

Abitare oltre la proprietà

*Original*

Abitare oltre la proprietà / Coricelli, Federico; Robiglio, Matteo; Russi, NICOLA PAOLO. - STAMPA. - (2019), pp. 1-127.

*Availability:*

This version is available at: 11583/2766132 since: 2019-11-11T17:20:21Z

*Publisher:*

Quaderni del Future Urban Legacy Lab - Politecnico di Torino

*Published*

DOI:

*Terms of use:*

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

*Publisher copyright*

(Article begins on next page)

# Abitare oltre la proprietà

Abitare oltre la proprietà

Torino, Novembre 2018

Contratto di Ricerca

Sidief

Centro Interdipartimentale FULL, Politecnico di Torino

Responsabile scientifico

Matteo Robiglio

Coordinamento

Nicola Russi

Ricerca condotta da:

Federico Coricelli, Matteo Robiglio, Nicola Russi

Collaboratori

Lorenzo Rabagliati, Giulia Ravera

Progetto grafico

Federico Coricelli

La presente ricerca è stata realizzata con il contributo di Sidief. Un particolare ringraziamento a Carola Giuseppetti e Ernesto Casara.

ISBN 978-88-85745-30-8

*«Society is rapidly tending towards hotel life»*

Putnam's Magazine, 1853



POLITECNICO  
DI TORINO

Future  
Urban Legacy  
Lab

**La città contemporanea presenta nuove e molteplici forme d'abitazione temporanea, alcune delle quali rimangono ancora inesplorate nell'ambito del contesto italiano.**

**L'obiettivo di questa ricerca è quello di fornire una prima investigazione a scala globale sulla più ampia offerta di forme non tradizionali di residenza in affitto. Nuove tipologie d'abitazione che ad una più attenta osservazione consentono di rintracciare differenti modelli generatori. Da un lato l'hotel e la stanza progettata su principi antropometrici, dall'altro lato l'unità abitativa normata dagli standard.**

**Da ciò emerge un più ampio spettro di condizioni spaziali a cavallo tra privacy e dimensione collettiva, che amplificano e mettono in crisi la dicotomia classica tra pubblico e privato.**

# Indice

## 1. L'affitto in Italia

|  |    |
|--|----|
| Proprietà e affitto in Italia              | 10 |
| Confronto tra Italia ed Europa             | 12 |
| Potenziale                                 | 14 |
| <i>L'alloggio in affitto:</i>              | 16 |
| <i>Casa diminuita o albergo aumentato?</i> |    |

## 2. Dalla camera alla città

|  |    |
|--|----|
| Origini                                      | 24 |
| Campioni                                     | 28 |
| Campioni: modelli distributivi               | 30 |
| Campioni: unità abitativa<br>spazi condivisi | 32 |
| <i>Modelli di housing temporaneo</i>         | 34 |

## 3. Rentscape

|   |    |
|---|----|
| Dalla privacy allo spazio pubblico      | 38 |
| Casa come prodotto                      | 40 |
| Offerta globale                         | 42 |
| Elementi della privacy                  | 44 |
| Elementi della condivisione             | 62 |
| Indice <i>Rentscape</i>                 | 80 |
| <i>Modelli di case modelli di città</i> | 82 |

## 4. Sei città per sei domande

|   |     |
|---|-----|
| Sei realtà differenti                       | 88  |
| Guida                                       | 90  |
| Superficie media <i>affordable</i>          | 92  |
| Casi studio vs superficie <i>affordable</i> | 94  |
| New York                                    | 96  |
| 1_Ollie Carmel Place                        | 98  |
| Frankfurt                                   | 100 |
| 2_iPartment                                 | 102 |
| Tokyo                                       | 104 |
| 3_Codan Shinonome Canal Court               | 106 |
| Philadelphia                                | 108 |
| 4_Bridge on Race                            | 110 |
| Dubai                                       | 112 |
| 5_Bluwaters                                 | 114 |
| Huningue (Basilea)                          | 116 |
| 6_La Dunette                                | 118 |
| Tassonomia dei casi                         | 120 |
| Spazi e servizi                             | 122 |
| Fonti                                       | 127 |

**1.**

**L'affitto in Italia**

## Proprietà e affitto in Italia

L'Italia è un paese di proprietari.

A partire dagli anni '60 l'accesso alla casa è stato garantito da politiche che incoraggiavano l'acquisto del bene casa come stabilizzatore sociale.

In questo contesto, la locazione diviene uno stadio transitorio per il passaggio alla proprietà, o l'unica alternativa per chi non può permettersi una casa.

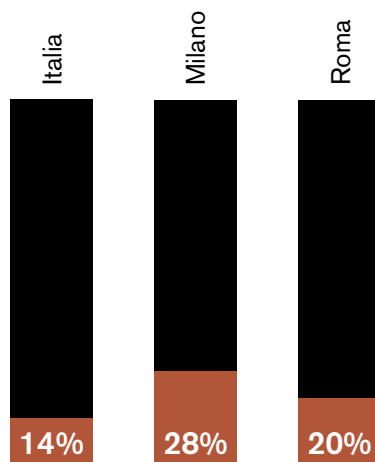
In realtà la storia urbana delle metropoli e delle città ad alta densità, mostrano come l'affitto sia una componente fondamentale per ospitare una popolazione in transito ed in continuo ricambio, vitale per alcuni settori dell'economia.

Le statistiche su base nazionale mostrano l'affitto come titolo di godimento accessibile per la

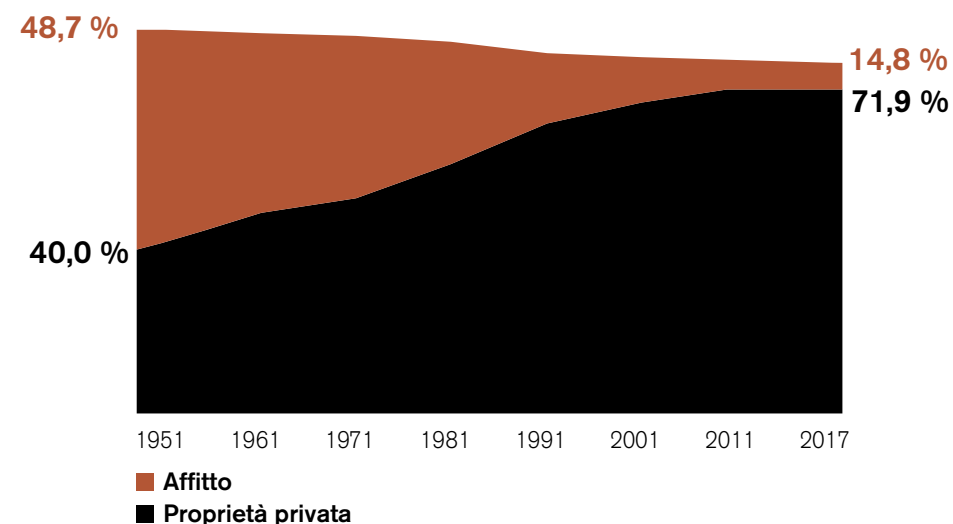
maggioranza della popolazione: in media i 9 milioni di affittuari italiani spendono 400€ per l'affitto (14% del salario medio). Tuttavia, i dati riguardanti città come Milano o Roma mostrano un mercato dell'affitto molto competitivo ed una popolazione degli affittuari superiore alla media nazionale.

**La dimensione media dell'alloggio in locazione in Italia è di circa 70m<sup>2</sup>**

**A Milano la quota di abitanti in affitto equivale al doppio della media nazionale**



Il grafico mostra come le realtà urbane di Milano e Roma abbiano una quota di abitanti in affitto superiore alla media nazionale. Fonti: ISTAT.



Il grafico mostra come a partire dagli anni '60 la proprietà privata sia divenuta il titolo di godimento prevalente in Italia. Fonte: ISTAT, Housing Europe

## Confronto tra Italia ed Europa

La proporzione tra proprietari ed affittuari in Europa non si discosta troppo dai numeri italiani: 71% contro 17%.

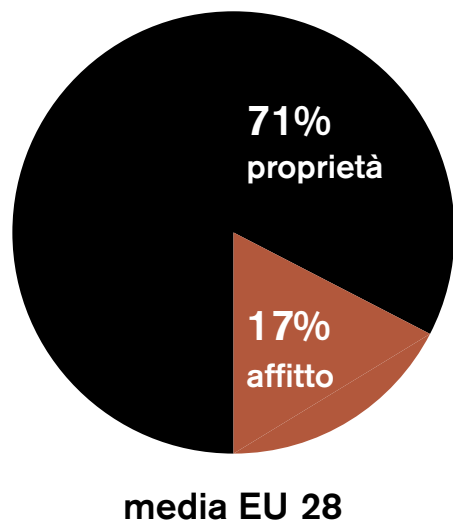
Questa media è influenzata notevolmente dai paesi dell'est, dove la redistribuzione degli alloggi post-socialista è avvenuta mediante il trasferimento di proprietà dallo Stato ai singoli.

Le uniche eccezioni europee in cui l'affitto rappresenta un'alternativa rilevante rispetto alla proprietà sono i paesi del nord Europa. La Germania, per particolari condizioni politiche, ha addirittura una divisione equa dei due

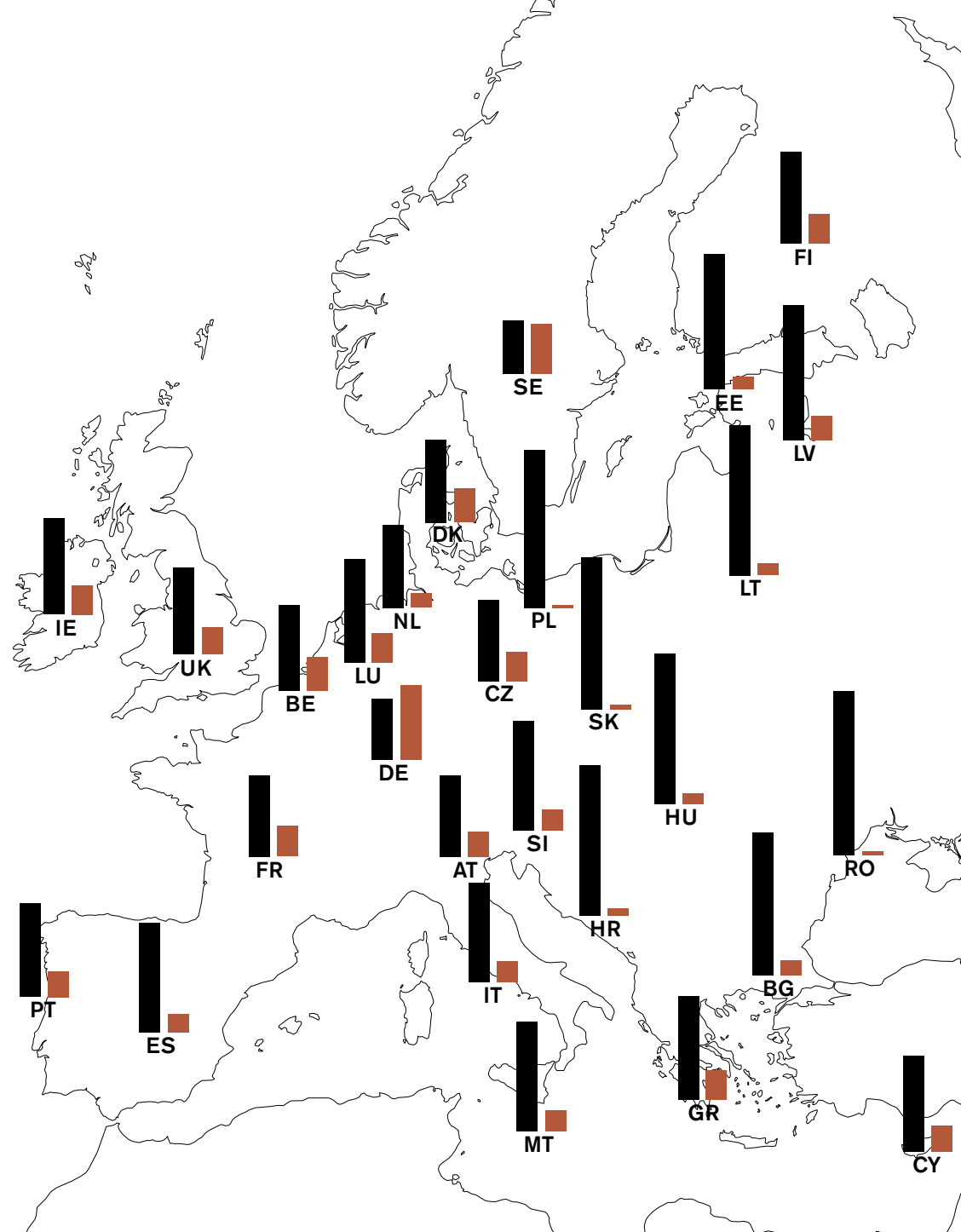
titoli di godimento.

In generale, si può affermare che il livello di osservazione da cui guardare il fenomeno sia quello delle città rispetto a quello delle medie nazionali. La città è il luogo in cui l'agglomerazione di economie, migrazioni, turismo ed opportunità da luogo alle sperimentazioni e sull'offerta di housing costruito e pensato per l'affitto.

**In Europa il titolo di godimento preferenziale è la proprietà privata a prescindere dai differenti contesti**



Il grafico mostra la media europea dei titoli di godimento principali. Fonte: Housing Europe



La mappa mostra la proporzione tra proprietari ed affittuari in Europa. Fonte: Housing Europe

## Potenziale

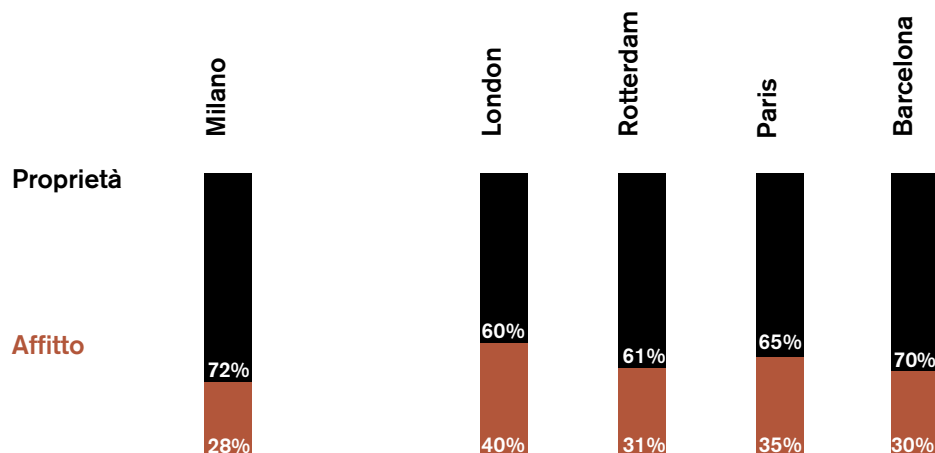
Analizzando le principali metropoli ed agglomerati urbani si ottiene una quota maggiore di affittuari sul mercato privato, ed in alcuni casi anche di affitto sociale.

Nel contesto Italiano, Milano non fa eccezione rispetto alla dinamica europea in cui la metropoli è il luogo in cui l'offerta di casa in affitto si esprime su un mercato denso ed altamente competitivo.

