

camp1us

SCENARI IMMOBILIARI[®]
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

Secondo Osservatorio sulle nuove forme di residenza per studenti, giovani e lavoratori

novembre 2019

Secondo osservatorio sulle nuove forme di residenza per studenti, giovani e lavoratori

novembre 2019

Si tratta di un Rapporto riservato. Nessuna parte di esso può essere riprodotta, memorizzata in un sistema di ricerca automatica, inserita all'interno di un sito Internet, trasmessa in qualsiasi forma o tramite qualsiasi supporto (meccanico, fotocopiatura o altro), escluse le citazioni giornalistiche, senza autorizzazione scritta di SCENARI IMMOBILIARI. SCENARI IMMOBILIARI è un marchio registrato. Tutti i diritti riservati.

Sommario

Abstract	5
Introduzione	6
1. Le dimensioni del mercato: la quantificazione e le caratteristiche degli studenti universitari e dei giovani lavoratori	9
1.1 I trend demografici del futuro	
1.2 Quantità e qualità della domanda: gli studenti universitari, la loro provenienza e l'attitudine alla mobilità	
<i>Approfondimento 1 – I finanziamenti europei e gli studenti Erasmus+ in Italia</i>	
<i>Approfondimento 2 – Posizionamento degli atenei italiani rispetto al panorama internazionale</i>	
1.3 Gli young professional e le tendenze del mercato del lavoro: partnership tra ateneo e azienda	
2. L'offerta immobiliare per gli studenti e dei giovani lavoratori	34
2.1 L'offerta strutturata di posti letto: Dsu, Ccum, Acru	
2.2 Residenza gestita vs libero mercato	
<i>Approfondimento 3 – Sintesi delle principali disposizioni normative riguardanti l'edilizia privata sociale</i>	
2.3 Il costo della residenzialità per studenti in Italia: modelli a confronto	
3. Il mercato della residenza per studenti universitari	49
3.1 Il mercato della locazione residenziale in Italia	
<i>Approfondimento 4 – Sintesi tipologie contrattuali mercato abitativo</i>	
3.2 I principali investimenti	
4. Innovazione e competizione	60
4.1 La progettazione dell'innovazione: i catalizzatori urbani	
4.2 Il "Living" un comparto innovativo e in evoluzione	
4.3 Student housing: un "prodotto" eco-sostenibile	
4.4 Dotazione dei servizi e innovazione nella gestione	
5. Rating	72
5.1 L'evoluzione didattica e l'innovazione urbana	
5.2 Territori innovativi e università: la scelta delle città	
5.3 Gli indicatori	
5.4 Metodologia	
5.5 Risultati	

Abstract

Il Secondo Osservatorio sulle nuove forme dell'abitare collettivo per gli studenti universitari e i giovani lavoratori racconta il nuovo comparto immobiliare residenziale, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta, la fotografia attuale del nostro Paese, in riferimento sia alle sue dinamiche contemporanee che alle opportunità di investimento, sottolineando l'importanza della componente amministrativa delle singole realtà territoriali rispetto al tema più ampio dell'abitare, con un confronto a distanza di dodici mesi.

Le scelte della domanda sono legate non solo all'offerta didattica e lavorativa ma anche a dinamiche locali, quali l'infrastrutturazione dei territori, l'appetibilità socioculturale derivante dalle trasformazioni della struttura economica di alcune città, la capacità attrattiva anche mediatica dei luoghi di studio e di lavoro.

Le propensioni migratorie del tipo di domanda che in questo Osservatorio si analizza, eterogenea per provenienza, gusti, interessi ma caratterizzata da un comune obiettivo, conoscere e crescere, comportano l'interrogarsi sulla sua consistenza e solidità, sulle sue particolari necessità, e nello stesso tempo l'indagare il sistema abitativo italiano, in relazione sia alla sua quantità in valore assoluto che alla qualità architettonica e appetibilità rispetto ai bisogni moderni.

Il Secondo Osservatorio si pone quindi questo obiettivo, individuare gli elementi che rendono un sistema vincente, passando attraverso un percorso che va dall'attrattività delle Università, alla presenza attiva delle aziende, alla capacità del mercato immobiliare locale di rinnovarsi, alla volontà delle pubbliche amministrazioni, per giungere alla definizione di un nuovo concetto di innovazione.

*Giovani e cambiamento sono facilmente assimilabili, i nostri territori, anche quelli considerati minori, possono aggiungere a questo binomio eccellenza, ricchezza, ricerca in ambito pubblico e privato, **innovazione** appunto, in un concetto più ampio e completo.*

- Attrattività del Paese: le tendenze future della domanda e la capacità innovativa del mercato immobiliare delle Pbsa
-

Introduzione

L'emergere e l'affermarsi dell'**economia della conoscenza** ha dato origine a nuovi scenari di tipo economico, sociale e politico. In questo contesto la conoscenza diventa un bene per generare valore, capace di innescare processi innovativi permanenti che richiedono sempre più elevati livelli di formazione. Gli strumenti idonei a coltivare un adeguato "capitale umano" devono essere messi al centro delle politiche di crescita e di sviluppo dell'intero sistema Paese: conoscenze, competenze e abilità specifiche diventano protagonisti indiscussi per incentivare e sviluppare la società civile e il benessere sociale, anche in relazione a economie maggiormente avanzate rispetto all'Italia.

La forte interazione tra istituzioni legate al mondo della didattica e la scena lavorativa contemporanea deve essere considerata la chiave di volta per coltivare innovazione e promuovere strategie per lo sviluppo nazionale, cercando di individuare indirizzi e vocazioni specifiche, insistendo per coltivare talenti e peculiarità al fine di colmare il gap tra nord e sud del Paese.

Le Università e la loro capacità di generare una proficua rete di conoscenze devono diventare lo strumento principe di un dato territorio per veicolare e affrontare le sfide peculiari della contemporaneità: i cambiamenti che le nostre realtà territoriali sono chiamate ad affrontare sia in termini di sviluppo tecnologico che rispetto alle nuove esigenze sociali, restituiscono l'importante necessità di creare interrelazioni forti tra le istituzioni e il mondo del privato.

La multidisciplinarietà contemporanea a livello urbano e sociale, la sua affermazione e competitività rispetto a un confronto con realtà assimilabili per economie di scala e attrattività umana, portano a considerare **l'intelligenza urbana** come elemento imprescindibile per innescare progetti di rigenerazione urbana anche per specifici comparti immobiliari come quello della residenzialità per studenti e giovani lavoratori.

La smartness urbana è sinonimo di crescita sia in chiave quantitativa che secondo una lettura maggiormente economica e di investimento immobiliare.

La definizione di città smart è univoca e condivisa a livello globale: sul territorio italiano la città più intelligente in riferimento alla definizione è Milano che ha avviato nel lungo periodo azioni atte a far nascere il suo attuale rinascimento urbano; come una calamita è riuscita ad attirare a sé l'attenzione prima di massa critica locale e, in un secondo momento, di importanti investitori internazionali.

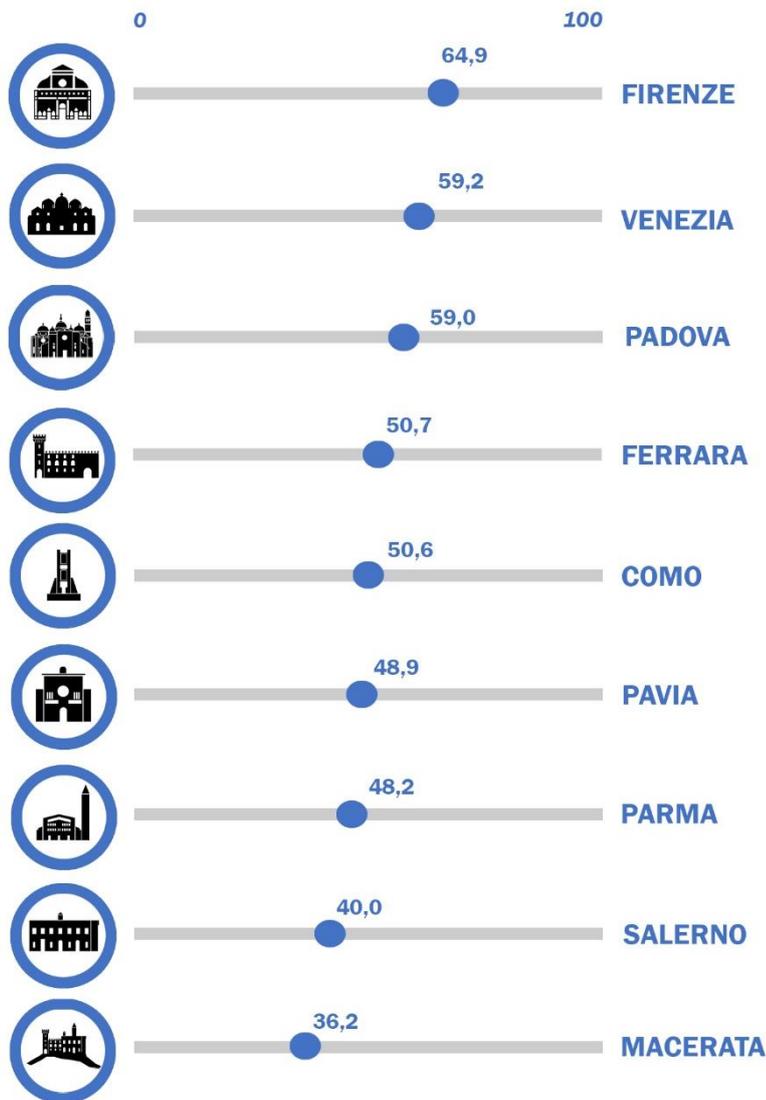
La smartness di Milano, oltre che creare valore aggiunto per il suo perimetro amministrativo, permette di seminare i germogli dell'innovazione in altre città italiane.

Per quanto riguarda il comparto immobiliare della residenza per studenti e giovani lavoratori, le città che maggiormente presentano i prodromi dell'innovazione sono quelle che gestiscono un numero rilevante di studenti (superiore ai cento mila iscritti) come i territori di Roma, Torino, Bologna e Napoli.

Parallelamente esistono realtà definibili secondarie che, grazie a una popolazione giovane e ricettiva compresa tra i quindici mila e i cinquanta mila abitanti, a una dimensione territoriale adeguata al bacino di utenza che ogni giorno si interfaccia con i servizi della città e ai fondamenti economici forti, possono essere scenario di azioni sinergiche volte a incrementare le performance economiche e immobiliari sia alla scala comunale che dell'intero contesto nazionale.

Le città, individuate nel presente Osservatorio, e identificabili in Firenze, Padova, Salerno, Parma, Venezia, Pavia, Ferrara, Como e Macerata possono puntare dipendentemente dalle proprie dimensioni, anche grazie alla forte presenza di attività culturali a elevata specializzazione e alta formazione, a innescare processi anche di natura immobiliare per competere con le realtà europee della formazione terziaria.

Classifica – il punteggio delle nove città innovative



Elaborazione Scenari Immobiliari

Nei prossimi dieci anni queste città dovranno a dare casa alla nuova domanda immobiliare. La scarsità di un patrimonio residenziale adeguato alle esigenze della nuova popolazione, indica la possibilità di creare una filiera maggiormente strutturata capace di mettere a sistema gli elementi a disposizione. Nella prospettiva al 2030 è possibile ipotizzare una maggiore copertura territoriale di quella che comunemente è identificata come residenza gestita con servizi accessori.

Conseguentemente a tale ipotesi di crescita, le città approfondite nel presente Osservatorio, potranno realizzare un incremento di offerta residenziale capace di fornire una risposta

abitativa alle generazioni native digitali. Nelle nove città, grandi, medie e piccole, è possibile immaginare la necessità minima di quattro mila nuovi posti letto, con un investimento complessivo stimato pari a circa duecentocinquanta milioni di euro e ricadute positive sulla strutturazione del mercato residenziale italiano, sullo stock complessivo e sulle sue conseguenti peculiarità architettoniche. Il valore immobiliare, generato dalla messa a sistema di tutte le azioni necessarie a realizzare l'investimento, si stima possa raggiungere un risultato quattro volte più consistente del costo iniziale.

Le ricadute positive generate dall'industria immobiliare facilitano operazioni di rigenerazione urbana e valorizzazione del territorio. Lo studentato, visto come nuova emergenza urbana, diventa un tassello chiave per la realizzazione di organismi complessi, dove processi e strategie innovative trovano la giusta collocazione.

Prodotti immobiliari capaci di diventare servizio per la collettività, attirano tipologie di utenti eterogenei, incrementando il valore del percepito fisico e immobiliare del contesto e, conseguentemente, rafforzano i fondamenti economici del territorio.

1. Le dimensioni del mercato: la quantificazione e le caratteristiche degli studenti universitari

1.1 I trend demografici del futuro

La concentrazione demografica di un territorio costituisce il requisito fondamentale per individuare e quantificare la massa critica capace di generare nuova domanda di beni e servizi, sostenendo così lo sviluppo socioeconomico dell'intero ambito di analisi.

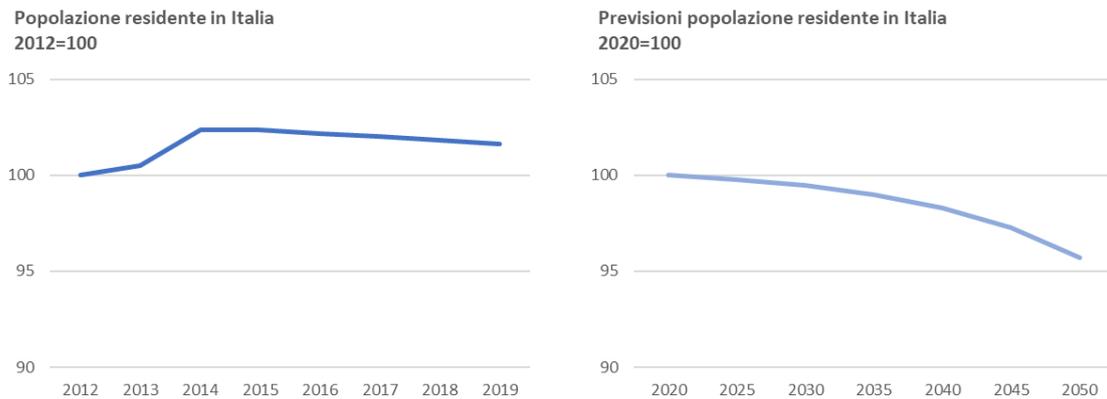
La complessità derivante dalla eterogeneità anagrafica e dalla disomogenea densità abitativa determina richieste e necessità all'interno del Paese. Alla base di una nuova concezione di sviluppo territoriale che conduce a un sempre più evidente desiderio di innovazione, tema peculiare della fase storica che stiamo attraversando, c'è l'intercettazione dei bisogni della popolazione residente, le loro molteplici esigenze in termini di servizi e di spazi costruiti.

Gli ultimi dati demografici a disposizione riguardanti i tassi di natalità, mortalità, età, migrazioni, offrono la possibilità di dare una prima lettura sintetica e i risultati evidenziano come i cambiamenti in atto siano in grado di influenzare i trend macroeconomici del lungo periodo, ma anche del breve e medio. Secondo le stime Istat, a inizio gennaio 2019 la popolazione residente in Italia ammontava a 60,36 milioni, con un decremento rispetto all'anno precedente dello 0,20 per cento. Poche realtà hanno registrato una variazione positiva, capofila di questa crescita sono la provincia di Roma, che ha visto un incremento della popolazione residente negli ultimi sei anni di circa l'8,7 per cento, e la provincia di Milano, che ha visto crescere i suoi residenti di una quantità superiore al sette per cento.

Complessivamente, dal 2012 a oggi, gli incrementi demografici hanno riguardato prevalentemente i territori del nord della Penisola. La provincia di Parma è cresciuta del 5,73 per cento, quella di Rimini del 5,28 per cento, di Bolzano del 5,24 per cento. Le realtà localizzate nel sud Italia che hanno visto un aumento della popolazione negli ultimi sei anni sono rare: le provincie di Latina e di Ragusa con un aumento rispettivamente del 5,57 per cento e del 4,29 per cento.

La variazione positiva della popolazione residente è da imputare prevalentemente a due fattori: il miglioramento delle condizioni di salute medie delle popolazioni, che ha portato l'aspettativa di vita a livelli più alti rispetto ai decenni precedenti, e il saldo migratorio positivo, che mitiga il saldo naturale generalmente in lieve contrazione. L'unica fascia della popolazione che ha registrato un incremento in valori assoluti è quella degli over 65, passati da 11,6 milioni a poco più di tredici. Questa tendenza non riguarda esclusivamente il territorio italiano o il vecchio continente, ma interessa, in modo differente, le maggiori economie mondiali.

Diversamente il saldo migratorio con i paesi stranieri è in forte crescita, dal 2011 a oggi l'indicatore è aumentato del 27 per cento, ma il peso della componente è fortemente suscettibile a modifiche, dipendenti da dinamiche che si verificano non solo a livello italiano ma relative alle pressioni migratorie dei paesi di origine e alle diverse condizioni politiche, sociali e del mercato del lavoro.



Fonte: Demo Istat

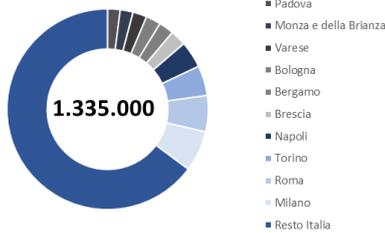
Le previsioni relative ai prossimi anni sono caratterizzate dall'aumento dell'aspettativa di vita e dall'invecchiamento della popolazione. È in atto una rivoluzione demografica che comporterà modifiche nella struttura economica nazionale e, di conseguenza, nei trend del mondo del lavoro.

Parte del processo di invecchiamento è facilmente ascrivibile al transito della generazione dei baby boomers (i nati tra il 1945 e il 1965) all'attiva avanzata. La piramide demografica attuale da già evidenzia di sbilanciamenti, perché l'età media al 2018 si attesta intorno ai quarantacinque anni e la quota di popolazione over 65 pesa per poco meno del ventidue per cento. Gli scenari prospettici, da considerare con l'alea di incertezza che previsioni di lungo e lunghissimo periodo comprendono, vedono un aumento della popolazione definita "inattiva" che nel 2050 formerà il trentadue per cento del totale, considerando sempre lo scenario mediano.

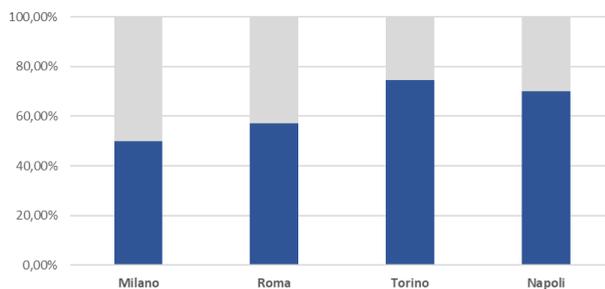
Per descrivere il trend demografico e poter usufruire delle risultanze come base per indirizzare gli investimenti, va considerato l'indicatore della mobilità interna. Nel 2017 il volume complessivo di "nuovi nomadi" è stato di 1,34 milioni, dato in linea con l'anno precedente.

I territori maggiormente attrattivi corrispondono alle province dei grandi centri urbani. La città è tornata a essere un importante polo per la popolazione in età lavorativa perché le opportunità che il mercato del lavoro offre in queste aree, a cittadini con età compresa tra i venti e i trentanove anni, sono superiori alla media nazionale e sono considerate un volano per rilanciare l'economia, con conseguenti forti squilibri in termini di capacità economica delle singole regioni. Altra componente da considerare per giustificare la capacità catalizzatrice di un territorio è sintetizzabile nell'offerta di servizi di welfare e nella propensione a rispondere ai desiderata dei nuovi cittadini.

Mobilità interna - 2017
province di destinazione



Trasferimenti intraprovinciali e interprovinciali



Fonte: Istat

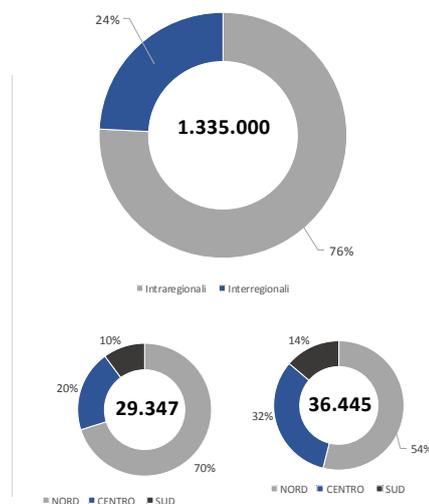
La direttrice che guida il cambio di residenza va dal Mezzogiorno al centro e nord Italia.

Circa il ventiquattro per cento dei movimenti è interregionale. Il maggior numero di nomadi si contra in Lombardia: 273mila abitanti hanno deciso nel corso del 2017 di cambiare comune di residenza, di questi l'ottantacinque per cento ha scelto di migrare verso comuni localizzati all'interno della stessa regione di cui uno su quattro ha scelto la provincia di Milano per intraprendere una nuova esperienza di vita.

La Campania è la regione del sud Italia con il maggior numero di migranti. Anche in questo caso si tratta per più del settanta per cento di movimenti intraregionali con la provincia di Napoli che nel 2017 è riuscita ad attrarre circa 46mila nuovi abitanti. Le migrazioni verso altre regioni sono dirette prevalentemente verso la Lombardia (il sei per cento degli spostamenti totali) e la regione Lazio (corrispondente al cinque per cento del totale).

