



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

UNA CASA PER STUDIARE, UNA GENERAZIONE PER CRESCERE

**Lo Student Housing secondo l'Osservatorio
di Confindustria Assoimmobiliare**

Milano, 9 ottobre 2025



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

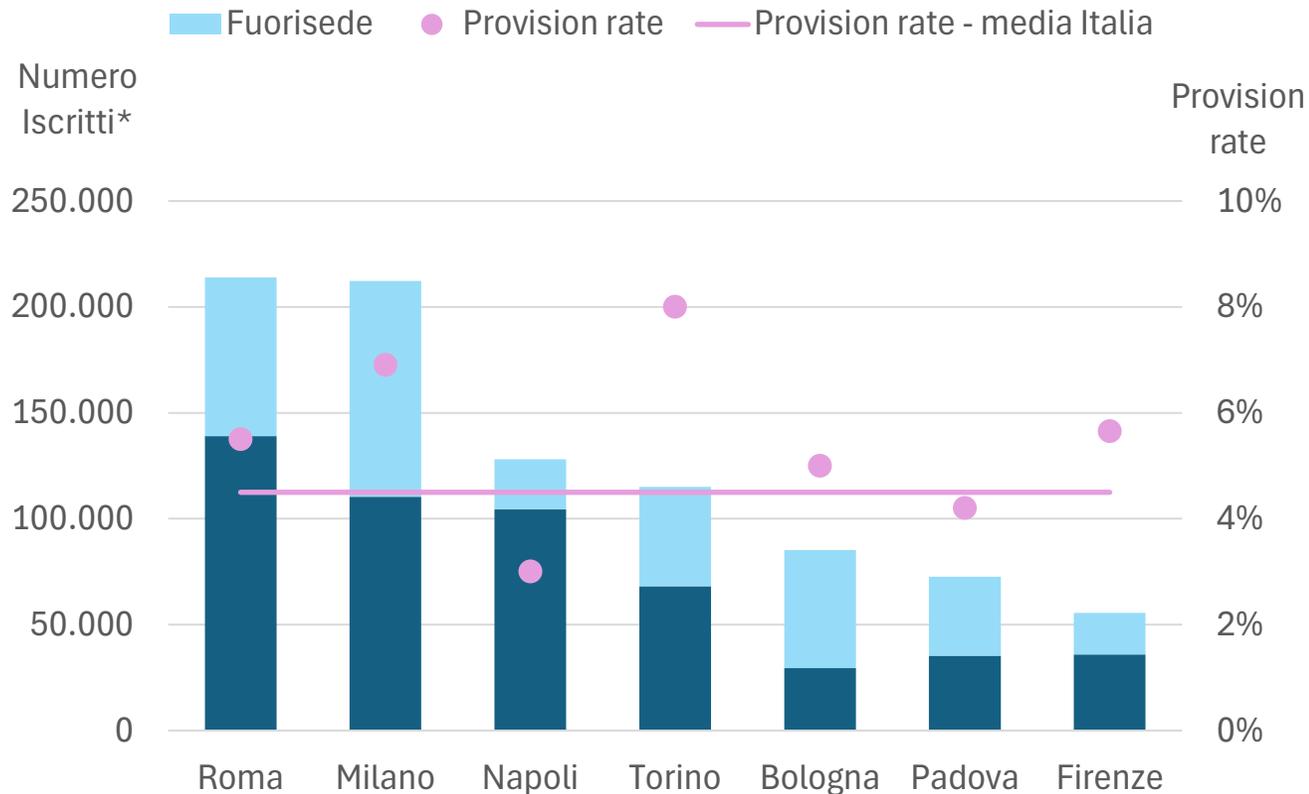
I risultati dell'Osservatorio sugli Studentati

Matteo Callegari

Responsabile Studi e ricerche di Confindustria Assoimmobiliare

Gli Studentati in Italia: la domanda

I poli universitari che trainano il mercato



- ❖ Gli studenti fuori sede – ovvero chi studia lontano da casa – rappresentano il cuore della domanda di *student housing*.
- ❖ La concentrazione di studenti fuori sede si polarizza in poche grandi città universitarie.
- ❖ Milano, Torino, Bologna e Roma emergono come i principali poli per numero e peso relativo di studenti fuori sede.
- ❖ In questi contesti, la pressione sulla domanda abitativa studentesca è più intensa, con tassi di copertura ancora limitati. Da qui nasce la centralità di questi mercati per lo sviluppo di nuovi studentati.

