



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

UNA CASA PER STUDIARE, UNA GENERAZIONE PER CRESCERE

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

Milano, 9 ottobre 2025



Saluti introduttivi

Davide Albertini Petroni

Presidente Confindustria Assoimmobiliare



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Il settore residenziale e lo Student Housing

Raoul Ravara

Presidente del Comitato Residenza di Confindustria Assoimmobiliare
Managing Director Hines



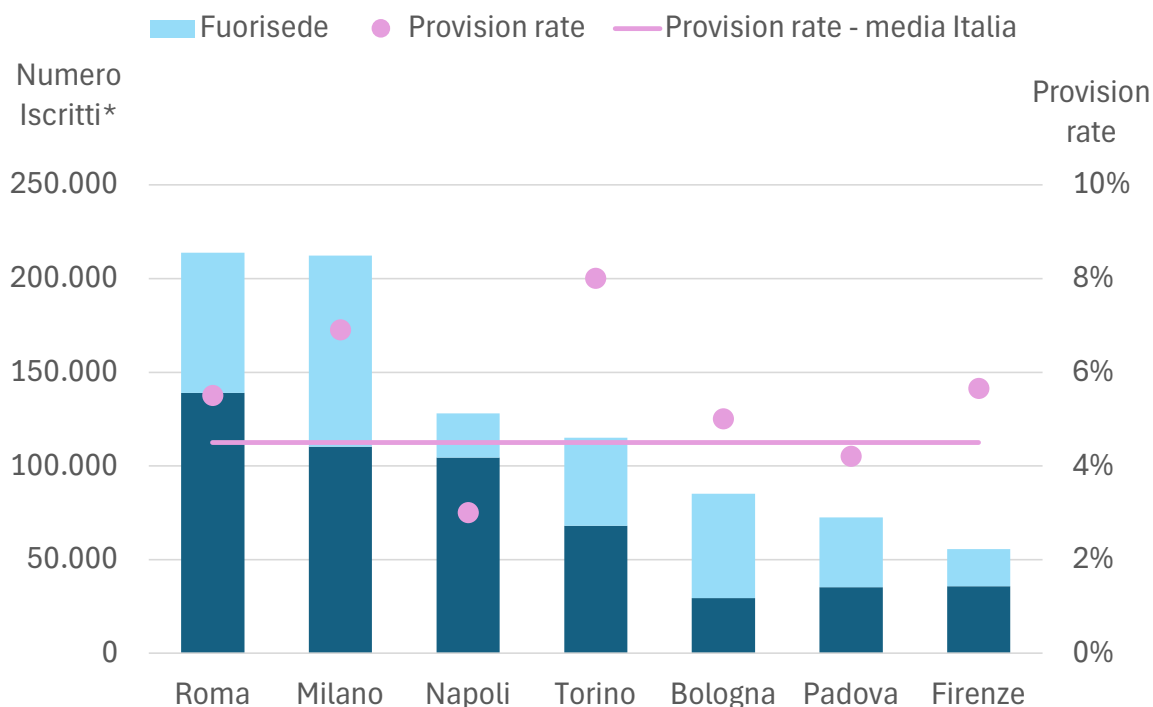
I risultati dell'Osservatorio sugli Studentati

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.

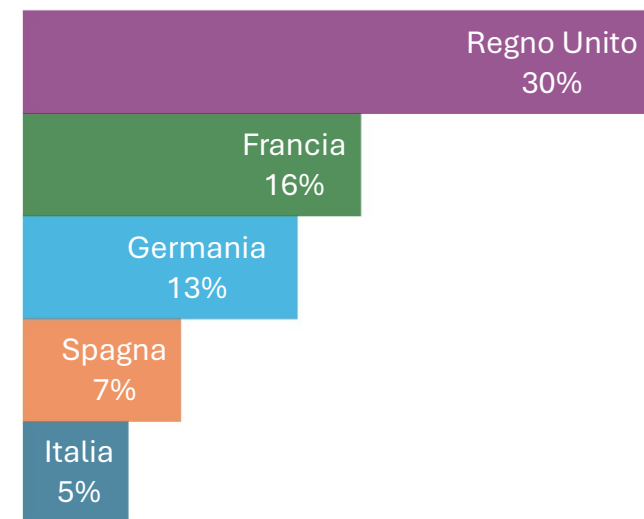
*A/a 2024-2025; inclusi studenti AFAM; esclusi studenti iscritti alle Università telematiche
 Fonte: Confindustria Assoimmobiliare su dati USTAT e fonti varie

