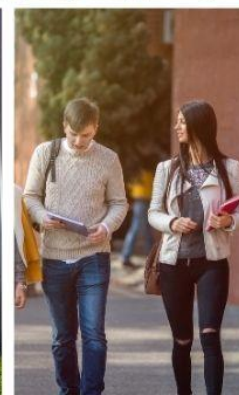


STUDENT HOUSING E RESIDENZIALITÀ PER STUDENTI

SITUAZIONE E PROSPETTIVE
DEL SETTORE DELLO
STUDENT ACCOMODATION

gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

TRIGEST
ADVISORY & VALUATION
gabetti





OVERVIEW

La progressiva erosione del potere di acquisto immobiliare delle famiglie italiane ha riportato con forza il **tema dell'accessibilità abitativa al centro dell'analisi economico-territoriale**. Il fenomeno non interessa più esclusivamente le fasce di reddito più basse, ma coinvolge **segmenti sempre più ampi della popolazione**, generando effetti rilevanti in termini di attrattività dei contesti urbani e di capacità competitiva del sistema produttivo. In tale quadro, la questione abitativa ha assunto un ruolo centrale nel dibattito politico-economico, senza tuttavia tradursi, ad oggi, in un impianto organico di politiche in grado di incidere strutturalmente sugli squilibri esistenti. Ne deriva una riflessione sulla sostenibilità complessiva del sistema, in un contesto in cui la **disponibilità di capitale umano** rappresenta un **fattore essenziale di sviluppo**.

Sotto questo profilo, **imprese e università** condividono la **medesima esigenza** di superare le criticità legate all'approvvigionamento dei **fattori abilitanti la crescita**, tra i quali la **disponibilità di alloggi** assume ormai un ruolo strategico. Se nel comparto terziario le risposte appaiono ancora in una fase iniziale, nel settore universitario si osserva una maggiore capacità di reazione: **l'attivismo degli Atenei**, congiuntamente all'ingresso di **operatori specializzati e investitori istituzionali**, ha consentito di **avviare un processo di parziale riequilibrio di un'offerta abitativa** che aveva raggiunto livelli di significativa insufficienza.

Sebbene ancora limitato sul piano quantitativo, il **contributo degli investitori istituzionali** ha dimostrato, in presenza di condizioni specifiche, di poter incidere positivamente nella correzione degli squilibri accumulatisi nel tempo. Tali condizioni restano **tuttavia selettive e onerose**, in relazione alla scala degli interventi, alla loro **localizzazione** e, soprattutto, ai **livelli di canone richiesti** all'utenza finale. Ciononostante, tali iniziative risultano in grado di **ampliare l'offerta abitativa** funzionale al rafforzamento della competitività dei territori.

La **sfida** attuale consiste non solo nell'**incremento del numero degli interventi**, ma nella **riduzione strutturale delle soglie di accesso**, al fine di evitare fenomeni di progressiva elitarizzazione dei percorsi formativi. Ciò richiede un'azione mirata alla **compressione dei tempi e dei costi dei fattori di produzione** - a cominciare da quello delle aree, frequentemente disallineato rispetto a funzioni ad alto impatto sociale - salvaguardando così le **prospettive di rendimento** delle operazioni, che rappresentano l'imprescindibile presupposto per garantire il coinvolgimento degli operatori privati. In questo contesto, **l'ampio fabbisogno ancora insoddisfatto** apre ulteriori prospettive di sviluppo per il comparto dello student housing, con potenziali **ricadute in termini di inclusione sociale** tanto più significative quanto maggiore sarà la capacità di riallocare risorse dalla rendita immobiliare verso finalità di interesse collettivo.

La crisi abitativa minaccia l'attrattività dei territori e la competitività.

Università e imprese: fra azioni e immobilità.

Investitori istituzionali correggono gli squilibri, ma i costi restano alti.

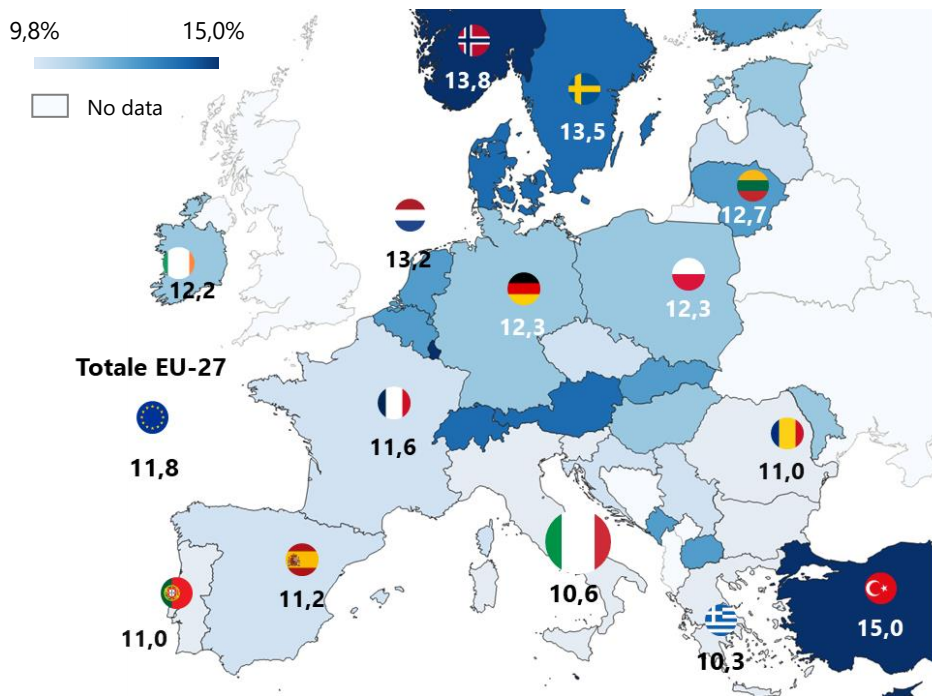
Ridurre i costi per espandere lo Student Housing e garantire l'inclusione.

ITALIA PENULTIMA PER QUOTA DI LAUREATI: L'OBIETTIVO UE È ANCORA LONTANO

La **Risoluzione del Consiglio UE** del 2021 individua come **obiettivo** strategico il raggiungimento, **entro il 2030**, di una **quota minima del 45% di popolazione compresa tra i 25 e i 34 anni in possesso di un titolo di istruzione terziaria**. Al 2024, il **dato medio europeo** si attesta poco sopra il **44%**, evidenziando una sostanziale convergenza verso il target, con **circa la metà degli Stati membri** che ha già **raggiunto l'obiettivo**. Accanto a performance particolarmente positive, permangono tuttavia **criticità** rilevanti in specifici contesti nazionali. In particolare, **Italia** e Romania presentano livelli sensibilmente inferiori alla media UE, rispettivamente pari al **31,6%** e 23,2%, un ritardo strutturale che rischia di incidere negativamente sulla competitività complessiva dell'Area Europea, riflettendo carenze sistemiche che richiedono l'adozione di politiche di investimento mirate e tempestive, in grado di rafforzare l'accessibilità e la capacità attrattiva dei sistemi formativi nazionali.

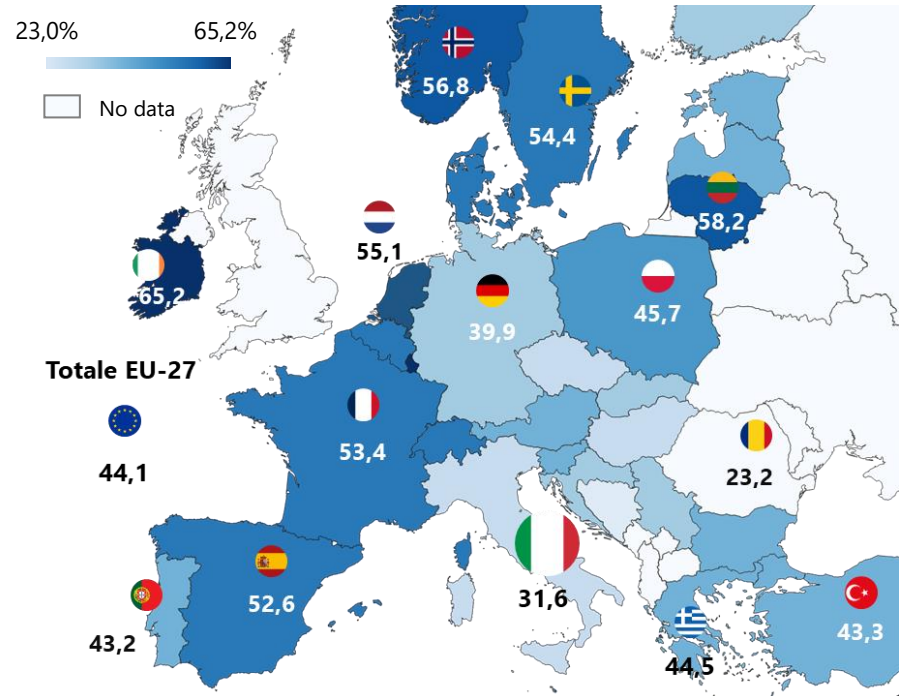
PESO POPOLAZIONE TRA I 25 E I 34 ANNI

[2024, % sul totale della popolazione]



POPOLAZIONE TRA I 25 E I 34 ANNI CON LIVELLO DI ISTRUZIONE TERZIARIA

(ISCED 5-8) [2024, % sulla popolazione di 25-34 anni]



MAPPATURA ACCADEMICA: SQUILIBRI GLOBALI E NUOVE POTENZE

L'analisi delle prime 500 università a livello globale evidenzia il netto **predominio dei Paesi anglofoni**, in particolare Stati Uniti e Regno Unito, che concentrano quasi un terzo degli atenei di eccellenza. La loro leadership, soprattutto nelle posizioni di vertice, è riconducibile a investimenti consolidati nel tempo, a un'elevata capacità di attrazione dei talenti e al ruolo centrale della lingua inglese nella ricerca scientifica.

