

Student Housing



Momento di riflessione sul mercato delle residenze per studenti, una delle asset class con maggiori potenzialità di sviluppo in Italia

A cura di Elena Colopardi e Maria Grazia Nurra

*Si ringraziano Marco Massoni e Pasquale Strazza
per il loro contributo alla pubblicazione*

IN COPERTINA

Il vento, Moneyless, Tor Marancia, Roma

Giugno 2019

Grafica ed editoria a cura di

ANCE | SERVIZI
E D I T T A M P A

via G.A. Guattani 20 - 00161 Roma

INDICE

5 **Prefazione**
Gabriele Buia
Presidente ANCE

7 **Introduzione**
Rudy Girardi
Vice Presidente ANCE

8 **I relatori**

9 **Analisi e prospettive del mercato delle residenze per studenti**
Antonio Fuoco
Jones Lang LaSalle

15 **Le residenze per studenti e i nuovi modelli dell'abitare contemporaneo**
Domizia Mandolesi
Sapienza Università di Roma

19 **Residenzialità per studenti: dalla progettazione alla gestione**
Maurizio Carvelli
Camplus

23 **Il format "The Student Hotel" e progetti di sviluppo in Italia 1**
Andrea Tota
The Student Hotel

28 **Il format "The Student Hotel" e progetti di sviluppo in Italia 2**
Elena Cattani
The Student Hotel

34 **I progetti di sviluppo di Hines in Italia**
Andrea Mucchietto
Hines Italy

41 **Attrarre studenti internazionali, l'esperienza delle Università**
Rosa Maria Minucci
Sapienza Università di Roma

45 **Il ruolo dei Fondi**
Manfredi De Marco
Fabrica Immobiliare SGR

53 **Il ruolo di CDP**
Alberto Leopoldo Sidro
CDP Immobiliare



Prefazione

GABRIELE BUIA
Presidente ANCE

L'evento di oggi si inserisce all'interno del ciclo di seminari che ANCE ha organizzato per conoscere e capire le tendenze in atto di alcuni segmenti del mercato immobiliare, nella consapevolezza che anche il mercato del costruire è destinato a grandi trasformazioni.

È strategico per il settore cercare di delineare quale sarà il futuro, per riuscire ad inserire le costruzioni all'interno di un percorso di trasformazione della società italiana, anche attraverso la realizzazione di prodotti edilizi innovativi.

Dobbiamo comprendere e, se possibile, anticipare le necessità di un mercato che è già cambiato e che, ancora di più, cambierà domani.

Lo Student Housing è uno dei comparti con maggiori potenzialità di sviluppo in Italia.

I numeri parlano chiaro.

Non esiste, nel nostro Paese, un'offerta abitativa adeguata per accogliere i giovani. I dati di Istat e Miur, per l'anno accademico 2016- 2017, evidenziano che a fronte di circa 1,7 milioni di studenti universitari iscritti, sono oltre 845mila i fuori sede, e la dotazione di alloggi pubblici è pari a meno di 65mila posti letto.

L'arretratezza del mercato italiano sta attraendo importanti investitori e operatori, anche internazionali, che, con format innovativi, stanno già lavorando in molte delle nostre città.

Offrire spazi abitativi ai giovani universitari significa anche dare linfa vitale alle nostre città, ai quartieri, i giovani talenti e gli studenti sono una condizione necessaria per lo sviluppo delle città.

La nuova offerta deve partire dalle rinnovate caratteristiche dell'abitare, considerando le esigenze della fascia più giovane della popolazione che, con nuovi stili di vita, cercano luoghi dove la condivisione degli spazi porta ad un confine sempre più labile tra abitare, lavorare e tempo libero.



Introduzione

RUDY GIRARDI
Vice Presidente ANCE

Arrivati al terzo appuntamento del ciclo dei seminari strategici del Centro Studi è chiaro che, dopo la lunga crisi che il comparto delle costruzioni ha attraversato, esistono dei percorsi che le imprese possono intraprendere per tornare a crescere ed essere protagoniste del cambiamento.

Antonio Fuoco, Direttore Living Capital Markets di Jones Lang LaSalle, ci fornirà un inquadramento del mercato delle residenze per studenti in Italia e in Europa, aiutandoci a comprendere le potenzialità di questo comparto.

A seguire Domizia Mandolesi, Professore di progettazione architettonica dell'Università di Roma Sapienza, ci illustrerà le caratteristiche progettuali dei nuovi modelli abitativi, in grado di rispondere alle trasformazioni degli stili di vita.

Maurizio Carvelli, fondatore di Camplus, una delle prime esperienze in Italia di ospitalità ibrida in grado di coniugare le esigenze abitative di studenti, con quelle di giovani lavoratori e smart travellers per brevi periodi, aiuterà a capire come rispondere alle esigenze di un mondo in cambiamento costante.

Elena Cattani e Andrea Tota di The Student Hotel, racconteranno l'esperienza di uno degli operatori più innovativi sul mercato residenziale per studenti. La loro creatività progettuale è stata recentemente premiata al Mipim Award di Cannes attribuendo al The Student Hotel Lavagnini di Firenze il riconoscimento di migliore recupero urbanistico di uso misto.

Altro rilevante operatore nel mercato dello Student Housing è Hines, che vuole investire 500 milioni di euro per la creazione di 5mila posti letto. Andrea Mucchietto illustrerà i progetti avviati e le strategie di sviluppo.

Rosa Maria Minucci ci dirà come la più grande Università d'Europa, la Sapienza, stia lavorando per aumentare l'attrattività dei suoi corsi, anche a livello internazionale. Un'offerta di residenzialità adeguata e moderna è, senz'altro, uno dei fattori che possono contribuire al raggiungimento di questo obiettivo.

Interessante l'esperienza di Manfredi De Marco di Fabrica Immobiliare SGR, uno dei primi investitori ad aver scommesso su questo mercato.

Last but not least, Alberto Leopoldo Sidro, a capo della sezione Urban Transformation CDP Immobiliare, racconterà i progetti di cassa per agevolare la diffusione di forme innovative dell'abitare anche in partnership con The Student Hotel.

I RELATORI



ANTONIO FUOCO

Jones Lang LaSalle

Director - Head of Living Capital Markets JLL. Secondo JLL lo Student Housing è diventato e resterà per molto tempo un'asset class estremamente importante nel mercato immobiliare, soprattutto in Italia dove i margini di crescita sono così ampi.

antonio.fuoco@eu.jll.com



DOMIZIA MANDOLESI

Sapienza Università di Roma

Professore di progettazione architettonica - Sapienza Università di Roma. La residenza per studenti rappresenta la manifestazione più evidente di una domanda emergente, anche nel nostro paese, di modelli abitativi adeguati alla trasformazione degli stili di vita e delle relazioni tra le persone; domanda che richiede sperimentazione progettuale e innovazione di processo in un quadro di interventi urbani programmati.

domizia.mandolesi@uniroma1.it



MAURIZIO CARVELLI

Camplus

CEO e Founder - Camplus. Ideatore di Camplus, esempio di ospitalità ibrida in grado di coniugare le esigenze abitative di studenti, con quelle di giovani lavoratori e smart travellers per brevi periodi, per rispondere alle esigenze di un mondo in cambiamento costante.

marcella.nigro@camplus.it



ANDREA TOTA

The Student Hotel

Head of Real Estate Development Italy. The growth and success of The Student Hotel is the result of strong public-private partnerships with local and international stakeholders. An extensive international network of universities, hospitality partners and start-up communities enables The Student Hotel to help European university cities in attracting and retaining young talent from around the world.

andrea.tota@thestudenthotel.com



ELENA CATTANI

The Student Hotel

Development Manager TSH Florence. Il fondatore e amministratore delegato, Charlie MacGregor afferma: "Ogni nuovo edificio di TSH migliora il livello di offerta del settore dell'ospitalità, offrendo uno spazio che aiuta gli ospiti a scoprire la loro missione e cambiare il mondo. Il Firenze Lavagnini ha superato ogni aspettativa, è semplicemente splendido, ed è il miglior esempio della nostra Complete Connected Community".

elena.cattani@thestudenthotel.com



ANDREA MUCCHIETTO

Hines Italy

Responsabile Divisione Living & Student Housing - Hines Italy. Hines Italy è uno dei più attivi players nel mercato del real estate, con un elevato numero di acquisizioni retail e uffici a Milano e Firenze. Hines punta a investire in Italia nel segmento dello Student Housing circa 500 milioni di euro nei prossimi due anni.

andrea.mucchiello@hines.com



ROSA MARIA MINUCCI

Sapienza Università di Roma

Capo Ufficio Residenze e Foresterie - Sapienza Università di Roma. Coordina e promuove le attività di gestione delle residenze e foresterie italiane ed estere di Sapienza.

rosamaria.minucci@uniroma1.it



MANFREDI DE MARCO

Fabrica Immobiliare SGR

Head of Business Development - Fabrica Immobiliare SGR. Fabrica SGR, specializzata in Fondi immobiliari dedicati ad investitori istituzionali, gestisce 14 Fondi per circa 3,4 miliardi di euro. Erasmo è il primo fondo immobiliare italiano di social responsibility specializzato in residenze per studenti.

manfredi.demarco@fabricasgr.it



ALBERTO LEOPOLDO SIDRO

CDP Immobiliare

Head of Urban Transformation - CDP Immobiliare. CDP Immobiliare promuove il futuro del Paese, sostenendo nuovi progetti di urban transformation e lavorando per la diffusione di forme innovative del convivere e dell'abitare, tra le quali lo Student Housing risulta uno dei più attrattivi.

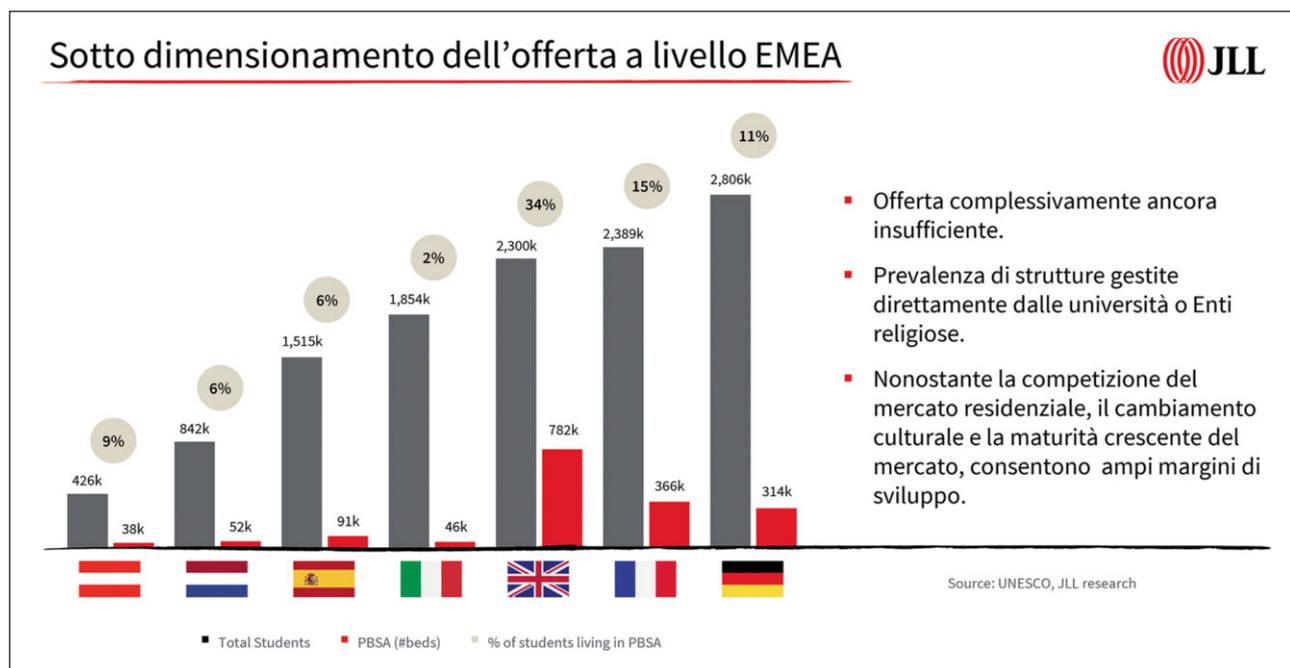
alsidro@cdpimmobiliare.it

Analisi e prospettive del mercato delle residenze per studenti

ANTONIO FUOCO
Jones Lang LaSalle

Lo Student Housing è un segmento di mercato già consolidato in Europa, mentre in Italia ha ancora potenzialità di sviluppo importanti.

Il mercato europeo, pur registrando dinamiche diverse da Paese a Paese, è caratterizzato da un'offerta di posti letto per studenti complessivamente insufficiente: la prevalenza delle strutture è ancora gestita direttamente dalle Università o da enti religiosi e, per questo, è necessario cambiare l'approccio a questo tipo di mercato, offrendo una gestione dell'ospitalità degli studenti più strutturata.

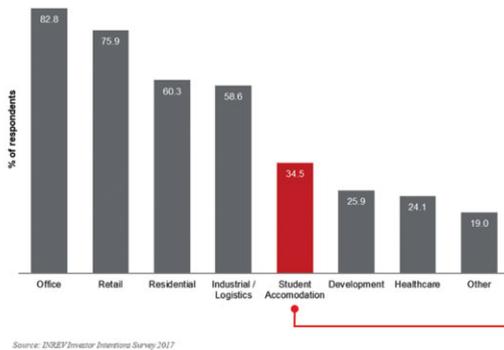


La domanda di posti letto da parte degli studenti è molto forte, per questo l'interesse degli investitori è in continua espansione, tanto che lo Student Housing sta diventando una delle asset class alternative più importanti: nel 2018 è stato il comparto che ha registrato l'incremento più elevato, in termini di investimento, secondo solo al Real Estate Debt.

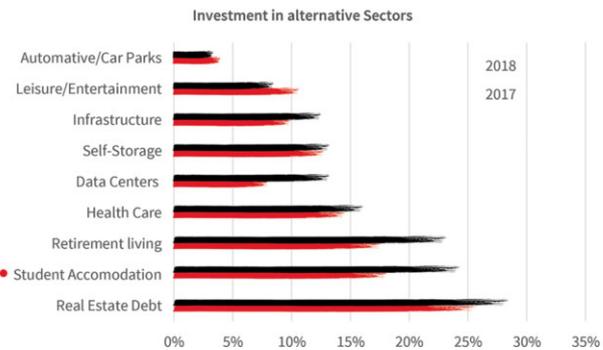
Gli Investimenti in “Student Accommodation”



Cresce l'appetito degli investitori per l'asset class



All'interno degli investimenti alternativi, SA rappresenta uno dei principali mercati con la maggior crescita anno su anno.



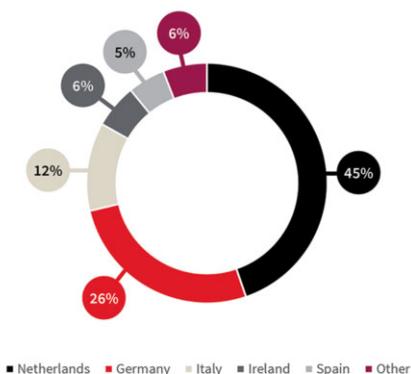
Dal 2012 al 2018, i volumi di investimento in residenze per studenti sono cresciuti costantemente, sia in Europa che nel Regno Unito, mercato che viene preso come comparativo perché più maturo rispetto agli altri Paesi.

Il 2018 registra valori più bassi rispetto agli anni precedenti, ma si tratta di una contrazione fisiologica, riconducibile all'assestamento del mercato.

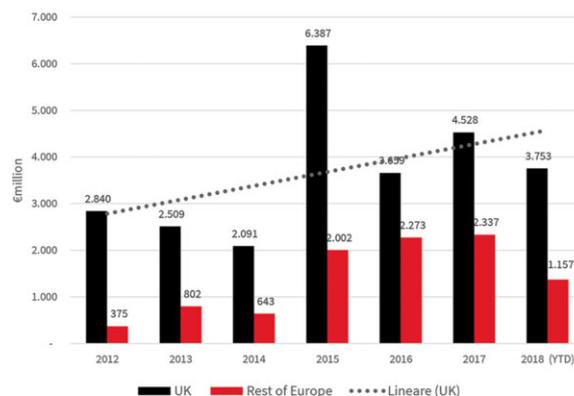
Gli Investimenti in “Student Accommodation”



European Key Markets 2018 – break down



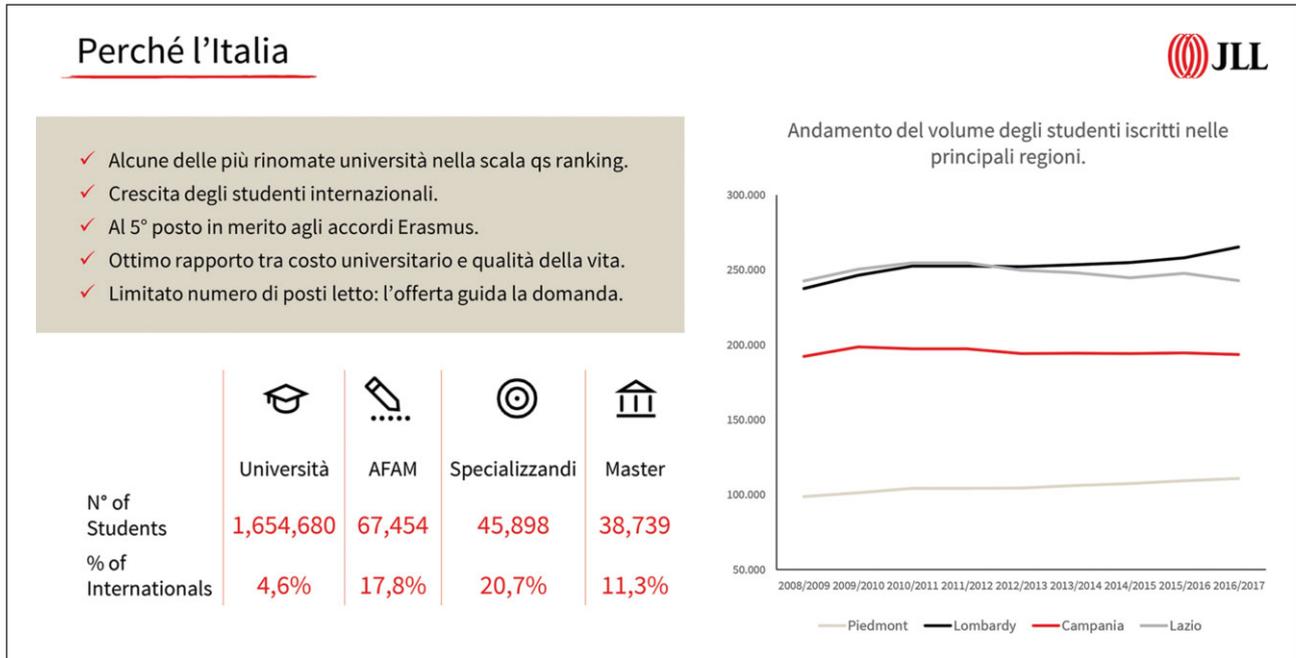
Historic transaction volumes



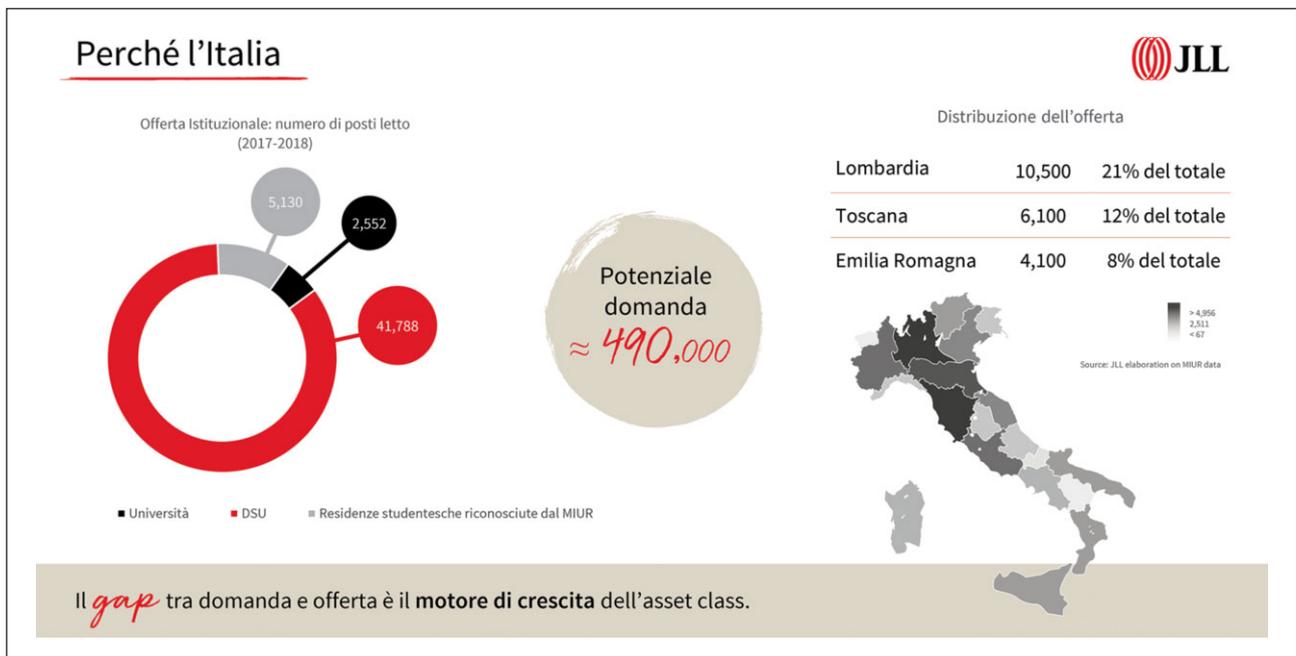
JLL è stato Advisor nel 42% delle transazioni in Europa

