

Presentato il Secondo Osservatorio sulle nuove forme di residenza per studenti, giovani e lavoratori di Scenari Immobiliari e Camplus

STUDENTE CERCA CASA, MA NON LA TROVA

IN ITALIA 54 MILA POSTI LETTO NEGLI ENTI CONVENZIONATI PER UNIVERSITARI E GIOVANI LAVORATORI MA L'OFFERTA COPRE SOLO 7,7% DEL FABBISOGNO

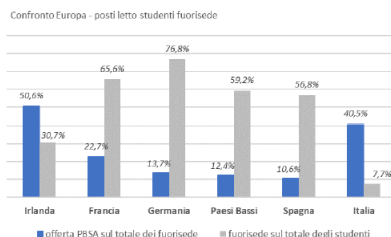
Milano smart city del futuro e con Roma al top per la scolarizzazione ad alta specializzazione. Firenze, Venezia e Padova città innovative

In Italia lo studente che cerca casa, non sempre riesce a trovarla. L'offerta residenziale per universitari e giovani lavoratori di tipo istituzionale, infatti, nel 2018 è stata di circa **54 mila posti letto**, rispetto ai 52 mila dell'anno precedente, ma ha coperto una quota marginale della domanda. Città universitarie come **Roma, Milano, Napoli e Torino** continuano a essere al top per quanto riguarda la **scolarizzazione ad alta specializzazione**, **Firenze, Venezia e Padova** risultano quelle più innovative. Questi sono alcuni dei dati del **Secondo Osservatorio sulle nuove forme di residenza per studenti, giovani e lavoratori**, presentato oggi a Milano durante il seminario **Innovative ways to live, share, study & work in Italy**, a cura di **Scenari Immobiliari** in collaborazione con **Camplus**, principale provider di housing per studenti universitari in Italia.

L'offerta di posti letto di tipo istituzionale, composta da residenze convenzionate con gli organismi regionali per il Diritto allo studio (Dsu), residenze presso i Collegi universitari di merito (Ccum) e residenze dell'Associazione italiana dei collegi e delle residenze universitarie (Acru), **copre circa il 7,7 per cento del fabbisogno** del mercato delle abitazioni per studenti, in diminuzione negli ultimi 12 mesi perché i posti letto sono cresciuti meno della domanda.



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Miur



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat e Miur

La capacità di intercettare le esigenze della domanda, i mutamenti intergenerazionali e la sovrapposizione di culture, sta modificando il concetto di casa e di nucleo abitativo per il quale la condivisione dei servizi supplementari e la loro capacità di creare valore aggiunto al prodotto immobiliare residenziale sono elementi necessari per garantire competitività tra territori. L'attuale propensione dei player di natura privata a sperimentare nuove forme abitative per soddisfare una **domanda potenziale** da parte di **young professional, giovani che cambiano domicilio per lavori transitori e tutti quegli studenti che non si rivolgono al mercato degli studentati** (per un totale di potenziali **800mila persone**) rende questo comparto un terreno dinamico, per il quale le modalità di erogazione del servizio e di gestione assumono un ruolo fondamentale. La quantificazione di quest'**offerta di tipo professionale** è operazione complessa e suscettibile di modifiche e approssimazioni, il numero di operazioni concluse è limitato e il mercato a livello paese risulta attualmente estremamente frazionato. E' possibile, ad ogni modo, stimarla in circa **23mila posti letto** su scala nazionale, in crescita del **13 per cento** in un anno ma comunque ancora limitata rispetto alla domanda potenziale.

Una domanda che deve fare i conti con **le spese che lo studente fuori sede e il giovane lavoratore devono sostenere in relazione alla scelta abitativa specifica**. Il mercato della locazione risulta particolarmente eterogeneo per livelli di canoni rilevati, la residenza libera ha quotazioni medie a livello nazionale che si attestano intorno ai 320 €/camera/mese, con differenze territoriali evidenti in quelle realtà che presentano una maggiore dinamicità rispetto alla domanda sia di studenti che di giovani lavoratori.