Milano è anche la città con il reddito pro capite più alto di Italia (numero). Tuttavia, l'alloggio economicamente sostenibile per questo reddito corrisponderebbe a poco più di 30m<sup>2</sup>. Attualmente la superficie media di mercato dell'unità in affitto è di circa 70m<sup>2</sup>. Le ragioni di questo scarto sono

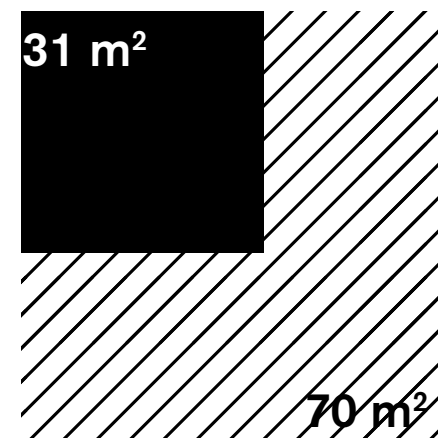
molteplici ed imputabili a questioni di ordine sociale ed economico che esulano lo spazio di questa ricerca. Si può però asserire che esiste uno spazio di manovra per ripensare ad una ottimizzazione del mercato e degli standards qualitativi sull'offerta per i vari segmenti di mercato.

**L'alloggio affordable a Milano è di 31m<sup>2</sup>. La superficie media dell'alloggio è di 70m<sup>2</sup>.**



Il grafico mostra la proporzione tra affittuari e proprietari di casa nelle principali metropoli europee.

Alloggio affordable



Alloggio medio

Il diagramma mostra la differenza tra la superficie media dell'alloggio in affitto a Milano e la superficie di un ipotetico alloggio *affordable*. Per superficie *affordable* si intende la superficie accessibile ad un terzo del salario medio cittadino. Fonte: Scenari Immobiliari, Agenzia delle entrate.

## **L'alloggio in affitto: casa diminuita o albergo aumentato?**

“When moving to a new apartment, one no longer has to pack the moving van, but only one's suitcase. The model of the dwelling is no longer the detached house, which is inadequate as mass housing, but the hotel, which is adapted to provide all conveniences and the utmost comfort”.

Ludwig Hilberseimer, *Großstadtarchitektur*, 1927

La locazione è apparsa nel corso del secondo dopoguerra come condizione temporanea da superare attraverso l'acquisizione di una casa propria. Questo processo, comune a tutti i paesi europei, ha notevolmente ridotto l'offerta delle case in locazione anche nell'ambito del social housing. Lo sviluppo urbano incentrato esclusivamente sulla casa di proprietà ha prodotto una sovra-dotazione di manufatti edilizi, poco resilienti alle fluttuazioni demografiche e sociali presenti nelle città contemporanee. A partire dall'esempio dell'american Hotel è possibile immaginare un cambio di paradigma tra la casa come bene a scapito della casa come servizio, dove lo spazio è modulato ed ottimizzato sulle reali esigenze dei suoi abitanti.

**2.**

**Dalla camera alla città**

# Origini

**Osservando una qualsiasi città contemporanea si può notare come il concetto di casa in affitto corrisponda ad una molteplicità di differenti formalizzazioni.**

**Da un lato le unità residenziali inserite in case d'abitazione la cui tipologia non si distingue dalla casa di proprietà. Questo è il caso di tutti i tessuti urbani ottocenteschi di città come Parigi o Berlino, costruiti da interi edifici di case d'affitto poi passate in regime di proprietà privata.**

**Dall'altro lato si trovano edifici collettivi nati dalla sperimentazione tipologica legata alla combinazione di spazi collettivi e di spazi privati in un unico edificio. Il social housing nasce dall'idea di una casa per l'occupazione temporanea, dove la dimensione di condivisione di una comunità transitoria è accolta negli spazi comuni.**

**Due modelli fondanti della tipologia residenziale si confrontano con quello dell'hotel, le cui innovazioni tecnologiche e spaziali sono state determinanti nello sviluppo diverse forme di housing.**

## 1. la casa d'affitto

La città moderna è da sempre stata caratterizzata dall'alta dotazione di case d'affitto.

Le *Mietskasernen* berlinesi, i *tenements* newyorchesi, gli *immeubles de rapport* parigini.

Queste tipologie sono state messe a punto dagli architetti e regolatori della città come infrastrutture efficienti per accogliere una società che si stava rapidamente inurbando. Gli abitanti si distribuivano nelle sezioni di questi edifici in spazi di qualità e misura corrispondenti alla loro capacità economica.

Al volgere del diciannovesimo secolo alcuni quartieri di case d'affitto avevano raggiunto condizioni di densità e disagio insostenibili per le città.

La reazione a questo fenomeno ha dato vita alle sperimentazioni sul social housing, rendendo il *welfare state* a sua volta grande proprietario a servizio dei cittadini.

Nel dopoguerra la costruzione in massa di entrambe queste tipologie ha portato alla definizione degli standards dimensionali degli alloggi, ancora oggi in uso nei regolamenti edilizi urbani.

## 2. casa per tutti

Insieme alla casa d'affitto urbana, i complessi di housing sociale sono una delle matrici tipologiche su cui si modella l'offerta temporanea della città moderna e contemporanea.

A partire dalle proposte utopiche e filantropiche dell'Ottocento, modelli come il Falansterio di Guise (1840) o le sperimentazioni nella Russia sovietica sono serviti come base per tutte le future iterazioni e reinterpretazioni della casa sociale. La produzione di massa nel dopoguerra contribuisce ad una sostanziale tipizzazione dei modelli, operata sull'ottimizzazione dei costi per alloggiare più abitanti possibile. L'idea della "casa per tutti" si è poi spostata su politiche che hanno favorito l'accesso alla proprietà privata rispetto all'approvvigionamento diretto. Nonostante questo passaggio fondamentale, edifici come il Narkomfin di Ginzburg e Milinis (1930), anche se pensati per una società dai valori opposti a quelli contemporanei, rimangono icone e modelli con cui ogni progetto di residenza collettiva si confronta.

In particolare, progetti pensati e costruiti (o convertiti) per l'affitto sono organizzati a partire da molte delle idee che hanno caratterizzato la nascita e lo sviluppo dell'housing sociale.

## 3. hotel

L'hotel nasce alla fine del Settecento negli Stati Uniti come tipologia più efficiente per ospitare una società plurale e democratica di sconosciuti. Questa "tecnologia sociale" propone per la prima volta in chiave commerciale un complesso di servizi all'abitare connessi con unità abitative della dimensione di una camera da letto.

L'unità è minima e modulata sulle dimensioni antropometriche, non regolata dagli *standards* di natura sociale che successivamente entreranno nei regolamenti edilizi di tutte le città.

Nella città contemporanea l'hotel si ibrida con l'edificio per appartamenti dando vita a diversi modelli di housing: *residential hotels*, *boarding houses*, *co-living*, *serviced apartments*. Tutti modelli caratterizzati dalla compresenza di servizi materiali ed immateriali inclusi nel contratto d'affitto.





Vista di due file di *tenements* a Manhattan nel 1902



Esterno del Narkomfin nel 1930.



Vista esterna dell'Astor Hotel, New York. Fonte: ephemeralnewyork.wordpress.com



The Astor Roof - HOTEL ASTOR - New York

Salone da pranzo dell'Astor Hotel, New York. Fonte: ephemeralnewyork.wordpress.com

# Campioni

## 1. la casa d'affitto

La Mietskaserner (caserma d'affitto) rappresenta il modello fondamentale di casa d'appartamenti urbana, costruita con una pianta a 'C' permette di accorpare due edifici formando una corte interna. Anche i Tenements Newyorchesi sono costruiti per formare delle corti esagonali lunghe e strette una volta accorpati, in questo caso in linea rispettando l'andamento della griglia della città.

Mietskasernen



Berlino, 1850s

Tenements



New York, 1910s

## 2. casa per tutti

La tipologia a ballatoio diviene a partire dal Moderno quella ritenuta più efficiente per ottenere il massimo numero di alloggi in un corpo di fabbrica. Nel Narkomfin questo principio viene estremizzato anche mediante l'utilizzo di piani sfalsati per minimizzare la distribuzione. Queste logiche si propongono anche nel dopo guerra in casi come la casa INA di Lingeri.

Narkomfin



Mosca, 1930

Casa INA al QT8



Milano, 1951

## 3. hotel

La tipologia urbana del 'palace hotel' si sviluppa tipicamente con un podio pubblico ed una serie di edifici per le camere al di sopra. Il Pennsylvania Hotel di McKim Mead & White si imposta su un intero isolato di New York. Il The Public di Herzog & de Meuron sfrutta ampie superfici vetrate per massimizzare l'utilizzo dei suoi spazi comuni a tutti i piani dell'hotel.

Hotel Pennsylvania



New York, 1919

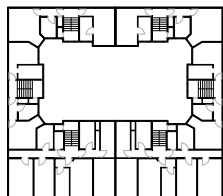
The Public



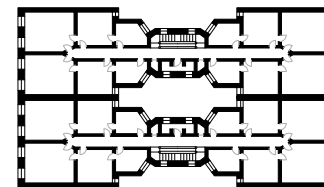
New York, 2014

## Campioni: impianti distributivi

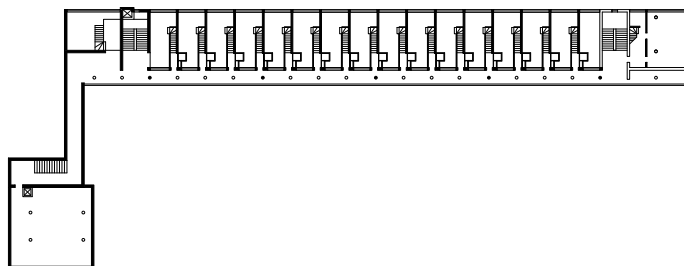
1A



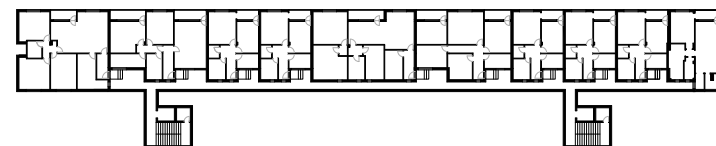
1B



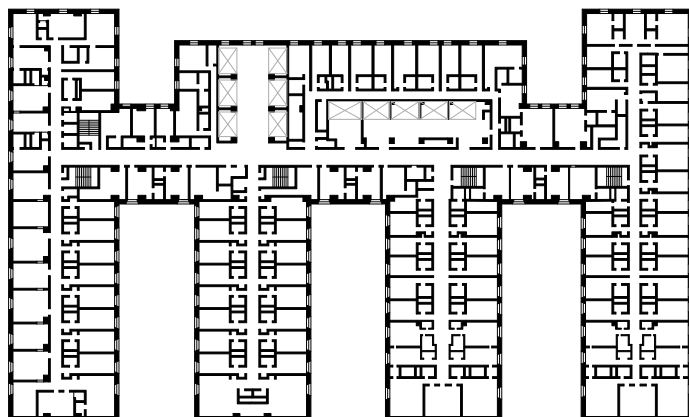
2A



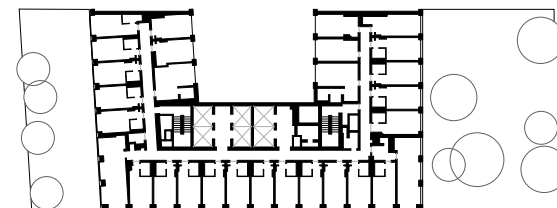
2B



3A



3B



Piante tipo: 1A Mietskaserne, 1B Tenements, 2A Narkomfin, 2B Casa alta al QT8, 3A Pennsylvania Hotel 3B The Public

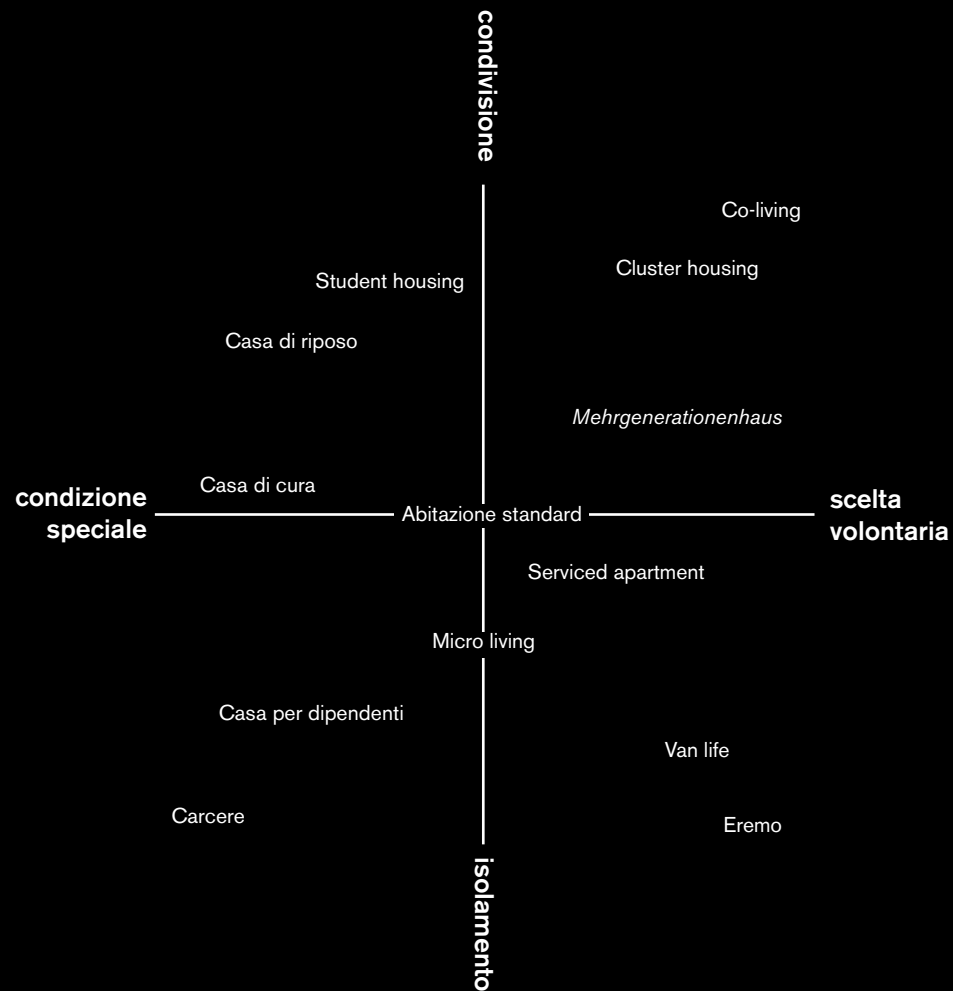
## Unità abitativa

|    |                  |  |  |  |  |
|----|------------------|--|--|--|--|
| 1A | 70m <sup>2</sup> |  |  |  |  |
| 1B | 32m <sup>2</sup> |  |  |  |  |
| 2A | 56m <sup>2</sup> |  |  |  |  |
| 2B | 53m <sup>2</sup> |  |  |  |  |
| 3A | 24m <sup>2</sup> |  |  |  |  |
| 3B | 18m <sup>2</sup> |  |  |  |  |

## Spazi condivisi

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

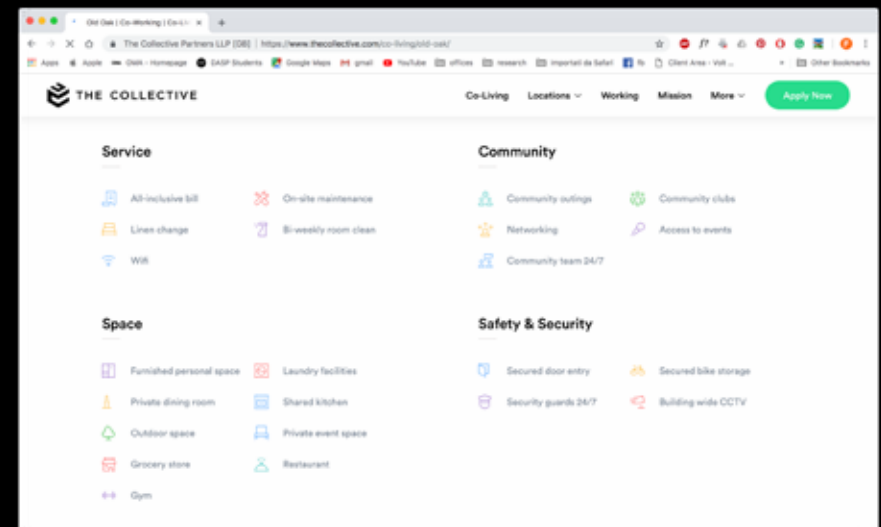
# Modelli di housing temporaneo



La casa di proprietà si adatta al contenuto sociale che ospita durante l'arco della sua "vita". La casa d'affitto, soprattutto nella sua forma urbana, si riferisce spesso ad un target specifico di abitanti. Nel diagramma nella pagina di fianco si vede come l'uso temporaneo di una casa sia legato a condizioni speciali o ad una scelta volontaria: da un lato il carcere dall'altro l'eremo.

