

# Case per studenti, la corsa dei fondi: in Italia 50 nuove strutture in tre anni

## Real estate

Inaugurati Giovenale di Hines a Milano e Camplus San Pietro a Roma

Dal Pnrr in arrivo capitali da un miliardo per ulteriori 100mila posti letto

Laura Cavestri  
Paola Dezza

MILANO

Le ultime due inaugurazioni – lo studentato “aparto Giovenale” a Milano e Camplus San Pietro a Roma, avvenute, mercoledì, nello stesso giorno, non sono solo la risposta a un bisogno (drammatico) di alloggi per studenti in Italia. Ma sono due esempi di un asset – lo *student housing* – che ha una doppia valenza per la nostra economia.

Da un lato – come ha spiegato bene Mario Abbadessa, *general manager & country head* di Hines Italy – «sono forse l'unico asset capace di attrarre importanti investimenti, italiani ed esteri, non solo su Milano e Roma, ma anche sulle città di “seconda fascia” che ospitano atenei».

Dall'altro, ha sottolineato il rettore dell'Università Bocconi, Gianmario Verona, «Queste strutture si inseriscono in un modello di accoglienza che non è solo ospitalità o alloggio, è creare le condizioni perché si sviluppi un'economia della conoscenza e dell'attrazione dei talenti. Chi arriva a Milano per studiare, dal

resto d'Italia e dall'estero, deve trovare una community – che si sviluppa anche attraverso una residenzialità di alto livello che poi diventa scambio, network di conoscenze – e incoraggiare a rimanere per mettere qui a frutto le proprie competenze».

Con questo obiettivo aparto – il brand internazionale di student housing di proprietà al 100% del Gruppo Hines – ha inaugurato la prima residenza in Italia (Giovenale), la 15esima in Europa: 600 posti letto (di cui 400 già occupati), palestra, spazio cinema e sul tetto le arnie per le api che sono un mix di ecosostenibilità e qualità della vita, grazie all'investimento di Hines e dell'investment manager internazionale Blue Noble. A fine anno, la seconda residenza aparto Ripamonti.

Fondazione Ceur, invece, tramite il brand Camplus (e 9mila posti letto gestiti tra Italia e Spagna) si muove lungo la rotta sia delle residenze universitarie che dei collegi di merito.

L'Italia deve recuperare un ritardo atavico, dato che – come mette nero su bianco anche il Pnrr – il miliardo di euro stanziato per favorire la residenzialità per studenti dovrebbe portare al 2026 alla costruzione di 100mila posti letto.

In realtà, il privato si muove da tempo. Secondo l'ultima analisi di Jll, l'asset è in grande fermento, come dimostrano i volumi di investimento, che nel 2021 hanno raggiunto i 5,2 miliardi di euro in Europa. L'Inghilterra si conferma la destinazione preferita raccogliendo il 60% degli investimenti, seguita dalla Germania (11%), dalla Svizzera (9%) e dalla Danimarca (7 per cento). In Italia, nonostante i volumi di transazione siano ancora



### L'inaugurazione.

Gianmario Verona (Bocconi) e Mario Abbadessa (Hines) al taglio del nastro di “aparto Giovenale”

contenuti, entro il 2024 ci si attende l'apertura di 50 nuovi studentati. In Europa investe anche il fondo pensione canadese CPP, guidato da Andrea Orlandi, che in joint venture con Round Hill Capital punta a investire nel segmento un miliardo di euro. La jv, già attiva nel Vecchio continente, sta facendo ricerca di investimenti in Italia e potrebbe a breve concretizzarne uno. Oggi il numero di posti letto per studenti ha raggiunto le 62mila unità ed entro il 2024 ci si attende

un incremento di oltre 16mila, il 45% dei quali già in corso di realizzazione. La metà dei progetti viene oggi sviluppata in città come Milano e Torino, ma si prevede che nei prossimi 3 anni acquisiranno sempre maggiore rilevanza Firenze, Bologna, Padova e Roma. Un elevato appeal che ha portato a una compressione dei rendimenti netti *prime*, in particolare a Milano, dove il *prime yield* ha raggiunto il valore di 4,9 per cento.

A Firenze Hines ha siglato un accordo per investire 80 milioni di euro e realizzare nella ex Manifattura Tabacchi uno studentato da 500 posti letto che sarà pronto nel 2024. Sarà un progetto dal sapore contemporaneo, ma che saprà preservare quello che è lo spirito industriale dell'architettura esistente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA