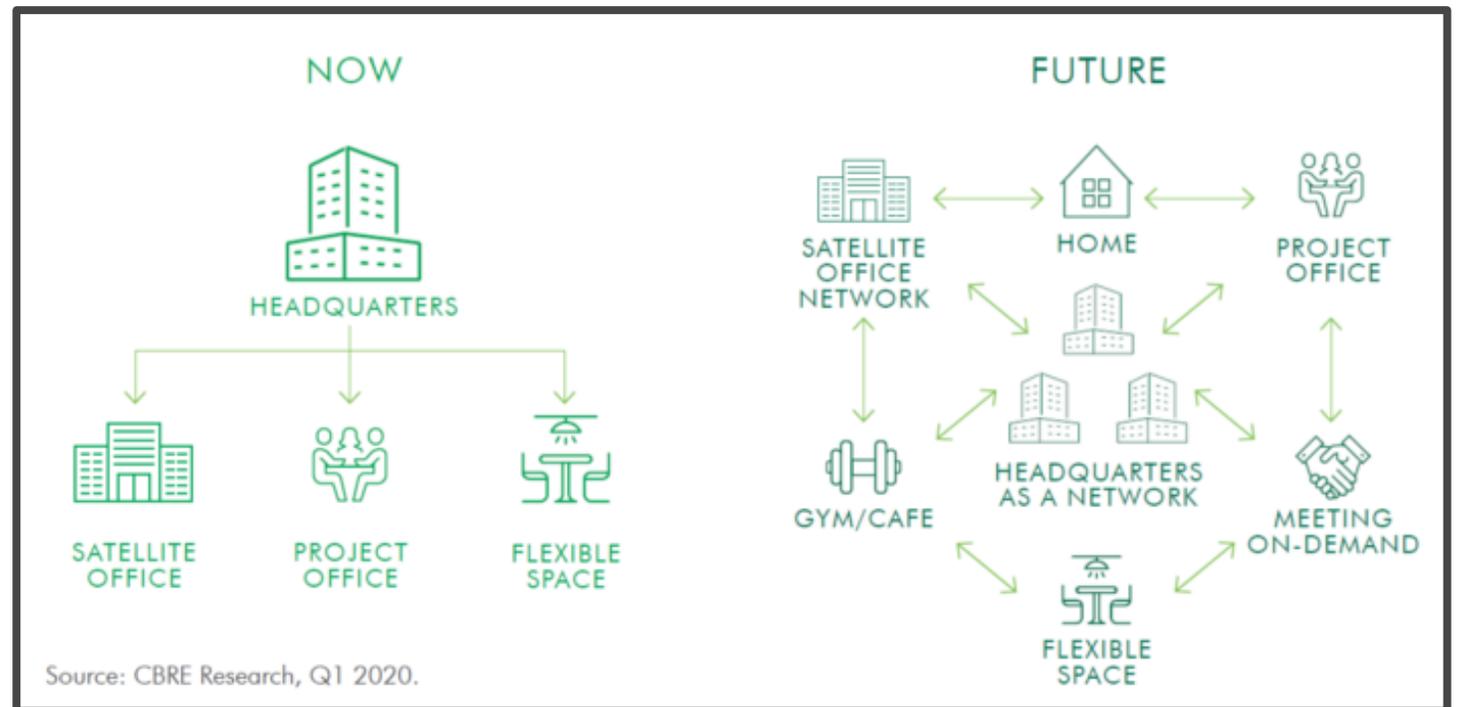
Verso un nuovo ecosistema del lavoro

Le misure di distanziamento sociale imposto dalla pandemia hanno comportato un'accelerazione dei trend in corso in termini di maggiore flessibilità e digitalizzazione del mondo del lavoro.

Per questa ragione, grandi gruppi attivi nel settore real estate (come CBRE e Cushman & Wakefield) prevedono che in futuro il luogo di lavoro non sarà più rappresentato da un singolo luogo, ma da un ecosistema di luoghi.

