

“Il valore immobiliare degli studenti fuorisede”



Indagine di mercato sull'andamento del settore degli immobili per studenti fuorisede

A cura di

 **Sarpi**[®]
Dal 1956 La Tua Guida Immobiliare

Premessa metodologica e composizione del campione

La presente indagine di mercato è stata effettuata dal *Team di Ricerca* del Gruppo Sarpi su un campione di circa 300 appartamenti i cui dati sono stati reperiti grazie alle agenzie partner.

I dati sono stati raccolti da Settembre 2018 a Gennaio 2019 su varie fonti e sono stati confrontati e rielaborati ottenendo un campione di analisi particolarmente dettagliato.

Lo scopo della ricerca è quello di definire il valore del mercato immobiliare indirizzato agli studenti universitari e le sue caratteristiche.

Il nostro Team

Responsabile della ricerca

- *Dottor. Valerio Serafini*

Coordinatore

- *Dott.ssa Marta Suardi*

Comitato di ricerca

- *Dottor. Alberto Griffini*
- *Dott.ssa Vittoria Villa*

Professionisti

- *Geometra Alberto Negri*
- *Geometra Elio Giunchino*
- *Geometra Roberto Tebaldi*

- *Dottor. Luca Cera*
- *Dott.ssa Monica Rota*
- *Dottor. Alberto di Vita*

con la partecipazione di



Contatti

Gruppo Sarpi S.G.

