

Dipartimento Research & Data Intelligence – Patrigest (Gruppo Gabetti)

INVESTIRE NELLO STUDENT HOUSING PER RENDERE PIÙ COMPETITIVA L'UNIVERSITÀ ITALIANA

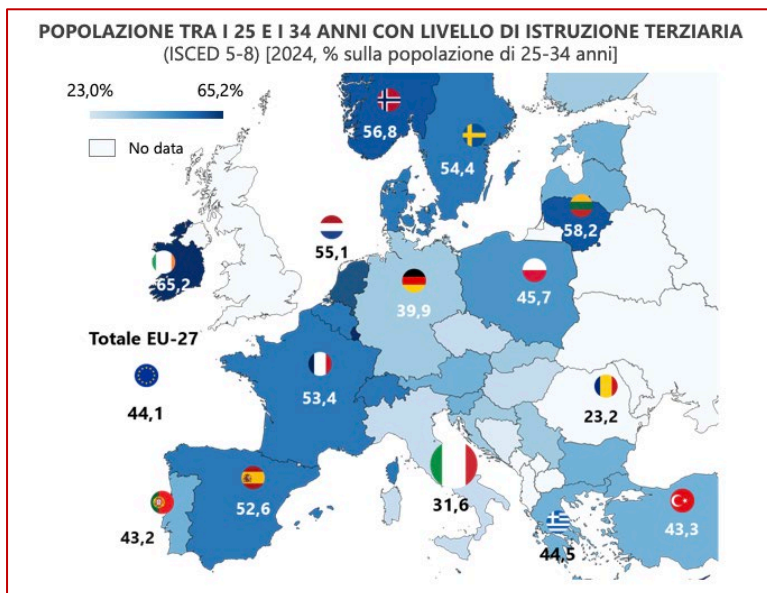
Perché lo Student Housing è una questione strategica nazionale, non solo immobiliare

Dondi: "La sfida principale è ampliare l'offerta riducendo le soglie di accesso, per evitare l'elitarizzazione dei percorsi formativi, contenendo tempi e costi degli interventi e mantenendo al contempo la sostenibilità economica"

Il ritardo dell'Italia nel raggiungimento degli obiettivi europei in materia di istruzione terziaria evidenzia criticità strutturali, che incidono direttamente sulla capacità del sistema universitario di attrarre e trattenere capitale umano.

Se entro il 2030 l'Unione Europea punta ad avere almeno il 45% dei giovani tra i 25 e i 34 anni con un titolo di studio universitario, l'Italia si ferma oggi al 31,6%, mostrando un divario che rischia di compromettere la competitività del Paese nel contesto europeo.

In questo scenario, l'accessibilità abitativa per studenti rappresenta una leva strategica ancora sottovalutata. La carenza di alloggi, l'aumento dei costi e la forte polarizzazione territoriale dell'offerta incidono sulla mobilità studentesca, sull'attrattiva degli atenei e sulla capacità delle città universitarie di competere a livello internazionale.



È in questo contesto che si inserisce il nuovo report del **dipartimento Research & Data Intelligence di Patrigest (Gruppo Gabetti)**, **"Student housing e residenzialità per studenti: situazione e prospettive del settore"**, che analizza il ruolo dello Student Housing come fattore chiave per lo sviluppo del sistema universitario e del comparto living in Italia.

Secondo **Luca Dondi dall'Orologio, amministratore delegato di Patrigest**: *"La riduzione del potere di acquisto delle famiglie ha reso l'accessibilità abitativa una criticità diffusa, con effetti sull'attrattiva urbana e sulla competitività economica, senza che esistano ancora politiche strutturali efficaci. Alloggi e capitale umano sono ormai fattori strategici di sviluppo, condivisi come esigenza da imprese e università. Se le risposte del sistema produttivo sono ancora limitate, il settore universitario mostra maggiore reattività: l'impegno degli Atenei e l'ingresso di investitori istituzionali hanno avviato un parziale riequilibrio dell'offerta abitativa, in particolare nello Student Housing. Sebbene quantitativamente ancora contenuto, ma comunque in crescita, e legato a condizioni selettive, il contributo degli investitori può incidere positivamente sugli squilibri esistenti"*.

