

CAMPUS IN ARRIVO

Milano e Firenze le mete più ricercate dagli sviluppatori

Il fermento nel settore studentati in Italia è elevato da diversi semestri. Un interesse iniziato quando il residenziale anche nel nostro Paese ha mostrato il proprio potenziale come asset class da grandi investitori. Non solo. L'elevata liquidità in circolazione spinge a cercare nuovi sbocchi.

I mercati leader nell'accommodation di studenti nel mondo sono Stati Uniti, Regno Unito, Germania, Olanda e Francia. L'Italia ha molta strada da fare, anche se la pipeline di nuovi posti letto si aggira sulle 13.550 unità sull'intero territorio nazionale (di cui 7.750 nelle location principali di Milano, Roma e Torino). La domanda potenziale è decisamente più elevata.

Alivello geografico la distribuzione degli studenti vede una maggiore concentrazione al nord (42%), seguito dal sud e delle isole (32%) e dal centro (26%). Il mercato è suddiviso tra pochi soggetti, sia sul fronte gestione sia su quello della proprietà.

Il maggior gestore oggi in Italia è Camplus, seguito da The Student Hotel, Campus X, Aparto, Gastameco. Tra gli sviluppi recenti ci sono, tra gli altri, la struttura del Campus San Paolo a Torino con 550 letti, quella da 210 letti del fondo Erasmo a Padova, il campus di via Giovenale a Milano di Hines (660 posti letto) e quello di We_Bologna con 455 letti di Gastameco. Tutti insieme gli sviluppi recenti, compresi alcuni qui non citati, contano 4 mila posti letto.

La pipeline dunque è fitta. E ulteriori investitori sono in arrivo. Castello Sgr ha appena acquistato un terreno in Bovisa a Milano per sviluppare una

struttura e ne aprirà un'altra in Bicocca, ma intende puntare anche ad altre città come Firenze, Siena e Bologna.

Tra i campus appena aperti c'è TSH Bologna in via Fioravanti 27, nel cuore della Bolognina. Inaugurata la scorsa settimana, la struttura - fa sapere un comunicato - ha già accolto 180 studenti (47% italiani, 14% spagnoli, 10% americani, 29% altri) in alcune delle 361 stanze. The Student Hotel punta a investire 425 milioni di euro nel nostro Paese. Tra le strutture ci sono la già attiva Firenze Lavagnini, mentre in pipeline ci sono il secondo studentato a Firenze nell'ex Manifattura Tabacchi, uno a Torino nel quartiere Aurora e poi l'avvio del cantiere a Roma.

Si aggira sui 500 milioni l'investimento del gruppo americano Hines. Campus universitari innovativi che corrispondono a standard anglosassoni. Non solo. Si tratta di case per studenti, ma anche di abitazioni per giovani lavoratori, docenti e professori ospiti degli atenei italiani. Tre le strutture a Milano: oltre alla già citata struttura di via Giovenale (arrivata al terzo piano la costruzione), quella della Bocconi, con 600 posti letto, e il campus di via Ripamonti, nell'ex Consorzio agrario, che verrà riqualificato aprendo 700 posti letto. Un altro progetto è a Firenze, i lavori inizieranno a marzo 2021. Con un concept che si basa sui service apartment (250 appartamenti con quattro posti letto ciascuno), focalizzato su un'offerta specializzata soprattutto per studenti esteri.

— P. De.