

# STUDENT HOUSING

Opportunità di investimento  
per il settore immobiliare

LUGLIO 2019  
N.02

Newsletter  
Osservatorio  
Immobiliare Nomisma



## SUMMARY

- 1** DRIVER CHE SOSTENGONO LA DOMANDA DI STUDENT HOUSING
- 2** CONCEPT
- 3** PUNTO DI VISTA DEGLI INVESTITORI

## Driver che sostengono la domanda di Student Housing

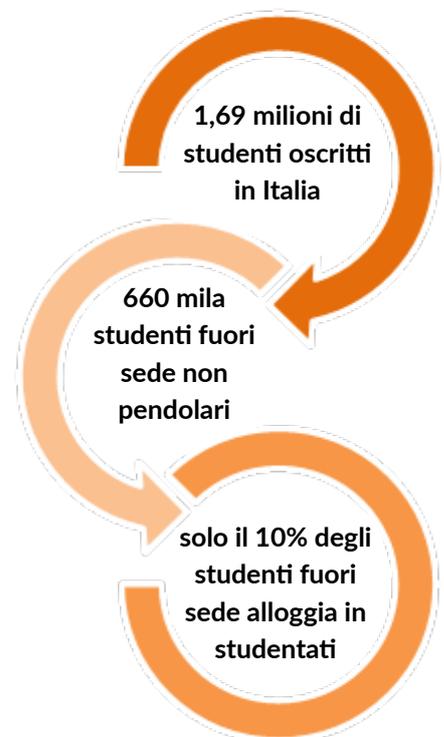
Lo Student Housing è considerato dagli investitori tra i segmenti alternativi con maggiori prospettive di crescita.

In Italia questo settore già da alcuni anni è infatti oggetto di attenzione e di investimento da parte degli operatori domestici ed internazionali, in considerazione del gap esistente tra la domanda (crescente) e l'offerta dedicata.

In un contesto di veloce cambiamento socio economico, i driver che sostengono la crescita del modello di Student Housing sono riconducibili ad una serie di fattori tra i quali:

- stili di vita dei giovani orientati alla condivisione e alla fruizione di servizi;
- sviluppo di piattaforme gestionali;
- internazionalizzazione della formazione universitaria;

Secondo gli ultimi dati disponibili, in Italia gli studenti universitari sono circa **1,6 milioni**, di cui **660 mila fuori sede non pendolari che necessitano di soluzioni abitative**. Di questi, appena il **10% alloggia in studentati**.



## La mobilità studentesca: una lettura territoriale dei flussi

Popolazione universitaria dinamica interna e in ingresso (n. iscritti e %) per comune sede del corso – A.A. 2016/2017

