

Regina De Albertis,  
Assimpredil Ance, Italia

presidente@assimpredilance.it

## Profondi cambiamenti della domanda del mercato immobiliare negli ultimi anni

Negli ultimi 10-15 anni sono stati profondi i cambiamenti che hanno caratterizzato la struttura della popolazione, gli stili di vita, le nuove esigenze e sensibilità al contesto urbano da parte della domanda. Fenomeni che hanno dato una spinta formidabile ai processi di trasformazione del mercato immobiliare, soprattutto a Milano.

Cambiamenti strutturali profondi che si sono manifestati in un periodo limitato di tempo.

Basti pensare che la composizione delle famiglie residenti a Milano negli ultimi anni è fortemente cambiata. Dai nostri dati risulta che nel 2016 il 45% delle famiglie residenti a Milano è single, cioè composta da una sola persona, e che questa tipologia di famiglia è cresciuta del 32% negli ultimi 13 anni. Ed il 5% delle famiglie è composto da un genitore con figlio minore. Una tipologia di famiglia che ha avuto un incremento del 54% negli ultimi 13 anni. Di fatto il 50% delle famiglie residenti a Milano è composto da una persona adulta.

E tra le persone che vivono sole il 17,7% sono giovani tra i 18 ed i 34 anni, mentre il 16,8% sono persone con più di 80 anni. Il segmento che cresce di più tra i single sono le persone con età compresa tra i 35 ed i 64 anni (+55,6% negli ultimi 13 anni) seguito dalle persone dagli 80 anni in su (+44,8%).

Si tratta di un cambiamento epocale della struttura della popolazione di cui tutti dobbiamo tener conto. Una realtà che manifesta alcuni fenomeni evidenti:

- più famiglie, ma di dimensioni ridotte con crescita esponenziale dei single;

Negli ultimi 10-15 anni sono stati profondi i cambiamenti che hanno caratterizzato la struttura della popolazione, gli stili di vita, le nuove esigenze e sensibilità al contesto urbano da parte della domanda. Fenomeni che hanno dato una spinta formidabile ai processi di trasformazione del mercato immobiliare, soprattutto a Milano.

Cambiamenti strutturali profondi che si sono manifestati in un periodo limitato di tempo.

Basti pensare che la composizione delle famiglie residenti a Milano negli ultimi anni è fortemente cambiata. Dai nostri dati risulta che nel 2016 il 45% delle famiglie residenti a Milano è single, cioè composta da una sola persona, e che questa tipologia di famiglia è cresciuta del 32% negli ultimi 13 anni. Ed il 5% delle famiglie è composto da un genitore con figlio minore. Una tipologia di famiglia che ha avuto un incremento del 54% negli ultimi 13 anni. Di fatto il 50% delle famiglie residenti a Milano è composto da una persona adulta.

E tra le persone che vivono sole il 17,7% sono giovani tra i 18 ed i 34 anni, mentre il 16,8% sono persone con più di 80 anni. Il segmento che cresce di più tra i single sono le persone con età compresa tra i 35 ed i 64 anni (+55,6% negli ultimi 13 anni) seguito dalle persone dagli 80 anni in su (+44,8%).

Si tratta di un cambiamento epocale della struttura della popolazione di cui tutti dobbiamo tener conto. Una realtà che manifesta alcuni fenomeni evidenti:

- più famiglie, ma di dimensioni ridotte con crescita esponenziale dei single;

- invecchiamento della popolazione con l'esigenza di servizi adeguati;
- immigrati con voglia di integrazione;
- più mobilità, con aumento dei trasferimenti interni per lavoro e studio;
- più giovani che vanno a vivere soli, anche per periodi limitati;
- cambiamento degli stili di vita: i *millennial* e generazione Z concepiscono l'abitazione in modo diverso dal passato (richiesta di servizi in tutti i settori con minore propensione alla proprietà ed orientamento verso il mercato dell'affitto).

Sono fenomeni ben conosciuti ed analizzati, ma che hanno trovato scarsa consapevolezza di tali cambiamenti da parte dei decisori pubblici, soprattutto in termini di approccio regolatorio e di politiche attive di rigenerazione urbana.