L'accentuarsi di esigenze legate a un vivere temporaneo aumenta la pressione sui canoni delle singole stanze soprattutto in quelle città che presentano elementi catalizzatori e forze centrifughe rilevanti, è il caso della città di Milano che ha canoni di locazione con punte rilevate di 580 euro/camera/mese, Firenze 360 euro/camera/mese, Roma 430 euro/camera/mese e Bologna 450 euro/camera/mese. In particolare, Bologna ha visto negli ultimi dodici mesi il peggioramento della situazione dell'offerta immobiliare residenziale, dovuta prevalentemente alla sovrapposizione tra offerta residenziale e temporanea a fini turistici. Nelle città con una domanda abitativa meno assimilabile a esigenze contemporanee e maggiormente dipendenti da caratteristiche storiche, le quotazioni medie rilevate si attestano al di sotto della media nazionale, è il caso di Bari, Genova e Catania, rispettivamente 240 euro/camera/mese, 300 euro/camera/mese e 210 euro/camera/mese.

Ai canoni vanno aggiunte alcune voci di spesa che nell'offerta residenziale gestita da enti convenzionati e privati specializzati sono normalmente inserite nel canone richiesto per la sistemazione. Tali importi, semplificabili in categorie afferenti alle spese condominiali e alle utenze, gravano sul budget mensile per un totale compreso tra i cento e i centoventi euro/mese. Complementare a tali spese, è da considerare anche il costo della vita del singolo individuo quantificabile in 180 euro/mese, importo adeguato per tutto il territorio nazionale.

Le città universitarie più innovative

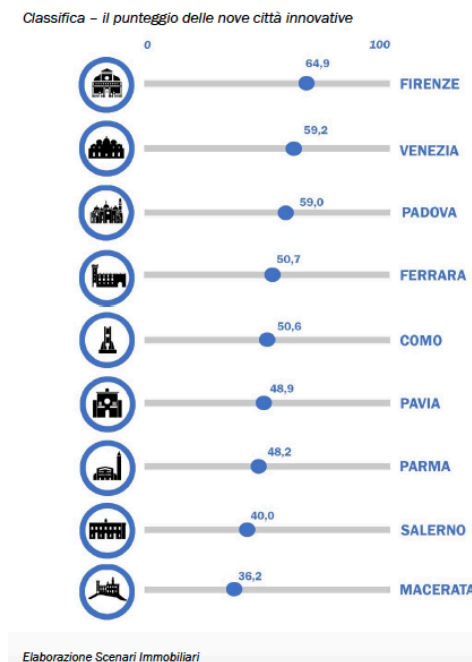
L'Osservatorio Scenari Immobiliari-Camplus ha identificato **30 tra le città più innovative** all'interno delle 103 sedi di ateneo. Studiando le dinamiche relative agli studenti universitari in tema di domanda e di offerta strutturata (gestita da enti convenzionati) è stato utilizzato un modello di analisi capace di misurare in maniera quantitativa la qualità e l'innovazione dei singoli territori. Le città di **Roma, Milano, Napoli e Torino** continuano a essere al top per quanto riguarda la scolarizzazione ad alta specializzazione e, occupando le prime quattro posizioni, gestiscono una massa critica importante di studenti, con Milano e Torino che si ben posizionano anche per quanto riguarda la copertura dei posti letto sui fuori sede, mentre Roma e Napoli hanno una copertura limitata, in particolare la seconda che sconta il divario tipico tra le realtà del nord e quelle del sud.

Per meglio individuare le capacità innovative del comparto e le sue ricadute in termini di evoluzione e intelligenza del territorio, l'Osservatorio si è focalizzato, in seconda battuta, su **nove città** ritenute interessanti per localizzazione strategica sul territorio, capacità di attrarre nuova popolazione giovane rispetto al rango della città e, guardando al futuro, portate a ottenere i migliori risultati di crescita della competitività del territorio, in riferimento agli investimenti immobiliari.

In **testa** si colloca **Firenze**, seguita da **Venezia e Padova**. Seguono Ferrara, che precede Como, Pavia, Parma, Salerno e Macerata.

