



Studenti, +10% i canoni dal 2019 (utenze a parte) e scarsa offerta

Locazioni. Atteso a ottobre il secondo bando per la creazione di oltre 50mila posti letto entro il 2026. Ma tempi stretti, costi di costruzione e dei mutui bancari non agevolano l'aumento di stanze accessibili

Laura Cavestri

Un aumento medio del canone del 10 per cento. Ma che in molte città si colloca tra il 20 e il 40 per cento. Soprattutto in quelle cosiddette di "seconda fascia" (Modena, Bari, Parma, Brescia, Ferrara) ma con ottime università, destinazioni sempre più "gettonate" per chi fatica a permettersi i costi delle metropoli (Milano in testa). Incrementi cui vanno aggiunte le utenze (raddoppiate) e per gli studentati anche la manutenzione e le pulizie (costi cresciuti dal 30 al 40 per cento). Confrontare l'oggi, ovvero estate 2023 con l'estate del 2019 è quanto ha provato a fare Immobiliare.it Insights, saltando gli anni della pandemia e cercando di mettere a confronto i canoni medi di una camera singola affittata a studenti e le variazioni di domanda e offerta su 28 capoluoghi italiani.

Il quadro complessivo

«Nella rilevazione, gli aumenti medi dei canoni mensili delle stanze singole sono "depurati" da utenze e spese aggiuntive - spiega Carlo Giordano, board member di Immo-

biliare.it -. Milano resta la più cara, seguita da Bologna e Roma. Ma vediamo diversi cambiamenti. Otto studenti su dieci chiedono la stanza singola. Cosa che ha dimezzato l'offerta di posti letto ed elevato i prezzi delle "vecchie doppie" a uso singola. Mentre l'offerta cresce molto in città di seconda fascia che partivano da volumi molto bassi e che, grazie a buone università e costi più accessibili, stanno incrementando il numero di fuori sede. A Milano la crescita della domanda rimane significativa (+16%), bilanciata da un'offerta che cresce a velocità doppia (+31%), espressione di quanto i piccoli proprietari abbiano visto un'opportunità in questa forma di locazione, rallentando così la risalita del prezzo, che resta comunque a un'importante +9% raggiungendo 626 euro al mese per la stanza singola. Roma vede una simile crescita di domanda (+17%), ma con una risposta sull'offerta e sui prezzi molto più lenta (+13% e +3% rispettivamente). È una città che ancora non ha scelto di puntare su questa formula di locazione. Per Bologna e Padova - conclude Giordano - vediamo dinamiche (con volumi inferiori) più simili a Milano».

«Non è tanto il prezzo del canone a essere cresciuto quanto le utenze, le tasse, la manutenzione, sino al 40% - spiega Maurizio Carvelli, ceo di Camplus -. Oggi su un affitto di una stanza di 600 euro al mese, i costi extra possono pesare per 200-300 euro in più. Per una famiglia, con un reddito medio già eroso dall'inflazione, l'esborso complessivo diventa inaccessibile. Da qui nascono le proteste, ma anche l'interesse per le città di seconda fascia, più accessibili di Milano, Roma, Padova, Bologna e Venezia».

«Sono 25 anni che all'estero le università gestiscono anche un'offerta di housing, che le ha fatte salire nei ranking internazionali - aggiunge Samuele Annibali, ceo di Campus X -. In Italia ciò non è avvenuto, se non un lento sviluppo legato alle iniziative delle agenzie regionali per il diritto allo studio. Il mercato resta in mano ai piccoli proprietari».

L'offerta e l'effetto Pnrr

«I grandi fondi sono ancora minoritari e convergono su Milano e Roma per creare un'offerta soprattutto per un target di studenti internazionali - dice Valerio Fonseca, ad di

DoveVivo Spa -. L'offerta, in Italia, è gestita da privati e operatori piccolo-medi. Gli investitori istituzionali stanno contribuendo a crearla nelle altre città, ma i costi di costruzione e bancari non aiutano a mettere sul mercato grandi volumi a prezzi accessibili».

Un'accelerata dovrebbe darla il Pnrr. Finora sono stati stanziati 300 milioni di euro per realizzare i primi 7.500 posti letto. Obiettivo intermedio non raggiunto, e quindi, "inglobato" in quello finale dei 60mila entro fine 2026, che ha visto anche il "travaso" di 519 milioni di euro dalla terza alla quarta rata. In autunno dovrebbe uscire il secondo bando da 660 milioni per creare i restanti 52.500 posti.

«Il bando era atteso già in primavera - dice Annibali -. Dal terreno alla consegna servono almeno 36 mesi e non conosciamo le condizioni. Se non esce a ottobre-novembre non sarà possibile, per gli sviluppatori privati, operare nei tempi stabiliti». «Parteciperemo al bando solo se ci saranno le condizioni - conclude Carvelli - ovvero i costi a posto letto non devono superare certi limiti. Vedremo quali saranno».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



TEMPI STRETTI
Se il bando non esce a ottobre-novembre, non sarà possibile consegnare il prodotto nei tempi stabiliti»

**Il mercato per gli studenti**

Variazione di domanda, offerta e canone medio 2023 rispetto al 2019

CITTÀ	VAR. OFFERTA SUL 2019	CANONE MEDIO SINGOLA	VAR. PREZZO SUL 2019	VAR. DOMANDA SUL 2019
Bari	5%	356 €	40%	-2%
Bergamo	87%	411 €	10%	5%
Bologna	57%	482 €	8%	16%
Brescia	50%	385 €	25%	-9%
Catania	13%	238 €	13%	28%
Ferrara	31%	317 €	21%	24%
Firenze	16%	435 €	0%	13%
Genova	18%	322 €	12%	7%
Latina	16%	306 €	6%	42%
Messina	13%	261 €	26%	15%
Milano	31%	626 €	9%	16%
Modena	104%	412 €	45%	20%
Napoli	12%	363 €	11%	15%
Padova	70%	404 €	26%	84%

Fonte: Immobiliare.it Insights

CITTÀ	VAR. OFFERTA SUL 2019	CANONE MEDIO SINGOLA	VAR. PREZZO SUL 2019	VAR. DOMANDA SUL 2019
Palermo	16%	272 €	17%	73%
Parma	42%	357 €	33%	11%
Pavia	27%	319 €	4%	10%
Perugia	27%	254 €	8%	6%
Pescara	3%	254 €	7%	22%
Pisa	19%	315 €	2%	-2%
Roma	13%	463 €	3%	17%
Siena	12%	330 €	4%	-1%
Torino	37%	373 €	6%	15%
Trento	120%	343 €	12%	3%
Trieste	58%	301 €	18%	-5%
Udine	63%	294 €	16%	-2%
Venezia	52%	396 €	18%	92%
Verona	118%	401 €	16%	16%
ITALIA	34%	437 €	9%	14%

