

1.2.2 L'offerta gestita

Nello stesso arco temporale l'offerta gestita si è mostrata più dinamica, con un incremento che l'ha vista quasi raddoppiare (95 per cento), arrivando alle oltre 15.500 unità attuali. La significativa crescita che ha interessato il comparto a livello nazionale è stata trainata da Milano e Venezia, che hanno registrato notevoli incrementi con valori superiori ai trecento punti percentuali. Si sono contraddistinte anche Firenze, con una crescita di oltre 160 punti, e Torino, con un aumento intorno ai 120 punti percentuali.

Attualmente **Milano** è la principale città in termini di offerta gestita, con i suoi oltre 3.600 posti letto, che costituiscono oltre il venti per cento (23,2 per cento) dell'intera offerta nazionale di public student accommodation. In seconda posizione troviamo Torino con più di 2.300 posti letto, che ricopre quasi il quindici per cento (14,7 per cento) dell'offerta gestita complessiva; seguono le città di **Roma** e Bologna con un'offerta di circa duemila unità ciascuna, corrispondenti al tredici per cento del totale. L'ultima città che conta una disponibilità superiore alle mille unità è Venezia, con oltre 1.200 posti letto.

Nonostante la crescita esponenziale che ha caratterizzato il comparto delle residenze gestite negli ultimi anni, il suo tasso di copertura è oggi ancora contenuto, infatti a livello nazionale l'offerta gestita garantisce un posto letto solamente al 2,4 per cento della domanda potenziale. La città con la maggiore copertura derivante dalle strutture gestite è Venezia, con un livello che raggiunge i 7,5 punti percentuali, segue Ferrara che con i suoi quasi novecento posti letto fa fronte a oltre il sei per cento (6,4 per cento) della domanda potenziale. Dati significativi anche a Torino e Parma, in cui la disponibilità di offerta gestita arriva a ricoprire circa il cinque per cento (5,2 per cento) degli studenti fuori sede.

Classifica delle principali sedi universitarie italiane per offerta di posti letto gestiti

Top Ranking	Città universitarie	Offerta posti letto gestiti	Variatz. % sul 2018	Livello copertura
1	Milano	3.640	323%	4,1%
2	Torino	2.320	124%	5,2%
3	Roma	2.030	20%	3,2%
4	Bologna	2.020	109%	5,0%
5	Venezia	1.240	342%	7,5%
6	Ferrara	890	44%	6,4%
7	Parma	880	6%	5,2%
8	Firenze	590	166%	3,4%
9	Bari	540	0%	3,8%
10	Chieti	450	0%	4,8%
ITALIA		15.700	95%	2,4%

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

La dimensione numerica dei posti letto premia ancora **Milano**, che mette a disposizione degli studenti circa 12.100 posti letto, pari al 17,4 per cento dell'offerta complessiva nazionale. L'elevata disponibilità del capoluogo lombardo deriva dal fatto che la città si contraddistingue per il primato nazionale sia di posti letto strutturati, pari a circa 8.500 unità, sia per quello riguardante l'offerta gestita che risulta superiore ai 3.600 posti letto. Entrambi i risultati sono la conseguenza di una pressione elevata della domanda.

In Italia le residenze gestite sono presenti in meno di venti città, ma nella maggior parte di queste la quota sull'offerta complessiva di posti letto è molto significativa. Un esempio è Venezia, dove le residenze gestite costituiscono oltre il sessanta per cento dell'offerta, con circa 1.200 posti letto complessivi.

Roma e Torino sono le altre due città con la maggiore disponibilità di posti letto per studenti e una offerta pari a circa la metà di quella di Milano, infatti entrambe le città presentano valori di poche centinaia superiori alle seimila unità. La città capitolina propone una importante offerta strutturata, superiore alle 4.200 unità, che costituiscono oltre il 68 per cento dell'offerta presente, mentre Torino si conferma, con circa 2.300 posti letto, la seconda città italiana per offerta gestita dopo Milano.

Oltre il quaranta per cento dell'offerta di posti letto complessiva è concentrata nelle città di **Milano, Roma**, Torino e Bologna, quest'ultima caratterizzata da un numero di posti letto di circa 4.400 unità, di cui il 45,8 per cento di tipo gestito. Tra le principali città italiane in termini di offerta immobiliare si trovano anche città del sud Italia come Cosenza e Bari, che si caratterizzano per un importante numero di posti letto strutturati, in particolare Cosenza dove la totalità dei posti letto sono strutturati, mentre Bari presenta anche significativi numeri per quel che riguarda l'offerta gestita da enti privati.