In molte nazioni, nel 2018, lo Student Housing ha rappresentato una quota importante di investimenti e JLL è stato advisor nel 42% delle transazioni europee. Il mercato dello Student Housing è un mercato appetibile per gli investitori, anche perché l'Europa è la casa di 9 delle 15 Università top nel Ranking mondiale. Questo vuol dire che l'Europa è molto attrattiva per tutto il resto del

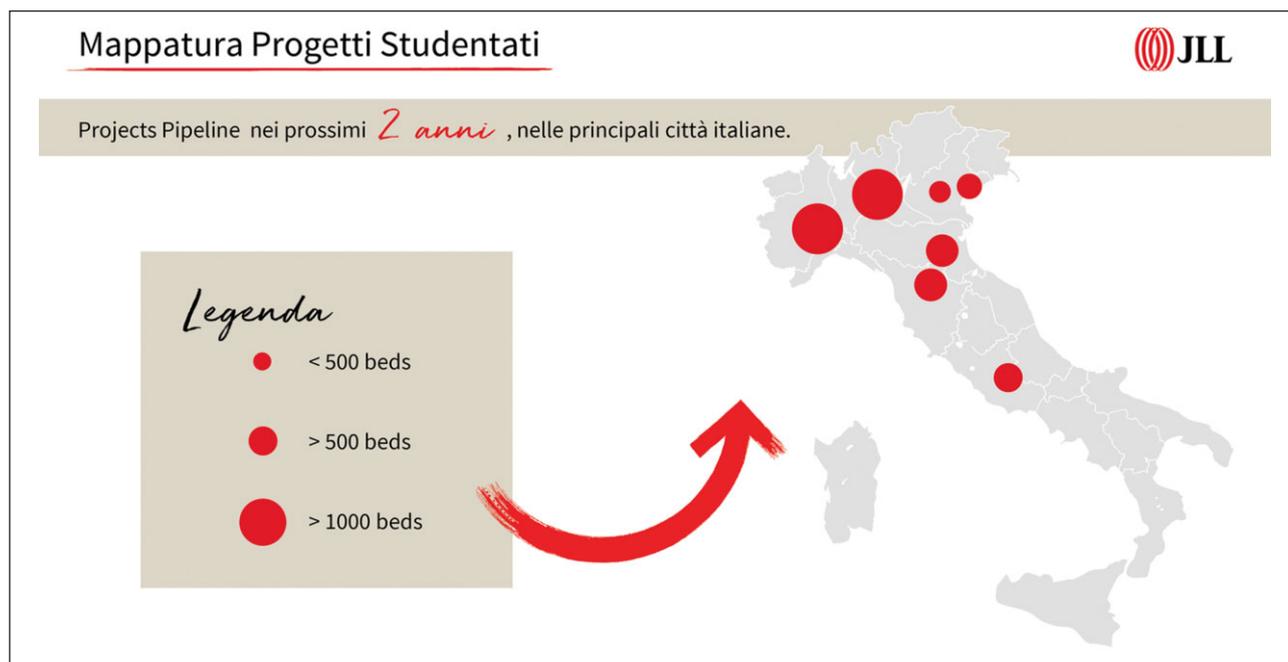
mondo. Alcune di queste Università più rinomate hanno sede in Italia e non sono solo ubicate in grandi città come Milano o Roma, ma anche in città più piccole, come Pisa e Padova. Anche per questo gli investitori, anche americani, guardano con grande interesse il mercato italiano che registra una presenza importante di studenti internazionali, anche grazie ai programmi Erasmus e all'ottimo rapporto tra il costo universitario e la qualità della vita.



Ma il vero motore di crescita di questa asset class è il gap che esiste tra domanda e offerta. Secondo le stime di JLL, esiste una **domanda potenziale di 490.000 posti letto**, considerando che l'offerta istituzionale in Italia copre solamente circa 50.000 posti letto.

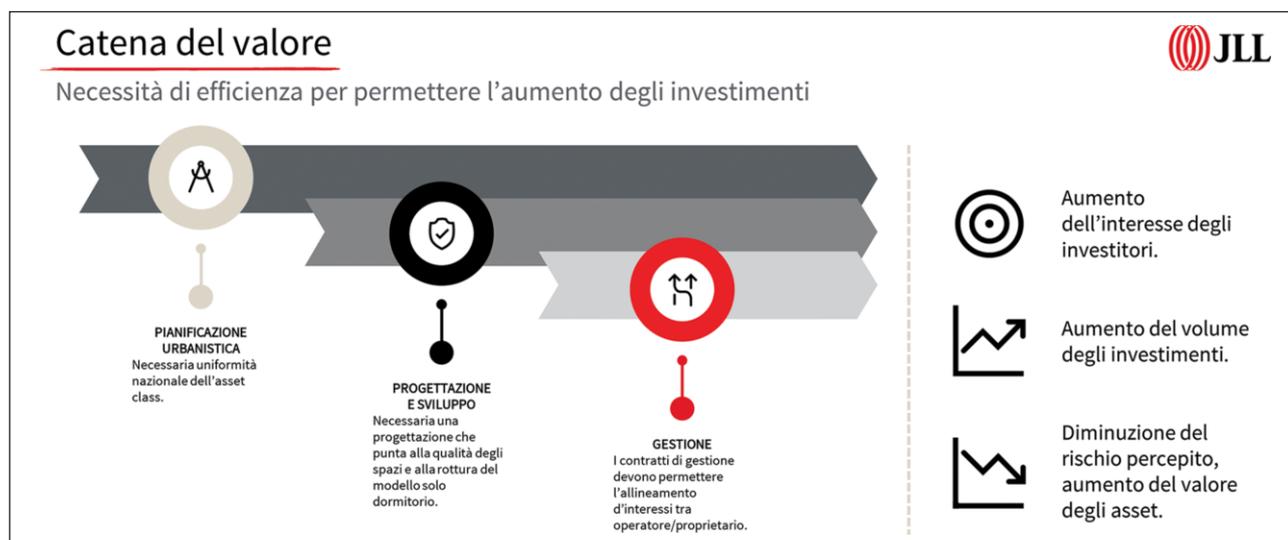


I capitali si dirigono un po' su tutto il territorio italiano, primariamente a Roma e Milano, ma anche a Bologna e in altre città più piccole: infatti, la Pipeline dei progetti per la realizzazione di studentati per i prossimi due anni mostra interventi localizzati anche a Torino, Firenze, Bologna e Padova.



Fondamentale in un mercato così in crescita, proprio per accelerare gli investimenti, sarà massimizzare l'efficienza del processo, ponendo attenzione a tre macro categorie della catena del valore:

- **Pianificazione urbanistica:** è necessario adottare una normativa urbanistica per la realizzazione di student housing che sia uniforme su tutto il territorio nazionale;
- **Progettazione e sviluppo:** la progettazione deve puntare alla qualità degli spazi e superare il modello del classico dormitorio, andando oltre l'aspetto puramente immobiliare ma avendo un'attenzione particolare anche agli aspetti della vita sociale delle persone che occuperanno quegli spazi;

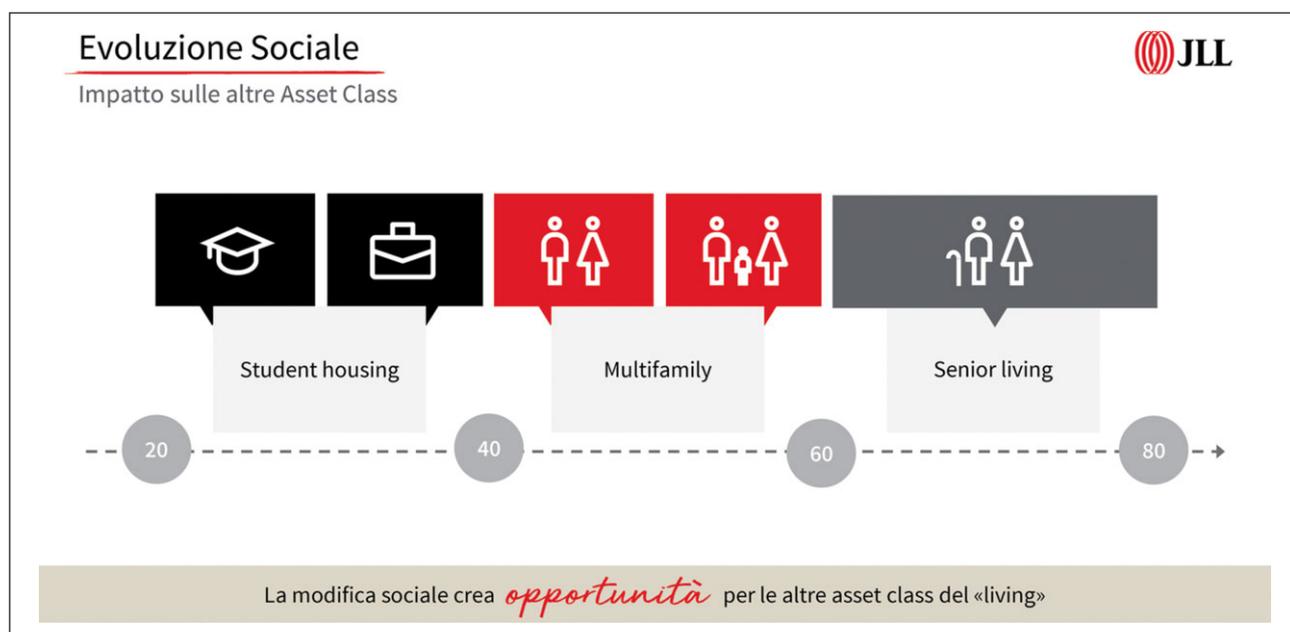
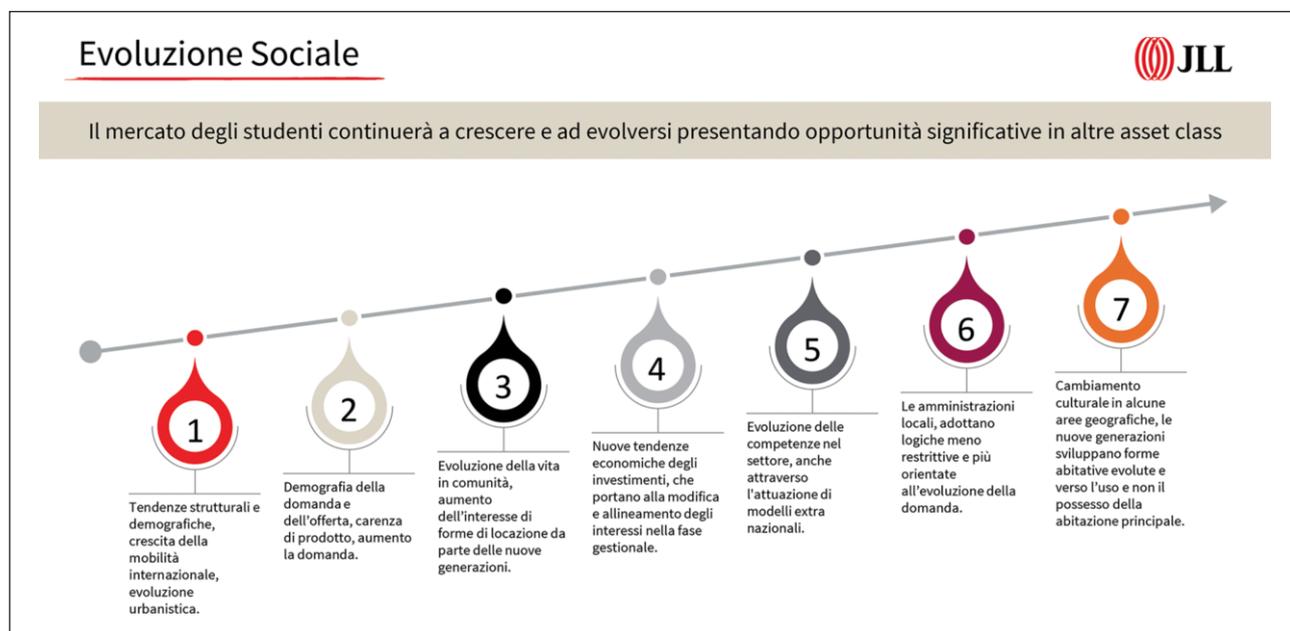


- **Gestione:** deve essere garantita una gestione che tenga conto degli interessi di tutti gli attori, operatori e proprietari.

Tutto questo permetterà di aumentare ancora l'interesse degli investitori, con un conseguente incremento del volume degli investimenti e una diminuzione del rischio percepito che si rifletterà anche su un aumento di valore dell'asset.

Un importante aspetto che caratterizza questo mercato è l'evoluzione di tipo sociale a cui è soggetto.

Questo processo, in Italia, in parte è già avviato con una **evoluzione del mercato che si tradurrà in nuove opportunità di investimento anche in altre asset class.**



Come avvenuto nei mercati esteri, la competenza internazionale che si affaccia sul mercato italiano innescherà una evoluzione del contesto, con la diffusione di nuovi format residenziali che meglio si adattano alle mutate esigenze culturali e sociali. Questo cambiamento riguarderà anche le **logiche delle amministrazioni locali che inizieranno a facilitare l'avvio di simili operazioni**. Tutto ciò porrà le basi per ulteriori cambiamenti ed evoluzioni culturali nei modi di abitare: la condivisione non sarà più soltanto per gli studenti o per i giovani, ma avrà un impatto sul multifamily core e sul senior living. Questa è una grande opportunità che bisogna saper cogliere, **gestire la domanda degli student housing oggi per poter anticipare la progressione nelle altre asset class**.

Di seguito, due esempi sulla progettazione di due interventi realizzati a Madrid e Glasgow scelti perché in linea con i canoni mensili che potrebbero essere pagati in Italia. Tutti e due i progetti ripongono grande attenzione alla qualità e all'integrazione degli spazi comuni, rompendo il meccanismo del solito dormitorio, destinato a perdere soprattutto nelle città secondarie, dove è molto forte l'esigenza di integrare queste strutture con la città e dove la competizione con il residenziale privato diventa forte, offrendo una serie di servizi che vadano oltre il semplice posto letto.

Strutture esistenti

Benchmark europei



Collegiate
Madrid

Prezzo medio camera singola: **950** €/mese.



True
Glasgow

Prezzo medio camera singola: **750** €/mese.



Le residenze per studenti e i nuovi modelli dell'abitare contemporaneo

DOMIZIA MANDOLESI
Sapienza Università di Roma

Questa breve presentazione propone alcune riflessioni, esito degli studi che stiamo conducendo nell'HousingLab del Dipartimento di Architettura e Progetto dell'Università Sapienza, sulla necessità di adeguamento ai modi di vita contemporanei del modello corrente di abitazione, un modello obsoleto proposto in forme stereotipate che ormai non corrispondono più nè alle aspettative delle persone nè alla struttura economica e sociale della popolazione.

Tra le più antiche tipologie nel campo delle abitazioni, le residenze universitarie contano i primi esempi a partire dal XII secolo con la nascita delle istituzioni universitarie. Oggi, l'evoluzione di questa tipologia edilizia costituisce la manifestazione evidente di una **necessità più generalizzata di innovazione dei modelli di abitare** per soddisfare esigenze e desideri anche di categorie di persone diverse da quella degli studenti. Come tipo appartenente alle residenze collettive, ovvero quel genere di abitazioni caratterizzate da una riduzione della superficie privata a favore della presenza di ambienti, spazi e servizi comuni fruibili da gruppi più o meno numerosi di persone, può infatti costituire un modello di riferimento per aggiornare le tipologie della casa tradizionale.

L'Italia e l'Europa hanno prodotto nel campo della residenza per studenti modelli architettonici e spaziali di alto livello espressivo ancora oggi validi. Si pensi ai **Collegi universitari in Colle dei Cappuccini a Urbino** di Giancarlo De Carlo (Fig. 1), costruiti tra il 1960 e il 1987, con i quali venne

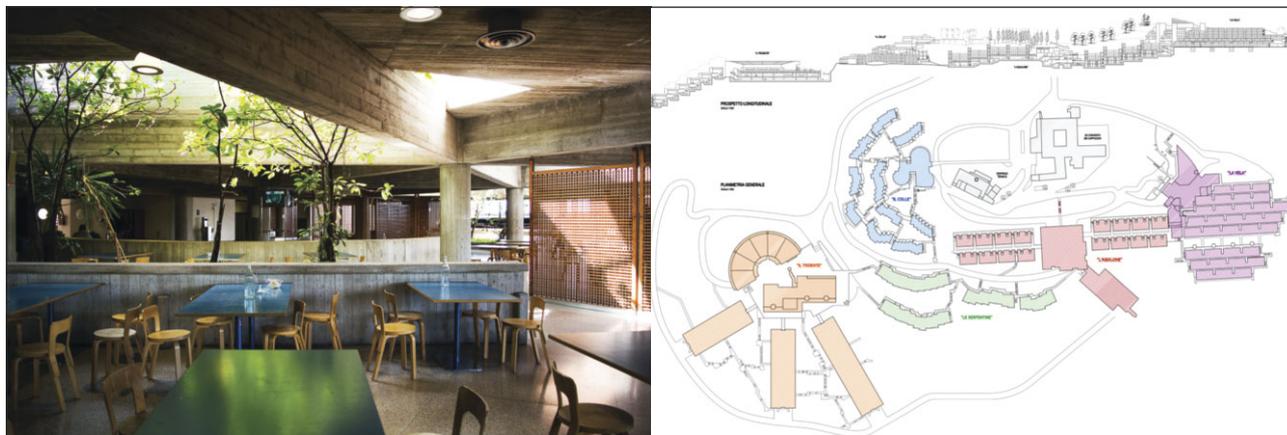


Fig. 1. Giancarlo De Carlo, Collegi universitari in Colle dei Cappuccini, Urbino, 1960-1987



Fig. 2. Alvar Aalto, Dormitori studenteschi del MIT di Cambridge, USA, 1947-1948

messo a punto un nuovo modello residenziale basato su tre elementi significativi: lo stretto legame tra la morfologia del tessuto edificato e la forma del suolo; la grande varietà di schemi, forme e tipologie di stanze e ambienti; l'articolazione degli spazi sociali e ricreativi capace di generare una varietà di luoghi pubblici e punti d'incontro non solo per la comunità universitaria, ma anche per tutti gli altri cittadini.