Di rilievo è la **crescita della Cina continentale**, che con 33 università si afferma come terza potenza accademica mondiale, grazie a una strategia di investimenti pubblici mirata alla creazione di poli di eccellenza.

L'**Europa continentale** appare invece più frammentata: se la **Germania** mostra una **buona capacità competitiva**, **Italia** (15 atenei) e **Francia** (14), pur con una presenza significativa, risultano **meno rappresentate** nelle prime 100 posizioni.

POSIZIONE DELL'ITALIA TRA LE PRIME 500 UNIVERSITÀ DEL MONDO PER TIPOLOGIA DI STUDI

[QS Rankings - Edizione 2025/2026]



Arti e scienze umane

5°  **ITALIA**

(40° posto per La Sapienza Roma)



Ingegneria e tecnologia

10°  **ITALIA**

(21° posto per Politecnico di Milano)



Scienze umane e medicina

6°  **ITALIA**

(89° posto per Università degli Studi di Milano)



Scienze Naturali

7°  **ITALIA**

(61° posto per La Sapienza Roma)



Scienze sociali e management

7°  **ITALIA**

(12° posto per Università Bocconi)

NAZIONI PIÙ PRESENTI TRA LE PRIME 500 UNIVERSITÀ DEL MONDO

[QS Rankings - Edizione 2025/2026]

- 1°  **Stati Uniti**
- 2°  **Regno Unito**
- 3°  **Cina** (escluso Hong Kong)
- 4°  **Germania**
- 5°  **Australia**
- 6°  **Canada**
- 7°  **ITALIA**
- 8°  **Spagna**
- 9°  **Francia**
- 10°  **Corea del Sud**

L'UNIVERSITÀ ITALIANA IN NUMERI



Atenei

101

Atenei

di cui **16%** Mega atenei
di cui **18%** Grandi atenei

di cui **61** statali
di cui **20** private
di cui **11** telematiche
di cui **9** ad ordinamento speciale

Lombardia e Lazio
le principali regioni



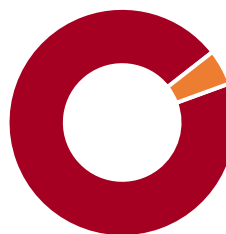
Studenti universitari

2.025.434

Numero iscritti

+20,5%

Var. a.a. 2024-25/2015-16



94,6%
Studenti Italiani

5,4% **Studenti stranieri**
di cui
Iran 12,7%
Turchia 7,7%
Cina 6,4%
India 4%
Tunisia 3,7%



Studentati e fuori sede

Circa 100

Studentati privati

35

In pipeline

655.800

Numero studenti fuori sede
[stima]

+15%

Previsione* al 2027 rispetto al 2019

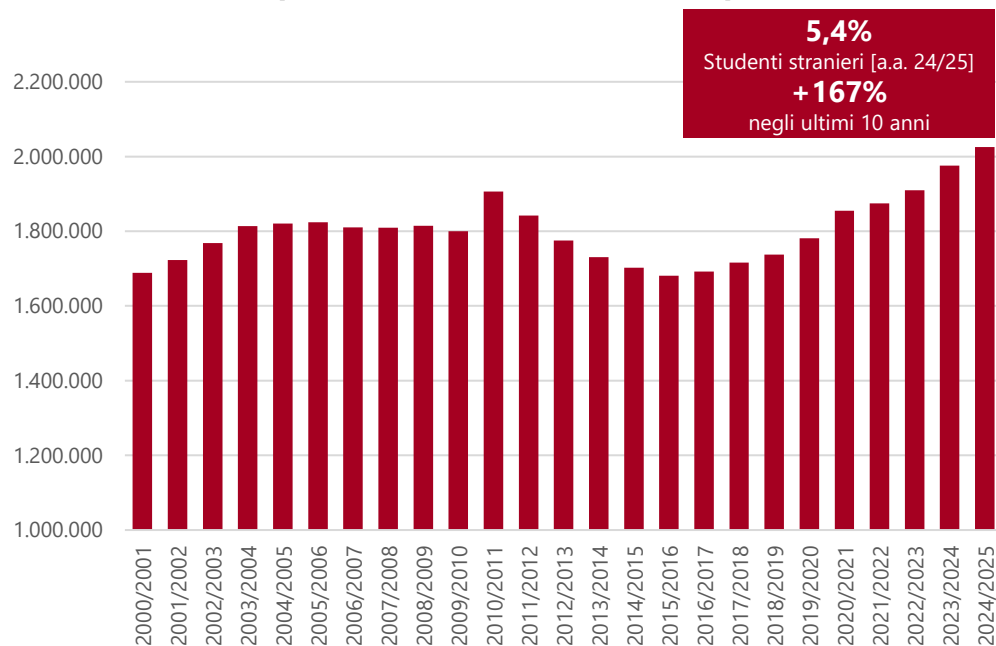
*Considerando le seguenti città universitarie: Milano, Roma, Firenze, Bologna, Padova, Napoli, Torino, Venezia, Bari, Parma, Ferrara, Pavia, Pisa, Trieste, Perugia.

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest

ISCRITTI E LAUREATI IN CRESCITA GRAZIE A STRANIERI E UNIVERSITÀ TELEMATICHE

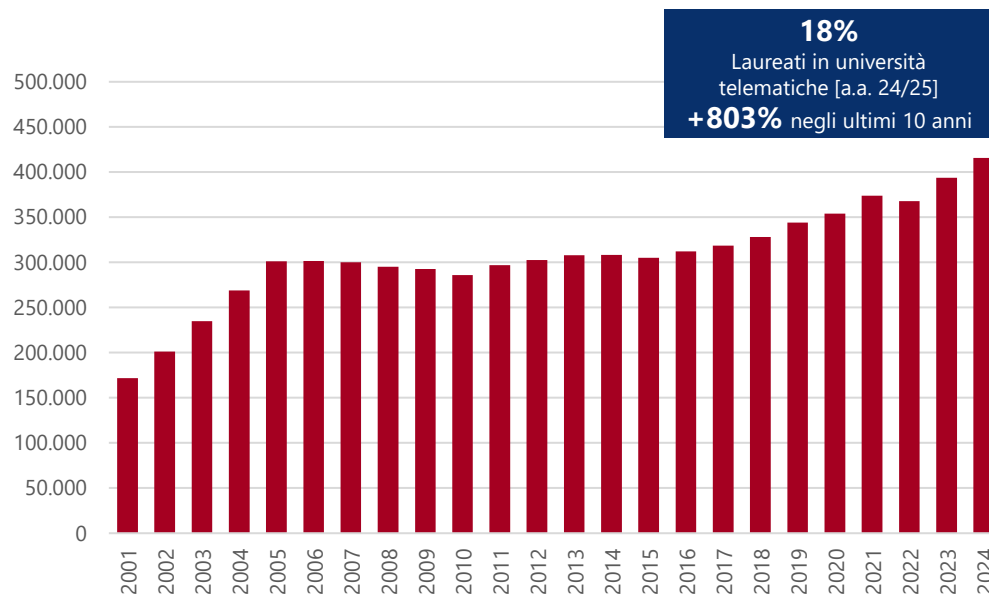
ANDAMENTO DEGLI ISCRITTI NELLE UNIVERSITÀ ITALIANE

[a.a. 2000/01 – 2024/25, valori assoluti]



ANDAMENTO DEI LAUREATI NELLE UNIVERSITÀ ITALIANE

[a.a. 2001 – 2024, valori assoluti]



