



Collegio Agenti d'Affari in Mediazione di  
Milano, Lodi, Monza Brianza e Province dal 1945

## **WORKSHOP “Il nuovo PGT e le trasformazioni della città”**

*Presentazione dei prezzi degli Immobili di Milano e Provincia del I semestre 2019*

## **Il ruolo strategico del residenziale nelle trasformazioni di Milano**

L'abitare di qualità come strumento per competere nello scenario internazionale

**Vincenzo Albanese**  
**Presidente FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza**

Milano, 30 settembre 2019

Palazzo Giureconsulti – Sala Parlamentino Piazza dei Mercanti 2, 20123 Milano MI

Qualche numero sul residenziale...

## **Andamento e previsioni di mercato**

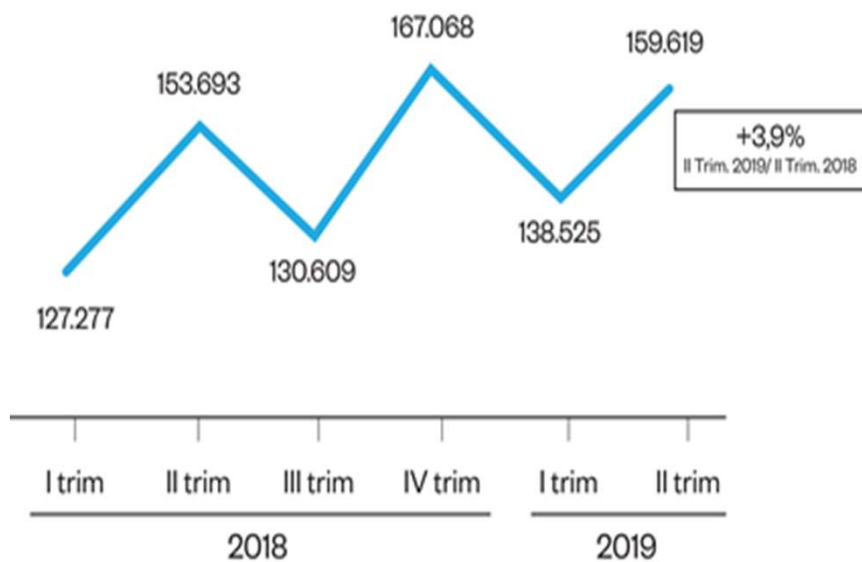
MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



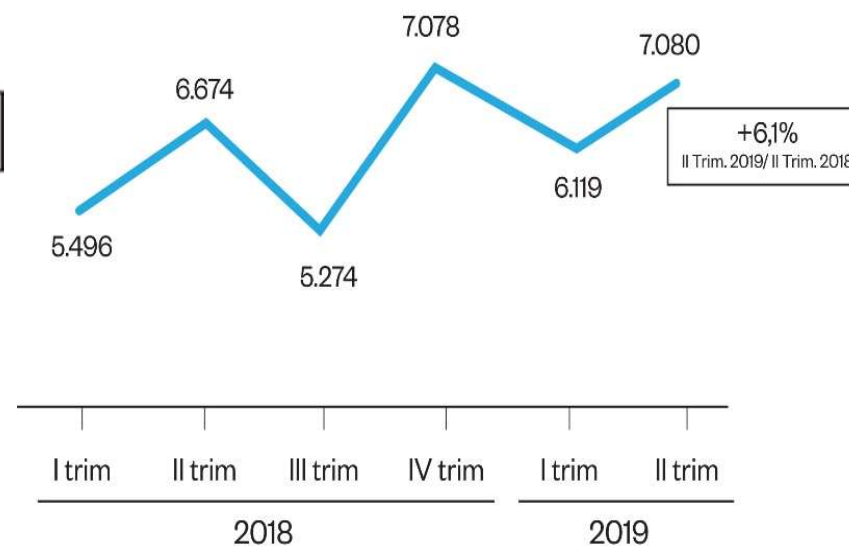
F.I.M.A.A.