“La sfida principale è ora ampliare l’offerta riducendo le soglie di accesso, per evitare l’elitarizzazione dei percorsi formativi, contenendo tempi e costi degli interventi e mantenendo al contempo la sostenibilità economica per investitori e operatori. In questo quadro, il fabbisogno ancora insoddisfatto apre ulteriori prospettive di sviluppo per lo Student Housing, con potenziali benefici in termini di inclusione sociale e competitività territoriale” prosegue Dondi.

PRINCIPALI HIGHLIGHT

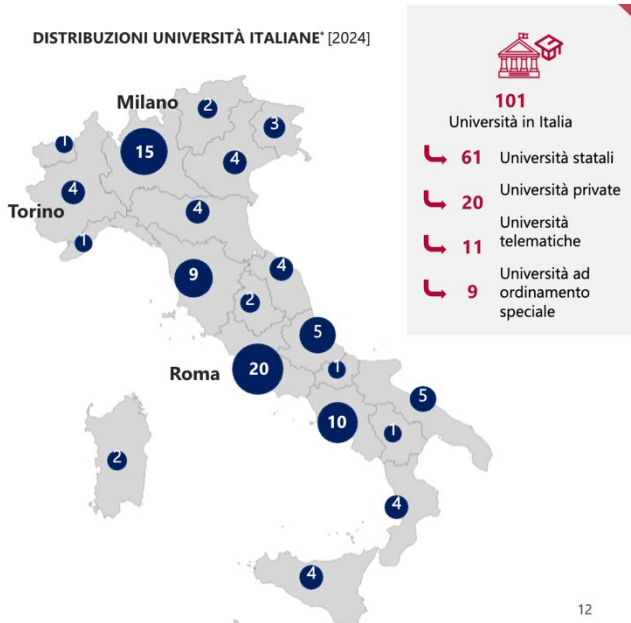
Il sistema universitario italiano presenta un’evoluzione contrastata: dopo una fase di instabilità degli iscritti tra il 2001 e il 2017, legata a fattori demografici ed economici, dal 2018 si registra una chiara ripresa, con un aumento del 20,5% negli ultimi dieci anni. Nello stesso periodo è cresciuta in modo significativo la presenza di studenti stranieri, più che raddoppiata dal 2,4% al 5,4%.

Parallelamente, il numero dei laureati è aumentato del 35% nell’ultimo decennio, segnalando un miglioramento dell’efficienza del sistema universitario nel condurre gli studenti al conseguimento del titolo.

Lato studentati di proprietà di investitori privati e sviluppatori istituzionali, al momento se ne contano circa un centinaio in tutta Italia, a cui se ne aggiungeranno 35 nei prossimi anni.

GEOGRAFIA DELL’UNIVERSITÀ: IL DIVARIO NORD-SUD

Il sistema universitario italiano è caratterizzato da forti disuguaglianze territoriali nella distribuzione degli atenei, che limitano l’accessibilità e alimentano flussi migratori interni. **Lazio e Lombardia emergono come principali poli formativi**, seguite da Campania e Toscana, mentre regioni come Emilia-Romagna e Marche offrono un’offerta più equilibrata. Le aree con scarsa presenza universitaria, come Sardegna e Liguria, diventano invece territori di esodo, costringendo gli studenti a migrare verso i grandi centri e alimentando una “fuga dei cervelli interna” che accentua le disparità socioeconomiche e di attrattività territoriale.



A questa dinamica si affianca un’attrattività internazionale concentrata in poche città: **solo Milano, Roma e Torino compaiono nelle principali classifiche globali delle città universitarie**. Ciò conferma che l’eccellenza e la capacità di attrarre talenti dall’estero si concentrano negli stessi poli urbani già dominanti a livello nazionale, rafforzando ulteriormente il divario territoriale del Paese.