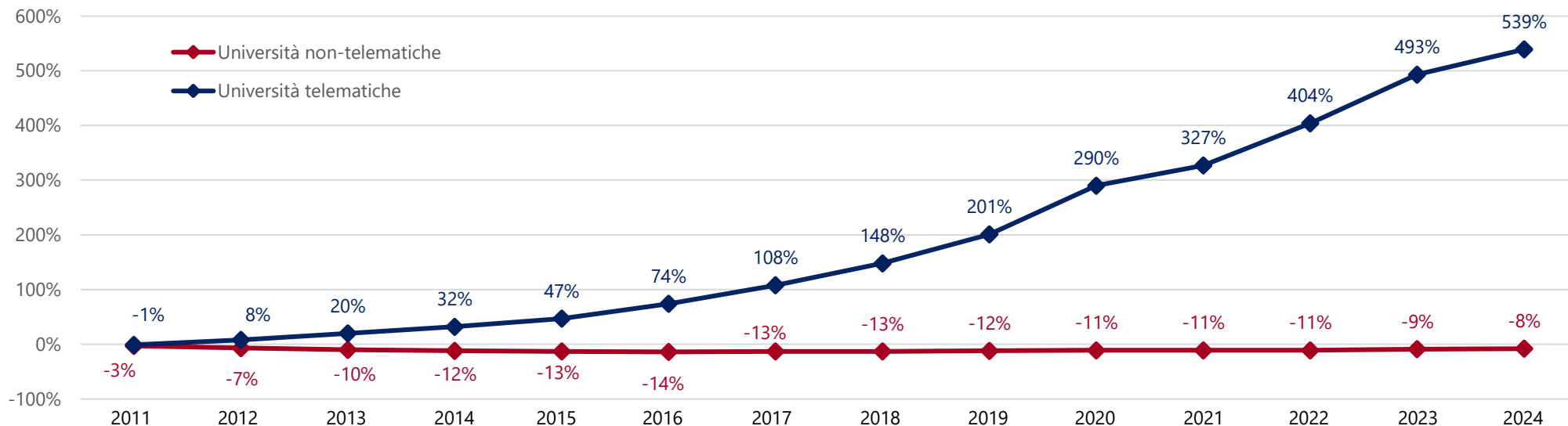
Il sistema universitario italiano presenta un'evoluzione articolata. Dopo una fase di andamento irregolare delle immatricolazioni tra il 2001 e il 2017, riconducibile a dinamiche demografiche e cicli economici avversi, **dal 2018** si osserva una decisa inversione di tendenza, con una **crescita complessiva del +19% nell'ultimo decennio**. In tale periodo, la **componente degli studenti stranieri** ha registrato un significativo rafforzamento, più che raddoppiando **dal 2,4% al 5,4%**.

Contestualmente, il **numero dei laureati è aumentato del 35%** negli ultimi dieci anni, grazie sia ad un miglioramento della capacità del sistema di accompagnare gli studenti al completamento del percorso formativo, che alla maggiore **penetrazione delle università telematiche**, che hanno reso più accessibile lo studio universitario.

L'EFFETTO DELLE UNIVERSITÀ TELEMATICHE: CRESCE L'INTERESSE PER I CORSI ONLINE

La tabella evidenzia in modo chiaro l'andamento divergente tra le università tradizionali e quelle telematiche negli ultimi quindici anni. Mentre le istituzioni **non telematiche registrano un progressivo arretramento** rispetto ai livelli del 2010, con variazioni che oscillano tra il -7% e il -14% nei momenti più critici, le **università telematiche** mostrano un percorso opposto e molto **più dinamico**. A partire dal 2014 la crescita diventa sempre più intensa e porta a un incremento superiore al 500% nel 2024/2025 rispetto al 2010. Questo andamento suggerisce che una quota crescente della domanda universitaria si sta orientando verso l'offerta online, modificando in modo strutturale l'equilibrio complessivo del sistema e accentuando la distanza tra i due modelli formativi.

NUMERO DI ISCRITTI ALL'UNIVERSITÀ
[indice 2010=100]



GEOGRAFIA DEGLI ATENEI: IL DIVARIO NORD-SUD

L'attuale configurazione del sistema universitario italiano è caratterizzata da marcate **disuguaglianze territoriali**, con una distribuzione eterogenea degli atenei statali e non statali che **incide negativamente sull'accessibilità e alimenta i flussi migratori interni**. L'offerta formativa risulta fortemente **concentrata**, con **Lazio e Lombardia** quali principali poli nazionali, affiancati da Campania e Toscana. Regioni come Emilia-Romagna e Marche presentano una distribuzione più equilibrata, mentre aree quali Sardegna e Liguria, dotate di un numero limitato di atenei, si configurano come territori di esodo studentesco, favorendo una "fuga dei cervelli" interna e l'accentuazione delle disparità socio-economiche.

A tale dinamica si associa un'**attrattività internazionale** anch'essa concentrata: le classifiche **globali** delle città universitarie mostrano come **solo i grandi centri urbani italiani** riescano a competere su scala globale. **Milano** (44^a), **Roma** (46^a) e **Torino** (66^a) emergono come unici hub capaci di attrarre talenti internazionali, rafforzando ulteriormente il ruolo dei poli già destinatari dei principali flussi studenteschi nazionali e ampliando il divario territoriale.

I grandi centri urbani si confermano le città universitarie più attrattive



MILANO

44^a



ROMA

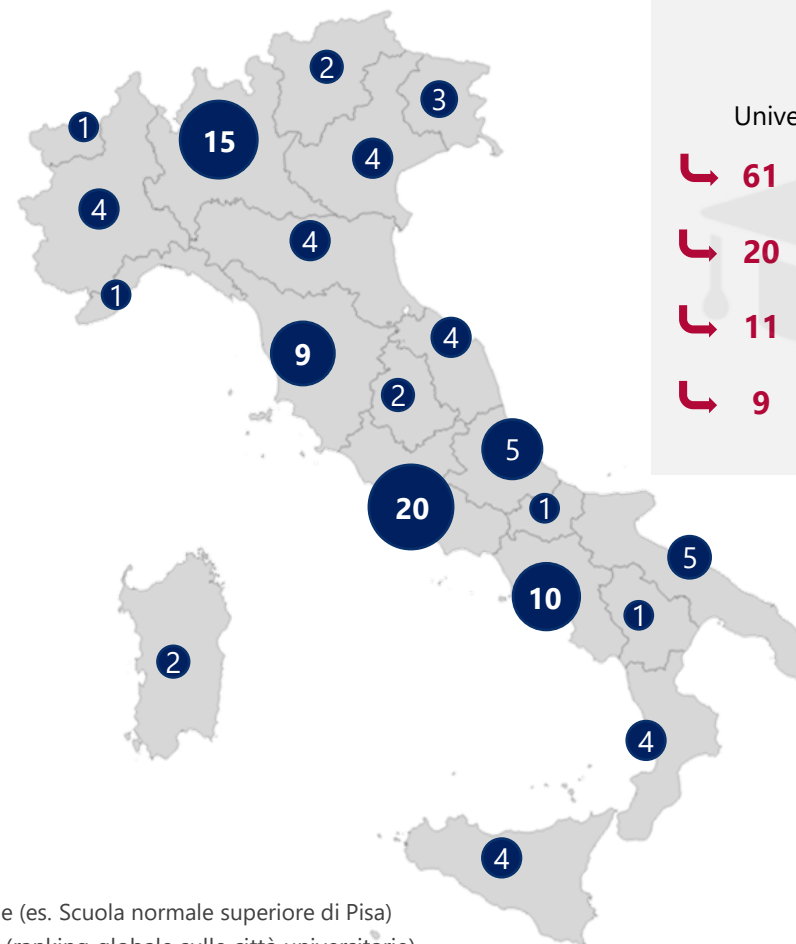
46^a



TORINO

66^a

DISTRIBUZIONI UNIVERSITÀ ITALIANE* [2024]



101

Università in Italia



61

Università statali



20

Università private



11

Università telematiche



9

Università ad ordinamento speciale

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

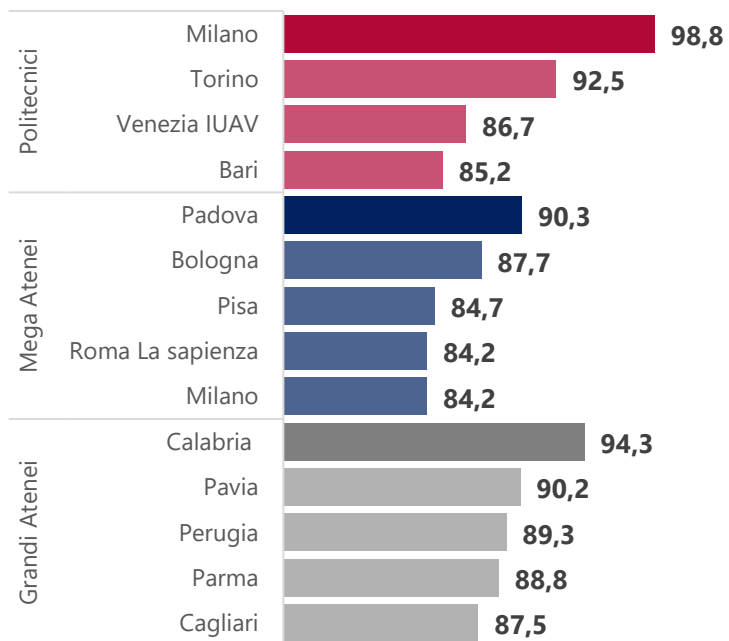
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati MUR e QS World University Rankings (ranking globale sulle città universitarie)

LE MIGLIORI UNIVERSITÀ IN ITALIA: CLASSIFICHE A CONFRONTO

La classifica Censis evidenzia una chiara **supremazia dei Politecnici**, con **Milano** che registra il punteggio più elevato (98,8), distanziando nettamente gli altri atenei. Tra i **Mega Atenei** primeggia l'Università di **Padova** con 90,3 punti, seguita da **Bologna** (87,7), mentre nella categoria dei **Grandi Atenei** emerge l'Università della **Calabria** (94,3), davanti a **Pavia** (90,2).

