



Affitti studenti più selettivi, a fare la differenza sono atenei città e qualità immobili

Descrizione

(Adnkronos) Non più una corsa generalizzata dei canoni, ma un mercato degli affitti universitari sempre più differenziato, nel quale pesano la capacità attrattiva degli atenei, la città scelta per studiare, la vicinanza alle sedi universitarie e la qualità dell'immobile. Alla vigilia della ripresa dell'anno accademico, la fotografia di SoloAffitti restituisce un'Italia universitaria a più velocità: per una stanza singola si può partire dai 150 euro di Potenza e arrivare ai 700 euro di Milano, mentre a Roma la nuova fascia "premium" dello student housing spinge le singole fino a 1.000 euro al mese. E nella Capitale compare un fenomeno ancora più estremo: immobili provenienti dal mercato degli affitti brevi e riconvertiti per gli studenti vengono proposti con stanze doppie che possono raggiungere 1.200-1.500 euro al mese. Il dato più interessante, però, riguarda la direzione che sta prendendo il mercato. Dopo anni nei quali l'aumento dei prezzi aveva interessato in maniera piuttosto trasversale le città universitarie, oggi emerge una maggiore selettività. Le richieste tendono a crescere laddove gli atenei riescono a proporre un'offerta formativa percepita come innovativa e attrattiva, mentre ristagnano nelle realtà universitarie che esercitano una minore capacità di richiamo. Nel complesso il mercato appare stabile rispetto allo scorso anno, ma dietro questa stabilità si muovono dinamiche molto diverse da città a città. Il caso più evidente è Milano, dove la domanda di stanze registra una flessione anche per effetto del crescente successo degli studentati.

Cambiano anche le caratteristiche dell'alloggio cercato. La stanza singola resta la soluzione preferita dagli universitari, insieme al wifi e alla vicinanza all'ateneo. Si affacciano però nuove esigenze: soprattutto al Sud acquista importanza la presenza dell'aria condizionata, mentre cresce l'interesse per formule che consentano di conoscere da subito l'esborso mensile complessivo, con canone e spese incluse. Anche il calendario della domanda si modifica: il semestre filtro di Medicina tende a dividerla in due momenti, con una prima tranche tra settembre e ottobre e una seconda tra febbraio e marzo.

La forbice territoriale resta molto ampia. Potenza presenta il valore minimo più basso tra le città analizzate: una singola si colloca tra 150 e 350 euro al mese, con punte che restano intorno ai 350 euro. A Teramo il range è compreso tra 180 e 300 euro; la soglia dei 300 euro viene raggiunta in zone ben servite, non necessariamente in prossimità dell'ateneo. Anche a Reggio Calabria si parte da

180 euro e si arriva a 300 euro, in questo caso senza spese. A Catanzaro una stanza singola costa tra 200 e 350 euro, con un massimo indicato di 350 euro. A Pescara il range ordinario si colloca tra 250 e 300 euro, mentre le soluzioni con i canoni più elevati possono arrivare a 350 euro. A Siena si va da 250 a 400 euro, con punte di 450 euro.

A Forlì i canoni si muovono tra 250 e 350 euro al mese. La stessa fascia ordinaria si ritrova a Lecce, dove una singola costa tra 250 e 350 euro, ma può raggiungere 400-420 euro per le soluzioni più costose. A Genova si va ugualmente da 250 a 350 euro, con punte comprese tra 380 e 400 euro. A Bari la forchetta sale a 280-450 euro, con un valore massimo che si attesta sui 450 euro. A Napoli, invece, l'escursione è particolarmente ampia: si parte da 300 euro e si può arrivare a 590 euro al mese per una stanza singola. A Pisa il valore indicato per una stanza singola di 350 euro, mentre le punte possono arrivare a 500 euro. A Pavia il mercato ordinario si colloca tra 350 e 500 euro, ma per le soluzioni con i canoni più elevati si possono raggiungere i 600 euro. Tra le città più care della rilevazione c'è Firenze, dove per una singola servono normalmente tra 450 e 550 euro al mese. Il valore può salire fino a 750 euro nel centro storico e nell'area del polo delle Scienze sociali.

A Milano una stanza singola costa tra 500 e 650 euro, con valori massimi che oggi raggiungono i 700 euro. Il capoluogo lombardo presenta una dinamica diversa rispetto a quella che ci si potrebbe attendere guardando soltanto ai prezzi: le richieste risultano in calo e uno degli elementi che contribuiscono a spiegare la flessione è il crescente successo degli studentati, che stanno sottraendo una parte della domanda al tradizionale mercato delle stanze in locazione. È un segnale significativo perché mostra come il prezzo non sia l'unica variabile in grado di determinare gli equilibri del mercato. La presenza di un'offerta abitativa specificamente destinata agli universitari può incidere sulle scelte degli studenti e modificare la domanda anche in una delle piazze tradizionalmente più tese e costose d'Italia.