Classifica delle principali sedi universitarie italiane per offerta complessiva di posti letto

Top Ranking	Città universitarie	Offerta posti letto	Percentuale offerta strutturata	Percentuale offerta gestita	Livello copertura
1	Milano	12.100 - 17,4%	69,9%	30,1%	13,6%
2	Roma	6.200 - 8,9%	67,5%	32,5%	10,1%
3	Torino	6.100 - 8,8%	62,0%	38,0%	13,4%
4	Bologna	4.400 - 6,3%	54,2%	45,8%	10,5%
5	Pavia	2.700 - 3,9%	91,6%	8,4%	21,2%
6	Padova	2.600 - 3,7%	94,4%	5,6%	8,7%
7	Cosenza	2.300 - 3,3%	100,0%	0,0%	44,1%
8	Venezia	2.000 - 2,9%	38,4%	61,6%	13,8%
9	Firenze	1.900 - 2,7%	69,0%	31,0%	10,3%
10	Bari	1.900 - 2,7%	71,3%	28,7%	13,3%
ITALIA		69.500 - 100,0%	77,5%	22,5%	10,5%

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

In rapporto al numero di studenti fuori sede, che in Italia raggiungono il quaranta per cento degli iscritti, la copertura dei posti letto offerti si attesta al 10,5 per cento. Al momento la maggioranza di questa disponibilità deriva da enti strutturati, che tramite le loro residenze e collegi coprono l'8,1 per cento del totale, il restante 2,4 per cento deriva da strutture gestite da enti privati.

Il fabbisogno teorico stimato dell'offerta strutturata di posti letto deve essere pari ad almeno il 20 per cento degli studenti fuori sede in ciascun capoluogo di provincia sede di ateneo (tasso di copertura rilevato nei migliori peer europei). Il numero di posti letto che ad oggi sarebbero necessari per far sì che l'offerta strutturata raggiunga la copertura target rispetto alla popolazione di studenti fuori sede è superiore alle 130mila unità. Di conseguenza, sarebbe necessaria la creazione di circa ottantamila nuovi posti letto in studentati e collegi che erogano il servizio tramite i fondi per il diritto allo studio.

Copertura posti letto strutturati – benchmark target 20%

Provincia	% fuori sede	Numero pl strutturati	Copertura pl strutt. (%)	Benchmark target (20%)	Gap rispetto a benchmark target
Italia	39,9%	53.750	8,1%	132.240	78.490
Roma	32,4%	4.220	6,8%	12.420	8.200
Milano	46,6%	8.460	9,5%	17.780	9.320
Napoli	17,9%	780	4,0%	3.890	3.110
Torino	42,2%	3.780	8,3%	9.090	5.310
Bologna	64,6%	2.380	5,7%	8.390	6.010
Padova	50,7%	2.430	8,2%	5.950	3.520
Firenze	35,1%	1.320	7,1%	3.690	2.370
Bari	29,9%	1.340	9,5%	2.830	1.490
Pisa	56,3%	1.320	5,5%	4.790	3.470
Parma	59,0%	790	4,7%	3.390	2.600
Genova	26,8%	1.120	14,7%	1.520	400
Perugia	45,7%	1.080	9,0%	2.410	1.330
Venezia	59,8%	780	5,3%	2.920	2.140
Verona	43,6%	580	6,4%	1.830	1.250

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

viaggiare in altre città, anche all'estero, per acquisire esperienza, nonostante sia forte la necessità di avere un punto di riferimento dove sentirsi a casa. Molto sentito è il bisogno di un lavoro fisso e una dimora stabile a fronte di una minore ricerca di totale libertà di movimento a seconda delle diverse opportunità che la vita può offrire.

Il periodo del recente passato, caratterizzato da limitazione agli spostamenti, ha reso i giovani maggiormente consapevoli delle qualità che dovrà avere la loro casa del futuro. Osservando gli aspetti che influenzano in modo preponderante la scelta di una casa o una stanza in affitto, in particolar modo nelle aree urbane, è evidente come sia ritenuta fondamentale la presenza di un balcone, un terrazzo o uno spazio all'aperto privato; seguita dalla necessità di una connessione a internet efficiente e stabile, essenziale soprattutto dal momento che il confine tra spazio residenziale e spazio di lavoro è divenuto labile e flessibile.

