

.casa

Residenze per studenti: Italia in ritardo

Gli sviluppi raccolgono investimenti per 7 milioni contro i 6,4 miliardi a livello europeo, ma alcune iniziative stanno vivacizzando il settore.

Evelina Marchesini a pag. 10

.casa

Sviluppi. In Europa gli investimenti immobiliari (dall'alto rendimento) per le residenze universitarie sono di 6,5 miliardi

Student housing, crescono i progetti ma l'Italia è in coda

Evelina Marchesini

Italia è alla rincorsa di una maggiore dignità delle condizioni abitative degli studenti universitari, e gli investitori sia nazionali sia esteri sono attivi, considerando che si tratta di un comparto di investimento immobiliare ad alta redditività. Sicuramente superiore al rendimento dei titoli pubblici, ma anche a quello di settori più tradizionali come uffici, centri commerciali e del residenziale. Così oggi sono superiori alla decina i progetti per la realizzazione di residenze per studenti nel nostro Paese e, secondo i protagonisti del real estate, molti di più se ne stanno preparando

a livello di studi di fattibilità.

Il ha appena redatto un corposo dossier dal titolo "Student housing in Italia, 2018" - che Il Sole 24 Ore è in grado di anticipare - proprio alla luce dell'intenso fermento in questo settore: dato che l'Italia è il fanalino di coda a livello europeo, la competitività del mercato è ancora bassa e le possibilità di ottenere *yield* elevati per i pionieri sono ottime. Per capirlo basta guardare i dati. Rapportando il numero di posti letto con la totalità degli studenti, in Italia il rapporto non supera il 3%, mentre nel Regno Unito è pari al 23%, in Irlanda al 15%, in Francia all'11%, in Germania al 9% e anche la Spagna ci precede, con il 6 per cento. Nel nostro

Paese il 75% degli studenti universitari vive ancora in famiglia, mentre per esempio in Finlandia questa percentuale scende al 5%, in Gran Bretagna non raggiunge il 20% e in Spagna il 50%. Negli "studentati" nel nostro Pa-



Peso: 1-1%, 10-34%

ese alloggia poco più del 2%, contro una media europea del 19 per cento.

D'altra parte, di alternative alla famiglia da noi ve ne sono poche, considerando che l'affitto di case è caro e offre, in contropartita, condizioni abitative di scarsissima qualità e prive di quel *plus* che solo i veri studentati possono offrire: servizi in comune, luoghi di socializzazione, spazi per lavorare e studiare, infrastrutture sportive e così via. Il mercato invece è importante, considerando che nel 2017 a livello Emea gli investimenti nel settore dello student housing sono stati pari a 6,5 miliardi (dei quali l'83% focalizzati nel Regno Unito).

Abbiamo chiesto a Jll un quadro dei principali progetti di sviluppo in corso in Italia (si veda la tabella in questa pagina) per capire dove si stanno concentrando gli sforzi e gli investimenti. Anche se il quadro non è esaustivo, le città in pole position sono Torino (dove la sola Camplus ha l'obiettivo di arrivare a gestire 2mila posti letto), Milano (dove la sola Hines sta sviluppando 600 posti letto in zona Bocconi), Firenze (dove sempre Hines ha in pipeline un investimento di 500 milioni

di euro in due anni). The Student Hotel, operatore specializzato, ha poi in programma l'apertura di due strutture a Bologna nel 2019 e due a Roma nel 2020. Ai dati di Jll vanno aggiunte altre iniziative, come il campus che sorgerà nell'ex area Expo, per non parlare delle tante iniziative di Cdp che, in collaborazione con fondazioni bancarie, fondi pensione e fondi immobiliari, sta sviluppando progetti di residenze per studenti in tutta Italia. O anche Santa Marta, a Venezia, dove sono in corso i lavori per la realizzazione del nuovo polo per la residenza studentesca. Oltre a Cdp e Hines, tra gli operatori più attivi va ricordata Fabrica Immobiliare Sgr, che ha in portafoglio 4.500 posti letto per studenti.

La strada per arrivare a volumi significativi di investimento nel settore è ancora lunga, considerando che a fronte dei 5,4 miliardi del 2017 nel Regno Unito, ai 391 milioni dell'Austria e ai 360 della Svizzera, l'Italia non ha superato i 7 milioni, ma la rimonta sta cominciando. Anche perché nel frattempo la domanda non si ferma, anzi. Agli italiani che studiano in una sede diversa dalla residenza di famiglia,

vanno aggiunti gli stranieri che aumentano di anno in anno. Negli ultimi 15 anni gli studenti di cittadinanza non italiana che si sono immatricolati nel nostro Paese sono raddoppiati e nell'anno accademico 2016-2017 sono stati registrati circa 100mila studenti stranieri. In definitiva, a oggi in Italia risultano circa 49.500 posti letto che, seppure in aumento del 4% rispetto all'anno accademico 2009-2010, si confrontano con una domanda potenziale, secondo Jll, di più di un milione di studenti tra italiani e stranieri. Con un rendimento potenziale, per gli investitori immobiliari, quantificabile in un range che varia dal 5,5 al 6,5 per cento.

In Italia ben il 75% degli studenti vive in famiglia, in Finlandia il 5%, in Gran Bretagna il 20% e in Spagna il 50%



Nuovi alloggi. La struttura di Palermo di Camplus (che gestisce circa 8 mila posti letto in Italia) ha ricevuto il Premio "professor Romano Del Nord" (istituito dal Miur e con il contributo di Cdp) come Migliore residenza universitaria italiana. Mercoledì scorso Camplus ha siglato una collaborazione con Humanitas University per il coordinamento della student house "Mario Luzzatto" operativa da settembre

I principali progetti di residenze per studenti in Italia

OPERATORE-AREA	DIMENSIONE	APERTURA
BOLOGNA		
The Student Hotel - Quartiere Navile	2 strutture	2019
FIRENZE		
Camplus - Via del Romito	206 posti letto	Nd
The Student Hotel - Viale Belfiore	Nd	2020
Campus X	Nd	2019
Hines*	500 milioni**	Nd
MILANO		
Campus X	Nd	Nd
Hines* - Aparto - Bocconi	600 milioni**	Nd
In Domus - Via dell'Innovazione	104 posti letto	2020
Gastameco - Ripa di Porta Ticinese	Nd	2018
ROMA		
The Student Hotel - San Lorenzo	2 strutture	2020
TORINO		
Camplus	2mila posti letto***	Nd
Campus X	Nd	Nd
Corso Ferrucci	150 camere	2019
Reale Mutua* - Corso Palestro	80 posti letto	2018
Fam. Zanon* - Campus di Fenera	220 posti letto	2020

Note: * sviluppatore e/o investitore; ** investimento previsto; *** obiettivo
Fonte: elaborazione Casa su dati Jll



Peso: 1-1%, 10-34%