

Le stanze sono care ma i campus di più

Gli investimenti nel settore dell'edilizia per studenti, con soluzioni ad hoc, sono in costante crescita. Ma se il livello dei servizi e del comfort è sicuramente più alto rispetto all'affitto della classica stanza in un appartamento da condividere, i costi per i ragazzi e le loro famiglie sono ancora molto alti.

Difficile fare una comparazione dettagliata per tutta l'Italia, anzi probabilmente quasi impossibile per la mancanza di fonti e di dati. Abbiamo perciò preso come esempio Milano che è la città più cara per gli studenti. Per fare un raffronto abbiamo chiesto aiuto al leader europeo dei database sullo student housing in Europa, la società Student Marketing. Che ci ha preparato una fotografia in altissima definizione dei campus e degli studentati milanesi, con i costi alla fine del 2018.

Nelle prime dieci strutture i prezzi per la singola vanno da 860 a 1.300 euro al mese

rato una fotografia in altissima definizione dei campus e degli studentati milanesi, con i costi alla fine del 2018.

Mettendo in ordine di costo tutte le 41 strutture analizzate da Student Marketing, le prime dieci hanno costi per la stanza singola che variano dai 1.309,09 euro al mese (14.400 euro l'anno) agli 863,63 euro (9.500 euro l'anno). Le tre strutture più care monitorate da Student Marketing sono i Campus Rubattino, Turro e Città Studi (tutti a 14.400 euro l'anno), seguiti da Torrescaglia, Castel

Barco e Collegio Viscontea. Per scendere sotto il prezzo medio di una stanza singola in appartamento in affitto senza studentato (l'esempio dei 573 euro citato sopra) si passa al Collegio Marianum, in 24a posizione sulle 41 strutture.

I Campus e gli studentati, si dirà, offrono però molto di più della semplice stanza in appartamento. E in parte ciò è vero, considerando che i prezzi delle stanze monitorati da Immobiliare.it comprendono le spese condominiali ma non le utenze e, tantomeno, il vitto. Ogni caso di Campus e di studentato, però, è diverso e occorre entrare nei dettagli.

Così per esempio il Campus Rubattino nei 14.400 euro annuali include il wi-fi, il servizio di pulizie, le lenzuola, gli asciugamani e offre palestra e lavanderia (ma non piscina o installazioni sportive, né mezza pensione). Il Campus Città Studi, invece, secondo la fotografia di Student Marketing, include la mezza pensione e installazioni sportive, mentre Torrescaglia non ha palestra ma include la piscina e le installazioni sportive.

Insomma, la ricerca della sistemazione per gli universitari fuori sede è ancora paragonabile al famoso ago nel pagliaio e al momento gli investimenti dei grandi investitori nello student housing non sono ancora riusciti a migliorare la situazione. Non meravigliamoci dunque se, alla fine, l'Italia resta il Paese con il più alto numero di studenti universitari che vivono ancora con la famiglia, con un rapporto di due a tre. Ma non chiamiamoli "mammoni", almeno fino a quando l'offerta del mercato non si sarà adeguata agli standard europei.

—Ev.M.



Affitti e residenze per studenti. Nel 2020, secondo Dla Piper, le intenzioni di investimento nello student housing passeranno dal 19,3% al 46,7%

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

portando 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 se-

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

de. 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

© RIPRODUZIONE RISERVATA

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%. Rap-