Oggi, l'attività lavorativa delle aziende è concentrata negli **headquarter**, rispetto ai quali gli altri spazi svolgono un ruolo **secondario o accessorio**. Questo approccio permette tuttavia una limitata flessibilità.

I Grandi gruppi attivi nel real estate prevedono quindi l'evoluzione verso un **modello ad ecosistema**, nel quale gli **headquarter** svolgono il ruolo di **centro di una rete composta da una pluralità di luoghi** (flexible space, abitazioni personali, sedi secondarie e luoghi ibridi come bar e palestre).



4

**Analisi dei benefici
materiali e immateriali
per le imprese**

Analisi dei benefici materiali e immateriali per le imprese: approccio metodologico

Benefici materiali

Il documento riporta l'analisi dei benefici materiali in termini di **risparmio economico** e di **risparmio di tempo** per le imprese, in uno spazio di coworking rispetto all'ufficio tradizionale.

La stima è stata effettuata considerando **l'effort richiesto** (tempo speso) e gli **investimenti necessari** per la gestione di **una micro impresa di 4 persone** in un ufficio tradizionale e uno spazio di coworking in una medesima città..

Fonte: Analisi PwC su un campione di 27 spazi di coworking nel Nord Italia (dati al 2018)

Benefici immateriali

La **rilevazione dei benefici immateriali** è stata effettuata tramite **questionario** per indagare i benefici evidenziati dagli utenti in termini di **impatto sulla qualità della vita lavorativa, produttività, creatività e know-how.**

Vengono inoltre indagati gli impatti indiretti sul business degli utenti in termini di **estensione del network professionale, eventuali transazioni più vantaggiose B2B e partnership commerciali.**

Fonte: Analisi PwC su un campione di 15 spazi di coworking nel Nord Italia (dati al 2018)

Lavorare in uno spazio di coworking: benefici materiali e immateriali per le imprese. I risultati chiave.



Costi di affitto

Per una micro azienda di 4 persone risparmio medio rispetto all'affitto di un ufficio tradizionale pari al 33% in caso di affitto di 4 postazioni dedicate e del 20% in caso di affitto di uno spazio dedicato (ufficio)*.



Costi operativi

Diminuzione costi operativi, oneri di gestione, spese amministrative a carico dello spazio di coworking.



Costi straordinari

Costi dell'obsolescenza e di manutenzione a carico dello spazio di coworking, così come tutti i costi aggiuntivi imposti dal COVID-19 (cfr. slide 20).



Servizi aggiuntivi

Fruizione di ulteriori servizi offerti dagli spazi di coworking (es. sorveglianza, sicurezza, reception etc.).



Flessibilità

Maggiore flessibilità gestione investimenti e spazi (es. in caso di aumento o downsizing del team).



Network

Aumento del network professionale.



Impatti sul business

Sviluppo di progetti o prodotti in partnership con altri coworker. Transazioni B2B a prezzi più vantaggiosi di quelli di mercato. Coinvolgimento di altri coworker su progetti o clienti non gestibili direttamente.



Ulteriori benefici immateriali

Miglioramento qualità della vita lavorativa
Aumento di know-how, creatività, produttività.

Benefici materiali: il campione di riferimento

27

Spazi di coworking

Criteria

+600 mq

Criteria di selezione del campione

- Spazi che si auto-definiscono «**spazi di coworking**».
- Spazi con **più di 600 mq**
- Spazi situati nel **Nord Italia** (nel dettaglio 44% nella città di Milano, 19% nella città di Torino e il restante 37% in altre città del nord Italia)
- Spazi situati in **grandi città** (più di 100.000 abitanti) o in **Comuni dell'interland** di grandi Città
- Presenza di un **community manager** o una figura analoga che faciliti le relazioni tra i coworkers
- Spazi prevalentemente dedicati al **coworking** (evitando l'analisi di spazi «ibridi», in cui il coworking è una componente residuale dei ricavi).