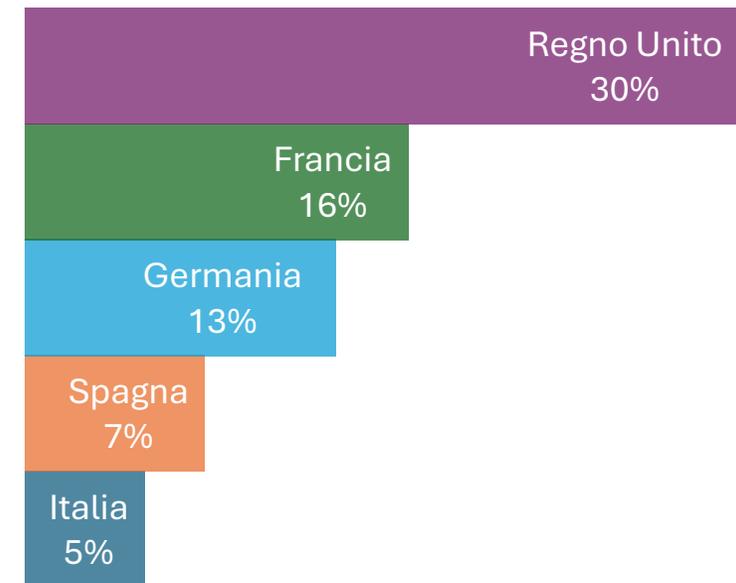
*A/a 2024-2025; inclusi studenti AFAM; esclusi studenti iscritti alle Università telematiche
Fonte: Confindustria Assoimmobiliare su dati USTAT e fonti varie

Gli Studentati in Italia: l'offerta

L'offerta - Un mercato giovane, con importanti margini di sviluppo

- ❖ Il diverso livello di copertura riflette uno sviluppo più recente dello *student housing* in Italia rispetto ad altri Paesi europei.
- ❖ Il settore sta vivendo una fase di consolidamento e professionalizzazione rapida.
- ❖ Il *gap* rispetto ai mercati più maturi rappresenta uno spazio di crescita e investimento strutturale.
- ❖ La limitata disponibilità di posti letto dedicati incide anche sugli equilibri del mercato abitativo urbano.
- ❖ Il rafforzamento dell'offerta professionale e gestita di studentati è in grado di rispondere in modo stabile alla domanda crescente.

Provision rate medio nei principali Paesi europei



Fonte: Confindustria Assoimmobiliare su fonti varie

Oltre il posto letto: il valore reale degli studentati

Servizi, spazi e comunità come elementi distintivi dello *Student Housing*

- ❖ Gli studentati gestiti professionalmente sono strutture nuove, moderne e funzionali, pensate per accompagnare la vita quotidiana dello studente.
- ❖ A questo si affianca un sistema di servizi che agevola lo studente lungo tutto il suo percorso, a seconda della tipologia di struttura e del livello di integrazione tra spazi, *comfort* e supporto alla vita accademica.

Servizi essenziali (Core)

Garantiti in tutte le strutture, definiscono lo *standard* minimo per le strutture gestite. Offrono condizioni superiori rispetto a una sistemazione tradizionale in affitto, grazie a un elevato livello di efficienza e cura degli spazi, che riduce le incombenze quotidiane e assicura un'assistenza costante agli studenti.