TOP 5 ATENEI STATALI PUBBLICI PER CATEGORIA

[Censis - Edizione 2025/2026]



CLASSIFICA ATENEI ITALIANI PUBBLICI E PRIVATI TRA LE PRIME 500 UNIVERSITÀ AL MONDO

[QS Ranking - Edizione 2025/2026]



Le altre in classifica

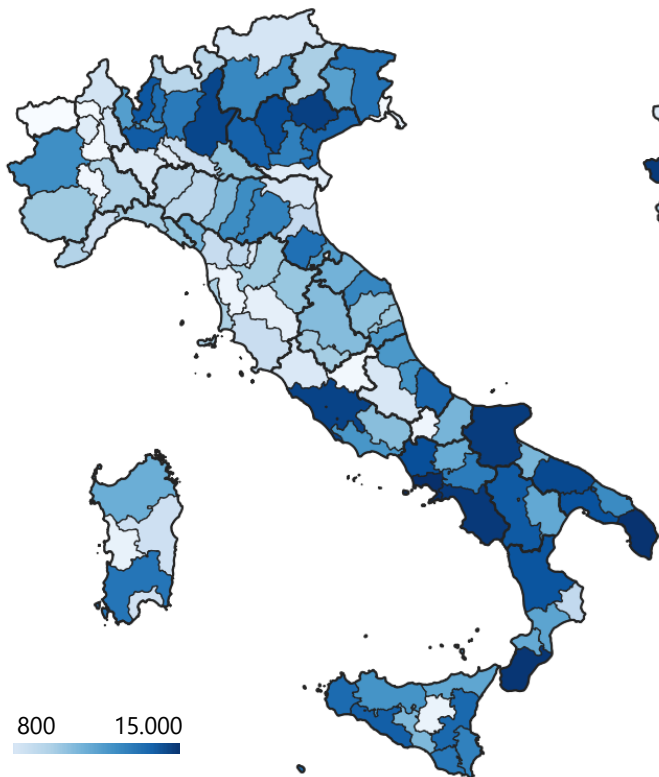


Legend: Grandi Atenei (Grey), Mega Atenei (Dark Blue), Politecnici (Red)

MOBILITÀ UNIVERSITARIA: I FLUSSI DELL'ISTRUZIONE

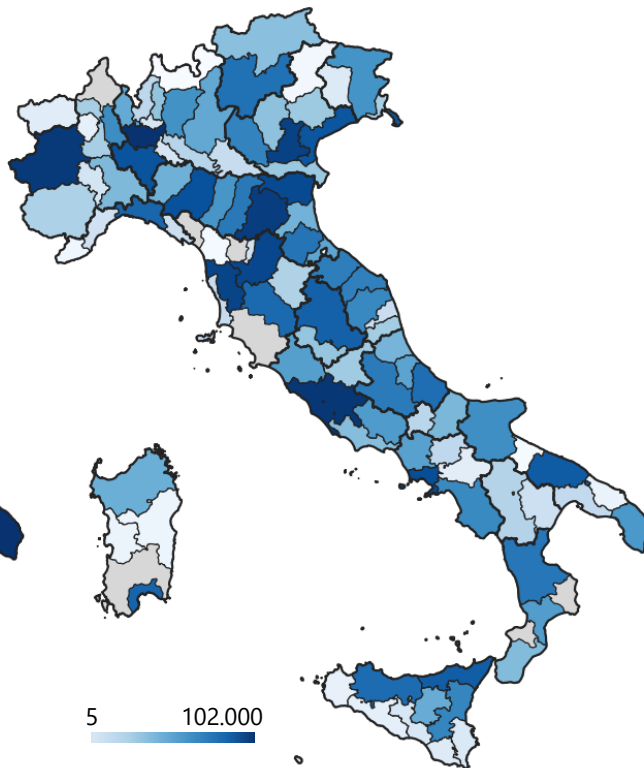
PROVINCE DA CUI PARTONO PIÙ STUDENTI*

[a.a. 2024/2025, numero di studenti]



PROVINCE DOVE ARRIVANO PIÙ STUDENTI*

[a.a. 2024/2025, numero di studenti]



La mappa evidenzia una **marcata mobilità territoriale** e significative **disparità regionali nel numero di iscritti** che si trasferiscono in altre aree per motivi di studio o lavoro.

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.

Province con maggior mobilità di studenti

da cui partono

[numero
assoluto]

Napoli
Lecce
Reggio Calabria

dove arrivano

Milano
Roma
Torino

[% sul totale
popolazione]

Vibo Valentia
Ascoli Piceno
Reggio Calabria

Pisa
Ferrara
Trieste

*la cui provincia di diploma è diversa e non confinante con la provincia del corso di laurea

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

COSTO DELLA VITA NELLE PRINCIPALI CITTÀ UNIVERSITARIE

Comune	Canone medio mensile camera singola	Spese mensili studente fuori sede	Retta media mensile università pubblica*	Totale costo di studenti fuori sede
Milano	708	600	317	1.626
Roma	585	550	221	1.356
Firenze	583	525	242	1.349
Bologna	561	500	183	1.244
Padova	478	525	255	1.257
Napoli	426	430	214	1.070
Torino	409	475	313	1.197
Venezia	403	525	217	1.145
Bari	391	420	213	1.024
Parma	354	500	181	1.034
Ferrara	353	475	188	1.016
Pavia	351	500	312	1.163
Pisa	337	450	255	1.041
Trieste	332	500	233	1.066
Perugia	269	430	173	872

*Retta massima per ISEE superiori al 30.000 €/anno

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest

L'analisi del **costo della vita per gli studenti universitari** nelle principali città a vocazione studentesca evidenzia come **i maggiori centri urbani**, oltre a rappresentare i principali poli di attrazione per gli studenti fuori sede, siano anche quelli caratterizzati dai livelli di spesa **più elevati**.

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 i 3.800 euro a Milano - **l'elemento che incide maggiormente** sul costo complessivo resta il livello dei **canoni di locazione**.

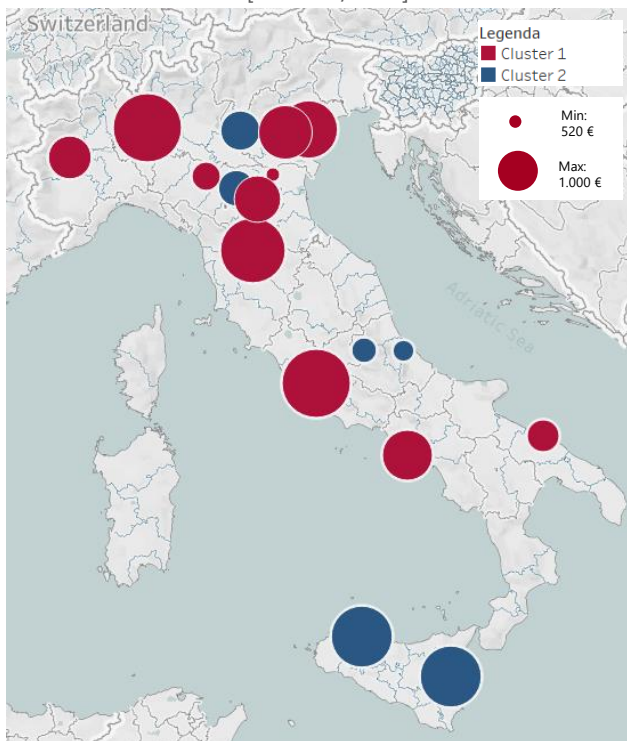
Questi ultimi **riflettono sia l'intensità della domanda abitativa studentesca e non, sia il più elevato costo medio della vita**, che nelle principali città del Nord Italia risulta strutturalmente superiore rispetto al resto del Paese.

COSTO PER CAMERA SINGOLA NELLE PRINCIPALI CITTÀ UNIVERSITARIE ITALIANE

Il **canone medio delle camere singole in studentati privati** risulta strutturalmente **superiore** rispetto a quello delle **camere singole in appartamento**. Il **differenziale di prezzo** (premium) 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. Nelle principali città del **Cluster 1**, al contrario, il **premium 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.