Famosi anche i **Dormitori studenteschi del MIT di Cambridge negli Stati Uniti** (Fig. 2), edificio innovativo per la distribuzione e l'impatto nel contesto, progettato da Alvaar Aalto, maestro indiscusso del movimento organico europeo nella metà del Novecento, e la più recente **residenza "Simmons Hall"** di Steven Holl (Fig. 3), sempre al MIT nel Massachusetts. Un landmark, quest'ultimo, in grado di segnalare il prestigio dell'istituzione e la nuova espansione del campus e di ospitare 350 camere da letto in una struttura originale. La tipica ripetizione della cellula/stanza viene abilmente dissimulata da Steven Holl ricorrendo all'inserimento di varianti spaziali dovute ai servizi e agli spazi comuni conformati come cavità che attraversano e incrociano in più direzioni gli ambienti domestici.

Oggi, ai grandi edifici e segni urbani come quelli appena citati si vanno a sostituire interventi più contenuti nelle dimensioni secondo una logica di diffusione e non di concentrazione (Fig. 4 e 5).

Si ricercano **modelli a minore impatto, capaci di ridurre l'effetto personalizzante** tipico della struttura alberghiera per assicurare una maggiore privacy e favorire un cli-

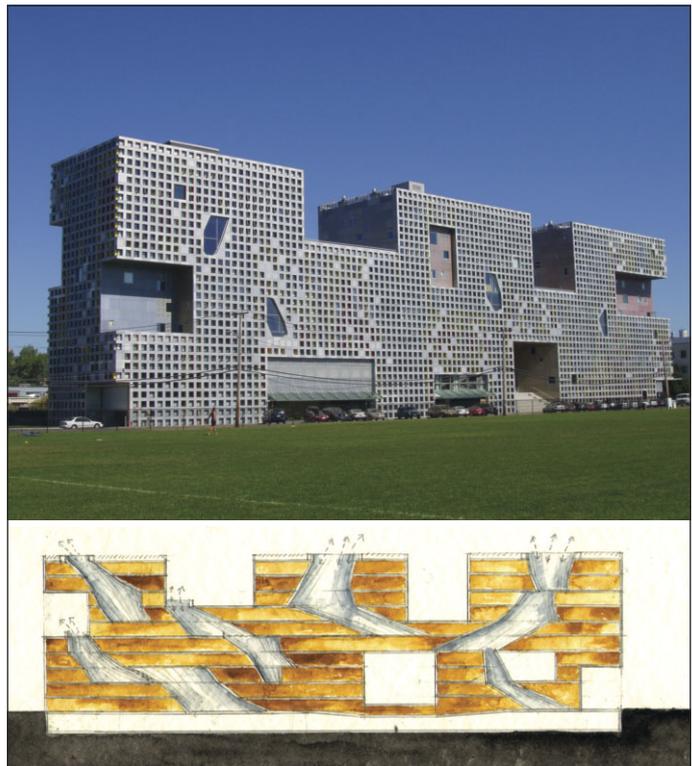


Fig. 3. Steven Holl, Residenza "Simmons Hall" al MIT di Cambridge, USA, 2002

ma domestico; creare organismi edilizi **adatti all'inserimento anche nei centri minori** e non solo nelle grandi città, dove questo genere di residenze può costituire un importante volano di riqualificazione urbana; **associare la realizzazione di questo tipo di edifici ai temi della rigenerazione urbana** sia con operazioni di *infill* e di completamento che di riuso di aree dismesse o di strutture esistenti.

Il modello di abitare collettivo più diffuso rappresentato dalla casa per studenti, prevedendo la condivisione di spazi e servizi comuni, come già detto, non si limita alla sola categoria degli studenti ma può essere esteso ad altre e diverse categorie di persone.

Oggi, il tema della casa richiede nuova attenzione sia da parte delle politiche di trasformazione urbana che della ricerca architettonica e un impegno concreto di amministratori e progettisti volto all'innovazione dei modelli di abitare per adeguarli agli stili di vita e alle dinamiche sociali ed economiche della società contemporanea. I rapporti della Caritas in una città come Roma documentano il costante aumento degli sfratti e la presenza di una fascia di popolazione che non può permettersi l'affitto di un'abitazione. A questi dati si somma la richiesta di abitazioni a prezzi accessibili sia da parte di ceti bassi che medi, tra i quali stu-

denti, giovani ricercatori e lavoratori in movimento, giovani coppie e anziani che, a fronte di un basso reddito, non trovano sul mercato un'abitazione adatta a soddisfare le loro aspettative, non solo dal punto di vista economico ma anche in termini di qualità e servizi offerti. Inoltre, alla perdita del potere di acquisto del bene casa da parte di alcune categorie, si aggiungono la trasformazione della struttura della famiglia e la tendenza, oggi, a un abitare precario e temporaneo che hanno creato una nuova domanda rispetto alla quale è necessario attivare dei cambiamenti e delle sperimentazioni che ripensino la concezione e la struttura della casa.

Uno degli aspetti maggiormente influenti su questa domanda è dato dalla **tendenza al nomadismo dell'uomo contemporaneo**, una realtà sempre più diffusa in diversi settori produttivi e in particolare in quello della formazione e della ricerca, che sta portando inevitabilmente a trasformare il concetto di casa, non tanto nel suo significato originario di luogo intimo, rifugio sicuro, quanto nella forma delle sue relazioni con la città e con i servizi che essa può offrire e nel tipo di prossimità e di vita comunitaria che a partire da essa si possono sviluppare. La perdita della stanzialità e l'attitudine



Fig. 4. Lundgaard & Tranberg Architects, residenza per studenti "Tietgen", Copenhagen, 2003-2006



Fig. 5. AArt Architects, residenza per studenti "Bikubens", Copenhagen, 2003-2006



Fig. 6. Hunziker Area, Zurigo, Svizzera

allo spostamento dell'uomo contemporaneo, la convivenza tra persone di culture ed etnie diverse inducono a modificare il modello della casa sulla base di due concetti principali: quello dell'**adattività, ovvero della flessibilità ai cambiamenti dello spazio nel tempo**; quello della **temporaneità**, che individua nella casa non più il luogo unico delle radici e della memoria, legato ad un preciso contesto, ma uno spazio domestico che può cambiare caratteristiche e ubicazione a seconda delle circostanze e dei diversi momenti della vita.

Queste trasformazioni stanno favorendo lo sviluppo di tipologie che ibridano il tipo della casa tradizionale con quello della casa collettiva, producendo forme di abitare condiviso o collaborativo. Quella dell'abitare condiviso è una scelta che accomuna persone che decidono di vivere in organismi edilizi dove, senza rinunciare allo spazio privato, è possibile usufruire del supporto di una comunità più ampia, sia in termini di semplice scambio, sia grazie alla dotazione di una serie di servizi e facilitazioni in grado di rendere più sostenibili dal punto di vista sociale ed economico i costi e la gestione del bene casa. Questo favorisce anche un maggiore senso di responsabilità nella cura e mantenimento del bene e nei consumi.

Molti possono essere i vantaggi della condivisione: ritrovare una dimensione di socialità perduta, poter contare sul sostegno reciproco, vivere secondo il principio di solidarietà e contemporaneamente ridurre i costi di gestione.

Numerose le sperimentazioni, in particolare in Svizzera (Fig. 6), Francia e Spagna, dove gli interventi di abitare condiviso sono parte integrante di politiche e strategie attuate dalle amministrazioni pubbliche in collaborazione con i privati, ponendo al centro della sperimentazione soprattutto studenti e giovani coppie.

Un'occasione, quella dei modelli di abitare, condiviso per ripensare l'organizzazione, le qualità spaziali e le relazioni dell'abitazione tradizionale, da troppo tempo proposta in forme stereotipate tagliate sulle richieste di un'utenza standard, e per consolidare i rapporti sociali e la formazione di comunità attraverso il potenziamento delle relazioni tra casa, edificio, quartiere, città.

Residenzialità per studenti: dalla progettazione alla gestione

MAURIZIO CARVELLI
Camplus

Il primo seminario organizzato, più di dieci anni fa, da ANCE sullo student housing affrontava questo fenomeno che era ancora marginale. Oggi, invece, gli studentati rappresentano un **comparto dove gli investitori vogliono sicuramente puntare**.

Camplus nasce per dare risposta alle esigenze degli studenti fuori sede ed è cresciuto notevolmente negli anni, passando dai 3.500 posti letto dieci anni fa ai 7.000 attuali, diventando il primo provider italiano nel settore dell'ospitalità per studenti universitari.

Partendo dalla semplice gestione di appartamenti per studenti universitari Camplus ha poi iniziato, prima attraverso i fondi della Legge 457/1978 e poi con le risorse della Legge 338/2000, a realizzare student housing.

Ad oggi, l'attività di Camplus è focalizzata principalmente sulla gestione degli studentati.

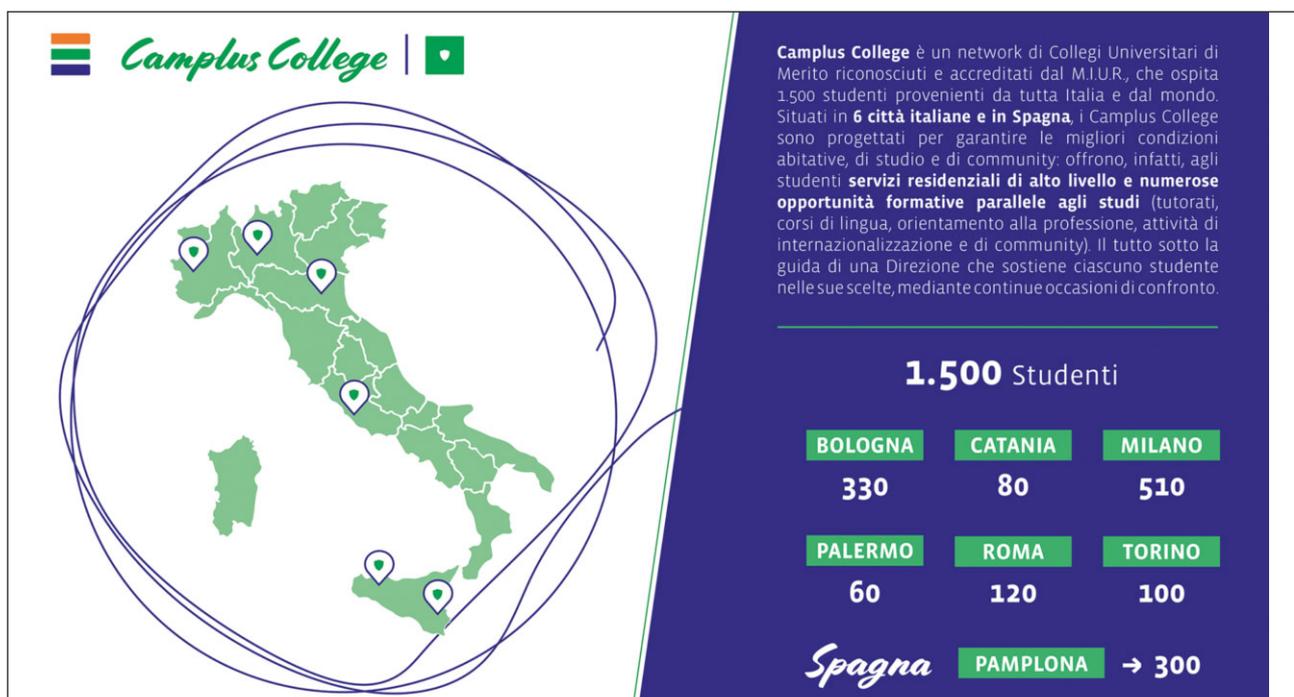
Il piano industriale prevede da qui al 2022 di superare i 10mila posti letto in Italia e all'estero, dove Camplus è già presente in Spagna e prossimamente anche in Francia e Inghilterra.



I nostri numeri

- **oltre 200** dipendenti.
 - **39** strutture, di cui **13** di proprietà.
 - **Ad oggi 7.000 posti letto a:** Bologna, Catania, Cesena, Cuneo, Ferrara, Milano, Palermo, Pamplona (Spagna), Parma, Perugia, Roma, Torino, Venezia.
 - **36 milioni di euro** di fatturato
 - **414 milioni di euro** di patrimonio immobiliare attuale, di cui il 40% di proprietà.
 - **2.568** nuovi posti letto in programma.
- **OBIETTIVO:**
528 milioni di euro di patrimonio immobiliare entro il 2020.

Camplus, in un'era dominata dal progresso tecnologico, è convinto che sia ancora possibile parlare di educazione alla Bellezza. Per questo l'aspetto estetico delle sue strutture è uno dei tratti caratteristici. Non a caso Camplus College Palermo ha vinto, nel 2018, il premio come miglior residenza universitaria in Italia. Altro **tratto distintivo di Camplus è la community**: l'accoglienza, infatti, deve andare oltre l'offerta di spazi confortevoli e funzionali e deve essere capace di realizzare un percorso formativo costruito sulla persona per accrescere le sue competenze e far emergere le sue doti migliori. **L'offerta di Camplus è composta da tre diversi servizi**: il College, gli Apartments e il Campus Guest, ovvero l'ospitalità per tutti.



I servizi residenziali |

Alloggio in camere singole o doppie. | Alloggio in loft e appartamenti.

Offerta all inclusive

- Ristorazione
- Cucine comuni
- Reception 24h
- Biblioteca
- Sala studio
- Palestra
- Sala ricreativa
- Sala musica
- Wifi
- Pulizie
- Aria condizionata
- Lavanderia
- Manutenzioni
- Parcheggio
- Posizione strategica

Nel mercato del futuro ci sarà un’ampia domanda di alloggi, non solo da parte degli studenti, ma anche di young professional, giovani lavoratori con un livello retributivo insufficiente a mantenere un’abitazione propria. In Italia ci sono circa 180mila giovani lavoratori che hanno difficoltà a trovare alloggio, soprattutto in città come Roma, Milano e Bologna.

Il modello di Camplus è un ibrido che consente di mescolare lo student housing con il co-housing e le formule di affitto breve, per rispondere alle esigenze, ad esempio, di ricercatori che si spostano tra le varie Università per brevi soggiorni.

Un modello ibrido di ospitalità

Un nuovo concept di ospitalità che unisce studenti, viaggiatori e professionisti sotto lo stesso tetto, generando un **clima eclettico e dinamico** in cui poter instaurare relazioni talvolta inaspettate e collaborazioni proficue.

Il primo progetto di co-housing avviato da Camplus risale a dieci anni fa, 66 persone che hanno condiviso uno spazio abitativo, una formula che ha avuto molto successo.

Nella concezione di Camplus, in futuro lo student housing si dovrà trasformare in young housing, alloggi destinati ad un periodo di vita più lungo rispetto al percorso universitario, adattabili anche alle esigenze delle giovani famiglie.

Tornando a focalizzare l'attenzione sul mercato dello student housing, la principale richiesta proviene dalle matricole e dagli stranieri. Gli studenti che hanno, infatti, superato il primo anno accademico nella maggior parte dei casi hanno trovato la loro sistemazione in appartamenti di privati. Camplus stima che, a fronte di un'offerta di 60mila posti letto in strutture specializzate, ci sarà bisogno di altri 30mila posti letto, localizzati a macchia di leopardo. Il fabbisogno futuro sarà influenzato anche dal fatto che l'Italia è un Paese che vede la popolazione diminuire. Conseguentemente occorre essere prudenti e analizzare le opportunità di investimento in modo prudente.

Ultima considerazione riguarda la **questione urbanistica**. In Italia non esiste una licenza ad hoc per la gestione di strutture dedicate a studenti fuori sede. Attualmente le residenze universitarie, per svolgere la propria attività, devono fare una segnalazione certificata di inizio attività (s.c.i.a.) per l'esercizio "Casa per ferie". Il paradosso è che in nessuna normativa regionale, che definisca la "Casa per ferie", vengano mai citati gli studenti universitari.

Fino ad oggi questa tipologia riguardava solo una piccolissima nicchia del mercato immobiliare in senso lato e questo ha permesso la dicotomia sopra descritta. Oggi, però, le cose sono radicalmente cambiate. Il mercato rivolto agli studenti universitari è in forte espansione e questo implica, dal punto di vista di tutti gli operatori che lavorano nell'ambito dell'ospitalità per studenti universitari, la necessità di una maggiore chiarezza verso la direzione che sia introdotta una s.c.i.a. ad hoc per le residenze universitarie che preveda, come contemplato dalla normativa nazionale, un modello di gestione ibrido che coinvolga studenti, ricercatori, dottorati e young professional.

Sviluppi futuri in Italia e all'estero

Obiettivo:

- SPAGNA
- FRANCIA
- UK
- SVEZIA

Italia - Già acquisite

- BOLOGNA
- FIRENZE
- PADOVA
- ROMA
- TORINO
- VENEZIA

2.568
↓
Nuovi posti letto

Camplus per Arexpo
MILANO

- Una residenza che definisce un nuovo standard internazionale.
- Un centro di educazione e di innovazione.
- Servizi per studenti e ricercatori in un laboratorio permanente.
- Caratteristiche strutturali innovative e tecnologiche.

Il format “The Student Hotel” e progetti di sviluppo in Italia (1)

ANDREA TOTA
The Student Hotel

The Student Hotel (TSH) è una realtà olandese nata nel 2004 per operare in un mercato, quello delle residenze per studenti, che in questi anni si è rivelato molto interessante.

I **macro Trend**, ovvero i valori che costituiscono il punto di forza di questo prodotto, sono in una fase di **robusta crescita a livello europeo**.

Gli atenei d'Europa stanno diventando sempre più competitivi rispetto a quelli americani, che sono anche molto più costosi. Ulteriori elementi da tenere in considerazione sono la tendenza alla mobilità, la crescita della popolazione studentesca e la diffusione dei corsi di inglese, la carenza nell'offerta di qualità in un mercato in cui il fattore “experience”, ovvero il giudizio degli utilizzatori, diventa sempre più importante in un'ottica alberghiera.

Tutti questi, infatti, sono fattori di successo di cui tenere conto.

MACRO TRENDS

Why is The Student Hotel so relevant?

