The mixed-use redevelopment of waterfronts has become in recent decades an fundamental aspect, a very widespread, but rather complex of the urban revitalization. A process that represents, without a doubt, a significant real estate opportunity.

To arouse a special interest are the brownfield sites along the waterfront whose complexity often induces operators to seek specific strategies and solutions for dealing with the process of remediating and redeveloping.

Particularly the contaminated sites, rehabilitated and restored to new functional uses, have been recognized over the past 20 years as a key and a tool to promoting sustainable reuse of urban land and avoiding excessive consumption of soil.

Marina Bay, Singapore



More....

The availability of areas overlooking the water has led in different experiences to the increase residential, recreational and commercial use, with particular attention to market changes, environmental issues and maritime activities.

In fact the importance and potential of designing a waterfront are strongly related to the views of the water, accessibility, history and feel of its extraordinarily valuable.

Paojiang Lake District, Shaoxing, Zhejiang Province, China



More....

The challenge is to provide a framework (in many case a Master Plan) to expedite the process of waterfront revitalization and to give a greater emphasis and prominence on the feasibility and sustainability (economic, social and environmental) of the projects.

Real estate and future trends for the waterfront areas at MIPIM in Cannes

Today the future of the real estate sector is closely linked to economic fluctuations, changes in financial structures, profiles of investors, to population growth, rising of new players fromemerging countries.

The MIPIM, international exhibition of real estate (19,000 square meters of exhibition, 2,000 exhibiting companies from 80 countries and 20,000 participants) – brings together every year in Cannes the most influential players from all international property sectors (office, residential, retail, healthcare, sport, logistics and industrial) – offers unrivalled access to the greatest number of development projects worldwide and anticipated trends and future fate, and finally presents ways to meet the challenges and identify new opportunities, in response to growing environmental concern, the lack of funding, and changing consumer habits.

The 13th MIPIM Architectural Review Future Projects Awards celebrate excellence in unbuilt or incomplete projects spanning across twelve typological categories and themes. These awards show projects that focus on creativity and are a examples of fine architecture, but also projects that meet the needs of the customer, and that they take into consideration how to make a contribution to the local community.

Among the 28 finalists, divided into 7 categories, who were involved in the allocation of MIPIM Award, numerous real estate projects are related to the waterfront, that with the wealth of resources and opportunities has become over time a context of great interest in the development of urban landscape and world architecture.

Over the years, in addition, the social and architectural evolution, and greater sensitivity to the issues of “green”, have produced increasing attention and a strong interest in energy-efficient buildings and complexes, and possibly close to self-sufficiency. So fascinated in particular, among the different categories, the most innovative projects, belonging to the “Best Future Project” and “Best innovative green building”.

UN City, Copenhagen, Denmark



More....

High has been also the interest in the quality of real estate assets and for the practical feasibility of projects for sustainable and smart cities.

If the waterfront offers special opportunities for investors and for regeneration of brownfield sites and unused, the real estate development proves to be a complex process and with high risk, that involving site selection, design, land use planning, market feasibility, financing and more. In the case of the waterfront areas is evident an additional level of complexity related not only to the site contamination,

remediation method, environmental issues, but also preservation of maritime activities and historic identity.

Fez, Morocco



More...