12

Città rappresentate

Costi analizzati

Desk e Ufficio

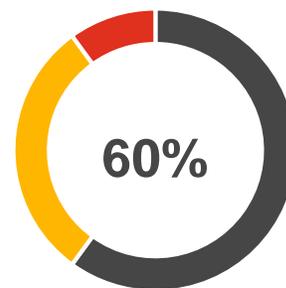
Inserimento in uno spazio di coworking

L'analisi è stata effettuata considerando il costo mensile in uno spazio di coworking per:

- **Affitto di 4 postazioni desk**;
- **Affitto di uno spazio dedicato al team (ufficio)**.

Al costo mensile è stato inoltre aggiunto **il costo per 10 ore di una sala riunioni**.

Modalità di inserimento negli spazi di coworking



- Desk e Ufficio
- Solo desk
- Solo ufficio

La maggior parte del campione (60%) prevede entrambe le modalità (l'affitto di postazioni desk oppure affitto di uno spazio dedicato-ufficio). Il restante 40% prevede una sola delle due modalità in particolare il 30% prevede esclusivamente l'affitto di postazioni desk e il 10% prevede esclusivamente l'affitto di uno spazio dedicato al team (ufficio).

Benefici materiali: Nord-Italia

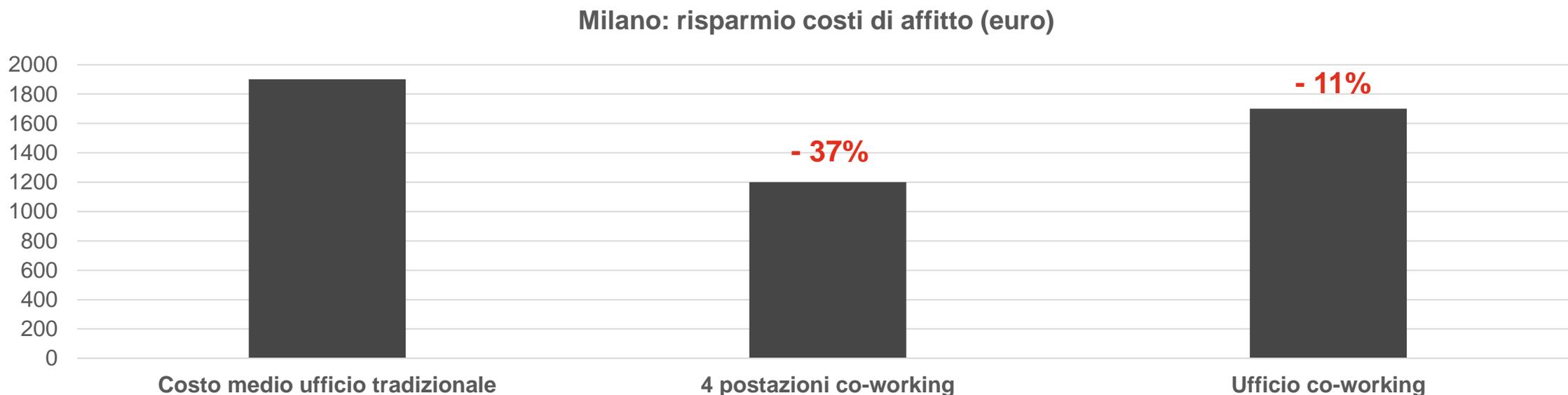
Risultati dell'analisi: costo medio affitto di un ufficio tradizionale di 70 mq, pari a circa 1.500 euro al mese; costo medio affitto di 4 postazioni desk in uno spazio di coworking, pari a circa 1.000 euro al mese (incluse 10 ore di affitto della sala riunioni); costo medio dell'affitto di uno spazio dedicato (ufficio) per 4 persone, pari circa a 1.200 euro (incluse 10 ore di affitto della sala riunioni). Risparmio sui costi di affitto: il risparmio per una micro-impresa di 4 persone per insediarsi in uno spazio di coworking rispetto ad un ufficio tradizionale è pari al 33% sui costi di affitto se si considera l'opzione 4 postazioni desk e del 20% sui costi di affitto se si considerazione l'opzione di un ufficio dedicato.