Servizi funzionali (Value)

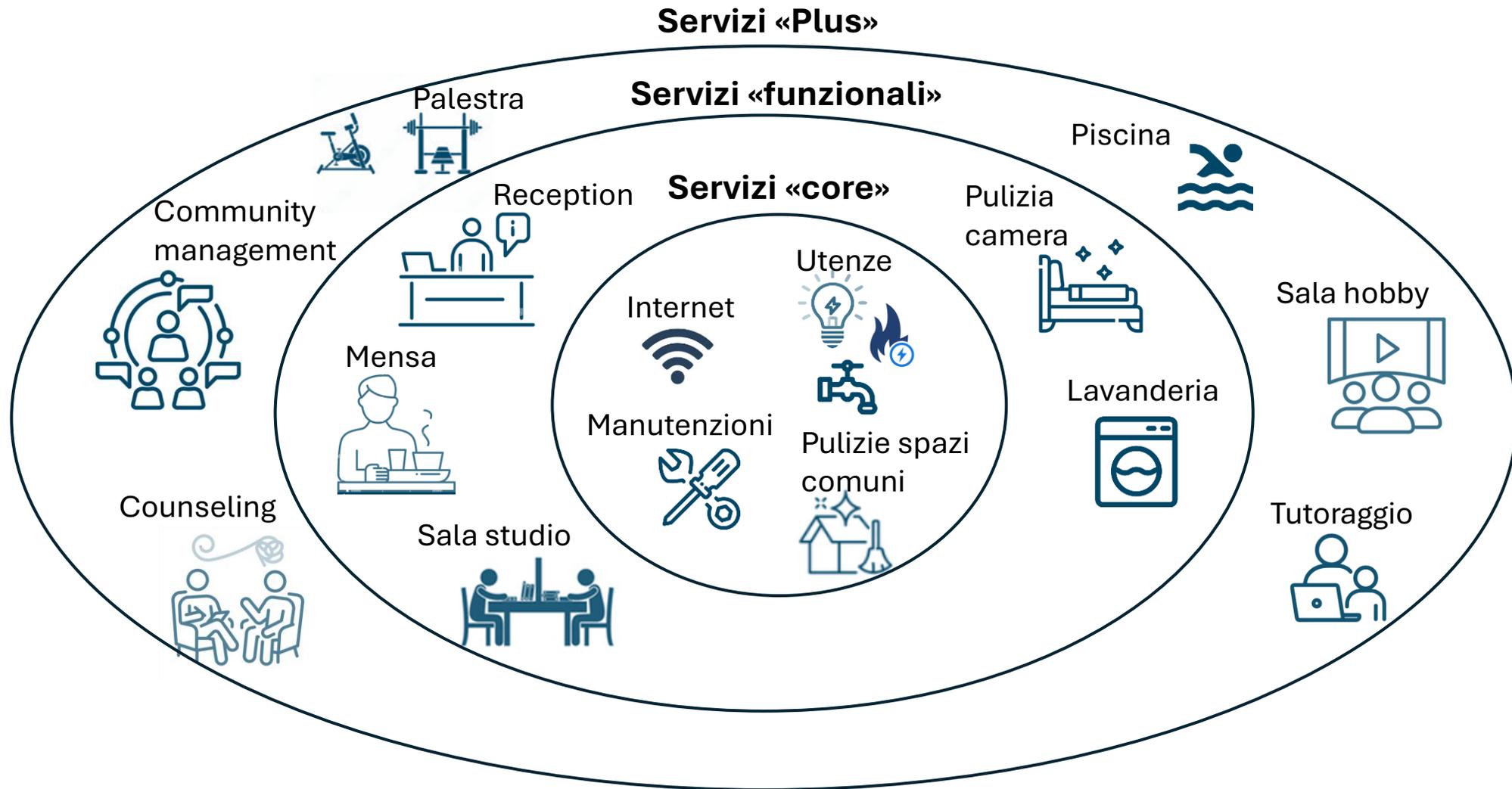
Migliorano la qualità della vita quotidiana e l'efficienza dello studio, offrendo agli studenti la possibilità di vivere in ambienti che integrano funzionalità e benessere, progettati per facilitare la gestione autonoma della vita universitaria. Consentono di usufruire in prossimità di attività e spazi tipici utilizzati dagli studenti.