- Hospitality as fast growing sector (globally increasing middle class)
- Growth & Competition European universities
- Growth international student population
- Growth exchanges & English courses
- Hybrid solutions as reality for new generation
- Shortage high quality student offer
- Guest Experience more dominant in decision process

4,5 mio **Studenti**

Che sono iscritti in università estere al di fuori del loro paese di origine (nel 1975 erano 0,8 mln) [1]

94.000 **Stranieri**

Che si iscrivono in media nelle università italiane. Dal 2004 si registra un incremento del +50% [2]

675.000 **Domanda**

Alloggi per studenti in Italia. La domanda dal 2017 è cresciuta del 20% [3,4]

[1] OECD (2014), "How many students study abroad and where do they go?", in Education at a Glance 2013: Highlights, OECD Publishing, Paris.

[2] 14a_italy_national_report_international_students_april2013_final_en.pdf Settima Indagine Eurostudent. Le condizioni di vita e di studio degli studenti universitari in Italia e in Europa, 2015.

[3] Università, l'allarme degli studenti: "Mancano alloggi e borse di studio, esclusi migliaia di aventi diritto" La Repubblica, 17 ottobre 2017;

[4] Il business mancato degli italiani: affittare casa agli universitari, 29 giugno 2017, AGI Economia

Di fronte a tale molteplicità di fattori che caratterizzano la domanda, l'offerta si diversifica, proponendo soluzioni che possano rispondere in modo adeguato al mercato.

Da un punto di vista immobiliare, appaiono particolarmente interessanti le **soluzioni ibride**, che mescolano pluralità di funzioni e che spingono all'ottimizzazione degli edifici e delle loro funzioni. Nella composizione del business, troviamo un 30% turistico e un 70% studentesco, percentuale che cambia a seconda delle città, perché alla fine dell'anno accademico c'è uno swap di queste aree, con una serie di ricambi all'interno dell'edificio.

Un mercato di 4,5 milioni di studenti, con una crescita, rispetto al 1975, di oltre il 500%, e che **in Italia vede 94mila studenti stranieri**, 675mila domande di posti letto, una richiesta che è cresciuta del 20% dal 2017 ad oggi.

52.000 **Posti letto**

Offerta degli studentati esistenti in grado di coprire solo l'8,6% della domanda [5]

3 mrd **Investimenti**

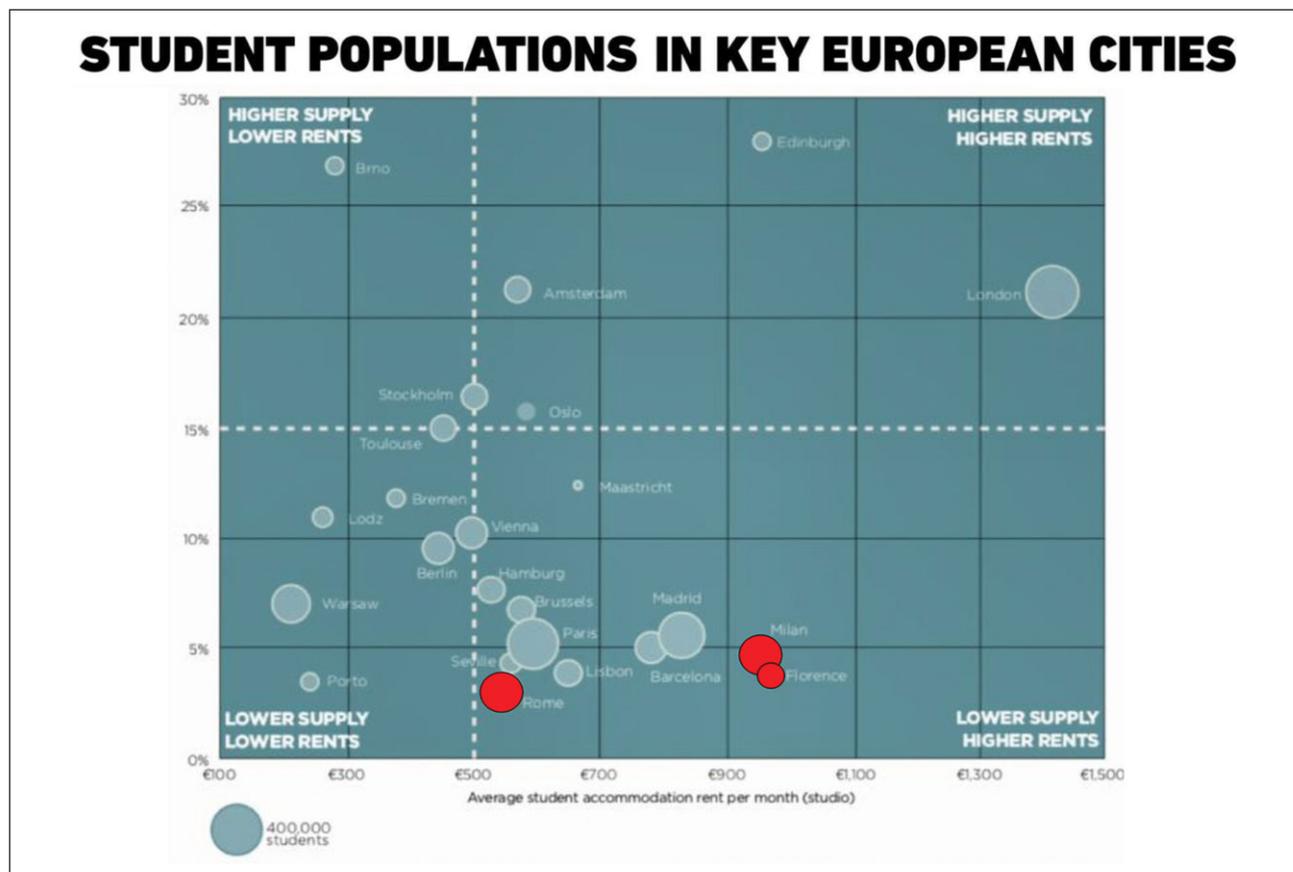
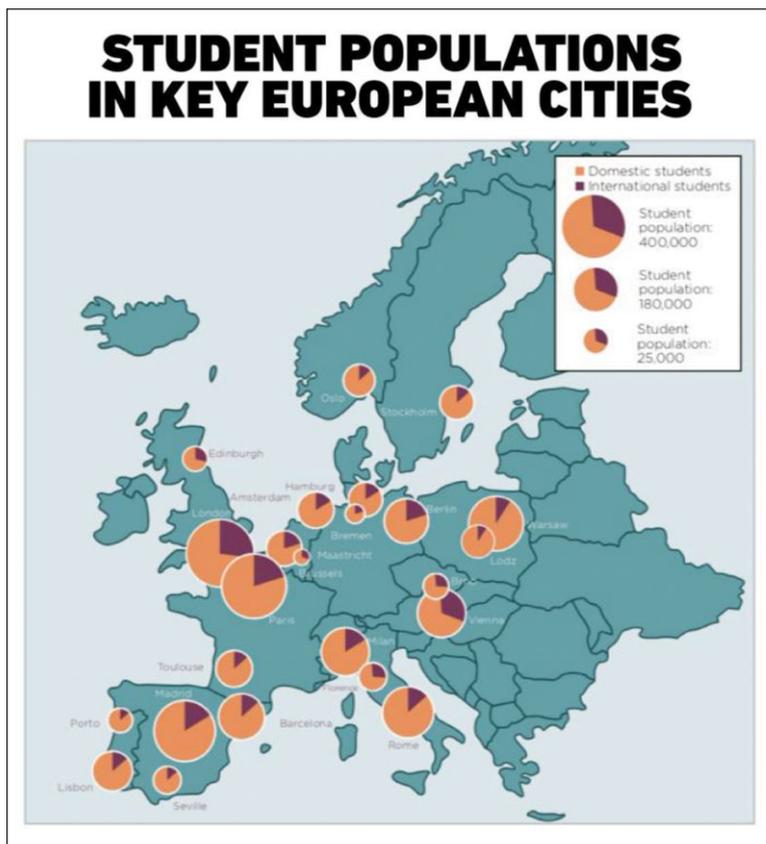
Stimati nei prossimi anni sul mercato immobiliare [5]

87% **Crescita**

Investimenti nel mercato degli Student Housing, ultimi 5 anni [5]

[5] Report JLL, 2015.

Le strutture esistenti in Europa coprono solo l'8,6% della domanda, con la conseguenza che la crescita degli investimenti nel settore in Europa, stimati per i prossimi anni in 3 miliardi, è dell'87% rispetto a cinque anni fa. La distribuzione della domanda potenziale nelle varie realtà europee è illustrata nella prossima slide, nella quale i colori delle torte indicano gli studenti residenti e non residenti. Come si vede, la migrazione internazionale degli studenti da un Ateneo all'altro è qualcosa che riguarda tutta l'Europa. Prendendo a riferimento l'affitto medio, che si attesta intorno ai 500 euro, le realtà più costose sono tipicamente quelle inglesi, che sono più elevate del 27%. Dividendo il grafico in quattro quadranti, **l'Italia è nell'area che presenta alti affitti e offerta bassa.**





WHAT IS TSH?

Abitare

“IL PRIMO HOTEL ITALIANO PER MILLENNIALS”

Vanity fair

“LO STUDENTATO DEL FUTURO”

Platform

“IL NUOVO CONCEPT-HOTEL IBRIDO”

Architetto.info

“L’HOTEL CHE É ANCHE CO-LIVING”

IT'S AN INCUBATOR OF

HOSPITALITY:

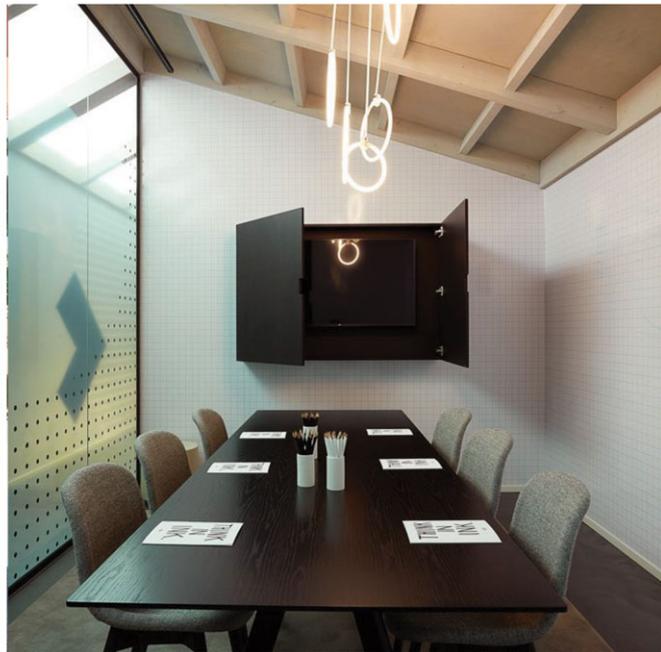
HOTEL | STUDENT ACCOMMODATION

F&B (THE COMMONS):

RESTAURANT | LOUNGE BAR
CAFETERIA

WORK & MEET (COLLAB):

TSH COLLAB | MEETING ROOMS
AUDITORIUM



I margini di sviluppo, quindi, sono interessanti, con interessanti redditività attese.

In questo contesto, TSH ha rotto un po' gli schemi. Per esempio, l'iniziativa TSH "Lavagnini" di Firenze, premiata all'ultima edizione del MIPIM come Best Mixed-Use Development, rappresenta un vero e proprio ibrido, un edificio per millennials, per new workers, per studenti, per turisti e anche per la gente e la comunità che abita la città.

Il **concetto di edificio ibrido** è un po' il driver principale dello sviluppo delle nostre operazioni.

1. Il tema dell'ospitalità che è divisa, appunto, nella parte turistica e nella parte della student accommodation.

2. La parte del Food & beverage, con un nostro marchio chiamato The Commons.

3. La parte di Coworking, con un altro nostro marchio, Collab.

In tutti gli interventi TSH troverete questi due marchi, che sono parte del gruppo e che si caratterizzano come spazi di qualità finalizzati a creare una comunità.

La finalità sottostante tende ad offrire alle matricole che giungono in una nuova città uno strumento di integrazione, in un'atmosfera che li faccia sentire a casa.

TSH, quindi, spinge molto sull'utilizzo degli spazi comuni, anche attraverso l'uso delle nostre App, per fidelizzare i clienti e farli entrare nell'esperienza TSH.

Ci rivolgiamo a studenti, lavoratori, turisti, persone che hanno bisogno di una camera, chi frequenta master o corsi di formazione, clienti dei nostri ristoranti.

L'offerta europea TSH può contare sulle strutture di Amsterdam, Rotterdam, Groningen, Eindhoven, Parigi, Barcellona, Maastricht, Vienna, Berlino.

In Italia, TSH, oltre alla struttura di Firenze "Lavagnini", sta realizzando una struttura a Roma, in fase di acquisizione, una a Bologna, che dovrebbe essere terminata nei prossimi 16 mesi e un'altra a Firenze, il TSH "Belfiore".

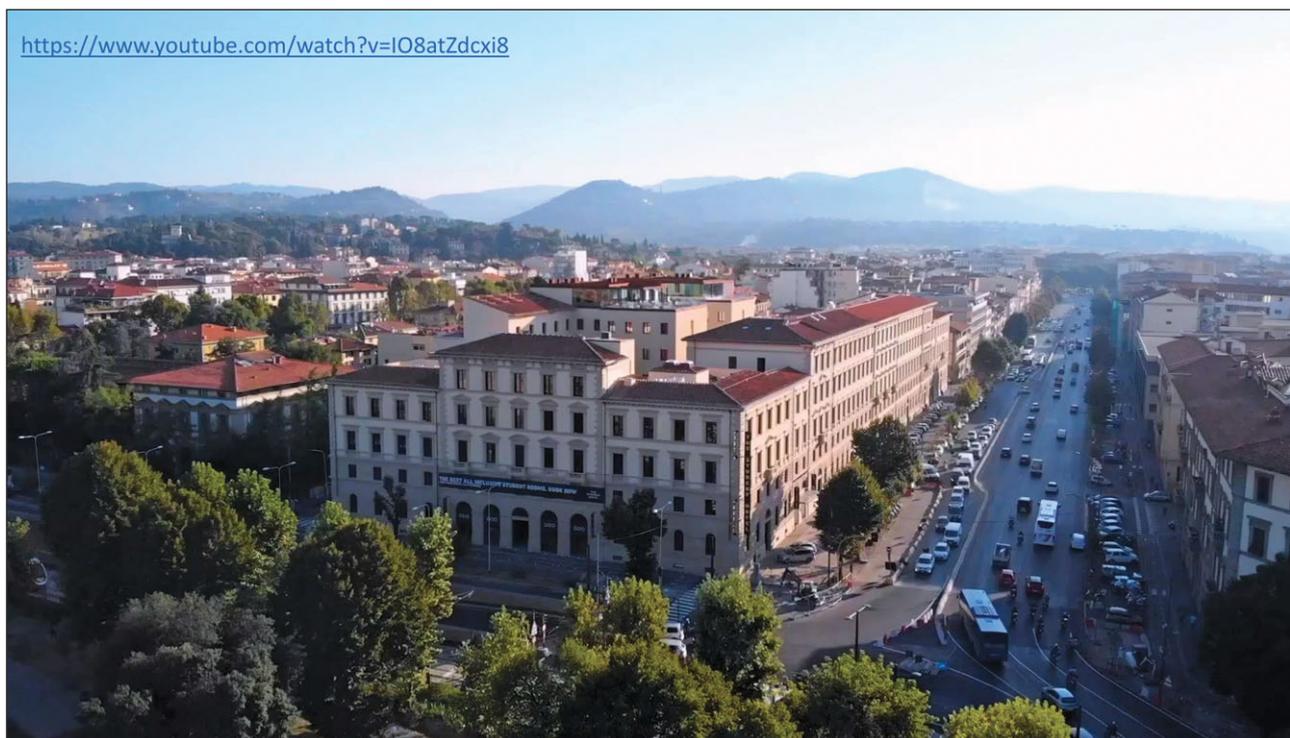
OUR GUESTS



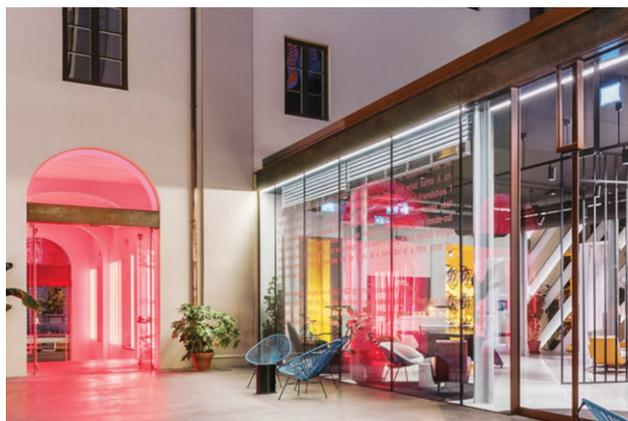
Il format “The Student Hotel” e progetti di sviluppo in Italia (2)

ELENA CATTANI
The Student Hotel

Chi passa da Firenze può venirci a trovare al **The Student Hotel (TSH) “Lavagnini”**, un ex edificio a destinazione uffici delle ferrovie oggetto di riconversione. Il progetto è **stato premiato al MIPIM di Cannes** nella sezione *mixed-use*, con la motivazione che l'intervento mette a sistema diverse esigenze funzionali, per gli studenti e per chi studente non è più.



Mettiamo insieme non soltanto gli studenti, ma anche giovani imprenditori, liberi professionisti, fino alle persone di Firenze, che possono entrare nei vari negozi e nelle botteghe di artigiani che sono inserite negli spazi comuni, oppure vivere la piscina comune sul tetto, spazi che sono anche un'occasione di riqualificazione e di rigenerazione.



TSH LAVAGNINI

Opened in June 2018

390 rooms

22,000 m²

Development value: €68 mln.

BOLOGNA

Will open Q1 2020

361 rooms

21,481 m²

Development value: €47 mln



Il TSH “Lavagnini”, il primo TSH in Italia, **si compone di 390 camere**, quindi è in linea con gli altri edifici del nostro portfolio, in quanto abbiamo quasi sempre complessi molto grandi che possono ospitare diversi tipi di categorie con diverse offerte, e quindi non solo lo studentato ma anche lo short-stay (fino a 3 mesi) e il long-stay (fino ad un anno).

A **Bologna**, dove siamo in fase di chiusura del cantiere, il TSH Bologna, di 460 stanze, aprirà nella prima parte del 2020. La struttura, come quasi tutti i nostri interventi che sono realizzati in zone di rigenerazione o di espansione delle città, si trova vicino alla stazione, verso la parte della Bologna. Una zona di grande espansione dal punto di vista immobiliare e di grande potenzialità per quello che è il nostro modello.

Anch'esso localizzato sempre nei pressi della stazione, il TSH “Lavagnini” è vicino a quella che sarà la nuova stazione dell'Alta Velocità di Firenze. Un'area, quindi, ben collegata con la zona fiera, di particolare interesse dal punto di vista immobiliare e che può costituire un incubatore e un catalizzatore di molteplici esigenze, non soltanto per gli studenti.

A Firenze è in corso di realizzazione un altro intervento, il TSH “Belfiore”, che si sviluppa su un'estensione considerevole, di quasi 12.000 metri quadri, e comprende diverse funzioni: una piazza con un *boulevard*, una zona commerciale e prevediamo di avere anche uno spazio di aiuto al mercato locale, un aspetto nuovo nel nostro modello, che sarà popolato da molti artigiani e piccoli artisti. Vi saranno, inoltre, uno spazio dedicato alla palestra e residenze e spazi dedicati ad ufficio. Inoltre, è previsto un grande parco, a vantaggio della città, che si troverà sul tetto, nel quale verrà realizzata una pista per il running, particolarmente apprezzata in quanto a Firenze è difficile trovare un polmone verde dove poter correre. Infine, sarà realizzata una grande piscina. Altre iniziative che stiamo negoziando sono quella sull'area dell'ex manifattura tabacchi, sempre a Firenze, e nel quartiere San Lorenzo a Roma.