Gli abitanti della Campania e della Sicilia, che rappresentano il primo e il secondo territorio del Mezzogiorno per mobilità interna, scelgono come mete fuori regione comuni localizzati nel nord della Penisola. Escludendo i cambi di residenza che avvengono nella stessa regione, i flussi migratori verso la Sicilia si attestano intorno alle trenta mila unità mentre quelli atterrati in Campania raggiungono quota 36mila.

Movimenti
Mobilità interna - 2017



Arrivi in Sicilia*
*esclusa la regione di appartenenza

Arrivi in Campania*

Fonte: Istat

Per concludere, il futuro demografico della popolazione appare già scritto. La messa in atto di azioni finalizzate a incidere sul comportamento può lievemente modificare le tendenze in corso ma difficilmente potranno cambiare i risultati.

Il peso della popolazione inattiva aumenterà, la riduzione della popolazione fra i quindici e i cinquanta anni diventerà evidente.

Istat ed Eurostat raccontano i possibili scenari al 2020 e al 2030, concordanti su un argomento: la diminuzione del numero di bambini in età scolare. Il dato del 2020 è certo, perché questi bambini sono già nati, infatti le variazioni sono limitate a poche migliaia su un massimo di circa nove mila (indicatore scenario mediano da Istat).

Lo scenario al 2030 racconta una variazione negativa tra i seicento mila, come decrescita base, e i 1,2 milioni, in uno scenario a bassa fecondità e assenza di migrazione.

Quali ricadute avrà la modifica della struttura della popolazione sul sistema universitario nazionale e sulla domanda degli studenti e dei giovani lavoratori?

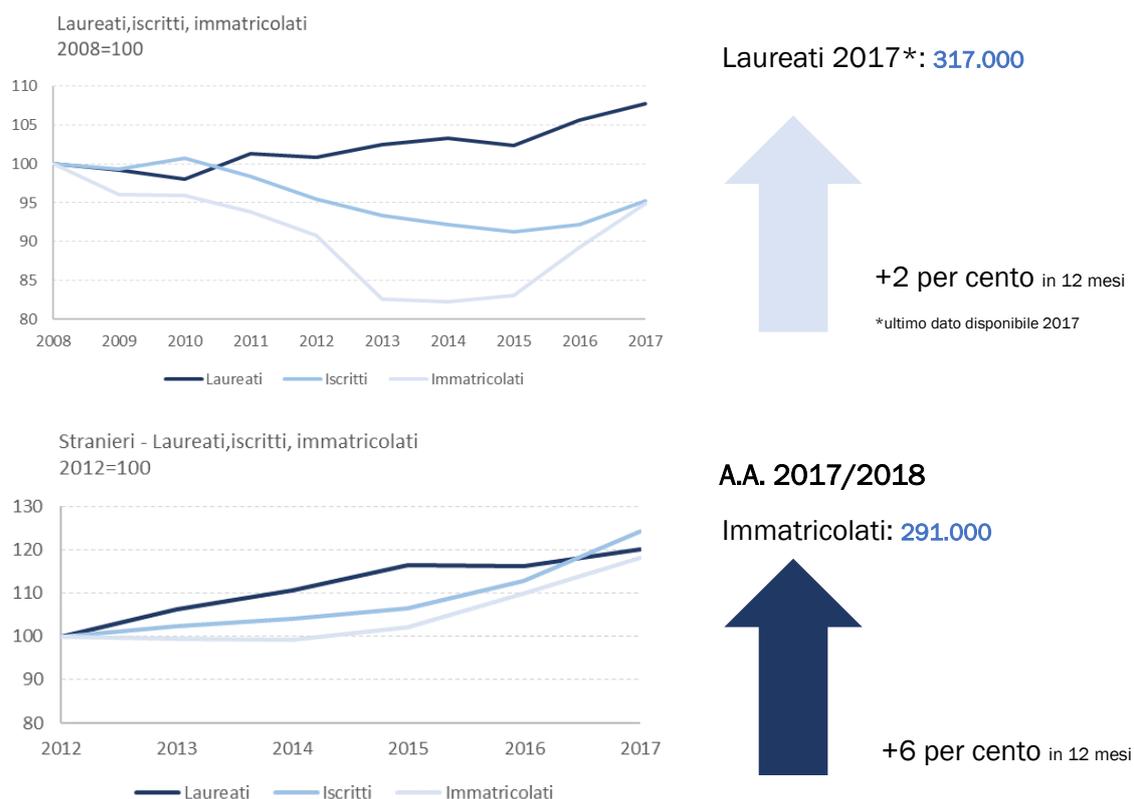
Da un lato sarebbe insignificante in questa sede fare previsioni a quaranta, cinquanta anni, perché in questo lasso di tempo si assisterà probabilmente a una modifica radicale dell'attività lavorativa e formativa; dall'altro, la quota di popolazione laureata dei giovani tra i venticinque e i 34 anni non supera il venticinque per cento contro una media europea superiore al 36 per cento.

È quindi possibile presumere che, con le ricorrenti fluttuazioni annue nei diversi atenei, nel medio lungo periodo l'ammontare complessivo degli studenti universitari confermerà i risultati dell'ultimo triennio, con ancora un incremento della domanda teorica.

1. Le dimensioni del mercato: la quantificazione e le caratteristiche degli studenti universitari

1.2 Quantità e qualità della domanda: gli studenti universitari, la loro provenienza e l'attitudine alla mobilità

Gli studenti universitari iscritti all'anno accademico 2017/2018¹ sono stati un milione 725mila; prosegue quindi il trend di crescita già registrato lo scorso anno, con un incremento del 4,3 per cento.



Fonte: Ustat e Miur

La stabilizzazione del numero di iscritti è ascrivibile principalmente alla tipologia di offerta formativa: nonostante non siano ancora stati raggiunti i numeri di una decade fa, quando la quota totale di studenti superava 1,8 milioni, le università e i poli formativi di terzo livello agiscono per mantenere costate sia il numero degli iscritti che la massa critica di nuovi immatricolati. I corsi di laurea a numero chiuso sono in aumento, come conseguenza di un dimensionamento dovuto sia alla carenza di nuovi spazi dedicati alla didattica che alle procedure di assegnazione agli atenei del personale docente.

L'analisi dei flussi relativi alla ripartizione geografica delle iscrizioni evidenzia il perdurare delle preferenze degli studenti per i poli didattici di grandi dimensioni. Tutte le dieci città universitarie che contano un numero di iscritti superiore ai quaranta mila registrano un

¹ ultimo dato disponibile a inizio novembre 2019

incremento del numero degli studenti rispetto al precedente anno accademico a eccezione di Catania che riporta un decremento di alunni del due per cento.

Le città che ospitano le università in cui è avvenuto un incremento significativo del numero di iscritti sono localizzate prevalentemente nella parte settentrionale del Paese, all'interno di realtà territoriali che innescano una rete di relazioni trasversali ed eterogenee con realtà urbane assimilabili. È il caso di Como, Ferrara e Bergamo che hanno visto crescere rispettivamente del venti per cento, del 26 per cento e del dodici per cento il numero di iscritti.

L'incremento è dovuto inoltre a scelte, talvolta radicali, dei Rettori fra cui la soppressione del numero chiuso, come il caso del corso di medicina per l'università di Ferrara.

Durante gli ultimi dodici mesi si è consolidato il calo di appeal delle città universitarie localizzate in territori meno performanti anche da un punto di vista economico e innovativo per quanto riguarda l'offerta dei servizi alla persona e dalla possibilità di garantire welfare urbano.

La scelta della sede degli studi universitari è sempre più legata alla qualità dell'ateneo ma anche alla capacità, inclusa quella amministrativa, di rilanciare il territorio stesso. Infatti, l'attrattività di un ambito urbano viene giudicata confrontando non solo i temi della formazione scolastica individuale, ma tutti quegli elementi complementari necessari alla formazione, oggi definita trasversale, fondamentali per affrontare le sfide professionali del futuro.

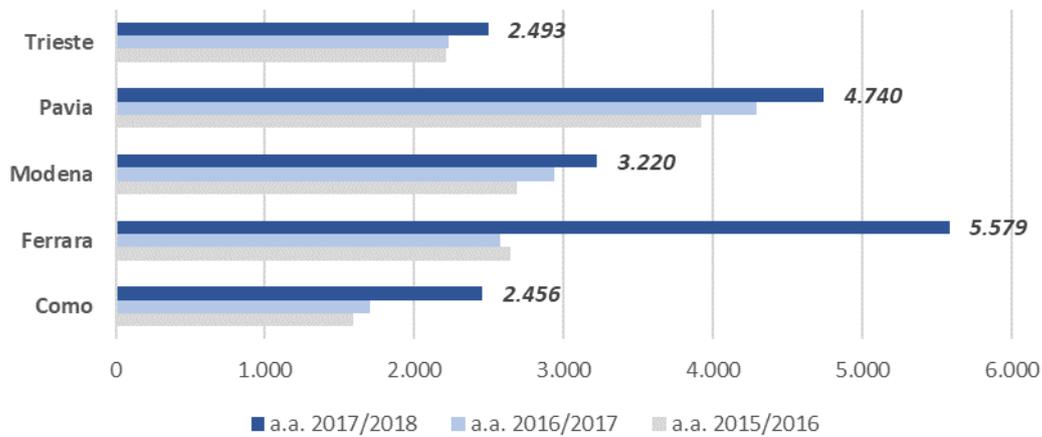
La trasformazione che sta avvenendo all'interno del panorama italiano di molte università, sta dimostrando la particolare capacità attrattiva sia rispetto alla scala nazionale che a quella internazionale. Continua infatti il trend positivo delle iscrizioni di studenti con residenza all'estero che ha raggiunto quota 29mila, con un incremento del sedici per cento rispetto all'a.a. 2016/2017. La variazione positiva si verifica prevalentemente nelle realtà del nord e del centro Italia, in quelle città che, per comparazione, ospitano quelli che vengono definiti grandi e mega atenei.

Raggiungere alti livelli di formazione è uno degli obiettivi che economie avanzate dovrebbero considerare basilare per garantire competitività su scala internazionale. Il livello di scolarizzazione terziaria in Italia, se comparato ad altre realtà europee, è basso.

L'andamento delle immatricolazioni è un buon indicatore per leggere le tendenze future e le ricadute di ampio raggio su tutto il territorio nazionale. Il numero degli immatricolati è aumentato sensibilmente negli anni successivi al decreto 509 del 1999, grazie all'istituzione di due cicli distinti, il primo con durata triennale volto a fornire una formazione generale di base, il secondo con durata biennale per il conseguimento del titolo di studi di tipo specialistico. Il bacino di utenza è cresciuto continuativamente per una decina di anni per poi diminuire sensibilmente. Da circa tre anni, dal 2015, lentamente la tendenza si è invertita e il numero di nuovi iscritti è di poco superiore ai duecentonovanta mila.

Negli ultimi due anni si sono verificate alcune situazioni inaspettate collegate alla crescita della popolazione universitaria di realtà urbane di dimensioni medie e prive di forti elementi di complessità. Fra tutte, Como ha visto un aumento di immatricolati di circa settecentocinquanta unità, Ferrara ha ampliato il numero di nuovi studenti crescendo più del doppio rispetto all'anno accademico precedente.

Immatricolati
n. unità ultimi tre anni

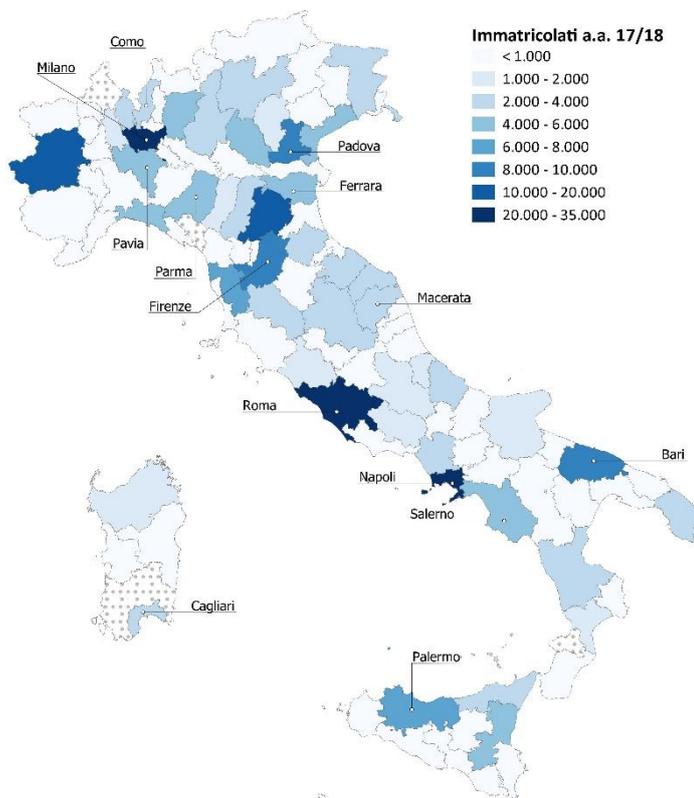


Fonte: Ustat e Miur

Milano, Roma e Napoli mostrano un andamento costante di nuovi iscritti. Le città che ospitano università che ogni anno accolgono più di mille matricole e sono soggette a un decremento di iscrizioni sono localizzate prevalentemente nel Mezzogiorno.

Il ruolo della formazione universitaria, il compito che riveste come infrastruttura sociale e le sue ricadute sul territorio in termini di incremento di qualità del percepito fisico, sono evidenti anche analizzando le scelte operate dagli studenti stranieri. Il periodo di forte rilancio che stanno attraversando molti atenei, soprattutto quelli localizzati nei centri con maggiore capitale umano, porta necessariamente a lavorare sulla componente immobiliare residenziale e sui contemporanei paradigmi che la interessano.

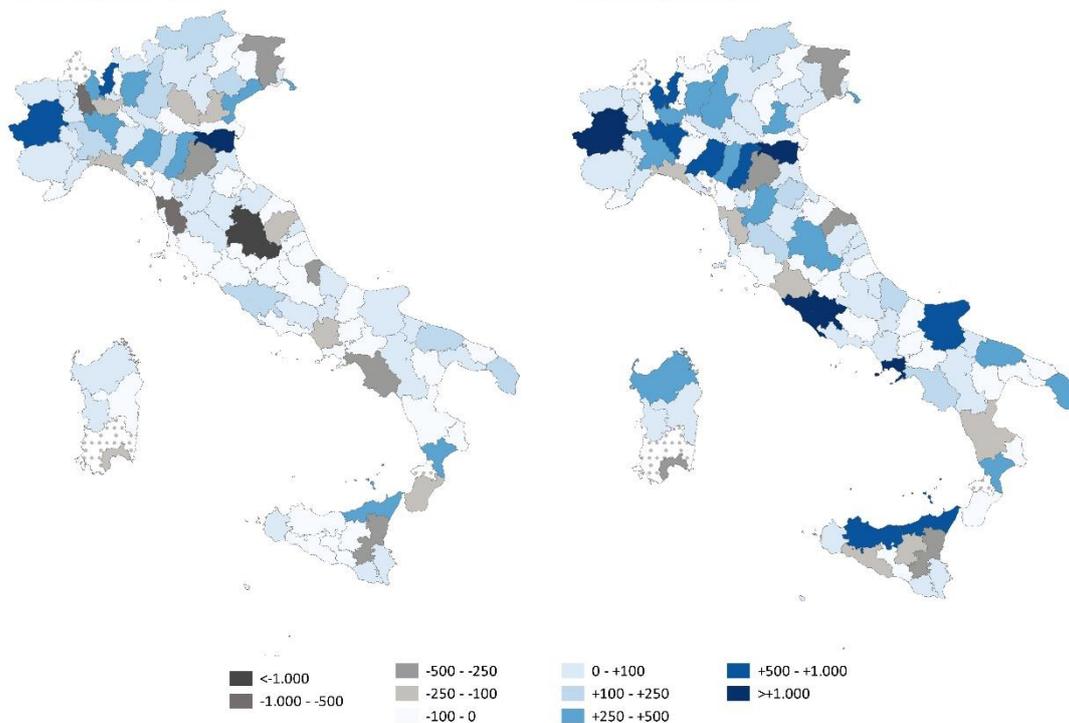
1. Studenti Universitari - Immatricolati



2. Studenti Universitari - Differenza immatricolati

a.a. 17/18-16/17

a.a. 17/18-15/16



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Miur

Approfondimento 1

I finanziamenti europei e gli studenti Erasmus+ in Italia

Il programma Erasmus è un progetto di mobilità studentesca che ha avuto origine nel 1987, per rendere possibile lo scambio interculturale tra gli iscritti alle istituzioni universitarie aderenti all'iniziativa e permettere di effettuare un periodo di studio legalmente riconosciuto in un polo didattico straniero. Oltre a garantire il proseguo degli studi in un territorio culturalmente diverso, mette a disposizione un contributo finanziario di matrice europea supportando così le attività collegate a esso.

Dal 2014 il programma ha cambiato denominazione assumendo l'appellativo di **Erasmus+** raggruppando sotto lo stesso nome programmi di mobilità studentesca afferenti al mondo dell'istruzione, della formazione e dello sport.

Il programma diventa maggiormente sfidante, la pianificazione delle attività si amplia e si compone di azioni settoriali rivolte a una platea maggiormente eterogenea, comprendendo anche studenti appartenenti alle scuole superiori, staff didattico e adulti che intraprendono un percorso di formazione professionale.

Il cambio di strategia mette in evidenza la volontà, da parte delle istituzioni, di creare una rete di conoscenza sempre più interconnessa anche agli obiettivi politici ed economici globali. Il programma, di durata settennale, ha come obiettivo quello di migliorare la cooperazione europea in campo educativo, focalizzando l'attività di studenti e personale didattico coinvolti in ambiti trasversali e multisettoriali della cultura.

Per il prossimo settennio la funzione aggregatrice svolta da questo tipo di programma è, nella volontà delle istituzioni politiche europee, confermata e volta al miglioramento. L'istruzione, la formazione e i giovani sono considerati temi fondamentali per garantire lo sviluppo sociale e culturale e sostenere la crescita economica dell'Unione Europea.

Il programma Erasmus+ assume così dimensione ad ampio respiro, le singole nazioni sono chiamate a intensificare il numero degli scambi anche mediante un sistematico progetto che sensibilizza e rafforza la matrice europea. L'intento è ampliare il numero di persone che possono intercettare questo programma, l'obiettivo, sicuramente ambizioso, è triplicare il numero di partecipanti introducendo misure incentivanti più ampie.

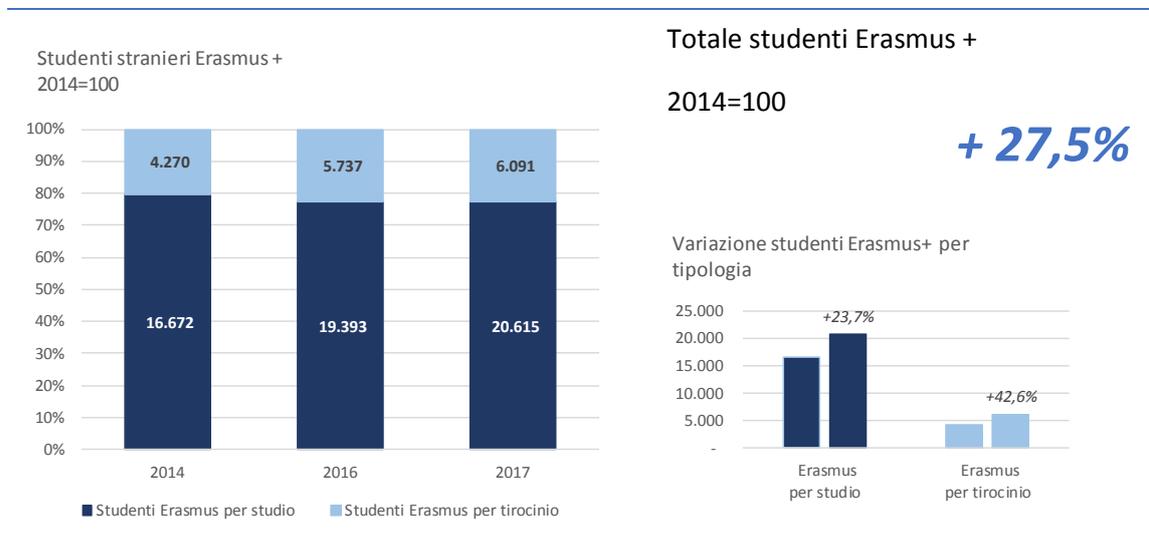
La vera innovazione è pensare l'istruzione all'interno di uno scenario internazionale, immaginando una società più mobile, multiculturale e digitale. La volontà è quella di coinvolgere una platea sempre più ampia, includendo anche soggetti che, a oggi, non presentano le risorse economiche adeguate, ottimizzando così il sostegno finanziario.

La dimensione internazionale agevola le interazioni tra le organizzazioni garantendo la cooperazione tra istituzioni e portando così innovazione nel campo dell'istruzione. La dotazione finanziaria per l'attuazione del nuovo programma è di trenta miliardi, il doppio di quanto previsto dal programma precedente grazie ai risultati positivi ottenuti fino a oggi.

Relativamente all'a.a. 2017/2018, i dati messi a disposizione dall'Agenzia Nazionale Indire, segnalano un incremento della mobilità in entrata: 26.706 studenti hanno scelto l'Italia per intraprendere un percorso temporaneo di studio all'estero, con una variazione positiva del 6,3 per cento rispetto all'anno precedente. L'interesse riguarda sia l'ambito prettamente didattico, che ha visto crescere il numero di giovani in entrata di circa 1.200 unità, che il settore dedicato alle attività di tirocinio, che ha registrato un incremento di circa trecento ragazzi negli ultimi dodici mesi.