La presente ricerca investiga le tipologie di case per l'affitto urbane per abitanti che scelgono volontariamente di abitare (grazie alle loro capacità economiche).

Diversi modelli di housing temporaneo corrispondono ad un diverso grado di privacy e condivisione nell'organizzazione degli spazi. Se pur dotate di servizi collettivi, le tipologie per fasce di reddito superiori tendono a garantire la privacy dell'abitante con unità domestiche complete di tutti i servizi (cucina, sala da pranzo, living room), mentre le tipologie più competitive sul mercato, come il co-living, rendono collettivi anche quegli spazi tipicamente privati come la cucina o lo spazio per il riposo, il tempo libero e altre attività sociali.



**3.**

**Rentscape**

## Dalla privacy allo spazio pubblico

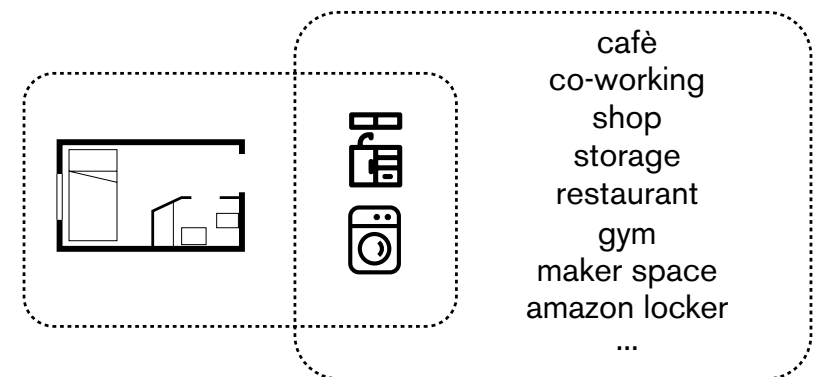
Osservando il paesaggio domestico negli edifici pensati e progettati per l'affitto (*rentscape*) si possono costruire possibili parentele tra progetti in contesti diversi per target totalmente differenti.

Scomponendo gli spazi dei vari progetti si ottiene un campionario di ambienti che variano da quelli più privati a quelli direttamente connessi con lo spazio pubblico

L'elemento di base, la stanza da letto, sembra condividere trasversalmente ai vari esempi mappati un grado di "genericità" assimilabile a quello della camera d'hotel. In un gradiente dalla privacy allo spazio

pubblico, il *rentscape* si compone progressivamente di elementi del mondo dei servizi professionali, come lavanderie, cucine, tavoli da gioco, se pure inseriti in ambienti collettivi per una comunità ristretta. Se gli elementi ricorrenti dell'unità abitativa minima paiono essere trasversali globalmente, quelli della condivisione danno luogo a spazi ibridi dove gli usi si sovrappongono grazie ad accostamenti inediti.

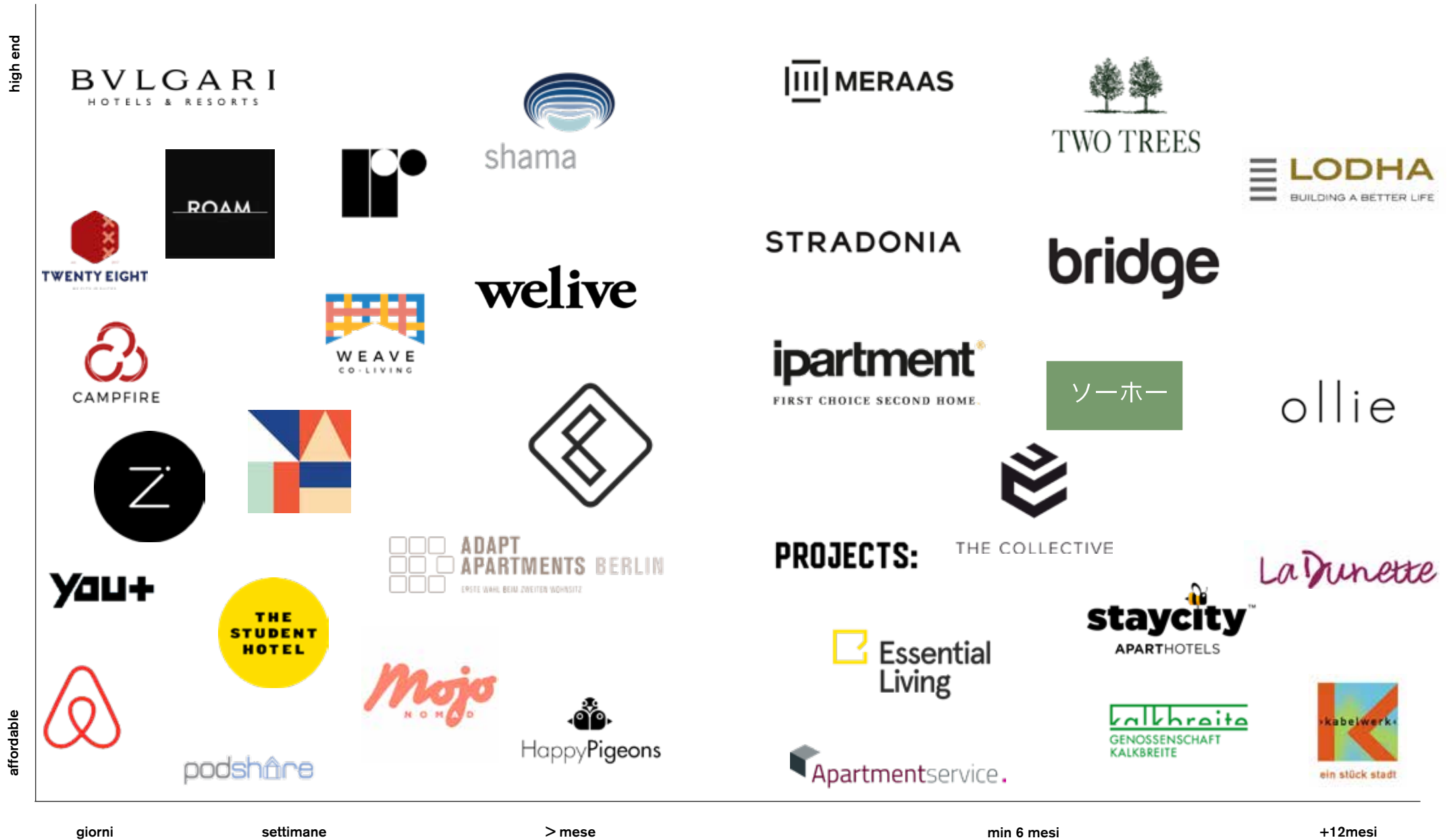
|               |                  |                        |
|---------------|------------------|------------------------|
| kitchen       | dining           | salon = club           |
| house-keeping | bathing          | children's space       |
| services      | physical culture | individual living cell |



Il diagramma viene realizzato da Karel Teige nel 1932 come schema base per la collettivizzazione della casa sovietica.

Il diagramma in basso mostra il gradiente da sinistra verso destra dalla privacy dell'unità minima agli spazi collettivi passando per i servizi domestici collettivizzati.

# Casa come prodotto



# Offerta globale



- 1\_The Student Hotel
- 2\_Ollie Carmel Place
- 3\_Common
- 4\_Roam
- 5\_Welive
- 6\_Zoku
- 7\_The Collective

- 8\_Podshare
- 9\_Weave
- 10\_Campfire
- 11\_The Nate
- 12\_Mojo Nomad
- 13\_Essential Living
- 14\_Happy Pigeons

- 15\_Projects
- 16\_Shama
- 17\_Stradonia
- 18\_TwentyEight
- 19\_Adapt
- 20\_Staycity
- 21\_lpartment

- 22\_TwoTrees
- 23\_BridgeonRace
- 24\_Packard Building
- 25\_Meraas
- 26\_Shinonome Canal Court
- 27\_La Dunette

● Co-living

● Serviced apartments

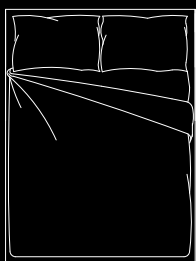
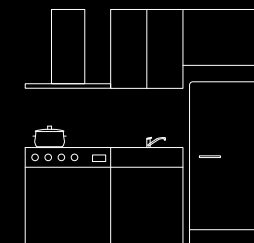
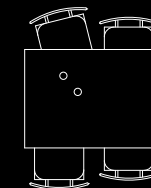
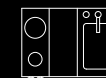
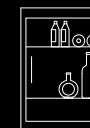
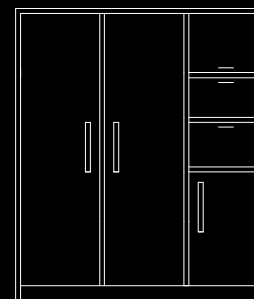
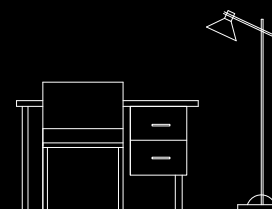
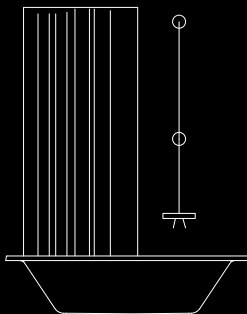
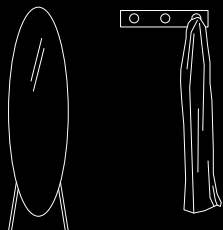
● Luxury apartments

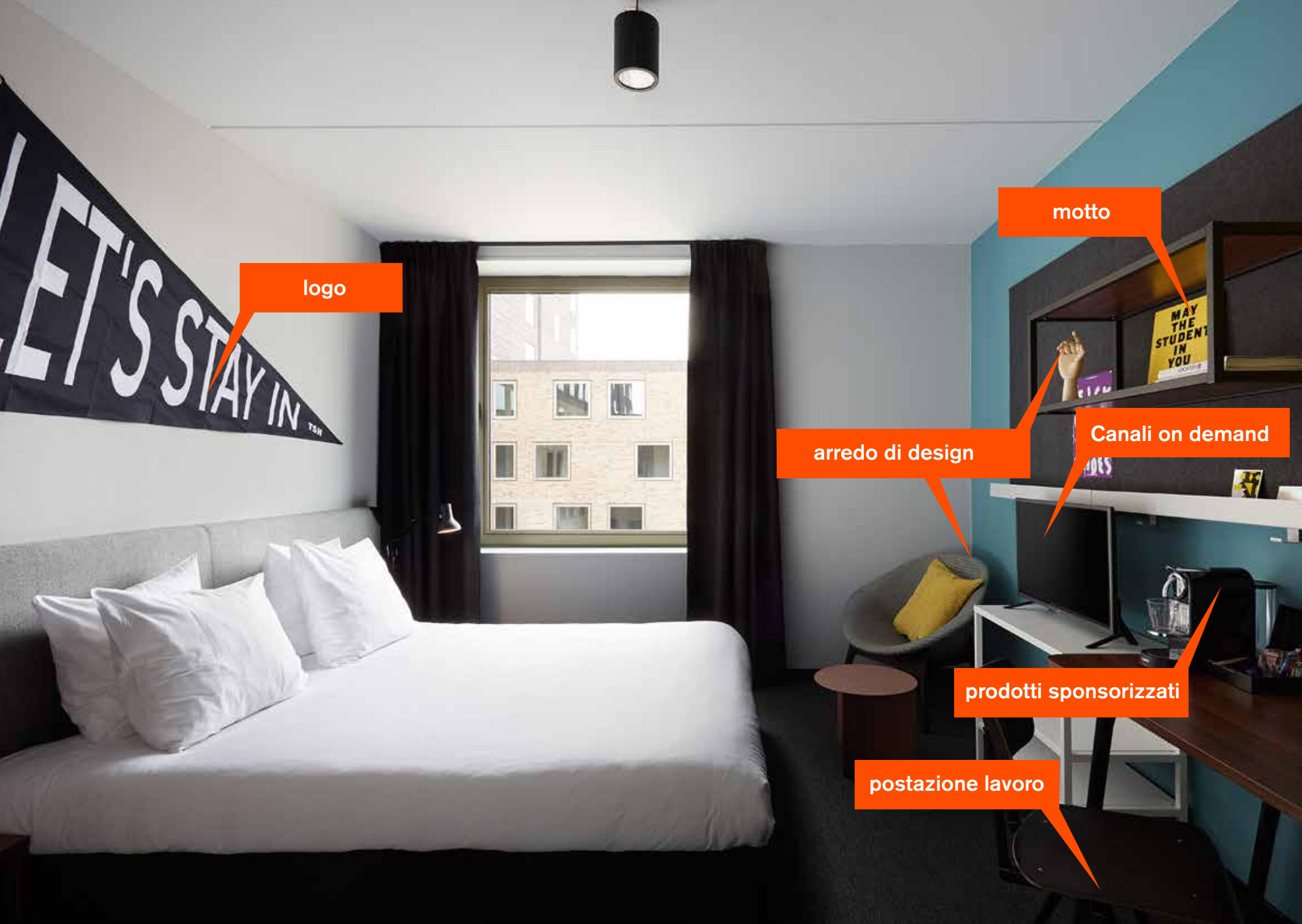
● SoHo

● Elderly

# Elementi della privacy

Lo spazio generico dell'unità si può comporre di vari elementi che ne aumentano la potenziale autosufficienza. L'assenza del bagno o della cucina indica una progressiva dipendenza dell'unità dagli spazi connessi, mentre la loro inclusione di oggetti per il 'comfort' sposta lo spazio generico della stanza verso quello della 'casa'.





