



Conferenza stampa

Mercato immobiliare: il valore del territorio

---

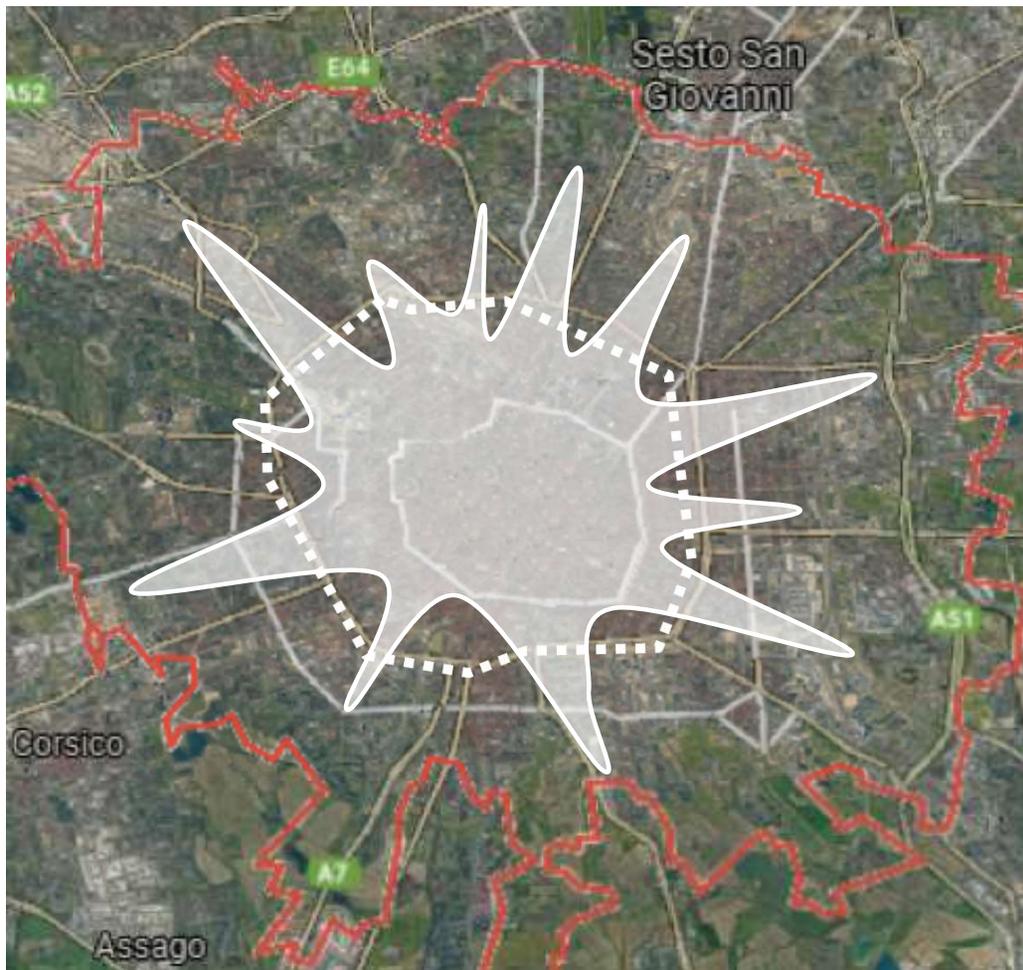
# Milano: il valore del territorio

Vincenzo Albanese

Presidente FIMAA Milano Lodi Monza Brianza

Milano, 22 ottobre 2021

## Residenziale «di qualità» oltre la 90-91



- Milano città «pocket», negli ultimi anni tuttavia la divisione tra i **due mercati**, interno alla Circonvallazione (fascia A) ed esterno, si è andata assottigliando.
- Cambia la dimensione dell'intervento (no edificio ma isolato o quartiere) e la **dotazione di servizi urbani** diviene essenziale
- Il **quartiere** con le sue **infrastrutture** e la sua **identità** assume un ruolo centrale nella qualità dell'abitare.

# Centralità della città dei quartieri



- La «**città dei quartieri**» contrappone una visione policentrica a quella monocentrica (centro- periferia).
- La **qualità della vita nel quartiere** è definita sia da infrastrutture quali i trasporti, il verde, i servizi, sia da valori culturali e sociali come l'identità del territorio e la coesione della comunità.
- La crescente attenzione verso la **sostenibilità anche sociale (ESG)** porrà al centro del benessere delle comunità i luoghi e gli immobili.

