

**Scenari Immobiliari e Camplus presentano  
il Rapporto “Lo student housing tra PNRR e mercato” nel corso del convegno  
“IL PNRR E L’INVESTIMENTO NELLO STUDENT HOUSING”**

**NECESSARI 130MILA POSTI LETTO PER UNIVERSITARI FUORI SEDE. EMERGENZA  
CARO AFFITTI PER QUASI MEZZO MILIONE DI STUDENTI IN ITALIA.**

**Cresce l’interesse degli investitori verso il mercato delle residenze universitarie con  
investimenti per 200 milioni di euro nel 2022 in Italia e 12,4 miliardi in Europa**

In Italia il mercato degli alloggi universitari ha bisogno di un’importante e decisiva svolta, altrimenti le università perdono studenti e competitività. Attualmente la **copertura dei posti letto** offerti agli **studenti universitari fuori sede**, pari al quaranta per cento degli iscritti, si attesta intorno al **10,5 per cento** e deriva da enti specifici che però coprono solo l’8,1 per cento del totale. Le strutture gestite da enti privati che coprono il restante 2,4 per cento. Meno della metà delle 14 maggiori realtà universitarie supera la media nazionale, e risulta ancora lontana dalla capacità di soddisfare il fabbisogno di posti letto minimo richiesto. Considerando che il fabbisogno stimato dell’offerta strutturata di posti letto deve essere pari ad almeno il 20 per cento degli studenti fuori sede (tasso di copertura medio europeo), **sarebbero necessari almeno 130mila posti letto. Occorrerebbe realizzare circa ottantamila nuovi posti letto** in studentati e collegi. È quanto emerge dal **Rapporto “Lo student housing tra PNRR e mercato”** presentato oggi a Roma da Scenari Immobiliari e Camplus nel corso del convegno **“IL PNRR E L’INVESTIMENTO NELLO STUDENT HOUSING”**.

L’obiettivo, indicato nella riforma **“1.7 Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti”** è quello di quasi triplicare i posti letto per gli studenti fuori sede, per raggiungere tale obiettivo sono stati stanziati complessivamente 300 milioni di euro e realizzati i primi 7.500 posti letto, successivamente, ci sarà l’erogazione di ulteriori 660 milioni per creare ulteriori 52.500 posti letto.

*“Negli ultimi anni in Europa gli investimenti in residenze universitarie sono diventati un importante asset class per gli investitori istituzionali con un totale di circa 12,4 miliardi di euro nel 2022 - ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Anche nel nostro paese oggi si registra un generale e forte interesse degli investimenti in alloggi per studenti fuori sede, tanto che nel corso del 2022 il volume complessivo ha raggiunto circa 200 milioni di euro, pari al 18 per cento degli investimenti complessivi nel comparto residenziale istituzionale. I nuovi bandi del PNRR dovrebbero incentivare questi investimenti, garantendo ritorni economici interessanti anche in considerazione della forte pressione della domanda di riferimento: dal 4,50 per cento nei capoluoghi di regione localizzati nel nord Italia al 6 per cento stimato nelle altre città. I nuovi bandi dovrebbero incentivare questo trend, con un forte coinvolgimento degli investitori italiani”.*

*“Il mercato delle residenze per studenti fuori sede - ha affermato Francesca Zirstein, Direttore Generale di Scenari Immobiliari - ha proseguito nella sua fase espansiva anche grazie alla volontà degli attori coinvolti di intraprendere importanti progetti di riqualificazione e riconversione immobiliare. Le opportunità che il mercato dello student housing rappresenta per gli investitori sono diverse e, nel periodo storico che stiamo attraversando, possono bilanciare i portafogli immobiliari già di proprietà, anche grazie al consolidamento a livello nazionale di una domanda di riferimento capace di garantire elevati livelli di occupazione e flussi di cassa stabili. La diversa copertura territoriale di posti letto, la pressione della domanda di riferimento quasi al limite in alcuni ambiti urbani e la volontà, mediante concertazione, di strutturare una infrastruttura immobiliare, capace di garantire livelli adeguati sia di ritorno economico che di sostenibilità sociale, sono gli elementi più significativi che alimentano questo comparto”.*