A cambiare non sono soltanto i prezzi. Dalla rilevazione emerge una relazione sempre più evidente tra la capacità degli atenei di attrarre studenti e l'andamento del mercato immobiliare locale. Se negli anni scorsi si osservava un rialzo dei canoni generalizzato e sostanzialmente legato dalla qualità degli atenei e delle città, oggi le richieste aumentano soprattutto nelle realtà in cui le università propongono un'offerta innovativa, mentre si osserva una maggiore stagnazione laddove le facoltà non presentano particolari elementi di attrazione. Un cambiamento che contribuisce a spiegare perché, dietro una sostanziale stabilità complessiva del mercato rispetto allo scorso anno, si nascondano situazioni locali molto diverse. La competizione tra città universitarie passa quindi sempre di più anche dalla capacità degli atenei di attrarre e trattenere studenti.

Sul fronte della casa, la stanza singola continua a essere la soluzione preferita dagli studenti. Tra le caratteristiche considerate prioritarie ci sono inoltre il wifi e la vicinanza all'ateneo. Accanto a queste esigenze ormai consolidate ne emergono di nuove. Nelle città del Sud viene segnalata una crescente attenzione alla presenza dell'aria condizionata, mentre sul fronte economico si fanno strada le formule "canone + spese incluse", che permettono allo studente e alla famiglia di avere fin dall'inizio una maggiore certezza sul costo complessivo dell'alloggio. Un effetto specifico sul mercato arriva dal semestre filtro di Medicina. La domanda degli studenti tende infatti a dividersi in due tranches: la prima concentrata tra settembre e ottobre, in coincidenza con l'avvio dell'anno

accademico, e una seconda tra febbraio e marzo.

Il divario si allarga ulteriormente quando si passa agli immobili di fascia alta, nuovi o ristrutturati e collocati nelle immediate vicinanze degli atenei. È qui che prende forma un vero segmento "premium" dello student housing, con quotazioni nettamente superiori a quelle del mercato tradizionale. Nell'area della Sapienza i canoni salgono a 800-900 euro; attorno a Roma Tre si arriva a 750-800 euro. Nell'area della Luiss la fascia premium oscilla tra 800 e 1.000 euro, il livello massimo rilevato per una stanza singola. Per la Lumsa si va da 800 a 950 euro, mentre nell'area di Tor Vergata il valore indicato è di 650 euro. A Roma si possono così individuare due dinamiche nettamente differenti. Nelle zone periferiche e semicentrali i canoni risultano stabili, mentre nelle immediate vicinanze degli atenei e per gli immobili nuovi o ristrutturati si registra un incremento compreso tra il 5 e il 10%. La distanza tra i diversi segmenti è ormai molto ampia: nella stessa città una singola può partire dai 350 euro delle soluzioni più economiche nell'area di Tor Vergata e arrivare ai 1.000 euro degli immobili premium vicini alla Luiss.

Ma è un altro fenomeno a segnare l'estremo superiore del mercato romano. Una parte degli immobili precedentemente destinati agli affitti brevi viene oggi riconvertita per intercettare la domanda degli universitari. In alcuni casi si tratta di prodotti collocati nella fascia alta del mercato, con stanze doppie proposte a canoni compresi tra 1.200 e 1.500 euro al mese. Il dato completa la fotografia di un mercato fortemente segmentato: accanto alla tradizionale stanza nell'appartamento condiviso compare un'offerta pensata per una clientela universitaria con una capacità di spesa decisamente superiore. Roma concentra così tre fenomeni: un divario molto ampio tra le diverse aree universitarie, la nascita di una vera fascia premium che raggiunge i 1.000 euro per una singola e la riconversione degli ex affitti brevi, con valori che possono arrivare a 1.500 euro per una doppia.

Il mercato degli affitti universitari sta diventando molto più selettivo. Negli anni scorsi abbiamo assistito a una crescita dei canoni piuttosto generalizzata; oggi vediamo invece che a fare la differenza sono sempre di più la capacità di attrazione dell'ateneo, la posizione e la qualità dell'immobile. spiega Silvia Spronelli, ceo di SoloAffitti. Nella stessa città possono ormai convivere segmenti completamente diversi: Roma ne è un esempio evidente, con una singola che può partire da 350 euro e arrivare a 1.000 euro nella fascia premium e con il nuovo fenomeno degli immobili provenienti dagli affitti brevi. Ma è significativo anche ciò che accade a Milano, dove, nonostante canoni che raggiungono i 700 euro, la domanda risente della crescente concorrenza degli studentati. Per gli studenti, inoltre, non conta solo trovare una stanza: pesano la qualità dell'abitazione, i servizi, la vicinanza all'università e la certezza dei costi. Non esiste, insomma, un unico mercato degli affitti universitari: sono la capacità delle città e degli atenei di attrarre studenti e la qualità dell'offerta abitativa a determinare sempre di più domanda e prezzi.

?

economia

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione

Settembre 1, 2026

Autore

redazione

default watermark