Lo stanziamento complessivo per garantire le attività previste dal programma Erasmus+ è stato di complessivi 76 milioni di euro, con un incremento del 42 per cento dall'a.a. 2014/2015; l'importo include il finanziamento delle borse dei beneficiari, il sostegno alle organizzazioni che permettono di creare un network per le attività di studenti e docenti in

mobilità (Organisational Support) e coprono in parte, le situazioni socio-economiche svantaggiate.



Fonte: Agenzia Nazionale Indire

Approfondimento 2

Posizionamento degli atenei italiani rispetto al panorama internazionale

All'interno del ranking realizzato da QS Quacquarelli Symonds, società che realizza analisi e report rispetto al settore universitario in riferimento al contesto globale, vengono messe in competizione anche le città che ospitano le università. Tra gli indicatori determinanti per la classifica sono inseriti alcuni temi ritenuti rilevanti per i giovani studenti contemporanei, tra cui l'appeal e la desiderabilità della città. Viene altresì messa a sistema la capacità del territorio di offrire una buona quantità di prospettive per il futuro delle giovani generazioni.

Milano si posiziona, in relazione ai 6 indicatori utilizzati per redigere la classifica, al 17esimo posto rispetto ai competitor europei e al quarantesimo se comparata alle realtà metropolitane mondiali. Rispetto al ranking analizzato nella scorsa edizione dell'Osservatorio, la prima città italiana perde terreno rispetto ad altre realtà europee nonostante si confermi quella con maggiore appeal internazionale. Anche la capitale d'Italia perde una posizione rispetto alla classifica 2018, occupando il 34esimo posto nel ranking europeo e il settantesimo su scala mondiale; tale risultato conferma la necessità di intraprendere strategie e politiche innovative incentrate su una visione maggiormente internazionale, non solo rispetto al tema della residenzialità per gli studenti ma anche in riferimento al divario culturale e amministrativo della città.

2018	QS Best Student Cities - città europee	Europa	Mondo
=	Londra	1	1
↑	Monaco di Baviera	2	4
↑	Berlino	3	5
↓	Parigi	4	7
↑	Zurigo	5	8
=	Vienna	6	13
=	Edimburgo	7	15
↑	Barcellona	8	21
=	Amsterdam	9	24
↑	Madrid	10	27
↓	Manchester	11	29
↓	Mosca	12	34
↓	Praga	13	35
↑	Dublino	14	37
↓	Stoccolma	15	37
↑	Glasgow	16	39
↓	Milano	17	40
↑	Bruxelles	18	43
↑	Budapest	19	43
=	Copenaghen	20	46

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati QS university ranking 2019

La fotografia restituita dalla classifica di QS permette di considerare l'Italia e, nel caso specifico, le due città con il maggior numero di studenti universitari, poli urbani interessanti per intraprendere politiche volte a migliorare l'attrattività per il sistema universitario e per il territorio che gravita attorno a esse.

Per restituire un quadro completo riferito alla tensione che le città esercitano sugli studenti universitari, risulta fondamentale evidenziare la credibilità, su scala globale, dell'offerta formativa riferita ai macro ambiti di insegnamento.

Un sistema formativo di terzo livello competitivo a scala europea in primo luogo e, secondariamente, concorrenziale rispetto a dinamiche globali, consente la realizzazione di una solida base per ipotizzare scenari sfidanti per il futuro.

La capacità del sistema universitario di generare una proficua rete di conoscenze diventa lo strumento principale per donare al territorio credibilità a livello globale, sostenendo lo sviluppo economico dell'intero sistema Paese anche grazie alla capacità dello stesso di attirare nuovo capitale umano qualificato. L'arricchimento culturale che ne deriva porta ricadute interessanti sia sui giovani che sui principali driver socioeconomici di una data area geografica.

Per avere una visione globale e individuare le località maggiormente performanti, risulta interessante il confronto con realtà affini a quella italiana, così da poter veicolare le azioni future e strutturare scenari prospettici strategici più qualificanti.

Area tematica	Ateneo	# ranking*	2018
Discipline umanistiche	Alma Mater Studiorum - Università di Bologna	54	↑
	Università degli Studi di Roma "La Sapienza"	62	↑
Ingegneria e tecnologia	Politecnico di Milano	16	↑
	Politecnico di Torino	41	↓
	Università degli Studi di Roma "La Sapienza"	98	↑
	Università di Padova	98	↑
	Alma Mater Studiorum - Università di Bologna	100	↑
Scienze mediche	Università degli Studi di Milano	74	↑
	Alma Mater Studiorum - Università di Bologna	96	↑
Scienze naturali	Università degli Studi di Roma "La Sapienza"	57	↓
	Università di Padova	84	↑
	Alma Mater Studiorum - Università di Bologna	95	—
Scienze sociali e gestione	Università Commerciale Luigi Bocconi	16	↓
	Alma Mater Studiorum - Università di Bologna	73	↓
	Politecnico di Milano	96	↑

* ranking mondiale sulle prime 100 università

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati QS university ranking 2019

I risultati, derivanti da una classifica redatta annualmente, hanno come base dati la credibilità e i maggiori risultati accademici raggiunti dalle singole università.

Gli ultimi dati disponibili evidenziano, in generale, un miglioramento delle realtà italiane: le aree tematiche maggiormente rilevanti si confermano quelle relative alle discipline tecniche (ingegneria e tecnologia) e quelle pertinenti le scienze sociali e di gestione. L'ateneo più rilevante e che migliora la sua posizione rispetto a dodici mesi fa, in relazione all'area tematica afferente a ingegneria e tecnologia, è il Politecnico di Milano mentre rientrano nelle prime cento a livello europeo i poli didattici di Roma "La Sapienza", l'Università di Padova e l'Alma Mater Studiorum di Bologna.

L'università Commerciale Luigi Bocconi è ancora il primo polo italiano per quanto riguarda l'area tematica relativa alle Scienze sociali e di gestione ma perde appeal rispetto lo scorso anno.

Disciplina specifica	Ateneo	Città	# ranking	2018
Contabilità e finanza	Università Commerciale Luigi Bocconi	Milano	18	↑
Anatomia e Fisiologia	Università di Padova	Padova	36	↓
Archeologia	Università degli Studi di Roma "La Sapienza"	Roma	11	↓
Architettura - Ambiente del Costruito	Politecnico di Milano	Milano	11	↓
	Politecnico di Torino	Torino	38	↑
Arte & Design	Politecnico di Milano	Milano	6	↓
Business & Management	Università Commerciale Luigi Bocconi	Milano	8	↑
Ingegneria civile e strutturale	Politecnico di Milano	Milano	7	↑
	Politecnico di Torino	Torino	24	↑
Storia antica e classica	Università degli Studi di Roma "La Sapienza"	Roma	1	=
	Università degli Studi di Roma "Tor Vergata"	Roma	7	↑
	Scuola Normale Superiore di Pisa	Pisa	22	↑
	Alma Mater Studiorum - Università di Bologna	Bologna	25	↑
	Università di Pisa	Pisa	26	↓
	Università degli Studi di Milano	Milano	29	↑
	Università degli Studi di Pavia	Pavia	35	↑
Informatica e sistemi di informazione	Politecnico di Milano	Milano	37	↑
Odontoiatria	Alma Mater Studiorum - Università di Bologna	Bologna	44	↑
Economia	Università Commerciale Luigi Bocconi	Milano	16	=
Ingegneria elettrica ed elettronica	Politecnico di Milano	Milano	23	↑
	Politecnico di Torino	Torino	42	↑
Library & Information Management	Università degli Studi di Roma "La Sapienza"	Roma	43	↓
	Università di Pisa	Pisa	50	↑
Ingegneria meccanica, aeronautica e manifatturiera	Politecnico di Milano	Milano	7	↑
	Politecnico di Torino	Torino	31	↑
Politica e studi internazionali	Istituto Universitario Europeo	Firenze	35	↑
Farmacia e farmacologia	Università degli Studi di Milano	Milano	34	↑
Fisica e astronomia	Università degli Studi di Roma "La Sapienza"	Roma	34	↑
Veterinaria	Università degli Studi di Milano	Milano	48	↑
Agricoltura e silvicoltura	Alma Mater Studiorum - Università di Bologna	Bologna	48	↑
Ingegneria chimica	Politecnico di Milano	Milano	44	↑
Ingegneria mineraria	Politecnico di Torino	Torino	24	↑
Lingue moderne	Alma Mater Studiorum - Università di Bologna	Bologna	46	↑
Sociologia	Istituto Universitario Europeo	Firenze	45	↑

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati QS university ranking 2019

Rispetto all'offerta formativa riferita a una specifica facoltà, i corsi di laurea che mostrano dei risultati positivi rispetto al panorama europeo sono quelli che vengono erogati dal **Politecnico di Milano**, che occupa posizioni interessanti nelle discipline legate ad **Architettura**, **Ingegneria civile** e **Ingegneria meccanica**, dall'**Università Commerciale Luigi Bocconi**, e i corsi riferiti alla **Storia antica e classica** e all'**archeologia** che trovano nelle aule dell'**Università La Sapienza di Roma** e nell'**Università Tor Vergata di Roma** degli ottimi competitor a scala globale.

La qualità dell'offerta formativa universitaria e il suo riconoscimento su scala mondiale, modifica, gradualmente, il peso della domanda straniera rispetto al totale. Per gli studenti con residenza straniera, pari oggi a circa 29mila unità, i dati riportano una fotografia estremamente sbilanciata; Milano si conferma la destinazione principale, ospitando poco più del 27 per cento del totale, seguita da Bologna che riesce ad attrarre solo il sei per cento del totale.

Il numero ha subito un forte incremento negli ultimi cinque anni, circa 56 per cento, grazie all'introduzione dei corsi impartiti totalmente in lingua inglese. L'internazionalizzazione dei percorsi accademici è un fenomeno in espansione, che consente di ridisegnare l'esperienza formativa all'estero: non più espressione delle scelte degli studenti appartenenti all'Unione europea per brevi periodi, ma ampliata possibilità di svolgere la totalità dell'istruzione di terzo livello al di fuori dei confini nazionali.

Nonostante la crescita del numero degli studenti stranieri negli atenei italiani e il riconoscimento internazionale di alcune facoltà, l'offerta formativa in lingua inglese è ancora sottodimensionata ma si notano i primi segnali di crescita rispetto allo scorso a.a., l'offerta formativa nella lingua parlata oltremarina è passata dai 339 corsi di laurea distribuiti in 56 atenei ai quattrocentoquaranta corsi suddivisi in 55 poli didattici (per l'a.a. 2019/2020, erano 351 per l'a.a. 2018/2019).

Tra gli atenei italiani con il maggior numero di corsi in lingua anglosassone, oltre al già citato Politecnico di Milano, si trovano anche l'Alma Mater Studiorum di Bologna (con quaranta corsi interamente in inglese), l'Università di Padova e La Sapienza di Roma con venticinque insegnamenti e la Statale di Milano che si ferma a quota venti.

Attualmente il dibattito rispetto alla erogazione di corsi in sola lingua inglese è ancora caldo, le prospettive future delineano la possibilità di organizzare e indicare delle linee guida alle quali le università si devono attenere per veicolare l'istruzione e migliorare l'attrattività delle università italiane rispetto alla scala internazionale. Secondo gli ultimi dati messi a disposizione dal Miur, gli iscritti totali ai corsi erogati in lingua inglese sono cresciuti, negli ultimi sei anni, di circa quaranta mila unità mentre gli immatricolati sono aumentati del centodieci per cento.

Un'offerta didattica sempre più rispondente a necessità derivanti da studenti eterogenei per età anagrafica e per provenienza geografica e, contemporaneamente, allineata alle attuali esigenze relative al mercato del lavoro, rappresenta un forte attrattore per il futuro dello scenario italiano, per le dinamiche del mercato immobiliare residenziale e le ricadute economiche sul territorio di riferimento. L'interazione tra istituzioni, volontà politiche e accademiche è necessaria per realizzare un piano di sviluppo culturale capace di definire uno scenario il più possibile stabile. L'aumento dell'offerta formativa ha come obiettivo ultimo l'aumento del volume di iscrizioni, corrispondente alla crescita dell'istruzione terziaria.

Individuare la giusta dimensione del comparto, le possibili prospettive di crescita della domanda immobiliare, il suo mutamento nel breve-medio periodo, sono azioni necessarie per la costruzione e l'elaborazione di nuovi modelli rispetto al tema dell'abitare.

Quantificare e qualificare la domanda è una operazione fondamentale per individuare la dimensione di uno specifico comparto immobiliare, definirne le tendenze future e le ricadute economiche e sociali attese. Indicare l'insieme, la sua grandezza e le sue peculiarità permette di condividere, con attori provenienti da aree di lavoro differenti, le operazioni necessarie da intraprendere, così da sostenere le scelte sia di natura fisica che afferenti al mondo immobiliare e a quello sociale.

La concentrazione demografica e le tensioni generate da essa, sono il sottostante delle possibilità di sviluppo territoriale. La conoscenza dell'economia urbana consente di definire l'attrattività e le potenzialità del contesto geografico in riferimento ai nuovi modelli richiesti dalla domanda immobiliare; raggiungere nuovi paradigmi di innovazione consente di creare scenari urbani complessi e sostenibili.

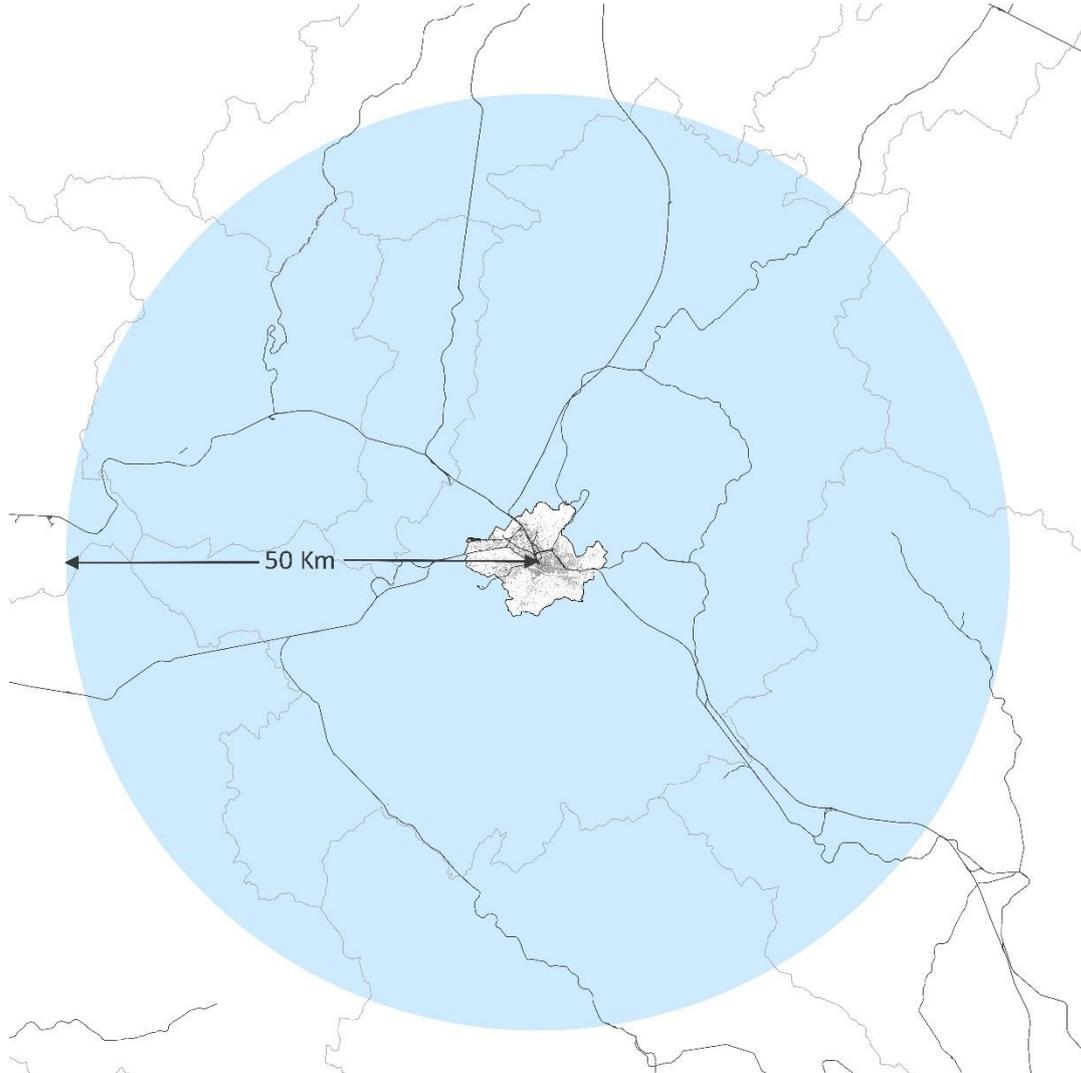
A conclusione di quanto precedentemente esposto, relativamente al numero di studenti iscritti, alla loro provenienza geografica, ai trend riferiti alle nuove immatricolazioni, considerando l'appetibilità crescente mostrata dal sistema universitario italiano e la necessità per il futuro di incrementare la scolarizzazione di terzo livello, è necessario individuare il target di popolazione coinvolto e il conseguente comparto immobiliare interessato che possa generare ricadute economiche positive sulle città sede di ateneo.

La quantificazione della domanda potenziale è il risultato di passaggi successivi che partono dal numero totale degli studenti iscritti e proseguono con l'analisi dell'incidenza del pendolarismo rispetto al tema più ampio della mobilità e dalla residenza della popolazione analizzata, sia italiana che straniera.

Oltre a dati quantitativi, per la definizione della domanda è stata considerata anche la morfologia del territorio italiano e la sua infrastrutturazione: una provincia o regione con una alta presenza di servizi dedicati al trasporto pubblico, sia su gomma che su ferro, avrà una buona componente di studenti che, per raggiungere il polo didattico, non cambierà luogo di residenza ma si muoverà giornalmente andando ad ampliare l'insieme dei pendolari. La

domanda potenziale è quindi anche conseguenza dalla capacità di un dato territorio di fornire un servizio di trasporto pubblico adeguato rispetto alla localizzazione delle sedi universitarie.

Per la quantificazione della domanda sono stati applicati pesi specifici ai numeri complessivi degli studenti provenienti da comuni diversi rispetto a quelli sede dell'ateneo, costruendoli su scala provinciale, in relazione alla facilità con cui è possibile coprire il percorso tra residenza di origine e polo didattico, direttamente subordinata sia alla frequenza del trasporto ferroviario che al tempo impiegato.



Elaborazione Scenari Immobiliari

Ne consegue che, **sommando il numero complessivo degli studenti con residenza italiana diversa da quella della sede dell'ateneo frequentato, escludendo come precedentemente descritto i pendolari e i non frequentanti, sommando la totalità degli studenti stranieri (sia con residenza diversa da quella italiana che in mobilità) e incrociando le capacità economiche degli stessi e delle famiglie di provenienza, gli studenti universitari che vivono in una località diversa dalla propria residenza e che necessitano di alloggio, sono circa settecento mila².**

² Questa quantità, comprensiva degli studenti che prendono parte ai progetti di mobilità internazionale, identifica l'insieme degli studenti fuori sede. Da qui in poi il termine "studenti fuorisede" verrà utilizzato per descrivere e analizzare la domanda potenziale

Per quantificare la domanda reale, riferita agli studentati e alle strutture abitative che prediligono una organizzazione degli spazi comparabili a essi, è necessario fare un ulteriore affinamento.

L'analisi realizzata evidenzia che la permanenza media dei ragazzi che intraprendono un percorso formativo di terzo livello nelle strutture residenziali assimilabili alle Pbsa, è di circa 12/24 mesi, dato confermato anche dall'analisi dei trend relativi alla durata media delle locazioni. Lo studente fuorisede fa comunemente ricorso a tali strutture per facilitare la costruzione della sua rete di relazioni sociali, sia con coetanei che con gli attori della città prescelta. Il motivo principale del ricorso allo studentato è la possibilità di inserirsi in un contesto in cui vivono persone della stessa età, che cambiano domicilio per intraprendere lo stesso tipo di esperienza. Condividere il medesimo ambiente residenziale con individui simili sia per età, con analoghe esigenze di socialità e con lo stesso bagaglio di esperienza base, rappresenta un punto di partenza importante per procedere con l'inserimento del singolo nella realtà locale. Condividere un ambiente identificato con il nome più generico di casa consente di accrescere l'esperienza del singolo, ampliando il bagaglio culturale con visioni provenienti da culture eterogenee. Altro fattore fondamentale è sicuramente riferito al compito di rappresentanza che hanno queste strutture: lo studentato solleva e tranquillizza la famiglia stessa del ragazzo fuorisede, sovrapponendosi, almeno in parte, alla figura del garante.

Per questo motivo il ricorso allo studentato appare molto utile per un approccio iniziale alla città, per poi diventare gradualmente meno interessante con il consolidarsi dei rapporti e la maturazione di una maggiore conoscenza del territorio. Al venire meno dei presupposti che hanno incoraggiato inizialmente la scelta di uno studentato, lo studente predilige generalmente altre tipologie di alloggio, in particolare l'affitto condiviso in forma privata, permettendo così una evoluzione e modifica delle relazioni con il singolo e la realtà urbana circostante.

Quindi, la domanda potenziale di strutture assimilabili allo studentato precedentemente indicata può essere ulteriormente ridotta e quantificata in circa trecentosettanta mila studenti, corrispondente al numero di allievi interessati a rivolgersi ad un'offerta strutturata contemporanea.

