

di Teresa Campo

Città a caccia di studentati

A Roma come a Milano, Venezia o Firenze, crescono gli investimenti nel settore. Ma troppo poco rispetto all'aumento della domanda

Nell'ultimo anno Hines ha investito 160 milioni di euro in due studentati vicino all'università Bocconi per creare 1.300 posti letto. E dopo Milano pensa già a nuovi investimenti a Venezia, Firenze, e Roma. Sempre nel capoluogo lombardo Humanitas University ha siglato una collaborazione con Camplus, provider di student housing che gestisce circa 8 mila posti letto in tutta Italia, per il coordinamento della nuova residenza universitaria che da settembre ospiterà gli studenti dell'Ateneo di Humanitas. A Venezia invece Cdp e Inps hanno investito 30 milioni per uno studentato da 650 posti letto, in costruzione, per l'Università Ca' Foscari. Sempre Cdp poi, assieme a The Student Hotel ha avviato un investimento a Roma, negli spazi dell'ex dogana dello scalo ferroviario di San Lorenzo, per realizzare 500 posti letto. E non sono che alcuni esempi delle molteplici attività e investimenti che fervono attorno al settore dello student housing,

asset class emergente del real estate. Eppure, nonostante tutto ciò, l'offerta resta ampiamente insufficiente rispetto alla domanda. Gli studentati romani coprono solo il 7,6% della domanda degli oltre 70 mila studenti fuorisede. E lo stesso vale per Milano dove l'offerta di posti letto copre solo il 15,4% della domanda. Un mercato, quello universitario, alimentato da quasi 180 mila studenti di cui solo lo 0,6% stranieri. Sono alcuni dei dati del Primo Osservatorio sulle nuove forme di residenza per studenti, giovani e lavoratori, a cura di Scenari Immobiliari in collaborazione con Camplus.

«Roma presenta un'offerta ancora limitata di posti letto per studenti, realtà aggravata dal fatto che la forte vocazione turistica della città ha fatto crescere il mercato delle locazioni brevi a scapito

dell'offerta rivolta a famiglie, studenti e lavoratori», spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. «Non a caso la Capitale è una delle realtà più care in cui vivere, con un prezzo medio per stanza singola intorno ai 460 euro al mese, il secondo più alto dopo Milano».

Tuttavia, come emerge dallo studio di Scenari Immobiliari e Camplus, le dimensioni del mercato degli studentati in Italia indicano un'industria potenziale di 50 mila posti letto con spazio per un raddoppio dell'offerta attuale. La realizzazione di questi obiettivi metterebbe in gioco investimenti per almeno 3 miliardi di euro che innescherebbero una crescita dell'offerta tripla rispetto a quella degli ultimi dieci anni. Attualmente l'offerta strutturata di posti letto in studentati copre l'8,6% della domanda di fuorise-

de, che si aggira intorno a 52 mila posti letto. Gli studenti che si rivolgono al mercato privato della locazione sono 620 mila (compresi gli studenti universitari che frequentano programmi internazionali in Italia). Nel lungo periodo è possibile immaginare che il patrimonio si allinei a quello di mercati immobiliari paragonabili a quello italiano, non tanto per dimensione di fuori sede ma per le caratteristiche del mondo accademico, arrivando a coprire circa il 15% della domanda complessiva di posti letto. «Si tratta comunque di numeri importanti», conclude Breglia: «La domanda potenziale da parte di giovani che cambiano domicilio per lavori transitori e studenti che non si rivolgono al mercato degli studentati conta circa 800 mila persone». (riproduzione riservata)