| Sede del corso     | Popolazione universitaria INSISTENTE |   |   |                               |                              |                | Totale iscritti | Domanda potenziale di alloggi per studenti |
|--------------------|--------------------------------------|---|---|-------------------------------|------------------------------|----------------|-----------------|--|
|                    | Dinamica interna                     | Dinamica in ingresso                      |   |                               |                              | % di stranieri |                 |  |
|                    | di cui residenti in Regione          |   |   |                               |                              |                |                 |  |
|                    | % residenti in Provincia             | % residenti in Regione entro 1 h di treno | % residenti in Regione oltre 1 h di treno | % totale residenti in Regione | % residenti in altre Regioni |                |                 |  |
| Comune di Roma     | 54,4%                                | 4,9%                                      | 5,7%                                      | 65,0%                         | 34,6%                        | 0,4%           | 226.860         | 92.318                                     |
| Comune di Milano   | 34,6%                                | 22,3%                                     | 13,3%                                     | 70,2%                         | 26,3%                        | 3,5%           | 174.611         | 75.299                                     |
| Comune di Torino   | 50,4%                                | 6,2%                                      | 11,4%                                     | 68,0%                         | 28,1%                        | 3,9%           | 91.597          | 39.781                                     |
| Comune di Bologna  | 27,6%                                | 14,8%                                     | 8,1%                                      | 50,5%                         | 46,9%                        | 2,6%           | 59.680          | 34.390                                     |
| Comune di Firenze  | 39,0%                                | 20,5%                                     | 17,2%                                     | 76,6%                         | 20,9%                        | 2,5%           | 49.767          | 20.158                                     |
| Comune di Padova   | 29,4%                                | 46,9%                                     | 1,9%                                      | 78,2%                         | 20,3%                        | 1,5%           | 48.096          | 11.406                                     |
| Comune di Bari     | 59,9%                                | 13,4%                                     | 19,8%                                     | 93,1%                         | 6,7%                         | 0,3%           | 47.655          | 12.735                                     |
| Comune di Pisa     | 20,1%                                | 23,1%                                     | 21,8%                                     | 65,0%                         | 34,1%                        | 0,9%           | 45.583          | 25.887                                     |
| Comune di Catania  | 62,4%                                | 6,4%                                      | 29,2%                                     | 97,9%                         | 2,1%                         | 0,0%           | 41.609          | 13.001                                     |
| Comune di Palermo  | 69,7%                                | 0,0%                                      | 29,4%                                     | 99,1%                         | 0,6%                         | 0,3%           | 38.781          | 11.738                                     |
| Comune di Genova   | 63,2%                                | 11,1%                                     | 8,4%                                      | 82,7%                         | 17,0%                        | 0,3%           | 28.123          | 7.220                                      |
| Comune di Cagliari | 42,5%                                | 39,7%                                     | 16,5%                                     | 98,7%                         | 1,0%                         | 0,3%           | 25.646          | 4.559                                      |
| Comune di Parma    | 31,3%                                | 19,7%                                     | 0,8%                                      | 51,8%                         | 47,3%                        | 0,9%           | 24.078          | 11.790                                     |
| Comune di Venezia  | 24,8%                                | 40,6%                                     | 6,5%                                      | 71,9%                         | 26,6%                        | 1,5%           | 23.063          | 7.987                                      |
| Comune di Pavia    | 32,7%                                | 20,5%                                     | 10,8%                                     | 64,1%                         | 34,0%                        | 2,0%           | 21.005          | 9.825                                      |
| Comune di L'Aquila | 33,0%                                | 0,0%                                      | 23,3%                                     | 56,3%                         | 42,7%                        | 1,1%           | 17.077          | 11.447                                     |
| Comune di Siena    | 24,9%                                | 0,0%                                      | 22,2%                                     | 47,1%                         | 48,8%                        | 4,0%           | 16.597          | 12.466                                     |
| Comune di Ferrara  | 29,5%                                | 6,7%                                      | 7,3%                                      | 43,5%                         | 55,6%                        | 0,9%           | 14.943          | 9.541                                      |
| Comune di Trieste  | 29,2%                                | 10,0%                                     | 22,1%                                     | 61,3%                         | 34,0%                        | 4,7%           | 13.334          | 8.108                                      |
| Comune di Macerata | 28,7%                                | 22,8%                                     | 21,9%                                     | 73,4%                         | 25,5%                        | 1,1%           | 9.703           | 4.702                                      |



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati MIUR e Studenti e Bacini Universitari, Istat (2016)

## Concept

Le residenze per studenti rappresentano un importante asset di investimento e una risorsa imprescindibile per accrescere l'attrattività degli Atenei e delle città stesse. Le nuove tendenze dello Student Housing si sviluppano attorno all'offerta di spazi e servizi comuni, ispirati alla condivisione e alla collaborazione.

Dall'analisi condotta da Nomisma sugli interventi di Student Housing in corso o di recente realizzazione emergono alcuni tratti distintivi.



### CITTÀ

Offerta sviluppata soprattutto nelle città universitarie di grandi dimensioni, sia in zone centrali che periferiche, in posizione strategica rispetto alle sedi universitarie, ai servizi e ai mezzi di trasporto.



### DIMENSIONI

In media 25 mq/posto letto; il range tra 300 e 500 posti letto è ritenuto ottimale per ridurre l'incidenza dei costi fissi di gestione.

1  
2  
3**TIPO DI INIZIATIVA**

Interventi di rigenerazione urbana

**TIPOLOGIA**

Appartamenti (monocalci, bilocali e trilocali).

**SPAZI COMUNI**

Almeno il 10% delle superfici.

**SERVIZI COMUNI**

aule studio; area relax e sportive, co-learning, co-working, incubatore per start up, servizi a supporto della didattica, percorsi formativi ,attività di tutoraggio, lavanderia, ecc...

**FORMULA**

locazione

**Nuove tendenze nello student housing**

Le residenze per studenti si rinnovano continuamente attraverso l'implementazione di servizi per il co-working e co-living, nell'ottica di promuovere la condivisione e la collaborazione degli ospiti.

Target: oltre agli studenti, le residenze si rivolgono a lavoratori professionisti, giovani imprenditori, che hanno bisogno di un utilizzo temporaneo degli alloggi.