Anche **per l'Italia TSH ha un piano di sviluppo ambizioso, con 12 possibili nuove aperture che riguarderanno anche Napoli e Torino.**

TSH BELFIORE

Will open in Q2 2022

652 rooms

77,000 m²

Development value: €130 mln.



TSH MANIFATTURA TABACCHI

Will open in Q4 2021

318 rooms

14,500 m²

Development value: €42 mln.



ROME

Will open in Q4 2021

480 rooms

20,300 m²

Development value: €82 mln.



Le caratteristiche degli insediamenti TSH

Gli interventi di riqualificazione richiedono una superficie minima di 15mila mq, un numero di camere maggiore di 350, un rating 4 stelle.

Con riguardo alla sostenibilità, TSH punta ad un livello *good/very good* della certificazione BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method).

TYPICAL

TSH

Indicators for successful hybrid developments:

- New-Built & Refurbishment
- Vicinity Public Transport & University
- Area regeneration (up & coming area)

- Min. 15.000 sqm
- 350 rooms
- 20 sqm / room
- 3-4 sqm communal space per guest

- 4-star offer
- Breeam level Very Good
- Great design – high quality
- Hybrid and heterogeneous model

Dal punto di vista degli **arredi** è ricercato un **altissimo livello di qualità in termini di branding**. È un obiettivo raggiungibile grazie al fatto di essere, rispetto a molti competitor, sia sviluppatori, sia operatori.

Potendo gestire tutto lo sviluppo, dall'acquisizione alla costruzione fino alla consegna del prodotto, è possibile avere un controllo complessivo di tutti gli aspetti, anche delle finiture e degli arredi.

Nel modello TSH, funzioni e servizi sono caratteristiche che ricorrono in tutti gli interventi.

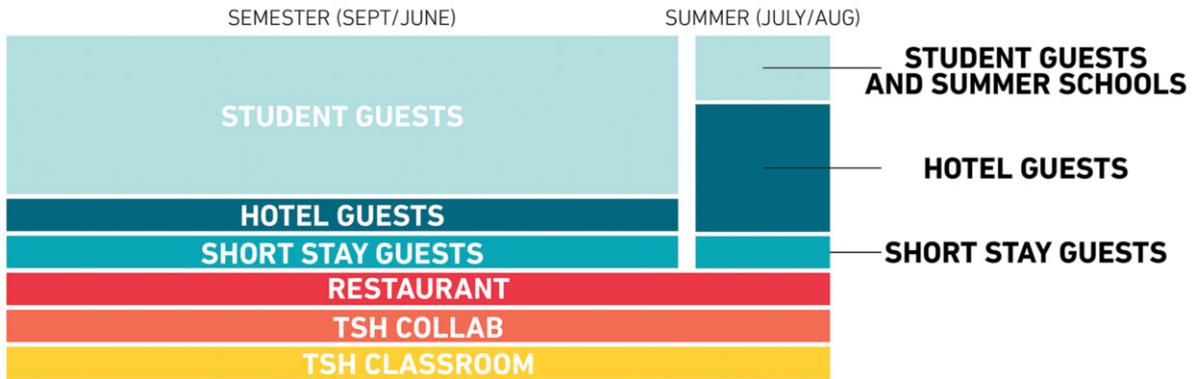
C'è il ristorante, il TSH Classroom, lo Short Stay, ovvero una quota di camere dedicata a soggiorni di massimo tre mesi (per esigenze, ad esempio, di Nomad Working). C'è poi la parte principale dedicata agli studenti e una parte dedicata al turismo con la formula hotel.

Gli studenti occupano la maggior parte delle stanze, mentre nel periodo estivo, in città come Firenze e Roma, la prevalenza è data alle presenze turistiche, approfittando della pausa estiva dei corsi universitari, rendendo così il modello gestionale abbastanza flessibile.

Lo stile, tipico del Nord Europa, si caratterizza per la sobrietà e per un'alta qualità degli spazi. Ci sono gli spazi caratteristici: la lavanderia, le zone gioco, la zona per l'allenamento e vari spazi di incontro situati normalmente al piano terra.

HYBRID BUSINESS MODEL

STUDENT GUESTS	SHORT STAY GUESTS	HOTEL GUESTS	WINE & DINE	TSH COLLAB	TSH CLASSROOM
5/10/12 MONTHS	2 WEEKS AND MORE	A FEW DAYS	RESTAURANT	CO-WORKING SPACE	MEETING SPACE



Concludendo, è necessario porre l'attenzione sull'innovazione e la sostenibilità.

TSH, attraverso varie partnership, punta a **un modello che possa essere sostenibile a 360°, sia per l'utente, sia per l'efficienza degli edifici**. Collabora, infatti, con diverse Università per rendere il prodotto TSH di alta qualità.

In questo modello di sostenibilità rientra anche la **tendenza a rivitalizzare edifici in un'ottica di rigenerazione urbana**.

Il prodotto TSH offre una serie di servizi complementari all'ospitalità, e non può essere paragonato a una stanza condivisa. Di tutto questo occorre tenere conto nel determinare il costo per studente.

Il costo mensile della camera si aggira sugli 800 euro, comprensivo di tutti i servizi collaterali.

Includere pertanto l'abbonamento alla palestra, la disponibilità delle biciclette, la sala studio, la connessione wi-fi, il servizio di pulizie, le bollette.

Un confronto corretto porta a definire il costo delle strutture TSH in linea con il mercato, anche tenendo conto delle caratteristiche della domanda.

Ma occorre ricordare che **il tipo di prodotto si sposa con un'ottica di breve periodo**, un'esperienza destinata a non durare più di un anno, e non per i 4/5 anni dell'intero percorso universitario.

Si tratta di un periodo, tipicamente all'inizio del percorso, in cui si conoscono persone, si fanno esperienze, si gettano le basi per una sistemazione più stabile per gli anni di studio futuri.

I progetti di sviluppo di Hines in Italia

ANDREA MUCCHIETTO
Hines Italy

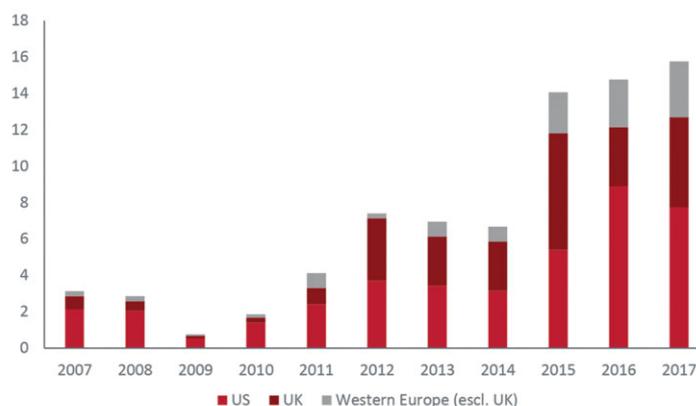
Hines opera nel comparto del real estate e si occupa di tutte le forme di residenza alternativa, e lo student housing rappresenta una delle branche più interessanti e più appetibili dal punto di vista degli investitori.

Hines ha attualmente in corso due progetti di sviluppo di studentati a Milano, per un totale di circa 1.300 posti letto, ubicati in via Giovenale e in via Ripamonti e l'apertura è prevista nel corso del 2021. L'obiettivo è di **arrivare a offrire 3.000 posti letto nell'arco dei prossimi due o tre anni** con lo sviluppo di nuovi progetti.

Indicatori e Operatori

Gli Investimenti globali nello Student Housing sono in crescita dal 2011, performando una netta crescita nel 2015 guidati dal forte commitment proveniente dallo UK

Investimenti Globali in Student Housing (Annuali) – Dati in billions €



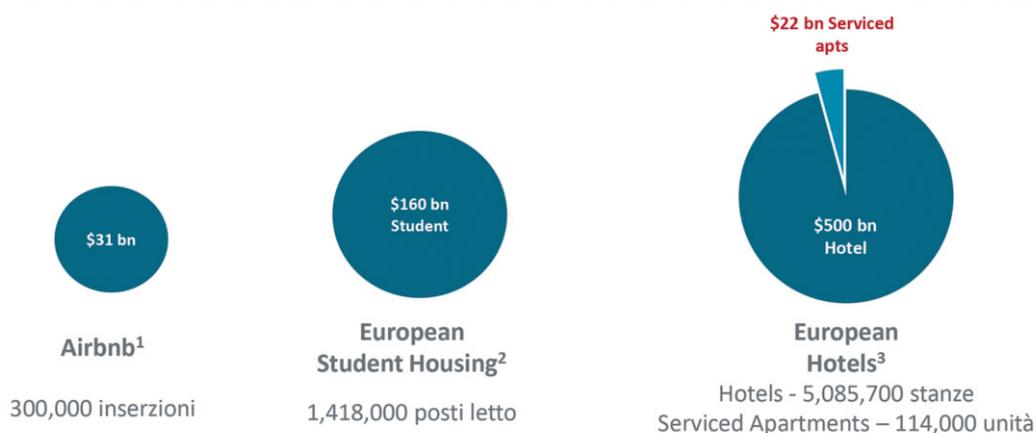
Provider	Presenza
Global Student Accomodation Group	UK, Australia, Giappone, UAE, Germania, Spagna, Irlanda, Cina
Greystar Student Living	US, UK, Olanda
Campus Living Villages	US, UK, Australia, Nuova Zelanda

Provider	Presenza
The Student Hotel	Olanda, Francia, Spagna, Italia, Germania
International Campus	Germania, Olanda, Austria
Milestone	Austria, Ungheria

1. Savills World Student Housing Spotlight, 2017
2. GSA

Settore Living: Dimensione Relativa

L'ampiezza del business sta crescendo, il mercato sta diventando competitivo pur essendo il framework della regolamentazione non ancora ben definito, soprattutto nei paesi dove il fenomeno è in una fase iniziale del suo ciclo di vita



1. Valutazione basata sugli ultimi funding round e sulle informazioni pubbliche disponibili, Marzo 2017.

2. Knight Frank and Savills. Calcolo basato sulla valutazione del settore Student Housing UK (Knight Frank) e la quota UK dei posti letto per student nel mercato europeo. Posti letto in UK, Germania, Francia, Spagna, Olanda, 2018.

3. Statista, Otus, 2018.

L'azione di Hines nel settore residenziale vuole essere non una presenza speculativa, ovvero costruzione/frazionamento/vendita, ma orientata a **formati multi-family, dedicati quindi alla locazione nel breve, medio o lungo termine** per poter dare la possibilità di accedere a questa commodity a un ampio spettro di utilizzatori.

Entrando nello specifico, l'obiettivo di Hines è quello di offrire un prodotto di elevata qualità, non di lusso, ma dotato di numerosi servizi e spazi condivisi e di camere di diverse metrature che meglio si adattano alle diverse esigenze degli studenti.

Si parte da stanze di minimo 15 mq, per arrivare a 25 mq di uno studio, un vero e proprio monolocale dotato di tutti i servizi per poter essere vissuto in maniera autonoma da uno studente che gradisce avere un elevato livello di privacy, rispetto allo studente che preferisce, invece, condividere gli spazi con altri studenti. Esiste poi anche un'offerta, più residuale, di appartamenti di 40 mq, dedicati principalmente a young professional o visiting professors.

Il criterio che utilizza Hines nella costruzione dei propri studentati è quello di efficientare l'utilizzo degli spazi all'interno delle stanze, per riuscire a offrire diversi spazi comuni su ogni piano con un parametro di circa 5 mq per ogni studente che occupa un posto letto in stanza singola o doppia, per realizzare dei cluster condivisi da 6 a massimo 10 studenti, con una zona living di ampie dimensioni (dai 30 mq ai 50 mq). Inoltre vi sono aree destinate alla condivisione generale pari a circa 2.000 mq in ogni studentato, con l'obiettivo di massimizzare il lato esperienziale del co-housing.

Questo è il modello gestionale condiviso con la società di gestione aparto con l'obiettivo di **creare un network fra gli studenti** che possono condividere spazi dedicati allo studio, ma anche sale giochi, sale cinema, palestre completamente attrezzate e aree esterne dedicate allo sport, spazi che rappresentano importanti occasioni di incontro anche tra diverse culture.

Attuale Offerta vs Proposta di Hines

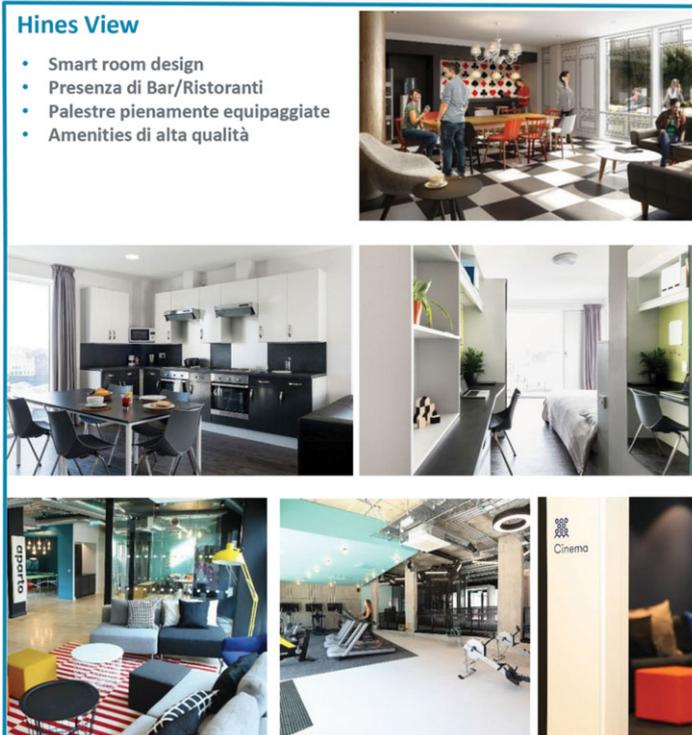
Esistente

- Bassa qualità delle camere
- Palestre poco fornite
- Amenities vuote
- Aree studio dal design poco accattivante
- No cinema
- No bar



Hines View

- Smart room design
- Presenza di Bar/Ristoranti
- Palestre pienamente equipaggiate
- Amenities di alta qualità



Aparto

Brand

Il brand aparto student è stato creato nel Gennaio 2017, con l'obiettivo di gestire le strutture di Student Housing in UK. Hines Italy intende replicare tale struttura per la gestione dei suoi due progetti di Student Housing, adattandola al contesto normativo e organizzativo italiano

Valori

I valori principali del brand si focalizzano sull'esperienza degli studenti tramite lo staff, il servizio, ma anche l'organizzazione di eventi e iniziative

Obiettivo

L'obiettivo è creare una comunità inclusiva in ogni residenza, nella quale gli studenti si identifichino



Service



Belonging



Community

Aparto è un brand creato nel 2017 con l'obiettivo di gestire le strutture di Student Housing in UK e Irlanda e l'obiettivo è quello di estendere l'esperienza di questo operatore anche per la gestione degli studentati che Hines sta realizzando in Italia, adattando la gestione al contesto normativo e legislativo italiano.

I progetti di Hines sono localizzati nei pressi della Bocconi, ma l'obiettivo è quello di creare una interrelazione tra diverse Università, per **creare una sorta di hub che possa essere utile anche per la futura attività lavorativa** alla fine del percorso di studi universitari.

L'aspetto esperienziale e la creazione di una comunità per Hines è fondamentale, aparto è un centro di costo e non di profitto che lavora per garantire un elevato livello di condivisione e di qualità dell'esperienza. Ad esempio, è prevista la possibilità di affidare la postazione in reception a neo laureati o a giovani studenti, evitando la presenza di portieri al di fuori della comunità, in modo tale da far sentire, fin da subito, le persone parte di una comunità.

I progetti di Hines a Milano

Entrando nel dettaglio dei due progetti, **la residenza in via Giovenale** ha circa 600 posti letto, mentre quella **in via Ripamonti** ne ha circa 700 e rappresenta un importante progetto di riqualificazione dell'ex Consorzio Agrario.

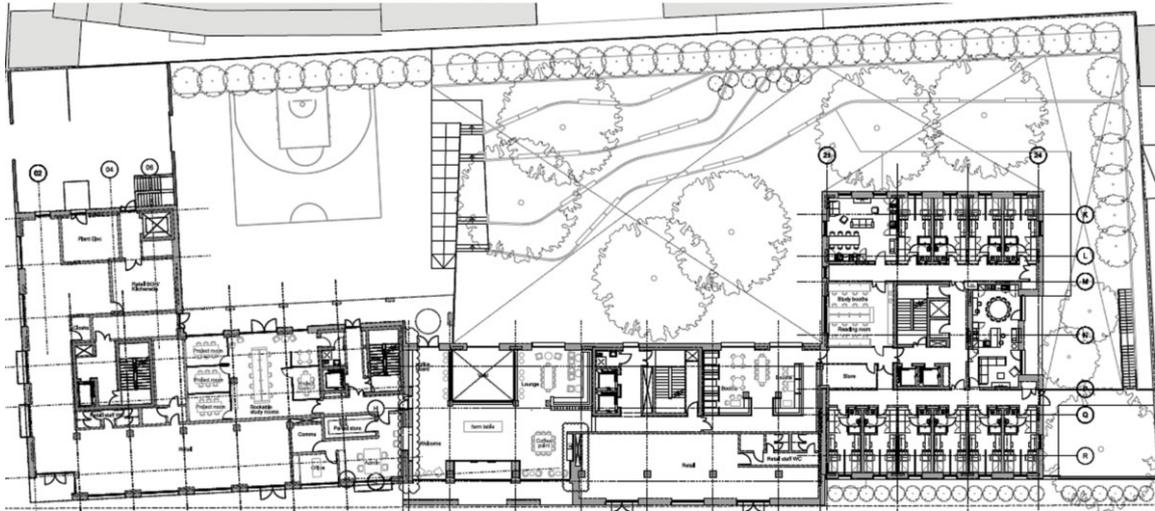
I progetti prevedono un mix di stanze che vanno dalle doppie agli "studio", ovvero unità più grandi, con cucina interna, per maggiore privacy. Le doppie, che costituiscono circa il 30% dei posti letto complessivi, verranno offerte a delle tariffe calmierate.

Giovenale & Ripamonti



	Giovenale	Ripamonti
Location	<ul style="list-style-type: none"> 5 minuti a piedi dalla Bocconi Affermata location residenziale, vicino a ristoranti e famose aree per vita notturna 	<ul style="list-style-type: none"> 10 minuti a piedi dalla Bocconi Diversi progetti per rilanciare l'Area: Un nuovo "smart" business district (Symbiosis) Rilancio dell'ex stazione ferroviaria di Porta Romana
Mix Stanze	Studios, en-suite e twins	
	<ul style="list-style-type: none"> Gli studios sono unità più grandi, con cucina interna per maggiore privacy Le en-suite sono camere organizzate in cluster, con bagno condiviso da due studenti Le twins sono camere organizzate in cluster, dotate di bagno privato Ogni cluster presenta cucine e spazi comuni propri, per favorire senso di comunità tra gli studenti 	
Servizi	Numerosi servizi, che includono: <ul style="list-style-type: none"> Aree studio, libreria Bar all'interno con gestione di terzi Sala cinema Palestra 	Numerosi servizi, che includono: <ul style="list-style-type: none"> Aree studio, libreria Bar all'interno con gestione di terzi Palestra Cortile iconico
Management	Marketing, piattaforma di booking e management team possono essere condivisi dalle due strutture, per garantire lo stesso livello di qualità. Gli studenti avranno accesso agli spazi comuni di entrambe le strutture	

Piano Terra



Lo **studentato di via Ripamonti**, invece, è situato vicino allo scalo di Porta Romana e nella ristrutturazione verrà conservata la connotazione tipicamente industriale dell'edificio, mantenendo il corpo principale. Il mantenimento dello stile ha lo scopo anche di **evitare l'eccessiva omogeneizzazione dei prodotti**, garantendo comunque gli elevati standard offerti da Hines. Anche gli spazi interni e le camere saranno improntate sullo stile industriale.