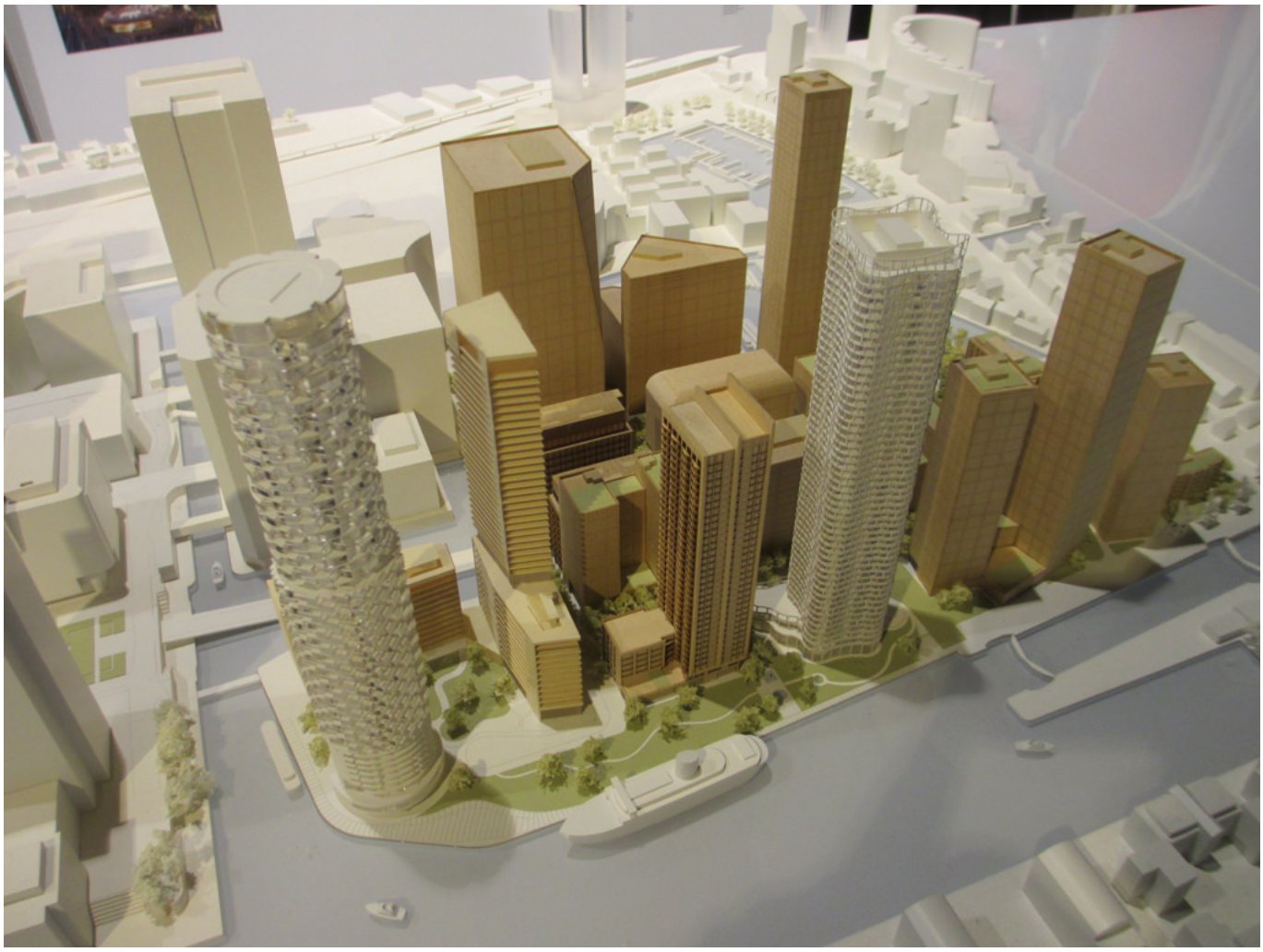
Issues, strategies and stakeholders in a complex process

The waterfront brownfields revitalization involves the land use, design, public

policies, ecology, hydrology, community benefits, as well as the real estate. Different disciplines and a variety of standards, but also numerous stakeholders and funding agencies are involved at the federal, state and local levels are involved.

These complex projects require therefore a public/private commitments and partnerships, and a broader range of skills compared to other (civil and environmental engineers, hydrologists, architects and water designers, experts in real estate transactions, specialists in environmental policies etc.).

One Wood Wharf, London, United Kingdom



More.....

The main aspects and related issues that affect the process and the operators involved concern a site studies, impact analysis on the territory, remediation approaches, mitigation strategies, project organization and sequencing, market analysis, financing models, the economic impact, potential for improvement on the shoreline, etc.