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)

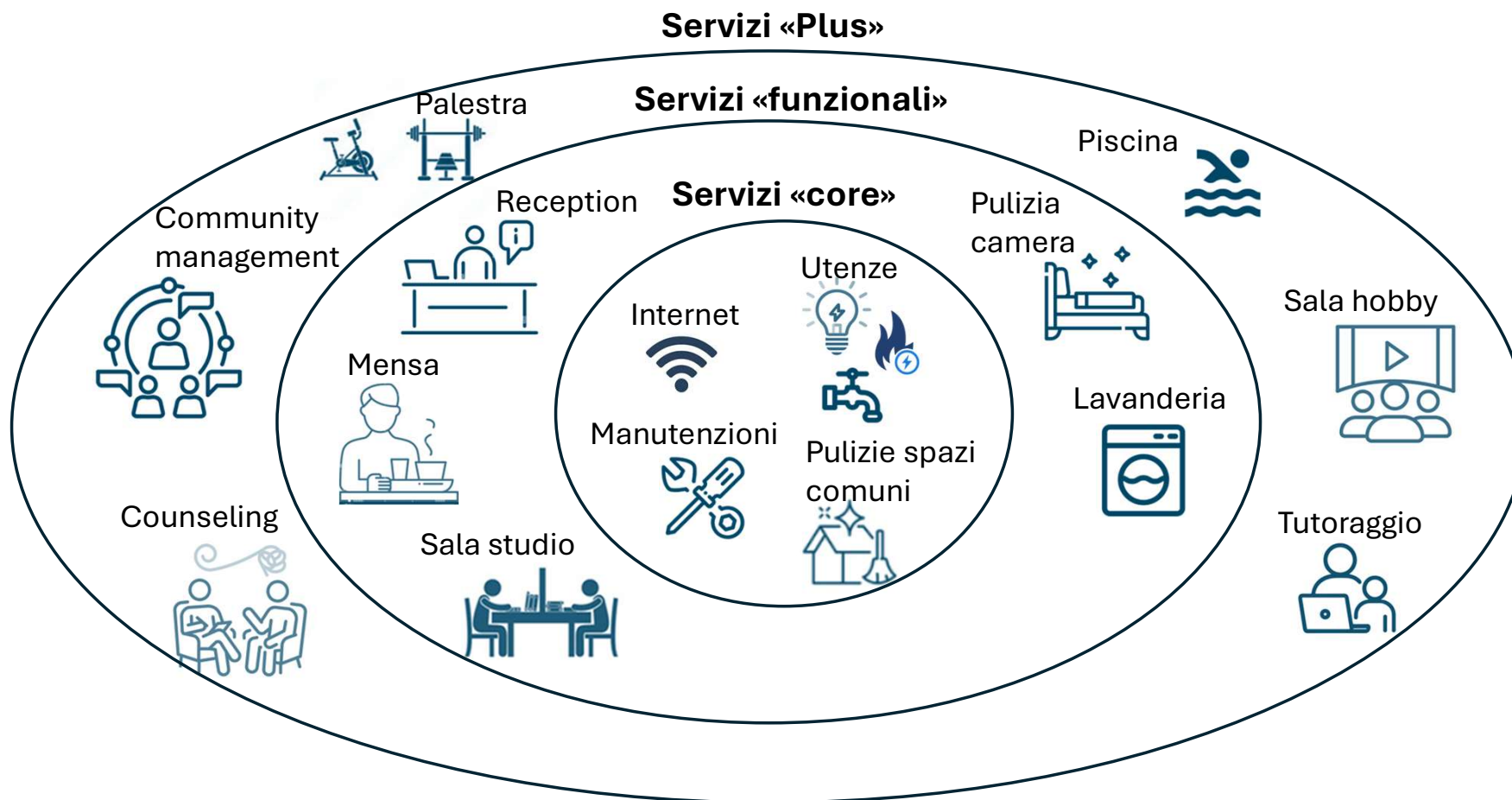
Migliorano la qualità della vita quotidiana e l'efficienza dello studio, offrendo agli studenti la possibilità di vivere in ambienti che integrano funzionalità e benessere, progettati per facilitare la gestione autonoma della vita universitaria. Consentono di usufruire in prossimità di attività e spazi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