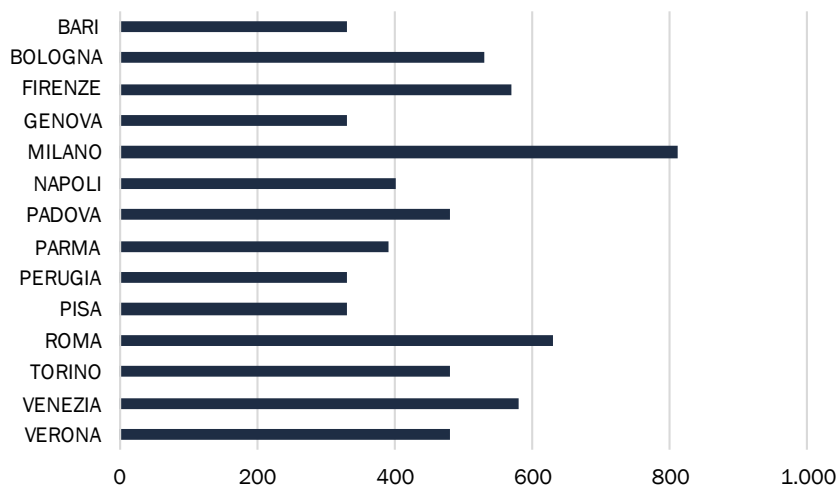
La soluzione abitativa considerata maggiormente ideale da parte dei più giovani della popolazione è quella indipendente e capace di garantire un elevato livello di privacy, meglio se di nuova costruzione e attenta alle politiche green di risparmio energetico. A movimentare il mercato della locazione sono in primis le giovani coppie, seguite da giovani single e studenti, quindi dai nuclei monogenitoriali, mentre un ruolo marginale è ricoperto dai lavoratori non residenti e dalla domanda proveniente dai trasferimenti di residenza delle famiglie.

Come precedentemente descritto, le unità destinate alla locazione sono interessate da una domanda immobiliare eterogenea: alle famiglie si aggiunge da una parte la quota di studenti che intraprendono un percorso di studi lontano dalla residenza di origine e contano circa, ogni anno, 360mila giovani e dall'altra i turisti che individuano nelle strutture extra alberghiere la scelta più idonea per il loro soggiorno. L'uso transitorio delle abitazioni disponibili alla locazione, soprattutto per rispondere alle esigenze dei flussi turistici, rappresenta un elemento cruciale e determinante che riduce da una parte il numero di unità disponibili per gli universitari e dall'altra porta a incrementare il livello medio dei canoni di locazione, la conseguenza principale è che, molto spesso è la stessa domanda degli studenti universitari ad essere messa in difficoltà dalla diffusione di attività ricettive all'interno di abitazioni.

Nelle città a forte vocazione universitaria il canone relativo alle stanze da affittare agli studenti ha registrato variazioni positive importanti e sempre in campo positivo: rispetto a 12 mesi fa, i canoni delle zone con forte pressione studentesca della città di Padova sono aumentati di quasi il venti per cento, segue la città di Bologna con il 19,5 per cento in più, a parimerito con il capoluogo meneghino.

Il canone medio delle stanze in locazione delle principali città universitarie raggiunge nella città di Milano 325 €/mq/anno (ovvero 820 €/stanza/mese), a Bologna 210 €/mq/anno (525 €/stanza/mese) e a Bari i 130 €/mq/anno (325 €/stanza/mese). Rispetto alle quotazioni riferite alle zone semicentrali, i canoni medi delle stanze in affitto sono superiori, l'incremento registrato va dal 12 per cento della città di Venezia al 138 per cento in più di Padova. L'unica città che ha livelli più bassi è la capitale, il canone medio di una stanza in affitto localizzata nelle zone a forte vocazione universitaria è pari a 250 €/mq/anno (625 €/stanza/mese) mentre i canoni residenziali delle zone semicentrali sono mediamente pari a 290 €/mq/anno.