Nord-Italia: risparmio costi di affitto (euro)



Benefici materiali: Città di Milano

Risultati dell'analisi: costo medio affitto di un ufficio tradizionale di 70 mq, pari a circa 1.900 euro al mese; costo medio affitto di 4 postazioni desk in uno spazio di coworking, pari a circa 1.200 euro al mese (incluse 10 ore di affitto della sala riunioni); costo medio dell'affitto di uno spazio dedicato (ufficio) per 4 persone, pari circa a 1.700 euro (incluse 10 ore di affitto della sala riunioni). **Risparmio sui costi di affitto:** il risparmio per una micro-impresa di 4 persone per insediarsi in uno spazio di coworking rispetto ad un ufficio tradizionale è pari al 37% sui costi di affitto se si considera l'opzione 4 postazioni desk, e dell' 11% sui costi di affitto se si considerazione l'opzione di un ufficio dedicato.



Benefici materiali: Città di Milano

Installarsi in uno spazio di coworking: ulteriori benefici materiali

L'inserimento in uno spazio di coworking consente un **ulteriore risparmio**, dal momento che tutte le spese ricorrenti e non ricorrenti (utenze, acquisto e installazione mobili, assicurazione, pulizia etc.) sono a carico dello spazio di coworking. Vanno peraltro aggiunti i costi dell'obsolescenza, i **costi di manutenzione dell'edificio e degli arredi ed eventuali costi per la gestione amministrativa** dello spazio di coworking, nonché eventuale receptionist/ security staff solitamente presenti nella maggior parte degli spazi di coworking. Il coworking consente inoltre l'**immediata operatività del team** sollevandolo dalle diverse incombenze amministrative e organizzative (**ulteriore risparmio di tempo**), senza dovere attendere eventuale installazione/attivazione delle utenze (solitamente fino ad un massimo di ~50 giorni, tempo per l'attivazione della linea telefonica e di internet). Consente inoltre una **maggiore flessibilità** in caso di **aumento o downsizing del team**.

	Ufficio tradizionale (4 persone)	Spazio di coworking (desk 4 persone/ufficio)
Costi ricorrenti (mensili)	~	
Affitto	1.500 euro al mese	~1.000 / 2.000 euro al mese
Assicurazione	20 euro al mese	Compreso nell'affitto
Tasse (TARI)	30 euro al mese	Compreso nell'affitto
Luce e Gas	180 euro al mese	Compreso nell'affitto
Acqua	10 euro al mese	Compreso nell'affitto
Pulizie	240 euro al mese	Compreso nell'affitto
Receptionist*	1.500 euro al mese	Compreso nell'affitto
Security staff*	1.500 euro al mese	Compreso nell'affitto
Linea telefonica/internet	40 euro al mese	Compreso nell'affitto
Costi non ricorrenti		
Agenzia	Tra 950-2.700 euro	Non sostenuto
Mobili / desk / sedie	4.400 euro	Compreso nell'affitto
Stampante	400 euro	Compreso nell'affitto
Climatizzatore	1.800 euro	Compreso nell'affitto
Attivazione utenze	300 euro	Compreso nell'affitto
Ulteriori vantaggi		
Eventuale aumento / downsizing	Necessario ulteriore investimento	Piena flessibilità

Perché scegliere uno spazio di coworking?

