

# il Quotidiano Immobiliare (/strutture-turistiche)

STRUTTURE TURISTICHE (/strutture-turistiche)

24/02/2018

di Cristina Pisanello

## Student hotel e student housing: nuove opportunità di investimento



**Italia** • Condivisione, comunicazione e attitudine al cambiamento sono le parole chiave della generazione Y degli studenti universitari, che stanno determinando, nel nostro Paese, una crescente domanda di spazi dedicati all'alloggio temporaneo. La funzione residenziale temporanea, la cui permanenza segue la stagionalità dell'anno accademico si affianca alla presenza di alloggi destinati a soggiorni più brevi. Nei progetti più articolati tali strutture contemplano anche la funzione di student hotel, che consente agli studenti, ma non solo, la possibilità di essere ospitati in strutture a basso costo anche a scopo turistico.

Come riportato dal report alberghi Q4 2017 dell'Ufficio Studi Gabetti, questa asset class alternativa sta suscitando un interesse anche da parte degli investitori istituzionali che hanno posto l'attenzione verso strutture che puntano a un target più giovane e sofisticato, come gli ostelli di nuova concezione, di design e localizzati in posizioni strategiche. Tra le città in cui si sono registrate transazioni in tal senso si segnalano Roma, Venezia e Firenze. Nel 2017 gli ostelli hanno pesato infatti per circa il 13,5% del totale degli investimenti, per un totale di quasi 160 milioni di euro.

Contestualmente anche le residenze studentesche (RSU) stanno avendo un maggiore interesse grazie alla manifesta e maggiore propensione da parte degli investitori, ad orientarsi verso operazioni immobiliari a basso rendimento, purché perdurante nel tempo. Secondo i dati raccolti da Real Capital Analytics, infatti, nell'ultimo triennio i volumi d'investimento europei si sono orientati proprio verso il settore delle student housing, superando i 7 milioni di euro, con rendimenti medi del 4,7%.

In Europa le strutture residenziali studentesche sono già largamente diffuse, per soddisfare la domanda di dimora temporanea, che emerge tra i giovani nel periodo degli studi universitari. Esse sono concepite in base a criteri progettuali quali la flessibilità degli spazi e la permeabilità delle funzioni, che rispecchiano i tratti distintivi dello stile di vita degli studenti. Nelle student housing coesistono infatti spazi destinati alla residenza temporanea, nelle sue diverse interpretazioni e spazi destinati allo studio o al lavoro, completati dalla presenza di funzioni commerciali come bar, supermercati, palestre, cinema ed aree di conversazione.

In Italia, ove il mercato delle RSU non è maturo come nelle altre città Europee, si muovono i primi passi osservando i modelli già sperimentati all'estero, nel tentativo di comprenderne a fondo le logiche al fine di applicarle localmente.

L'interesse degli investitori nei confronti del segmento immobiliare delle residenze temporanee studentesche è connesso principalmente alla presenza di una forte domanda di alloggi temporanei ad un costo concorrenziale rispetto a quello delle tradizionali soluzioni abitative. Secondo i dati MIUR elaborati da Nomisma, nell'anno accademico 2016/2017, a fronte di circa 660.000 studenti italiani fuori sede non pendolari, si stima che solo il 10% trova alloggio in studentati. Tale domanda, inoltre, si è rivelata anticiclica rispetto alla recessione economica degli ultimi anni, in quanto il numero di matricole universitarie si è mantenuto sostanzialmente costante e diffuso pressoché su tutto il territorio nazionale. Il fabbisogno di alloggi a prezzi calmierati è, inoltre, un'esigenza che non si conclude al termine dell'iter scolastico, ma perdura anche durante i primi anni d'inserimento lavorativo. I freni all'evoluzione del mercato italiano sono individuabili nella difficoltà a comprimere i costi di realizzazione delle RSU e nella difficoltà di previsione dei costi di gestione degli stessi, il cui processo nel nostro Paese non è stato ancora perfezionato. Al contempo, i ricavi ottenibili sono strettamente legati al mercato locale, i cui valori variano in funzione dell'area geografica di riferimento. Secondo i dati forniti da Cdp Investimenti sgr una RSU di

310 posti letto comporta un investimento medio di 39.400 €/posto letto, pari a 1.450 €/mq, remunerando un importo pari a 2.070 €/posto letto/anno, capitalizzato a un yield pari al 5%. Le debolezze delle operazioni immobiliari sono superabili solo attraverso la collaborazione tra investitori e gli enti locali quali l'amministrazione comunale o gli enti gestori delle residenze. Questi ultimi infatti devono essere coinvolti fin dalle prime fasi della programmazione dell'investimento e successivamente poter avere voce in capitolo nel processo di progettazione architettonica degli spazi.

Fondamentale è inoltre il ruolo della PP.AA. che può agevolare sensibilmente il processo di realizzazione degli studentati, sveltendo il rilascio dei permessi di costruire, concedendo il diritto di superficie di aree di sua proprietà o scontando gli oneri di urbanizzazione dovuti dagli sviluppatori.

La Regione Lombardia costituisce un esempio virtuoso con la L. R. n° 16 del 28/06/2016, che definisce i servizi abitativi temporanei quali alloggi da destinarsi a determinate categorie sociali in situazioni meritevoli di tutela, come ragioni di lavoro, studio o salute. Inoltre, sottolinea come i servizi residenziali universitari possano godere anche di risorse economiche regionali e che i medesimi siano destinati anche a soggetti diversi dagli studenti. Essa regola anche i corrispettivi minimi e massimi del canone di locazione, che devono essere inferiori a quelli del mercato locale.

**Report** ([http://www.ilqi.it/files2/Rapporti\\_studi/2018/Turismo/alberghi\\_q4\\_2017.pdf](http://www.ilqi.it/files2/Rapporti_studi/2018/Turismo/alberghi_q4_2017.pdf))

## SOCIETÀ (/STRUTTURE-TURISTICHE/SOCIETA)



(/strutture-turistiche/cerca? search%5Bcompanies%5D=Patrigest+SpA)

Patrigest SpA (/strutture-turistiche/cerca? search%5Bcompanies%5D=Patrigest+SpA)

## PERSONA (/STRUTTURE-TURISTICHE/PERSONE)



(/strutture-turistiche/cerca? search%5Bpeople%5D=Pisanello+Cristina)

Pisanello Cristina (/strutture-turistiche/cerca? search%5Bpeople%5D=Pisanello+Cristina)

## ULTIME NELLA RUBRICA

- 24/02 Student hotel e student housing: nuove opportunità di investimento (/strutture-turistiche/199926)
- 23/02 Bassi, San Gimignano: il RE e riqualificazione del territorio (/strutture-turistiche/199883)
- 01/02 Bassi: San Gimignano, più spazio all'alberghiero nel nuovo bando (/strutture-turistiche/199483)
- 12/12 Alberghi: in nove mesi investiti 735 milioni di euro (/strutture-turistiche/198547)
- 03/11 Valutazioni alberghiere tra gestione e location (/strutture-turistiche/197650)
- 04/10 Reggi (Demanio): da Valore Paese-Fari ci aspettiamo un nuovo successo (/strutture-turistiche/197067)
- 28/09 Demanio: la Caserma Miraglia di Venezia in concessione per 50 anni (/strutture-turistiche/196951)
- 22/09 Analisi dell'Osservatorio Halldis sugli affitti a breve termine (/strutture-turistiche/196790)



(<http://www.ilqi.it/goto/10/from-journal/5>)



(<http://www.ilqi.it/goto/253/from-journal/5>)



(<http://www.ilqi.it/goto/287/from-journal/5>)