È mancata in questi ultimi anni una risposta integrata e coordinata ai cambiamenti che emergono dalla società.

## Forti cambiamenti della domanda, accelerati dalla pandemia

Nuove esigenze della società, quindi, che si sono già manifestate negli ultimi anni, ma che hanno avuto una forte accelerazione con la pandemia. Lo shock da *lockdown* ha profondamente influenzato le scelte di acquisto e di affitto della domanda di abitazioni.

Molte analisi hanno messo in evidenza la volontà di acquisire abitazioni che rispettino una maggiore qualità del vivere urbano:

- la richiesta di abitazioni più grandi;
- possibilità di accesso all'esterno (balconi, terrazzi, giardini, ecc.);

## THE SHARP CHANGES IN DEMAND ACCELERATED BY THE PANDEMIC. THE RESPONSE NEEDED TO RAISE THE QUALITY OF LIFE IN CITIES

### Profound changes in the demand on the real estate market in recent years

In the last 10-15 years there have been profound changes that have characterised the structure of the population, lifestyles, new needs and sensitivity to the urban context on the demand side: phenomena that have given a formidable boost to the transformation processes of the real estate market, especially in Milan.

These were profound structural changes that occurred over a limited period of time.

The composition of families residing in Milan has changed dramatically in recent years. Our data shows that in 2016, 45% of families residing in Milan are single, i.e., made up of a single person, and that this type of family has grown by 32% in the last 13 years. 5% of families are made up of a parent with a minor, a type of family that has

increased by 54% in the last 13 years. In fact, 50% of families residing in Milan are made up of only one adult.

Among the people who live alone, 17.7% are young people between 18 and 34 years old, while 16.8% are people over 80 years old. The segment that grows the most among singles are people aged between 35 and 64 (+ 55.6% in the last 13 years) followed by people aged 80 and over (+ 44.8%).

This is an epochal change in the structure of the population that we must all take into account. It is a reality that manifests some obvious phenomena:

- more families, but smaller in size with exponential growth of singles
- ageing of the population with the need for adequate services
- immigrants with a desire for integration
- more mobility, with an increase in internal transfers for work and study

- more young people who live alone, even for limited periods

change in lifestyles: millennials and generation Z see the homes in a different way than in the past (demand for services in all sectors with less propensity for ownership and orientation towards the rental market).

These are well-known and analysed phenomena, but which have found little awareness of these changes by public decision-makers, especially in terms of regulatory approach and active urban regeneration policies.

In recent years, there has been a lack of an integrated and coordinated response to the changes emerging in society.

### Sharp changes in demand accelerated by the pandemic

Hence, new needs of society that have already arisen in recent years are now

- spazi per lavorare in *smart working* all'interno delle abitazioni (o negli spazi comuni dedicati) e dotati di ambienti riconvertibili in termini di funzioni ed uso;
- disponibilità a risiedere in zone più decentrate a parità di budget fissato;
- rilievo del contesto urbano nel quale l'abitazione si colloca (più verde, più servizi, più collegamenti, ecc.);
- abitazioni ecosostenibili che assicurino il confort interno e la gestione degli ambienti con la domotica a livello di singola unità immobiliare e di edificio;
- aumento della richiesta di abitazioni in locazione.

Una domanda che ha incrementato la richiesta di qualità urbana nella scelta del prodotto casa. Quello che colpisce è l'intensità del fenomeno ed una domanda che ha subito interiorizzato le nuove priorità del vivere urbano.

Anche nel comparto non residenziale gli effetti della pandemia si stanno manifestando in termini di nuove esigenze di domanda di spazi e di prodotti offerti sul mercato.

Non vi è dubbio che l'adozione del sistema dello *smart working* per milioni di persone in tutti i settori produttivi nella fase dell'emergenza, abbia stimolato un forte riflessione sull'uso temporaneo o meno di questo sistema in futuro, perché ha certamente interessato sia il management delle aziende sia i lavoratori.

Sembrano prevalere alcune linee principali di approccio.

È emerso che negli uffici vi saranno meno postazioni e più spazi collaborativi per l'incontro anche informale di chi lavora. Vi sarà la tendenza prevalente di un uso dello *smart working* per sempre a rotazione con diverse intensità in funzione del tipo di attività.