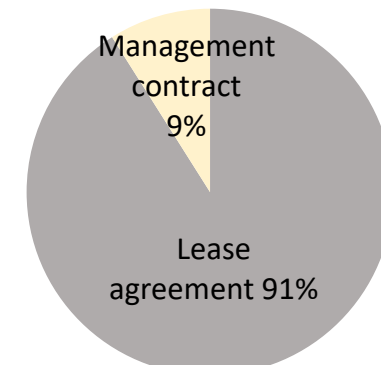
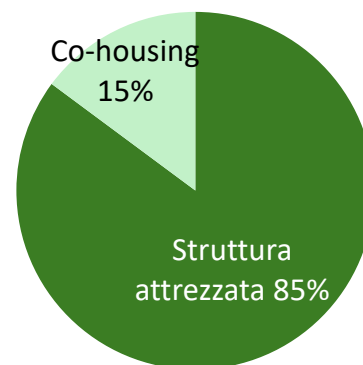
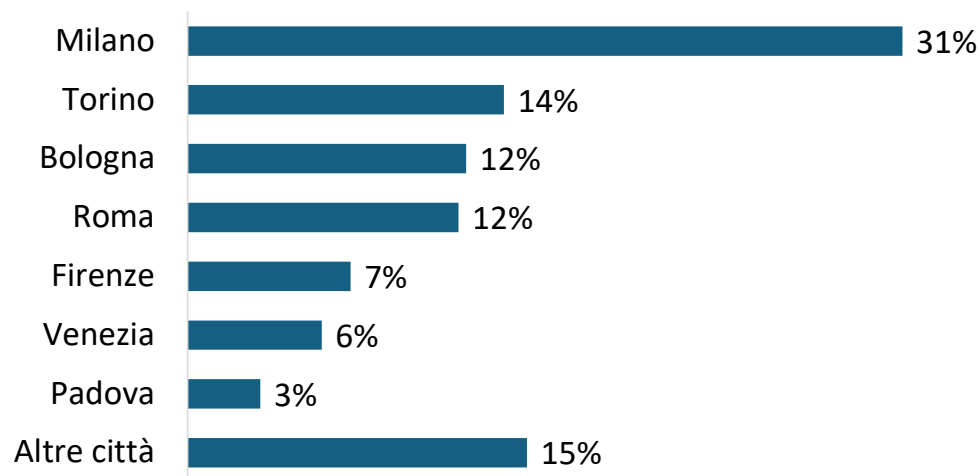
Il valore reale dello Student Housing è nei servizi che offre