Spazi Comuni (1/2)

-  Area Studio
-  Area TV

Le aree comuni di pertinenza degli studios sono composte da un'area studio e un'area TV



Spazi Comuni (2/2)



Le aree comuni di pertinenza delle en-suite e delle twins sono composte da una cucina comune e una zona living



Accanto al corpo centrale verrà, inoltre, realizzato un edificio più alto, interamente di nuova costruzione.

Anche in questo gli spazi all'aperto saranno molteplici, ubicati sia sul tetto, dove verrà realizzato un campo da basket, sia nel cortile interno, dove ci saranno aree dedicate allo sport, al barbecue. Altra particolarità della residenza in via Ripamonti è che verrà realizzato anche uno spazio di 250 mq dove saranno ospitati eventi ed esposizioni sponsorizzate dal Comune, un'area a disposizione di tutta la collettività, facendo anche leva su quelle che saranno le competenze degli stessi studenti che accederanno al questo studentato.

In questo studentato, vi è un ulteriore livello di spazi condivisi, perché non sono solo presenti a livello di cluster ma avendo sul corpo principale delle stecche molto lunghe dove sono collocate invece gli studios, si è deciso di inserire anche all'interno di questo corpo di fabbrica degli spazi condivisi per spezzare la maglia strutturale, ottenendo un livello di condivisione anche a livello di piano e non solamente di appartamento.

Attrarre studenti internazionali, l'esperienza delle Università

ROSA MARIA MINUCCI
Sapienza Università di Roma

L'Università La Sapienza pone particolare attenzione e cura all' "Attrattività degli studenti internazionali" tanto da avere istituito di recente l'Ufficio Residenze e Foresterie all'interno della propria organizzazione amministrativa, incardinato all'interno dell'Area Patrimonio dell'Università, proprio perché si è ritenuta necessaria una struttura ad hoc alla quale demandare il coordinamento nella gestione sia delle residenze italiane che di quelle straniere (College Italia a Manhattan-New York) e delle foresterie universitarie.

Relativamente al tema in oggetto, è inesatto ritenere che le residenze universitarie costituiscano un autonomo fattore di attrazione dello studente. Sono infatti le Università stesse ad attrarre lo studente, innanzitutto sulla base del prestigio di ciascun Ateneo, della qualità della formazione, della capacità di determinare l'inserimento nel mondo del lavoro o della ricerca, in una parola: della **reputation**.

In particolare, lo studente che è propenso a studiare all'estero o comunque lontano dalla sede di residenza, opera un confronto tra gli atenei di destinazione, avvalendosi dei ranking; su scala globale ce ne sono più di 25.

La classifica QS Ranking 2019 ha confermato **Sapienza al 1° posto per la categoria discipline "Classics & Ancient History"**. Sapienza è l'unica Università italiana ad avere un primato assoluto in questo ranking.

L'Ateneo si posiziona inoltre all'11° posto in Archaeology, al 34° in Physics & Astronomy e al 43° in Library & Information Management.

Complessivamente, Sapienza è nella fascia internazionale top 100 per 21 materie; un dato in costante crescita in questi ultimi anni grazie all'attenzione rivolta all'argomento dall'attuale governance e all'attività di pianificazione strategica e programmazione, con la consapevolezza che attraverso alcune azioni operative, tra le quali la residenzialità, si riesca ad attrarre studenti internazionali.

Per una più agevole rappresentazione, si riassumono di seguito le attività mirate a migliorare l'attrattività per gli studenti stranieri, alle quali si affianca la residenzialità.

La pianificazione strategica



Fonte: Piano strategico di Sapienza – Piano integrato 2017-2019

La creazione di residenze universitarie si inquadra tra gli interventi per migliorare la qualità degli ambienti di vita degli studenti, al pari del potenziamento delle strutture di supporto allo studio: biblioteche e sale lettura, laboratori, ma anche spazi di socializzazione, impianti sportivi.

La residenza è quindi strumento per accrescere l'attrattività già propria di un Ateneo, in un circolo virtuoso.

Il ruolo della residenza può essere inquadrato anche nell'ottica di un premio per lo studente di qualità; infatti in Sapienza è stata istituita una Scuola Superiore di studi avanzati, percorso di eccellenza nel quale gli studenti ricevono anche una borsa "in natura" ovvero la residenza, che diventa quindi funzionale alla formazione di eccellenza.

L'attrattività internazionale è un concetto connaturato già ai tempi della fondazione di Sapienza che fin dall'origine, ovvero nel XIV secolo, ha avuto una vocazione transnazionale; già allora infatti gli studiosi si spostavano verso le Università europee più prestigiose.

Il campus Sapienza di oggi è costituito dalla città universitaria costruita negli anni '30 e da una pluralità di sedi esterne in tutto il territorio comunale che la rendono per estensione il secondo Ente dopo il Comune di Roma.

Il primo concetto di residenzialità universitaria nasce con la Casa dello Studente, adeguata alla realtà dell'Università di elite che, successivamente, con l'aumentare esponenziale del numero di studenti, non è più riuscita a rispondere all'enorme fabbisogno di alloggi, con un deficit di accoglienza che non è che mai stato colmato.

La continua crescita di domanda e l'aumento della mobilità studentesca determinano il cambio di passo: con la Legge 338/2000 che mette a disposizione fondi mirati in cofinanziamento, le Università intervengono direttamente nel potenziamento delle residenze universitarie, e assumono un ruolo attivo che va dalla realizzazione alla gestione.

Sapienza ha partecipato al III e IV bando della Legge 338/2000 e la prima residenza cofinanziata sarà pronta alla fine del 2019, disporrà di 240 posti letto e di servizi correlati e si trova nelle vicinanze della città universitaria. Altra residenza per 87 posti letto sarà in via Palestro, sempre ben

collegata con la Città Universitaria. La localizzazione di una residenza è importante in quanto nella ricerca dell'alloggio uno dei criteri di attrattività è che la residenza sia in prossimità o comunque ben collegata con la sede universitaria.

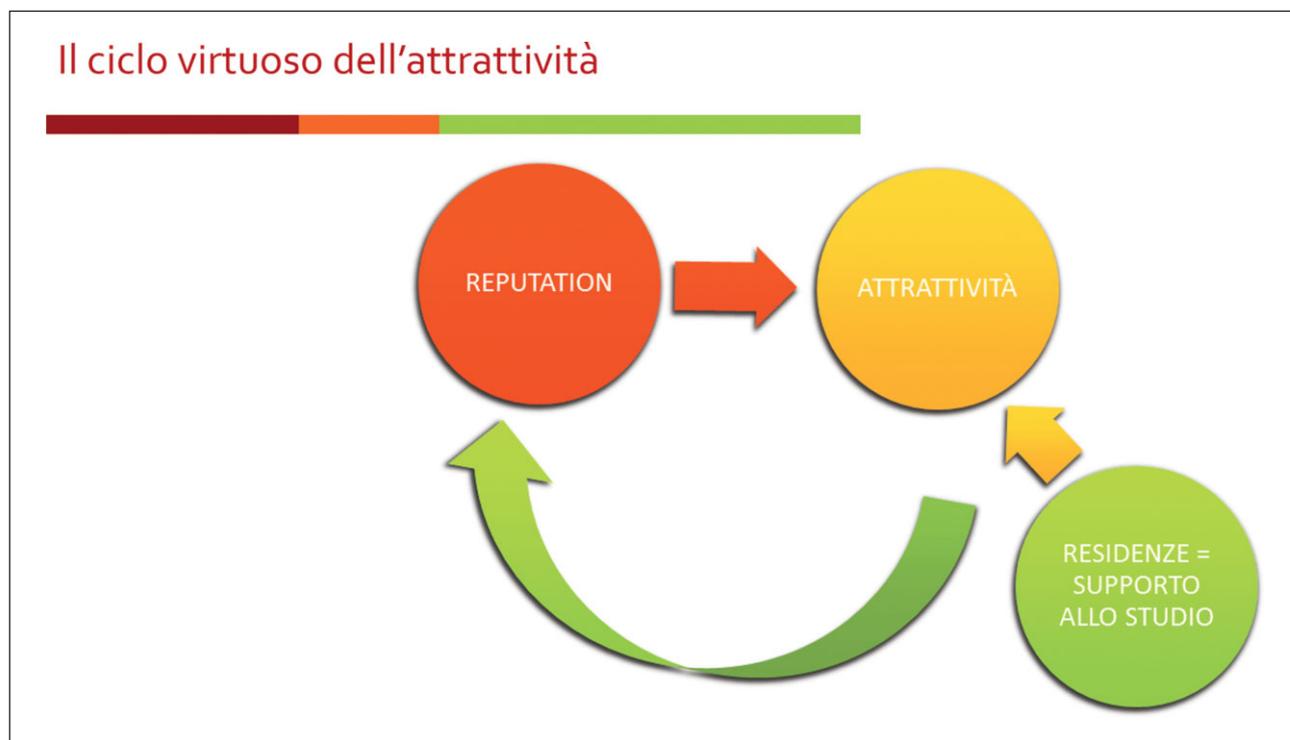
Nei giorni scorsi sono stati pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale i decreti del piano degli interventi cofinanziati con il IV bando; anche in questo caso, Sapienza ha ottenuto un cofinanziamento per una residenza di 200 posti con campi sportivi in via Osoppo e per un'altra, con riserva, a Latina, sede decentrata di Sapienza.

Tuttavia, nonostante queste nuove realizzazioni, il fabbisogno di residenzialità rimane elevato. Sapienza ha realizzato uno studio con DiSCo Lazio, l'Ente regionale per il diritto allo studio. Su Roma, DiSCo Lazio ha fornito il dato di oltre 90mila studenti fuori sede e di questi quasi la metà sono iscritti in Sapienza, di cui circa 7mila internazionali.

Rispetto a questi numeri, DiSCo Lazio dispone di un totale di soli 1.161 posti letto di riferimento dell'Università La Sapienza (Roma 1) attribuiti in base a criteri di reddito e merito, e quindi non riesce assolutamente a sopperire alle reali esigenze. L'Ente inoltre eroga anche borse di studio che vengono utilizzate dagli studenti anche per sostenere i costi di locazione degli appartamenti. Infatti, nelle vicinanze dell'Università il mercato presenta prezzi superiori alla media e con contratti, purtroppo, non sempre in regola; a riguardo, Sapienza ha partecipato ad un progetto curato dalla Guardia di Finanza per la realizzazione di un vademecum per aiutare gli studenti nella ricerca di un alloggio.

Sapienza per poter agevolare la residenzialità, inoltre, ha emanato avvisi di ricerca alloggi per reperire sul mercato strutture convenzionate che offrono posti letto e ha attivato un servizio di infopoint al quale gli studenti possono rivolgersi per trovare un appartamento o un posto letto in affitto.

Rispetto all'attrattività, la presenza di studenti stranieri nelle nostre Università mostra un trend in costante crescita con un dato parziale nell'anno già di circa 8mila unità, con un particolare incre-



mento degli studenti cinesi, e la crescita sarà influenzata anche dalla Brexit e dalle politiche di contenimento delle tasse universitarie adottate da molti Atenei (es. Sapienza) rispetto ai maggiori costi di altri Paesi.

L'internalizzazione, inoltre, va intesa in senso più ampio:

- a) non solo studenti con cittadinanza estera ma anche **visiting professors**, quindi non solo residenze intese come studentati ma anche come foresterie: l'esempio della Sapienza, che ha avviato la sua prima esperienza nel campo dell'housing universitario diretto con una sede adibita a studentato, foresteria e summer school;
- b) non solo mobilità in ingresso ma anche in uscita dall'Italia: la promozione delle residenze universitarie all'estero per favorire i soggiorni di studio dei nostri studenti, come ad esempio il College Italia a New York.

Un'ultima riflessione riguarda le peculiarità connesse alla nazionalità degli studenti; per esempio, lo studente cinese si distingue dal resto degli studenti che provengono da paesi fuori dall'Unione Europea perché preferisce una permanenza per periodi brevi ed è anche interessato alla lingua italiana. E ancora, gli studenti fuori dell'Unione Europea sono interessati soprattutto al riconoscimento del titolo di studio e, per questo, hanno necessità di frequentare almeno un anno accademico.

Proprio le differenze, anche quelle culturali e identitarie, potrebbero far riflettere sull'opportunità di creare spazi meno omologati e più adatti alle specifiche esigenze con conseguente aumento dell'attrattività internazionale.

Il ruolo dei Fondi

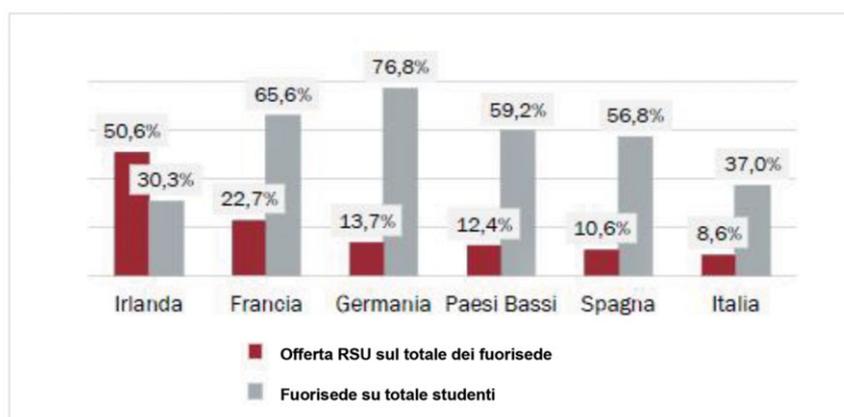
MANFREDI DE MARCO
Fabbrica Immobiliare SGR

Fabbrica Immobiliare è una SGR che gestisce 14 fondi immobiliari per circa 3,8 miliardi di AUM (Asset Under Management), di cui il 90% di proprietà di investitori istituzionali, ovvero enti di previdenza, istituti di credito, cooperative, fondazioni bancarie e soprattutto Cassa Depositi e Prestiti che è uno dei principali investitori. La Direzione Sviluppo di Fabbrica si occupa di sviluppare e valorizzare il patrimonio gestito attraverso l'avvio di nuovi investimenti e la valorizzazione di quelli esistenti.

Come già ampiamente analizzato da Jones Lang Lasalle, il mercato dello student housing è una asset class molto appetibile per gli investitori perché caratterizzata da un'importante carenza strutturale di offerta di posti letto.

Italia vs Europa

L'offerta italiana strutturata di posti letto è la più esigua a livello europeo



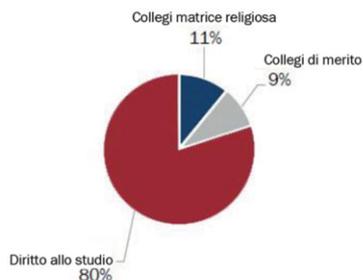
Domanda di RSU in Italia

Totale iscritti	1.654.680
Totale domanda	334.455

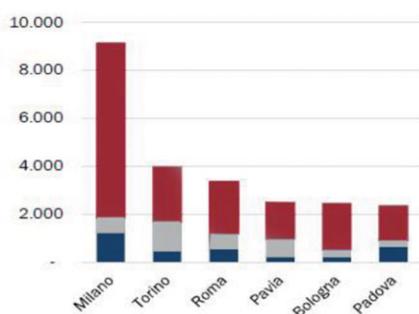
Fonte: Scenari Immobiliari, report 2018

L'offerta strutturata in Italia

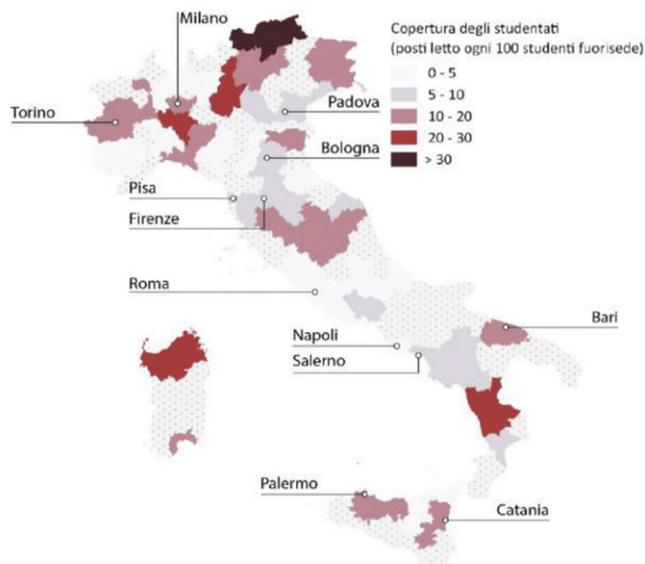
Offerta strutturata di posti letto



Offerta di posti letto per tipologia e provincia



Copertura della domanda abitativa degli studenti fuorisede



Fonte: Scenari Immobiliari, report 2018

I posti letto disponibili in residenze studentesche universitarie per studenti fuori sede coprono, in Italia, meno del 10% di quella che è la domanda potenziale, contro una media europea del 20%, con punte che in Irlanda toccano circa il 30%.

La domanda di posti letto è determinata da una crescente mobilità degli studenti che si muovono sul territorio italiano in modo abbastanza diffuso e questo determina l'interesse degli investitori anche verso città secondarie dove siano comunque ospitate importanti Università.

Fabrica è, probabilmente, il primo operatore ad aver investito, in Italia, nel settore dello student housing e vanta ormai un'esperienza più che decennale, che ha avuto inizio con l'avvio del suo primo fondo social responsible, il **Fondo Aristotele**.

Il Fondo Aristotele, grazie anche alle risorse messe a disposizione dall'INPS, ha avviato i primi investimenti nello student housing ispirandosi alle best practice europee creando, cioè, un'offerta di residenzialità dedicata agli studenti più strutturata, arricchita da una componente di servizi destinati anche al tempo libero.

Al Fondo Aristotele, che oltre a investire in student housing si occupa anche di edilizia universitaria, istituti di ricerca, ospedali e RSA si è affiancato, nel corso degli anni, il **Fondo Erasmo** che, invece, è interamente dedicato alle residenze studentesche: Fondo Erasmo è stato avviato nel 2013 e sottoscritto per il 60% dalla CDP e per il 40% dal Fondo Aristotele che, a sua volta, è partecipato dall'INPS. Attualmente Fabrica sta realizzando investimenti per circa **200 milioni di euro, per un totale di 4.500 posti letto**, realizzati o in corso di realizzazione in Italia.

Gli investimenti effettuati nell'ambito del Fondo Aristotele sono a Sesto San Giovanni (con 200 posti letto), a Roma all'Università di Tor Vergata (1.500 posti letto), a Chieti e a Bari (entrambe con 600 posti letto).

FONDO ARISTOTELE



Sesto S. Giovanni (MI) - 200 p.l.