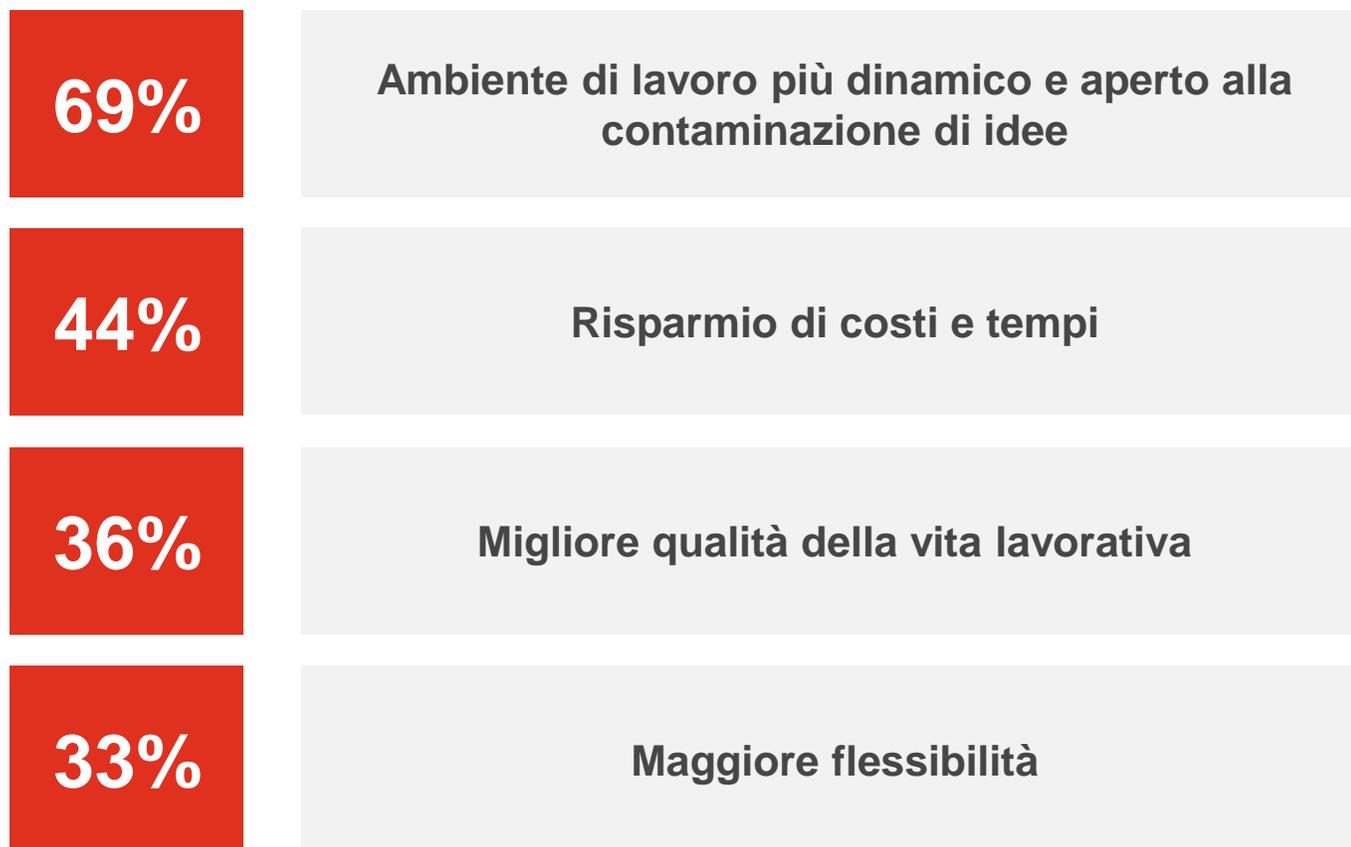
Dalla survey condotta su un campione di spazi nel nord Italia, le **principali motivazioni che spingono gli utenti a lavorare in uno spazio di coworking** sono le seguenti:

- Per il **69%** ambiente di lavoro più dinamico e aperto alla contaminazione di idee;
- Per il **44%** risparmio di costi e tempi;
- Per il **36%** migliore qualità della vita lavorativa;
- Per il **33%** maggiore flessibilità.