Via Passione, 9

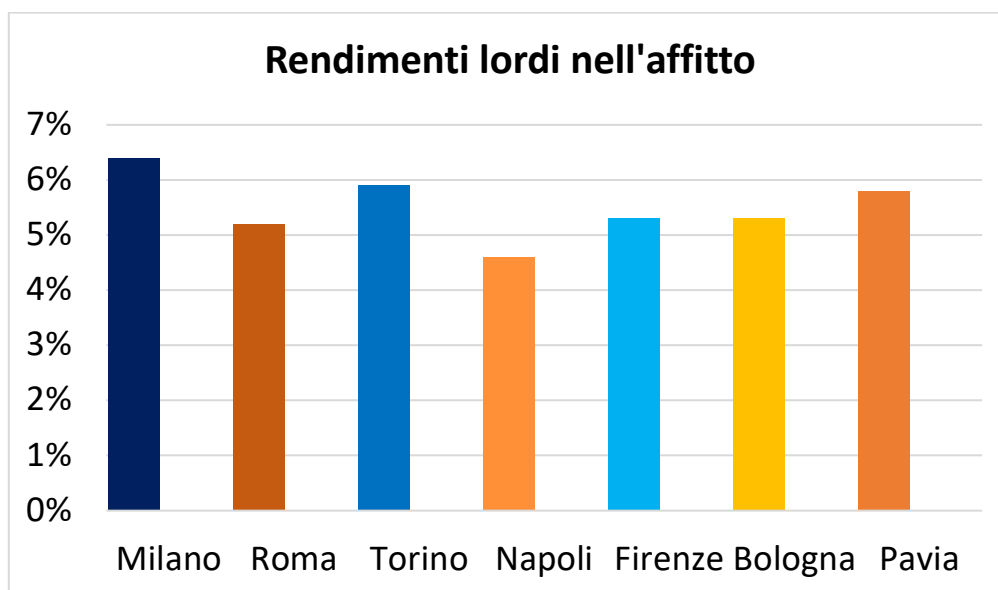
20121 Milano

02 7600 0069

grandiaccordi@grupposg.it

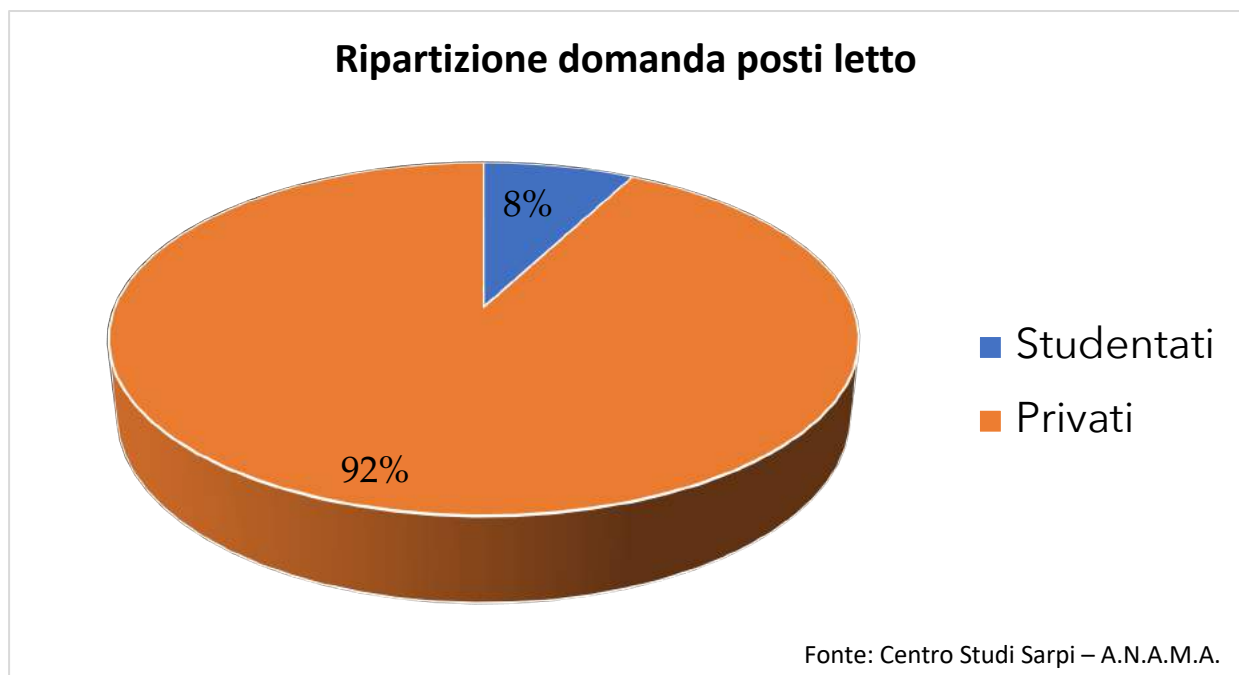
Studenti: una fonte d'investimento

I *rendimenti* del settore immobiliare, negli ultimi anni, sono sensibilmente cresciuti. Prendendo come riferimento due grandi città come Roma e Milano, si può osservare come questi abbiano raggiunto livelli superiori al **6%**, nel *residenziale*. È proprio in questo scenario che vanno a posizionarsi gli immobili affittati agli **studenti**, un investimento fortemente sottovalutato e che può rappresentare invece una valida alternativa al mercato degli affitti privati.



Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

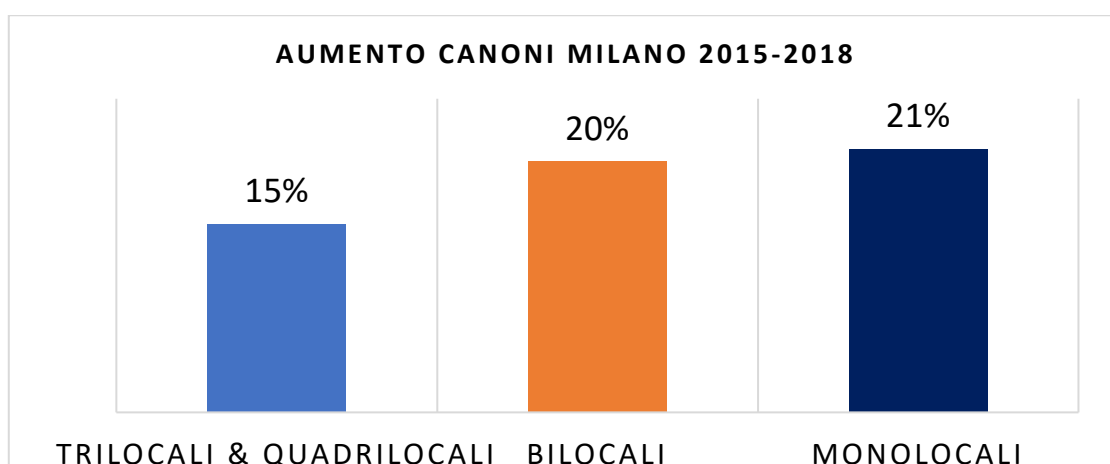
Nello specifico, l'offerta di posti letto delle **strutture dedicate** agli studenti copre solamente l'**8%** della **domanda**, con una disponibilità di circa **50mila** posti, alcuni oggetto di convenzioni con il pubblico e altri no. Dall'altro lato, il *settore privato* accoglie i restanti 600mila studenti che cercano sistemazioni autonomamente. Alla luce di questi dati, si può affermare che nel mercato degli studentati si incontrano una domanda elevata con un'offerta **ampiamente insufficiente**.



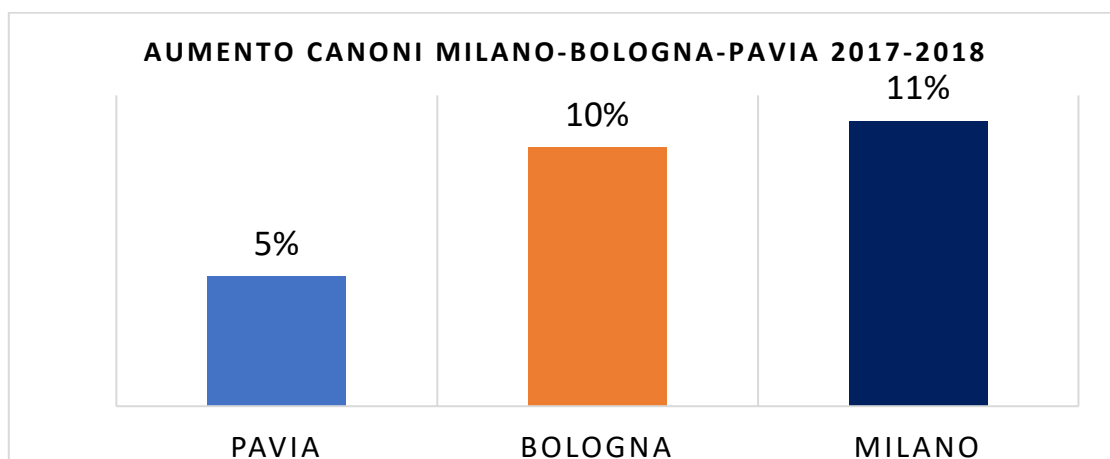
Un settore in crescita

Solo a Milano gli studenti universitari sono 200 mila, e di questi il **70%** è **fuorisede**. Sono quindi circa 140 mila i giovani che cercano un alloggio per i propri studi e definiscono un mercato immobiliare che può valere oltre **800 milioni** di euro. Emerge pertanto da questa rilevazione una notevole appetibilità del settore immobiliare, specialmente quello rivolto agli studenti universitari, a Milano così come in altri poli come Bologna e Pavia.

