

Asset alternativi

Le residenze
per studenti
rendono bene

I rendimenti dello *student housing* in Italia sono stati del 6,5%, meglio di Germania (5,5%) e Francia (5,3%). In crescita chi acquista immobili da affittare ai «fuori sede»

Evelina Marchesini — a pag. 14

Asset alternativi. I ritorni in Italia sono stati del 6,5%, meglio di Germania (5,5%) e Francia (5,3%). In crescita costante gli acquisti di immobili da affittare a «fuori sede»

Investire in student housing genera buoni rendimenti

Evelina Marchesini

E un amore in costante aumento quello degli investitori per gli immobili da affittare agli studenti. Nella classifica delle operazioni previste per il 2020, elaborata da Dla Piper, il settore dello student housing vedrà passare le intenzioni di investimento dal 19,3% al 46,7% (le risposte sono multiple), caratterizzando così tale settore come quello con il maggior differenziale da un anno all'altro. Ma se gli investitori senza dubbio traggono vantaggi dallo sviluppo del comparto delle residenze per studenti, i vantaggi ci sono anche per gli studenti stessi? In termini di costo ancora no.

Buoni profitti

I rendimenti dello student housing in Italia sono così allettanti da rendere difficile, per un investitore, non farsi coinvolgere. Nel 2018, secondo uno studio di Jlls, il rendimento dello student housing in Italia era del 6,5% e presentava un differenziale rispetto a quello dei titoli di Stato a lunga scadenza pari al 5,5%, attestandosi ai livelli più alti in Europa.

Ma era molto buono anche in Germania (5%, contro un rendimento dei titoli di Stato già allora prossimo allo zero), in Francia

(5,3%) e nel Regno Unito (5%). Il che spiega perché il volume degli investimenti nello student housing sia andato aumentando così velocemente in Europa negli ultimi anni, mentre l'Italia stava letteralmente a guardare.

Nel 2017 ci sono stati 6,5 miliardi di capitali che si sono riversati, a livello europeo nel settore, con una netta prevalenza del Regno Unito, che da solo ha catalizzato 5,4 miliardi. L'Italia, in quel periodo, era fanalino di coda insieme alla Finlandia (la quale peraltro già aveva sviluppato adeguatamente il settore) con 7 milioni, secondo Jlls. Che sono poi velocemente aumentati, ma sempre lasciandoci agli ultimi posti.

La domanda

L'Italia è il Paese europeo con il maggior numero di studenti che vive ancora con la famiglia e con appena il 2% di essi che alloggia presso uno studentato, contro una media europea del 19%. Rapportando il numero di posti letto con la totalità degli studenti, in Italia il rapporto non supera il 3%, mentre nel Regno Unito è del 23%, in Irlanda del 15%, in Francia dell'11% (Germania 9%, Olanda 7% e Spagna 6%).

Il caro-stanza

L'anno accademico 2019/2020 si è aperto, per gli universitari,

con uno scenario di ulteriori rincari. Se nel 2018 i prezzi delle locazioni non risultavano in aumento in tutte le città, secondo l'Ufficio Studi di Immobiliare.it (www.immobiliare.it) quest'anno si registrano rincari in tutti i 14 centri presi in considerazione dall'analisi, che sono quelli che ospitano gli atenei con la più alta concentrazione di studenti fuori sede. Milano si conferma la città più cara in cui vivere da fuori sede. Per una camera singola nel capoluogo meneghino si chiedono mediamente 573 euro, prezzo aumentato del 6% rispetto al 2018 a fronte di una domanda che continua a crescere (+5% su base annua).

Il secondo posto è ormai un pari merito: dopo il boom dei prezzi dell'ultimo anno, Bologna ha praticamente raggiunto i costi di Roma. Nelle due città, per affittare una singola, si spendono rispettivamente 447 e 448 euro al mese. Sopra la soglia dei 400 euro si trova anche Firenze,



dove si chiedono in media 433 euro (+10% rispetto al 2018).

Prezzi quindi piuttosto alti, ma l'alternativa è quella dei campus che comunque non sono meno cari (come evidenziato nell'articolo a fianco).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La classifica nelle città universitarie

Prezzo medio mensile per l'affitto di stanze per studenti nell'anno accademico 2019/2020 nelle città italiane con maggiori iscritti fuori sede

CITTÀ	STANZA SINGOLA	VAR. SU 2018	STANZA DOPPIA (A POSTO LETTO)	VAR. SU 2018
Milano	€ 573	6%	€ 372	1%
Roma	€ 448	5%	€ 311	2%
Bologna	€ 447	12%	€ 268	4%
Firenze	€ 433	10%	€ 260	1%
Torino	€ 353	4%	€ 239	6%
Venezia	€ 335	8%	€ 250	-1%
Napoli	€ 326	3%	€ 229	-10%
Padova	€ 321	7%	€ 213	-5%
Siena	€ 317	2%	€ 249	-7%
Pisa	€ 308	2%	€ 215	-2%
Pavia	€ 306	7%	€ 194	-1%
Bari	€ 255	-2%	€ 184	3%
Palermo	€ 233	3%	€ 136	-15%
Catania	€ 211	3%	€ 159	-1%

Fonte: Immobiliare.it