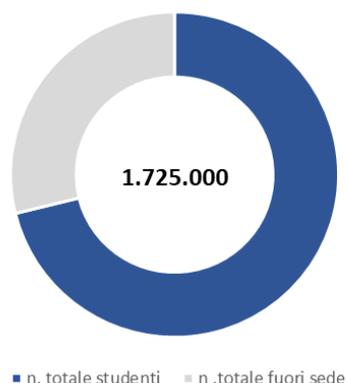
Domanda PBSA reale	n. studenti
Totale iscritti	1.725.431
Totale nuove immatricolazioni A.A. 2017/2018	291.503
Totale domanda potenziale	700.000
Totale domanda iscritti Erasmus+	26.706
Totale domanda potenziale immatricolazioni	118.262
Totale iscritti anni successivi	581.738
Stima iscritti al singolo anno	145.435
Totale domanda studenti	363.119
Totale domanda studenti - dopo il secondo anno di studi	363.587

Le mappe seguenti focalizzano e riassumono le preferenze degli studenti e la pressione della domanda sui diversi territori.

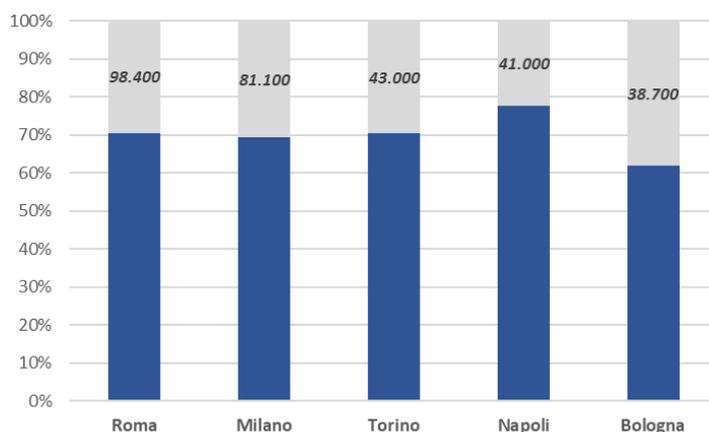
La distribuzione dei fuorisede, definiti nel presente Osservatorio come quei giovani che studiano in un comune diverso da quello di residenza e che necessitano di un luogo dove vivere e coltivare le aspettative future, si concentra prevalentemente nelle città

metropolitane di Roma, Milano, Napoli e Bologna che, da sole, ospitano poco più di 300mila studenti fuori sede. La città di Roma attrae, in valori assoluti, la quantità più ampia attestandosi di poco sotto le cento mila unità. Nel mezzogiorno è Napoli a gestire e attrarre il numero più alto di fuori sede che rappresentano circa il 30 per cento degli iscritti totali agli atenei della città.

Italia - % Studenti fuori sede sul totale



% Studenti fuori sede sul totale degli studenti iscritti



Fonte: Rielaborazione Scenari Immobiliari su dati Ustat e Miur

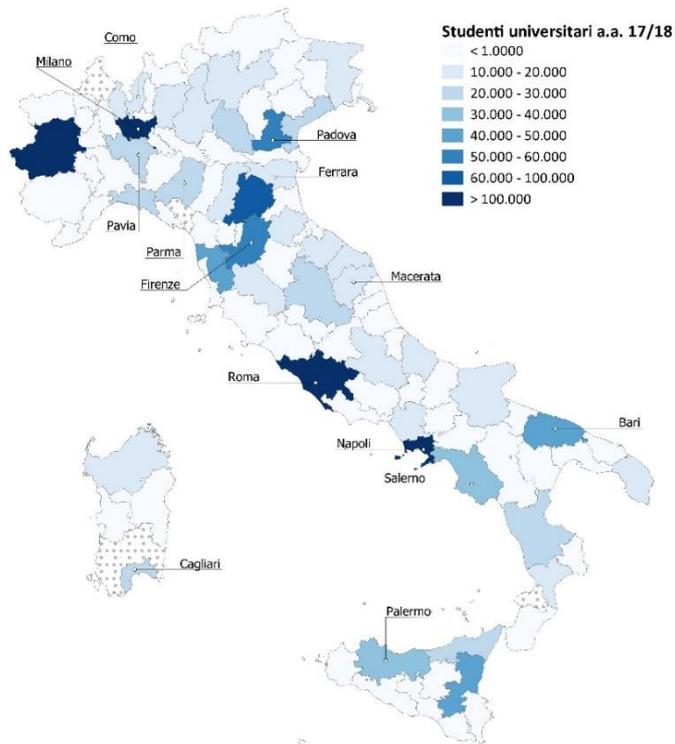
Le città di maggiore dimensione sono seguite da centri urbani che storicamente sono caratterizzati da una forte vocazione universitaria: Pisa, Padova, Parma, Venezia, Pavia e Siena hanno, complessivamente, un numero di studenti fuori sede di poco superiore alle cento mila unità e un'incidenza sul totale degli iscritti superiore al 55 per cento.

Pisa, con oltre venticinque mila studenti, si colloca al primo posto come numero di iscritti fuorisede all'interno delle città universitarie di medie dimensioni, seguita da Padova con circa 24mila studenti, Parma e Venezia si fermano a quota quattordici mila e Pavia e Siena con livelli di poco superiori agli undici mila ragazzi. L'attrattiva di queste università dipende dalla qualità e dalla specificità dei corsi erogati dagli atenei, ma anche dalla caratterizzazione delle città che li ospitano e dalle complessità legate al tema della mobilità e al trasporto pubblico.

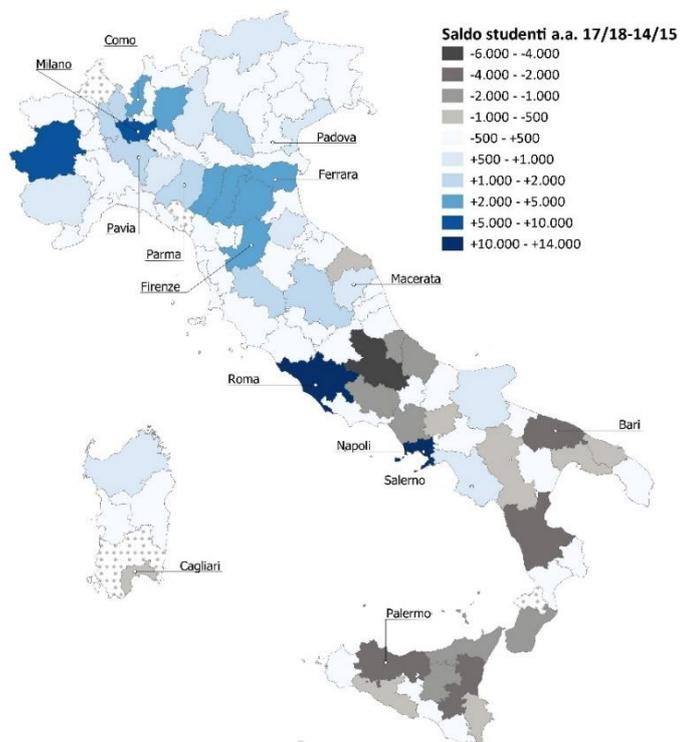
All'interno dello scenario appena descritto, è necessario dare una indicazione di massima sulle prospettive del sistema universitario per le ricadute che la sua solidità ha sul collegato ambito immobiliare. Partendo dalla necessità di investire in politiche strutturali volte a incrementare l'incidenza della scolarizzazione di terzo livello sul totale della popolazione, è possibile ipotizzare il consolidamento degli attuali volumi del numero di iscrizioni nel medio-lungo periodo (2030). La crescita e il lieve aumento di appeal del sistema universitario italiano interesseranno anche quegli atenei ubicati in centri urbani di secondaria importanza per valore assoluto di iscrizioni e facenti parte di un territorio innovativo, capace di mettere in atto quei processi di rigenerazione che oggi interessano le città dei grandi atenei, le quali proseguiranno nel consolidamento della loro reputazione e dei numeri ad essa collegati. Il mercato dell'offerta strutturata di studentati e collegi potrà contare per il prossimo decennio su una domanda annua di oltre trecentosessanta mila studenti. Tale insieme si rivolgerà al mercato residenziale comprendendo le diverse forme abitative che il comparto di riferimento riuscirà a veicolare.

L'offerta qualificata di posti letto rimane un tema rilevante ed estremamente complesso, l'eterogeneità del prodotto disponibile sia in termini di oggetto immobiliare che rispetto a tematiche legate alla normativa di riferimento, necessita di un approfondimento, affrontato nel capitolo dedicato all'offerta.

3. Studenti Universitari - Stato di fatto

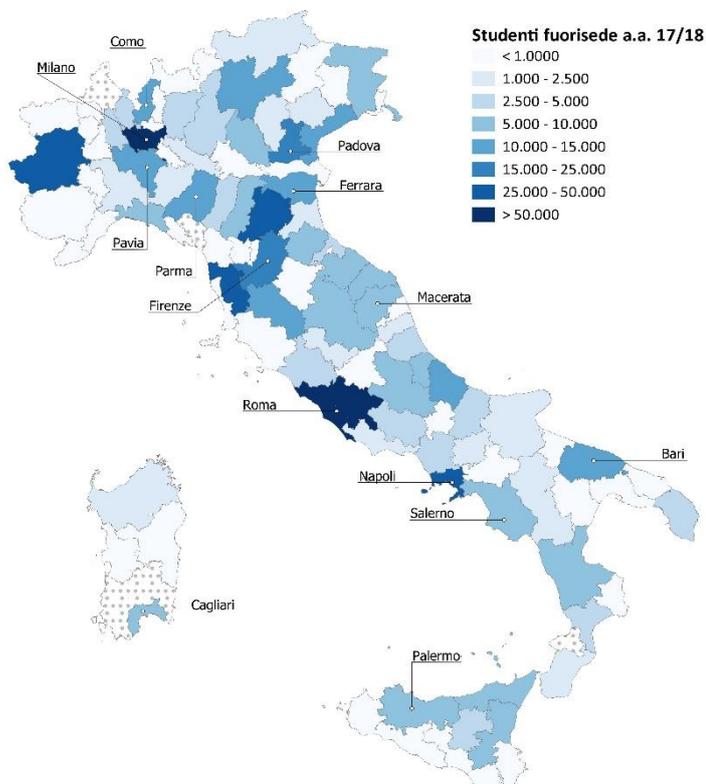


4. Studenti Universitari - Differenza iscritti ultimo triennio

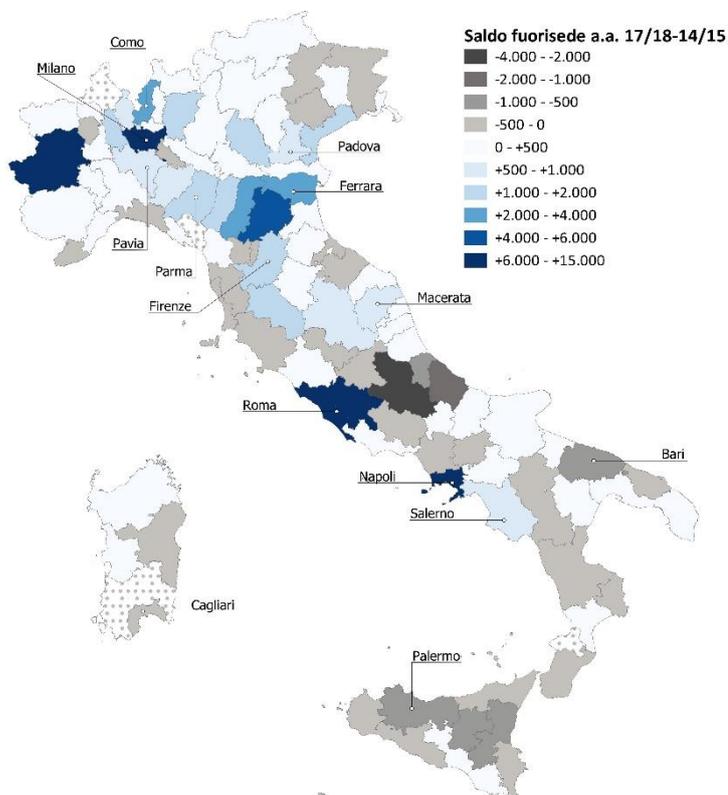


Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Miur

5. Studenti Universitari - Fuorisede



6. Studenti Universitari - Differenza fuorisede ultimo triennio



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Miur

1. Le dimensioni del mercato: la quantificazione e le caratteristiche degli studenti universitari

1.3 Gli young professional e le tendenze del mercato del lavoro: partnership tra ateneo e azienda

I mutamenti in atto all'interno del sistema economico contemporaneo portano a ripensare e a ridefinire le abitudini e le dinamiche riferite al mercato del lavoro. I cambiamenti strutturali che hanno caratterizzato i precedenti due lustri hanno determinato la crescita di tutte quelle attività e imprese legate al mondo dei servizi a discapito del settore dell'industria.

La diffusione delle tecnologie digitali, il consolidarsi del nomadismo interregionale legato a motivi occupazionali e la volontà da parte del Ministero dello Sviluppo Economico di implementare un *Piano Nazionale di Impresa 4.0* evidenziano la necessità di poter contare su nuove figure professionali adeguate ad accrescere la competitività su scala internazionale dell'Italia e dalla sua forza lavoro. Pilastro fondamentale per innescare azioni performanti e continuative è quello di creare terreno fertile per agevolare il dialogo tra le istituzioni accademiche e la loro capacità di erogare un'offerta formativa adeguata rispetto alle nuove esigenze lavorative e i principali player dell'economia nazionale.

È necessario innescare un percorso e un processo di collaborazione tra atenei e imprese leader per assicurare un rinnovamento dell'intero sistema, da considerarsi chiave di volta nelle azioni di generazione della competizione tra territori anche a scala sovranazionale.

Il processo, in atto a stadi diversi nelle realtà nazionali, si pone il necessario obiettivo di sviluppare un'azione composita che preveda l'apertura a nuove forme di lavoro e la conseguente crescita qualitativa/professionale e quantitativa del capitale umano.

La previsione della domanda potenziale riferita al mercato del lavoro (fabbisogno) nel medio-lungo periodo muove dall'analisi delle dinamiche in atto in riferimento sia ai singoli settori economici che in relazione agli andamenti riferiti al tasso di occupazione, disoccupazione, quantità di neet e uscite derivanti dal pensionamento.

Individuare il reale fabbisogno di forza lavoro e i relativi settori economici di riferimento è una operazione fondamentale per investigare un territorio nella sua totalità: oggi le città sono chiamate a ripensare anche la loro identità, modificandola senza però snaturarla e per fare questo hanno necessità di attrarre figure professionali qualificate nei settori emergenti.

La trasformazione digitale deve interessare l'intera filiera generando ricadute sul complessivo modello di business. L'introduzione di un nuovo paradigma per la produzione sia di beni che di servizi interessa direttamente sulla domanda relativa a competenze e formazione universitaria.

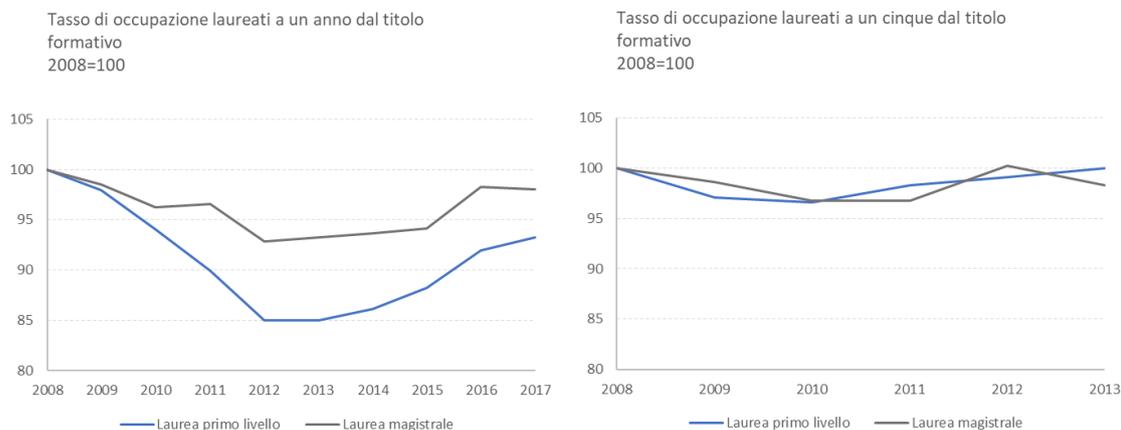
Prima di esaminare l'importanza delle nuove professioni nel medio-lungo periodo, dalla quale derivare i numeri dei giovani lavoratori e il loro bisogno di casa, è necessario porre attenzione alla situazione occupazionale garantita negli anni successivi al conseguimento della laurea e alla capacità di spesa delle giovani generazioni negli anni di entrata nel sistema professionale.

I dati messi a disposizione dallo studio annuale redatto da AlmaLaurea, riferiti alla condizione dei neolaureati, mostrano un tasso di occupazione a un anno dalla laurea pari al 72,1 per cento per i corsi triennali e pari al 73,7 per cento per i laureati magistrali. A cinque anni dal conseguimento del titolo di studio di terzo livello le percentuali aumentano attestandosi a 88,6 per cento per i laureati triennali e a 85,5 per cento per gli studenti dei corsi biennali. I risultati sono da leggere in chiave positiva soprattutto se si compara l'ultimo dato disponibile relativo al tasso di occupazione nella fascia di età compresa tra i venti e i 64 anni, i dati Istat riferiti al 2018 riportano un tasso di occupazione pari al 63 per cento registrando un lieve incremento rispetto al 2017 (più 0,7 per cento).

Condizione lavorativa dei laureati - young professionals

Italia	Occupati a un anno della laurea %	Occupati a cinque anni della laurea %
triennale	72,1	88,6
biennio/ciclo unico	73,7	85,6

Fonte: Almalaurea



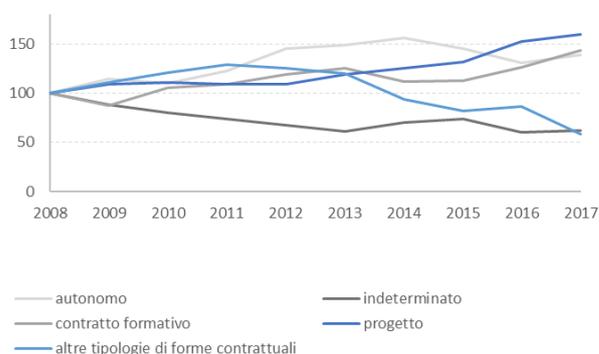
Fonte: AlmaLaurea

La penetrazione di giovani figure professionali nel mercato del lavoro a cinque anni dal conseguimento della laurea ha un andamento positivo per quello che riguarda i laureati di primo livello, nonostante risultati ancora inferiori ai livelli raggiunti nel 2008.

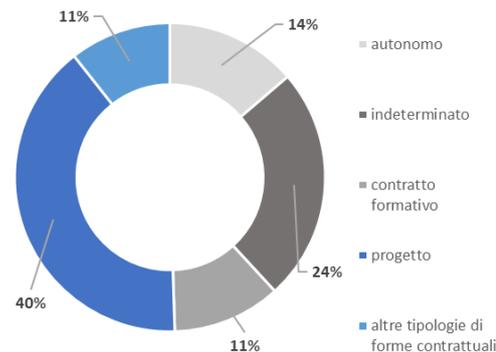
Le dinamiche che interessano il tema dell'occupazione, le loro relazioni con il target di domanda ad alto livello di istruzione e le tipologie di rapporto professionale condivise secondo schemi contrattuali riconosciuti a scala nazionale, consentono di indagare e conoscere ulteriormente il tema della professionalizzazione giovanile. Ad esempio, la condizione occupazionale dei laureati è in parte conseguenza dei recenti provvedimenti normativi e i decreti legislativi a essi correlati.

Laureati 2007-2017	Laurea di I livello (%)	Laurea di II livello (%)
Condizione lavorativa a 1 anno dal titolo	(%)	(%)
autonomo	13,7	10,9
indeterminato	24,5	24,6
contratto formativo	11,3	15,4
progetto	39,9	35,8
altre tipologie di forme contrattuali	10,6	13,3

Rielaborazione dati Scenari Immobiliari su fonte AlmaLaurea

Condizione lavorativa a 1 anno dalla laurea di primo livello
2008=100

Tipologia attività lavorativa - 2017



Fonte: Rielaborazione Scenari Immobiliari su dati AlmaLaurea

A un anno dal conseguimento della laurea circa un giovane lavoratore su quattro ha un contratto di lavoro a tempo indeterminato mentre il quaranta per cento della nuova forza lavoro specializzata intercetta un rapporto contrattuale di tipo "a progetto". I pesi e gli andamenti sono simili sia per i laureati di primo livello che per quelli di secondo livello.

Confrontando la condizione lavorativa a tre e a cinque anni dall'ottenimento di un titolo di studio di tipo terziario, i contratti di lavoro a tempo indeterminato rappresentano la parte più consistente: sono poco meno del sessanta per cento i laureati a cinque anni di primo livello con questo tipo di rapporto lavorativo mentre si fermano a 52 per cento i laureati di secondo livello.