LET'S STAY IN TSH

logo

motto

arredo di design

Canali on demand

prodotti sponsorizzati

postazione lavoro



01A\_1\_stanza  
The Student Hotel, Amsterdam



01A\_1\_stanza  
The Student Hotel, Barcellona



01A\_1\_stanza  
The Student Hotel, Parigi



01A\_1\_stanza  
The Student Hotel, Rotterdam



01A\_1\_stanza  
The Student Hotel, Dresda



01A\_1\_stanza  
The Student Hotel, Eindhoven



01A\_2\_stanza  
Ollie co-living, New York



01A\_2\_stanza  
Ollie co-living, New York



01A\_1\_stanza  
The Student Hotel, Firenze



01A\_1\_stanza  
The Student Hotel, Groninga



01A\_2\_stanza  
Ollie co-living, Pittsburgh



01A\_2\_stanza  
Ollie co-living, Pittsburgh



01A\_1\_stanza  
The Student Hotel, LAia



01A\_1\_stanza  
The Student Hotel, Maastricht



01A\_2\_stanza  
Ollie co-living, Pittsburgh



01A\_2\_stanza  
Ollie co-living, Pittsburgh



01A\_3\_stanza  
Common, Chicago



01A\_3\_stanza  
Common, Chicago



01A\_4\_stanza  
Roam, Bali



01A\_4\_stanza  
Roam, Bali



01A\_3\_stanza  
Common, New York



01A\_3\_stanza  
Common, New York



01A\_4\_stanza  
Roam, Londra



01A\_4\_stanza  
Roam, Miami



01A\_3\_stanza  
Common, San Francisco



01A\_3\_stanza  
Common, San Francisco



01A\_4\_stanza  
Roam, San Francisco



01A\_4\_stanza  
Roam, Tokyo



01A\_3\_stanza  
Common, Seattle



01A\_3\_stanza  
Common, Washington DC



01A\_5\_stanza  
Welive, New York



01A\_5\_stanza  
Welive, New York



01A\_5\_stanza  
Welive, Washington DC



01A\_5\_stanza  
Welive, Washington DC



01A\_11\_stanza  
The Nate, Hong Kong



01A\_12\_stanza  
Mojo Nomad Aberdeen, Hong Kong



01A\_6\_stanza  
Zoku, Amsterdam



01A\_7\_stanza  
The Collective, Londra



01A\_13\_stanza  
Essential Living Vantage Point, Londra



01A\_13\_stanza  
Essential Living Bethnal Green, Londra



01A\_8\_stanza  
Podshare, Los Angeles



01A\_8\_stanza  
Podshare, Los Angeles



01A\_14\_stanza  
Happy Pigeons Prenzlauer Berg, Berlino



01A\_14\_stanza  
Happy Pigeons Charlottenburg, Berlino



01A\_9\_stanza  
Weave, Hong Kong



01A\_10\_stanza  
Campfire, Hong Kong



01A\_15\_stanza  
Project Ostkreuz, Berlino



01A\_15\_stanza  
Project Neukolln, Berlino



01A\_16\_stanza  
Shama, Bangkok



01A\_16\_stanza  
Shama, Hangzhou



01A\_20\_stanza  
Staycity, Birmingham



01A\_20\_stanza  
Staycity, Dublino



01A\_16\_stanza  
Shama, Hong Kong



01A\_16\_stanza  
Shama, Shanghai



01A\_20\_stanza  
Staycity, Edimburgo



01A\_20\_stanza  
Staycity, Lione



01A\_17\_stanza  
Stradonia, Cracovia



01A\_17\_stanza  
Stradonia, Cracovia



01A\_20\_stanza  
Staycity, Liverpool



01A\_20\_stanza  
Staycity, Londra



01A\_18\_stanza  
Twenty Eight, Amsterdam



01A\_19\_stanza  
Adapt, Berlino



01A\_20\_stanza  
Staycity, Marsiglia



01A\_20\_stanza  
Staycity, York



01A\_21\_stanza  
Ipartment, Colonia



01A\_21\_stanza  
Ipartment, Colonia



01A\_22\_stanza  
TwoTrees, New York



01A\_22\_stanza  
TwoTrees, New York



01A\_21\_stanza  
Ipartment, Colonia



01A\_21\_stanza  
Ipartment, Francoforte



01A\_23\_stanza  
BridgeonRace, Philadelphia



01A\_24\_stanza  
Packard Building, Philadelphia



01A\_21\_stanza  
Ipartment, Francoforte



01A\_21\_stanza  
Ipartment, Francoforte



01A\_25\_stanza  
Meraas, Dubai



01A\_25\_stanza  
Meraas, Dubai



01A\_21\_stanza  
Ipartment, Essen



01A\_21\_stanza  
Ipartment, Zurigo



01A\_26\_stanza  
Shinonome Canal Court, Tokyo



01A\_27\_stanza  
LaDunette, Huningue



01B\_1\_cucina  
The Student Hotel, Amsterdam



01B\_2\_cucina  
Ollie co-living, New York



01B\_16\_cucina  
Shama, Bangkok



01B\_17\_cucina  
Stradonia, Cracovia



01B\_3\_cucina  
Common, New York



01B\_5\_cucina  
Welive, New York



01B\_18\_cucina  
TwentyEight, Amsterdam



01B\_19\_cucina  
Adapt, Berlino



01B\_6\_cucina  
Zoku, Amsterdam



01B\_7\_cucina  
The Collective, Londra



01B\_20\_cucina  
Staycity, Liverpool



01B\_21\_cucina  
Ipartment, Francoforte



01B\_13\_cucina  
Essential Living, Londra



01B\_15\_cucina  
Project, Berlino



01B\_22\_cucina  
TwoTrees, New York



01B\_23\_cucina  
BridgeonRace, Philadelphia



01C\_1\_bagno  
The Student Hotel, Firenze



01C\_4\_bagno  
Roam, Bali



01C\_13\_bagno  
Essential Living Vantage Point, Londra



01C\_16\_bagno  
Shama, Bangkok



01C\_5\_bagno  
Welive, New York



01C\_6\_bagno  
Zoku, Amsterdam



01C\_17\_bagno  
Stradonia, Cracovia



01C\_18\_bagno  
Twenty Eight, Amsterdam



01C\_8\_bagno  
Podshare, Los Angeles



01C\_9\_bagno  
Weave, Hong Kong



01C\_20\_bagno  
Staycity, Marsiglia



01C\_21\_bagno  
Ipartment, Francoforte



01C\_11\_bagno  
The Nate, Hong Kong



01C\_12\_bagno  
Mojo Nomad Aberdeen, Hong Kong



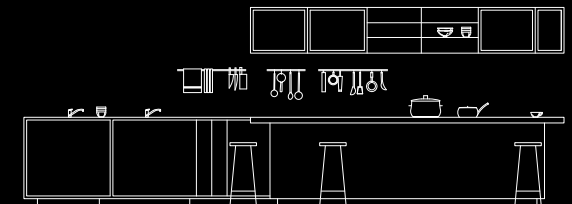
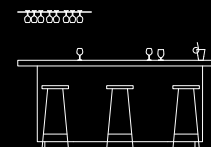
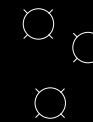
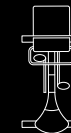
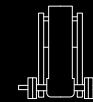
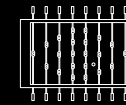
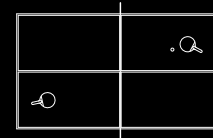
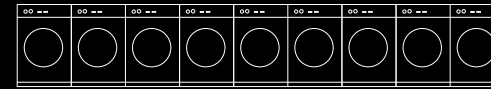
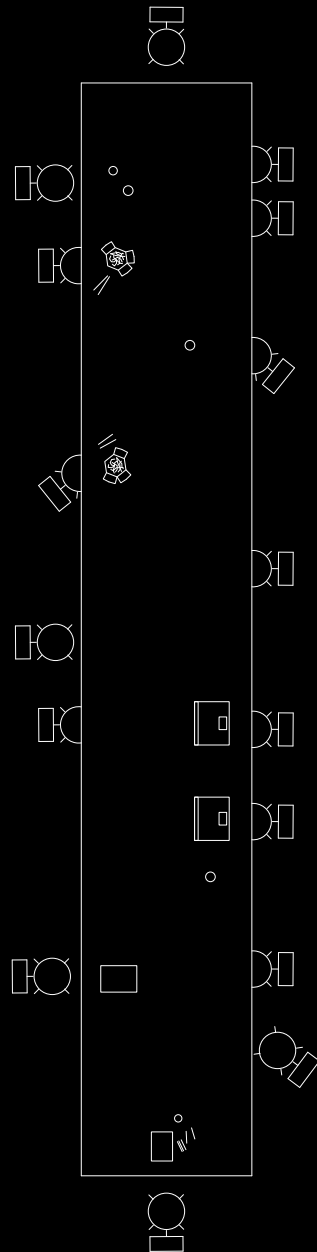
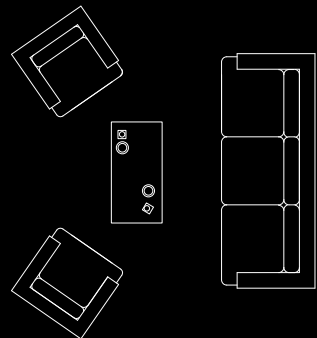
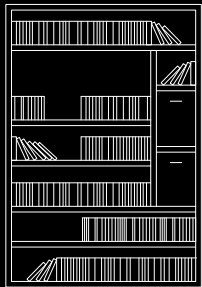
01C\_23\_bagno  
BridgeonRace, Philadelphia



01C\_25\_bagno  
Meraas, Dubai

# Elementi della condivisione

Contrariamente alla unità/camera, in questo caso gli spazi condivisi, che possono avere varia entità, disposizione e funzione, sono concepiti sia come servizi domestici "necessari" sia come spazi collettivi. I diversi elementi che li compongono evidenziano questa duplice caratteristica a metà tra il domestico e l'oggetto di arredo professionale come cucine, macchinari da palestra, piscine.