I grandi centri urbani si confermano i più attrattivi



*Considerate le università statali e non, università telematiche e Scuola Superiore ad ordinamento speciale (es. Scuola normale superiore di Pisa)

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati MUR

MOBILITÀ UNIVERSITARIA

Vi sono una **marcata mobilità territoriale** e significative **disparità regionali nel numero di iscritti** che si trasferiscono in altre aree per motivi di studio.

Le regioni del **Mezzogiorno** – in particolare Puglia, Campania, Sicilia e Calabria – presentano un **consistente fenomeno di migrazione di capitale umano** qualificato.

Il forte divario tra territori come la Puglia (50.167 studenti che lasciano la propria provincia per motivi di studio) e la Valle d'Aosta (869) suggerisce che le regioni caratterizzate da una **maggiore dimensione demografica e/o da un'offerta limitata di opportunità formative e occupazionali** tendono a configurarsi come **principali "esportatrici" di talenti** verso altre aree del Paese.



In città come Milano, il costo mensile complessivo per vitto e alloggio può superare i 1.600 euro, ipotizzando la locazione di una stanza singola e l'iscrizione a un'università pubblica con ISEE superiore a 30 mila euro. Pur in presenza di una certa variabilità delle tasse universitarie - che oscillano mediamente tra i 2.000 euro annui e un massimo di circa 3.800 euro a Milano - l'elemento che incide maggiormente sul costo complessivo resta il livello dei canoni di locazione.

Questi ultimi riflettono sia l'intensità della domanda abitativa studentesca sia il più elevato costo medio della vita, che nelle principali città del Nord Italia risulta strutturalmente superiore rispetto al resto del Paese.

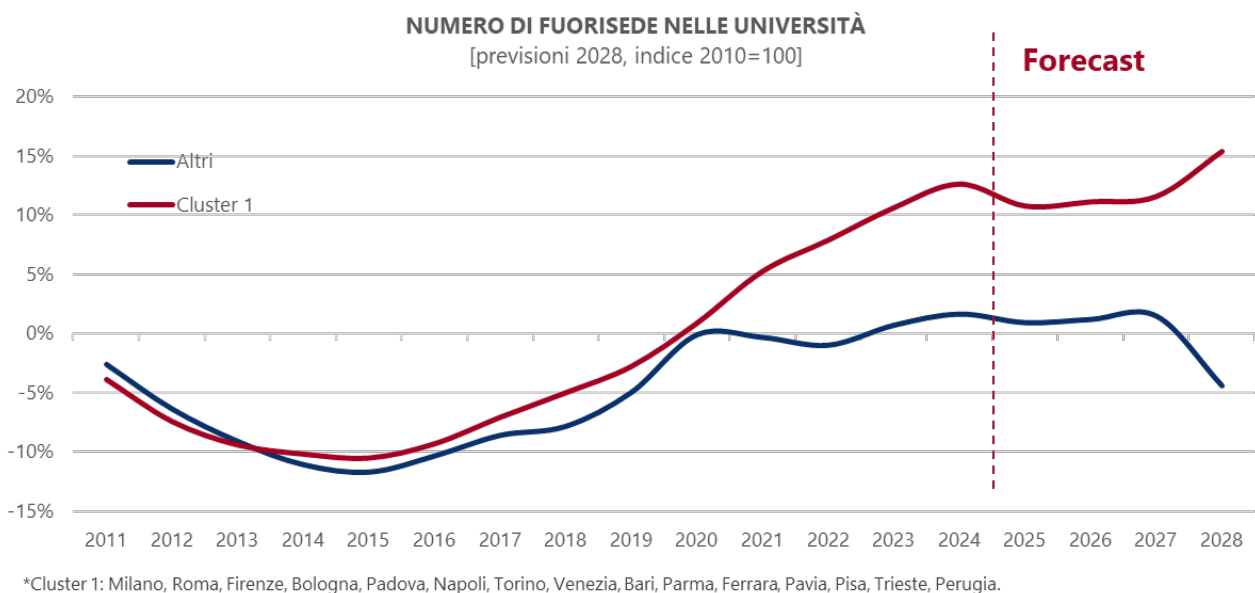
Il **canone medio delle camere singole in studentati privati risulta strutturalmente superiore rispetto a quello delle camere singole in appartamento**. Il differenziale di prezzo è generalmente più elevato nelle città universitarie secondarie, dove la minore pressione sul mercato degli affitti privati consente canoni più contenuti per le stanze in appartamento, mentre l'offerta in studentato è vincolata a soglie minime di sostenibilità economica e copertura dei costi di gestione. Al contrario, nelle principali città universitarie, tale differenziale risulta più contenuto, in quanto i canoni delle stanze in appartamento sono più elevati, sostenuti da una forte pressione abitativa legata non solo alla domanda studentesca, ma anche al turismo e al mercato del lavoro.