Roma - 1.500 p.l.



Chieti - 600 p.l.



Bari - 600 p.l.



FONDO ERASMO



Venezia - 650 p.l.



Padova - 210 p.l.



Torino - 540 p.l.



Bologna - 240 p.l.

Totale investimenti: >200 mln €

Totale posti letto: 4.500

Nell'ambito del Fondo Erasmo sono già state ultimate e rese operative le residenze di Torino (540 posti letto) e di Bologna (240 posti letto), e sono in corso di realizzazione altre due iniziative a Venezia e Padova, in totale 4 iniziative per complessivi 120 milioni di euro di investimenti.

Il Fondo Erasmo opera sia attraverso interventi di sviluppo sia mediante la riqualificazione di immobili esistenti: **driver di selezione delle iniziative è la possibilità di rigenerare immobili dismessi e tessuti urbani degradati senza comportare consumo di nuovo suolo.**

Le iniziative di Torino e di Venezia rappresentano due **best practice di collaborazione tra partner pubblici e partner finanziari privati.**

A **Torino**, ad esempio, il Comune ha indetto una gara per la concessione in diritto di superficie di 99 anni per un'area pubblica inutilizzata da anni. Si tratta di un ex deposito industriale e, grazie all'intervento dei capitali privati del Fondo Erasmo, è stato realizzato un complesso di circa 530 posti letto. L'intervento ha permesso di riqualificare anche tutta l'area circostante, con la creazione di posti di lavoro stabili e ri-attivando anche il circuito commerciale.

Il progetto di Venezia è un caso analogo di collaborazione tra pubblico e privato ma, in questo caso, è stata la stessa Università Ca' Foscari che si è fatta promotrice dell'intervento, avviando una gara per la realizzazione di un complesso su un'area di sua proprietà che era soltanto parzialmente utilizzata a seguito dello spostamento di alcune aule in altre in altre sedi didattiche.

Anche in questo caso è stato conferito un diritto di superficie per 75 anni con il vantaggio, per l'Università, di offrire posti letto ai propri studenti, valorizzando un'area altrimenti destinata a un sostanziale abbandono e prevedendo di rientrarne in possesso al termine della concessione senza oneri aggiuntivi. Le immagini mostrano l'intervento di Venezia, situato esattamente nell'area di

Case history. Venezia >>

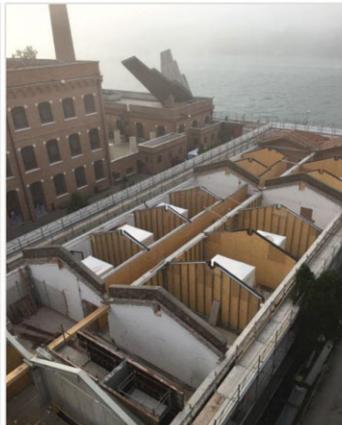


Capienza	650 posti letto
Progettista	Consorzio di Progettazione
Gestore	Camplus

Ottobre 2015	Aggiudicazione gara
Aprile 2016	Stipula diritto di superficie
Febbraio 2016	Progettazione esecutiva
Settembre 2017	Affidamento lavori
Autunno 2019	Apertura dello Studentato
...72 anni ...	Gestione e manutenzione della RSU
... 2091	L'università riacquisirà la proprietà senza oneri aggiuntivi



<< Case history. Venezia



Le camere campione sono state presentate ad ottobre 2018



Santa Marta, una zona centrale proprio a ridosso della sede universitaria. A ottobre 2018 sono state presentate le camere campione, mentre l'apertura dell'intero complesso, per la cui gestione Fabbrica si è affidata a Camplus, è prevista per ottobre 2019. Si è trattato di un intervento di completa riqualificazione, mantenendo inalterate le facciate esterne che non potevano essere toccate, ma demolendo e ricostruendo completamente gli spazi interni, che sono stati progettati per essere più efficienti e in grado di rispondere alle esigenze del gestore e degli studenti.

Funzionamento del modello Fondo Erasmo

Uno dei driver più importanti per la valutazione di ciascuna iniziativa è la **selezione del gestore** dello studentato, fondamentale perché, essendo colui che pagherà il canone dovrà, da un lato, avere piena soddisfazione dal punto di vista dell'utilizzo dell'immobile e, dall'altro, avere la capacità di poter pagare il canone che rappresenta il rendimento dell'investimento.

La distribuzione ottimale degli spazi viene definita insieme al gestore, così come la selezione del mix abitativo e i servizi disponibili. L'offerta è prevalentemente costituita da camere singole autonome o addirittura appartamenti dotati di uno spazio cucina privato.

Normalmente la superficie dedicata a singolo posto letto è di circa 25/28 mq, di cui 4/6 mq dedicati ai servizi comuni. L'investimento medio a posto letto, in questo caso, è di circa 40mila euro. Una caratteristica particolare del Fondo Erasmo è che oltre il 51% dei posti letto è a tariffe sociali calmierate, in virtù della partecipazione di CDP che impone al Fondo l'offerta di un certo numero di posti letto, concordato e condiviso con il gestore, economicamente più accessibile.

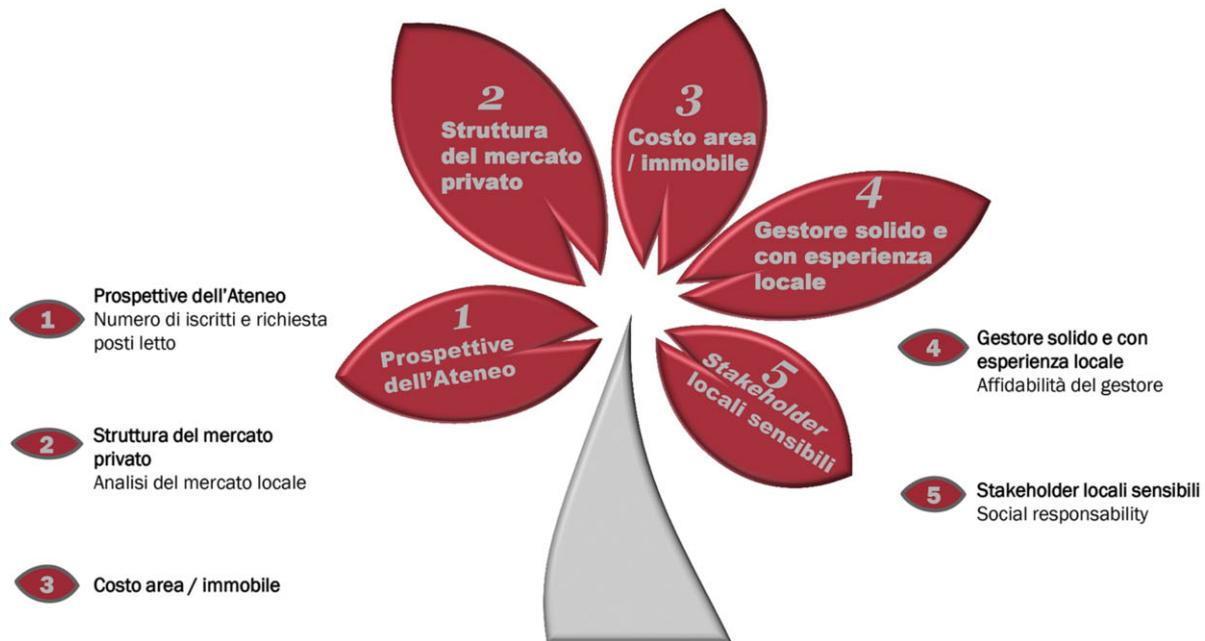
Questo genera per il Fondo Erasmo un yield del 5% e un rendimento complessivo del 3,5%, cifre abbastanza inferiori rispetto ad un classico investimento di sviluppo immobiliare.

Per questo, la complessità di tali operazioni è quella di trovare il giusto mix di equilibrio tra investimento/rischio/rendimento.

La valutazione di un potenziale investimento viene effettuata sulla base di alcuni elementi precisi:

1. La prima variabile è la **qualità dell'Ateneo**, ovvero capire quali sono le prospettive dell'Ateneo, in base alla solidità dei flussi universitari attuali e prospettici, lo sviluppo dell'offerta formativa, i piani di sviluppo e le possibili partnership con gli altri Atenei, soprattutto esteri.
2. Il secondo elemento che viene analizzato è la **struttura del mercato privato**, ovvero il costo medio di affitto per posto letto, la tipologia e la qualità dei servizi offerti, la localizzazione e la connessione dei poli universitari nel tessuto urbano.
3. Il terzo elemento, abbastanza comune in qualunque investimento immobiliare, è la valutazione della **localizzazione dell'immobile**, l'importanza della vicinanza con l'Università e la facilità di accesso ai mezzi pubblici. A questo elemento è, ovviamente, legato il costo dell'immobile o dell'area che diventa un elemento basilare per la valutazione corretta dell'investimento.
4. Il quarto elemento è l'**individuazione di un gestore solido** e dotato di una profonda esperienza e conoscenza del mercato locale. L'affidabilità del gestore è fondamentale in un mercato abbastanza ristretto come quello dello student housing. Fabbrica lavora principalmente con Camplus e Campus X, ma è auspicabile un ampliamento di operatori.
5. Ultimo elemento che caratterizza il modo di operare del Fondo Erasmo riguarda il coinvolgimento di **stakeholder locali sensibili** agli aspetti di social responsibility. Come già detto, i ritorni di questo tipo di investimento non sono assolutamente in linea con quelli delle classiche operazioni di sviluppo immobiliare, ma la valutazione sulla convenienza viene effettuata sulla base di altri tipi di ritorni, come gli impatti sociali che questo tipo di interventi ha sul territorio.

Fattori per la valutazione di un potenziale investimento



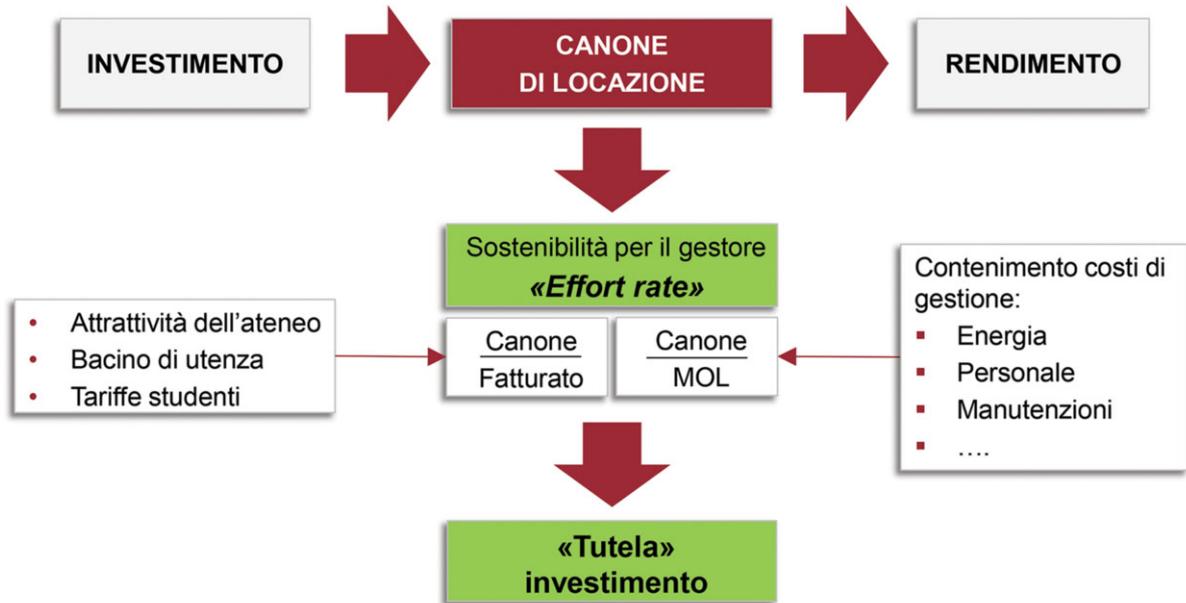
Come qualsiasi altro investimento immobiliare, poi, si identifica un canone di locazione sostenibile da parte del gestore ma anche idoneo al raggiungimento di un rendimento in linea con le aspettative del Fondo.

La valutazione della sostenibilità del canone di locazione da parte del gestore viene effettuata attraverso un'analisi dell'Effort rate, in termini di rapporto tra il canone e il fatturato (determinato a sua volta dall'attrattività dell'Ateneo, il bacino d'utenza e le tariffe che vengono applicate agli studenti) e di rapporto tra canone e Margine Operativo Lordo, direttamente collegato al contenimento dei costi di gestione come quelli per l'energia, il personale impiegato e per la manutenzione dei complessi immobiliari. Il rischio di queste operazioni di sviluppo e riconversione è medio alto, anche perché il numero limitato di gestori professionali presenti in Italia impatta negativamente sul livello di canone che può essere negoziato con il gestore.

Il rendimento del Fondo Erasmo, come già detto, non è di tipo speculativo, muovendosi invece in un ambito di social responsibility per cui vengono previste ed applicate delle tariffe calmierate per gli studenti. Questo evidentemente ha un impatto negativo sui potenziali ricavi connessi al mercato locale e conseguentemente sulla redditività dell'immobile, a fronte invece di costi di costruzione e di manutenzione poco comprimibili, anche considerando l'alta qualità degli interventi che si vanno a realizzare. La mitigazione di questo rischio, riflesso nel basso rendimento delle iniziative, viene perseguita attraverso:

- il supporto degli enti locali e degli Atenei con cui individuare aree o immobili da riqualificare o dismessi che abbiano un costo sostenibile;
- la definizione di schemi contrattuali forti con i gestori per garantire il pagamento del canone locativo;

Il rendimento e la sostenibilità



Disallineamento rischio-rendimento

RISCHIO MEDIO-ALTO

- Operazioni di sviluppo / riconversione
- N° limitato di gestori professionali
- Difficile protezione dal rischio industriale e commerciale della gestione
- Mercato illiquido e di nicchia

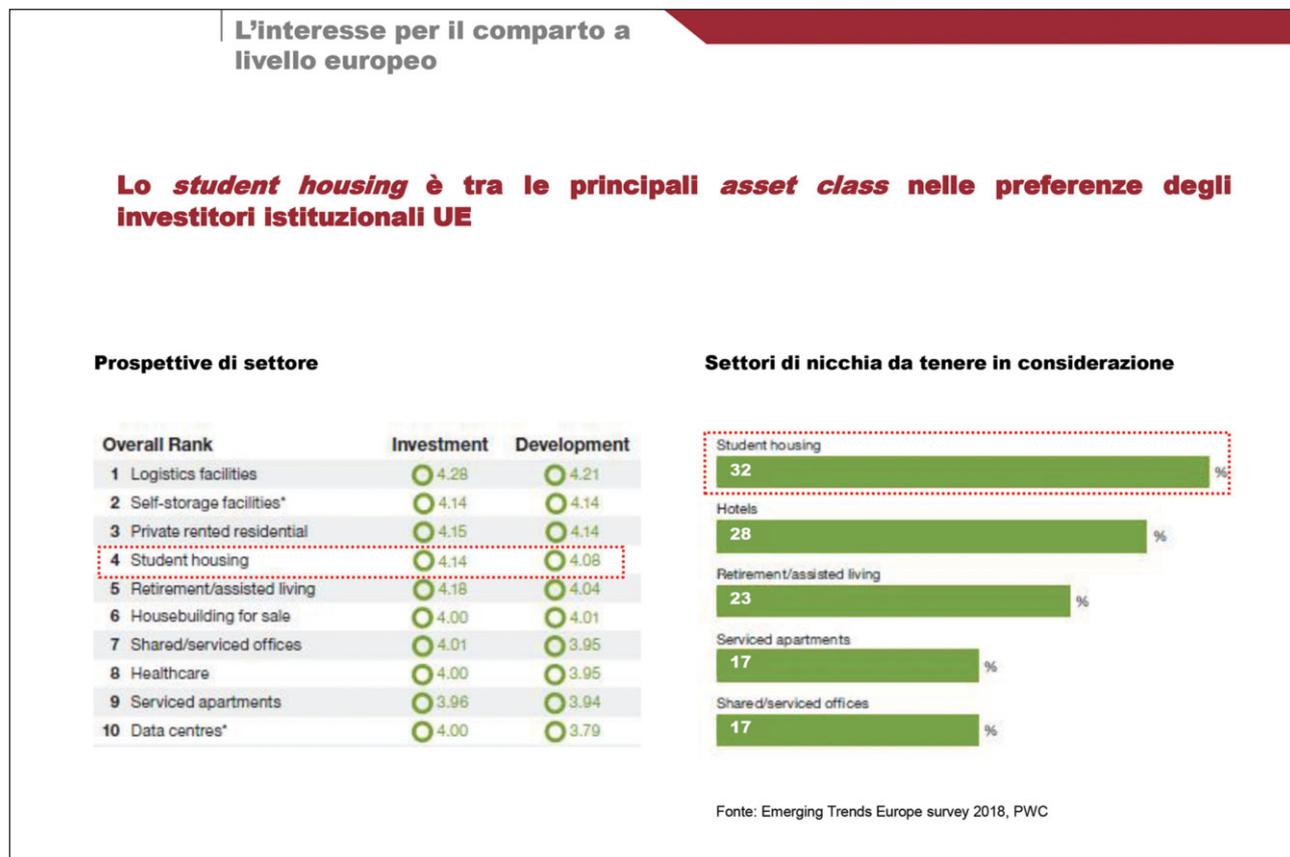
RENDIMENTO NON SPECULATIVO

- Tariffe calmierate, con impatto negativo sulla redditività dell'immobile
- Ricavi legati ai mercati locali
- Costi di costruzione e di manutenzione poco comprimibili



– la determinazione di tutti quei rendimenti che vanno oltre l’aspetto economico, e quindi gli impatti sociali che un intervento di student housing ha sulla collettività.

Concludendo, lo student housing è sicuramente una tra le asset class più apprezzate dagli investitori istituzionali. In base ad un’analisi effettuata da Pricewaterhouse, lo student housing si posiziona al quarto posto nella classifica dei segmenti immobiliari più interessanti in Europa per gli investitori istituzionali.



Un ulteriore dato interessante che emerge dalla ricerca di Pricewaterhouse è quello che indica come oltre il 70% degli investitori ritiene interessante investire nel settore della residenzialità in senso allargato.

In particolare, il mercato più appetibile è lo student housing, con il 32% degli investitori interessati, a cui segue al terzo posto il senior housing (23% delle preferenze degli investitori) e, al quarto posto, per il 17% degli investitori, i serviced apartments.

Anche Fabrica ritiene il mercato degli studentati ancora molto appetibile, per questo stiamo lavorando per avviare un ulteriore fondo, un **Fondo Erasmo 2**, che investirà ulteriormente in student housing, magari con prevalente focalizzazione su strutture a mercato libero, ovvero che applichino tariffe di mercato.

Lo spazio come abbiamo visto c’è, la domanda è ancora molto ampia, e per questo vale la pena continuare a investire in questa tipologia di asset.

Il ruolo di CDP

ALBERTO LEOPOLDO SIDRO
CDP Immobiliare

Il mercato dello student housing rappresenta, come emerso nel corso del dibattito, una asset class molto appetibile per gli investitori, in ragione della crescente domanda di alloggi per studenti che si scontra con un'offerta, anche nelle grandi città universitarie, ancora inadeguata. In Italia il fabbisogno di posti letti per gli studenti fuori sede è coperto al 12% circa da strutture tipo studentati – sia di privati, la minoranza assoluta, che di enti pubblici, i vari ERSU, ADISU, EDISU, etc., e religiosi – mentre il resto del fabbisogno è soddisfatto dai privati con l'affitto di stanze e alloggi. Considerando la disponibilità di posti in struttura, è interessante osservare come gli enti per il diritto allo studio siano presenti, a differenza dei privati, in tutte le città universitarie, con una logica di assegnazione delle risorse pubbliche completamente slegata dalla competitività dell'Università.