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

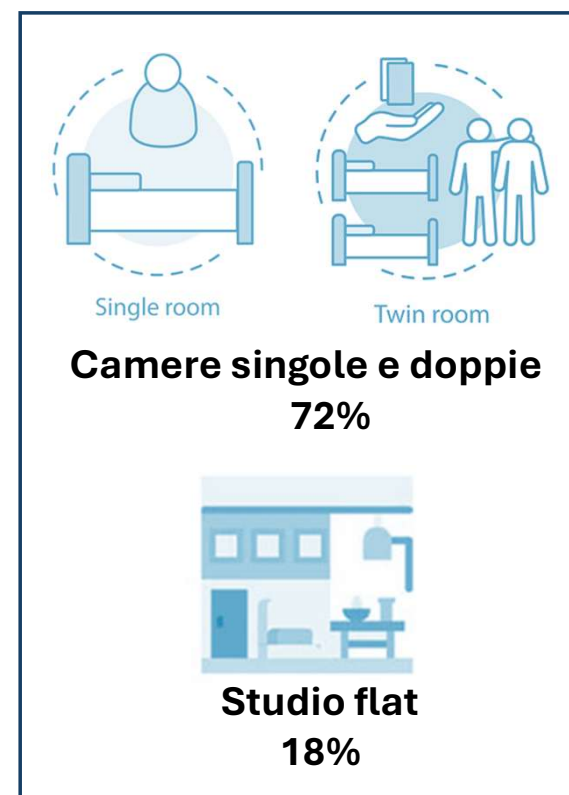


Fonte: Confindustria Assoimmobiliare

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

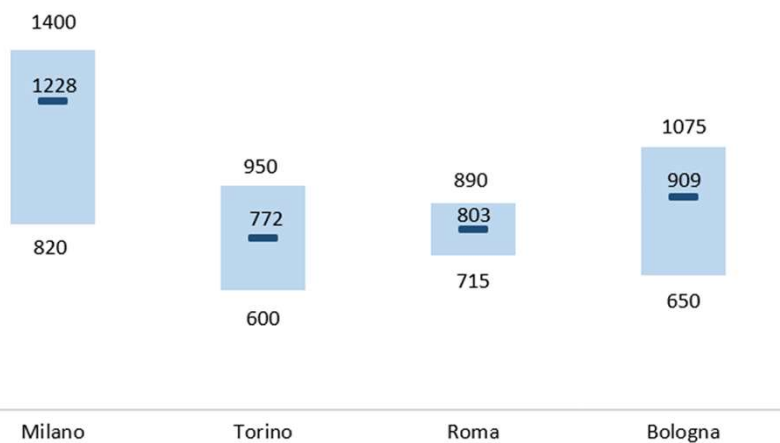
Andamento delle tariffe medie nelle principali città universitarie

- ❖ 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.

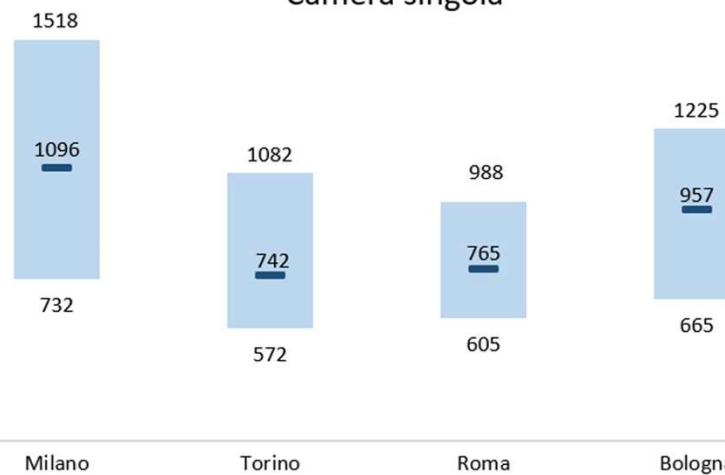
I dati dell'Osservatorio

Tariffe per tipologia di soluzione (euro)