L'analisi territoriale evidenzia una marcata polarizzazione territoriale dell'offerta di residenze universitarie private in Italia, con una netta prevalenza concentrata nelle regioni settentrionali. Lo stesso trend si riflette nei progetti in via di sviluppo: l'analisi della distribuzione geografica e volume dei progetti di Student Housing privati in pipeline, che fornisce un'indicazione rilevante sulle dinamiche evolutive del comparto nel medio periodo, fa emergere una **marcata concentrazione degli investimenti nelle regioni del Nord Italia**, a conferma della loro maggiore attrattività.

La provincia di Milano si conferma il principale polo di riferimento, con 9 nuove strutture in pipeline e 5.613 posti letto, seguita da Padova, con 6 interventi e 2.532 posti letto, e Bologna, con 4 progetti e 2.018 posti letto. Tali evidenze rafforzano il ruolo di queste città quali hub universitari e attrattori prioritari per gli operatori del settore.

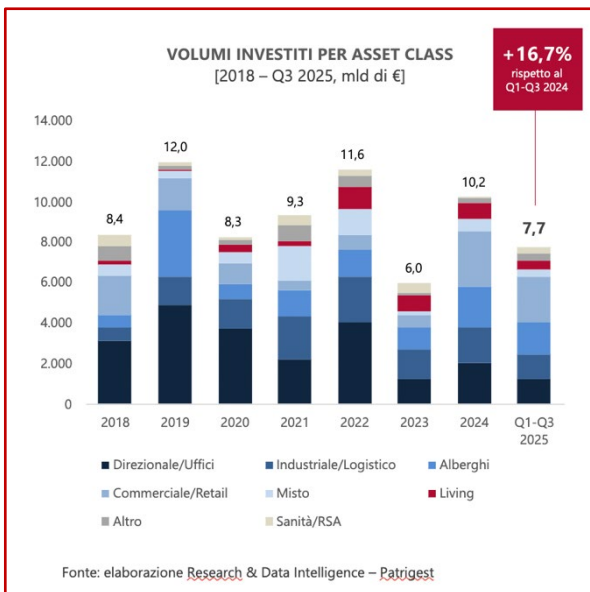
Il Centro-Sud, pur registrando alcuni interventi di rilievo a Firenze e, in misura più contenuta, a Roma, continua a evidenziare una dotazione progettuale significativamente inferiore. Risulta invece particolarmente rilevante l'assenza di progetti in pipeline privati nelle principali città del Mezzogiorno, quali Bari e Palermo, con l'eccezione di Napoli per la quale sono previsti circa 840 posti letto. Tale elemento suggerisce che il divario infrastrutturale nell'offerta di alloggi per studenti è destinato a permanere nel medio periodo, se non ad ampliarsi, nel prossimo futuro, con **potenziali ricadute negative sull'attrattività territoriale e sull'equilibrio del sistema universitario nazionale.**

Le previsioni relative all'andamento del numero di studenti fuori sede nei prossimi anni evidenziano una dinamica territoriale differenziata, strettamente connessa ai diversi livelli di attrattività degli atenei. Il periodo pandemico ha rappresentato un punto di svolta: da un lato, le principali 15 città universitarie italiane hanno registrato un incremento significativo dei fuori sede; dall'altro, il resto del sistema universitario nazionale ha mostrato una sostanziale stabilità dei valori, trend che le stime indicano orientato a proseguire anche nel medio termine. Tale evoluzione è destinata ad accentuare ulteriormente il divario tra i principali centri universitari e le città universitarie minori, rafforzando la necessità di garantire un'offerta abitativa adeguata e strutturata nei contesti a maggiore attrattività.



