

Il parere dell'economista capo di Raiffeisen

IA: la prossima sfida per il mercato degli uffici



Mentre imperversava la pandemia di coronavirus e tutti lavoravano da casa, non ci era voluto molto perché qualcuno predicesse la fine dell'ufficio come luogo di lavoro. A sei anni di distanza, queste previsioni a tinte cupe non si sono avverate. Da un lato, è vero che il mercato degli spazi adibiti a ufficio ha attraversato alcuni anni difficili, come dimostra il calo dei canoni di locazione offerti registrato tra la metà del 2021 e la metà del 2024; dall'altro lato, tuttavia, l'occupazione ha continuato a crescere, le aziende hanno gradualmente riportato il proprio personale in ufficio con maggiore frequenza e, allo stesso tempo, l'offerta ha rallentato a seguito del forte calo subito soprattutto dalla costruzione di nuovi spazi per uffici. Il temuto crollo del mercato degli spazi adibiti a ufficio non si è quindi verificato. Dalla metà del 2024 è anzi in atto una ripresa e oggi il tasso di superfici sfitte è inferiore a quello precedente la pandemia.

Con l'IA si profila il prossimo banco di prova

Il mercato degli spazi adibiti a ufficio ha appena superato questa sfida e già si trova ad affrontare una nuova prova di resistenza. L'intelligenza artificiale (IA) rischia infatti di rendere superflue non solo le postazioni di lavoro in ufficio, ma anche le persone che le occupano. Sono quindi estremamente numerosi i segnali di allarme circa una massiccia perdita di posti di lavoro. Di recente, ad esempio, Bill Gates ha espresso in un saggio grande preoccupazione per il futuro del lavoro. Anche altri esponenti di spicco del settore tecnologico hanno già delineato scenari futuri distopici. Finora, tuttavia, questo rischio non trova ancora riscontro nell'andamento dell'occupazione degli ultimi anni. È possibile che l'effetto sia ancora troppo debole e venga oscurato da fattori congiunturali e da altri sviluppi strutturali. In ogni caso, dai dati sull'occupazione non si evince che l'intelligenza artificiale stia già soppiantando su larga scala i posti di lavoro d'ufficio.

I precedenti storici forniscono pochi riscontri

Nel corso della storia, i profondi cambiamenti tecnologici hanno ripetutamente alimentato il timore di massicce perdite di posti di lavoro. È quanto avvenne, ad esempio, con l'introduzione del filatoio e del telaio meccanico, con la diffusione delle macchine a vapore o con la meccanizzazione dell'agricoltura, per citare solo alcuni casi. Determinate professioni, e talvolta persino interi settori, sono così finiti sotto

pressione o addirittura sono del tutto scomparsi. Non si è tuttavia mai verificata una disoccupazione di massa duratura a livello dell'intero tessuto economico. Grazie alla mobilità professionale e alla riqualificazione, molti lavoratori e lavoratrici hanno infatti sempre trovato un nuovo impiego in altri settori. La digitalizzazione, ad esempio, ha dato origine a nuove professioni nel settore IT, imprese di software, commercio online e numerose attività complementari che prima non esistevano. Per il passaggio a nuove attività e professioni, tuttavia, è la velocità del cambiamento a svolgere un ruolo decisivo. E nel caso dell'IA questa rapidità è estremamente elevata. Mai prima d'ora una rivoluzione tecnologica si era sviluppata in modo così esponenziale. Mentre per i personal computer erano occorsi ben 20 anni prima che un quarto della popolazione utilizzasse attivamente questa tecnologia, nel caso di un'innovazione come i chatbot basati sull'IA è bastato un anno e mezzo.

L'analisi bottom-up evidenzia un elevato impatto

Il ritmo vertiginoso dello sviluppo tecnologico rende inoltre tutt'altro che semplice stimare gli effetti dell'IA sul mercato del lavoro e su quello degli spazi adibiti a ufficio. Sulla base di ipotesi realistiche formulate al livello più granulare (quello delle singole professioni) e allargando poi il campo all'insieme aggregato dell'occupazione in ufficio, abbiamo comunque tentato di delineare un quadro dei possibili effetti sul mercato svizzero degli spazi adibiti a ufficio. L'analisi di circa 600 gruppi professionali mostra che pressoché due terzi delle persone occupate in ufficio svolgono professioni fortemente interessate dall'IA. A essere determinante, tuttavia, non è soltanto la misura in cui l'IA può svolgere determinati compiti, ma anche il fatto che sostituisca il lavoro umano oppure lo integri. Nelle professioni con un'elevata esposizione all'IA e un basso potenziale di collaborazione tra uomo e macchina, l'occupazione cresce meno che nei settori in cui l'IA svolge soprattutto una funzione di supporto. Quanto più l'IA può essere impiegata in modo complementare al lavoro umano, tanto maggiore è dunque la protezione dal rischio di perdita di posti di lavoro.

Un'inversione delle tendenze più recenti?

I risultati suggeriscono che le strutture occupazionali potrebbero subire un graduale cambiamento. Particolarmente a rischio sono le professioni d'ufficio nel settore

finanziario, informatico e della pubblica amministrazione. A livello regionale, sono soprattutto i grandi poli economici e le sedi centrali come Zugo, Zurigo, Ginevra e il Ticino a presentare i rischi più elevati per il mercato degli spazi adibiti a ufficio. Le regioni in cui le funzioni finanziarie e di sede centrale hanno un peso minore risultano invece meno esposte. Al tempo stesso, l'IA potrebbe diluire la concentrazione geografica dell'occupazione in ufficio nei centri tradizionali, invertendo così le più recenti tendenze della domanda. Non risulta tuttavia possibile trarre conclusioni univoche. Se infatti gli incrementi di produttività rendono un'attività d'ufficio più efficiente e quindi meno costosa, ciò non significa automaticamente che si possano tagliare le risorse di personale. Secondo il paradosso di Jevons, la maggiore efficienza può far crescere la domanda di un determinato servizio a tal punto da richiedere, alla fine, persino più personale d'ufficio.