Emerge quindi che per la maggior parte dei rispondenti il motivo per inserirsi in uno spazio di coworking è **legato a benefici immateriali** (ambiente di lavoro più dinamico, equilibrio vita lavorativa, maggiore flessibilità).

Rimane comunque **rilevante il criterio legato ai benefici materiali** (risparmio di costi e tempi).

«Perché hai scelto di lavorare in uno spazio di coworking?»



Risposte fornite da un campione rappresentativo di utenti di 15 diversi spazi di coworking nel Nord-Italia (dati al 2018).

Impatti del lavoro in uno spazio di coworking: impatti personali

Miglioramento della qualità della vita lavorativa

Secondo gli utenti che sono passati da un ufficio tradizionale ad uno spazio di coworking gli impatti più significativi sono stati:

- Per il 79% un miglioramento della qualità della vita lavorativa;
- Per il 50% aumento di know-how;
- Per il 46% aumento della creatività;
- Per il 39% aumento della produttività.

Riduzione dello stress

L'86% dei rispondenti ritiene che essere sollevato dalle incombenze quotidiane dovute alle gestione dell'ufficio abbia comportato in qualche modo una riduzione dello stress lavorativo.

«Rispetto a quando lavoravi in un ufficio tradizionale, trasferirsi in un coworking che impatto ha avuto?»

79%

Miglioramento di qualità della vita lavorativa

50%

Aumento Know-How

46%

Aumento creatività

39%

Aumento produttività

Risposte fornite da un campione rappresentativo di utenti di 15 diversi spazi di coworking nel Nord-Italia (dati al 2018).

Impatti del lavoro in uno spazio di coworking: network e business

Espansione del network professionale

Il 74% dei rispondenti ritiene che lavorare in un coworking ha contribuito ad espandere la propria rete professionale.

Impatti sul business e le transazioni B2B

Il 71% dei rispondenti dichiara di sviluppare progetti o prodotti in partnership con altri coworker.

Tutte le transazioni B2B (tra i membri degli spazi di coworking) avvengono a prezzi più vantaggiosi rispetto a quelli di mercato.

Infine circa un terzo dei rispondenti (32%) dichiara di avere coinvolto altri coworker su progetti di cui non poteva occuparsi direttamente.

Impatti sul lavoro e il business

74%

Espansione network professionale

71%

Sviluppo di progetti o prodotti in partnership con altri coworker

100%

Delle transazioni B2B avvengono a prezzi più vantaggiosi di quelli di mercato

32%

Coinvolgimento di altri coworker su progetti o clienti non gestibili direttamente

Risposte fornite da un campione rappresentativo di utenti di 15 diversi spazi di coworking nel Nord-Italia (dati al 2018).

5

**Avvio di uno spazio di
coworking:
Action Plan**

Action Plan per l'avvio di uno spazio di coworking

1. Case study

- Valutazione posizione immobili (es. zona urbana, distanza dal centro etc.);
- Analisi trend del mercato locale;
- Stato degli immobili;
- Investimenti necessari per allestire uno spazio di coworking vs. investimenti necessari per altre alternative possibili.

2. Analisi offerta coworking sul territorio

Analisi di dettaglio dell'offerta di altri spazi di coworking presenti sul territorio (es. diversificazione dell'offerta, eventuali ulteriori fonti di ricavo, numero e tipologia di utenti, radicamento sul territorio, sponsorship grandi aziende etc.).

3. Investimenti

Valutazione della tipologia di investimento per garantire la maggiore profittabilità per metro quadro dell'immobile

Dallo studio emerge l'impatto delle economie di scala (dimensione immobile) sulla profittabilità complessiva degli spazi di coworking, nonché il posizionamento presso grandi centri urbani e la numerosità degli utenti.