**Costo dell'affitto delle residenze per studenti per tipologia:**

| Tipo di offerta di alloggio  | Camera singola<br>(canone/mese) |      | Camera doppia<br>(canone/mese) |      |
|--|---------------------------------|------|--------------------------------|------|
|  | min                             | max  | min                            | max  |
| Campus universitario a gestione privata (residenze, alloggi privati con cucina e servizi in comune)  | 300                             | 400  | 280                            | 350  |
| Residenza universitaria privata di alto livello (appartamento con uso cucina (il prezzo varia in relazione ai servizi inclusi quali lavanderia, pulizia, tutor, ecc) | 410                             | 1100 | 380                            | 1000 |
| Casa dello studente o altro alloggio gestito da un ente per il diritto allo studio (cucina e servizi in comune)  | 65                              | 350  | 55                             | 280  |

## Punto di vista degli investitori

Secondo gli operatori immobiliari, il segmento dello Student Housing offre ulteriori possibilità di sviluppo futuro, perchè:

1. Risponde a strategie di diversificazione degli asset di ricerca di flussi di cassa stabili e di rischio contenuto;
2. Soddisfa una domanda crescente di soluzioni abitative di qualità alimentata dalla carenza di immobili in affitto per studenti e da una evoluzione degli stili di vita delle giovani generazioni;
3. Garantisce rendimenti mediamente competitivi rispetto al segmento residenziale tradizionale, con un basso potenziale netto di circa il 4,5% (Savills 2018).



**STUDENTATO SANTA MARTA - VENEZIA**

- **Tipologia:** Il complesso prevede tre edifici: Cubo: 286 posti letto, ripartiti in 67 stanze doppie e 152 singole; Parallelepipedo: 136 posti letto, ripartiti in 59 stanze doppie e 18 singole; Edificio Sud: 228 posti letto, ripartiti in 112 stanze doppie e 4 singole.
- **Posti letto:** 650
- **Investimento:** 30 milioni €.
- **Finanziatori:** CDP Investimenti SGR, INPS (tramite Fondo Erasmo) e il contributo del MIUR di circa 4 milioni€.



**THE STUDENT HOTEL - BOLOGNA**

- **Progetto:** Modello ibrido di ospitalità per studenti, viaggiatori, professionisti digitali, nomadi creativi, imprenditori, in perenne contatto e scambio in locali di design per il co-living e il co-working.
- **Localizzazione:** edificio che ospitava gli uffici della Telecom nel quartiere Navile di Bologna, in prossimità della stazione.
- **Gestore:** The Student Hotel, Paesi Bassi
- **Tipologia :** hotel, camere e monolocali per studenti.
- **Spazi comuni:** Café-ristoranti, fitness, stanze studio, lounges, parcheggio, lavanderia, sale riunioni e conferenze, aree co-working, biblioteca, aree studio, sala giochi.
- **Superficie totale:** 11.200 mq e parcheggio sotterraneo su due livelli

- **Termine dei lavori:** 2019
- **Soggetto gestore:** Camplus
- **Spazi Comuni e distribuzione degli spazi:** circa 1/3 delle superfici è destinato a spazi comuni, con servizi a supporto della didattica e alle attività ricreative. In accordo con il Comune di Venezia, l'intervento include la sistemazione di un'area verde, di pertinenza del complesso, a beneficio della cittadinanza, con l'ottica di contribuire alla riqualificazione dell'area Santa Marta.

- **Stanze:** circa 400
- **Apertura:** 2020



### STUDENT HOUSING HINES - MILANO

- **Progetto:** realizzazione di un campus di 20.000 mq, con una torre di 13 piani nelle vicinanze dell'Università Bocconi di Milano (via Giovenale). il campus offrirà oltre alle camere per studenti anche una soluzione di microliving: miniappartamenti e camere destinati ai giovani professionisti per periodi brevi. La struttura verrà realizzata entro la fine del 2020.
- **Investimento:** 85 milioni di euro di cui 35 milioni per l'acquisizione del sito e 50 per la valorizzazione.
- **Posti letto:** 640
- **Spazi comuni:** biblioteca, sala cinema, palestra e piscina (piano terra e al piano interrato). Il progetto prevede anche la realizzazione di spazi comuni aperti alla città sulle vie Col Moschin e Giovenale.
- **Soggetto gestore:** Aparto (Hines)

## La Società

Nomisma è una società indipendente che realizza attività di ricerca e consulenza economica per imprese, associazioni e pubbliche amministrazioni, a livello nazionale e internazionale.

L'esperienza maturata nell'implementazione di osservatori permanenti consente a Nomisma di rappresentare un punto di riferimento per la produzione di dati economici originali e per la lettura dei fenomeni economici in chiave attuale e prospettica.



### Leggi la prima newsletter

#### Newsletter n.1/2019 - Senior Housing

<https://nomisma.it/index.php/it/newsletter/focus-on/item/1862-nomisma-real-estate-alternative-asset-class>

#### Nomisma S.p.A

Strada Maggiore, 44 - Palazzo Davia Bargellini  
Bologna | Italia 40125  
Tel. (+39) 051 6483301

Email [segreteria.immobiliare@nomisma.it](mailto:segreteria.immobiliare@nomisma.it) - [www.nomisma.it](http://www.nomisma.it)



*Nomisma*