Laureati 2007-2015	Laurea di I livello (%)	Laurea di II livello (%)
Condizione lavorativa a 3 anni dal titolo		
autonomo	11,1	16,8
indeterminato	43,3	42,9
contratto formativo	9,6	8,2
progetto	27,4	24,2
altre tipologie di forme contrattuali	8,6	7,9

Rielaborazione dati Scenari Immobiliari su fonte AlmaLaurea

Laureati 2007-2013	Laurea di I livello (%)	Laurea di II livello (%)
Condizione lavorativa a 5 anni dal titolo		
autonomo	10,9	21,1
indeterminato	58,7	52,9
progetto	18,8	18,4
altre tipologie di forme contrattuali	11,6	7,6

Rielaborazione dati Scenari Immobiliari su fonte AlmaLaurea

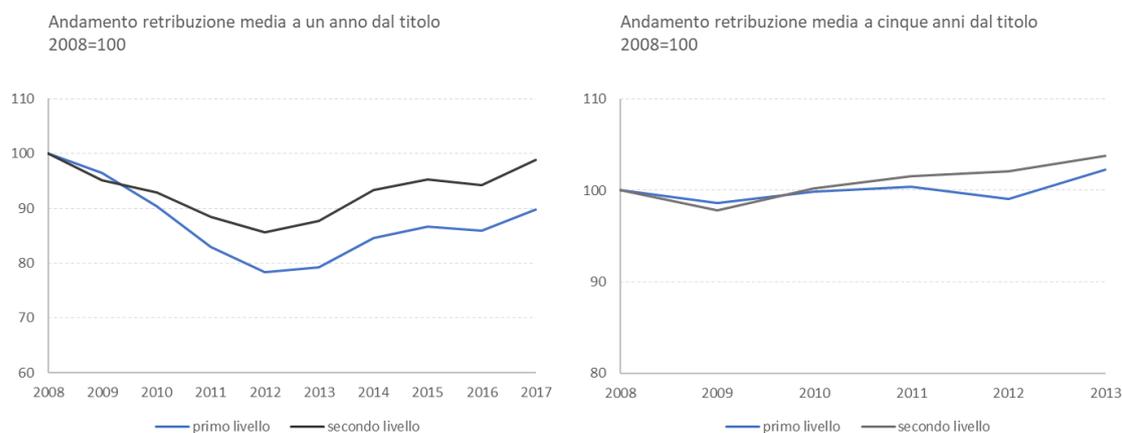
Il rapporto contrattuale tra lavoratore e azienda permette di individuare la capacità economica di questa domanda, consentendo di delineare tendenze riferite alle capacità, alle abitudini di spesa e, più in generale, alla tema della casa.

Nel 2018 la retribuzione media mensile netta a un anno dal titolo è pari a 1.169 euro per i laureati di primo livello e 1.224 euro per i laureati magistrali biennali.

Rispetto all'andamento dei salari degli ultimi dieci anni, la tendenza generale è quella di una contrazione delle retribuzioni, con una diminuzione del dieci per cento per quello che riguarda i laureati di primo livello mentre per i laureati di secondo livello la contrazione è di solo due punti percentuali. Gli anni che hanno registrato i picchi negativi sono compresi tra il 2012 e il 2013, la tendenza si sta lentamente invertendo ma il gap da colmare è ancora abbastanza evidente.

A cinque anni dal raggiungimento del titolo di studio il compenso mensile netto corrisposto per i lavoratori con un livello di specializzazione adeguata ai nuovi standard richiesti dal mercato del lavoro è pari a 1.418 euro, per i laureati di primo livello, e 1.468 euro per quelli magistrali biennali.

Negli ultimi cinque anni gli stipendi sono aumentati di due punti percentuali per i laureati di primo livello e di tre punti percentuali per gli studenti che hanno conseguito un titolo di studio di secondo livello. L'incremento rilevato, causato dall'efficacia delle conoscenze acquisite in università e dalle competenze raggiunte sul campo, è ancora troppo contenuto per delineare con certezza trend positivi, soprattutto non è sufficiente per colmare il divario retributivo dovuto ai cali nel periodo 2012-2015.



Retribuzione mensile dei laureati - young professionals

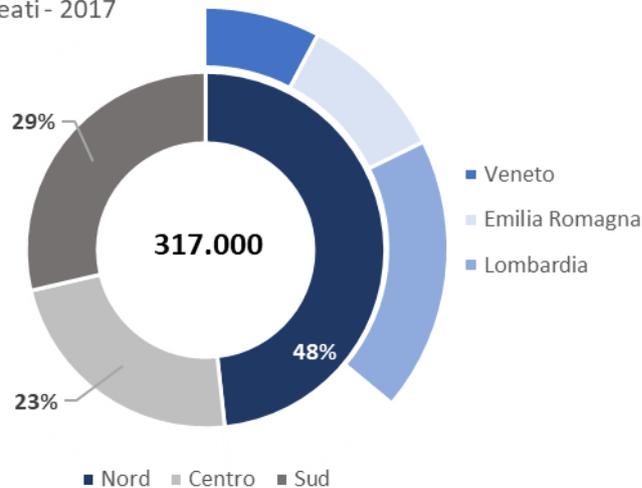
Italia	retribuzione ad un anno dalla laurea (€/mese)	retribuzione a 3 anni dalla laurea (€/mese)	retribuzione a 5 anni dalla laurea (€/mese)
triennale	1.169	1.331	1.418
biennio/ciclo unico	1.224	1.361	1.468

Fonte: Almalaurea

Tema complementare nell'analisi della domanda alla situazione lavorativa dei giovani è la mobilità territoriale degli stessi. Le scelte dei nuovi lavoratori sono influenzate dalla percezione di dinamicità del mercato del lavoro e dall'appetibilità e peculiarità del contesto urbano dall'interno del quale la proposta professionale è espressa.

Dall'analisi delle dinamiche che interessano il numero complessivo di laureati in un determinato territorio emerge che l'area più dinamica (expansion demand) è il centro nord: Lombardia, Emilia Romagna e Veneto formano, da sole, circa il 36 per cento di nuovi addetti altamente qualificati; successivamente troviamo il Lazio dove il peso dei laureati è circa il dodici per cento sul totale mentre nel Mezzogiorno è la Campania a trainare il comparto con poco meno del dieci per cento sul totale nuovi dottori.

Ripartizione territoriale dei laureati - 2017



Fonte: Rielaborazione Scenari Immobiliari su dati Ustat e Miur

Le previsioni relative al fabbisogno complessivo di nuovi occupati nel breve periodo (2023) per ripartizione territoriale evidenziano l'esistenza di due realtà economiche con velocità molto diverse: la concentrazione di nuova domanda di lavoro è più alta nelle regioni del centro nord; nelle aree del sud Italia è maggiormente consistente la domanda di forza lavoro capace di sostituire la popolazione prossima alla pensione mentre è molto limitata la domanda di espansione.

Si prospetta uno scenario complicato per il sistema nazionale, sintetizzabile in un aumento del divario fra le dinamiche lavorative nel nord e nel sud Italia. Il mercato del lavoro italiano diventa così maggiormente eterogeneo e dipendente da aspetti fondamentali legati alla capacità e volontà del lavoratore, alla dinamicità dei territori e alla attitudine a interpretare le tendenze più ampie e la propensione a lavorare in un luogo differente rispetto alla residenza di origine.

I flussi di mobilità riferiti alle giovani generazioni con un alto livello di scolarizzazione sono la cartina di tornasole per individuare territori propensi all'innovazione, ambiti urbanizzati capaci di garantire una maggiore partecipazione al mondo del lavoro consentono di individuare i trend per lo sviluppo futuro del Paese. Un'economia solida e stabile garantisce ricadute positive anche sul piano immobiliare, motore per innescare sfide culturali, di rigenerazione urbana, di innovazione tecnologica e inclusione sociale, tutti fattori chiave per aumentare la competitività su scala globale.

Il tema della mobilità per motivi di lavoro segue, inevitabilmente, lo stato di salute del contesto socioeconomico specifico: gli spostamenti più frequenti si verificano secondo la direzione nord-sud e vengono innescati dalle scelte effettuate successivamente al conseguimento del diploma.

Partendo dai dati relativi ai trasferimenti e ai cambi di domicilio, alla volontà dei giovani laureati di ritornare nel comune di residenza, rimanere nella città dove hanno studiato o spostarsi in altre realtà, sommando infine il numero di persone giovani che annualmente è impiegata in lavori stagionali temporanei, possiamo stimare una domanda complessiva di circa duecentomila persone, in crescita da un triennio, con età compresa fra i diciotto e i 35 anni (esclusi gli studenti) che necessitano di una soluzione temporanea in locazione,

determinando un fabbisogno aggiuntivo di circa sessantacinque mila alloggi (più dieci per cento sul 2018) che oggi si rivolge prevalentemente al mercato privato della locazione.

La mobilità lavorativa è inoltre strettamente correlata ai desiderata delle aziende nazionali. I fabbisogni occupazionali e professionali futuri stanno attraversando anni di continue rivoluzioni culturali e strutturali, le competenze richieste dal mercato del lavoro diventano sempre più specializzate e le professioni si modificano diventando maggiormente interdisciplinari. Il lavoro si fa “fluido”, maggiormente interconnesso anche in relazione al sapere. Da questo punto di vista la collaborazione tra atenei e aziende non è solo importante ma necessaria e può avvenire attraverso la promozione di sinergie originali così da trovare le risorse necessarie a incrementare qualitativamente e quantitativamente il business e contrastare il fenomeno, oggi in lenta emersione, della skill mismatch.

Inoltre, negli ultimi anni, all'interno dei territori più evoluti, stanno crescendo iniziative volte a monitorare e coordinare i percorsi ibridi nei quali le imprese partecipano alla formazione di giovani laureati che frequentano corsi di master così da formare le figure professionali realmente necessarie alle esigenze aziendali. La volontà è quella di avere a disposizione laureati in grado di garantire indipendenza lavorativa e acquisire velocemente ruoli anche di responsabilità. In questa direzione si stanno muovendo società che operano nei campi della Cyber Security, nell'Energy Management, nell'industria 4.0, nell'accounting, nell'audit e nell'ingegneria meccanica.

2. L'offerta immobiliare per gli studenti e i giovani lavoratori

2.1 L'offerta strutturata di posti letto: Dsu, Ccum e Acru

L'offerta residenziale per studenti e giovani lavoratori sul territorio nazionale è dipendente da scelte strategiche istituzionali, amministrative e politiche, riferite principalmente al tema della casa e al suo sviluppo normativo.

Attualmente coesistono due grandi macrocategorie di offerta, la prima più istituzionale e l'altra con caratteristiche più informali. Il mondo accademico è riconducibile più facilmente alla sfera maggiormente strutturata, ovvero tutti quegli studenti e collegi che erogano il servizio anche grazie ai fondi per il diritto allo studio. Con riferimento alla tipologia strutturata si può inserire anche l'offerta costituita da appartamenti gestiti in locazione, conseguenza diretta non solo di dinamiche universitarie e didattiche ma anche rispondente a logiche di mercato immobiliare. La vera innovazione legata al tipo di offerta disponibile è, per lo più, associata alla seconda categoria citata e alla qualità e quantità di servizi accessori che la stessa mette a disposizione, complementari al solo servizio abitativo. Questi strumenti non solo muovono il mercato ma muovono la domanda, mettendola a conoscenza dell'esistenza di un prodotto immobiliare innovativo, innescando nuove esigenze e interesse per forme più ibride di abitare.

Il maggiore competitore di questi tipi di offerte è il mercato della locazione erogato dai privati, afferente a dinamiche caratteristiche del libero mercato.

Attualmente, i giovani che scelgono di intraprendere un percorso formativo di terzo livello lontano dalla residenza di origine, possono trovare nelle strutture per studenti una risposta alle loro esigenze abitative. Tali contenitori stanno subendo una lenta evoluzione e, da semplici edifici dedicati esclusivamente a soddisfare le esigenze legate all'alloggio, assumono una nuova identità con all'interno spazi dedicati alla socialità, alla didattica, allo studio e ad altre attività.

In Italia, l'offerta abitativa a carattere istituzionale è suddivisibile in tre sottogruppi: le residenze convenzionate con gli organismi regionali per il Diritto allo studio (Dsu), le residenze presso i Collegi universitari di merito (Ccum) e le residenze dell'Associazione italiana dei collegi e delle residenze universitarie (Acru). Complessivamente l'offerta strutturata degli enti ammonta a circa 54.350 posti letto.

La categoria con il numero più alto di posti letto è quella per il Diritto allo studio (Dsu) che da sola rappresenta poco meno dell'ottanta per cento dei posti letto erogati da questi tipi di enti. I Collegi di merito e le residenze universitarie hanno dimensioni meno rilevanti, i Collegi raggiungono quota poco superiore ai 4.400 posti letto, gli Acru superano di poco i 6.700 posti letto.

Questo tipo di offerta è inevitabilmente correlata alle necessità didattiche dal singolo studente, alla sua capacità di distinguersi per merito o alla esigenza di alloggio a un prezzo agevolato. Le differenze numeriche che emergono sono importanti se si confrontano tra loro le regioni: la Lombardia ha la percentuale più alta di posti letto assegnati a studenti non idonei (48,03 per cento) seguita dal Trentino Alto Adige (38,03) mentre la quota più bassa spetta all'Abruzzo e al Piemonte, dove questo tipo di assegnazioni non sono state effettuate ma entrambe presentano percentuali più alte rispetto alle altre regioni per quello che riguardano i posti letto a uso foresteria (12,9 per cento il Piemonte e 8,7 per cento l'Abruzzo).

La dimensione numerica dei posti letto premia ancora le regioni del nord Italia: la Lombardia da sola offre poco più di 9.700 posti letto, seguita dalla Toscana che ne gestisce circa 4.700, sull'ultimo gradino del podio si colloca la regione Lazio un numero di poco superiore ai 2.200 posti letto.

In rapporto al numero di studenti fuorisede, la copertura dei posti letto offerti dal Dsu si attesta al 6,17 per cento. Tra le regioni che accolgono il maggior numero di fuorisede

(Lombardia, Lazio, Emilia-Romagna, Toscana, Campania e Veneto) la copertura del Dsu è maggiore in Lombardia, dove si stima che il rapporto tra posti letto e fuori sede sia dell'8,3 per cento, in Campania l'offerta si ferma a 2,32 per cento. La copertura è maggiore in quelle regioni dove il numero dei fuori sede non raggiunge quota quindici mila, è il caso della Calabria dove la copertura dei posti letto si attesta intorno al 21,5 per cento, in Trentino Alto Adige raggiunge il 16,4 per cento, le Marche sono a quota del 12,6 per cento. In queste tre regioni la dotazione di posti letto rimane comunque modesta, compresa tra le 1.900 e le 3.100 unità.

L'ufficio del Dsu eroga borse di studio destinate a studenti meritevoli e con requisiti economici definiti dalle tabelle Isee. In relazione a tali dinamiche, e considerando la messa a sistema dei requisiti per l'ottenimento del riconoscimento economico e la conseguente possibilità di accedere a un posto letto presso tali strutture, la concessione del posto letto viene normalmente effettuata partendo dalle graduatorie. I posti letto esclusi dal processo di merito sono invece messi a disposizione dal gestore stesso di ciascuna residenza.

Posti alloggio in residenze DSU	totale	% copertura sul totale	di cui assegnati a studenti non idonei	di cui riservati a studenti in mobilità	di cui riservati a uso foresteria	di cui assegnati a studenti idonei (borsisti e non borsisti)	copertura fuorisede
Abruzzo	506	1,17%	0,00%	1,98%	8,70%	88,74%	1,78%
Basilicata	115	0,27%	17,39%	21,74%	13,04%	47,83%	5,12%
Calabria	2.326	5,39%	10,62%	2,06%	8,08%	76,78%	21,59%
Campania	1.279	2,97%	6,41%	13,21%	3,91%	52,62%	2,32%
Emilia-Romagna	3.515	8,15%	10,44%	0,00%	0,00%	89,56%	3,98%
Friuli-Venezia Giulia	1.106	2,56%	14,38%	2,80%	0,00%	82,82%	7,89%
Lazio	2.565	5,95%	0,08%	3,51%	0,23%	96,18%	2,40%
Liguria	1.015	2,35%	13,79%	7,88%	3,15%	75,17%	12,27%
Lombardia	9.701	22,49%	48,03%	9,24%	5,75%	36,74%	8,27%
Marche	3.178	7,37%	13,50%	1,32%	4,66%	79,17%	12,66%
Molise	-	-	-	-	-	-	0,00%
Piemonte	2.411	5,59%	0,00%	0,00%	12,94%	87,06%	4,75%
Puglia	1.878	4,35%	0,11%	0,69%	2,40%	96,81%	9,27%
Sardegna	1.186	2,75%	4,05%	0,00%	0,00%	47,55%	11,81%
Sicilia	1.878	4,35%	2,77%	1,44%	1,70%	93,18%	7,11%
Toscana	4.774	11,07%	1,68%	2,28%	1,17%	90,80%	8,27%
Trentino-Alto Adige	1.904	4,41%	38,03%	7,83%	4,73%	49,42%	16,46%
Umbria	1.243	2,88%	3,22%	5,63%	11,58%	79,57%	12,35%
Veneto	2.556	5,93%	19,17%	23,98%	3,05%	53,79%	5,03%
Totale	43.136	100%	17,48%	5,50%	4,17%	70,03%	6,17%

Fonte: Miur

Le quantità fino a qui descritte rappresentano la totalità dei posti letto disponibili e afferenti al Dsu. Il numero di posti letto che vengono assegnati a studenti idonei rappresenta poco più del settanta per cento dell'offerta complessiva mentre gli studenti Erasmus possono intercettare il 5,6 per cento dei posti letto resi disponibili dall'ente.

All'offerta di posti letto convenzionata con gli uffici per il Diritto allo studio si aggiunge una componente importante costituita dalla Conferenza dei collegi universitari di merito (Ccum), associazione che riunisce e rappresenta i Collegi di merito riconosciuti e accreditati dal Ministero dell'istruzione, università e ricerca (D. Lgs. 68/12 e s.m.i.).

La Ccum assume il ruolo di facilitatore sia per gli atenei che per il Ministero, il suo compito è quello di verificare i parametri di riconoscimento e accreditamento dei collegi (Dm 672/16 e Dm 673/16).

In modo ancora più evidente che con le l'offerta gestita dal Dsu, i Collegi universitari gestiscono strutture e ospitano studenti che si sono distinti durante il percorso di studio pre universitario. L'ammissione avviene mediante concorso e, a esito positivo, l'offerta proposta non riguarda esclusivamente l'alloggio ma comprende un percorso multidisciplinare volto a migliorare la qualità della vita negli anni della formazione terziaria. Molto presente è l'assistenza interpersonale del singolo tramite percorsi tutoriali rivolti nello specifico al singolo utente.

L'obiettivo che i collegi si pongono, perseguito mediante azioni volte a personalizzare l'offerta di attività e servizi culturali e integrativi, è creare e preparare il ragazzo alla vita professionale futura, sulla base di un contratto personalizzato tra il Collegio e ogni singolo studente. La contribuzione a cui ha diritto lo studente ammesso presso le residenze in Ccum può arrivare a coprire la totalità della retta.

Posti alloggio in residenze CCUM (Regione)	Posti alloggio in residenze CCUM (Comune)	Posti alloggio in residenze CCUM	n. strutture	% dell'offerta locale sul totale
Campania	NAPOLI	101	1	2,28%
Emilia-Romagna	BOLOGNA	377	2	8,51%
	MODENA	106	1	2,39%
Friuli-Venezia Giulia	TRIESTE	23	1	0,52%
Lazio	ROMA	686	5	15,48%
Liguria	GENOVA	44	1	0,99%
Lombardia	MILANO	627	3	14,15%
	PAVIA	745	4	16,81%
Piemonte	TORINO	895	2	20,20%
Puglia	BARI	39	1	0,88%
Sicilia	CATANIA	151	2	3,41%
	PALERMO	211	2	4,76%
Veneto	PADOVA	287	1	6,48%
	VERONA	139	2	3,14%
Totale		4.431	28	

Fonte: Miur

I collegi sono localizzati prevalentemente nelle città con forte vocazione universitaria. L'offerta complessiva è di poco superiore ai 4.400 posti letto e rappresenta l'otto per cento del totale di posti letto di offerta strutturata. La città con maggiore dotazione di posti letto presso i Ccum è Torino che da sola rappresenta il venti per cento del totale.

Posti alloggio in residenze ACRU (Provincia)	Posti alloggio in residenze ACRU	% dell'offerta locale sul totale
Milano	1.371	20,2%
Udine	793	11,7%
Padova	722	10,7%
Roma	673	9,9%
Torino	476	7,0%
Perugia	362	5,3%
Trento	345	5,1%
Brescia	310	4,6%
Bologna	263	3,9%
Pavia	233	3,4%
Piacenza	217	3,2%
Venezia	153	2,3%
Cagliari	136	2,0%
Genova	121	1,8%
Pisa	104	1,5%
Rimini	90	1,3%
Bari	90	1,3%
Napoli	80	1,2%
Firenze	77	1,1%
Parma	42	0,6%
Catania	40	0,6%
Verona	30	0,4%
Lecco	25	0,4%
Varese	21	0,3%
Totale	6.774	

Fonte: Acru

I posti letto per studenti universitari appartenenti alla categoria Acru rappresentano circa il dodici per cento dell'offerta di posti letto nazionale, distribuiti, anche in questo caso, nelle città che ospitano i maggiori centri universitari. La regione con il maggior numero di posti letto è la Lombardia che da sola offre quasi il trenta per cento del totale. Milano possiede il

maggior numero di posti letto presso la categoria Acru, il capoluogo lombardo doppia Udine e Padova, ferme a circa settecento unità (793 per Udine e 722 per Padova).

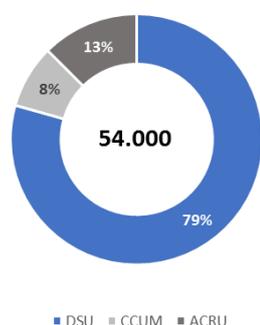
Le residenze e i collegi Acru si distinguono per l'adesione alla Charta dei Collegi universitari di ispirazione cattolica e sono caratterizzati da una particolare attenzione alla cura dell'educazione della formazione degli studenti, anche religiosa.