# Modalità «liquide» di vivere gli spazi urbani



La seconda vita di fabbriche, asili, mercati  
I 26 spazi ibridi in cerca di un'identità

Trasformati in luoghi sociali, sono stati mappati. Tavolo in Comune per fissarne la funzione urbana



Base Milano, via Bergognone, Mare Culturale Urbano, via G. Gabetti, Milano

- **Nuove forme di aggregazione:** laboratori artigianali, librerie e caffè sono sia spazi pubblici di passaggio sia luoghi di pausa e di collegamento tra le parti.
- Fenomeno dell'**ibridazione degli spazi** che vengono utilizzati diversamente nell'arco della giornata

# Nuovi concept residenziali



- Appartamento, edificio, servizi e contesto urbano sono elementi inscindibili della **living experience**
- Si moltiplicano interventi **mixed use** con focus sulla sostenibilità e sui quartieri
- Il **residenziale di nuova edificazione** si conferma della strategicità del prodotto
- Si assiste alla sperimentazione di nuovi modi di abitare con l'affermarsi del prodotto **Build to Rent (BTR)**

# Ibridazione delle asset class



Ibridazione: albergo, palestra, spa, spazi co-working, spazi per il delivery (locker, frigo)



# La logistica entra in città con gli hub di prossimità



Logistica? Rider? Droni? Spazi hub incorporati (locker, celle freddo?)



# Vivere in città o nel borgo?



**Empty Italian hills to come alive after exodus from cities**



**The day after**  
**Boeri "Via dalle città Nei vecchi borghi c'è il nostro futuro"**

**Città addio, ecco i centri in crescita**

**Piccolo borgo antico**



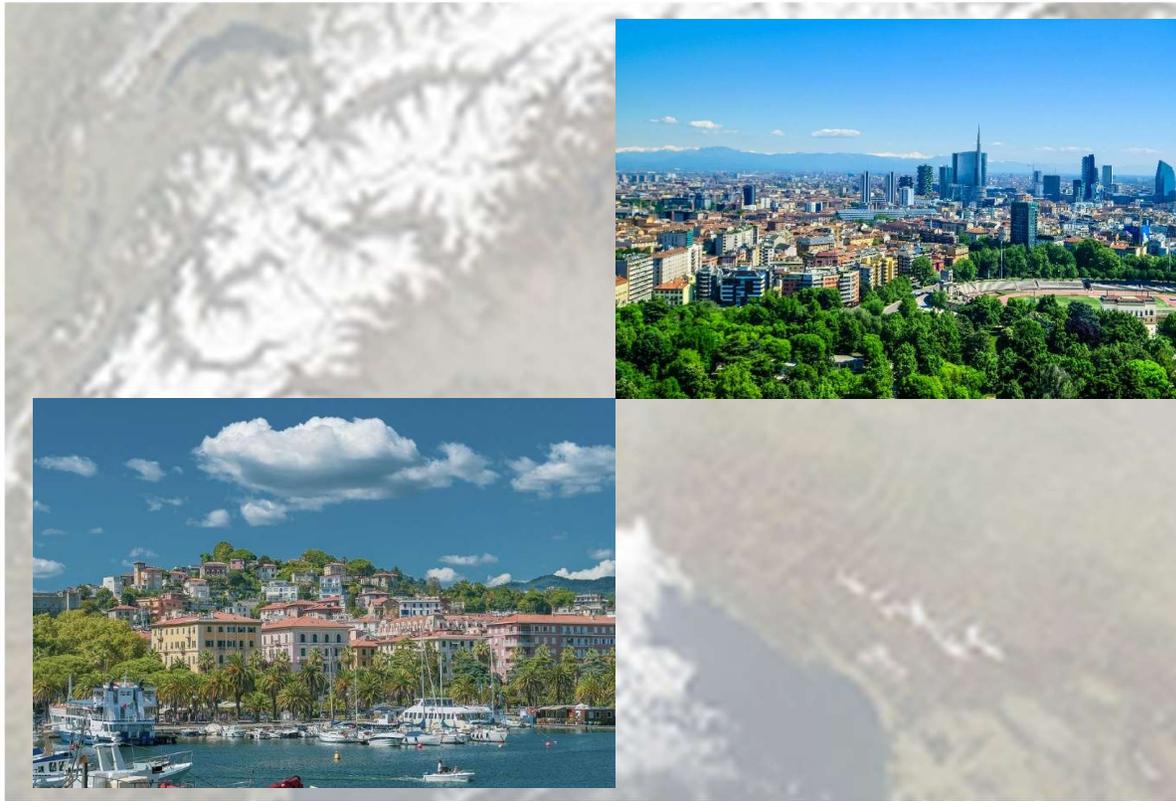
**È LA NATURA IL GRANDE ARCHITETTO DEI CAPELLI**

**Miglio Crescere**

**OFFERTA 29,50 €**

- C'è stata una fuga dalla città per ripopolare i borghi? Sarà un trend del futuro?
- La città sta perdendo o perderà la propria attrattività?
- Cambierà il nostro modo di abitare in città?