*“Nel mondo dell’housing universitario - ha sottolineato Maurizio Carvelli, founder e CEO di Camplus - in questi mesi c’è stata una vera e propria rivoluzione copernicana. Abbiamo infatti scoperto quanto sia determinante un rapporto vero tra pubblico e privato in questo settore. Dove la cooperazione tra il pubblico e privato aiuterà l’incremento dei posti letto nel mercato degli studenti universitari. Il mercato ce lo chiede, il numero di posti letto da raggiungere è ambizioso ma ci sono le risorse per farlo quindi quello che serve è un vero cambio di mentalità. Il privato e il pubblico, devono assumersi la responsabilità nei confronti dell’università, degli studenti e delle città. E in questa partita tutti devono sentirsi protagonisti. Il Ministero dell’università e della Ricerca sta dando un indirizzo chiaro che va in questo senso; per i soggetti privati, fondi di investimento e gestori sarà il momento di mettere in campo idee, soggetti, proposte nuove e competitive. Seguendo le direttive che i prossimi bandi ministeriali per l’housing universitario saremo capaci di realizzare residenze attrezzate come nel resto d’Europa. Tutti, in primis gli operatori privati, devono operare con un senso, oserei dire, etico dell’investimento puntando alla sostenibilità dei progetti che concretamente consisterà nell’ampliare l’offerta abitativa per gli studenti fuori sede, contribuirà a ridefinire e innalzare gli standard per gli alloggi degli studenti rafforzando l’accessibilità al living studentesco e, in definitiva, potrà collaborare in maniera diretta alla formazione dei nostri giovani studenti. Un lavoro che garantirà un rendimento ad un capitale che saprà essere paziente e che si connoterà per il forte impatto etico e sociale”.*

### **Gli studenti in affitto in Italia**

Il numero di studenti universitari fuori sede si è mantenuto in crescita nell’ultimo anno, sulla scia di un incremento che prosegue in modo costante dal 2015: nel 2022, infatti è aumentato di circa 2,5 punti percentuali rispetto al 2021 ed ammonta a oltre 660mila ragazzi, con una crescita di oltre otto punti percentuali (+8,3%) rispetto al 2010. Il peso percentuale della componente fuori sede sull’intero monte degli studenti iscritti è sempre risultato in crescita negli ultimi dieci anni, attestandosi al 39,9 per cento, dopo che ad inizio decennio il suo valore era pari al 34,2 per cento.

La domanda degli studenti fuori sede che ogni anno decidono di intraprendere un percorso didattico in una città diversa da quella di origine sta modificando e alterando la tipologia di offerta presente sul mercato immobiliare universitario. La realizzazione e la presenza di strutture progettate e realizzate secondo i più adeguati criteri normativi rappresenta, sotto molti punti di vista, una opportunità per il territorio stesso: gli studentati sono un generatore di nuove opportunità urbane, da intendere come infrastrutture per dare opportunità al contesto stesso di crescere e strutturarsi.

Oltre che modificare le dinamiche territoriali, gli studenti rappresentano, insieme ai flussi turistici, una domanda rilevante che porta a modificare la pressione sui canoni di locazione. Osservando l'andamento dei canoni medi nelle zone semicentrali si può notare come rispetto alla media nazionale la forte pressione della domanda su queste aree comporti un andamento dei canoni maggiormente dinamico. Nelle città caratterizzate da capisaldi immobiliari e forze centrifughe rilevanti, i canoni richiesti agli studenti, sia in relazione all'offerta specifica (gestita e professionale) che in riferimento al libero mercato hanno subito importati variazioni positive negli ultimi anni. Nella città di Milano le punte rilevate per vivere all'interno di studentati raggiungono i 1.200 euro/camera/mese, Bologna si ferma a 1.100 euro/camera/mese mentre per Roma sono necessari 1.150 euro/camera/mese.

Risulta interessante segnalare altresì che, 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.

**SCENARI IMMOBILIARI** Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail [ufficiostampa@scenari-immobiliari.it](mailto:ufficiostampa@scenari-immobiliari.it)

SEC Relazioni Pubbliche - 02.624.999.1

Daniele Pinosa - [daniele.pinosa@secnewgate.it](mailto:daniele.pinosa@secnewgate.it) - 335 7233872

Fabio Santilio - [fabio.santilio@secnewgate.it](mailto:fabio.santilio@secnewgate.it) - 339 8446521