piante in plastica

tavolo condiviso

cucina condivisa

bar à la carte

area relax

arredo sponsorizzato



02A\_2\_cucina comune  
Ollie, Pittsburgh



02A\_3\_cucina comune  
Common, New York



02B\_1\_lavanderia  
The Student Hotel, Amsterdam



02B\_1\_lavanderia  
The Student Hotel, Firenze



02A\_4\_cucina comune  
Roam, Londra



02A\_5\_cucina comune  
Welive, New York



02B\_5\_lavanderia  
Welive, Washington DC



02B\_7\_lavanderia  
The Collective, Londra



02A\_6\_cucina comune  
Zoku, Amsterdam



02A\_7\_cucina comune  
The Collective, Londra



02B\_11\_lavanderia  
The Nate, Hong Kong



02B\_12\_lavanderia  
Mojo Nomad Aberdeen, Hong Kong



02A\_11\_cucina comune  
The Nate, Hong Kong



02A\_14\_cucina comune  
Happy Pigeons, Berlino



02B\_20\_lavanderia  
Staycity, Liverpool



02B\_20\_lavanderia  
Staycity, Londra



03A\_1\_spazio di lavoro  
The Student Hotel, Amsterdam



03A\_1\_spazio di lavoro  
The Student Hotel, Firenze



03A\_5\_spazio di lavoro  
Welive, New York



03A\_5.1\_spazio di lavoro  
Wework, Londra



03A\_1\_spazio di lavoro  
The Student Hotel, Groninga



03A\_1\_spazio di lavoro  
The Student Hotel, Parigi



03A\_6\_spazio di lavoro  
Zoku, Amsterdam



03A\_6\_spazio di lavoro  
Zoku, Amsterdam



03A\_1\_spazio di lavoro  
The Student Hotel, Rotterdam



03A\_2\_spazio di lavoro  
Ollie, Boston



03A\_6\_spazio di lavoro  
Zoku, Amsterdam



03A\_6\_spazio di lavoro  
Zoku, Amsterdam



03A\_4\_spazio di lavoro  
Roam, Bali



03A\_4\_spazio di lavoro  
Roam, Tokyo



03A\_7\_spazio di lavoro  
The Collective, Londra



03A\_8\_spazio di lavoro  
Podshare, Los Angeles



03A\_14\_spazio di lavoro  
Happy pigeons, Berlino



03A\_16\_spazio di lavoro  
Shama, Bangkok



03B\_1\_palestra  
The Student Hotel, Amsterdam City



03B\_1\_palestra  
The Student Hotel, Amsterdam West



03A\_17\_spazio di lavoro  
Stradonia, Cracovia



03A\_18\_spazio di lavoro  
Twenty Eight, Amsterdam



03B\_1\_palestra  
The Student Hotel, Eindhoven



03B\_1\_palestra  
The Student Hotel, Firenze



03A\_20\_spazio di lavoro  
Stacycity, Marsiglia



03A\_23\_spazio di lavoro  
BridgeonRace, Philadelphia



03B\_1\_palestra  
The Student Hotel, Groninga



03B\_1\_palestra  
The Student Hotel, L'Aia



03A\_24\_spazio di lavoro  
Packard Building, Philadelphia



03A\_25\_spazio di lavoro  
Codan Shinonome Canal Court, Tokyo



03B\_1\_palestra  
The Student Hotel, Rotterdam



03B\_2\_palestra  
Ollie, New York



03B\_3\_palestra  
Common, New York



03B\_9\_palestra  
Weave, Hong Kong



03B\_20\_palestra  
Stay City, Lione



03B\_20\_palestra  
Stay City, Liverpool



03B\_9\_palestra  
Weave, Hong Kong



03B\_13\_palestra  
Essential living, Londra



03B\_20\_palestra  
Stay City, Manchester



03B\_20\_palestra  
Stay City, Marsiglia



03B\_16\_palestra  
Shama, Bangkok



03B\_16\_palestra  
Shama, Hong Kong



03B\_22\_palestra  
Two Trees, New York



03B\_22\_palestra  
Two Trees, New York



03B\_16\_palestra  
Shama, Shanghai



03B\_18\_palestra  
TwentyEight, Amsterdam



03B\_22\_palestra  
Two Trees, New York



03B\_22\_palestra  
Bridge on Race, Philadelphia



03C\_1\_piscina  
The Student Hotel, Barcellona



03C\_1\_piscina  
The Student Hotel, Firenze



03D\_1\_spazi condivisi  
The Student Hotel, Amsterdam



03D\_1\_spazi condivisi  
The Student Hotel, Eindhoven



03C\_4\_piscina  
Roam, Bali



03C\_4\_piscina  
Roam, Miami



03D\_1\_spazi condivisi  
The Student Hotel, Firenze



03D\_1\_spazi condivisi  
The Student Hotel, L'Aia



03C\_16\_piscina  
Shama, Bangkok



03C\_16\_piscina  
Shama, Shanghai



03D\_4\_spazi condivisi  
Roam, Bali



03D\_4\_spazi condivisi  
Roam, Miami



03C\_22\_piscina  
TwoTrees, New York



03C\_25\_piscina  
Meraas, Dubai



03D\_4\_spazi condivisi  
Roam, San Francisco



03D\_4\_spazi condivisi  
Roam, San Francisco



03D\_5\_spazi condivisi  
Welive, New York



03D\_5\_spazi condivisi  
Welive, New York



03D\_11\_spazi condivisi  
The Nate, Hong Kong



03D\_13\_spazi condivisi  
Essential Living Bethnal Green, Londra



03D\_6\_spazi condivisi  
Zoku, Amsterdam



03D\_7\_spazi condivisi  
The Collective, Londra



03D\_16\_spazi condivisi  
Shama, Hangzhou



03D\_17\_spazi condivisi  
Stradonia, Cracovia



03D\_7\_spazi condivisi  
The Collective, Londra



03D\_7\_spazi condivisi  
The Collective, Londra



03D\_18\_spazi condivisi  
Twenty Eight, Amsterdam



03D\_20\_spazio di lavoro  
Staycity, Liverpool



03D\_8\_spazi condivisi  
Podshare, Los Angeles



03D\_9\_spazi condivisi  
Weave, Hong Kong



03D\_22\_spazi condivisi  
TwoTrees, New York



03D\_24\_spazi condivisi  
Packard Building, Philadelphia



03E\_1\_terrazza  
The Student Hotel, Barcellona



03E\_2\_terrazza  
Ollie co-living, New York



03E\_22\_terrazza  
TwoTrees, New York



03E\_23\_terrazza  
BridgeonRace, Philadelphia



03E\_4\_terrazza  
Roam, Bali



03E\_6\_terrazza  
Zoku, Amsterdam



03F\_1\_corte  
The Student Hotel, Firenze



03F\_3\_corte  
Common, San Francisco



03E\_7\_terrazza  
The Collective, Londra



03E\_11\_terrazza  
The Nate, Hong Kong



03F\_4\_corte  
Roam, Miami



03F\_7\_corte  
Stradonia, Cracovia



03E\_13\_terrazza  
Essential Living Vantage Point, Londra



03E\_20\_terrazza  
Staycity, Lionne



03F\_18\_corte  
Twenty Eight, Amsterdam



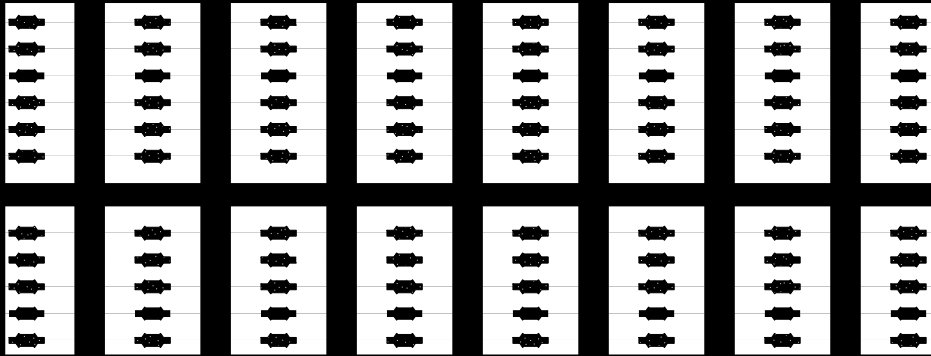
03F\_20\_corte  
Staycity, Liverpool



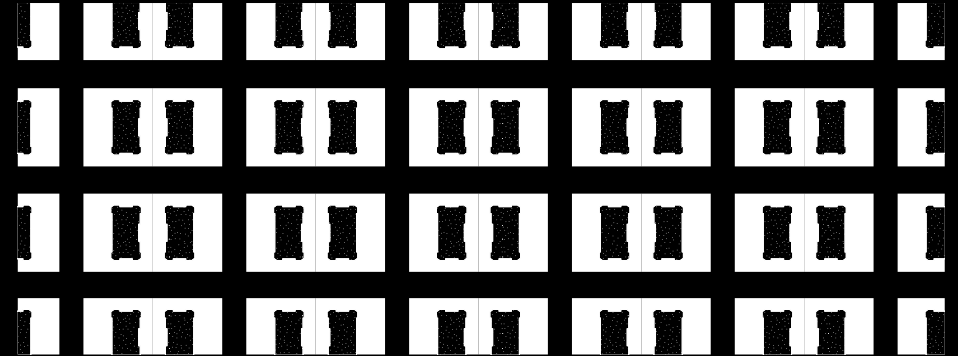
## **Modelli di case modelli di città**

**Onguno dei modelli architettonici mostrati nelle sezioni precedenti, oltre alle specifiche caratteristiche tipologiche, va compreso rispetto al suo rapporto col contesto urbano.**

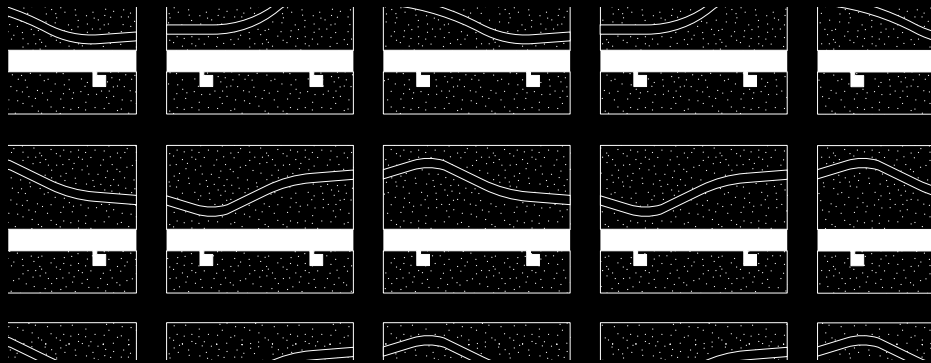
**Effettuando un esercizio per assurdo di moltiplicazione in un pattern si può dedurre un meta-modello di città. Questo a seconda delle densità ottenute può oscillare tra il tessuto denso della città europea ottocentesca fino alla città giardino di ascendenza modernista.**



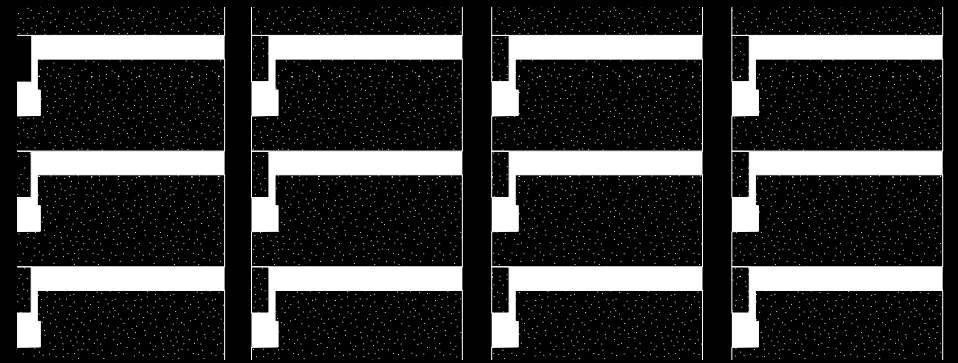
Tenements superficie coperta 87 % superficie aperta 13 %



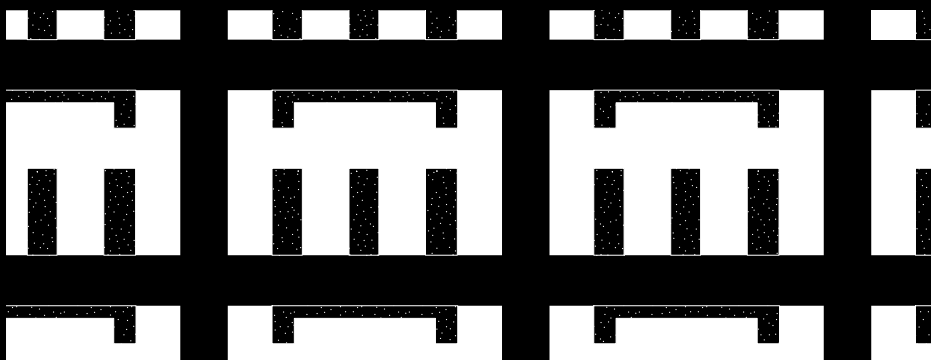
Mietskasernen superficie coperta 56 % superficie aperta 44 %



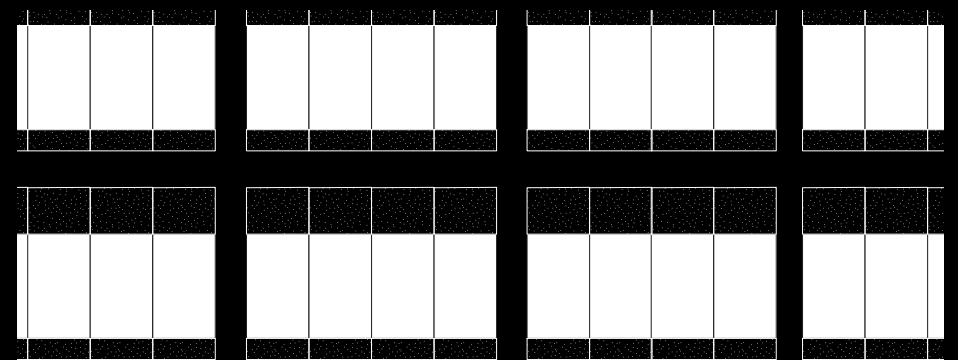
Casa INA al QT8 superficie coperta 12 % superficie aperta 88 %



Narkomfin superficie coperta 23 % superficie aperta 77 %



Pennsylvania Hotel superficie coperta 75 % superficie aperta 25 %









Thea Public Hotel superficie coperta 60 % superficie aperta 40 %

## 4. Sei città per sei domande

## Sei realtà differenti

Le città selezionate rappresentano sei diverse realtà in cui la percentuale di affittuari risulta essere elevata ma la risposta dal mercato avviene sempre in maniera differente. Essendo edifici costruiti ex-novo il rapporto tra lo spazio privato e quello pubblico segue la distribuzione e ottimizzazione tipica dell'*hospitality*, il caso di New York (1.) ne è il primo esempio. Il caso di Francoforte (2.)

propone un servizio di tipo modulare, ancora diverso da Tokyo (3.) in cui casa e lavoro si intersecano. Il mondo *corporate* del rental housing si esprime didascalicamente nel caso di Philadelphia (4.), mentre il *luxury* da quello di Dubai (5.). Il mondo dei *serviced apartments* risponde anche ad esigenze specifiche di specifiche popolazioni, come nell'ultimo caso di Huningue (6.)

- |                                 |   |                                 |   |
|---------------------------------|---|---------------------------------|---|
| 1. Ollie Carmel Place, New York |  | 4. Bridge on Race, Philadelphia |  |
| 2. iPartment, Frankfurt         |  | 5. Bluewaters, Dubai            |  |
| 3. Codan Shinonome Canal Court  |  | 6. La Dunette, Huningue         |  |



## Guida

Le caratteristiche con cui andiamo a identificare i diversi casi studio sono quelle di mercato, cioè il prezzo di affitto e i metri quadrati.

Attraverso un'indagine sulla dimensione media degli alloggi e il prezzo al metro quadro della città studiata, si riescono a identificare la superficie e l'affitto affordable per tale città, seguendo la definizione di affordable che prevede, per essere tale, la corrispondenza del prezzo a un terzo del salario medio.

Questi valori medi vengono paragonati ai valori dei casi studio dimostrando come a una minore quantità di superficie privata corrisponde comunque un prezzo

competitivo che ha la differenza di includere i servizi forniti dallo spazio collettivo. Quest'ultimo ottenuto sommando la superficie degli spazi comuni e divisa per il numero di unità del rispettivo caso studio. Si è riusciti quindi a identificare un prezzo che corrisponde ai metri quadri dell'unità domestica e un prezzo totale che è il risultato della somma tra quest'ultima e lo spazio collettivo.

**alloggio affordable = €/m<sup>2</sup> x 1/3 salario medio**

**affitto affordable = 1/3 salario medio**

**spazio collettivo = superficie totale spazi comuni /  
numero di unità**

Fonti:

K. Dömer, H. Drexler, J. Schultz-Granberg; Affordable Living, Housing for everyone; Jovis, 2014



**x m<sup>2</sup>**

alloggio affordable

**x €**

affitto affordable



**x m<sup>2</sup>**

alloggio caso studio



**xx m<sup>2</sup>**

unità domestica

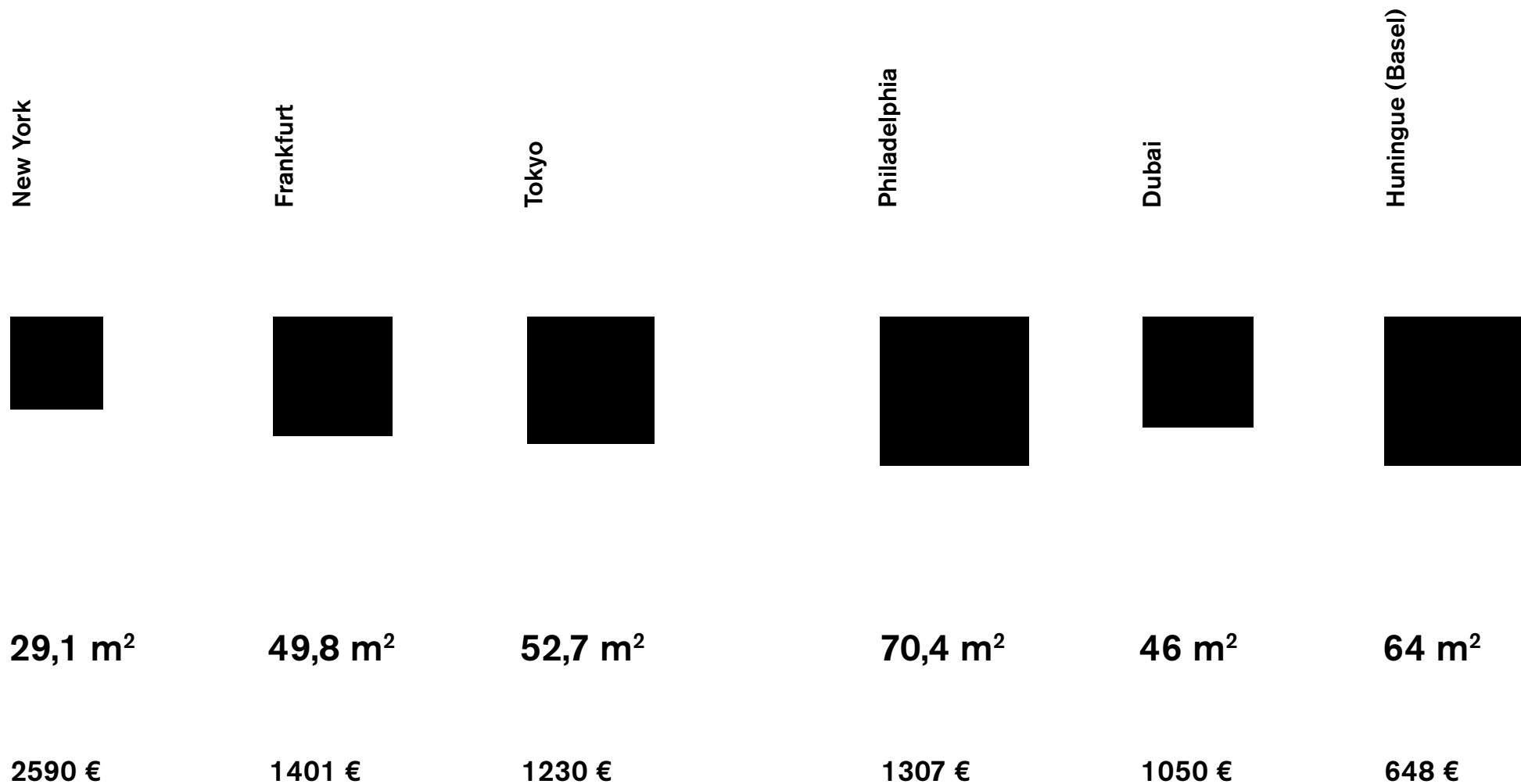
**xx m<sup>2</sup>**

spazio collettivo

**= xx m<sup>2</sup>**

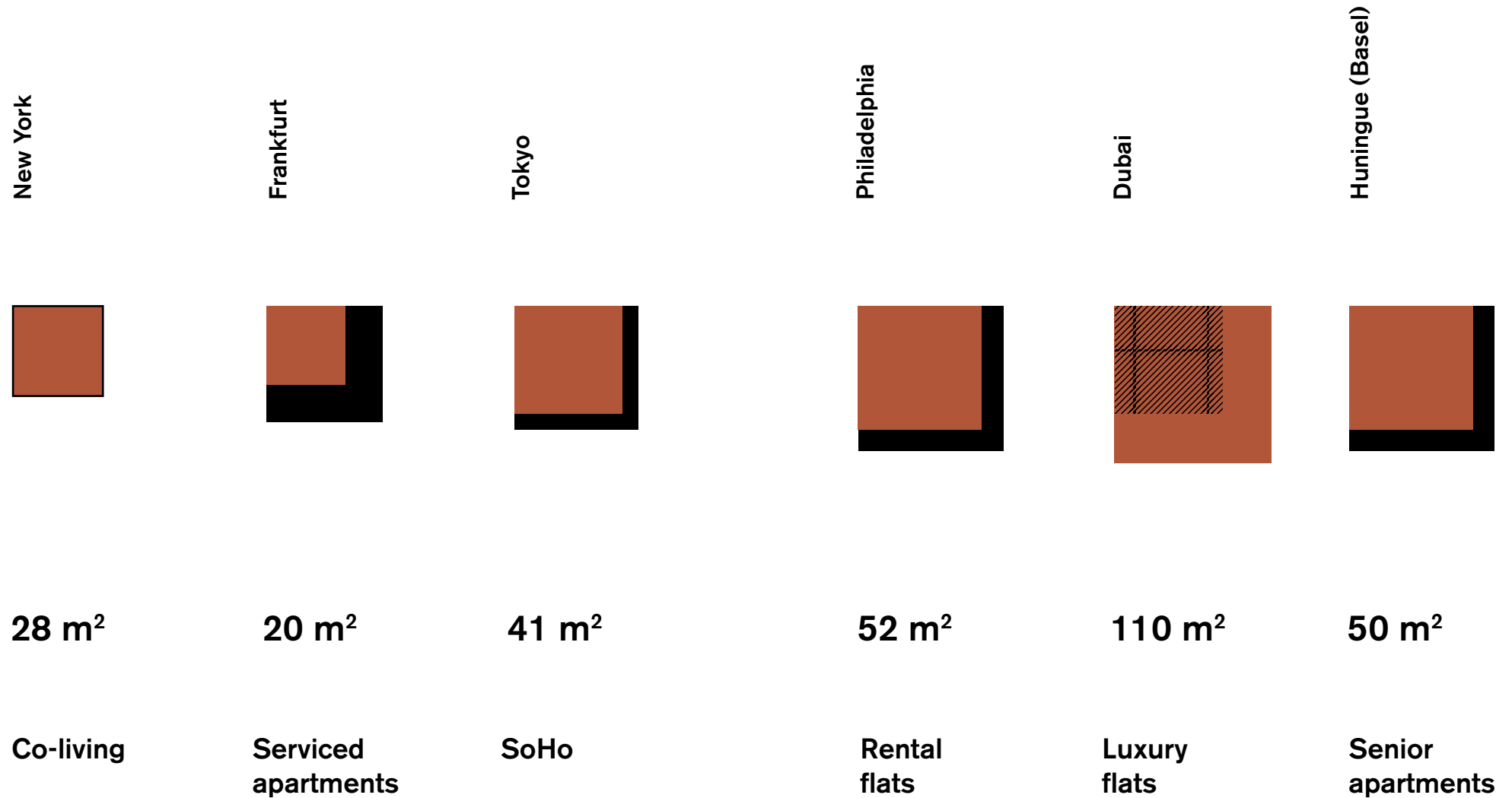
unità domestica +  
spazio collettivo

## Superficie media *affordable*



Fonti:  
Agcnews.eu; dubaiblog.it; Il sole 24 ore; journaldunet.com; payscale.com

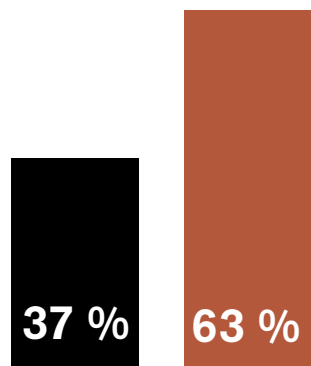
## Casi studio vs superficie media *affordable*



Fonti:  
Dezeen; Apartmentservice; Ur-housing.com; Apartmentlist.com; Bluewaters; Domus

# New York

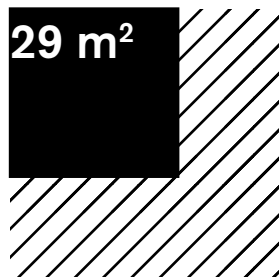
| Numero abitanti | €/m <sup>2</sup> | salario medio | affitto medio |
|-----------------|------------------|---------------|---------------|
| 8.623 milioni   | 34.53            | 3,350 €       | 2,590 €       |



case di proprietà

case di affitto

superficie affordable ottenibile con 1/3 dello stipendio



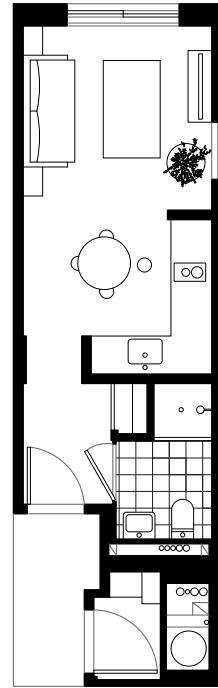
62 m<sup>2</sup>

superficie media degli alloggi a New York



Fonti:  
K. Domer, H. Drexler, J. Schultz-Granberg; Affordable Living, Housing for everyone; Jovis, 2014  
Corriere della Sera; Il sole 24 ore; Nakedapartments.com

# 1\_Ollie Carmel Place, Co-living



28 m<sup>2</sup>



palestra  
terrazza  
bbq grill  
eventi collettivi  
lavanderia  
housekeeping  
wifi



28 m<sup>2</sup>

15 m<sup>2</sup>

**= 43 m<sup>2</sup>**

Numero unità: 55 micro-unità domestiche + retail  
SLP: 3,250 m<sup>2</sup>  
Cronologia progetto: 2013- 2016  
Architettura: nArchitects  
Tipologia: co-living  
Durata: short  
Affitto/salario : 49%  
Affitto: 2,368  
Unità m<sup>2</sup> : 28 m<sup>2</sup>

ollie

1,888 € unità domestica  
490 € spazio collettivo  
2,368 € affitto  
4,746 € salario medio  
49 % affitto / salario

# Frankfurt

| Numero abitanti | €/m <sup>2</sup> | salario medio | affitto medio |
|-----------------|------------------|---------------|---------------|
| 736,414         | 13.20            | 2,192 €       | 2,126 €       |

**16 %**

case di  
proprietà

**84 %**

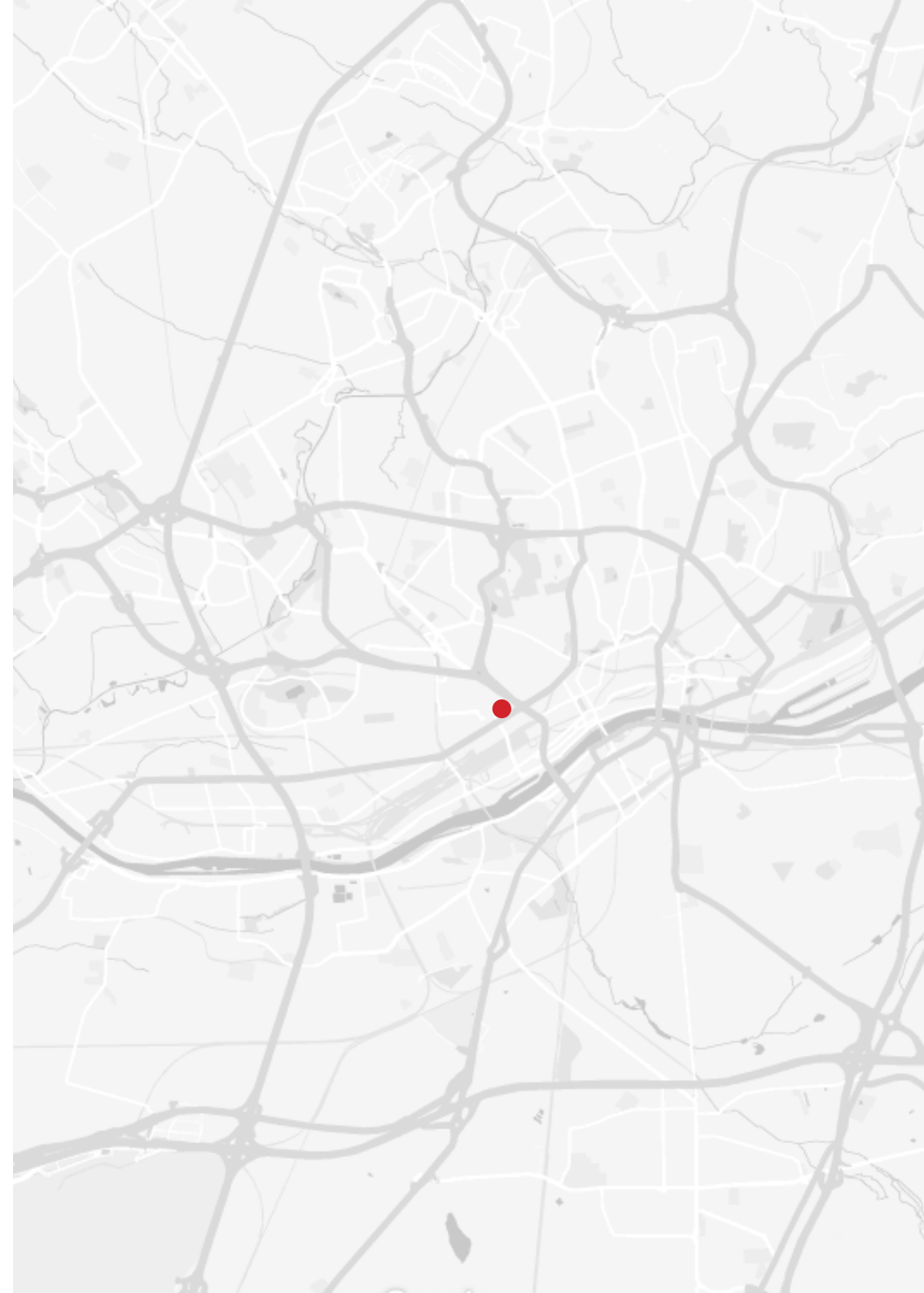
case di  
affitto

superficie affordable  
ottenibile con 1/3  
dello stipendio

**49.8 m<sup>2</sup>**

**85 m<sup>2</sup>**

superficie media  
degli alloggi a Frankfurt



## 2\_iPartment, serviced apartments



Numero unità: 73 unità domestiche  
 SLP: 2,232 m<sup>2</sup>  
 Cronologia progetto: 2003  
 Architettura: BERGNER MEIJERINK  
 Tipologia: serviced apartments  
 Durata: mid  
 Affitto/salario : 27-63%  
 Affitto: 1,290-2,950 €  
 Unità m<sup>2</sup> : 20-100 m<sup>2</sup>

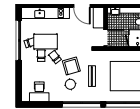
**ipartment**<sup>®</sup>  
 FIRST CHOICE SECOND HOME.



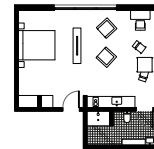
**XS**  
 20 m<sup>2</sup>



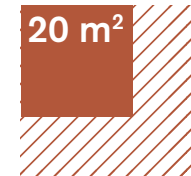
ristorante  
 palestra  
 terrazza  
 lavanderia  
 parcheggio auto  
 housekeeping  
 wifi  
 sala conferenze



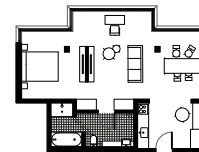
**S**  
 28 m<sup>2</sup>



**M**  
 42 m<sup>2</sup>

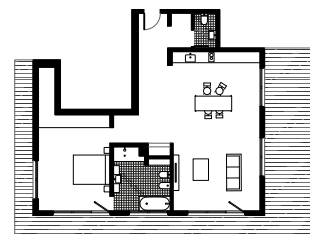


15 m<sup>2</sup>



**L**  
 55 m<sup>2</sup>

**= 35 m<sup>2</sup>**



**XL**  
 100 m<sup>2</sup>

1,090 € unità domestica

203 € spazio collettivo

1,290 € affitto

4670 € salario medio

27 % affitto/salario

# Tokyo

| Numero abitanti | €/m <sup>2</sup> | salario medio | affitto medio |
|-----------------|------------------|---------------|---------------|
| 9.273 milioni   | 16.8             | 4,100 €       | 1,817 €       |

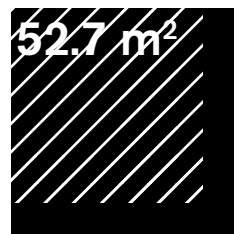


case di proprietà



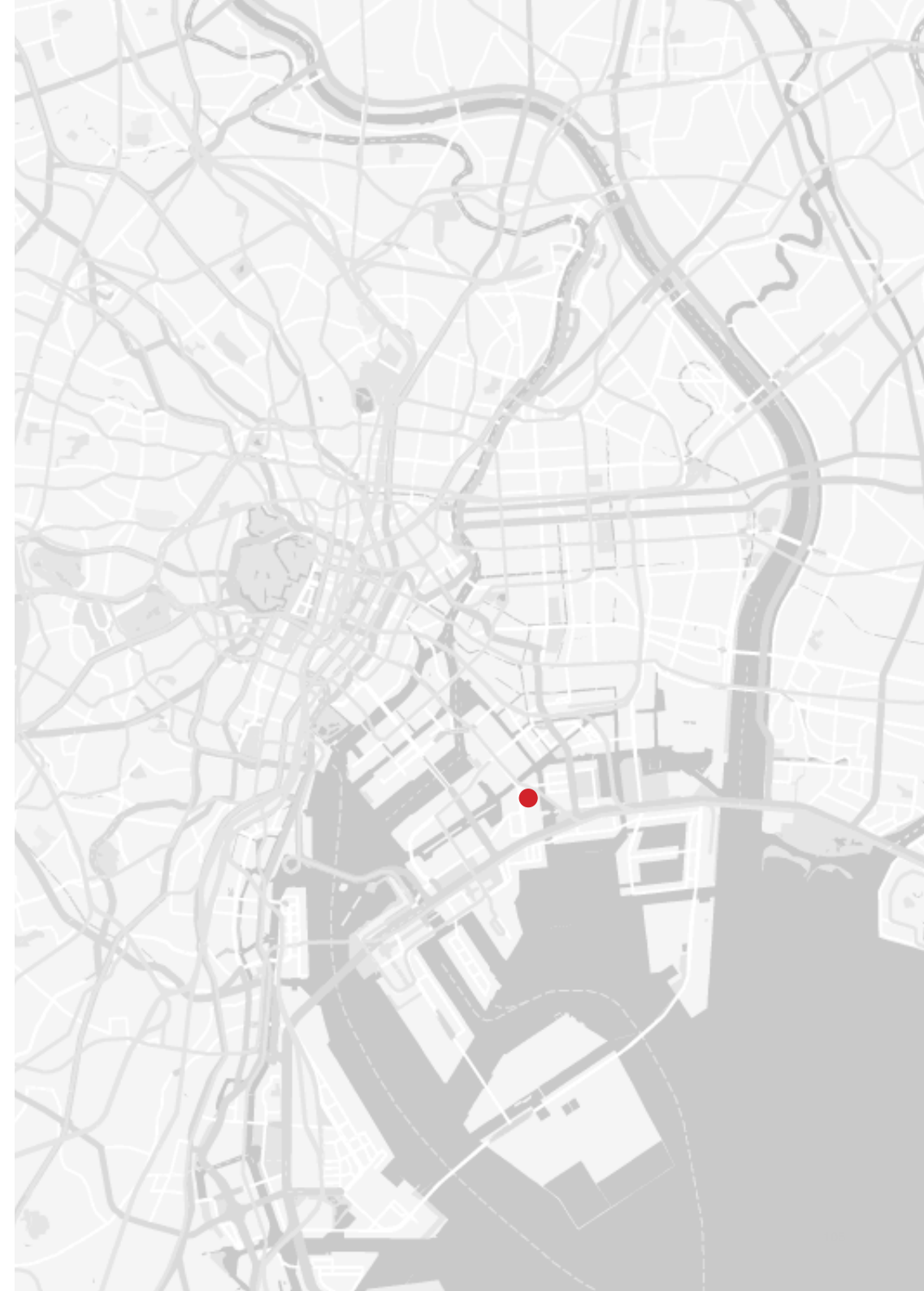
case di affitto

superficie affordable  
ottenibile con 1/3  
dello stipendio



45 m<sup>2</sup>

superficie media  
degli alloggi a Tokyo



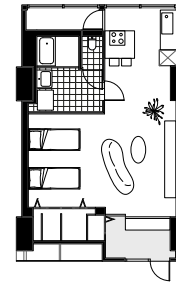
Fonti:  
K. Domer, H. Drexler, J. Schultz-Granberg; Affordable Living, Housing for everyone; Jovis, 2014  
Resources.realestate.co.jp; Ur-chintai-info.com; Agcnews