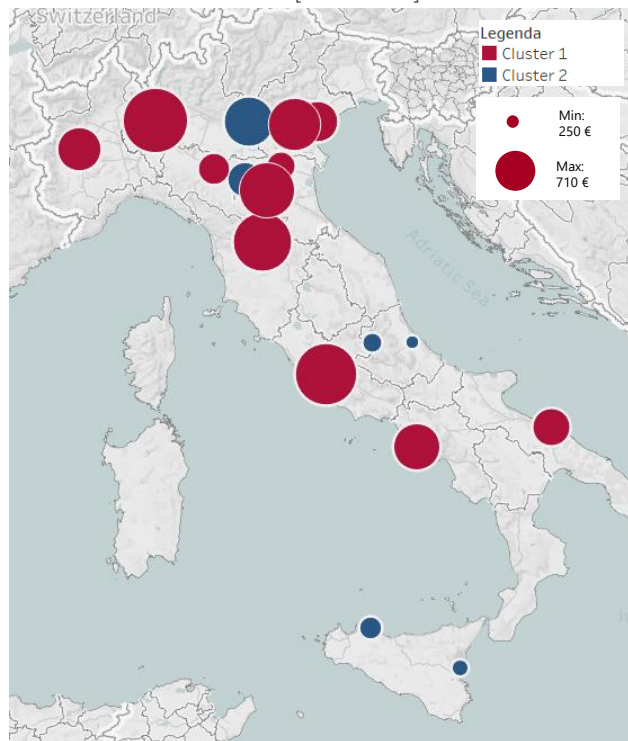
CANONE MEDIO CAMERA SINGOLA STUDENTATO

[a.a 2025/2026]

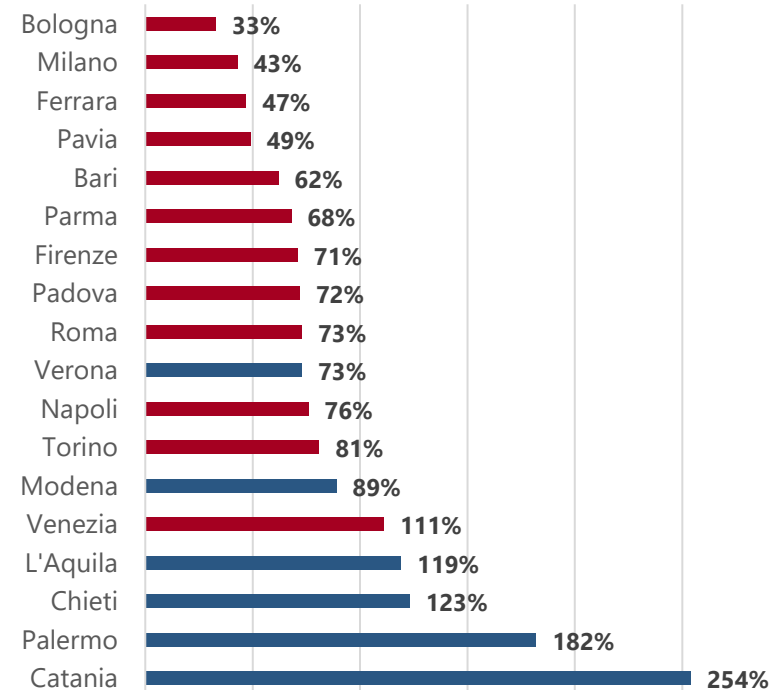


CANONE MEDIO CAMERA SINGOLA APPARTAMENTO

[2024-2025]



PREMIUM PRICE STUDENTATO RISPETTO A CAMERA SINGOLA IN APPARTAMENTO



MAPPATURA DEI PRINCIPALI STUDENTATI PRIVATI

NUMERO STUDENTATI PER COMUNE



NUMERO POSTI LETTO IN STUDENTATI PER COMUNE



L'analisi territoriale evidenzia una marcata polarizzazione territoriale dell'**offerta di residenze universitarie private** in Italia, con una netta **prevalenza concentrata** nelle **regioni settentrionali**.

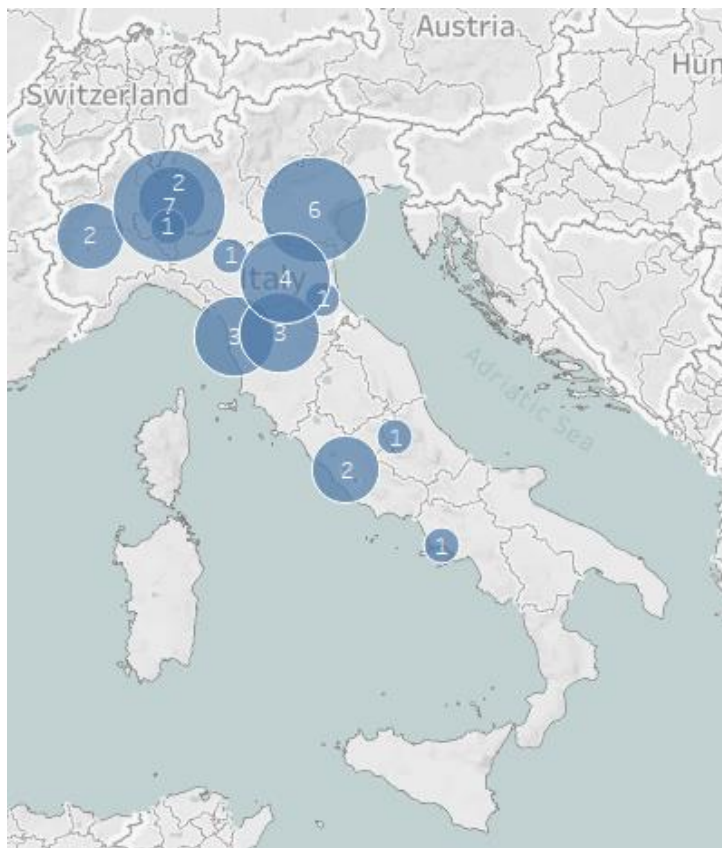
Poli urbani quali **Milano e Torino** si confermano come **principali hub del settore**, con una dotazione di migliaia di posti letto e un'elevata concentrazione di strutture dedicate, a testimonianza del loro ruolo strategico nel sistema accademico nazionale.

Al contrario, le **principali città del Mezzogiorno** – tra cui Napoli, Bari, Palermo e Catania – presentano una **dotazione** significativamente **più limitata** di studenti privati e una capacità ricettiva ridotta, compensata, ove necessario, dal mercato privato degli affitti.

Tale dinamica riflette la maggiore attrattività degli atenei del Nord, sia dal lato della domanda – in termini di numero di studenti fuori sede e di immatricolati stranieri – sia dal lato dell’offerta, con una più elevata capacità di attrazione per operatori e investitori.

MAPPATURA DEI PRINCIPIALI PROGETTI PRIVATI IN PIPELINE

STUDENTATI PRIVATI IN PIPELINE PER COMUNE



POSTI LETTO IN STUDENTATI PRIVATI IN PIPELINE PER COMUNE



L'analisi della **distribuzione** geografica e volume dei progetti di student housing privati in **pipeline** fornisce un'indicazione rilevante sulle dinamiche evolutive del comparto nel **medio periodo**. Anche in questa **fase di espansione dell'offerta**, emerge 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 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.

MILANO, FRA CLUSTER LOCALIZZATIVI E REDDITIVITÀ

Milano si conferma **uno dei principali poli universitari** a livello nazionale e internazionale, ma anche uno dei mercati urbani con il più **elevato costo della vita**, caratterizzato da **forte pressione abitativa**, **carenza di offerta** residenziale **accessibile** e **tensioni sui canoni** di locazione, accentuate dallo sviluppo degli affitti brevi a uso turistico.

L'offerta di residenze universitarie private, gestite da operatori specializzati e riconducibili a un numero limitato di soggetti, si è sviluppata prevalentemente in **prossimità dei principali cluster accademici** in aree semicentrali e periferiche. La **capillare dotazione di infrastrutture di trasporto pubblico**, in particolare la rete metropolitana, ha tuttavia favorito la realizzazione di un numero significativo di strutture anche in ambiti non immediatamente prossimi alle sedi accademiche, rendendo l'accessibilità **uno dei principali driver localizzativi**.

La crescente esigenza di **bilanciare obiettivi di redditività e accessibilità economica** sta infine orientando gli investimenti verso **ambiti urbani periferici con potenziale di riqualificazione**, sostenuti da politiche pubbliche e da una maggiore disponibilità degli studenti a privilegiare soluzioni abitative più accessibili e meno centrali, purché adeguatamente connesse.