# Residenziale II trim 2019

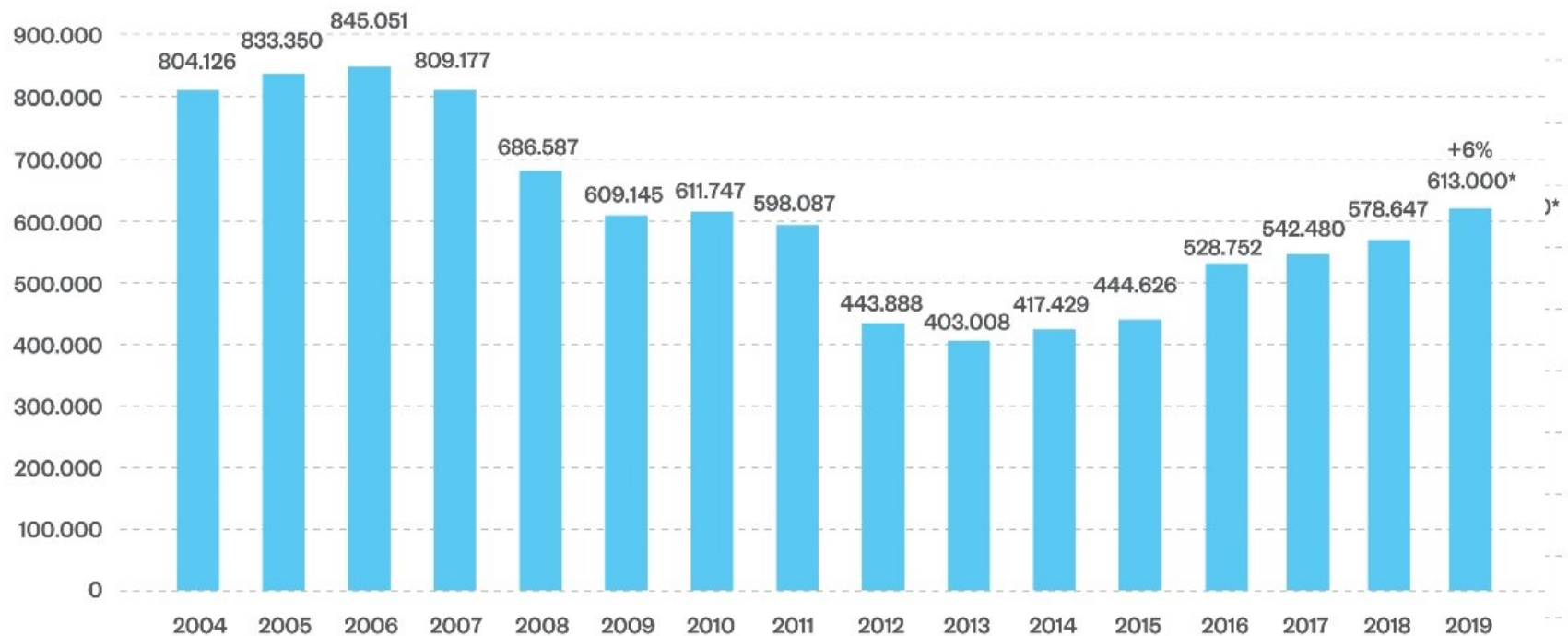
## Italia (NTN)



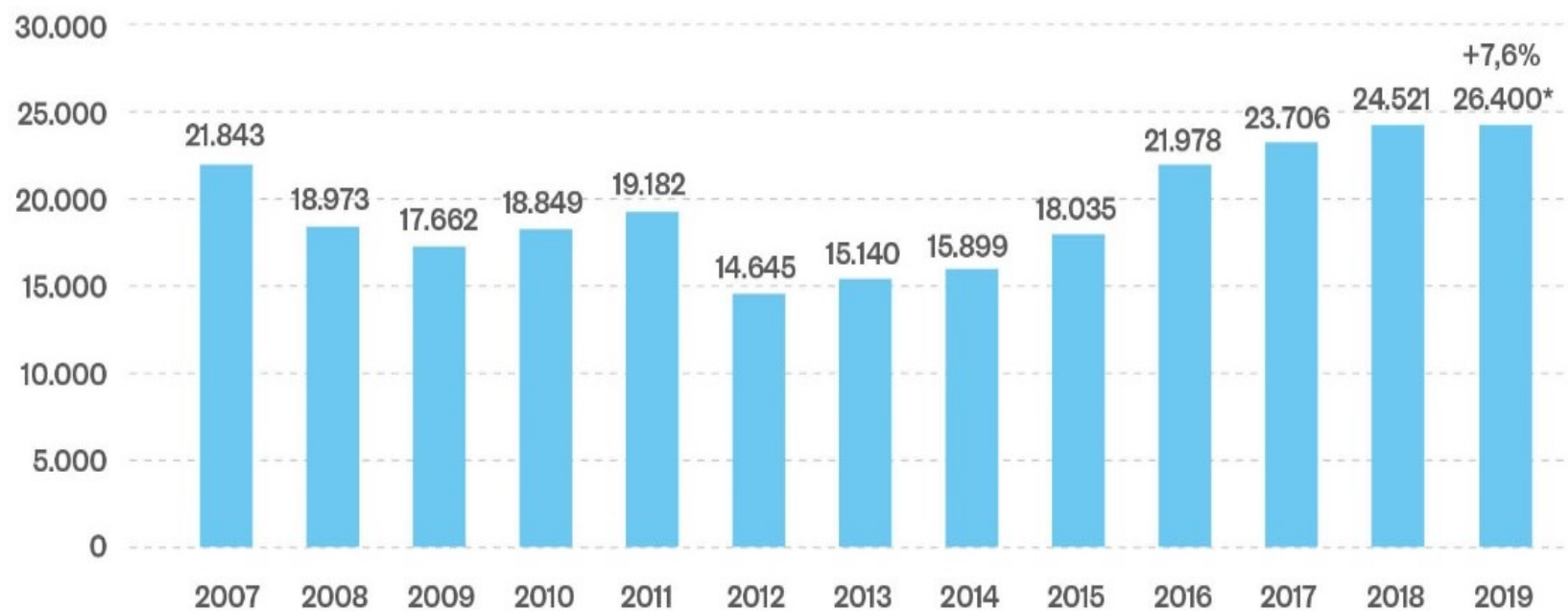
## Milano (NTN)



