

01 Feb 2018

Residenze universitarie, primi passi in Italia per lo student housing ma mancano ancora 75mila posti letto

Paola Dezza

In Italia il numero degli studenti universitari è stazionario (sono 1,69 milioni gli studenti, in crescita dell'1% tra il 2016 e il 2017), ma il problema degli alloggi e dei posti letto resta da anni senza soluzione.

A dare una fotografia del settore il convegno che si è tenuto ieri e che è stato organizzato da Cdv conference. A oggi, ricostruisce Nomisma, in Italia l'offerta abitativa rivolta agli studenti universitari comprende le residenze degli organismi regionali per il diritto allo studio (Dsu), i posti letto gestiti direttamente dagli atenei e i posti letto gestiti dai collegi statali e da quelli non statali legalmente riconosciuti. «Un'offerta fortemente in difetto rispetto ai bisogni abitativi degli studenti iscritti non residenti» dice Marco Leone di Nomisma.

Intanto i volumi di investimento in Student housing in Europa salgono e dal 2007 al 2017 il valore è passato da 720 milioni di euro agli attuali 7.345 milioni (il picco si è avuto nel 2015 con 8.496 milioni di euro), mentre si registra una compressione dei gross yield (rendimenti lordi) che nel periodo 2013-2017 sono passati dal 6,3% al 4,7 per cento.

Il segmento diventa pertanto una asset class di investimento, in Italia soltanto agli albori. «Il settore muove i primi passi - dice Alberto Sidro di Fabbrica Sgr -. In Italia se un investitore volesse acquistare uno studentato a reddito non troverebbe ancora offerta sul mercato».

Nel nostro Paese si stima che manchino complessivamente 75mila posti letto per arrivare alla media europea. Per adeguare l'offerta servirebbero investimenti per oltre quattro miliardi di euro.

Ecco quindi le prime operazioni. Da parte soprattutto di operatori internazionali. Le città principali di interesse per gli investitori sono Milano, Bologna e Venezia. Tra le città secondarie Genova, Verona e Pisa e, al sud, Napoli, Catania e Palermo.

The Student Hotel è arrivato in Italia tra i primi e sta già realizzando quattro strutture a Bologna, Roma e due a Firenze (per un totale di oltre 1.800 camere) per un investimento totale programmato di oltre 250 milioni. Il gruppo americano Hines ha già avviato i lavori per due strutture a Milano, in zona Bocconi, e a Firenze e vuole investire nel settore 500 milioni di euro nei prossimi due anni.

«Le residenze per studenti costituiranno, nel prossimo futuro, un importante elemento di sviluppo del settore immobiliare - dicono da Nomisma -. È questo un tema di grande rilevanza per la concorrenza e l'attrattiva sia degli atenei, sia delle città in cui sono localizzati».

I nuovi progetti potranno innescare anche un processo virtuoso nel settore del mercato degli affitti per gli studenti che, spesso, si trovano a pagare cifre elevate e comunque non rapportate alla qualità degli alloggi dove abitano.

Secondo i dati Nomisma circa la metà delle residenze ha una ricettività compresa tra 30 e 100 posti letto, mentre il 18% dispone di 100-200 alloggi. Soltanto l'11% ha una disponibilità superiore ai 200 posti letto. Tra queste ultime risultano ai primi posti strutture come il Campus X Tor Vergata (1.500 alloggi), lo Studentato San Bartolomeo dell'Opera degli Studi di Trento (830 alloggi), il Campus Praticelli di Pisa (816 alloggi), il Centro residenziale dell'Università degli studi della Calabria (quasi 3.000 posti letto).

Sul fronte dell'asset class degli investimenti immobiliari alternativi, Fabbrica Sgr ha in portafoglio 4.500 posti letto per studenti universitari attraverso i fondi Aristotele ed Erasmo. «Il nostro modello di student housing è in modalità social housing - dice Sidro -. Le nostre iniziative sono dislocate a Torino, dove abbiamo 540 posti nel Campus Sannpaolo, a Venezia e Padova con oltre 600 posti, nella struttura Studentello di Bologna, dove peraltro abbiamo anche un ostello low cost (35 euro a notte)». Nel settore Fabbrica ha investito a oggi una cifra pari a 200 milioni di euro. «Il Campus X Tor Vergata è stata la nostra prima iniziativa ed è a oggi uno dei più grandi in Europa» dice ancora Sidro. Fabbrica ha anche un Campus X a Chieti e a Bari.

Ma quali sono i rendimenti per un investitore che approccia il settore? In genere si viaggia intorno al 4,5% per un costo di affitto di 400 euro mensili a posto letto. È interessante notare che le spese di gestione superano i mille euro annuali per studente. Sono ancora poche però le società di gestione di tali strutture attive in Italia.