4. Business model

- Valutazione della sostenibilità del Business Model
- Valutazione di eventuali fonti di ricavo aggiuntive (bar, centro ristoro, spazio per organizzazione eventi etc.), della fee structure (pacchetti offerti ai diversi utenti) e delle fonti di finanziamento
- Definizione strategia di ingresso sul mercato (partnership grandi aziende, franchising, associazione a reti etc.).

Annex

Metodologia: analisi dei costi

Nel determinare il costo mensile di un ufficio tradizionale, utilizzato da 4 persone, si è tenuto conto delle seguenti voci, calcolate per ognuna delle città prese in considerazione. I costi sono stati stimati a partire dai dati forniti dai provider di ciascun servizio.

Costi analizzati
Affitto
Luce
Gas
Acqua
TARI
Telefonia fissa e internet
Assicurazione
Pulizie

Le stime sono state effettuate sulla base di un ufficio di 70 mq, ipotizzando che un team di 4 persone abbia bisogno dei seguenti spazi:

- Un ingresso/sala d'attesa di 15 mq
- Una prima stanza di 15 mq
- Una seconda stanza di 12 mq
- Una sala riunione di 20 mq
- Un bagno da 8 mq

Costo ufficio tradizionale: focus su Palermo

Il costo medio per l'affitto di un ufficio tradizionale di 70 mq è pari a ~1200 euro al mese.

Voci di costo	Costo (euro al mese)
Affitto (1)	535
Luce e gas (2)	251
Acqua (3)	13
TARI (4)	46
Assicurazione (5)	15
Pulizie (6)	240
Telefonia fissa e internet (7)	39
Totale	~1200

I costi sono stati stimati a partire dai dati forniti dai provider di ciascun servizio. In particolare:

1. Dati della piattaforma immobiliare idealista.it.
2. Dati sui consumi dell'ENEA (l'Agenzia Nazionale per le Nuove Tecnologie, l'Energia e lo Sviluppo Economico Sostenibile) e dati su prezzi e tariffe dell'ARERA (l'Autorità di Regolazione per Energia, Reti e Ambiente).
3. Dati dell'AMAP (l'azienda che gestisce la rete idrica di Palermo).
4. Tariffe fissate dal Comune di Palermo.
5. Dati del servizio online di comparazione di polizze assicurative ilmioassicuratore.it.
6. Tabella del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali sul costo medio orario del personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia, disinfestazione, servizi integrati/multiservizi.
7. Media del costo dei servizi proposti dalle principali compagnie telefoniche.

Survey coworking Nord-Italia: il campione di riferimento

I 27 spazi di coworking analizzati

Città	Coworking
Brescia	Talent Garden Brescia
Bolzano	Hubz
Cormano	Corefab
Cusano Milanino	Incowork Cusano Milanino
Genova	Talent Garden Genova
Milano	Avanzi C32 Copernico Centrale Copernico Isola Copernico Martesana Impact Hub Milano Incowork Milano Montegani Incowork Milano Washington Login Talent Garden Calabiana Talent Garden Merano Yoroom
Segrate	Coworld
Sesto San Giovanni	Cofabb
Torino	Copernico Torino Impact Hub Torino Talent Garden Fondazione Agnelli Toolbox Ultraspazio
Trento	Impact Hub Trento Trentino Social Tank
Verona	Officina 18



© 2020 PricewaterhouseCoopers Advisory SpA. All rights reserved. PwC refers to PricewaterhouseCoopers Advisory SpA and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details. This content is for general information purposes only, and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors. This document has been prepared for the intended recipients only. To the extent permitted by law, PricewaterhouseCoopers Advisory SpA does not accept or assume any liability, responsibility or duty of care for any use of or reliance on this document tby anyone, other than (i) the intended recipient to the extent agreed in the relevant contract for the matter to which this document relates (if any), or (ii) as expressly agreed by PricewaterhouseCoopers Advisory SpA as its sole discretion in writing in advance.