Specific strategies need to be defined and elaborated regarding the leadership roles, team building, innovative tools, techniques and information flows for the support at the planning and design, the areas acquisition and their rehabilitation and enhancement.

In the real estate development is often the leadership strong and present that manages the process, while the operators (mayors, planners, community, etc.) are required to solving complex issues related to the project.

In the European context there are a significant number of properties with some level of contamination, while a relatively small amount of sites has been remediated, however remain different opportunities for the waterfront development, complicated not only for the challenges in terms of restoring value of the property but also regarding the results and impacts.

The experience and expertise are particularly useful, but the replication of processes and solutions that have worked in the past may not be sufficient to ensure the success of any project, which remains in any casa a unique project to its specific characteristics.

Il settore immobiliare investe sulle città d’acqua

La riqualificazione multifunzionale dei waterfront è diventata negli ultimi decenni un aspetto fondamentale, particolarmente diffuso, ma piuttosto complesso della rivitalizzazione urbana. Questo processo rappresenta una grande opportunità immobiliare. A suscitare particolare interesse sono le aree industriali dismesse lungo i fronti d’acqua, la cui complessità spesso induce gli operatori del settore a ricercare strategie e soluzioni specifiche per affrontare il processo di risanamento e di riqualificazione.

In particolare i siti contaminati, riqualificati e recuperati a nuovi usi funzionali, sono stati riconosciuti negli ultimi 20 anni una chiave e uno strumento per promuovere il riutilizzo sostenibile del territorio urbano, evitando un eccessivo consumo di suolo.

Marina Bay, Singapore

More….

La disponibilità di aree affacciate sull’acqua ha portato in numerose esperienze ad un incremento dell’uso residenziale, ricreativo e commerciale, con un’attenzione particolare ai cambiamenti del mercato, alle problematiche ambientali e alle attività marittime.

Infatti, l’importanza e le potenzialità di progettazione di un waterfront sono fortemente legate alla vista dell’acqua, all’accessibilità, alla storia e alla percezione del suo straordinario valore.

Paojiang Lake District, Shaoxing, Zhejiang Province, China

More....

La sfida consiste nel fornire un quadro di riferimento (spesso un Master Plan) per accelerare il processo di rivitalizzazione del waterfront e per dare maggiore enfasi e rilievo alla fattibilità e sostenibilità (economica, sociale e ambientale) dei progetti.

Real estate e trend futuri per le aree di waterfront al MIPIM di Cannes

Oggi l'avvenire dell'immobiliare risulta intimamente legato alle fluttuazioni economiche, all'evoluzione delle strutture finanziarie, ai profili degli investitori, alla crescita della popolazione, all'affacciarsi di nuovi interlocutori provenienti dai paesi emergenti.

Il MIPIM, salone internazionale del real estate (19.000 metri quadrati di esposizione, 2.000 aziende espositrici provenienti da 80 diversi paesi e 20.000 partecipanti) – che riunisce ogni anno a Cannes i più importanti operatori dei diversi settori del mercato immobiliare internazionale (direzionale, residenziale, commerciale, logistico-industriale, sanitario e sportivo) – offre un'opportunità unica per conoscere i principali progetti di sviluppo a livello internazionale e per anticipare trend e sorti future, e presenta infine modalità per affrontare le sfide e individuare nuove opportunità, in risposta alla crescente preoccupazione ambientale, alla scarsità di finanziamenti, e al cambiamento delle abitudini dei consumatori.

I 13th MIPIM Architectural Review Future Projects Awards celebrano l'eccellenza di progetti non realizzati o incompleti ripartiti in dodici categorie tipologiche e tematiche.

Questi premi mostrano progetti che sono focalizzati sulla creatività e che costituiscono esempi di architettura di qualità, ma anche progetti che rispondono alle esigenze del cliente, e che prendono in considerazione modalità per dare un contributo alla comunità locale.