Le tre categorie fino a qui analizzate rappresentano quello che può essere facilmente rilevato rispetto al tema dell'offerta gestita per studenti universitari. Le soluzioni abitative affrontano il tema della residenzialità per un particolare tipo di domanda rispondendo anche a dinamiche che abbracciano temi sociali ed economici, includendo nel più ampio concetto di casa anche un percorso di formazione e indirizzo dell'utente finale.

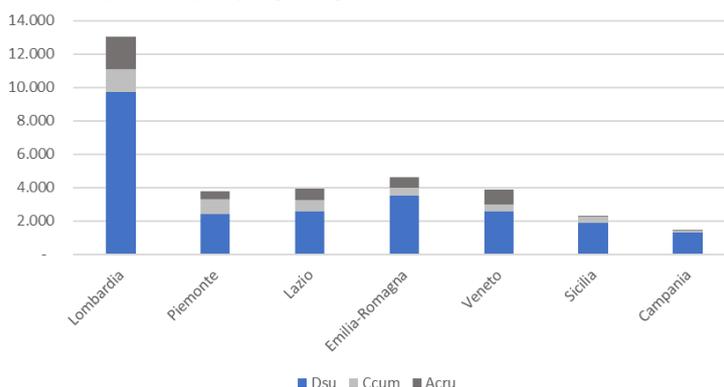
Questa offerta ricopre una quota marginale del mercato delle abitazioni per studenti ed è costruita mediante modelli di erogazione e fruizione del servizio grazie all'introduzione di sostegni economici. Il target alla quale è rivolta è eterogeneo, non eroga servizi esclusivamente per gli immatricolati ma si occupa anche a una domanda più adulto che gravita intorno al mondo accademico come giovani dottorati e professionisti in cerca di soluzioni abitative momentanee.

Attualmente, la somma dell'offerta fino a qui rilevata, copre circa il 7,7 per cento del fabbisogno stimato precedentemente. La dimensione del settore varia in modo significativo da territorio a territorio.

Offerta nazionale di posti letto - 2018



Offerta di posti letto per tipologia e regione

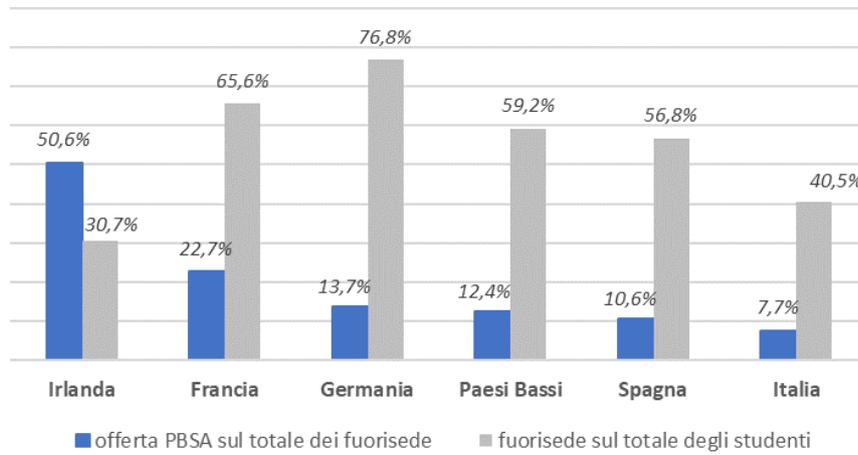


Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Miur

L'offerta complessiva di posti letto in strutture gestite da enti convenzionati è cresciuta in dodici mesi del 3,7 per cento. Contemporaneamente il numero di studenti fuori sede è cresciuto del 7,2 per cento.

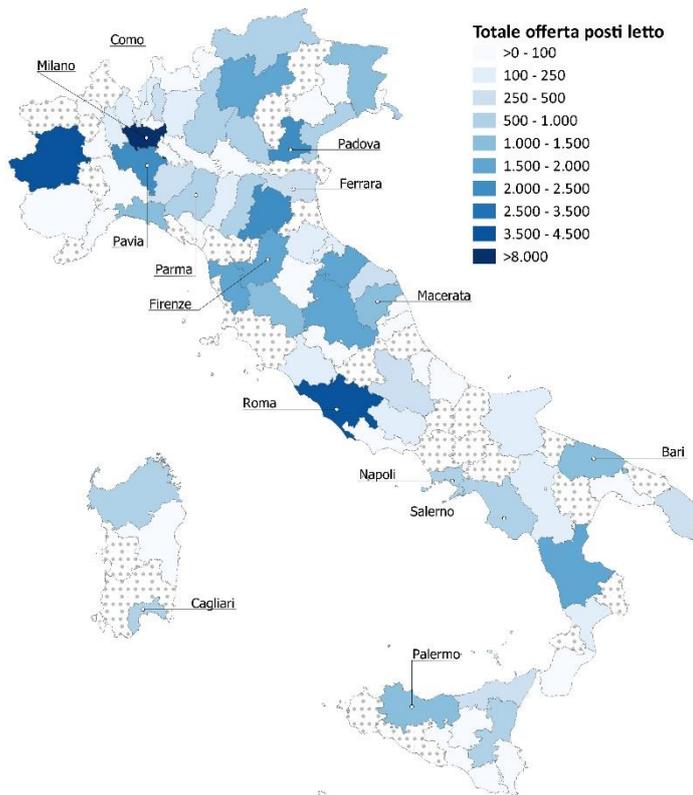
In relazione allo scenario europeo, la situazione abitativa degli studenti è piuttosto varia, dipende da dinamiche relative agli aspetti demografici, alle abitudini residenziali della popolazione e alle strategie attuate a livello politico. L'Italia, se comparata con altre realtà territoriali, ha una copertura limitata.

Confronto Europa - posti letto studenti fuorisede

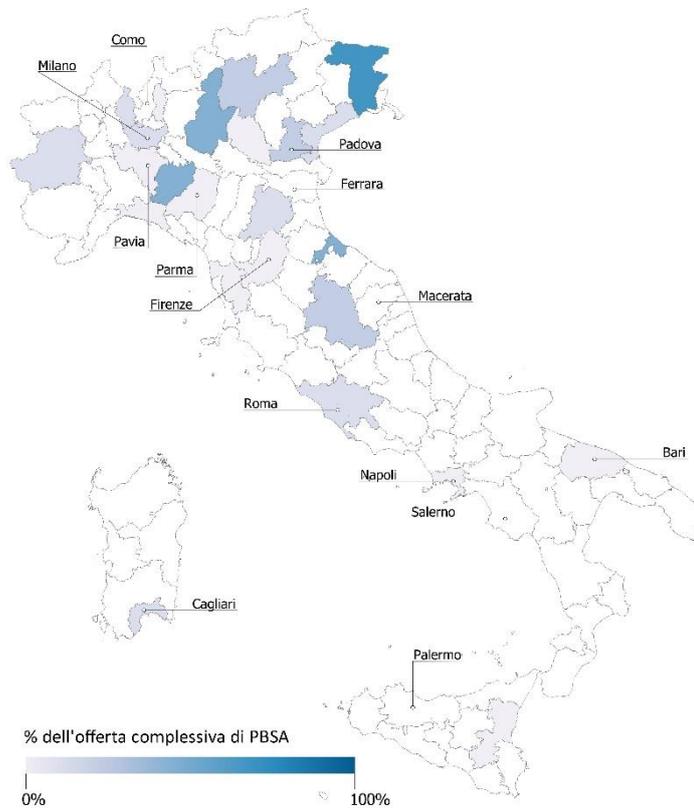


Fonte: elaborazione Scenari immobiliari su dati Eurostat e Miur

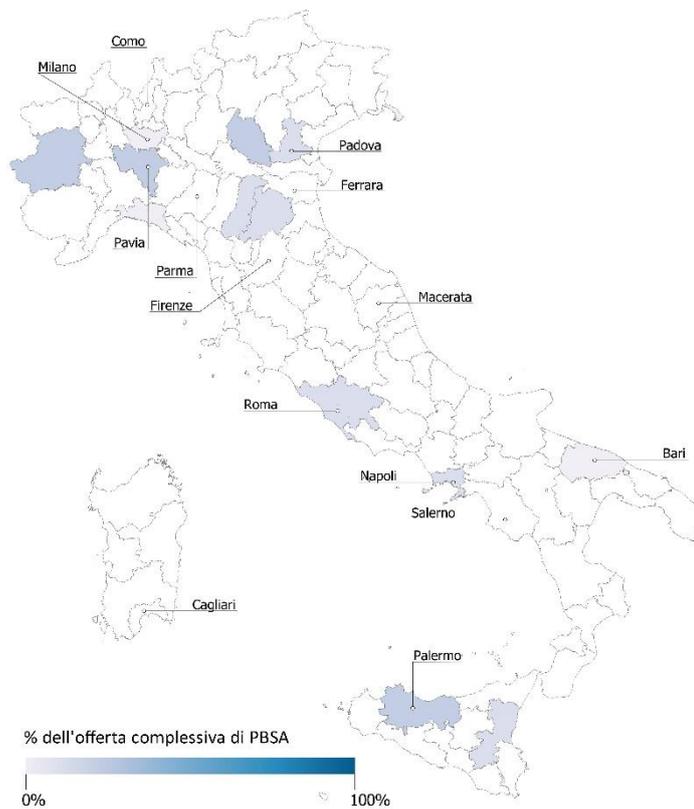
7. Offerta posti letto gestita da Enti Convenzionati



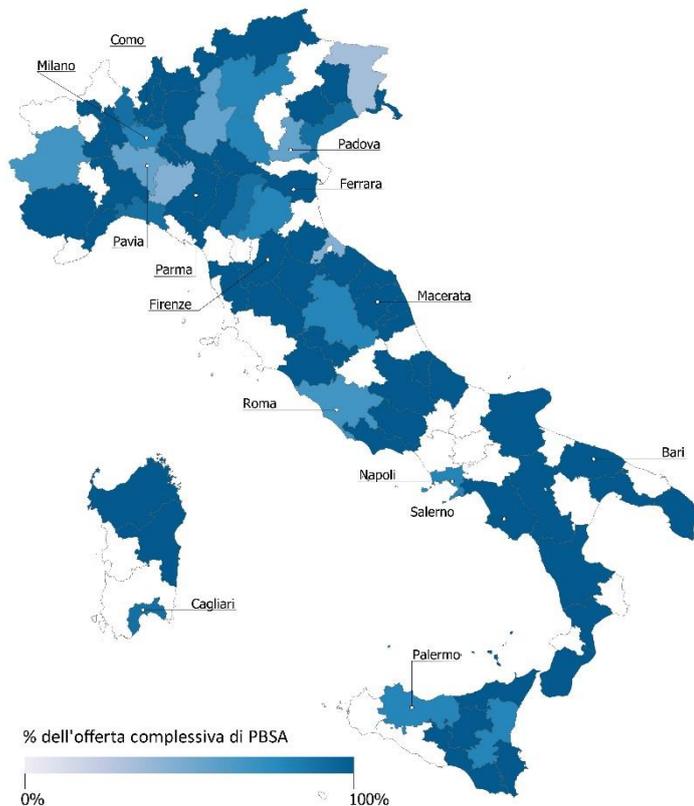
8. Associazione Collegi e Residenze Universitarie (ACRU)



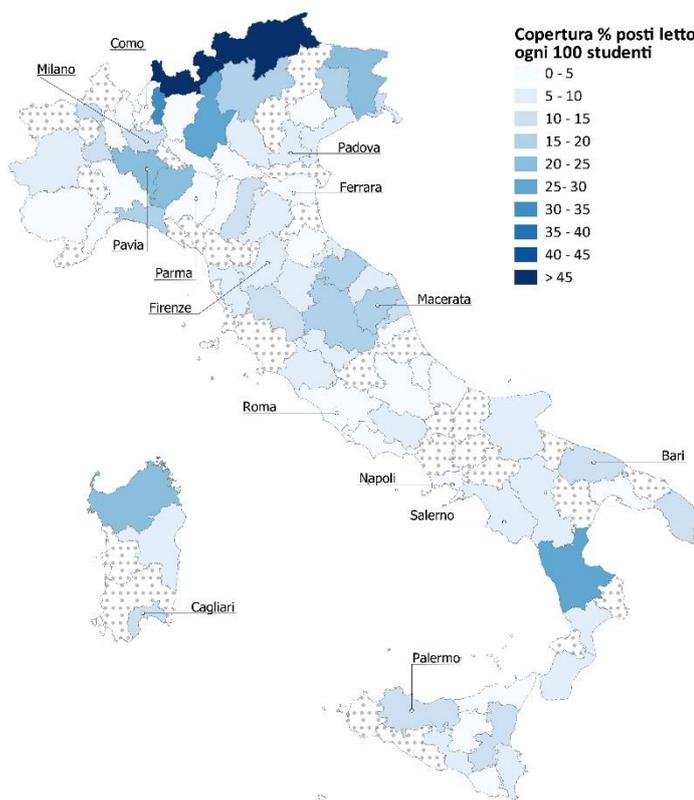
9. Conferenza di Collegi Universitari di Merito (CCUM)



10. Diritto allo Studio Universitario (DSU)



11. Copertura della domanda abitativa degli studenti fuori sede



Fonte: elaborazione Scenari immobiliari su dati Miur e Acru

2. L'offerta immobiliare per gli studenti e i giovani lavoratori

2.2 Residenza gestita vs libero mercato

Il tema della residenza per studenti sta lentamente modificando la tipologia di offerta presente sul mercato. Il prodotto immobiliare gestito dagli enti convenzionati, come illustrato nel capitolo precedente, porta con sé strategie volte a rispondere a esigenze non solo legate al tema della residenzialità ma fornisce soluzioni abitative rivolte a una porzione di domanda con caratteristiche socioeconomiche e di merito accademico ben definite.

La fotografia che ne deriva relativamente alla mutazione dell'offerta è quindi parziale. La crescita della domanda, evoluzione, necessità, ha fatto nascere e crescere nuovi modelli di gestione e nuovi operatori professionali non direttamente collegati al mondo accademico.

Questo sta comportando la modificazione del concetto di casa e di nucleo abitativo per il quale la condivisione dei servizi supplementari e la loro capacità di creare valore aggiunto al prodotto immobiliare residenziale sono elementi necessari per garantire competitività tra territori.

Gli appartamenti in locazione, gestiti o appartenenti al libero mercato, rappresentano la quantità più elevata dell'offerta di alloggi per studenti universitari e nelle città a forte vocazione universitaria stanno assumendo importanza anche in relazione al più complesso comparto residenziale, con conseguenze evidenti per quello che riguarda la pressione sui canoni delle singole stanze.

I fattori essenziali per realizzare una fotografia dell'offerta residenziale sono le quantità, la qualità del costruito, lo stato di salute complessiva del comparto e le dinamiche attuali del mercato delle locazioni. Il tema è dunque complesso poiché dipendente dalle caratteristiche specifiche del bene immobile, dalla durata e tipologia contrattuale e dalla normativa di riferimento della locazione (per studio, per turismo, per agevolazione).

L'attuale propensione dei player di natura privata a sperimentare nuove forme abitative rende il comparto della residenza temporanea per studenti e giovani lavoratori un terreno dinamico, per il quale le modalità di **erogazione del servizio e di gestione** assumono un ruolo fondamentale.

L'evoluzione strutturale del mercato residenziale sta attirando l'attenzione degli attori coinvolti, siano essi investitori, gestori o proprietari immobiliari, tutti impegnati, mediante azioni sinergiche, a esprimere e incanalare le esigenze della domanda e sperimentare nuovi format abitativi, dove l'implementazione di servizi e la condivisione di spazi ed esperienze rappresentano i driver principali.

In Italia, il peso dell'offerta residenziale gestita sul totale dell'offerta a libero mercato è ancora poco rilevante, dipendente soprattutto dalla frammentazione della proprietà immobiliare, dalla mancanza di grandi proprietari e dallo scarso appeal qualitativo dello stock attuale, caratterizzato da spazi poco funzionali e superfici con dimensioni e qualità non interessanti per i player istituzionali.

Tuttavia, nell'ultimo lustro, alcune operazioni, avviate con una impostazione che pone al centro la gestione professionale della casa e di tutto l'organismo complesso ad essa collegato, hanno trovato spazio nelle realtà con forte presenza di studenti universitari fuori sede e giovani professionisti afferenti alla tipologia dei "nomadi digitali".

Ai fini dell'Osservatorio è necessario sintetizzare le caratteristiche dell'offerta strutturata, i modelli di gestione e i rapporti che intercorrono tra gli attori.

I modelli di gestione attraverso i quali vengono erogati i servizi agli studenti fanno riferimento a due protagonisti: il gestore immobiliare e il proprietario dell'asset. In casi specifici si può verificare la sovrapposizione di questi due soggetti con convergenza del rischio imprenditoriale e del rischio gestionale. In questo scenario i soggetti possiedono qualifiche

e conoscenze elevate dell'intero settore, devono fare i conti con rischi e responsabilità concentrati, ma possono contare su riduzione di costi, tempi e personale coinvolto.

Il modello di gestione in house permette una maggiore libertà nella fase di conduzione dell'immobile, garantisce la possibilità di definire tariffe e i piani di marketing, predisporre e organizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in maniera autonoma.

Il modello di gestione separata, di contro, enfatizza le qualità e le competenze dei singoli attori coinvolti; elemento di spicco è il forte approccio manageriale dell'operazione immobiliare, i compiti e le responsabilità dei singoli soggetti sono ben definiti senza sovrapposizione, la performance di gestione viene monitorata da un singolo soggetto che ha come obiettivo ultimo quello di massimizzare i ricavi e contenere i costi anche mediante le nuove tecnologie.

Peculiarità di questo tipo di offerta è quindi il rapporto contrattuale tra il soggetto gestore e la proprietà immobiliare. I modelli possono, per semplicità, essere ricondotti a due tipi di accordi distinti: il primo è quello della **sublocazione parziale** il secondo è quello della **locazione di abitazioni o singole unità abitative tramite contratto di agenzia**.

Nel primo caso il gestore deve richiedere e ottenere dalla proprietà il consenso per stipulare contratti di sublocazione e, secondariamente deve comunicare al locatore l'anagrafica del tenant finale, le condizioni contrattuali concordate e i vani oggetto di locazione. I flussi di cassa per questo tipo di operazione prevedono che la remunerazione per il proprietario sia garantita unicamente dal gestore, eliminando completamente i rischi di insolvenza o di inesigibilità del subconduttore. I costi iniziali per rendere maggiormente appetibile il prodotto vengono sostenuti dal soggetto gestore in concertazione con la proprietà immobiliare.

Nel secondo modello il gestore assume l'incarico di promuovere per conto della proprietà le unità immobiliari stipulando i contratti di locazione con i singoli utilizzatori finali, il suo compito è anche quello di operare come sostituto di imposta, preoccupandosi di pagare le imposte sui ricavi da locazione. La formula permette di specializzare la figura stessa del gestore, facilitando la sua attività non solo in realtà locali ma anche in riferimento alla scala nazionale. Una figura ad alto valore aggiunto e con forti competenze professionali, che si interfaccia con proprietari diversi, sia per dimensione del patrimonio gestito che per natura giuridica (fondi pensione, assicurazioni, fondi immobiliari, privati).

La quantificazione di questo tipo di offerta è operazione complessa e suscettibile di modifiche e approssimazioni, il numero di operazioni concluse è limitato e il mercato a livello paese risulta attualmente estremamente frazionato. Alla data del presente osservatorio è possibile stimare in circa 23mila posti letto su scala nazionale l'offerta gestita in modalità professionale in crescita in dodici mesi del dodici per cento.

Per quanto riguarda l'offerta di locazione assimilabile al libero mercato, le condizioni da considerare per restituire un quadro il più possibile esaustivo sono molteplici e non sempre riguardanti esclusivamente dinamiche di mercato. Le politiche abitative nazionali che si sono susseguite dagli anni Ottanta a oggi hanno restituito una fotografia che si discosta di molto dalle principali economie europee.

In Italia, il mercato residenziale è caratterizzato dalla forte parcellizzazione della proprietà immobiliare: gli investitori istituzionali sono interessati ad altri comparti con livello di rischio ben retribuito dal rendimento atteso. Dagli anni Settanta del secolo scorso, i grandi patrimoni residenziali sono stati smembrati e oggi, le strategie di valorizzazione maggiormente perseguite dai principali soggetti proprietari, prevedono la dismissione del patrimonio senza rilevanti investimenti per la ricollocazione dello stesso all'interno del mercato di riferimento.

La forte incidenza fiscale sui redditi delle società immobiliari, un patrimonio residenziale nazionale tendenzialmente vetusto e non gestito in modo professionale portano a ridurre, se non annullare, gli investimenti immobiliari nel comparto residenziale.

Approfondimento 3

Sintesi delle principali disposizioni normative riguardanti l'edilizia privata sociale

D.L. 25 giugno 2008 art. 11, il Piano Casa

Prevede l'utilizzo di fondi Immobiliari chiusi come strumento attuativo del Piano.

Individua le categorie sociali svantaggiate cui è destinata l'offerta di alloggi sociali:

- Nuclei familiari a basso reddito, anche mono-parentali o mono-reddito.
- Giovani coppie a basso reddito.
- Anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate.
- Studenti fuori sede.
- Soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio.
- Altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della Legge n. 9 del 2007.
- Immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni nella medesima Regione.