Cassa Depositi e Prestiti non ha investito in modo diretto nel segmento student housing, come stanno facendo oggi soggetti privati quali Hines o The Student Hotel, ma in modo indiretto, perseguendo l'obiettivo, in linea con la propria mission, di creare le condizioni, il substrato, per lo sviluppo del settore in Italia. Diversamente dagli operatori privati che prediligono posizionarsi nella fascia high market, **l'investimento effettuato è stato nel segmento social**, ovvero in quella fascia di offerta che si rivolge alle famiglie che non hanno i requisiti per l'accesso alle strutture pubbliche ma che, tuttavia, non si possono permettere le tariffe di mercato.

Le due diverse logiche di investimento si ravvisano anche nella rispettiva distribuzione geografica, con la preferenza degli investitori privati per le grandi città, dove sono localizzate le Università meglio posizionate nei ranking nazionali e internazionali, contro una distribuzione degli investimenti promossi da CDP più ampia e che ricomprende anche sedi universitarie di minore dimensione. Pur con le dovute cautele e distinguo, il competitor diretto dello student housing rimane il settore dell'affitto privato e il differenziale sul mercato locativo è uno, se non il principale, determinante della marginalità che, per le sedi universitarie minori, è decisamente inferiore e quindi poco appetibile per gli investitori privati, a maggior ragione per quelli stranieri, interessati a robusti ritorni.

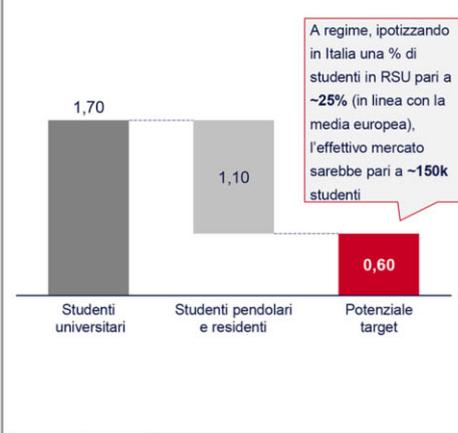
Nello specifico, l'attività di investimento nel social housing di CDP è stata avviata nel 2010 con il **Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA)**, parte del Sistema Integrato di Fondi (SIF), che operando come fondo di fondi ha avviato interventi, oltre che per il social housing residenziale, anche nel segmento dello student housing.

Student housing – mercato target e potenziale offerta

Mercato target

Il **potenziale target** di utilizzatori delle residenze studentesche universitarie («RSU») risiede nel bacino degli **studenti fuori sede** (non pendolari) pari a **600.000 unità**

Segmentazione del mercato (mln)



Posizionamento

	Social	Smart	High market
Offerta pubblica	←		
MIX	Prevalente: Studenti Residuale: Residence Housing	Studenti Hotel / Hostelling	Hotel Residence
TARGET	Studenti convenzionati	Studenti	Studenti, lavoratori, turisti
TARIFFE	BASSA	MEDIA	ALTA
LOCATION	Tutte le città universitarie	Roma, Milano, Firenze, Bologna, Torino, Venezia. Città con importanti università	Roma, Milano, Firenze, Bologna, Torino, Venezia
% SERVIZI	10%/20%	20%/30%	30%/40%
MODELLO SVILUPPO/GESTIONE	Disaggregato e collaborativo	Disaggregato e collaborativo	Integrato

Fonte: Nomisma (2016), elaborazione CDPI SGR

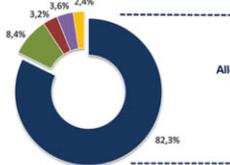
FIA – Fondo Investimenti per l’Abitare

Stato attuale - dati al 31 dicembre 2018

Il Sistema Integrato dei Fondi è, a oggi, costituito da:

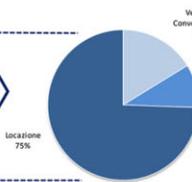
- 30 fondi locali deliberati dal FIA (di cui 10 di tipo "fondi progetto" e 20 "piattaforme") promossi e gestiti da 9 SGR.
- 30 fondi locali avviati con sottoscrizioni complessive per c.a. 3 miliardi di euro, di cui c.a. 1,96 miliardi di euro del FIA (c.a. il 65%).
- c.a. 1,75 miliardi di euro complessivamente erogati di cui c.a. 1 miliardo di euro dal FIA (c.a. il 57%).
- c.a. 250 interventi sossesi nelle pipeline programmatiche dei fondi che a vita intera (data ultimazione 2020) riguardano circa 20.000 alloggi sociali e 8.500 posti letto, oltre servizi locali e negozi di vicinato.

MIX DESTINAZIONI D'USO



Destinazione d'uso	%
Alloggi Sociali	82,3%
Residenze Temporanee	8,4%
Residenze Libero Mercato	3,2%
Commerciale	3,6%
Servizi	2,4%
Totale	100%

MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI



Alloggi Sociali con un mix: Locazione 75%

LOCALIZZAZIONE INVESTIMENTI



A fronte delle difficoltà degli utenti finali di acquistare la propria casa (seppure a prezzi convenzionati), il FIA ha previsto un forte focus sull'affitto. Gli interventi nella pipeline di investimenti dei fondi del SIF sono infatti costituiti in prevalenza da alloggi sociali in locazione (canoni calmierati concordati con le amministrazioni locali, mediamente scontati del 20/30% rispetto al mercato).

L'investimento, attraverso un fondo dedicato in primis alla residenza, in un segmento sostanzialmente ricettivo, è stato possibile grazie all'assimilazione normativa dello student housing, inteso correttamente come servizio abitativo, proprio all'alloggio sociale.

Nello specifico, il **FIA ha attivato investimenti in social housing per circa 3 mld di euro**, di cui oltre la metà, quasi 2 mld di euro, impegnati direttamente attraverso il FIA nei vari fondi gestiti dalle SGR coinvolte.

Ad oggi, nel monte degli investimenti effettuati sono stati **finanziati 24 interventi di student housing** su un totale di 294 interventi del FIA e sono attivi nel segmento 10 Fondi sul totale dei 30 coinvolti.

Nella slide che segue sono riportati i progetti di student housing realizzati attraverso l'investimento indiretto del FIA, il quale ha oggi concluso la propria attività di investimento con la sottoscrizione delle quote dei vari fondi veicolo, il cui richiamo integrale, che seguirà il completamento delle iniziative, è previsto entro il 2022.

FIA – Fondo Investimenti per l’Abitare

Studentati e residenze temporanee

L'attività del FIA riguarda, tra le altre, la risposta al **fabbisogno crescente di residenzialità temporanea**, attraverso l'offerta di studentati, residenze temporanee per coloro che sono costretti ad affrontare un'esigenza abitativa improvvisa o limitata nel tempo, residenze per anziani, residenze sanitarie assistite o strutture a supporto delle famiglie che vogliono rimanere vicini ai propri cari ricoverati, nell'ambito dell'**Alloggio Sociale** (D.M. 2008 e succ.)

Con riferimento a tale specifico settore, le attività di investimento del FIA hanno riguardato i seguenti interventi di **residenze temporanee convenzionate**, ivi inclusi gli studentati, destinando la **prevalenza** dei posti alloggio a canonici calmierati, agli **studenti universitari fuori sede**:

- **24 interventi** tra i 294 deliberati.
- proposti da **10 fondi** dei 30 deliberati.
- **295 milioni** di investimento stimato.
- circa **5.500 posti letto** e **320 alloggi** destinati alla residenzialità temporanea.
- **4.000 posti letto** e **240 alloggi** dedicati a studenti, per un investimento complessivo di oltre **200 milioni** –circa 3.000 pp.l. in un unico fondo specializzato in residenze universitarie-
- **12 sono le strutture completate in 5 anni**, per complessivi circa 2.000 posti letto e 185 alloggi, prevalentemente nelle città universitarie del nord: Torino, Milano, Bologna, Genova e Ferrara.
- Tra gli interventi **in via di realizzazione** si evidenziano iniziative a Milano, Padova e Venezia. Quest'ultimo riguarda un progetto di riqualificazione e riconversione del complesso Santa Marta, destinato ad ospitare 640 studenti dell'Università Ca' Foscari.

LOCALIZZAZIONE INTERVENTI

Milano Città con interventi già realizzati o in cantiere
Napoli Città con interventi ancora da acquisire

In Italia, se da una parte lo student housing può essere considerato una asset class emergente di interesse per gli investitori, dall'altra è doveroso osservare come, allo stato attuale, la normativa che regola questo tipo di realizzazioni sia decisamente disomogenea a livello regionale, determinando una certa confusione sul fronte autorizzativo non solo edilizio, ma soprattutto commerciale. Ad esempio, se da un punto di vista urbanistico un intervento di student housing nel Lazio può essere assimilato anche alla residenza, in Lombardia è senza dubbio un servizio. Si arriva poi al caso, unico in Italia, dell'Abruzzo, dove la tipica licenza commerciale per gestire gli studentati, ovvero la c.d. casa per ferie, viene rilasciata solo a soggetti senza scopo di lucro, come fondazioni o enti religiosi. La medesima licenza, per esempio in Piemonte, viene invece rilasciata anche ad un semplice Srl.

Questo esempio, uno fra molti, evidenzia come in Italia lo student housing non rappresenti ancora una permission class a tutti gli effetti, il che determina un rischio urbanistico e amministrativo consistente che sicuramente non favorisce gli investimenti, sia stranieri che domestici.

Quando il FIA ha iniziato a finanziare la realizzazione di nuovi studentati, il mercato era costituito solo da pochi investitori privati italiani; nessuno straniero era all'epoca interessato all'Italia e preferiva indirizzarsi verso paesi come Inghilterra, Germania, Olanda con un mercato maturo o comunque ben avviato.

Facendo oggi un bilancio del FIA nel segmento student housing, si può senz'altro affermare che quanto fatto non solo ha sostenuto la crescita degli operatori italiani, creando tra l'altro un gestore

ex novo come In Domus con la Fondazione Housing Sociale, ma ha dato quell'impulso al mercato che ha permesso a molti operatori, anche stranieri, di considerare di investire in Italia.

FIA – Fondo Investimenti per l’Abitare

Risultati conseguiti

- **Sviluppo del settore dello Student Housing in Italia**, prima caratterizzato da i) una prevalenza dell'affitto privato, ii) una offerta prevalentemente pubblica - gli enti per il diritto allo studio - con strutture di qualità mediamente di bassa, iii) strutture private piccole gestite o da cooperative o da enti religiosi.
- **«Apertura» di un mercato a cui oggi molti operatori privati guardano con interesse** per il moderato rischio commerciale in termini di *vacancy* e morosità e la stabilità dei rendimenti.
- **Sostegno alla crescita dei gestori professionali**, sia in termini di dimensione media degli operatori che di competitività nel settore.
- **Sostegno al sistema universitario ed alle città universitarie**, attraverso una offerta strutturata di posti letto a canoni calmierati in un momento storico di crisi economica.

Oggi, conclusa l'attività di investimento del Fondo FIA, il nuovo piano industriale di CDP appena presentato prevede, per il settore real estate, due filoni di attività: l'**investimento diretto nel segmento dello student housing e dell'healthcare**, inteso come RSA, **attraverso la valorizzazione dei propri cespiti e i Piani Città**, ovvero lo sviluppo di un numero limitato, ma con un rilevante impatto economico e sociale, di interventi sul territorio nazionale.

I Piani Città prevedono, tra l'altro, la sottoscrizione di appositi protocolli di intesa per agevolare il rapporto con le Pubbliche Amministrazioni. L'estate scorsa, è stato siglato un protocollo d'intesa con la città di Genova, dopo il crollo del ponte Morandi, nell'ambito del quale sono state messe a disposizione della città una serie di competenze tecnico economiche e di risorse, tra cui, per esempio, gli appartamenti utilizzati per ospitare le persone sfollate e finanziamenti agevolati per i nuovi interventi infrastrutturali. Un protocollo simile è stato siglato con la città di Napoli e analoghi sono in corso di finalizzazione su tutto il territorio nazionale.

Di seguito alcune delle operazioni di trasformazione urbana che CDP Immobiliare intende sviluppare direttamente, insediando in molti casi sia funzioni di student housing che di healthcare, in linea con le previsioni del nuovo piano industriale.

Napoli, Ex Manifattura Tabacchi

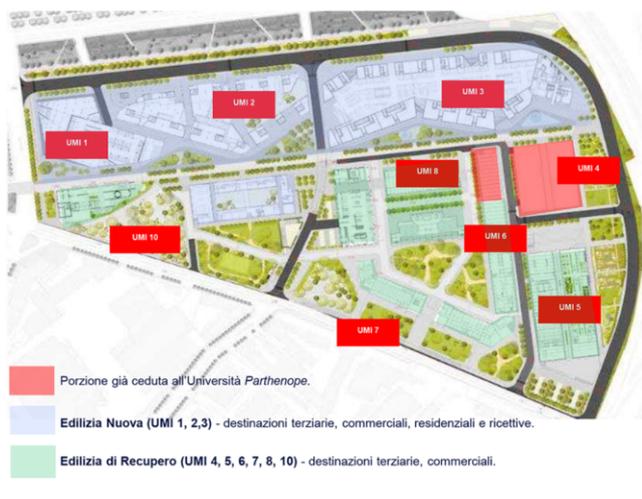
L'operazione di riqualificazione della **Manifattura Tabacchi di Napoli** è un'operazione complessa, la cui trasformazione sta durando da diversi anni per la presenza di una serie di rilevanti problematiche. Si tratta infatti di un'area ex industriale di oltre 15 ettari, su cui possono essere realizzati circa 125.000 mq di SLP, inserita nel SIN (Sito di Interesse Nazionale) di Napoli e che necessita di importanti interventi di bonifica. L'area è localizzata nei pressi della stazione di Napoli Centrale, a fianco della fermata della metropolitana Gianturco, in una zona semi centrale ma ben collegata al resto della città.

Il rendering mostra un'ipotesi di sviluppo dell'area che, in parte, è stata già oggetto di un intervento di student housing da 180 posti letto, realizzato da CDP Immobiliare e acquistato dall'Università Parthenope, la quale lo ha poi affidato in gestione all'ente per il diritto allo studio campano.

L'intervento prevede, come si evince dall'immagine a lato, una porzione dell'area come sostituzione edilizia, nella quale verranno realizzate le nuove costruzioni, e una porzione come recupero, nella quale verranno invece mantenuti gli edifici e che manterrà i tratti di un'area industriale, conservandone la memoria storica.

Nell'ipotesi di riqualificazione è previsto un mix funzionale che comprende anche lo student housing: Napoli infatti è una città oggi interessante per gli investitori privati e l'area è collegata con i mezzi pubblici, sia di superficie che metro. Nel mix saranno presenti anche funzioni commerciali, terziarie e residenziali. La conversione dell'area rappresenterà la riqualificazione di una porzione importante e oggi fortemente degradata del tessuto urbano partenopeo.

Lo scorso anno è stato deliberato lo schema di convenzione che dovrebbe essere firmato a breve, consentendo così di avviare le attività. **L'investimento per la prima fase di bonifica e di urbanizzazione, che sarà realizzato direttamente da CDP Immobiliare, è stimato in circa 60 M€.**



Firenze, Ex Manifattura Tabacchi

Per la riconversione degli immobili della **ex Manifattura Tabacchi di Firenze**, oltre 100.000 mq di SLP, CDP Immobiliare ha invece scelto un approccio indiretto, costituendo una joint venture con l'operatore straniero Aermont il quale, forte di una consolidata esperienza di sviluppatore, ha deciso di gestire direttamente l'iter di trasformazione del sito, sia dal punto di vista urbanistico che progettuale, e di tenere direttamente i rapporti con il Comune.

CDP Immobiliare, in questo caso, **ha il ruolo di "socio paziente"** disposto ad attendere il compimento dei vari percorsi tecnico amministrativi, partecipando ai rischi urbanistici e amministrativi che, spesso, vengono ritenuti non sopportabili dagli operatori stranieri, se non, come in questo caso, adeguatamente mitigati.

Il masterplan di seguito riportato mostra il progetto di riqualificazione, dove il concept è quello di realizzare una corte centrale con funzione aggregante, su cui graviteranno una Food Court, spazi dedicati al co-working, student housing, aule didattiche. In linea con il concept ipotizzato, tra i vari soggetti che utilizzeranno gli edifici recuperati vi sarà anche l'istituto Polimoda, il quale ha deciso di insediarvi il proprio settore formativo.



Milano, Ex Manifattura Tabacchi

Un altro esempio di trasformazione urbana è quello della **Manifattura Tabacchi di Milano**, in viale Fulvio Testi, in zona Bicocca nei pressi dell'Università.

L'operazione nel suo complesso prevede l'insediamento di un mix di residenza, in parte già realizzata, commerciale, servizi sanitari e student housing.

L'edificio 3, di circa 20.000 mq complessivi di superficie fuori terra, è destinato infatti a diventare uno student housing, sia per la vicinanza dell'Università Bicocca, sia per la presenza della fermata della metro M5 a pochi passi di distanza e che permette di raggiungere tutte le Università di Milano in mezz'ora circa.

Poiché la convenzione attuativa risale al 2007, si è reso necessario, per poter attuare efficacemente e in linea con le attuali aspettative del mercato la trasformazione dell'edificio in studentato, procedere ad una integrazione della medesima recependo l'evoluzione normativa del settore.

Nel caso specifico, la scelta industriale di CDP Immobiliare è stata quella di non realizzare direttamente la struttura ma di vendere il cespite ad operatori specializzati, una volta completato l'iter di aggiornamento della convenzione e annullato quindi il rischio urbanistico.

Nell'immagine riportata di seguito è rappresentato lo studio di una ipotetica distribuzione di camere, utilizzato per rappresentare agli investitori le potenzialità dell'immobile.



UCP 3 _Edificio 3 Edificio soggetto a Vincolo da parte della Soprintendenza, superficie costruita c.ca 20.000 mq fuori terra, piano interrato (c.ca 4.000 mq)_ Destinazione urbanistica ammessa: Residenza universitaria SLP 14.000 mq; funzioni compatibili SLP 2.000 mq

Sezione Edificio 3 - Ipotesi progettuale

Pianta piano Tipo (ipotesi progettuale)

Vista Edificio 3 da Viale Suzzani

The complex block contains architectural information for 'Edificio 3'. At the top, a text box provides details: 'UCP 3 _Edificio 3', 'Edificio soggetto a Vincolo da parte della Soprintendenza, superficie costruita c.ca 20.000 mq fuori terra, piano interrato (c.ca 4.000 mq)_ Destinazione urbanistica ammessa: Residenza universitaria SLP 14.000 mq; funzioni compatibili SLP 2.000 mq'. Below this, on the left, is a vertical cross-section drawing of the building, showing multiple floors and a central core, with the caption 'Sezione Edificio 3 - Ipotesi progettuale'. To the right of the cross-section is a detailed floor plan of a typical floor, showing a grid of rooms and corridors, with the caption 'Pianta piano Tipo (ipotesi progettuale)'. At the bottom right is a 3D architectural rendering of the building's exterior, showing a modern multi-story structure with a mix of materials, viewed from Viale Suzzani, with the caption 'Vista Edificio 3 da Viale Suzzani'.