Servizi di comunità (Plus)

Arricchiscono l'esperienza di studio, creando un ambiente inclusivo e partecipativo che favorisce relazioni, crescita personale e benessere. Promuovono il senso di comunità attraverso attività sociali, culturali e di supporto, accompagnando lo studente in un percorso completo di formazione e integrazione.

Oltre il posto letto: il valore reale degli studentati

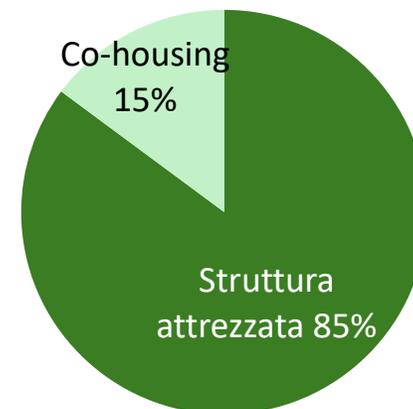
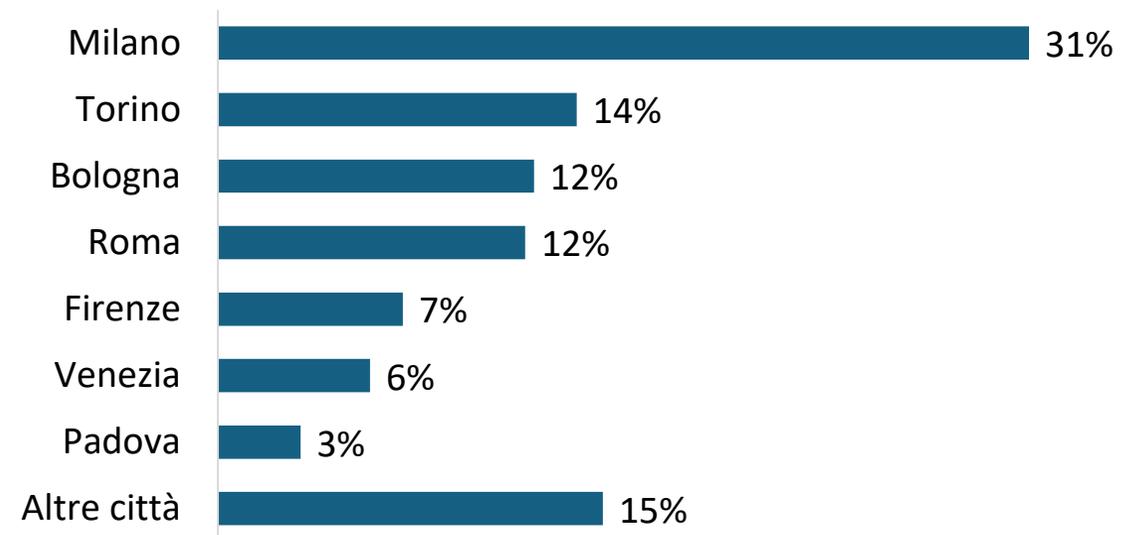
Il valore reale dello Student Housing è nei servizi che offre



I dati dell'Osservatorio sullo *Student Housing*

- ❖ L'analisi dell'Osservatorio si basa su un campione che ha mappato circa 19.500 posti letto nelle principali città universitarie italiane.
- ❖ La *survey* si è focalizzata principalmente sulle strutture attrezzate e gestite professionalmente, dove i servizi sono parte integrante del valore offerto.
- ❖ Il modello gestionale prevalente è il *lease management*, più diffuso in Italia poiché riflette una struttura di mercato in cui proprietà e gestione sono spesso distinte, consentendo maggiore flessibilità agli investitori e valorizzando il ruolo dei gestori specializzati.