Un ulteriore dato che ne rafforza l'attrattiva è rappresentato dall'*incremento* dei **canoni di locazione**, sia dal 2015 al 2018 per le varie tipologie di immobili a Milano, che dal 2016 al 2018 per Bologna, Pavia e Milano



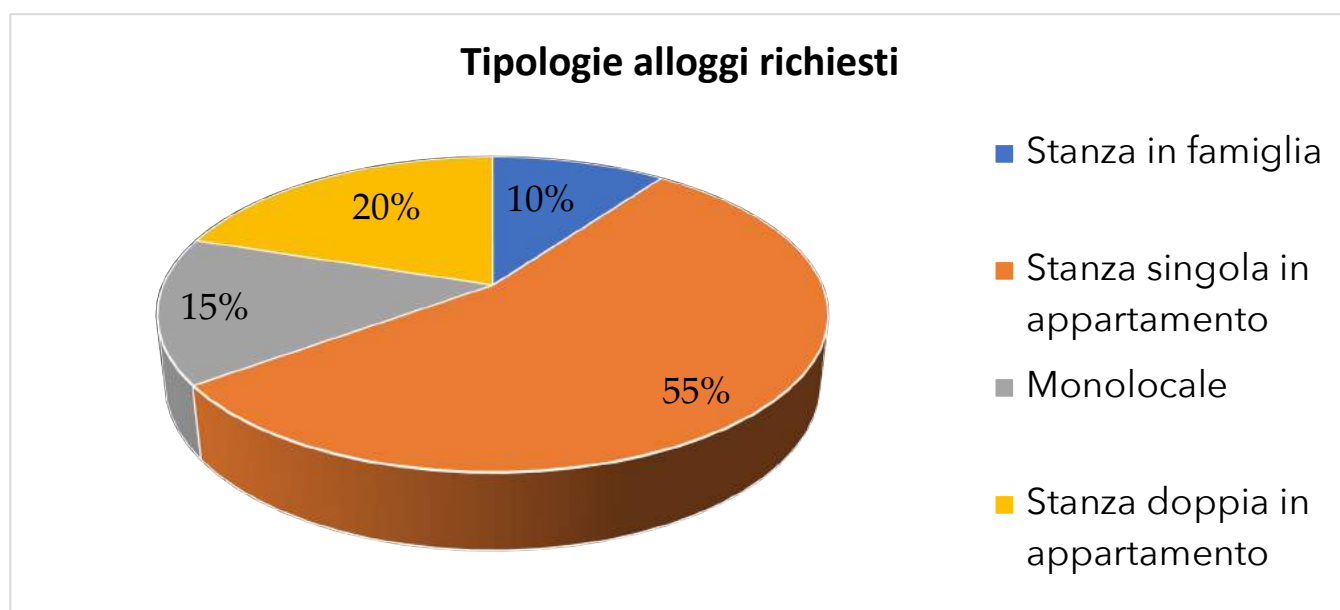
Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.



Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

Cosa cercano gli studenti fuorisede

Dall'indagine statistica svolta è emerso che ciò che gli studenti richiedono maggiormente è un **appartamento** da poter condividere, mantenendo però una **stanza singola** a testa. Le altre richieste si ripartiscono tra stanze **doppie** (in appartamento) e **monocali**. Infine, un'ulteriore alternativa spesso considerata è quella di "*prendere in casa uno studente*". In questo caso gli studenti affittano una stanza cercando di ricreare un nucleo familiare.

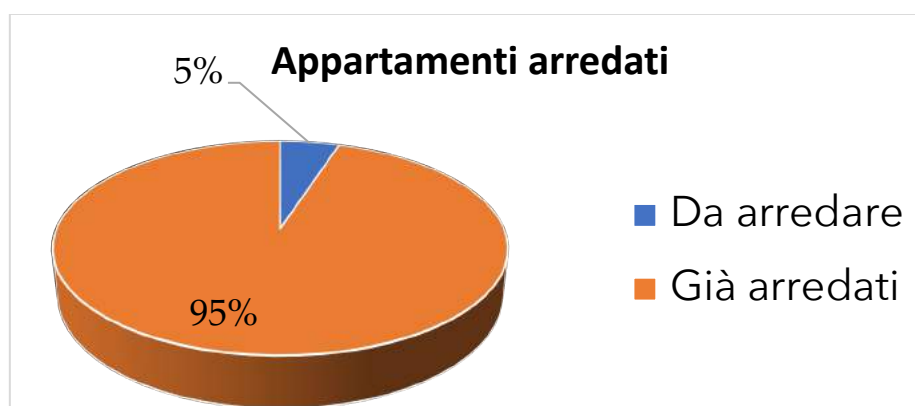


Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

Un passo successivo consiste nel definire quali siano le esigenze più comunemente richieste dallo studente fuorisede.