### 3\_Codan Shinonome Canal Court, SoHo



Numero unità: 1,635 unità domestiche  
 SLP: 56,000 m<sup>2</sup>  
 Cronologia progetto: 2003  
 Architettura: Riken Yamamoto  
 Tipologia: casa+lavoro  
 Durata: mid  
 Affitto/salario : 19-43 %  
 Affitto: 775-1,783 €  
 Unità m<sup>2</sup> : 41-132 m<sup>2</sup>

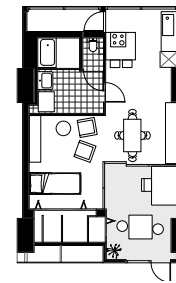
ソーホー



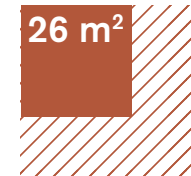
office 5 m<sup>2</sup>  
 home 55 m<sup>2</sup>



m<sup>2</sup> office  
 pet area  
 wifi  
 delivery locker



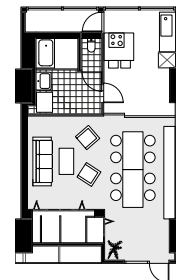
office 14 m<sup>2</sup>  
 home 48 m<sup>2</sup>



26 m<sup>2</sup>

10 m<sup>2</sup>

= 36 m<sup>2</sup>



office 36 m<sup>2</sup>  
 home 26 m<sup>2</sup>

512 € unità domestica

767 € ufficio

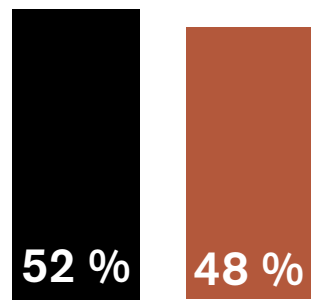
1,279 € affitto

4,100 € salario medio

31 % affitto/salario

# Philadelphia

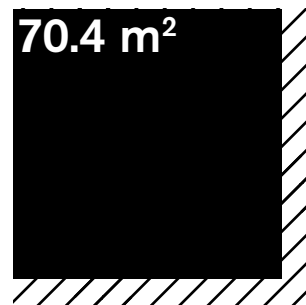
| Numero abitanti | €/m <sup>2</sup> | salario medio | affitto medio |
|-----------------|------------------|---------------|---------------|
| 1.581 milioni   | 27.96            | 4,357 €       | 1,336 €       |



case di proprietà

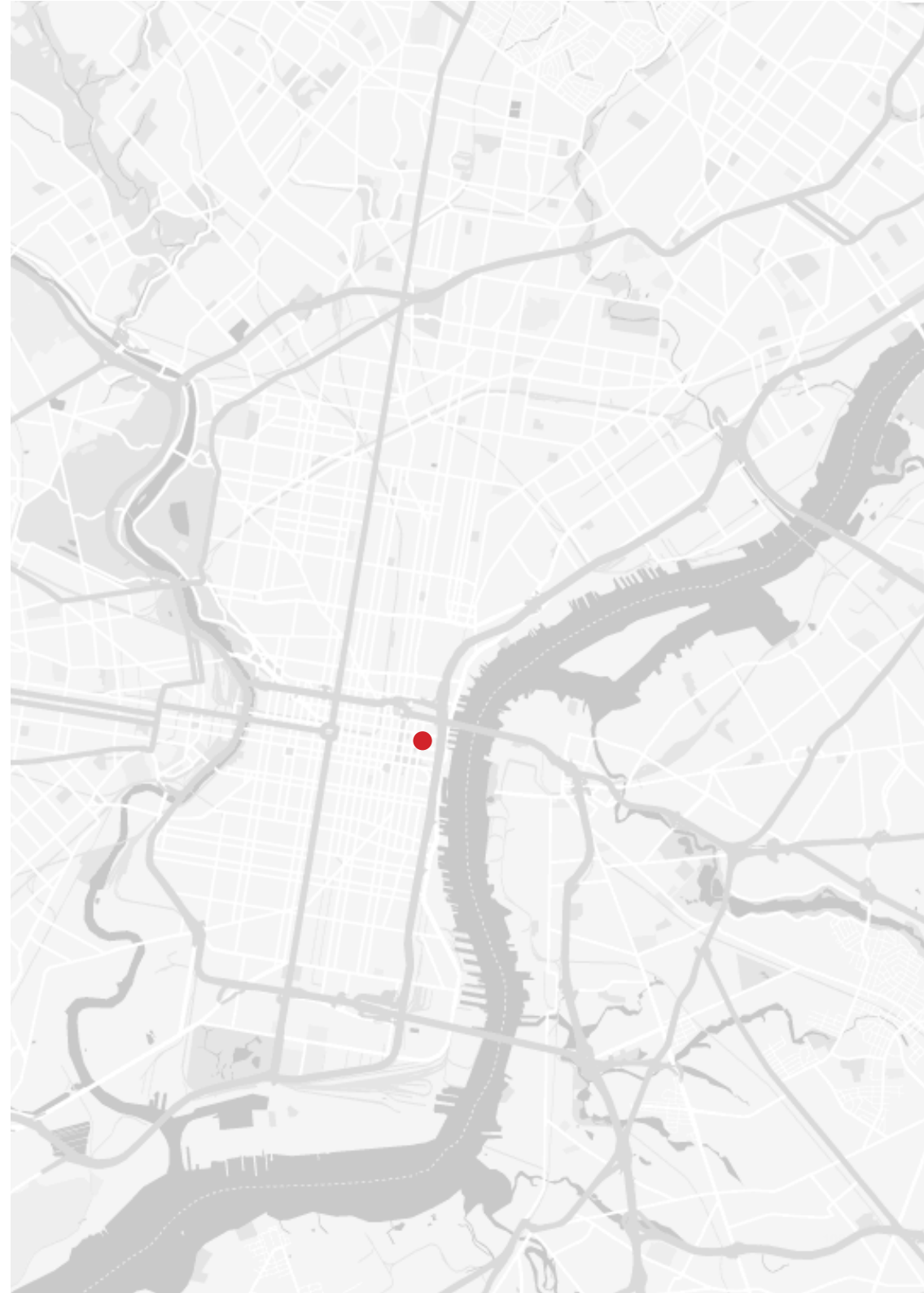
case di affitto

superficie affordable ottenibile con 1/3 dello stipendio



74 m<sup>2</sup>

superficie media degli alloggi a Philadelphia



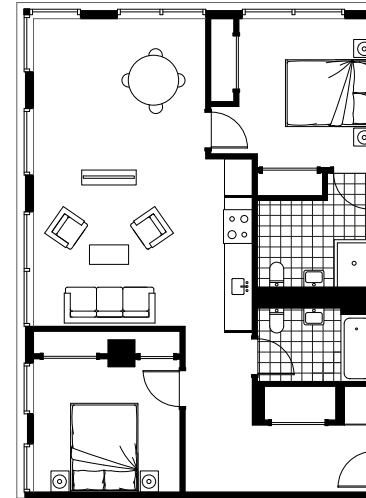
## 4\_Bridge on Race, Rental flats



Numero unità: 146 unità domestiche + retail  
 SLP: 180,000 m<sup>2</sup>  
 Cronologia progetto: 2017  
 Architettura: Peter Gluck & Partners  
 Tipologia: rental flats  
 Durata: long  
 Affitto/salario : 36-66%  
 Affitto: 1,574-2,888 €  
 Unità m<sup>2</sup> : 52-93 m<sup>2</sup>

**bridge**

Fonti:  
 Apartmentlist.com; Harmangroup



**93 m<sup>2</sup>**

+

ristorante e retail  
 palestra  
 terrazza  
 bbq grill  
 lavanderia  
 housekeeping  
 parcheggio auto e bici  
 pet area  
 wifi  
 package locker  
 spazio di coworking

**93 m<sup>2</sup>**

**15 m<sup>2</sup>**

**= 108 m<sup>2</sup>**

2,475 € unità domestica

420 € spazio collettivo

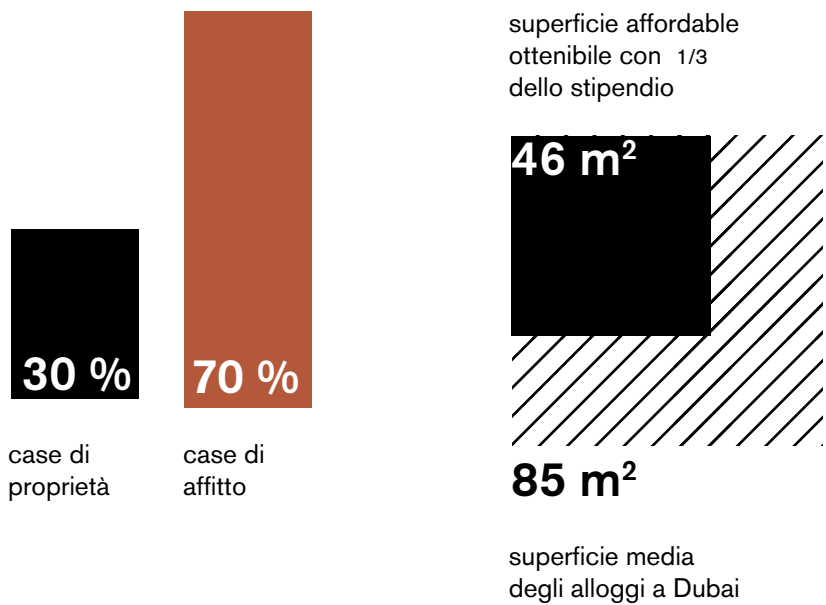
2,895 € affitto

4,357 € salario medio

66 % affitto/salario

# Dubai

| Numero abitanti | €/m <sup>2</sup> | salario medio | affitto medio |
|-----------------|------------------|---------------|---------------|
| 3.137 milioni   | 22.5             | 3,500 €       | 1,920 €       |



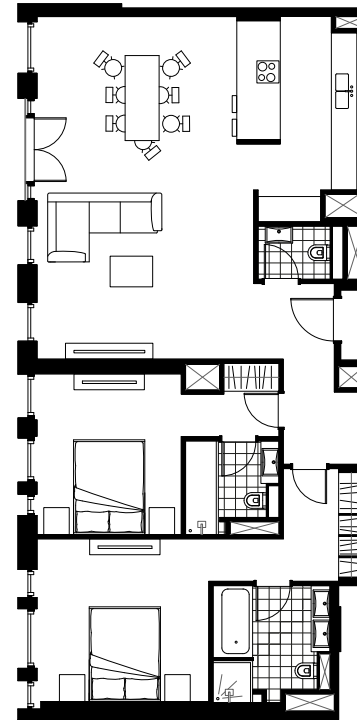
Fonti: Bloomberg; Expatistan.com; Livingindubai.org; Propertyfinder



## 5\_Bluwaters, Luxury apartments



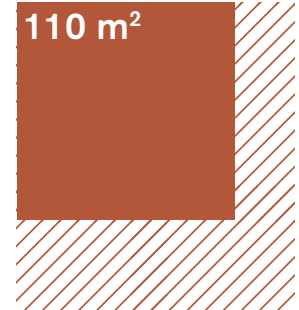
Numero unità: 215 unità domestiche  
+ hotel + retail  
SLP: xx m<sup>2</sup>  
Cronologia progetto: 2014  
Architettura: Brewer Smith Brewer Group  
Tipologia: luxury flats  
Durata: long  
Affitto/salario : 85%  
Affitto: 3,000 €  
Unità m<sup>2</sup>: 110 m<sup>2</sup>



110 m<sup>2</sup>



ristorante e retail  
palestra  
piscina  
area giochi  
spiaggia  
giardino comune  
lavanderia  
housekeeping  
parcheggio auto  
traghetto  
wifi



