

.casa

Edilizia. Una ricerca McKinsey illustra l'evoluzione dei trend di progettazione

Spazi flessibili e servizi per gli sviluppi urbani

Adriano Lovera

Servizi comuni, edilizia ad hoc per alcune categorie demografiche – “senior” in testa – flessibilità estrema degli spazi, esperienze turistiche uniche. Sono alcuni dei driver che guideranno nel futuro prossimo il lavoro di sviluppatori e professionisti della pianificazione urbana, secondo la ricerca “How innovation is reshaping Europe’s urban environment” che McKinsey ha anticipato al Sole 24 Ore.

Si parte dalle tendenze sociali, demografiche e di consumo. L’urbanizzazione è sempre più spinta, ormai il 75% degli europei vive in città e così non solo gli uffici, ma anche i moderni poli logistici indispensabili per l’e-commerce, si posizionano vicino se non all’interno dei perimetri metropolitani. A livello residenziale, benché la popolazione complessiva sia in diminuzione, servono sempre più unità ma di piccole dimensioni perché sale la quota di nuclei composti da una sola persona: dal 29% al 33% del totale nell’Ue in 10 anni (dal 28% al 33% in Italia, addirittura il 41% in Germania). La popolazione invecchia e nel 2030 il 23% degli europei (170 milioni di persone) saranno over 65, però in buona salute e desiderosi di vivere in casa da soli, con l’ausilio di

servizi ed eventualmente assistenza sanitaria in comune. E continuerà a salire la richiesta di sistemi domotici connessi. Cambiano anche i modelli di trasporto, con sempre meno auto. Fenomeno che dirotta sempre più investimenti retail in “hub” e stazioni.

Come sta rispondendo il mercato a questo scenario? «I cambiamenti socioeconomici innescano l’innovazione. Ci sono già esperienze che mostrano lo sforzo del real estate di adattarsi», si legge nel documento firmato dai senior partner Stefano Napoletano, Nicola Sandri e Gernot Strube. Ad esempio le case modulari e trasportabili, gli hotel temporanei e itineranti, fino al prototipo Moby Mart (creato in Svezia, per ora ne esiste uno a Shanghai) sorta di negozio mobile che si sposta da solo in città e recapita a casa la spesa tramite guida autonoma. Sono esempi che trovano applicazione nell’ospitalità, nel retail e nel marketing, ma tutti accomunati dalla richiesta sempre più forte di flessibilità degli spazi, di fruizione temporanea stile “pay per use”, concetti introdotti da co-working e sharing economy. Nel residenziale aumenta il desiderio di spazi piccoli e servizi comuni, immediatamente disponibili? Ecco nascere a Londra The Collective Old Oak, residenze in cui si fondono mini appartamenti in affitto e spazi per co-working. O il network

americano di residence Common, che ai soci permette di soggiornare per lunghi o brevi periodi nelle strutture affiliate in stanze o mini-studio di fascia alta, con incluso nell’affitto servizi come wi-fi, lavanderia, manutenzione e pulizia.

Anche il turismo, dove è pressante la richiesta di esperienze uniche e di lusso, cambia il volto agli spazi. Nascono esempi come l’Imperial hotel Arcade di Tokyo, che offre piani dedicati allo shopping, compresi gioielli e preziosi. Mentre nel residenziale per l’età matura, negli Usa sono ormai realtà le micro comunità aperte a tutti (come il Ranch Mission Viejo in California), ma che agli over 55 offrono appartamenti più servizi riservati, con piscina, terrazza, barbecue e intrattenimento serale.

23%

OVER 65
È la quota di anziani prevista in Europa nel 2030. Gli sviluppi residenziali dovranno prevedere spazi ad hoc, accessibili e con servizi ricreativi e assistenziali



Peso: 12%