1. Arredamento.

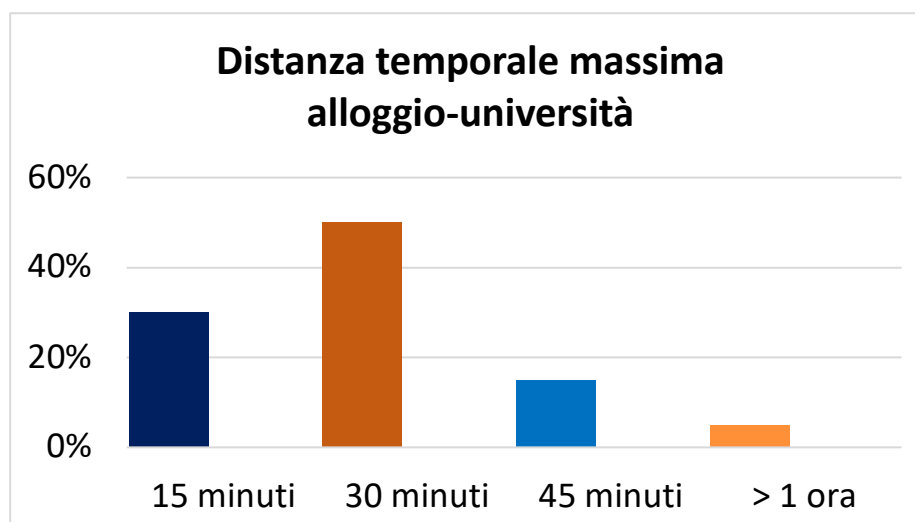
La casa deve essere arredata: gli studenti pianificano permanenze di massimo 2-3 anni e solitamente non investono in arredamenti.



Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

2. Mezzi pubblici.

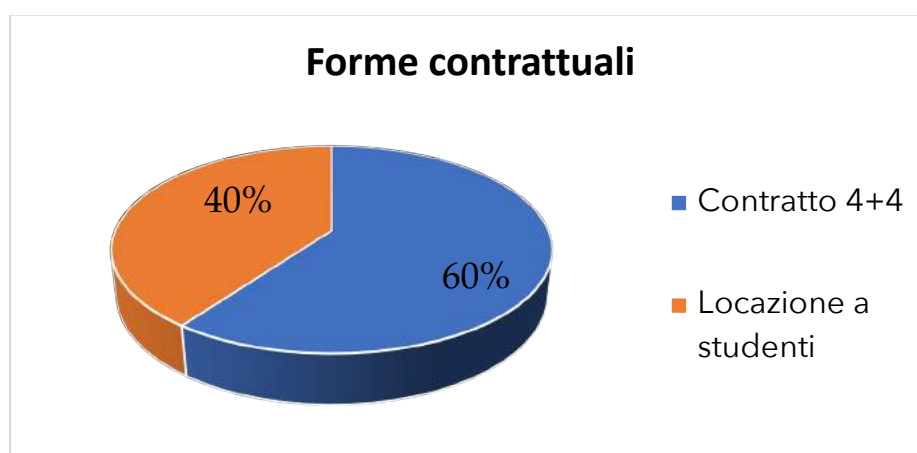
Deve poter essere agevole sia arrivare in Università che nei quartieri nevralgici della città. La **distanza temporale** che gli studenti sono disposti ad accettare, dall'abitazione al polo universitario, dipende dal risparmio che vogliono ottenere. Allontanandosi dalla sede universitaria si ottengono, spesso, affitti minori.



Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

3. Tipologie di contratto.

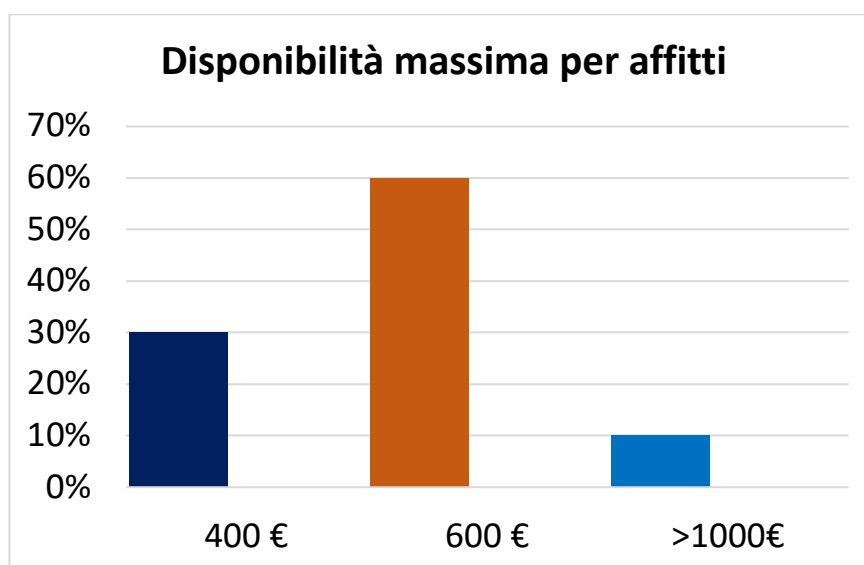
Una delle forme contrattuali più diffuse è quella del **contratto transitorio per studenti fuorisede**: durata minima 6 mesi, durata massima 36 mesi. È possibile infatti portare a detrazione il 19% dell'affitto fino ad un massimo di 2633 euro. In alternativa, laddove non sussistessero le condizioni per stipulare tale contratto, può essere adottata la forma più classica del **4+4**.



Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

Quanto vogliono spendere i fuorisede

Mediamente, l'affitto che i fuorisede sono disposti a pagare a Milano oscilla tra i **500** e i **600 euro** mensili. Tuttavia, vi sono porzioni non trascurabili di studenti che intendono attestare la propria spesa su circa **400 euro**. Infine, bisogna considerare la presenza di chi ricerca una posizione più centrale arrivando a spendere anche più di **1000 euro** al mese per monolocali o bilocali dotati di ogni comfort.



Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

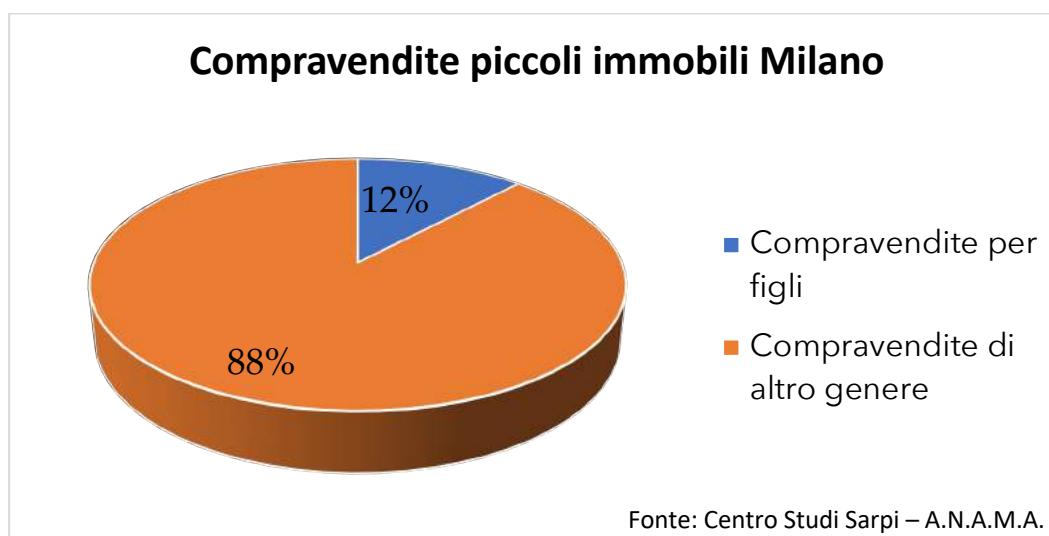
Studenti fuorisede *non in affitto*

A Milano, in 5 *anni* d'università (triennale più magistrale) si arriva a spendere anche più di **30mila euro** solo per l'affitto. Per questo alcuni genitori con risorse da investire talvolta decidono di **comprare piccoli appartamenti** per i propri figli.

I vantaggi che si ottengono sono:

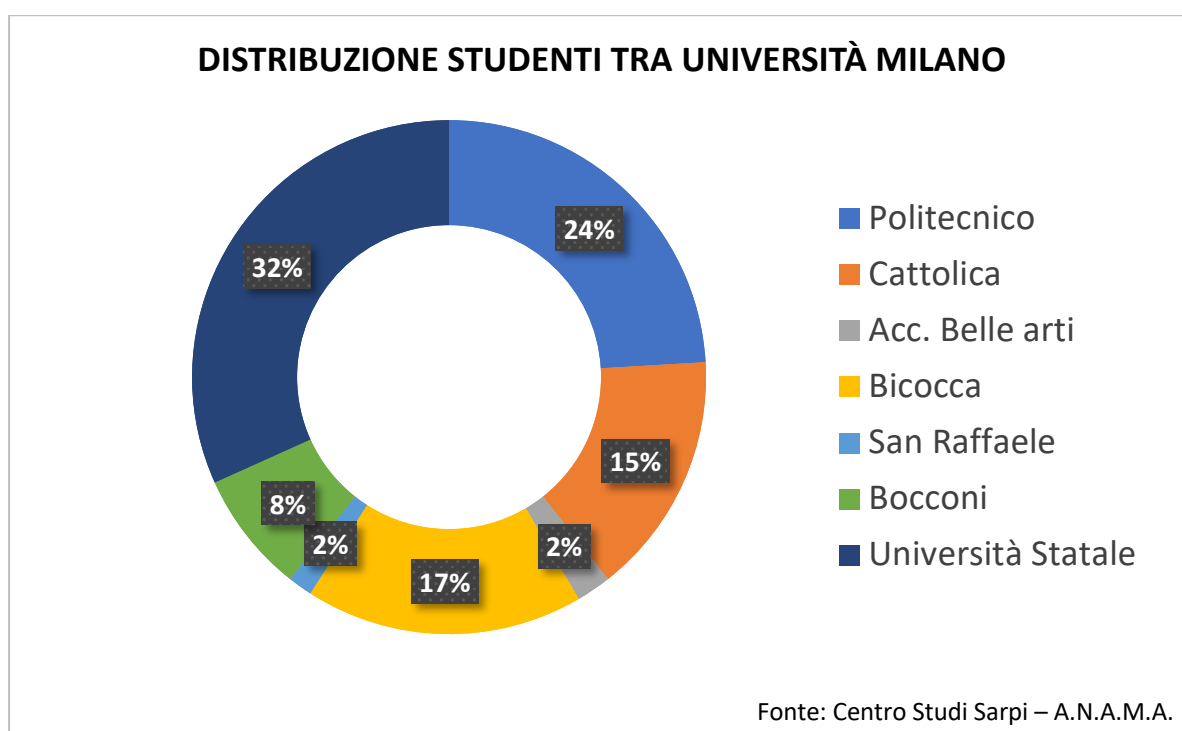
- Sostituire la rata d'affitto con un eventuale mutuo
- Sub-affittare i locali ad altri studenti

Finiti gli studi si può vendere l'immobile o continuare ad affittarlo. Dall'analisi svolta risulta che circa il **12%** delle compravendite di *piccoli immobili* a Milano è di questo tipo.