DPCM 16 luglio 2009 art. 11 e DPCM 10 luglio 2012

Piano Nazionale Edilizia Abitativa

Definisce il quadro normativo e operativo dei Fondi Nazionali nell'ambito del Sistema Integrato di Fondi Immobiliari prevedendo, tra l'altro:

- Destinazione degli investimenti all'incremento dell'offerta di Alloggi Sociali.
- Rendimento obiettivo e sostenibilità economica dei progetti.
- Criteri di partecipazione dei fondi Nazionali agli investimenti locali.
- Integrazione con le politiche pubbliche locali.

D.M. 22 aprile 2008

Definizione di Alloggio Sociale

Sono alloggi sociali le case e i servizi destinati a individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere ad alloggi nel libero mercato. Rientrano in tale definizione gli alloggi realizzati o recuperati, da operatori pubblici e privati, anche con il ricorso ad agevolazioni e contributi pubblici, destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ai canoni concordati e anche alla proprietà a prezzi convenzionati (ambito dell'edilizia privata sociale).

La fotografia attuale dello stock immobiliare italiano è fornita dai dati resi disponibili da Agenzia delle entrate: nel 2017 le unità immobiliari censite in Italia sono circa **63,8 milioni**. **La quantità di unità a vocazione residenziale si attesta a 34,7 milioni, per il 92 per cento di proprietà di persone fisiche**. A queste si aggiungono 23,9 milioni di pertinenze, non tutte afferenti agli immobili residenziali (13,4 milioni sono pertinenze dell'abitazione principale).

Le unità immobiliari residenziali locate sono oltre 2,8 milioni, a cui si aggiungono almeno trecento mila pertinenze. Esiste poi un ampio numero di abitazioni, circa novecento mila, concesse in uso gratuito, e poco meno di sei milioni di case a disposizione (immobile ceduto in modo gratuito, senza contratto, o tenuto a disposizione del proprietario o della famiglia dello stesso).

La quota di appartamenti di proprietari diversi da persone fisiche è pari a 2,8 milioni.

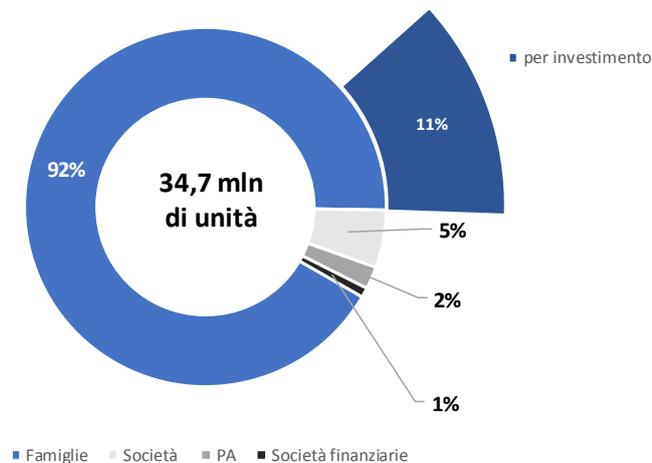
Questo volume dà la dimensione di quello che in ipotesi estrema, per facilità di accordi e strategie di investimento, potrebbe essere definito **patrimonio gestito**. Il volume di patrimonio immobiliare afferente a grandi proprietari istituzionali come le fondazioni, enti assistenziali, previdenziali, banche, non supera le trenta mila unità (circa 2,5 milioni di metri quadrati di residenziale). Buona parte di questi 2,8 milioni di unità sono quindi patrimoni latenti, inutilizzabili o utilizzati per uso personale.

L'Italia è una anomalia rispetto alle altre nazioni europee.

Il segmento abitativo riguardante la locazione, rappresenta il fulcro di un sistema economico vivace, capace di essere resiliente e ricettivo rispetto ai desiderata della domanda immobiliare specifica. Le politiche abitative e i risvolti sociali a esse correlate sono da considerarsi basilari per garantire ricadute economiche positive sull'intero territorio nazionale.

Le famiglie italiane sono il più grande proprietario immobiliare: delle **34,7 milioni di unità residenziali, il 92 per cento è detenuto dalle famiglie**, di cui 81 per cento relativo alle unità residenziali utilizzate come abitazione principale o seconde case e undici per cento costituito da unità detenute dalle famiglie prevalentemente a scopo di investimento e di attività di locazione.

Distribuzione della proprietà immobiliare in Italia



Fonte: elaborazione Scenari immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

Le Società non finanziarie sono proprietarie di poco più del cinque per cento del valore totale delle abitazioni mentre le Amministrazioni pubbliche ne detengono il due per cento. La quota di abitazioni posseduta dalle Società finanziarie resta al di sotto dell'uno per cento nonostante il ruolo dei fondi immobiliari.

Dalla fotografia appena descritta è possibile individuare, sempre rispetto alla scala nazionale, il numero delle unità potenzialmente a disposizione per la locazione.

Tipologia proprietario	% immobili residenziali per investimento	n. unità
Famiglie	11,2%	3.900.000
Società	75,0%	1.350.000
Offerta potenziale totale		5.250.000

Tale quantità, espressa in numero di unità abitative disponibili per la locazione si rivolge a una domanda potenziale totale, la quale comprende un insieme eterogeneo di individui, sia per quanto riguarda la dimensione media del nucleo familiare che per capacità di spesa.

Ai fini del presente Osservatorio sono interessanti e vanno considerati altri due indicatori: il numero di contratti di locazione stipulati nel 2018 afferenti al mercato agevolato per studenti e la dimensione media delle abitazioni, riconducibile a 101 mq per le città italiane con dimensione superiore ai duecentocinquanta mila abitanti mentre la superficie media locata è pari a 85 mq.

Caratteristiche offerta per studenti e giovani lavoratori

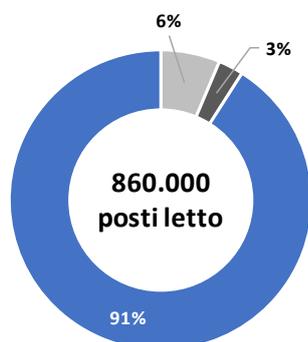
Dimensione media unità abitativa (mq)	85
Stima numero stanze per abitazione media	2
Stima n. posti letto per abitazione media	3

Il mercato della locazione in Italia ha una importanza limitata rispetto a quanto rilevato in altre nazioni dell'Europa settentrionale. Questa affermazione è capibile non solo analizzando i volumi residenziali interessati e i volumi d'affari generati ma osservando la percezione che la domanda della famiglia ha nei confronti del comparto.

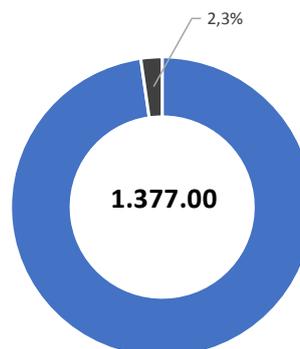
Lo stato dei luoghi è frutto prevalentemente di una mancanza oggettiva di una industria strutturata che veicoli l'offerta degli alloggi in affitto, dovuta in parte alla convinzione che persista un sistema di protezione dell'inquilino e in parte ad un regime fiscale considerato poco incoraggiante per l'ingresso di investitori istituzionali in questa asset class.

Negli ultimi anni si è comunque osservato un aumento del numero di contratti di locazione rilevati su base annua a scala nazionale, riconducibili alle maggiori difficoltà delle famiglie italiane di accedere al credito e all'intensificazione dei flussi migratori interni al paese, oltre che alle modificazioni della struttura sociale, dei desideri e delle necessità della domanda.

Stock utilizzato - 2018



% contratti di affitto - 2018



■ Enti convenzionati ■ Residenze gestite ■ Libero mercato ■ contratti di affitto 2018 ■ contratto agevolato per studenti 2018

Fonte: elaborazione Scenari immobiliari su dati Agenzia delle Entrate, Miur e fonti varie

2. L'offerta immobiliare per gli studenti e i giovani lavoratori

2.3 Il costo della residenzialità per studenti in Italia: modelli a confronto

La fotografia descritta nel capitolo precedente si deve necessariamente concludere con un confronto sul tema dei costi mensili che lo studente fuori sede e il giovane lavoratore devono sostenere in relazione alla scelta abitativa specifica.

I tre scenari precedentemente analizzati, riassumibili in offerta residenziale tramite enti convenzionati, unità abitative gestite secondo modalità professionali e abitazioni riferite al mercato libero della locazione, comportano, sia per la proprietà che per l'ente gestore, costi e ricavi durante un periodo temporale assimilabile alla durata contrattuale, molto variabile.

La distribuzione della proprietà immobiliare relativa al comparto residenziale in Italia mette in evidenza il peso rilevante dei singoli proprietari di natura familiare sul totale dello stock. Il segmento è quindi per la quasi totalità non industrializzato e oggetto di limitati investimenti per incrementare la sua appetibilità. La mancanza di una visione strategica che interessa l'insieme più ampio delle abitazioni dona al prodotto gestito caratteristiche maggiormente rispondenti alle esigenze della domanda.

L'offerta strutturata, sia gestita da privati che da istituzioni riconosciute in ambito accademico, permette di considerare i servizi alla persona come complementari al prodotto immobiliare puro. Amenities, spazi dedicati alla socialità, luoghi per il coworking, palestre, sale multimediale rappresentano i driver contemporanei per attrarre un determinato tipo di domanda, un incentivo ulteriore rispetto alla semplice offerta residenziale.

La gestione degli spazi che possono essere definiti come complementari alla quota abitativa rappresentano un costo per il gestore ma, di contro, sono anche l'elemento con il quale creare maggiore divario con l'offerta del mercato libero in termini di ricavi.

La comparazione delle singole voci di spesa in riferimento alle tre tipologie di offerta è stata effettuata confrontando la spesa da affrontare e riconducibile a un canone di locazione medio e quella afferente al costo della vita, inteso principalmente come valore medio per l'alimentazione mensile del singolo individuo.

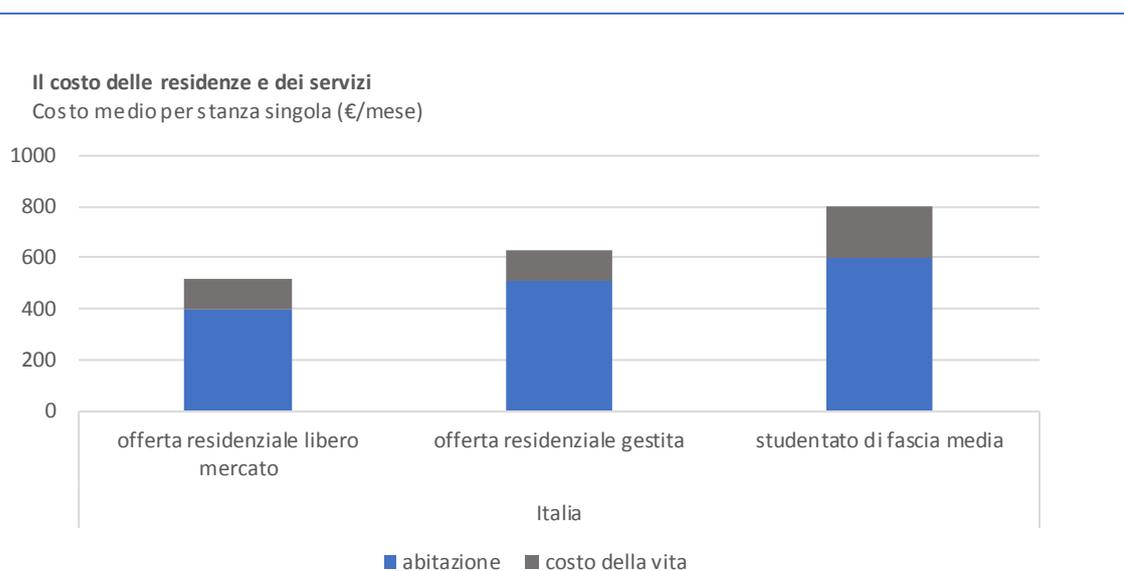
L'offerta più economica, che eroga un servizio di tipo esclusivamente abitativo è quella del libero mercato. Tale risultato è però frutto di dinamiche immobiliari che riguardano il totale del comparto, quindi dipendente dalla forte pressione che stanno subendo i canoni derivanti anche dall'eccessivo divario tra offerta e domanda che sta interessando i territori maggiormente dinamici della penisola.

Il mercato della locazione risulta particolarmente eterogeneo per livelli di canoni rilevati, la residenza libera ha quotazioni medie che si attestano intorno ai 320 €/camera/mese, con differenze territoriali evidenti in quelle realtà che presentano una maggiore dinamicità rispetto alla domanda sia di studenti che di giovani lavoratori.

L'accentuarsi di esigenze legate a un vivere temporaneo aumenta la pressione sui canoni delle singole stanze soprattutto in quelle città che presentano elementi catalizzatori e forze centrifughe rilevanti, è il caso della città di Milano che ha canoni di locazione con punte rilevate di 580 euro/camera/mese, Firenze 360 euro/camera/mese, Roma 430 euro/camera/mese e Bologna 450 euro/camera/mese. In particolare, Bologna ha visto negli ultimi dodici mesi il peggioramento della situazione dell'offerta immobiliare residenziale, dovuta prevalentemente alla sovrapposizione tra offerta residenziale e temporanea a fini turistici.

Nelle città con una domanda abitativa meno assimilabile a esigenze contemporanee e maggiormente dipendenti da caratteristiche storiche, le quotazioni medie rilevate si attestano al di sotto della media nazionale, è il caso di Bari, Genova e Catania, rispettivamente 240 euro/camera/mese, 300 euro/camera/mese e 210 euro/camera/mese.

Ai canoni vanno aggiunte alcune voci di spesa che nell'offerta residenziale gestita da enti convenzionati e privati specializzati sono normalmente inserite nel canone richiesto per la sistemazione. Tali importi, semplificabili in categorie afferenti alle spese condominiali e alle utenze, gravano sul budget mensile per un totale compreso tra i cento e i centoventi euro/mese. Complementare a tali spese, è da considerare anche il costo della vita del singolo individuo quantificabile in 180 euro/mese, importo adeguato per tutto il territorio nazionale.



*nell'offerta residenziale (libero mercato) non è compresa la manutenzione ordinaria dell'alloggio

Fonte: elaborazione Scenari immobiliari

3. Il mercato della residenza per studenti universitari

3.1 Il mercato della locazione residenziale in Italia

Le unità immobiliari censite in Italia sono circa 63,8 milioni. Di queste 34,7 milioni sono abitazioni, per il 92 per cento di proprietà di persone fisiche. A queste si aggiungono 23,9 milioni di pertinenze, non tutte afferenti agli immobili residenziali (13,4 milioni sono pertinenze dell'abitazione principale).

Le unità immobiliari residenziali locate sono oltre 2,8 milioni, a cui si aggiungono almeno trecento mila pertinenze. Esiste poi un ampio numero di abitazioni, circa novecento mila, concesse in uso gratuito, e poco meno di sei milioni di case a disposizione (immobile ceduto in modo gratuito, senza contratto, o tenuto a disposizione del proprietario o della famiglia dello stesso). La quota di appartamenti di proprietari diversi da persone fisiche è pari a 2,8 milioni.

La superficie media delle abitazioni locate in Italia è di 85 metri quadrati a cui corrisponde un canone medio di circa settanta euro/mq/anno.

Complessivamente le abitazioni locate in Italia nel 2018 ammontano a circa l'otto per cento dello stock e a circa il trenta per cento della somma delle abitazioni in locazione, concesse in uso gratuito, a disposizione.

Nel 2018 il numero di nuovi contratti di locazione residenziale, per unità immobiliari locate per intero, è lievemente cresciuto, con un incremento rispetto all'anno precedente dello 0,3 per cento e corrispondono a 1,377 milioni.

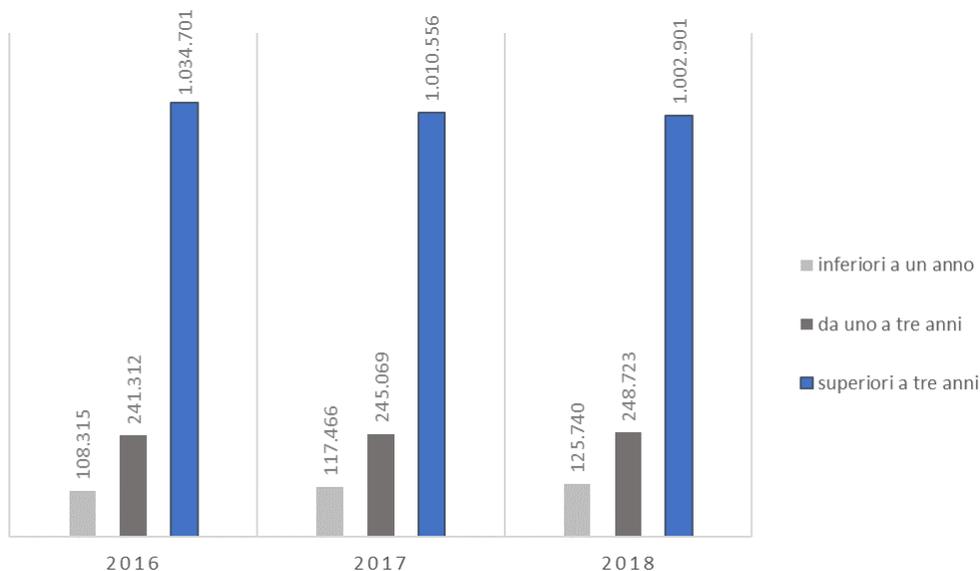
Le unità immobiliari non locate per intero, che danno evidenza di un ambito di condivisione di cui fanno parte, a seconda dei territori, modalità molto diverse di conduzione e livelli di reddito differenziati (dalle nuove forme di gestione della locazione alla condivisione tradizionale per problemi di reddito) sono circa trecento mila, risultato che chiarisce la limitata numerosità degli stessi.

Nuove locazioni 2018

2015	2016	2017	2018	var % 2017/18	2015	2016	2017	2018	var% 2018/2017
AD USO ABITATIVO	1.375.632	1.384.328	1.373.091	1.377.364	0,31%				
AD USO NON ABITATIVO	368.865	368.892	369.782	363.509	-1,70%				
TOTALE	1.744.497	1.753.220	1.742.873	1.740.873	-0,11%				

Fonte: Agenzia delle Entrate

Numero abitazioni oggetto di contratti di locazione (intero immobile) 2016 –2018, per durata del contratto.



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

Approfondimento 4

Sintesi tipologie contrattuali mercato abitativo

I segmenti di mercato sopra schematizzati in base alla durata dei contratti possono, con semplificazione, essere fatti rientrare nelle quattro diverse tipologie:

1. ordinario transitorio

Contratti non agevolati con durata da uno anno e inferiore a tre anni. A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura transitoria non agevolato, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a studenti laddove l'immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa.

La durata massima stabilita dal Dm 30/12/2002 è pari a diciotto mesi. Qualora le parti si accordino per un periodo superiore la clausola è nulla e si applica automaticamente la durata massima legale.

2. ordinario lungo periodo

Contratti non agevolati con durata a partire da tre anni. A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di lungo periodo, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a canone concordato laddove l'immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa.

3. agevolato studenti

Contratti agevolati con durata maggiore di un anno e inferiore a tre anni. A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata per studenti relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa.

In realtà i contratti di locazione per studenti possono avere una durata pari anche a tre anni (con un minimo di sei mesi). L'ipotesi è che tale durata massima sia scarsamente utilizzata per tale fattispecie di contratti.

4. agevolato concordato

Contratti agevolati con durata a partire da tre anni. A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere, anche se con bassa concentrazione, contratti per studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a tre anni (durata massima per tale tipologia di contratti).

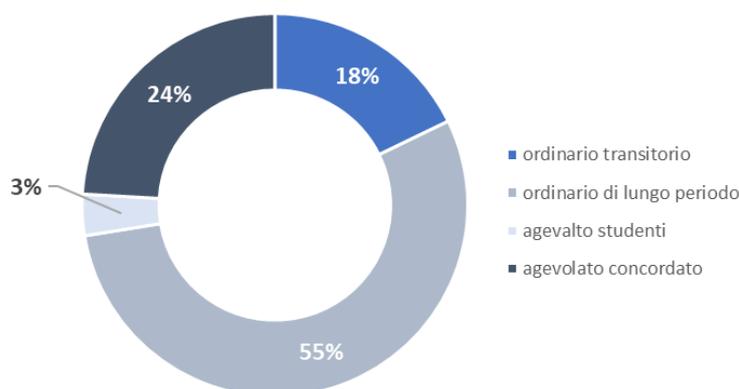
La composizione del mercato degli affitti residenziali non presenta variazioni rilevanti nell'ultimo biennio.

Il segmento dei contratti ordinari di lungo periodo perde qualche decimale di quota percentuale ma si conferma largamente come la tipologia contrattuale prevalente sia in termini di numero di abitazioni che di canone generati.

Il segmento dell'agevolato concordato segue il precedente per importanza e, dopo gli incrementi registrati nel corso nei due anni precedenti, si stabilizza, con quasi 220 mila immobili locati nel 2018, su una quota di mercato pari a poco meno di un quarto del totale.

Crescono in parallelo le due tipologie contratti di durata più breve e cioè i contratti transitori e, soprattutto, quelli agevolati per studenti confermando un trend già in atto nelle ultime rilevazioni tanto nei volumi quanto nei valori monetari.