I risultati dell'analisi, nel loro complesso, restituiscono l'immagine di città che creano

sinergie con istituzioni e attori differenti. Storicamente le principali sedi universitarie sono collocate nei capoluoghi di regione come conseguenza di economie di scala che si riferiscono sia alla massa critica che alla rappresentatività dell'insediamento geografico stesso. Centri minori come Padova e Ferrara hanno invece un appeal storico: la riconoscibilità e la solidità del sistema universitario si interfaccia con le sinergie materiali e con quelle legate all'ambiente sociale. In queste realtà urbane l'azione coordinata tra dati oggettivi ed elementi maggiormente afferenti alla sfera sentimentale gioca un ruolo chiave per determinare la capacità delle realtà di innovarsi e aumentare la loro competitività. La messa a sistema di tali opportunità dona un quadro dei territori maggiormente innovativi e segna la **rivincita di quelle realtà universitarie** che, parallelamente alla gestione e organizzazione di corsi erogati per una massa rilevante di studenti, **hanno saputo cogliere dinamiche anche non strettamente legate alla didattica.**



Milano smart city del futuro

La rigenerazione urbana che caratterizza la trasformazione del territorio in atto e quelle dipendenti da previsioni amministrative future, descrive la volontà delle forze politiche competenti di creare nuovi luoghi a servizio della città destinati sia al vivere che all'abitare. Le azioni sinergiche volte a identificare e valorizzare nuove porzioni di territorio generano ricadute economiche positive e aumentano esponenzialmente la possibilità di nuovi investimenti sposando lo slogan: il valore urbano crea valore economico.

Nelle previsioni sviluppate da Scenari Immobiliari, in base all'elaborazione dei dati a oggi disponibili, nel prossimo decennio (2020-2029) Milano sarà la metropoli europea che avrà, più di altre città comparabili per dimensione fisica e massa critica, la capacità di attrarre nuovi capitali nel settore immobiliare, posizionandosi al primo posto per investimenti (13,1 miliardi di euro previsti), con un significativo distacco da Monaco (10,8 miliardi) e Amsterdam (10,8 miliardi).

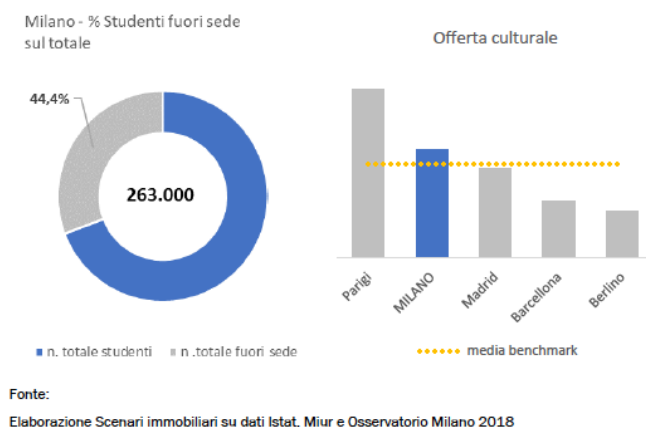
Milano può essere quindi definita come la città italiana maggiormente intelligente, un contesto geografico ampio che è stato capace negli anni di attrarre a sé nuova popolazione e di conseguenza indotto, promuovendo azioni volte alla sostenibilità urbana, sociale ed economica.

Le sue caratteristiche coincidono con quelle specifiche di una smart city: accessibilità, connessione, internazionalizzazione, attrattività, circolarità e condivisione dei processi, dinamiche reticolari su più scale, qualità urbana e ambientale, mobilità leggera, elevati standard di vita, equilibrio sociale, cultura e conoscenza, ricerca, innovazione e tecnologia, inclusione e tolleranza, percorsi decisionali inclusivi.

La smartness di Milano agevola il confronto con le principali economie europee e, di

conseguenza, il suo modello è di esempio per quelle realtà nazionali che puntano all'innovazione ma non hanno ancora tutte le carte in regola per ottenere i medesimi risultati.

Aumentare il numero delle città italiane che possono competere con realtà internazionali, anche solo in ambito specifico, quello della formazione terziaria, e della conseguente offerta di residenzialità specifica, porta ad accrescere la credibilità dell'intero sistema Paese. Integrazione, accrescimento culturale, sviluppo economico e rigenerazione urbana sono le parole chiave per permettere a realtà secondarie, ma con massa critica rilevante, di competere con le grandi metropoli europee.