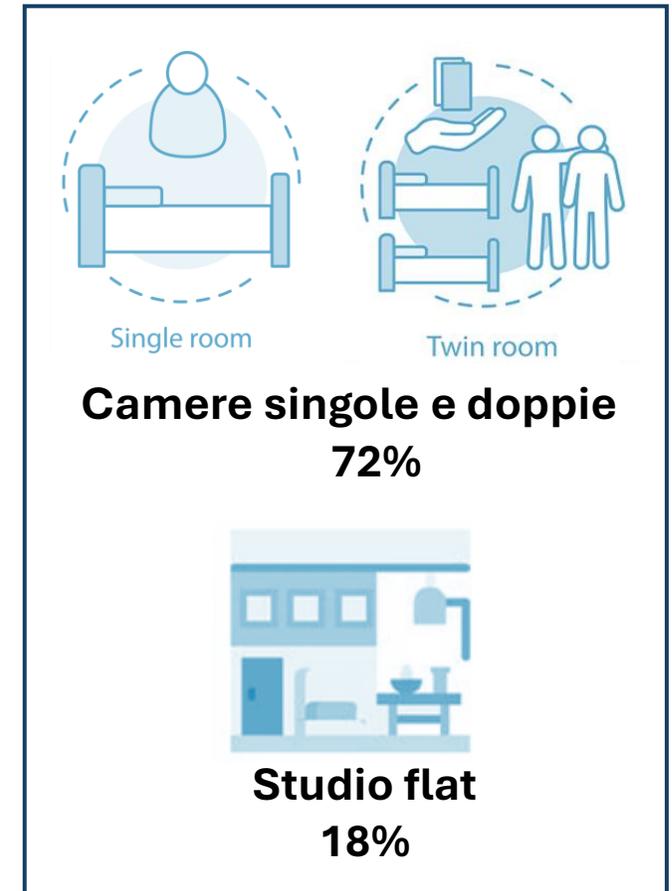
Distribuzione posti letto in stock



I dati dell'Osservatorio

Le tipologie abitative rilevate dalla survey dell'Osservatorio

- ❖ La camera doppia rappresenta la soluzione più accessibile, orientata alla condivisione degli spazi e alla riduzione dei costi individuali.
- ❖ La camera singola offre maggiore *privacy* e *comfort*, risultando la tipologia più diffusa nel modello PBSA, dove si accompagna a una ricca dotazione di servizi e spazi comuni.
- ❖ Lo studio *flat* (monolocale) combina autonomia e indipendenza, tipica del modello *co-housing*, generalmente con minore presenza di spazi e servizi condivisi.
- ❖ La distribuzione delle tipologie non è univoca nei modelli gestionali: le camere singole possono presentare tariffe più elevate rispetto agli studio *flat*, poiché più diffuse nelle strutture PBSA con offerta più ampia di servizi e aree comuni.



I dati dell'Osservatorio

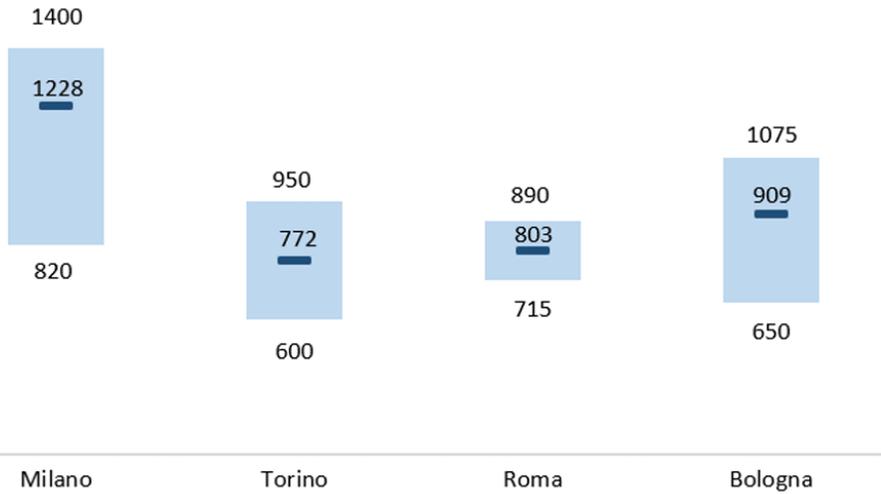
Andamento delle tariffe medie nelle principali città universitarie