Tra i 28 progetti finalisti, divisi in 7 categorie, che hanno partecipano all'assegnazione dei MIPIM Award, numerosi progetti immobiliari riguardano il waterfront, la cui ricchezza di risorse e di opportunità è diventata nel corso del tempo un contesto di grande interesse per lo sviluppo del paesaggio urbano e dell'architettura mondiale.

Negli anni, inoltre, l'evoluzione sociale e architettonica, e la maggiore sensibilità nei confronti dei temi "green", hanno prodotto un'attenzione crescente e un forte interesse per edifici e complessi energeticamente efficienti e, possibilmente, vicini all'autosufficienza. Per questo hanno affascinato in modo particolare, tra le diverse categorie, i progetti più innovativi, appartenenti ai "Best Future Project" e ai "Best innovative green building".

UN City, Copenhagen, Denmark

More….

Elevata è stata inoltre l'attenzione per la qualità dei patrimoni immobiliari e per la concreta fattibilità di progetti per città sostenibili e smart.

Se il waterfront offre speciali opportunità per gli investitori e per la rigenerazione di aree abbandonate e inutilizzate, lo sviluppo immobiliare risulta essere un processo complesso e ad alto rischio, che coinvolge la scelta del sito, la progettazione, la pianificazione territoriale, la fattibilità economica, il finanziamento e altro. Nel caso di ambiti di waterfront risulta evidente un ulteriore livello di complessità legato alla contaminazione del sito, alle metodologie di bonifica, alle questioni ambientali, alla conservazione delle attività marittime e all'identità storica.

Fez, Morocco

More…

Problematiche, strategie e attori coinvolti in un processo complesso

La rivitalizzazione dei waterfront dismessi investe l'uso del suolo, la progettazione, le politiche pubbliche, l'ecologia, l'idrologia, i benefici per la comunità, oltre che il settore immobiliare. Differenti discipline e una varietà di norme, ma anche numerosi stakeholder e agenzie di finanziamento, sono coinvolte a livello federale, statale e locale.

Questi progetti complessi richiedono pertanto committenti e partnership pubblico-private, nonché una gamma particolarmente ampia di competenze rispetto ad altri (ingegneri civili e ambientali, idrologi, architetti e progettisti esperti di acque, esperti in operazioni immobiliari, specialisti in politiche ambientali, etc.).

One Wood Wharf, London, United Kingdom

More.....

I principali aspetti e le relative problematiche che interessano il processo e gli operatori coinvolti riguardano gli studi di contesto, le analisi di impatto sul territorio, gli approcci alle bonifiche, le strategie di mitigazione, l'organizzazione e le fasi di progetto, le analisi di mercato, i modelli di finanziamento, l'impatto economico, le potenzialità di miglioramento per il litorale, etc.

Strategie specifiche devono essere definite ed elaborate per quanto riguarda i ruoli di leadership, il gruppo di lavoro, gli strumenti innovativi, le tecniche e i flussi informativi di supporto alla pianificazione e alla progettazione, l'acquisizione delle aree e la loro rigenerazione e valorizzazione.

Nello sviluppo immobiliare è spesso una leadership forte e presente a gestire il processo, mentre gli operatori (sindaci, urbanisti, comunità, ecc) sono necessari per risolvere i problemi complessi legati al progetto.

Nel contesto europeo per un numero significativo di proprietà si registra un certo livello di contaminazione, mentre una relativamente ridotta quantità di siti risulta risanata, tuttavia risultano diverse le opportunità di sviluppo per le aree urbane di waterfront, complesse non solo per quanto riguarda la sfida in termini di valorizzazione della proprietà ma anche per quanto riguarda i risultati e gli impatti.

L'esperienza e la conoscenza si rivelano particolarmente utili, tuttavia la replica di processi e soluzioni che hanno funzionato in passato potrebbe non essere sufficiente a garantire il successo di ogni progetto, che rimane comunque un progetto unico per le sue caratteristiche specifiche.