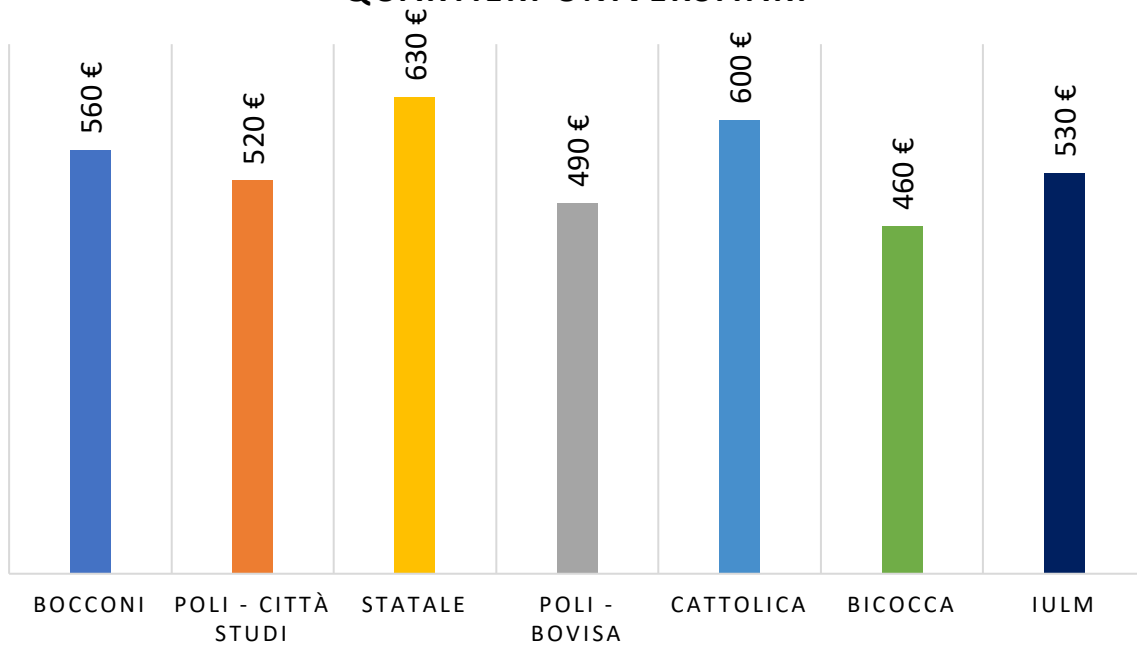


Milano e le zone strategiche

Sono 8 le università e 3 gli istituti presenti a Milano. Non a caso, la città si è arricchita di veri e propri **quartieri universitari**. Per citarne alcuni: Bicocca (per l'omonima università), Porta Genova (per la Bocconi, Iulm e Cattolica) e Città studi (Statale e Politecnico). Si tratta però di zone ormai pressoché saturate e dove è sempre più arduo trovare una sistemazione appetibile. La ricerca di **soluzioni alternative**, come Arexpo, risulta quindi fondamentale, così come investire in residenze per studenti in zone altrettanto strategiche come l'area di *Via Ripamonti* oppure *Via Missaglia* (Bocconi e IULM).



AFFITTO MEDIO PER STANZA SINGOLA NEI QUARTIERI UNIVERSITARI

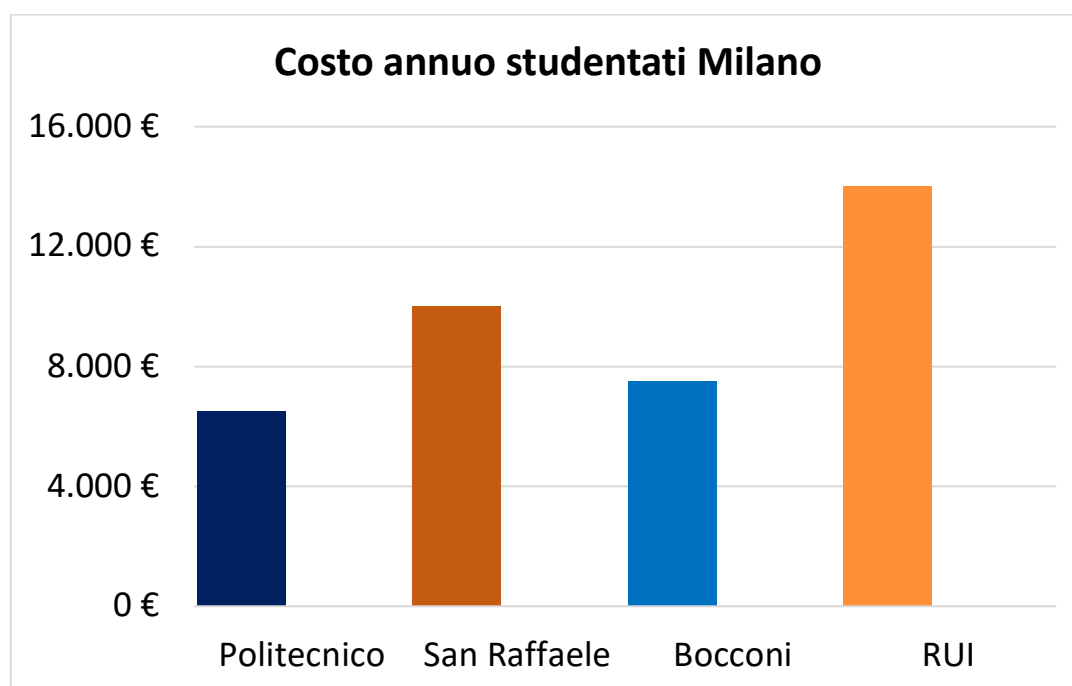


Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

Cosa sono gli studentati

A Milano si contano più di 30 studentati. Essi sono delle **residenze universitarie**, pubbliche e private, che offrono *servizi e alloggi* agli studenti. Ciò che li rende preferibili, sia da parte degli studenti che dei genitori, ad una sistemazione privata è l'**esperienza** che offrono. I **servizi** aggiuntivi: pulizie, mensa, palestra, aule studio e biblioteche. Inoltre, molti di essi mettono a disposizione, a prezzi modici, delle stanze per i genitori in visita.