Probabile una moderata pressione sulla domanda di spazi adibiti a ufficio

Per quanto riguarda la domanda di spazi adibiti a ufficio, sono ipotizzabili scenari di evoluzione molto diversi tra loro. L'analisi degli scenari spazia da una flessione di oltre il 20%

nell'arco di cinque anni in caso di forte shock da automazione, fino a un aumento superiore al 14% qualora prevalgano gli incrementi di produttività e la creazione di nuove attività. Riteniamo tuttavia più probabili sviluppi di entità contenuta: nei prossimi cinque anni la domanda di spazi adibiti a ufficio dovrebbe diminuire in misura lieve o moderata, ossia del 2-8%. È invece poco probabile che nel breve termine gli spazi adibiti a ufficio diventino obsoleti. L'elevata esposizione all'IA di molte professioni d'ufficio e gli attuali fattori d'incertezza suggeriscono comunque prudenza nella costruzione di nuovi spazi adibiti a ufficio e una maggiore attenzione a soluzioni d'uso flessibili.



Fredy Hasenmaile
Economista capo
Raiffeisen Svizzera

Editore

Raiffeisen Svizzera
Economic Research
The Circle 66
8058 Zurigo Aeroporto
economic-research@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/abitazione
raiffeisen.ch/investire

Pubblicazioni

Scoprite la nostra attuale visione dei mercati finanziari nelle nostre pubblicazioni
raiffeisen.ch/mercati-opinioni

Consulenza

Vogliate mettervi in contatto con il vostro consulente agli investimenti oppure con la vostra Banca Raiffeisen locale:
raiffeisen.ch/web/la+mia+banca

Note legali

Il presente documento ha esclusivamente finalità pubblicitarie e informative di carattere generale e non è riferito alla situazione individuale del destinatario. Il destinatario rimane direttamente responsabile di richiedere i necessari chiarimenti, di effettuare le necessarie verifiche e di consultare gli specialisti (ad es. consulente fiscale, assicurativo o legale). Gli esempi, le spiegazioni e le indicazioni menzionati hanno carattere generale e possono presentare scostamenti a seconda dei casi. Gli arrotondamenti possono infatti dare luogo a differenze rispetto ai valori effettivi.

Il presente documento non costituisce una consulenza agli investimenti o una raccomandazione individuale né un'offerta, un invito o una raccomandazione all'acquisto o all'alienazione di strumenti finanziari. In particolare il documento non rappresenta né un prospetto né un foglio informativo di base ai sensi degli art. 35 segg. o art. 58 segg. LSerFi. Le sole condizioni complete facenti fede e le esaurienti avvertenze sui rischi degli strumenti finanziari citati sono contenute nei rispettivi documenti di vendita giuridicamente vincolanti (es. prospetto [base], contratto del fondo e foglio informativo di base [FIB]/Key Information Document [KID], rapporti annuali e semestrali). Questi documenti possono essere ottenuti gratuitamente da Raiffeisen Svizzera società cooperativa, Raiffeisenplatz, 9001 San Gallo o all'indirizzo raiffeisen.ch. Gli strumenti finanziari andrebbero acquistati solo a seguito di una consulenza personale e dell'analisi dei documenti di vendita giuridicamente vincolanti e dell'opuscolo «*Rischi nel commercio di strumenti finanziari*» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB). Le decisioni prese in base al presente documento sono a rischio esclusivo del destinatario. A causa delle restrizioni legali in alcuni Paesi, queste informazioni non sono rivolte a persone la cui nazionalità, sede o domicilio si trovi in un paese in cui l'autorizzazione degli strumenti finanziari o dei servizi finanziari descritti nel presente documento è soggetta a limitazioni. Per quanto riguarda i dati di performance indicati si tratta di dati storici, da cui non si può ricavare l'andamento attuale o futuro.

Il presente documento contiene affermazioni previsionali che si basano su stime, ipotesi e aspettative formulate da Raiffeisen Svizzera al momento della redazione. In seguito al subentrare di rischi, incertezze e altri fattori, i risultati futuri potrebbero discostarsi dalle dichiarazioni previsionali. Di conseguenza tali dichiarazioni non costituiscono una garanzia di risultati e andamenti futuri. Tra i rischi e le incertezze si annoverano anche quelli descritti nel rispettivo [rapporto di gestione del Gruppo Raiffeisen](#).

Raiffeisen Svizzera e le Banche Raiffeisen adottano ogni misura ragionevole per garantire l'affidabilità dei dati e contenuti presentati. Declinano però qualsiasi responsabilità in merito all'attualità, esattezza e completezza delle informazioni pubblicate nel presente documento e non rispondono di eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e conseguenti) che dovessero derivare dalla diffusione e dall'utilizzo del presente documento o del suo contenuto. In particolare non rispondono di eventuali perdite derivanti dai rischi intrinseci ai mercati finanziari. Le opinioni espresse in questo documento sono quelle di Raiffeisen Svizzera al momento della stesura e possono cambiare in qualsiasi momento e senza ulteriore comunicazione. Raiffeisen Svizzera non è tenuta ad aggiornare il presente documento. Si declina qualsiasi responsabilità in relazione a eventuali conseguenze fiscali che dovessero verificarsi. Senza l'approvazione scritta di Raiffeisen Svizzera il presente documento non può essere riprodotto né trasmesso ad altri né in tutto né in parte.