

RAPPORTO IMMOBILIARE

In Italia cala la popolazione studentesca mentre crescono i cantieri per student housing di qualità

QUESTA CASA È UN ALBERGO

In Europa +7,6% di investimenti nelle residenze per studenti

DI ELENA CORREGGIA

La spartane stanzette con il bagno in comune degli anonimi studentati di un tempo sono un ricordo. La casa dello studente di nuova concezione oggi fa rima con immobili funzionali, comprensivi di miniappartamenti dotati di tutti i comfort e magari spazi comuni come la sala studio, la sala fitness, il deposito bici, la lavanderia. Luoghi dove abitare insomma, oltre che studiare e lavorare in modo confortevole. «È il segno che anche questo mercato attira una crescente attenzione da parte dei grandi investitori immobiliari, fondi d'investimento, gruppi assicurativi, fondi sovrani e pensionistici», commenta Alessandro Ghisolfi, responsabile Centro studi di Abitare Co. «Questi soggetti rispondono con un'offerta di qualità alle trasformazioni in atto e in particolar modo alla crescita della popolazione universitaria europea, superiore al 5% annuo secondo alcuni istituti di ricerca, una cifra che porterebbe per il 2025 ad avere oltre 8 milioni di studenti in Europa. Nel 2017, in particolare, il totale degli investimenti effettuati a livello mondiale nelle residenze per studenti è stato di quasi 15 miliardi di euro, di cui oltre 7,6 in Europa, l'area geografica che ha registrato l'incremento maggiore, +27% rispetto al 2016.

La prima nazione a intuire le opportunità del segmento delle residenze per studenti è stata l'Inghilterra, che già oltre 15 anni fa ha iniziato a promuovere e costruire immobili di qualità medio-alta che hanno dato ottimi ritorni sugli investimenti, in media del 6,6% lordo annuo. Anche in Francia, Germania e Spagna i rendimenti ottenibili dalla locazione variano in media da un minimo di 5,5% a un massimo di circa il 7,5% lordo annuo. «Un aspetto che gli investitori guardano con attenzione per orientare le proprie scelte è la prospettiva di incremento della popolazione studentesca universitaria di un Paese e anche la quota di studenti internazionali che possono sostenere la domanda», continua Ghisolfi. «Un altro fattore considerato riguarda poi il prestigio delle università locali riconosciuto in tutto il mondo». Da questo punto di vista la classifica stilata dal Times World University Ranking colloca al primo posto il Regno Unito con 40 città presenti, seguito da Germania (23 città), Italia (12 città), Francia (6 città) e Spagna (4 città). «Per quanto riguarda l'Italia, benché non sia atteso nel breve periodo un forte aumento della popolazione studentesca (nel 2016 anzi c'è stato un calo dell'1,4% rispetto all'anno precedente), la cronica mancanza di offerta di immobili per studenti e gli affitti più alti

della media stanno suscitando un nuovo interesse per questo segmento immobiliare», commenta Ghisolfi. «Ciò avviene soprattutto nelle città metropolitane come Milano e Roma, seguite da Torino, Bologna e Firenze». Fra i nuovi progetti con standard di elevata qualità c'è quello proposto dalla società olandese The Student Hotel (Tsh), che a giugno scorso ha inaugurato a Firenze una sorta di studentato di lusso in viale Lavagnini, ristrutturando e riqualificando lo storico Palazzo del Sonno, che un tempo ospitava gli uffici delle Ferrovie dello Stato. La struttura, rivolta non solo agli studenti ma anche al mondo dei giovani professionisti spesso in movimento, vanta una terrazza con piscina all'ultimo piano con una vista da cartolina sulla città. Tsh ha già annunciato di voler aprire nuovi spazi simili anche a Bologna e Roma. Un altro campus innovativo attrezzato con palestra, piscina e cinema è previsto a Milano, vicino all'Università Bicconi, e la sua costruzione dovrebbe concludersi entro il 2020, garantendo circa 600 posti letto. Artefice dell'iniziativa è il gruppo Hines, che vi ha investito 85 milioni di euro (la gestione è stata affidata ad Aparto) con l'intenzione di proseguire l'impegno nello student housing anche in altre città italiane quali Roma, Firenze e Venezia. (riproduzione riservata)

SPAGNA - ITALIA, IL DERBY DEGLI AFFITTI			
Canoni affitto mensili in residenze per studenti (max e min, in euro)			
BARCELLONA	360-1.280	MILANO	200-900
GRANADA	450-650	TORINO	160-880
SIVIGLIA	600-1.400	FIRENZE	200-850
MADRID	300-1.850	ROMA	220-1.500

Fonte: Centro Studi Abitare Co.