Di questi studentati ne sono stati **analizzati** quattro, scelti a partire dal sito del comune di Milano, andandone a identificare l'offerta e i costi annui. L'analisi si è focalizzata su una *stanza singola con bagno privato*. Orientativamente, il Politecnico offre il servizio a 6500€, il San Raffaele a 10.000€, la Bocconi a 7500€ mentre il RUI a 14.000€ (in zona Piola). I canoni presentati sono a tariffa piena, con possibilità di usufruire di agevolazioni fiscali sia per merito che per reddito.

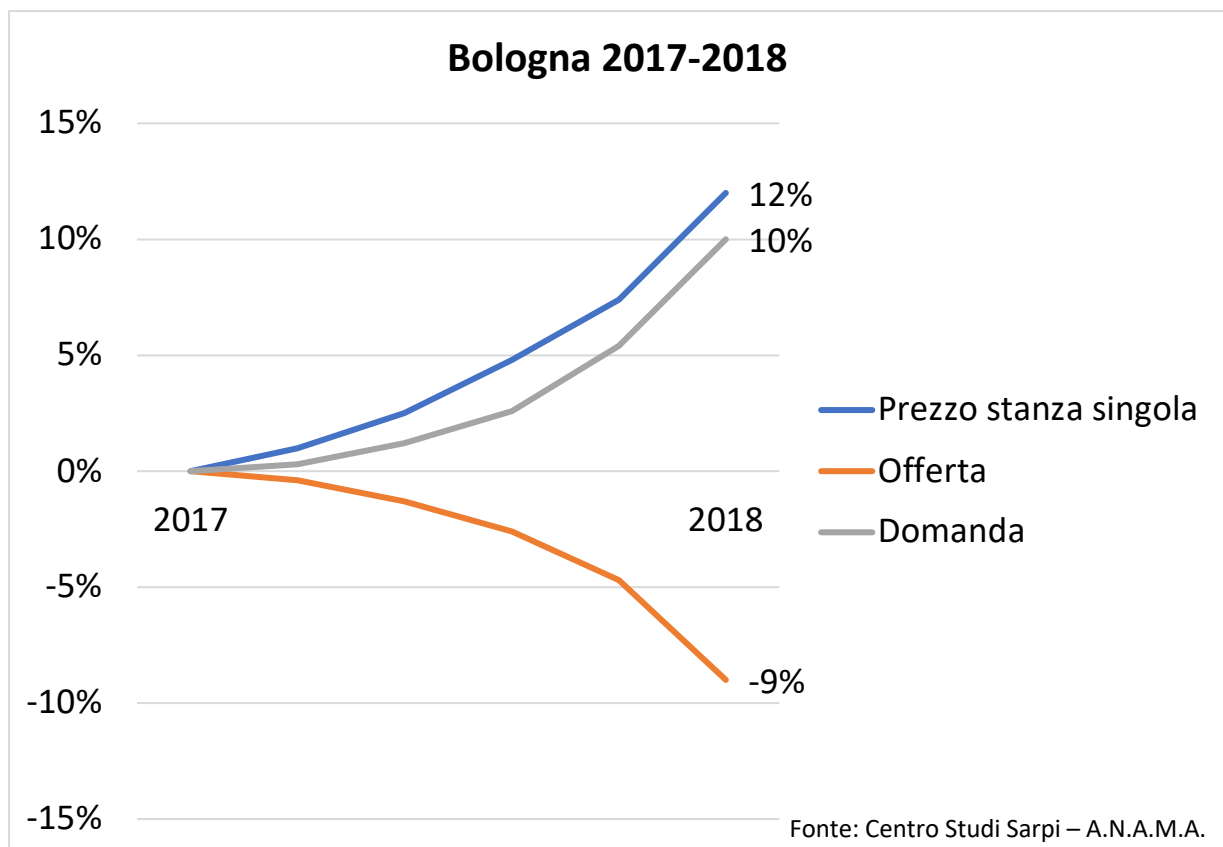


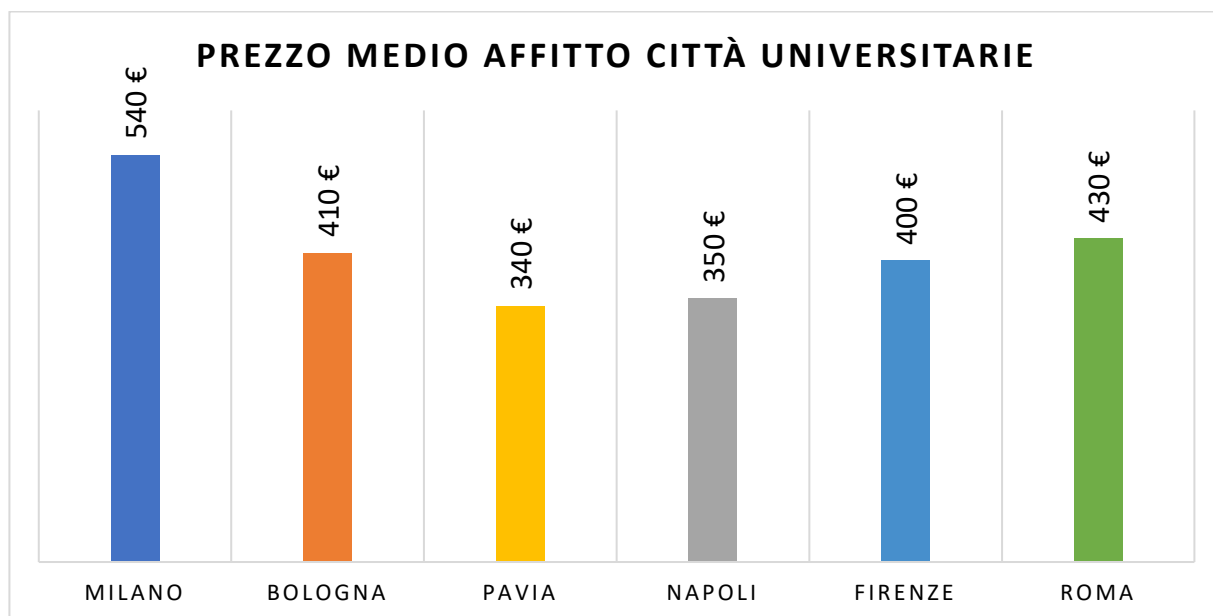
Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

Bologna - Pavia - Milano

Come anticipato, l'offerta di posti letto è nettamente **inferiore alla domanda**. Un problema che va ad aggravarsi se si considera la tendenza dei privati a privilegiare affitti per brevi e brevissimi periodi.

Da qui la protesta degli studenti universitari a **Bologna** contro **Airbnb**, che secondo loro ha causato una vorticosa diminuzione nella disponibilità di appartamenti e un conseguente rialzo dei prezzi. In una città come Bologna, dunque, la presenza di uno studentato sarebbe certamente ben accolta, e riuscirebbe senza dubbio a mitigare l'attuale carenza di disponibilità.

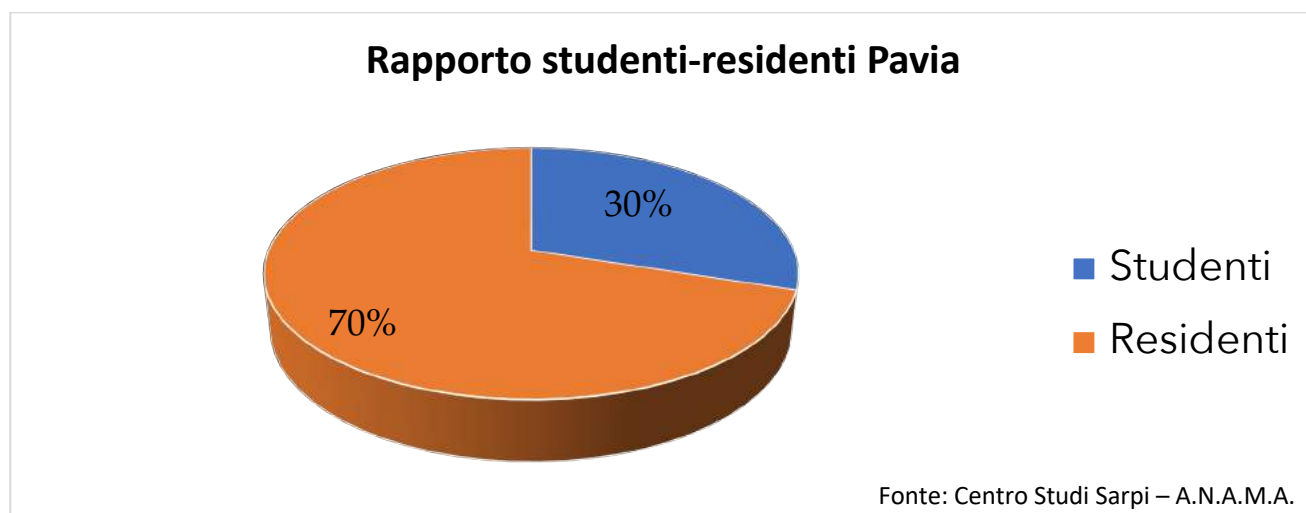




Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

Da questi dati si nota come Bologna sia la terza città più cara in Italia in termini di affitti.