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati MUR

INVESTIMENTI: LO STUDENT HOUSING TRAINA IL COMPARTO LIVING

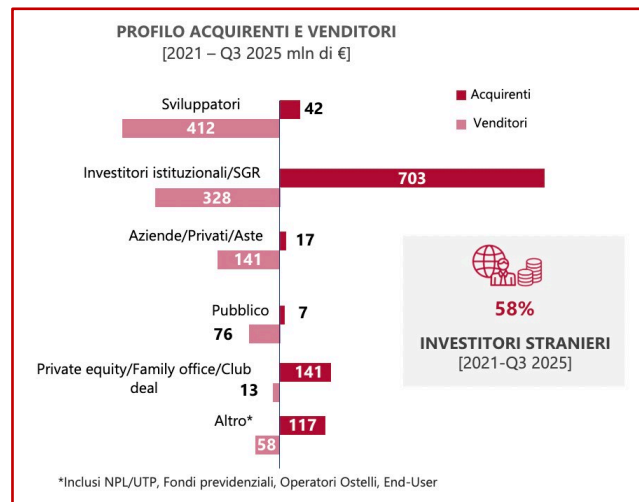


Nei primi nove mesi del 2025 sono stati investiti in Italia un totale di 7,7 miliardi di euro, +16,7% rispetto allo stesso periodo del 2024. Nel comparto living sono stati circa **450 i milioni di euro** investiti (+14% YoY), il 6% del totale, dato in linea con la media degli ultimi 8 anni (pari al 6% circa).

Lo Student Housing rappresenta una quota maggioritaria e rilevante negli investimenti living. Il mercato degli studentati è caratterizzato da una progressiva istituzionalizzazione degli investimenti e da un interesse degli investitori internazionali (**dal 2021 sono il 58% del totale**), elementi che ne rafforzano l’attrattività nel medio-lungo periodo. **Gli acquirenti più attivi dal 2021 sono stati gli**

investitori istituzionali e le SGR, seguiti dai fondi private equity/family office e club deal. A vendere sono stati soprattutto gli sviluppatori, seguiti dagli investitori istituzionali e dalle SGR.

Nelle operazioni di investimento in Student Housing emerge un **progressivo spostamento dell’interesse verso operazioni di sviluppo e strutture già operative, a fronte di una riduzione del peso delle conversioni degli asset.** I posti letto sviluppati si concentrano prevalentemente nelle principali città universitarie del Nord, confermando una forte polarizzazione geografica dell’offerta.



CONCLUSIONI

In un contesto segnato da calo demografico, crescente competizione internazionale e forti squilibri territoriali, lo Student Housing emerge come una leva strategica per il futuro del sistema universitario italiano. **L’accessibilità abitativa non è più solo una variabile sociale, ma un fattore determinante per l’attrattività degli atenei, la mobilità dei talenti e la capacità del Paese di competere nello spazio europeo della conoscenza e del lavoro.**

L’analisi evidenzia come la crescita degli investimenti, pur significativa, resti concentrata in poche aree del Nord Italia, lasciando scoperti ampi territori del Centro-Sud e rischiando di amplificare le disuguaglianze esistenti. Senza un ampliamento dell’offerta e una riduzione delle barriere economiche di accesso, il rischio è quello di una progressiva elitarizzazione dei percorsi universitari, con ricadute negative sull’inclusione sociale e sul capitale umano nazionale.

"Per rispondere a queste sfide è necessario un approccio integrato, che affianchi all'iniziativa privata politiche pubbliche stabili e strumenti capaci di rendere sostenibili, rapidi ed economicamente accessibili i nuovi interventi. Investire nello Student Housing significa investire nella competitività delle città, nell'innovazione del sistema universitario e, in ultima analisi, nello sviluppo economico e sociale del Paese" conclude Dondi.

IL GRUPPO GABETTI



Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualficazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – francesca.brambilla@secnewgate.it – 3386272146

Michele Bon – michele.bon@secnewgate.it – 3386933868