Per le grandi aziende vi sarà una riduzione della domanda di spazi, ma sarà prevalente un notevole ridisegno della distribu-

strongly accelerated by the pandemic. The lockdown shock has profoundly influenced the purchase and rental choices of housing demand.

Many analyses have highlighted the desire to acquire houses that entail a higher quality of urban life:

- the demand for larger houses
- possibility of access to the outside (balconies, terraces, gardens, etc.);
- spaces for *smart working* inside houses (or in dedicated common areas) and equipped with environments that can be converted in terms of functions and use
- willingness to reside in more decentralised areas for the same fixed budget
- survey of the urban context in which the house is located (greener, more services, more connections, etc.)
- eco-sustainable houses that ensure

internal comfort and management of the environments with home automation at the level of individual real estate units and buildings

- increase in the demand for rental housing.

This demand has increased the demand for urban quality in the choice of the home product. What is striking is the intensity of the phenomenon and a demand that has immediately internalised the new priorities of urban living. Even in the non-residential sector, the effects of the pandemic can be observed in terms of new demands for space and products offered on the market. There is no doubt that the adoption of the *smart working* system for millions of people in all production sectors in the emergency phase has stimulated a strong reflection on the temporary or non-temporary use of this system in the future because it

zione degli spazi con molta attenzione al confort e alla qualità dell'aria per chi lavora.

Un cambiamento di concezione degli uffici, già presente, ma che troverà un'accelerazione in tutti gli *asset*. Un aumento della gestione attiva degli edifici dedicati agli uffici.

Un processo di cambiamento che impegnerà in modo significativo tutta la filiera delle costruzioni e dell'immobiliare nei prossimi anni.

La logistica, con la crescita esponenziale dell'e-commerce, aumenterà in modo rilevante la sua presenza sul mercato con una strategia di penetrazione degli spazi dedicati anche nelle zone centrali delle grandi aree metropolitane.

È ancora presto per valutazioni appropriate sull'evoluzione della distribuzione commerciale nella fase post pandemia.

Si intravedono spinte contrapposte da parte della società tra grande, media e piccola distribuzione. Sarà un comparto che evolverà in funzione dei comportamenti diffusi dei consumatori. Ma sembra già manifestarsi uno sviluppo combinato tra grande distribuzione ed offerta commerciale di prossimità. Soprattutto una richiesta di servizi di prossimità anche nelle grandi aree urbane come condizione di qualità della vita.

### **Cambio di paradigma nello sviluppo urbano e nella filiera delle costruzioni**

Molte analisi, a cominciare da quelle sviluppate dal Centro Studi di Assimpredil Ance, hanno messo in luce i profondi cambiamenti che caratterizza-

no la domanda del mercato immobiliare per la modifica della struttura della popolazione, gli stili di vita e le nuove esigenze del vivere contemporaneo.

has certainly affected both the management of the companies and the workers.

Some main lines of approach seem to prevail. It emerged that in the offices there will be fewer workstations and more collaborative spaces for the informal meeting of those who work. There will be the prevailing trend of using *smart working* forever in rotation with different intensities depending on the type of activity. For large companies, there will be a reduction in the demand for space, but a significant redesign of the distribution of spaces will prevail, with great attention to comfort and air quality for those who work. A change in the concept of the offices, already present, will find an acceleration in all assets. An increase in the active management of office buildings will occur. This is a process of change that will significantly engage

the entire construction and real estate supply chain in the coming years. Logistics, with the exponential growth of e-commerce, will significantly increase its presence on the market with a strategy of penetrating dedicated spaces, even in the central areas of large metropolitan areas. It is still too early to make appropriate assessments on the evolution of commercial distribution in the post-pandemic phase. There are conflicting pressures from large, medium and small distribution companies. It will be a sector that will evolve according to the widespread consumer behaviour. But a combined development between large-scale distribution and proximity commercial offer seems to be already manifesting itself. Above all, a request for proximity services even in large urban areas as a condition of quality of life is required.