8

Numero università

101.700

Numero studenti
fuorisede

18

Studentati privati attivi

9

Studentati privati in
pipeline

710 €/mese

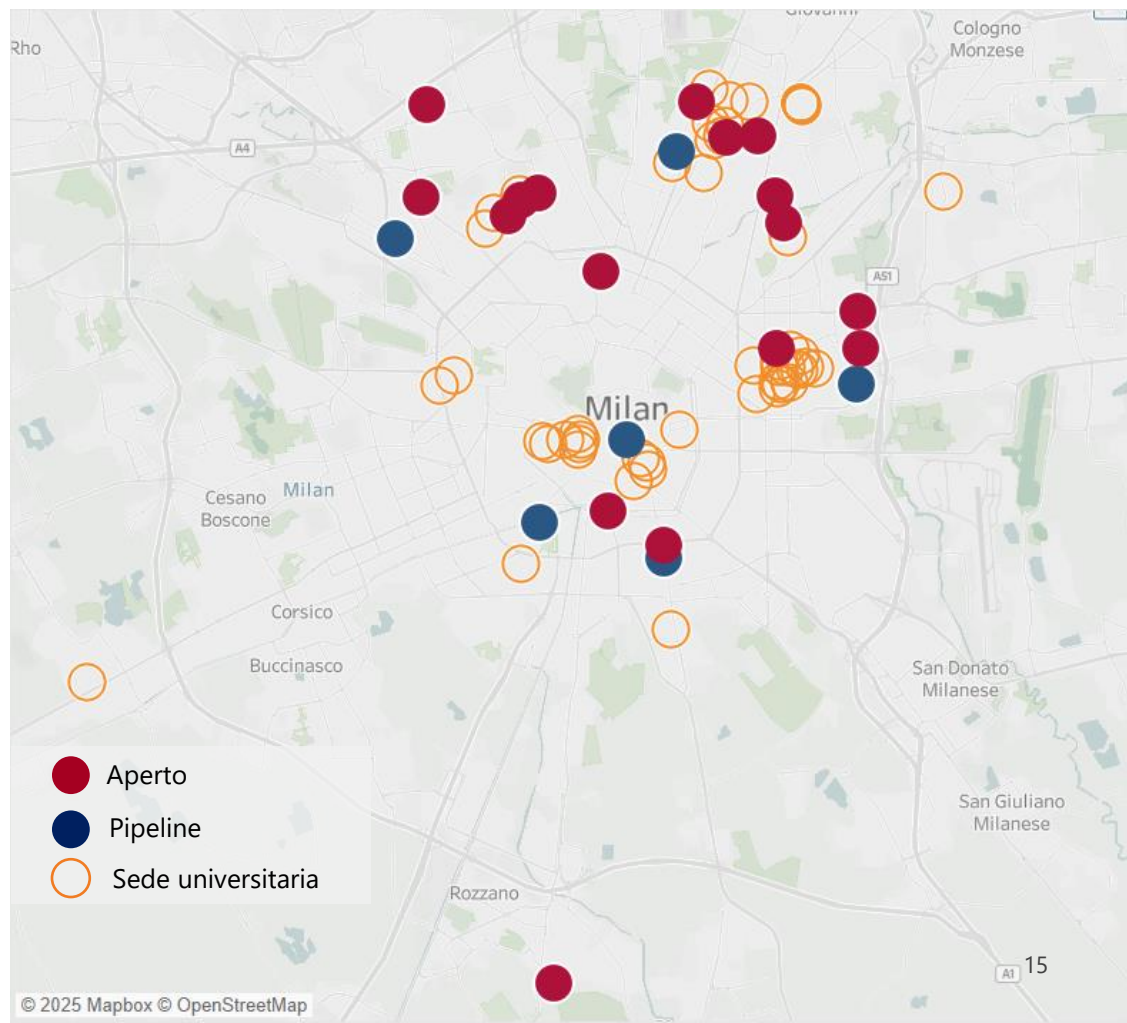
Canone medio stanza
singola in appartamento

1.010 €/mese

Canone medio stanza
singola in studentato

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest

PRINCIPALI STUDENTATI PRIVATI E SEDI UNIVERSITARIE



FIRENZE, L'OFFERTA IBRIDA COME COMPROMESSO

Firenze, uno dei principali poli culturali e artistici a livello nazionale, con un numero di arrivi annuali pari a 3.981.152 (2024), corrispondenti a circa il 3% del totale degli arrivi in Italia, presenta **un'offerta privata di alloggi in studentato** complessivamente **limitata**.

Tale offerta risulta spesso strutturata secondo **modelli ibridi tra residenzialità studentesca e ricettività alberghiera**, localizzati prevalentemente in ambiti semicentrali o periferici.

Questa configurazione **riflette la forte vocazione turistica del centro storico**, area nella quale si **concentra la maggior parte delle sedi universitarie** ma dove la competizione con il mercato dell'ospitalità limita la disponibilità di soluzioni residenziali dedicate agli studenti.

Tale dinamica si riflette anche nei **livelli dei canoni** di locazione, con il canone medio richiesto per una camera in condivisione **tra i più elevati a livello nazionale**, secondo solo a Milano e in linea con Roma.

2

Numero università

20.500

Numero studenti
fuorisede

7

Studentati privati attivi

3

Studentati privati in
pipeline

580 €/mese

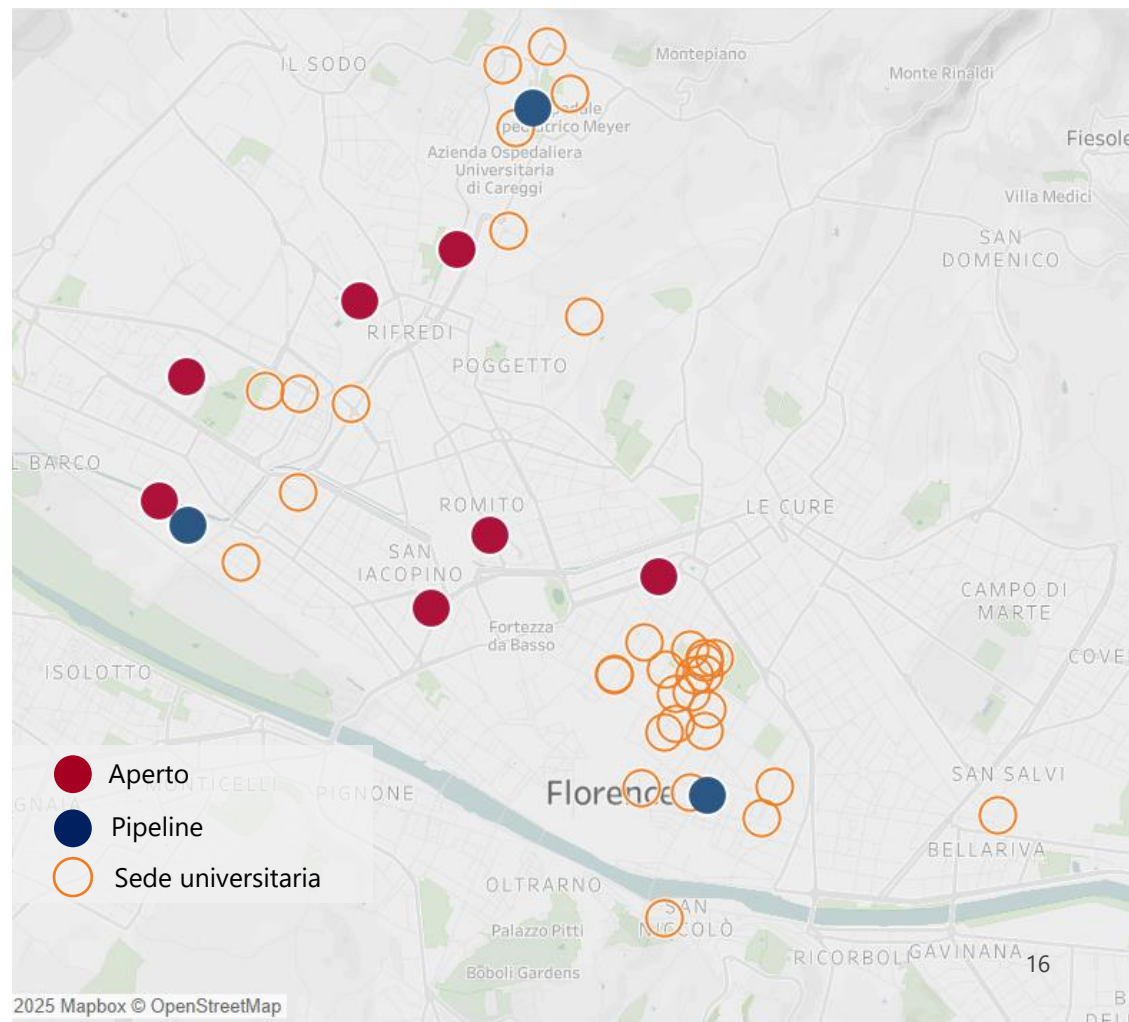
Canone medio stanza
singola in appartamento

1.000 €/mese

Canone medio stanza
singola in studentato

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest

PRINCIPALI STUDENTATI PRIVATI E SEDI UNIVERSITARIE



BOLOGNA, SEDI UNIVERSITARIE E STUDENTATI

Bologna, **uno dei principali centri universitari italiani** e sede della più antica università del mondo occidentale, si configura come un **mercato già ampiamente presidiato da operatori privati di residenze universitarie**.

La **solidità e l'attrattività del contesto**, con una quota di studenti fuori sede che scelgono la provincia di Bologna per motivi di studio pari al 10,3% degli abitanti a Bologna, risultano ulteriormente **confermate** dalla **pipeline** di nuovi interventi privati in fase di sviluppo.

Non emergono specifici cluster localizzativi, poiché le principali strutture private risultano **distribuite in modo piuttosto omogeneo** tra le aree semicentrali e periferiche della città.

Tale assetto è sostenuto da un **mercato delle locazioni private** caratterizzato da livelli di **canone tra i più elevati a livello nazionale**, subito dopo Milano, Roma e Firenze, alimentati da una **forte domanda studentesca** e da una rilevante **pressione turistica**, in prevalenze straniera, e in crescita del +7,5% rispetto al 2023.