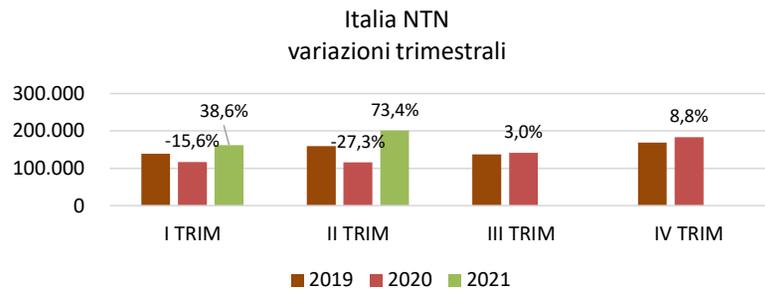
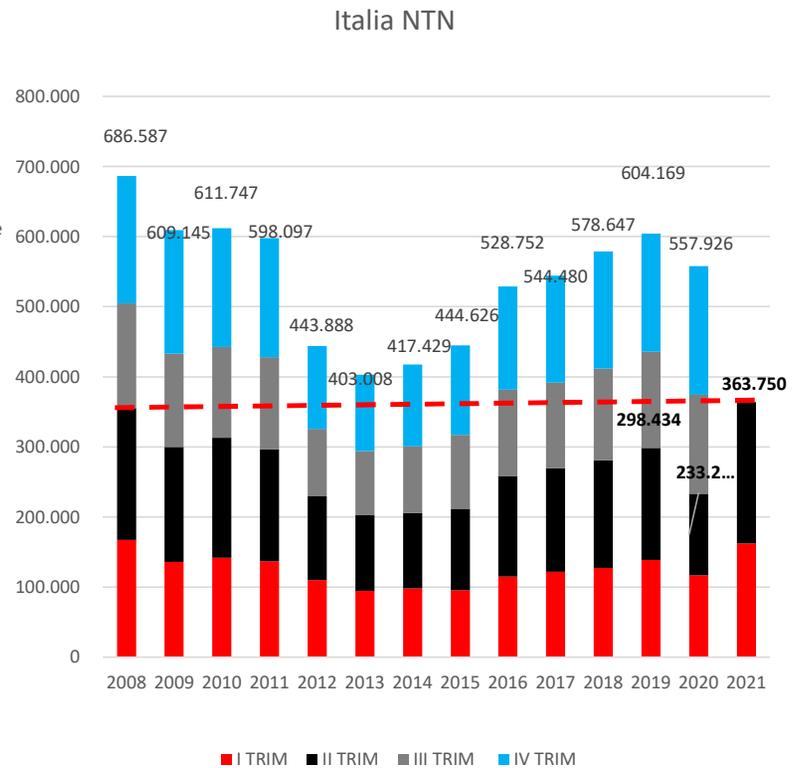
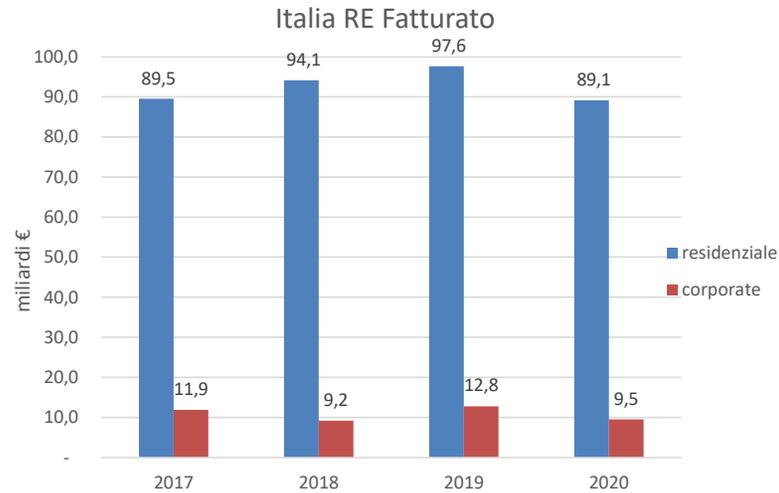
# Vivere in (più di una) città?