Anche **Pavia** si presenta come un terreno fertile per investimenti analoghi. Essa è infatti una delle città la cui economia è in grande misura trainata da studenti: ne accoglie oltre 22mila, dove 77mila sono i residenti. Un numero che rappresenta il **30% della popolazione**. Come evidenziano alcuni studenti dell'Università di Pavia, gli universitari cercano il "wifi", dei servizi aggiuntivi. Fanno sempre più attenzione allo stato dell'alloggio. In questa ottica, una residenza (o studentato) potrebbe catalizzare la domanda studentesca.



Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

Note conclusive

La presente indagine di mercato, svolta dal centro studi Sarpi in collaborazione con Fides ADV e A.N.A.M.A. - Confesercenti, ha portato a due principali risultati:

In primo luogo, il settore immobiliare nel suo complesso è risultato in costante crescita negli ultimi anni e rappresenta un'appetibile opportunità di investimento. Più nello specifico, la carenza nell'offerta di posti letto dedicati ai numerosi studenti fuorisede porta a riflettere sulla necessità di creare strutture dedicate come gli studentati.

In secondo luogo si è osservato che gran parte degli studenti fuorisede cerchi alcune caratteristiche di base, rivelatesi piuttosto comuni: dal prezzo, all'arredamento, ai comfort. Tutto ciò è in piena sintonia con l'idea di una residenza - o studentato.