# Residenziale in Italia: previsioni 2019



# Residenziale a Milano: previsioni 2019



I trend del residenziale...

## **la qualità per l'innovazione del comparto**

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

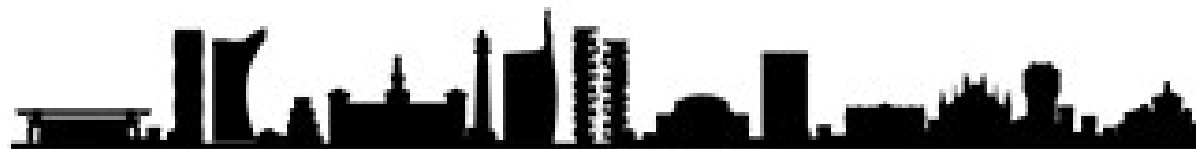
# Il mercato residenziale oggi a Milano

Periodo straordinario: sia la domanda abitativa in locazione sia quella per l'acquisto sono in grande fermento.

Per quanto riguarda l'**acquisto**, rileviamo la sovrapposizione di ben 3 domande:

- **Locale**
- **Nazionale**
- **Internazionale**

Il mercato della **locazione** si appresta a cambiare «pelle», attraverso una profonda mutazione del comparto. Questa evoluzione porterà a un approccio industriale e professionale al mercato dell'affitto.



# Le sfide di Milano 2030

## 2000-2020.

La città per quasi 20 anni si è profondamente rinnovata con interventi (anche residenziali) all'interno della Circonvallazione: **il trend è stato quello dell'innesto di 2 «magneti»** (Porta Nuova e CityLife) che hanno attratto sui loro perimetri molteplici interventi residenziali.

## La città chiede più spazio e qualità

## 2020-2030.

La domanda residenziale non può trovare risposta nella parte più centrale della città.

La sfida è realizzare un prodotto «top» al di fuori della 90-91.

Gli interventi **extra Circonvallazione dovranno cercare nuove identità.**

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.



# Residenziale oltre la 90-91

Driver strategici per la residenza di qualità:

- **scala quartiere:** attenzione al contesto sia come servizi sia come caratteristiche «soft» dell'abitare (tema identità),
- **scala isolato:** accurata progettazione dei «vuoti urbani» affinché favoriscano la condivisione e socializzazione,
- **scala edificio:** esportare l'elevata qualità delle operazioni dal centro città alle zone intermedie. La sfida è realizzare un prodotto di qualità a prezzi accessibili.

**Il ruolo della Pubblica Amministrazione sarà fondamentale per coordinare e indirizzare le singole iniziative.**

# Il mercato della locazione

**Operatori internazionali** interessati al residenziale (asset class) nella città di Milano con iniziative di sviluppo:

- Per la **vendita**,
- Per la **locazione**.

Le caratteristiche del **residenziale in locazione** prevedono:

- interventi di oltre 1000 unità,
- approccio alla progettazione ad hoc,
- centralità della gestione professionale.



MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

# Il PGT e l'abitare

Il tema residenziale è al centro delle riflessioni e delle proposte del PGT, riteniamo particolarmente significativo:

- tema **piazze e quartieri**,
- **sviluppo aree oltre alla Circonvallazione**,
- interesse per **strutture per studenti**.



MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

# Ruolo delle piazze



La biblioteca degli alberi  
ottobre 2018



Piazza A. Olivetti  
settembre 2018

Piazzetta Liberty  
giugno 2018

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

# Quartieri come borghi

Centralità del senso di appartenenza alla comunità



Ogni borgo è diverso dall'altro, **ogni quartiere ha una sua storia e identità.**

Un'esigenza fondamentale dell'abitare è legata al senso di **appartenenza alla comunità.**

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

# Abitare contemporaneo e socializzazione



Sono molteplici le **esigenze emozionali e psicologiche** legate all'abitare e la socializzazione è certamente una delle più rilevanti.

La **qualità** alla nostra vita passa dall'**incontro con le persone, dallo scambio** e dalla relazione anche nell'era digitale.



Casa che ha  
buon vicino,  
val più di  
qualche fiorino

Anonimo

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.