L'università in Italia: lo scenario

Gli studenti universitari iscritti all'anno accademico 2017/2018 sono stati 1 milione 725mila, con un incremento del 4,3 per cento accentuando il trend di crescita già registrato lo scorso anno. La stabilizzazione del numero di iscritti è dovuta principalmente alla tipologia di offerta formativa: nonostante non siano ancora stati raggiunti i numeri di una decade fa, quando la quota totale di studenti superava 1,8 milioni, le università e i poli formativi di terzo livello agiscono per mantenere costate sia il numero degli iscritti che la massa critica di nuovi immatricolati. Le città che ospitano le università in cui è avvenuto un incremento significativo del numero di iscritti sono localizzate prevalentemente nella parte settentrionale del Paese, all'interno di realtà territoriali che innescano una rete di relazioni trasversali ed eterogenee con realtà urbane assimilabili. È il caso di Como, Ferrara e Bergamo che hanno visto crescere rispettivamente del venti per cento, del 26 per cento e del dodici per cento il numero di iscritti.

Continua infatti il trend positivo delle iscrizioni di studenti con residenza all'estero che ha raggiunto quota 29mila, con un incremento del 16 per cento rispetto all'anno accademico 2016/2017. La variazione positiva si verifica prevalentemente nelle realtà del nord e del centro Italia, in quelle città che, per comparazione, possono essere definite grandi e mega atenei.

Sommando il numero complessivo degli studenti con residenza italiana diversa da quella della sede dell'ateneo frequentato, escludendo i pendolari e i non frequentanti, sommando la totalità degli studenti stranieri (sia con residenza diversa da quella italiana che in mobilità) e incrociando le capacità economiche degli stessi e delle famiglie di provenienza, **gli studenti universitari che vivono in una località diversa dalla propria residenza e che necessitano di alloggio, sono circa 700 mila.**

In questo scenario è possibile ipotizzare il consolidamento degli attuali volumi del numero di iscrizioni nel medio-lungo periodo (2030). La crescita e il lieve aumento di appeal del sistema universitario italiano interesseranno anche quegli atenei ubicati in centri urbani di secondaria importanza per valore assoluto di iscrizioni e facenti parte di un territorio innovativo, capace di mettere in atto processi di rigenerazione che oggi interessano le città dei grandi atenei, le quali proseguiranno nel consolidamento della loro reputazione e dei numeri ad essa collegati. Il mercato dell'**offerta strutturata di studentati e collegi** potrà contare per il **prossimo decennio su una domanda annua di oltre 360mila studenti.**

“Ci troviamo di fronte - ha affermato Francesca Zirnstein, Direttore Generale di Scenari Immobiliari - a uno scenario, anche di lungo periodo, in cui il numero di studenti sarà relativamente stabile, così come quello dei posti letto convenzionati, dove si registra una lieve crescita dell'offerta strutturata privata e un forte interesse degli investitori istituzionali verso un prodotto residenziale dedicato a una nuova domanda, composta da giovani studenti e lavoratori, e marginalmente anche anziani. Di conseguenza, i rischi così come le opportunità per gli operatori del mercato sono legati non tanto ai driver fondamentali ma a tematiche che vanno oltre il comparto immobiliare, come ad esempio l'adequatezza e la vivacità dell'amministrazione pubblica e dello strumento urbanistico. Non ultima l'elasticità del quadro normativo, nel momento in cui, ad esempio, si arriva a ipotizzare che la formula alberghiera ad uso temporaneo possa cambiare la pressione sui canoni di locazione”.

“In Italia, come anche in Europa, è stabile la quantità della domanda di housing universitario da parte delle famiglie italiane - ha commentato Maurizio Carvelli, Fondatore e CEO di Camplus - ma è decisamente in crescita la qualità di questa domanda. Molti più studenti di una volta chiedono di abitare in strutture attrezzate con servizi, piuttosto che rivolgersi al mercato dei proprietari che soddisfano l'80% della domanda globale di posti letto degli studenti fuorisede. Camplus è il primo provider italiano di housing universitario in Italia con 9.000 posti letto e con 500 posti letto in Spagna e prossime aperture in Francia e Inghilterra. La qualità delle residenze è il principale driver del nostro concept, che si esprime nella funzionalità, nella bellezza delle strutture, nella integrazione nel territorio di riferimento e soprattutto nella conduzione e incisività della community: vero fattore di sostenibilità sociale”

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

SECNewgate Italia- 02.624.999.1

Daniele Pinosa - pinosa@segrp.com - 335 7233872

Fabio Santilio - santilio@segrp.com - 339 8446521