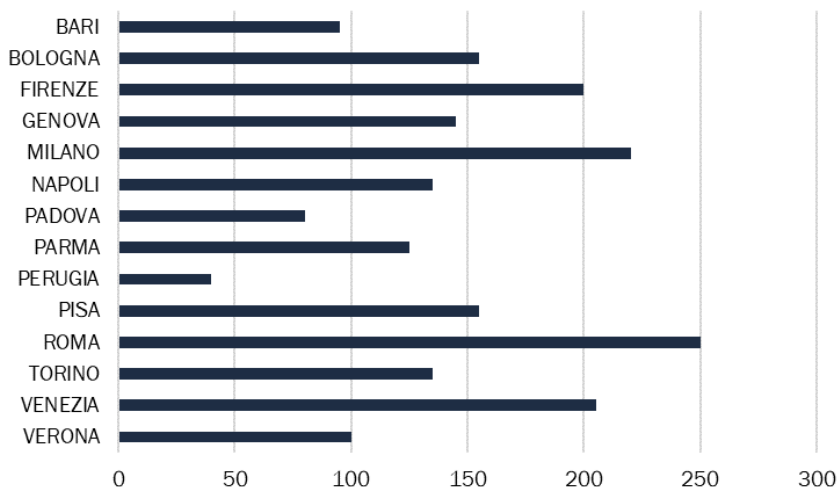
Canone medio mensile per stanza – q3 2023



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

I canoni, come indicatori del mercato immobiliare delle città, non sono soggetti esclusivamente alla quantità e quindi pressione della domanda, ma anche alla qualità della stanza. Per cui le profonde differenze tra i canoni di locazione delle città sono anche conseguenza della capacità di spesa del target attratto dai diversi atenei.

Canone medio mercato residenziale €/mq/anno



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

4. Opportunità di crescita e investimento in 14 realtà universitarie italiane

La dimensione del sistema universitario italiano descritto all'interno del presente studio evidenzia l'importanza, anche immobiliare, di alcune città.

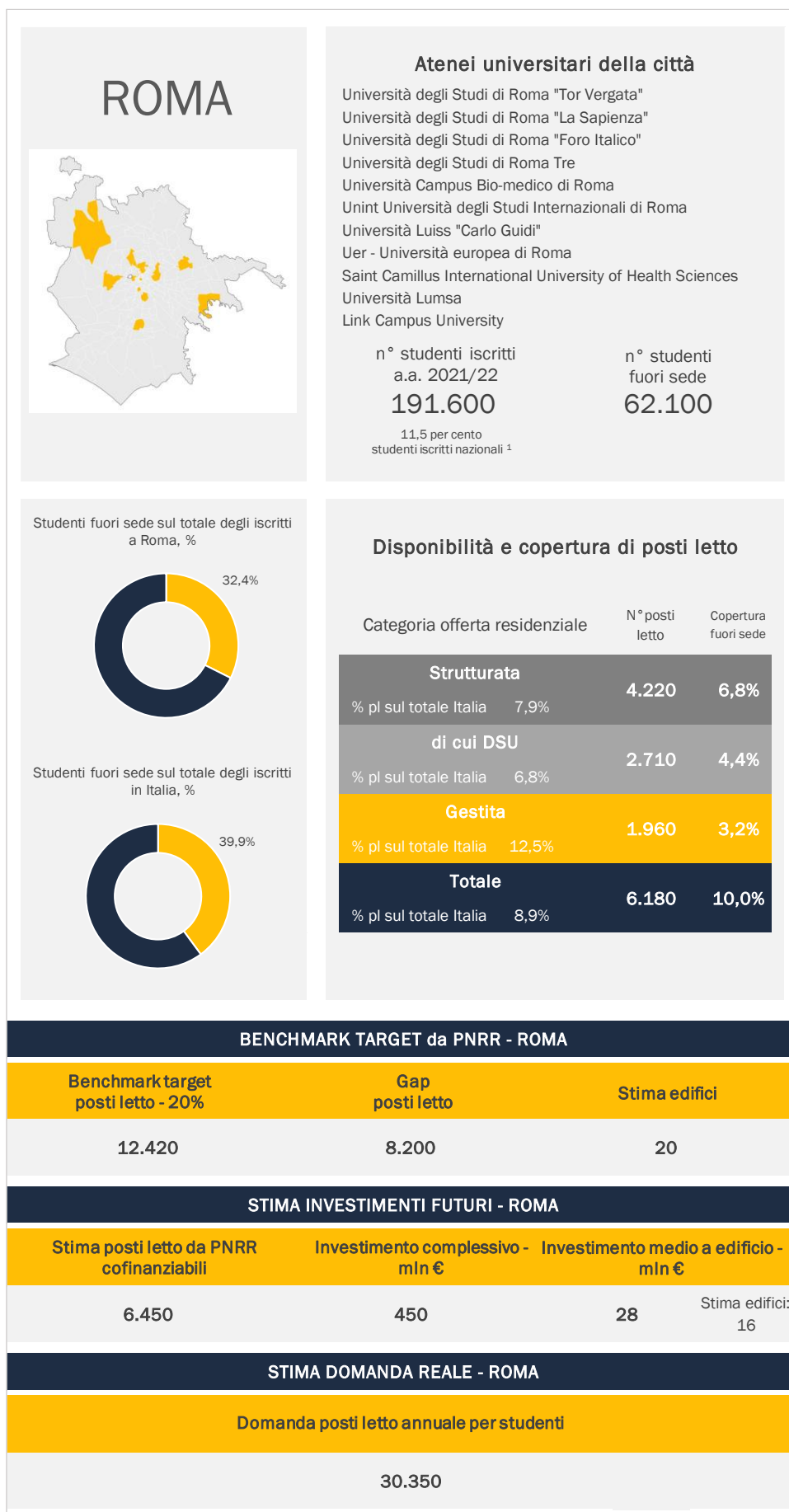
La capacità di attrarre studenti provenienti da territori diversi da quello sede di ateneo e la fotografia complessiva relativa ai posti letto a disposizione consentono di individuare quattordici comuni rilevanti. Milano, Roma, Torino, Bologna, Napoli, Firenze, Venezia, Genova, Bari, Padova, Verona, Parma, Pisa e Perugia mostrano, con scale diverse, una notevole capacità attrattiva nei confronti della domanda, accompagnata da una forte pressione abitativa, necessità nuova offerta e, conseguentemente, spazio per gli investimenti.