- ❖ Le differenze di offerte tra città riflettono la diversa maturità dei mercati. Per questo motivo, la presenza di strutture gestite professionalmente contribuisce a rendere le tariffe più leggibili e comparabili.
- ❖ Le variazioni di prezzi tra soluzioni abitative dipendono dal livello di servizi e dotazioni, evidenziando una diversificazione qualitativa dell'offerta studentesca coerente con i modelli gestionali.
- ❖ La tendenza emergente è verso una crescente segmentazione dell'offerta, con prodotti pensati per *target* e *budget* differenziati, segno di un mercato in evoluzione ma sempre orientato alla sostenibilità e al valore d'uso.

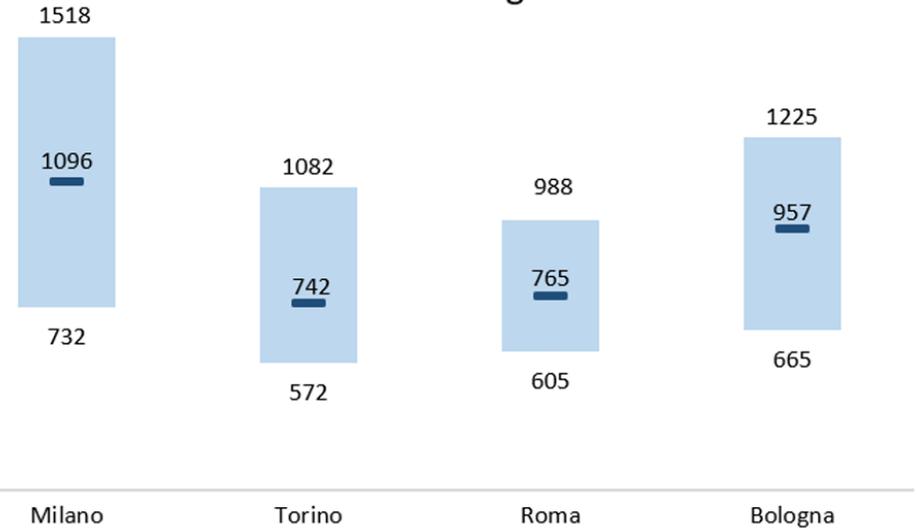
I dati dell'Osservatorio

Tariffe per tipologia di soluzione (euro)