1

Numero università

44.300

Numero studenti
fuorisede

15

Studentati privati attivi

4

Studentati privati in
pipeline

560 €/mese

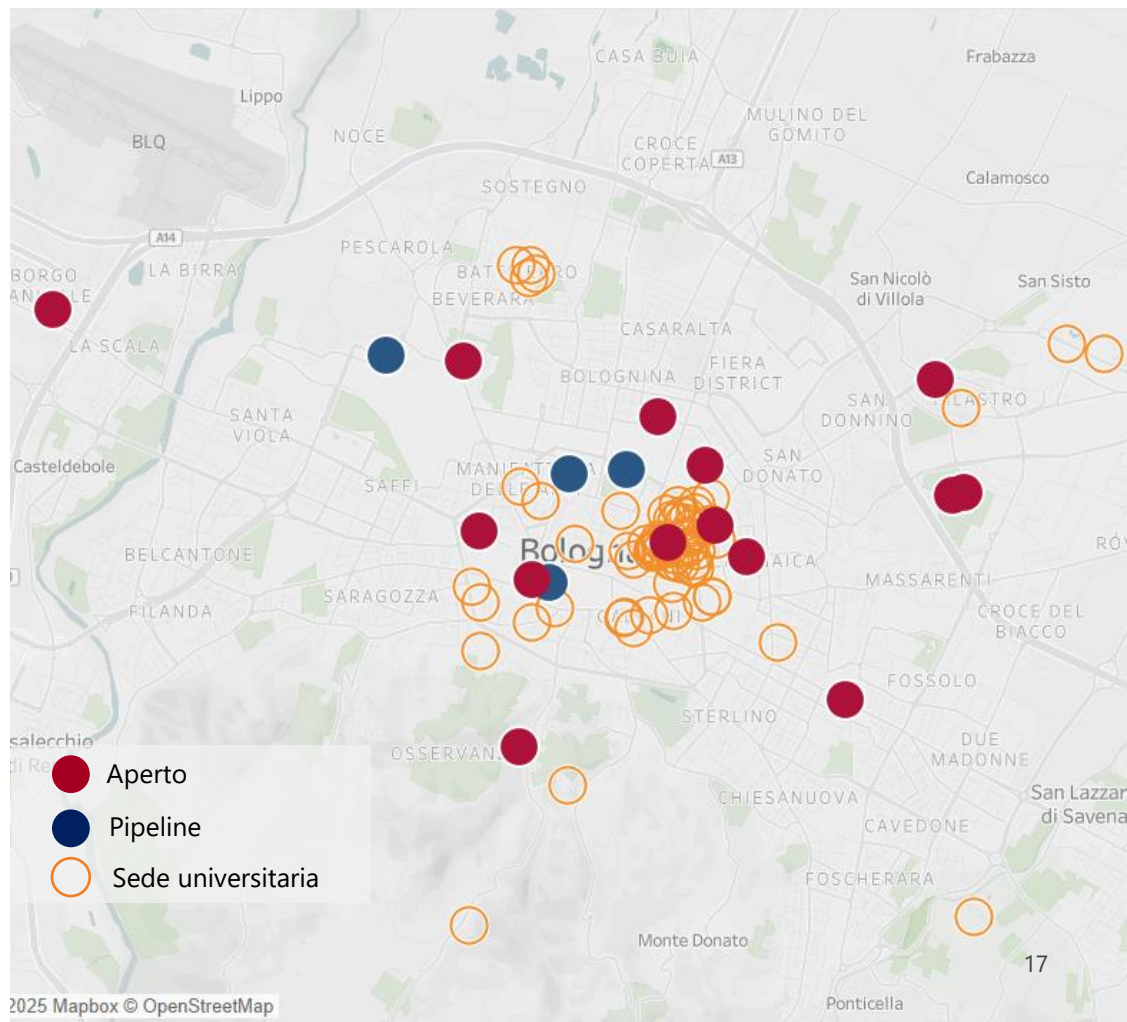
Canone medio stanza
singola in appartamento

740 €/mese

Canone medio stanza
singola in studentato

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest

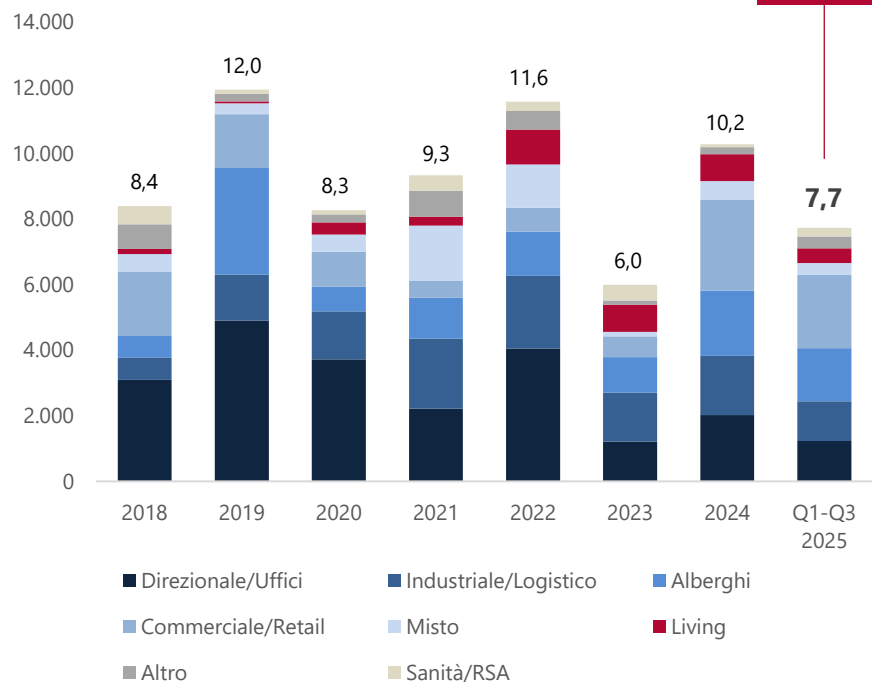
PRINCIPALI STUDENTATI PRIVATI E SEDI UNIVERSITARIE



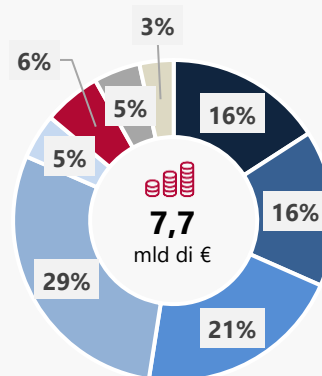
INVESTIMENTI PER ASSET CLASS IN ITALIA

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 di 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).

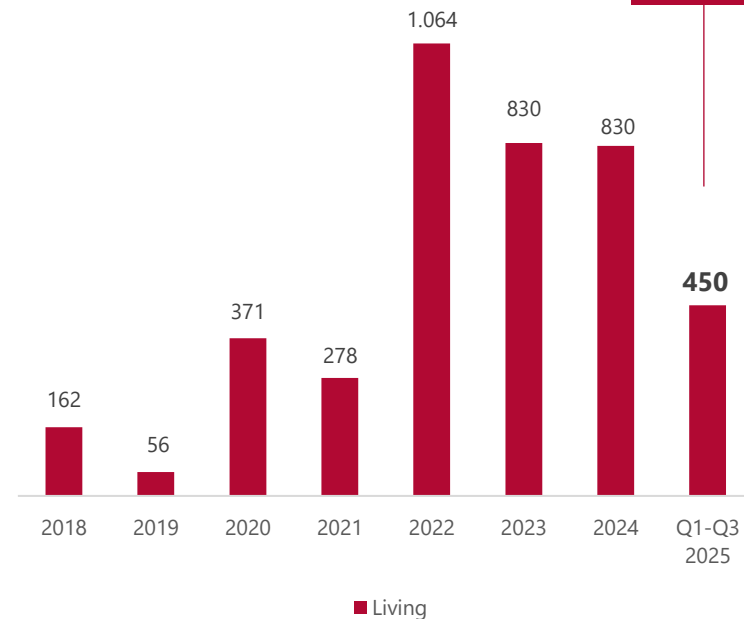
VOLUMI INVESTITI PER ASSET CLASS
[2018 – Q3 2025, mld di €]



DISTRIBUZIONE DEGLI INVESTIMENTI PER ASSET CLASS
[Italia – Q1 - Q3 2025]



INVESTIMENTI NEL LIVING
[2018 - Q3 2025, mln di €]

