

## CONTRARIAN

### PERCHÉ C'È LA CORSA A COSTRUIRE RESIDENZE PER GLI STUDENTI

► Il settore delle residenze per studenti universitari sta attraversando una fase di significativo sviluppo, con prospettive di crescita rilevanti che lo proiettano verso una dimensione di mercato sempre più strutturata, sebbene sia ancora prevalente l'offerta costituita da camere in affitto messe a disposizione direttamente dalle famiglie.

Con 600.000 studenti fuori sede, si stima che nei prossimi anni la domanda di posti letto raggiungerà circa 120.000 unità, pari al 20% degli studenti, in linea con quanto avviene all'estero; tuttavia a oggi è disponibile solo un terzo di questi posti potenziali. Gli investimenti non mancano: di nicchia fino alla pandemia, il settore sta crescendo con investimenti che hanno traghettato i 2,5 miliardi di euro dal 2021.

Hanno ampliato la presenza pressoché tutte le principali società di gestione del risparmio in partnership con gli investitori istituzionali italiani, tra cui Cassa depositi e prestiti; si sono attivati i grandi investitori internazionali e, in parallelo, sono cresciuti i due storici gestori professionali, Camplus e CampusX a cui si sono aggiunte realtà particolarmente dinamiche come Joivy e altre.

Tra i principali fattori che abilitano la crescita del settore dello student housing gestito da operatori professionali, va evidenziato il suo elemento distintivo: l'insieme di servizi, materiali e immateriali, che definisce la cosiddetta student accommodation experience. Si tratta del valore aggiunto legato alla qualità della vita quotidiana in strutture progettate

su misura per gli studenti, con amenities dedicate e servizi integrati, un aspetto ancora oggi non pienamente riconosciuto e valorizzato dal mercato. Il settore non è esente dalle dinamiche dei rincari dei costi di locazione che, negli ultimi tempi, hanno afflitto la locazione residenziale. Un tema particolarmente sentito da una platea di utenti che non hanno redditi propri ma devono appoggiarsi alle disponibilità delle famiglie di origine.

In questo contesto, un sostegno parziale è arrivato dall'Unione Europea che, attraverso il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (Pnrr), consentirà al Mur di erogare un contributo di circa 20.000 euro per posto letto a copertura dei primi tre anni di gestione delle strutture disponibili entro giugno 2026. In cambio, i gestori dovranno riservare il 30% dei posti al diritto allo studio universitario per un periodo di 12 anni e applicare uno sconto medio sulle tariffe di mercato leggermente superiore al 20%.

Una misura importante a favore dell'accessibilità, che ha avuto due grandi meriti: la creazione di un sinallagma tra contribuzione pubblica e prestazione sociale e l'introduzione di misure derogatorie in materia urbanistico-amministrativa per dare priorità alle iniziative finanziate.

Tuttavia c'è ancora molto da fare, soprattutto a livello normativo e fiscale e la riforma varata con il Pnrr ha sinora trascurato la possibilità di stimolare ulteriori investimenti immobiliari che pure gli operatori sarebbero disponibili a realizzare, ove avessero un sostegno pubblico di co-finanziamento che fungesse da volano finanziario e da fattore di calmierazione a monte dei costi di produzione delle strutture.

Noi operatori continuiamo a confidare in nuove misure che immettano linfa nel sistema per dare continuità strutturale a uno sforzo collettivo strategico anche per l'attrattività del sistema universitario italiano. (riproduzione riservata)

**Paolo Delmonte**  
presidente

Tavolo Student Housing  
di Confindustria **Assoimmobiliare**

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



183458