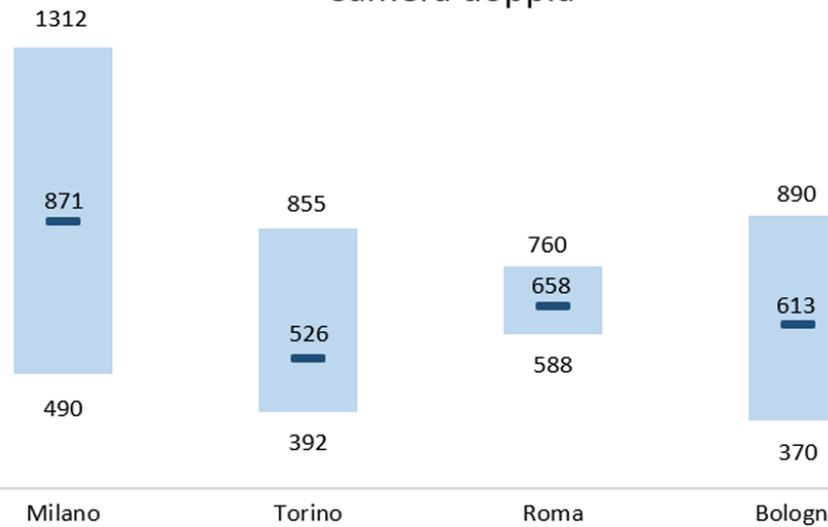
Studio flat



Camera singola



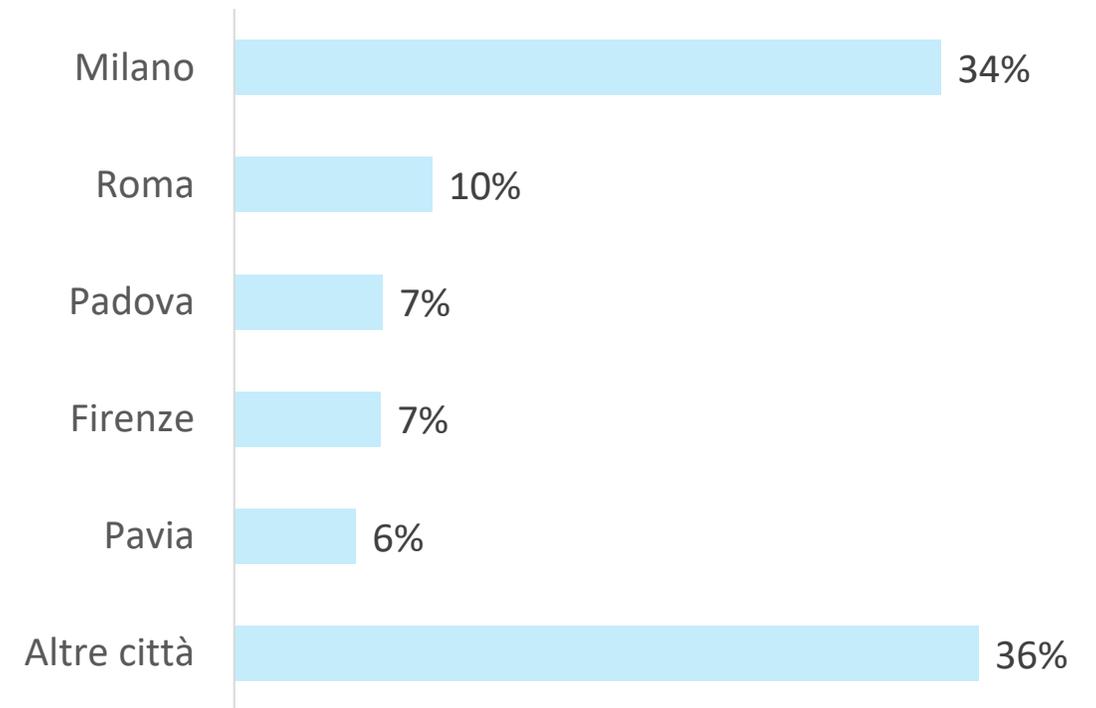
Camera doppia



Le città più dinamiche e la *pipeline*

- ❖ La *pipeline*, con oltre 19mila posti letto previsti, conferma il consolidamento del mercato e la fiducia degli investitori in un *asset class* con solide prospettive di crescita.
- ❖ Lo sviluppo è concentrato nei principali poli universitari, dove la domanda resta elevata e supera l'offerta disponibile, soprattutto a Milano e Roma.
- ❖ L'espansione sarà trainata da capitali privati e operatori specializzati, protagonisti nello sviluppo di un'offerta moderna e di qualità.
- ❖ Pur significativa, la *pipeline* non colma i divari territoriali: servirà continuare a mobilitare capitali e favorire nuovi sviluppi anche nelle aree meno servite.

Distribuzione posti letto in *pipeline* (2025-2027)



Fonte: Confindustria Assoimmobiliare

Takeaways

❖ **Un settore in consolidamento**

→ Il mercato dello *Student Housing* continua a crescere, grazie alla fiducia degli investitori e una domanda solida e in crescita.

❖ **Qualità e valore reale**

→ Le tariffe riflettono *standard* elevati di progettazione, sostenibilità e servizi: lo *Student Housing* è un prodotto di valore, diventato una vera e propria *asset class* con le sue peculiarità.

❖ **Il ruolo decisivo del capitale privato**

→ Per ampliare l'offerta e ridurre i divari territoriali sarà essenziale continuare a mobilitare capitali privati, in un quadro normativo stabile e favorevole.

❖ **Un impegno condiviso per l'accessibilità**

→ La collaborazione tra pubblico e privato rimane un elemento chiave per favorire un equilibrio tra qualità, costi e diritto allo studio.