90 m<sup>2</sup>

= 200 m<sup>2</sup>

2,477 € unità domestica

533 € spazio collettivo

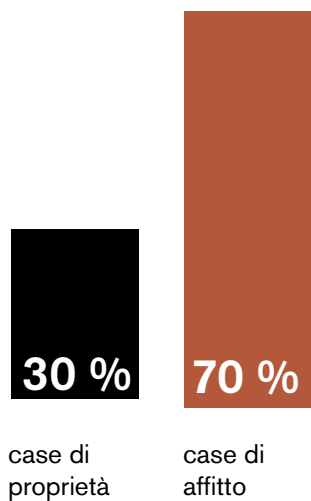
3,000 € affitto

3,500 € salario medio

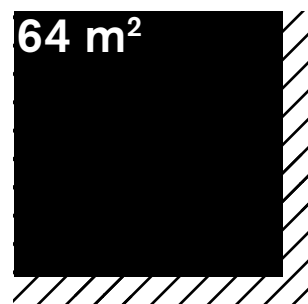
85 % affitto/salario

## Huningue (Basilea)

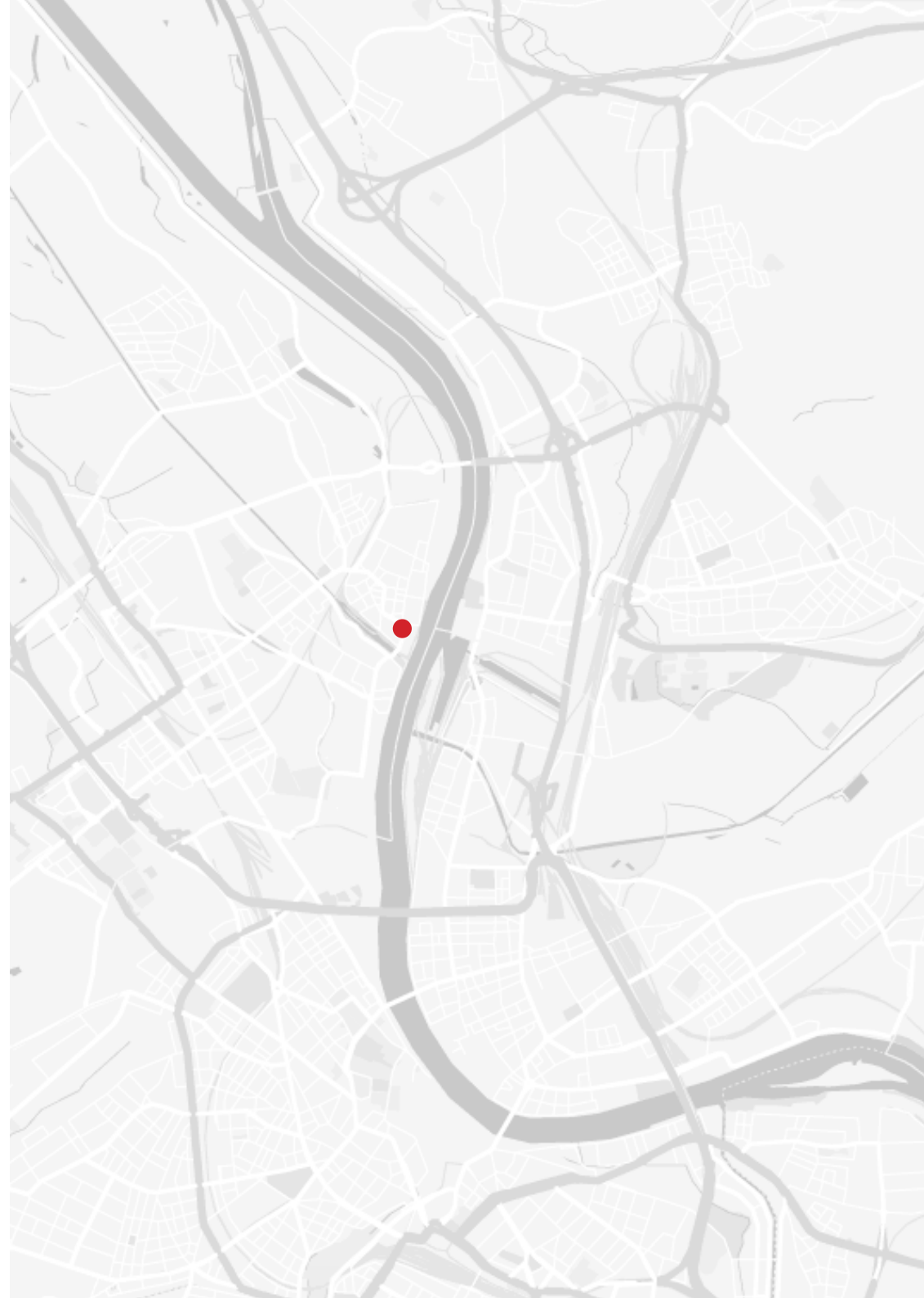
| Numero abitanti | €/m <sup>2</sup> | salario medio | affitto medio |
|-----------------|------------------|---------------|---------------|
| 7,056           | 12               | 2,159 €       | 795 €         |



superficie affordable  
ottenibile con 1/3  
dello stipendio



66 m<sup>2</sup>  
superficie media  
degli alloggi a Huningue

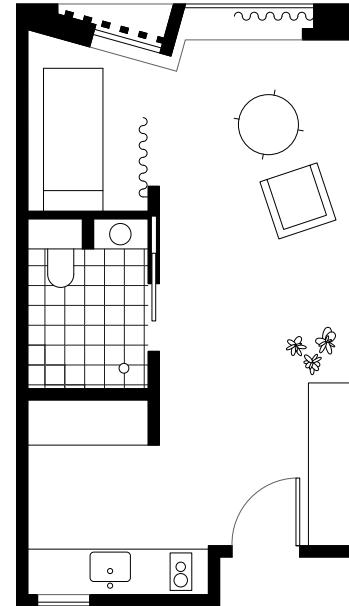


## 6\_La Dunette, Senior apartments



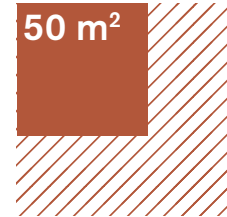
Numero unità: 25 unità domestiche  
 SLP: 3,932 m<sup>2</sup>  
 Cronologia progetto: 2017  
 Architettura: Dominique Coulon & Associés  
 Tipologia: senior apartments  
 Durata: long  
 Affitto/salario : 51%  
 Affitto: 1,108  
 Unità m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>

*La Dunette*



+

ristorante  
 giardino comune  
 orto  
 campo di bocce  
 lavanderia  
 assistenza  
 housekeeping  
 sala computer  
 wifi



25 m<sup>2</sup>

50 m<sup>2</sup>

**= 75 m<sup>2</sup>**

658 € unità domestica





450 € spazio collettivo

1108 € affitto

2,159 € salario medio

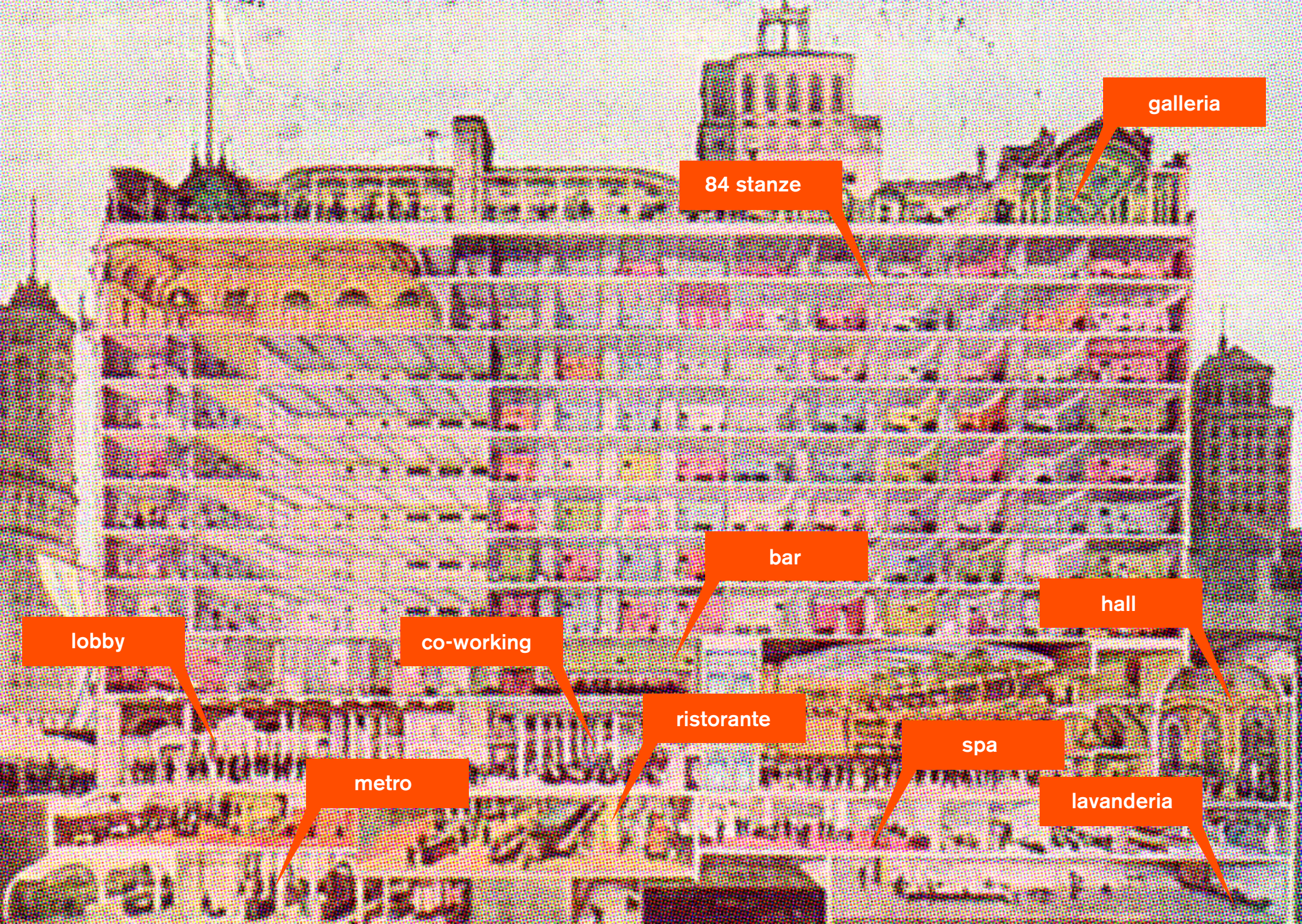
51 % affitto/salario

## Tassonomia dei casi

| caso  | tipologia                   | luogo             | durata      | m <sup>2</sup>  | €           |
|---|-----------------------------|-------------------|-------------|-----------------|-------------|
| ollie   | co-living                   | New York          | short stay  | 28              | 2368        |
|   |                             |                   |             | 33              | 2627        |
| <br>FIRST CHOICE SECOND HOME | serviced apartments         | Frankfurt         | medium stay | 20              | 1,290       |
|   |                             |                   |             | 28              | 1,490       |
|   |                             |                   |             | 42              | 1,750       |
|   |                             |                   |             | 55              | 1,950       |
| 100   | 2,950                       |                   |             |                 |             |
|                              | Small office<br>Home office | Tokyo             | medium stay | 5office 57 home | 775         |
|   |                             |                   |             | 14office 48home | 1,121       |
|   |                             |                   |             | 36office 26home | 1,783       |
| bridge  | rental flats                | Philadelphhia     | long stay   | 45-52           | 1,715-1,845 |
|   |                             |                   |             | 49-68           | 2,210-2,250 |
|   |                             |                   |             | 80-98           | 2.815-3,300 |
|                            | luxury flats                | Dubai             | long stay   | 107             | 3,000       |
|   |                             |                   |             | 159             | 4,416       |
|   |                             |                   |             | 196             | 5,416       |
|   |                             |                   |             | 305             | 120,00      |
|                            | seniors apartments          | Huningue, Basilea | long stay   | 50              | 1,108       |

## Spazi e servizi

| caso                              | lavanderia | cucina | palestra/<br>piscina | asilo | storage | spazio<br>collettivo | spazio<br>di lavoro | garage | ristorante | giardino/<br>terrazza |
|-----------------------------------|------------|--------|----------------------|-------|---------|----------------------|---------------------|--------|------------|-----------------------|
| Ollie Carmel<br>Place             | .          | .      | .                    |       | .       | .                    | .                   |        | .          | .                     |
| iPartment                         | .          | .      | .                    | .     | .       | .                    |                     | .      | .          |                       |
| Codan<br>Shinonome<br>Canal Court |            | .      |                      |       | .       | .                    | .                   |        | .          |                       |
| Bridge on<br>Race                 | .          | .      | .                    | .     | .       | .                    |                     | .      | .          | .                     |
| Bluewaters                        | .          | .      | .                    | .     | .       | .                    | .                   | .      | .          | .                     |
| La Dunette                        | .          | .      |                      |       | .       | .                    |                     |        | .          | .                     |



galleria

84 stanze

bar

hall

lobby

co-working

ristorante

metro

spa

lavanderia

Housing Europe, The state of housing in the EU 2017, Brussels, 2017  
 K. Domer, H. Drexler, J. Schultz-Granberg; Affordable Living, Housing for everyone; Jovis, 2014  
[www.agcnews.eu/crescono-i-salari/](http://www.agcnews.eu/crescono-i-salari/)  
[www.apartmentlist.com/pa/philadelphia/bridge-on-race](http://www.apartmentlist.com/pa/philadelphia/bridge-on-race)  
[www.apartmentservice.de/apartments/ipartment-frankfurt-city.455/](http://www.apartmentservice.de/apartments/ipartment-frankfurt-city.455/)  
[www.bloomberg.com/news/articles/2018-07-18/moving-to-dubai-an-expat-s-guide-to-luxury-real-estate-rentals](http://www.bloomberg.com/news/articles/2018-07-18/moving-to-dubai-an-expat-s-guide-to-luxury-real-estate-rentals)  
[www.bluewaterdubai.com/property/bluewaters-residences-by-meraas/](http://www.bluewaterdubai.com/property/bluewaters-residences-by-meraas/)  
[www.corriere.it/cronache/cards/da-tokyo-new-york](http://www.corriere.it/cronache/cards/da-tokyo-new-york)  
[www.dezeen.com/2016/02/01/carmell-place-micro-apartment-tower-new-york-city-narchitects](http://www.dezeen.com/2016/02/01/carmell-place-micro-apartment-tower-new-york-city-narchitects)  
[www.domusweb.it/it/architettura/2018/09/19/alsazia-una-residenza-per-anziani-in-mattoni-artigianali-lungo-il-reno.html](http://www.domusweb.it/it/architettura/2018/09/19/alsazia-una-residenza-per-anziani-in-mattoni-artigianali-lungo-il-reno.html)  
[www.expatistan.com/cost-of-living/dubai](http://www.expatistan.com/cost-of-living/dubai)  
[www.expatistan.com/cost-of-living/philadelphia](http://www.expatistan.com/cost-of-living/philadelphia)  
[www.factfinder.census.gov/faces/tableservices/jsf/pages/productview.xhtml?src=CF](http://www.factfinder.census.gov/faces/tableservices/jsf/pages/productview.xhtml?src=CF)  
[www.fnaim.fr/liste-annonces-immobilieres/18-location-appartement-huningue-68330.htm](http://www.fnaim.fr/liste-annonces-immobilieres/18-location-appartement-huningue-68330.htm)  
[www.harmangroup.com/projects/bridge-on-race/](http://www.harmangroup.com/projects/bridge-on-race/)  
[www.helloswitzerland.ch/-/understanding-the-swiss-housing-market](http://www.helloswitzerland.ch/-/understanding-the-swiss-housing-market)  
[www.ilsole24ore.com/art/economia/2012-03-09/negli-stati-uniti-servono-130848.shtml?uuid=AbQnov4E](http://www.ilsole24ore.com/art/economia/2012-03-09/negli-stati-uniti-servono-130848.shtml?uuid=AbQnov4E)  
[www.journaldunet.com/business/salaire/huningue/ville-68149](http://www.journaldunet.com/business/salaire/huningue/ville-68149)  
[www.livingindubai.org/how-much-does-it-cost-to-live-in-dubai/](http://www.livingindubai.org/how-much-does-it-cost-to-live-in-dubai/)  
[www.nakedapartments.com/blog/nyc-vacancy-rate/](http://www.nakedapartments.com/blog/nyc-vacancy-rate/)  
[www.ny.curbed.com/2017/8/21/16179926/manhattan-average-square-foot-price](http://www.ny.curbed.com/2017/8/21/16179926/manhattan-average-square-foot-price)  
[www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm](http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm)  
[www.payscale.com/research/DE/Location=Frankfurt-am-Main-HessenHourlyRate](http://www.payscale.com/research/DE/Location=Frankfurt-am-Main-HessenHourlyRate)  
[www.payscale.com/research/US/Location=Philadelphia-PA/Salary](http://www.payscale.com/research/US/Location=Philadelphia-PA/Salary)  
[www.propertyfinder.ae/blog/rent-to-own-schemes/](http://www.propertyfinder.ae/blog/rent-to-own-schemes/)  
[www.resources.realestate.co.jp/buy/average-rent-in-tokyo-compared-to-other-world-cities/](http://www.resources.realestate.co.jp/buy/average-rent-in-tokyo-compared-to-other-world-cities/)  
[www.ur-chintai-info.com/english/bukken/detail/1353570628-072409/](http://www.ur-chintai-info.com/english/bukken/detail/1353570628-072409/)  
[www.ur-housing.com/bukken/Tokyo-Shinonome+Canal+Court+Codan-20\\_6660](http://www.ur-housing.com/bukken/Tokyo-Shinonome+Canal+Court+Codan-20_6660)