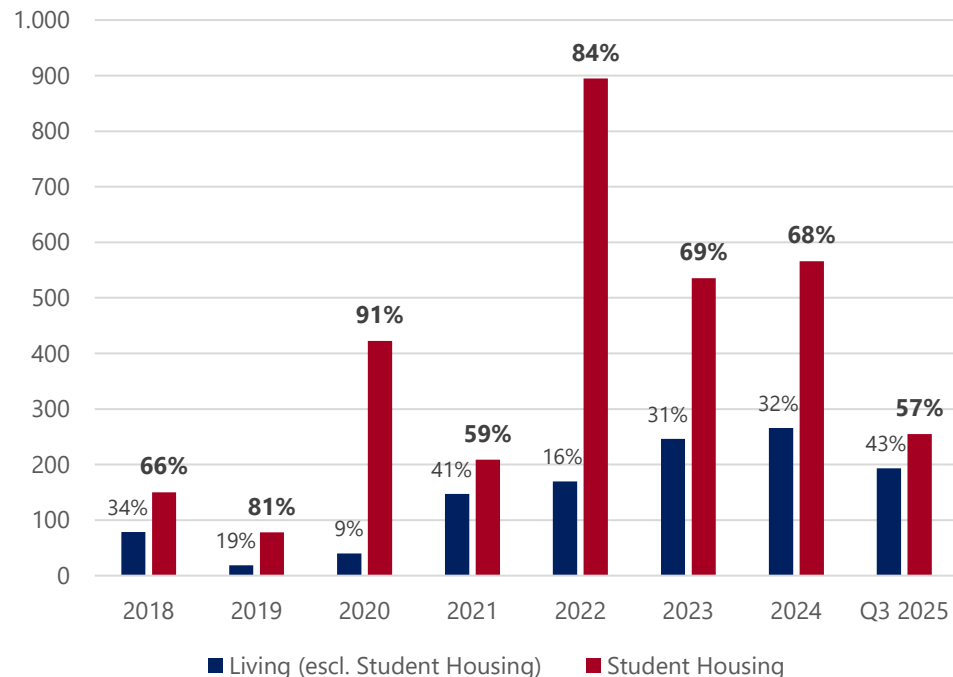


LO STUDENT HOUSING TRAINA IL COMPARTO LIVING

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 le SGR.

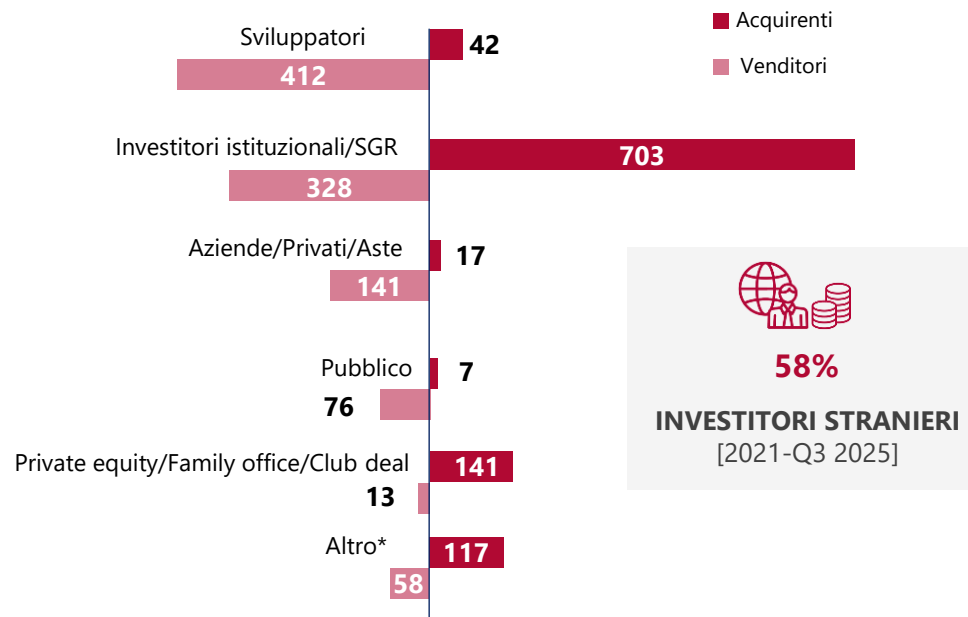
INVESTIMENTI STUDENT HOUSING

[2018 – Q3 2025, mln di € e peso % sul totale living]



PROFILO ACQUIRENTI E VENDITORI

[2021 – Q3 2025 mln di €]



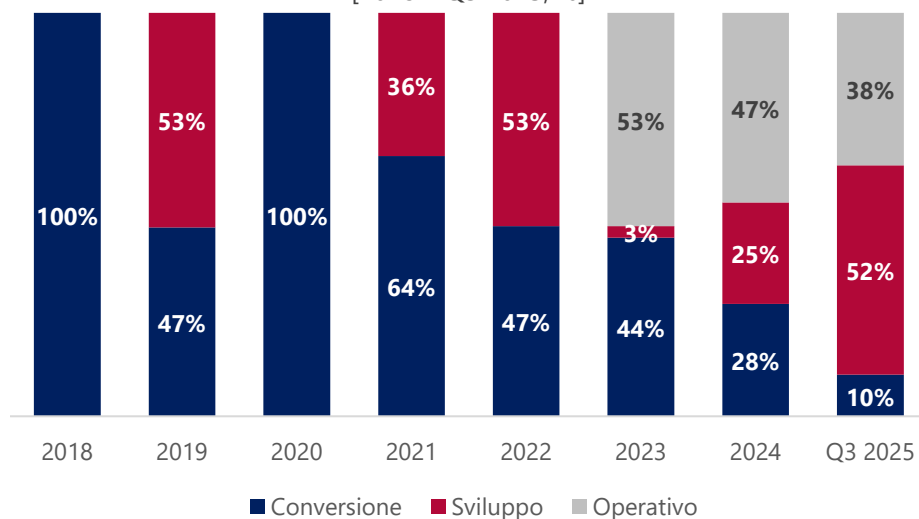
*Inclusi NPL/UTP, Fondi previdenziali, Operatori Ostelli, End-User

UN MERCATO SEMPRE PIÙ MATURO

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.

PESO DEGLI INVESTIMENTI STUDENT HOUSING PER TIPOLOGIA

[2018 – Q3 2025, %]

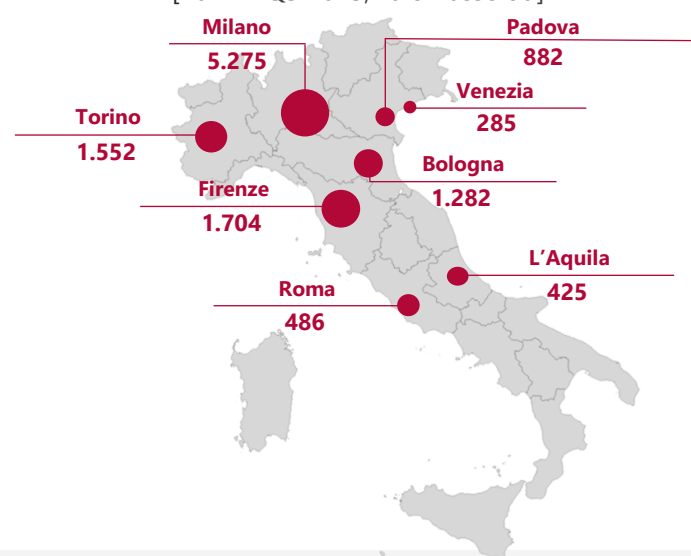


TICKET MEDIO [2021-Q3 2025]



POSTI LETTO SVILUPPATI E IN PIPELINE

[2021 – Q3 2025, valori assoluti]



MEDIA POSTI [2021-Q3 2025]

- OPERATIVI: 429
- TERRENI PER SVILUPPO: 648
- CONVERSIONE: 688

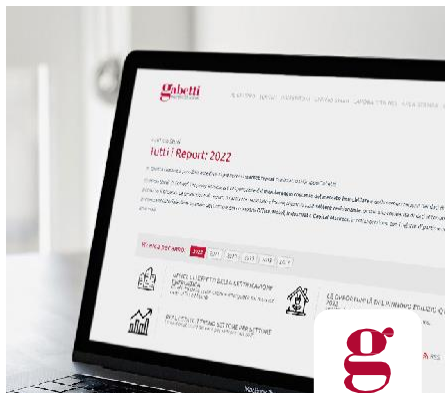
DISTRIBUZIONE [2021-Q3 2025]



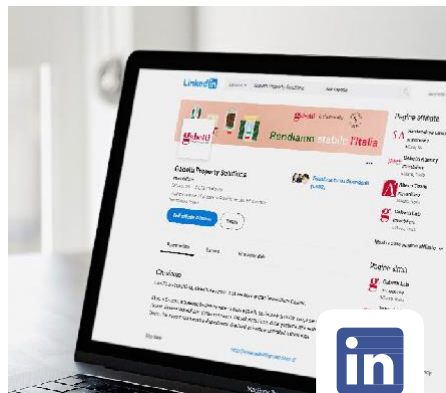
I NOSTRI SOCIAL

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

Gabetti



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://www.gabettigroup.com) nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](https://www.linkedin.com/company/gabetti)

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2024

Research & Data Intelligence

Giulia Sanna

Deputy Head of Research
& Data Intelligence
gsanna@patrigest.it

Alessia Motti

Research Analyst
amotti@patrigest.it

Francesco Cosentino

Research Analyst
fcosentino@patrigest.it

Leonardo Burini

Data Scientist
lburini@gabetti-studi.it

Coordinamento Scientifico

Luca Dondi dall'Orologio
Amministratore Delegato

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Gabetti Property Solutions

Via Bernardo Quaranta, 40
20139 Milano
Tel. +39 02 775 5301
www.gabettigroup.com