L'analisi che segue fotografa lo stato di fatto dei due principali indicatori di mercato, domanda e offerta, sempre confrontati con il dato nazionale.

La parte conclusiva di ciascuna scheda ha l'obiettivo di indicare la stima degli investimenti immobiliari futuri nei quattordici territori. Partendo da quanto stabilito rispetto alla ripartizione territoriale, sud e resto Italia, vengono individuati il numero di posti letto cofinanziabili da Pnrr per ciascuna città e viene ipotizzato il numero di edifici.

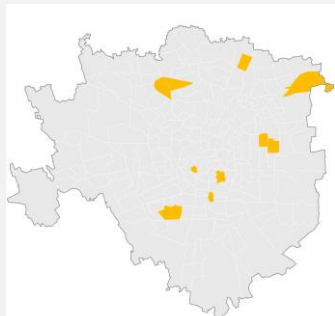
I parametri di dimensionamento e quelli riferiti all'investimento sono stati quantificati specificatamente sulla base delle caratteristiche delle operazioni di student housing realizzate nel tempo nelle singole realtà.

Di seguito vengono riportate, in ordine alfabetico, le schede riepilogative di ogni realtà.



¹ i dati riportati non tengono in considerazione gli studenti iscritti nelle università telematiche

MILANO



Atenei universitari della città

Università degli studi di Milano
 Università Cattolica del Sacro Cuore
 Politecnico di Milano
 Università degli Studi di Milano Bicocca
 Università Vita-Salute San Raffaele
 Università commerciale Luigi Bocconi
 Iulm: Università di comunicazione e lingue
 Humanitas University - Rozzano

n° studenti iscritti
a.a. 2021/22

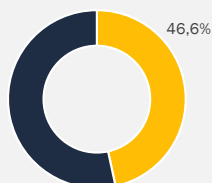
190.650

11,5 per cento
studenti iscritti nazionali ¹

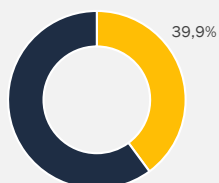
n° studenti
fuori sede

88.900

Studenti fuori sede sul totale degli iscritti
a Milano, %



Studenti fuori sede sul totale degli iscritti
in Italia, %



Disponibilità e copertura di posti letto

Categoria offerta residenziale	n° posti letto	Copertura fuori sede
Strutturata	8.460	9,5%
% pl sul totale Italia	15,7%	
di cui DSU	5.260	5,9%
% pl sul totale Italia	13,2%	
Gestita	3.660	4,1%
% pl sul totale Italia	23,4%	
Totale	12.120	13,6%
% pl sul totale Italia	17,5%	

BENCHMARK TARGET da PNRR - MILANO

Benchmark target
posti letto - 20%

17.780

Gap
posti letto

9.320

Stima edifici

19

STIMA INVESTIMENTI FUTURI - MILANO

Stima posti letto da PNRR
cofinanziabili

7.300

Investimento complessivo -
mln €

550

Investimento medio a edificio -
mln €

37

Stima edifici:
15

STIMA DOMANDA REALE - MILANO

Domanda posti letto annuale per studenti

43.850

¹ i dati riportati non tengono in considerazione gli studenti iscritti nelle università telematiche