## La rete ferroviaria



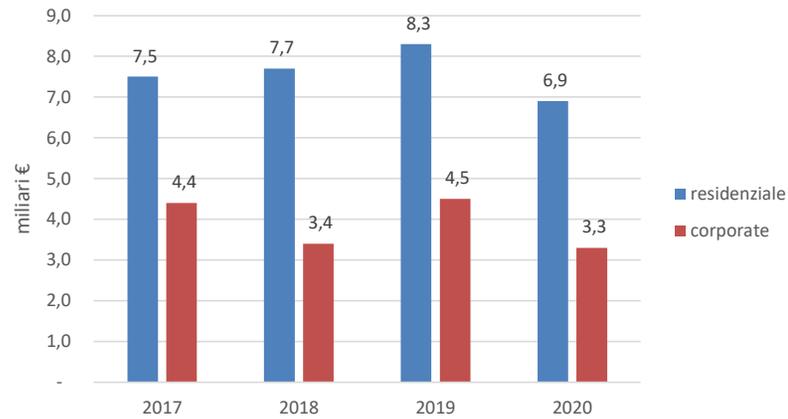
# Italia: fatturato e transazioni residenziali



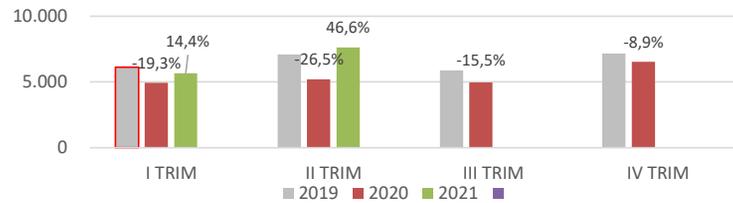
Elaborazione FIMAA MiLoMB su dati OMI

# Milano: fatturato e transazioni residenziali

Milano RE Fatturato

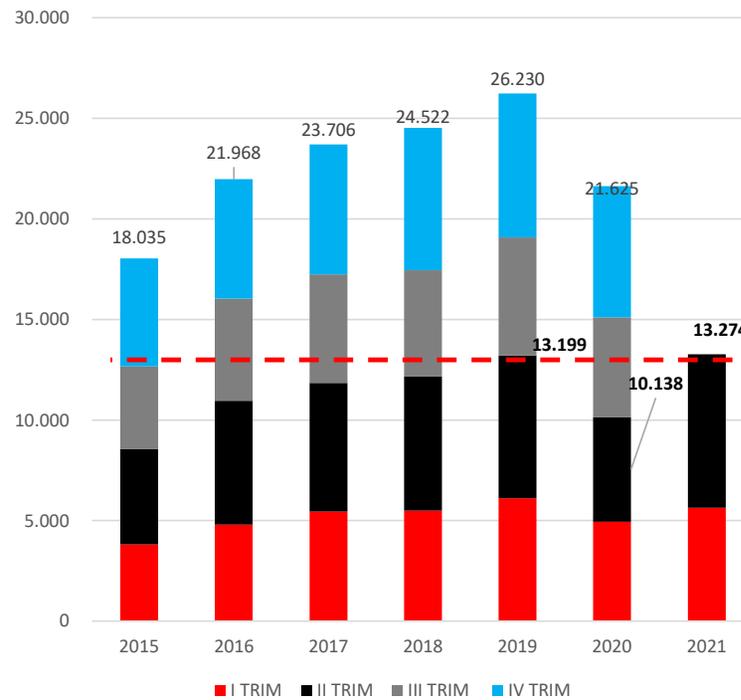


Milano NTN  
variazioni trimestrali



Elaborazione FIMAA MiLoMB su dati OMI

Milano NTN





*“Durante la pandemia abbiamo compreso che si può lavorare ovunque, ma abbiamo anche compreso che è **quando siamo insieme che facciamo la differenza [...].** Vogliamo ridisegnare l’esperienza lavorativa delle nostre persone in un luogo dove possano **esprimere tutto il loro potenziale** e dove la **creatività** e la **collaborazione** siano di casa. [...] Un luogo dove **l’energia, il benessere e l’attenzione all’ambiente** siano al centro di tutto e **dove tutti abbiamo voglia di andare**».*

*Remo Ruffini  
presidente e amministratore delegato di Moncler*