Nel ciclo di incontri “Metamorfosi del mercato”, organizzato dal Centro Studi dell’Associazione, è emerso come l’offerta abbia risposto a questi cambiamenti in termini di nuovi prodotti, tecnologia, sostenibilità ambientale, servizi, modelli di business, nuovi attori imprenditoriali. Sono emersi la complessità del nuovo modo di stare sul mercato e la crescita della dimensione dei nuovi attori della filiera del settore delle costruzioni e del volume degli investimenti messi in campo.

Una sfida che necessariamente la filiera delle costruzioni e dell’immobiliare deve saper cogliere, rispondendo con modelli d’impresa adeguati in termini di dimensioni, di *governance* interna e di assetti proprietari in grado di operare sul mercato con un assetto imprenditoriale proprio di un settore industriale evoluto.

Non vi è dubbio che le innovazioni di processo e di prodotto, la sostenibilità ambientale, l’applicazione dei criteri ESG, il tasso di tecnologia incorporata negli ambienti costruiti, l’attenzione alle esigenze della domanda, i nuovi modelli di business, devono indurre il settore delle costruzioni e dello sviluppo immobiliare ad affrontare il nuovo mercato con un approccio diverso dal passato.

È opportuno essere consapevoli che la pandemia ha accelerato in modo straordinario i fenomeni ed i processi di innovazione emergenti negli anni passati e che nella fase post pandemia la richiesta di miglioramento della qualità del vivere e del produrre sarà prorompente.

Una spinta che inciderà in modo significativo sulla richiesta di nuovi prodotti e di un nuovo contesto urbano con la conseguente necessità di avviare processi intensi di trasformazione e rigenerazione urbana.

#### **Paradigm shift in urban development and in the construction chain**

Many analyses, starting with those developed by the Assimpredil Ance Study Center, have highlighted the profound changes that characterise the demand of the real estate market due to the modification of the population structure, lifestyles and the new needs of contemporary living.

In the series of meetings called “Metamorphosis of the market”, organised by the Association’s Study Center, it emerged how the offer has responded to these changes in terms of new products, technology, environmental sustainability, services, business models and new entrepreneurial players. The complexity of the new way of being on the market and the growth of the size of the new players in the construction sector and of the volume of investments made have emerged.

This is a challenge that the construction and real estate supply chain must be able to grasp, responding with appropriate business models in terms of size, internal governance and ownership structures capable of operating on the market with an entrepreneurial structure typical of an advanced industrial sector.

There is no doubt that process and product innovations, environmental sustainability, the application of ESG criteria, the rate of technology incorporated in built environments, attention to the needs of demand and new business models must induce the construction and real estate development sector to face the new market with a different approach to the past.

It is important to be aware that the pandemic has dramatically accelerated the phenomena and processes of innovation emerging in recent years,

Una grande opportunità di lavoro per gli operatori del settore se saranno in grado di presentarsi sul nuovo mercato con un assetto organizzativo ed una cultura imprenditoriale orientata al cambiamento.

Ma perché la qualità urbana migliori anche i decisori pubblici dovranno fare la propria parte, affinché i processi di rigenerazione urbana si compiano concretamente ed in tempi compatibili con le esigenze della società.

Si deve, infatti, ritenere che vi sarà un aumento della mobilità all’interno delle aree urbane per cercare soluzioni abitative più conformi alle proprie esigenze.

Un cambiamento di approccio che riguarderà anche il comparto non residenziale, che richiederà un’offerta di prodotti e servizi connessi diversi dal passato, una distribuzione degli spazi e delle funzioni urbane più adeguate all’evolversi della società. Da qui la necessità di ripensare il modello di sviluppo urbano, la nuova offerta di soluzioni urbane adeguate a mantenere attrattivo il territorio e che deve riguardare tutti i protagonisti pubblici e privati del mercato.

I decisori pubblici dovranno assumere decisioni che favoriscano una maggiore ricucitura tra centro, periferie ed aree decentrate, dotandole di infrastrutture di trasporto e di servizio, aree verdi e luoghi di incontro sociale, qualità urbana. Regole urbanistiche più flessibili e in grado di favorire processi reali di rigenerazione urbana.