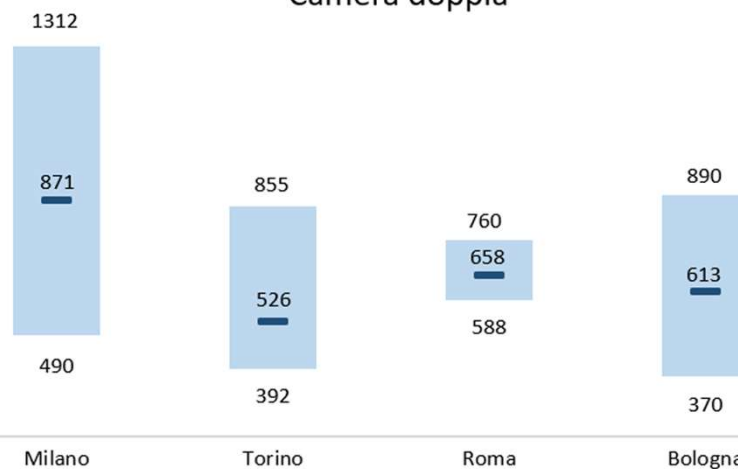
Studio flat



Camera singola



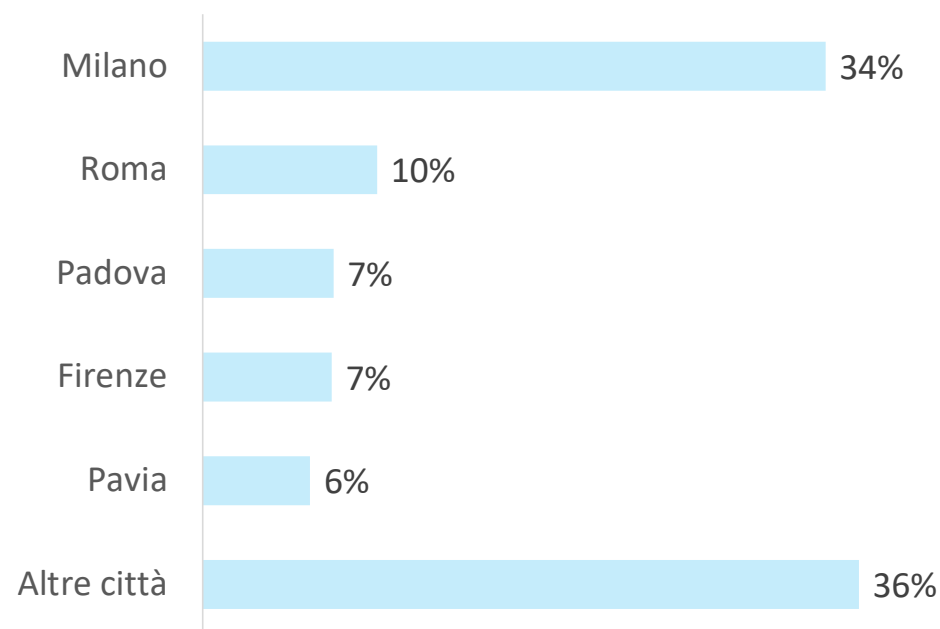
Camera doppia



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.



Domanda e offerta di Student Housing: come sono e come evolveranno

Oscar Eugenio Bellini, Docente del Politecnico di Milano

Marina Brambilla, Rettrice dell'Università degli Studi di Milano

Federico Rossi, Public Relations Manager Camplus

Alberto Scuttari, Direttore Generale Università degli Studi di Padova

Andrea Toma, Responsabile Area Economia, Lavoro e Territorio CENSIS

Modera **Paola Delmonte**, Presidente Tavolo Student Housing Assoimmobiliare



I fattori abilitanti per lo sviluppo dello Student Housing

Samuele Annibali, CEO CampusX

Riccardo Corsi, Head of Planning, Finance & Control Fabbrica Immobiliare SGR

Manuela Manenti, Commissario straordinario per gli alloggi universitari

Luigi Nassivera, Senior Associate Studio Inzaghi

Veronica Vitiello, Partner Belvedere & Partners

Modera **Alberto Cagnacci**, Responsabile Relazioni istituzionali Assoimmobiliare



Conclusioni

Alessio Pontillo

Consigliere del Ministro dell'Università e della ricerca