Un ruolo per i decisori pubblici che viene espressamente richiesto dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), predisposto dal Governo italiano proprio con riguardo ai programmi di rigenerazione urbana. Sono infatti notevoli le risorse attribuite alle città metropolitane e ai comuni per pro-

and that in the post-pandemic phase, the demand for improvement in the quality of living and production will be overwhelming.

This push will significantly affect the demand for new products and a new urban context with the consequent need to initiate intense processes of urban transformation and regeneration.

It is a great job opportunity for operators in the sector if they are able to present themselves on the new market with an organisational structure and a change-oriented entrepreneurial culture.

But, for urban quality to improve, even public decision-makers will have to do their part so that urban regeneration processes are carried out concretely and in times compatible with the needs of society.

In fact, it must be assumed that there will be an increase in mobility within

urban areas to seek housing solutions that are more in line with people needs. This change of approach will also affect the non-residential sector, which will require an offer of related products and services different to the past, a distribution of spaces and urban functions that are more appropriate to the evolution of society.

Hence, there is a need to rethink the urban development model, the new offer of urban solutions suitable to keep the territory attractive, addressing all public and private players in the market.

Public decision-makers will have to take decisions that favour a greater mending between the centre, suburbs and decentralised areas, equipping them with transport and service infrastructures, green areas and places of social meeting and urban quality: more flexible urban planning rules

gettare e realizzare piani urbani integrati e processi di rigenerazione urbana.

Si tratta di programmi di intervento finalizzati alla riprogettazione, riqualificazione e ridisegno di spazi urbani anche con operazioni di demolizione e ricostruzione di porzioni di città in situazioni di disagio sociale, ambientale e urbano, per riportare queste parti di città ad una migliore qualità della vita, integrandole in modo organico al contesto urbano nelle quali sono inserite.

Sarà molto importante che i decisori pubblici coinvolgano anche nella fase di progettazione dei piani di rigenerazione urbana i soggetti privati, portatori di esperienze e conoscenze sulle caratteristiche e le esigenze della domanda. Un coinvolgimento, peraltro, espressamente indicato nella legge di attuazione del PNRR approvata dal Parlamento italiano alla fine del 2021.

Un coinvolgimento che dovrà riguardare anche la parte realizzativa e gestionale di tali programmi perché non c'è sostenibilità sociale ed ambientale se non vi è la sostenibilità economica nei processi di intervento urbano. Numerosi sono gli strumenti esistenti per questo coinvolgimento. Sarà la lungimiranza dei decisori pubblici ad attivarli in modo efficiente ed efficace con una visione di lungo termine.

Una sfida che deve riguardare, quindi, tutti gli attori del mercato, pubblici e privati, perché in futuro si possa avere una qualità urbana adeguata alle esigenze della società contemporanea.

Siamo convinti che per il settore delle costruzioni e dello sviluppo immobiliare e per la qualità urbana ci possa essere davvero un nuovo inizio.

able to favour real urban regeneration processes.

This is a role for public decision-makers that is expressly requested by the *Piano Nazionale Di Ripresa E Resilienza* (PNRR), prepared by the Italian Government precisely with regard to urban regeneration programmes. In fact, the resources attributed to metropolitan cities and municipalities for designing and implementing integrated urban plans and urban regeneration processes are considerable.

These are intervention programmes aimed at the redesign, requalification and re-design of urban spaces, also taking into account the demolition and reconstruction of portions of cities in situations of social, environmental and urban hardship, to restore these parts of the city to a better quality of life, integrating them in an organic way to the urban context in which they are inserted.

It will be very important that public decision-makers involve private subjects and bearers of experience and knowledge on the characteristics and needs of demand, also in the planning phase of urban regeneration plans. Moreover, this involvement was expressly indicated in the law implementing the PNRR approved by the Italian Parliament at the end of 2021.

The involvement must also concern the implementation and management part of these programmes because there is no social and environmental sustainability if there is no economic sustainability in the urban intervention processes. There are numerous tools for this involvement. It will be the task of public decision-makers to activate them efficiently and effectively with a long-term vision.

It is a challenge that must therefore concern all the players in the market,

public and private, so that in the future we can have an urban quality adequate to the needs of contemporary society. We are convinced that there can truly be a new beginning for the construction and real estate development sector and for urban quality.