Segmenti mercato della locazione in Italia – 2018



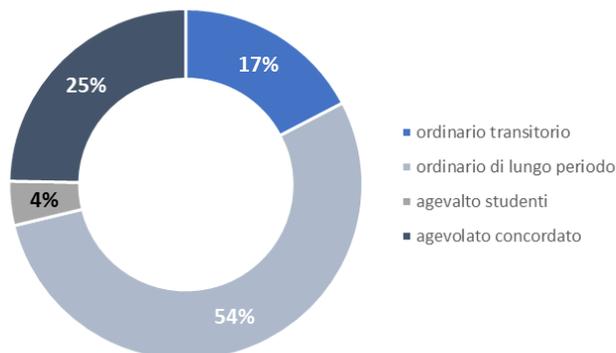
Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

La superficie media dell'abitazione locata è di circa 85 metri quadrati, e le dimensioni appaiono superiori alla media per gli immobili afferenti ai contratti agevolati, in media per gli ordinari, inferiori alla media per i transitori.

Il canone medio si colloca nella fascia bassa della forchetta di variazione assoluta dei canoni ed è quantificabile a livello nazionale in settanta euro/mq/anno.

La dimensione del mercato corrisponde a un giro d'affari in canoni di almeno 5,5 miliardi di euro annui, per circa ottanta milioni di metri quadrati di superficie residenziale dedicata alla locazione.

Peso delle diverse tipologie di contratti nella formazione del canone complessivo – 2018



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle entrate

I nuovi contratti di locazione di lungo periodo hanno riguardato circa cinquecento mila abitazioni, gli ordinari transitori 162mila, gli agevolati concordati duecentoventi mila e quelli per studenti 32mila.

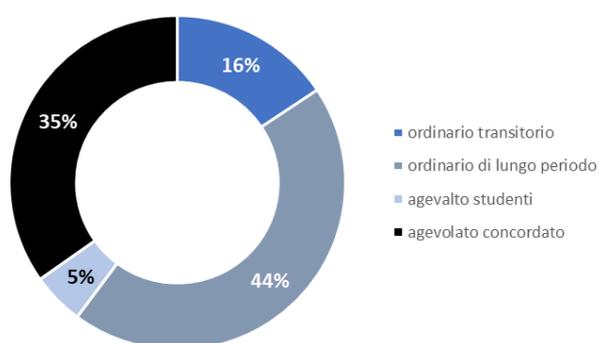
Il mercato delle locazioni da questi primi dati evidenzia una grande varietà di risultati, dipendenti dalle caratteristiche del tessuto sociale, economico, territoriale, edilizio del luogo in cui la domanda e l'offerta sono inserite.

I dati sopra esposti variano notevolmente se si considerano i circa 740 comuni considerati ad alta tensione abitativa di cui fanno parte tutti i 109 capoluoghi di provincia.

La superficie media dell'abitazione locata si riduce a circa 83 metri quadrati. A ridursi, in particolare, è la dimensione delle case per i contratti ordinari e transitori, mentre per i contratti agevolati le dimensioni risultano invariate.

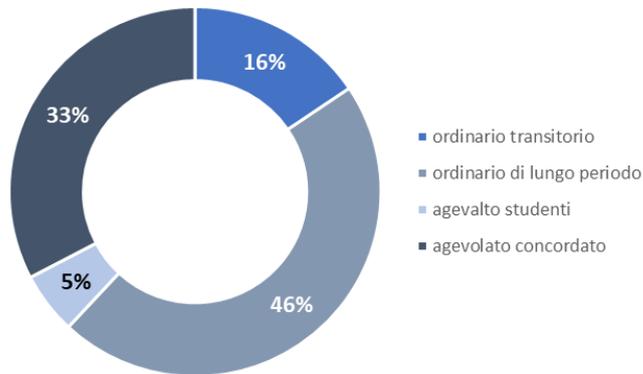
Il canone medio pur continuando a collocarsi nella fascia bassa della forchetta di variazione assoluta dei valori sale a 75 euro/mq/anno, e sfiora gli ottanta euro/mq/anno per i contratti ordinari e transitori.

Segmenti mercato della locazione in Italia – 2018 comuni ad alta tensione abitativa



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle entrate

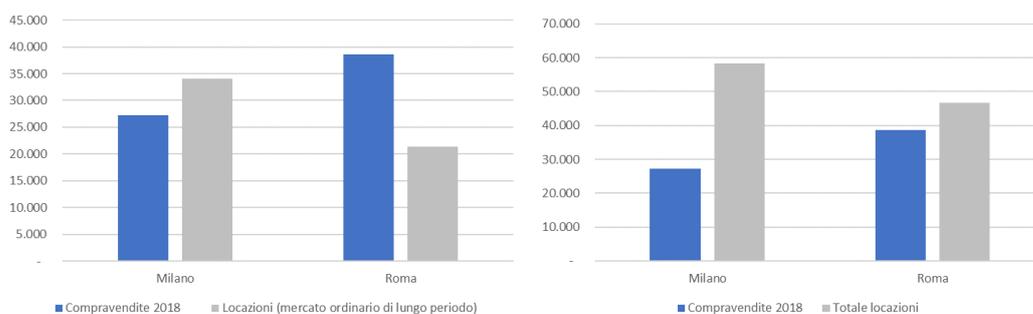
Peso delle diverse tipologie di contratti nella formazione del canone complessivo – 2018
comuni ad alta tensione abitativa



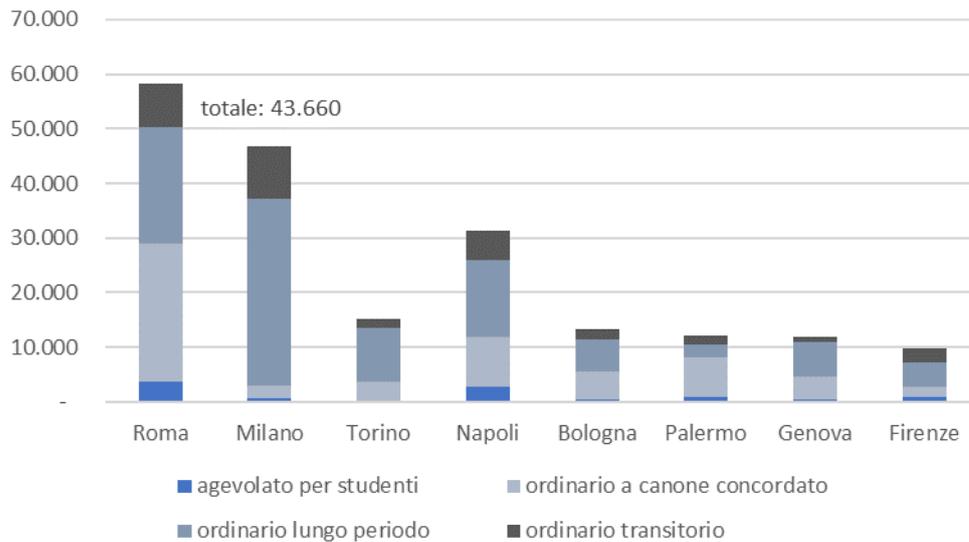
Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle entrate

Milano e Roma sono rappresentative di tendenze a livello nazionale. Milano è la città in Italia con il maggior numero di contratti ordinari di lungo periodo (quattro più quattro) e supera in modo evidente la molto più popolosa Roma. Anche relativamente al numero complessivo di contratti di locazione, inclusi quelli transitori ordinari e agevolati, l'intensità con cui questi vengono registrati a Milano supera, in proporzione al numero di abitanti, quella di qualunque altra città italiana.

Confronto mercato compravendite e locazioni residenziali Milano – Roma, 2018



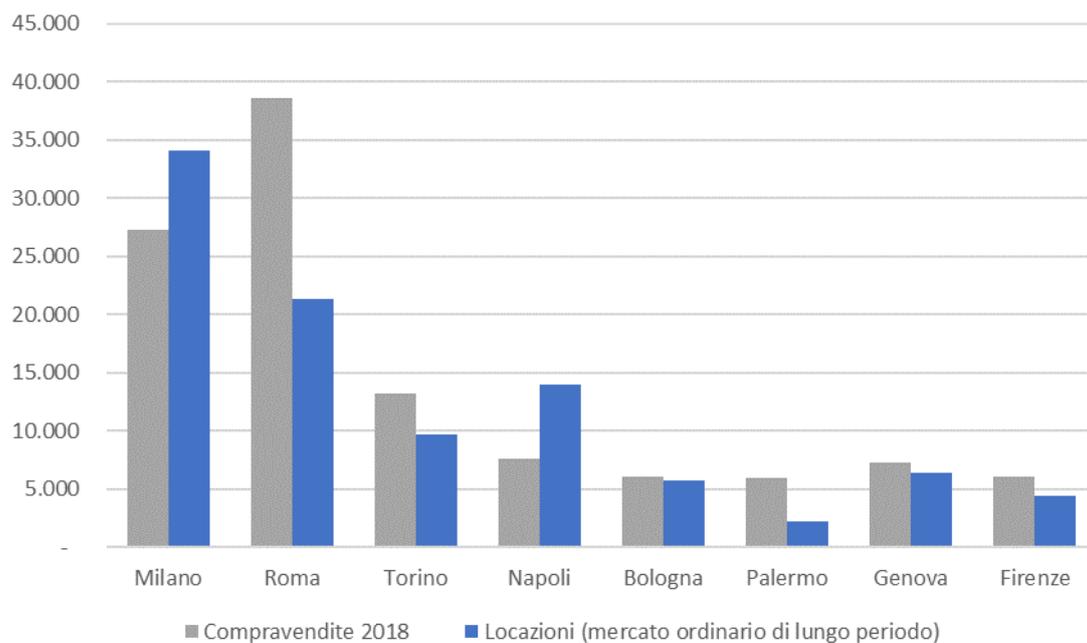
Nuovi contratti di locazione in Italia - 2018



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle entrate

Il dato che appare più evidente è l'elevatissimo numero, e peso sui restanti, dei contratti a canone concordato stipulati a Roma e a Palermo. Questo tipo di accordo è stipulato in rispondenza del contenuto economico e normativo dell'accordo territoriale sempre molto sfavorevole per il proprietario se paragonato il livello dei canoni a quelli di mercato. Ciò non avviene a Roma, dove il livello dei canoni è più alto. Ne consegue una concorrenza evidente e "imperfetta" rispetto ai contratti basati sul mercato.

Confronto tra nuovi contratti di locazione ordinari di lungo periodo e compravendite nelle maggiori città italiane - 2018



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

Oggi, l'incidenza delle abitazioni in affitto è prevalente e in forte crescita tra le fasce molto basse di reddito, mentre risulta relativamente stabile per i livelli di reddito superiore.

Oltre la metà dei nuclei in affitto è costituito da nuclei monocomponente (23,3 per cento) e da nuclei costituiti da più di quattro persone (29,9 per cento). Dal lato dell'offerta il 34,9 per cento dei proprietari ha un'età compresa tra i 51-70 anni, il 23,1 per cento un'età compresa tra 31-50 anni e il 22,2 per cento è ultrasettantenne, il rimanente 18,2 per cento si distribuisce fra proprietari con età compresa fra i 35 e i 50 anni di età e al di sotto dei trenta anni in minima parte.

Circa la metà dei proprietari possiede abitazioni concentrate in piccoli comuni (fino a cinquantamila abitanti), un terzo in comuni di medie dimensioni (50-250 mila abitanti), poco meno del venti per cento nei grandi comuni (oltre duecentocinquanta mila abitanti).

A seguito del ritirarsi degli investitori istituzionali, che hanno dismesso in gran parte il patrimonio abitativo ed hanno smesso di investire sulla casa, oggi le società ed enti detengono meno del nove per cento dello stock in affitto.

Nel settore pubblico gli ex lacp ancora gestiscono un patrimonio di una certa rilevanza (circa 850mila alloggi), ma il peso dell'edilizia residenziale pubblica in Italia è limitato, non più del 4,5 per cento dello stock, soprattutto quando viene rapportato a quello di altri Paesi europei.

Dal lato della domanda del totale della popolazione in affitto più della metà ha un'età inferiore ai 44 anni, possiede un reddito concentrato nel primo e secondo quintile ed è prevalentemente in cerca di occupazione o in altra condizione.

La percentuale di famiglie in affitto, sostanzialmente stabile in termini generali, sale notevolmente tra le famiglie più giovani, quelle con il principale percettore di reddito sotto i 35 anni.

Il dato si è accentuato negli ultimi anni: dalle più recenti indagini sulla condizione economica delle famiglie effettuate dalla Banca d'Italia e dall'Istat, si evince che nel 2007 era in affitto il 26 per cento delle famiglie giovani. La percentuale è cresciuta poi costantemente toccando il 32 per cento nel 2013 e arrivando, ultimo dato disponibile, al 39,4 per cento alla fine del 2017. Conseguentemente, la corrispondenza tra affitto e bassi redditi in Italia è aumentata negli ultimi venti anni. Istat ha calcolato che nel 2017 tra le famiglie a basso reddito (primo quintile) quelle in affitto pesano sempre di più: dal 33 per cento del totale nel 1991 al 44,9 per cento del 2017.

L'analisi dei profili delle famiglie intenzionate a prendere in affitto un'abitazione fa emergere sostanzialmente due componenti molto diverse tra loro. Da una parte, vi sono quei nuclei trainati dall'impossibilità di accedere al mercato della compravendita a causa della mancanza di condizioni finanziarie adeguate, che vedono nell'affitto la sola opzione. Si tratta di famiglie con una situazione occupazionale incerta ed economicamente poco solida, composte più componenti. Dall'altra, invece, vi sono quei nuclei che esprimono la preferenza per la liquidità e la volontà di non impegnarsi in un investimento così oneroso, di questo gruppo fanno parte anche le famiglie unipersonali, i giovani e gli studenti. L'entità dell'interesse conferma la rilevanza prospettica di questo segmento di mercato, che può vantare una domanda in crescita, oltre che attenta alla qualità del prodotto offerto.

Classe di età del principale percettore - 2017	abitazione in affitto %	abitazione di proprietà %
fino a 35 anni	39,40	60,60
35-44 anni	29,40	70,60
45-54 anni	20,40	79,60
55-64 anni	16,00	84,00
65 anni e più	10,40	89,60
totale	20,10	79,90

	2016		2017	
	abitazione in affitto %	abitazione di proprietà %	abitazione in affitto %	abitazione di proprietà %
licenza di scuola elementare, nessun titolo di studio	16,90	83,10	16,20	83,80
licenza di scuola media	25,70	74,30	27,90	72,10
diploma	18,90	81,10	19,30	80,70
laurea e post-laurea	14,60	85,40	13,50	86,50

	2016		2017	
	abitazione in affitto %	abitazione di proprietà %	abitazione in affitto %	abitazione di proprietà %
indipendente	17,00	83,00	18,10	81,90
dipendente	24,60	75,40	26,00	74,00
ritirato dal lavoro	10,90	89,10	9,70	90,30
in cerca di occupazione	34,00	66,00	34,10	65,90
in altra condizione	19,50	80,50	21,50	78,50

	2016		2017	
	abitazione in affitto %	abitazione di proprietà %	abitazione in affitto %	abitazione di proprietà %
primo (più povero)	44,50	55,50	44,90	55,10
secondo	22,40	77,60	23,70	76,30
terzo	15,90	84,10	15,90	84,10
quarto	8,40	91,60	9,50	90,50
quinto	7,40	92,60	6,30	93,70

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

I canoni di locazione residenziale rilevati nei capoluoghi italiani danno risultati eterogenei perché dipendenti da dinamiche relative al mercato immobiliare residenziale ma anche al nuovo mercato della locazione breve a fini turistici. Mediamente i canoni raggiungono i duecento euro/mq/anno nelle zone centrali e i 145 e i cento rispettivamente nelle zone semicentrali e periferiche.

I rendimenti lordi sono rimasti tendenzialmente stabili negli ultimi dodici mesi ponendosi mediamente sotto il quattro per cento.

CANONI (euro/mq/anno)				
Capoluoghi	centro	semicentro	periferia	media
	200	145	100	148

RENDIMENTI (lordi annui)				
Capoluoghi	centro	semicentro	periferia	media
	3,5%	4,1%	4,1%	3,8%

Per concludere il mercato residenziale, in tutte le sue declinazioni, è l'asset class con la maggiore crescita di investimenti in Europa. A livello globale, il comparto residenziale chiuderà l'anno corrente (2019) con un aumento del trenta per cento circa rispetto al 2018. In Europa il volume degli investimenti residenziali raggiungerà a fine anno i novanta miliardi di euro, che corrisponde ad un peso di oltre il 34 per cento sul totale.

3. Il mercato della residenza per studenti universitari

3.2 I principali investimenti

Rispetto al tema degli investimenti, confrontando gli ultimi dati a disposizione rispetto a quanto già descritto dodici mesi fa, si conferma il forte fermento che sta interessando il comparto della residenzialità per studenti e giovani lavoratori.

La penetrazione di iniziative a matrice internazionale è convalidata dalla presenza di attori rilevanti anche in quelle realtà urbane che scontano un disallineamento e una debolezza nei fondamentali economici. Torino è un esempio, nonostante il mercato immobiliare della città non sia fra i più dinamici a livello nazionale e in generale in quelli che sono i driver che veicolano la competitività del territorio, la città sarà scenario di due importanti operazioni immobiliari. La prima vede come protagonista il gruppo olandese The Student Hotel che ha sondato il territorio italiano puntando lo scorso anno sulla città di Firenze. L'investimento per l'acquisto della sola area è stato di 7,3 milioni di euro e prevede la realizzazione di un prodotto ibrido che faccia convergere le esigenze legate alla sfera dell'alloggio con quelle afferenti al coworking.

Nell'ambito delle residenze realizzate avvalendosi dei contributi pubblici, i territori maggiormente attivi sono quelli localizzati in Veneto e in Emilia Romagna.

Le città di Rovigo, Roncade e Padova hanno saputo fare convergere sui loro territori l'azione coordinata di Cassa Depositi e Prestiti e alcune delle più rilevanti Sgr che operano nell'ambito del residenziale alternativo.

A Rovigo, nel 2020, il Fondo Veneto Casa la cui gestione è affidata a Investire Sgr, immetterà sul mercato della residenzialità strutturata circa cento nuovi posti letto; a Roncade, polo dell'innovazione digitale e dell'animazione grafica in provincia di Treviso verrà sviluppato H-Camplus, un ampliamento dell'attuale polo di imprenditoria e formazione denominato H-Farm, in pipeline sono previsti duecentocinquanta posti letto, l'operazione è resa possibile grazie all'istituzione di un fondo immobiliare denominato Ca'Tron - H Camplus gestito da Finint Investments Sgr e sottoscritto da investitori istituzionali (Cattolica Assicurazioni, Cdp e Ca' Tron Real Estate).

Lo sviluppo del comparto nella città di Padova è reso possibile dalle azioni sinergiche messe in campo da Cdp e Fondo Erasmo, gestito da Fabrica Sgr. L'operazione ha visto un investimento complessivo di tredici milioni per un totale di duecento posti letto che saranno gestiti da Camplus.

Parallelamente a questo tipo di investimento, i prossimi anni saranno caratterizzati anche dalla realizzazione di nuovi immobili voluti per rispondere a esigenze di tipo sociale. La regione Emilia Romagna e nella fattispecie l'università di Bologna Alma Mater, è riuscita a ottenere l'approvazione da parte del Miur di sei nuovi progetti, per un totale di 29 milioni di investimento e 452 nuovi alloggi.

La tabella seguente mostra la pipeline delle prossime aperture, i volumi coinvolti e le quantità future

Apertura prevista	Città	Denominazione struttura	n ° posti letto	Investitore	Gestore	Investimento (mln €)
2019	Torino	Camplus Codegone	144	Secap - Camplus - Politecnico Torino	Camplus	9
2019	Firenze	CX Firenze	246	-	CampusX	-
2019	Venezia	Ca' Foscari Santa Marta	650	Cassa Depositi e Prestiti/ Fabrica Sgr/Fondo Erasmo	Camplus	30
2019	Padova	Residenza di via Delù	200	Cassa Depositi e Prestiti/ abrica Sgr/Fondo Erasmo	Camplus	13
2019	Bologna	Camplus Levante	194	Camplus	Camplus	1
2019	Milano	Campus Innovazione	460	CDP/FIA/Investire Sgr (FIL)	In Domus	-
2020	Torino	Campus X (via Belfiore)	330	Ream Sgr	Campus X	18
2020	Firenze	Camplus Firenze	203	Camplus	Camplus	20
2020	Milano	Via Giovenale	600	Hines	Aparto	85
2020	Bologna	Via Serlio*	514	Stone Hill	da definire	-
2020	Torino	Corso Novara	307	Fabrica Sgr	Camplus	-
2020	Roma	Camplus S. Pietro	178	Camplus	Camplus	15
2020	Bologna	Camplus Zamboni	93	Camplus	Camplus	9,7
2020	Cesena	Campus Ex Zuccherificio	80	Università Bologna	Er.go	5,08
2020	Rovigo	viale Porta Adige	110	CDP/FIA/Fondo Veneto Casa	n.d.	3,7
2020	Torino	Camplus Ferrucci	220	Ersel SpA	Camplus	14
2021	Bologna	Camplus S. Mammolo	80	Camplus	Camplus	2,6
2021	Milano	Ex Consorzio Agrario Via Ripamonti 37	700	Hines	Aparto	75
2021	Bologna	Via Fioravanti 27 (ex Palazzo Telecom)*	625	The Student Hotel	The Student Hotel	35
da definire	Firenze	Ex Manifattura Tabacchi*	350°	Cassa Depositi e Prestiti e Aermont Capital	da definire	200**
da definire	Torino	Ex Scalo Vanchiglia	400	EuroFund	da definire	-
da definire	Firenze	Viale Belfiore*	670°	The Student Hotel	The Student Hotel	28,2***
da definire	Roma	San Lorenzo*	490	The Student Hotel	The Student Hotel	90

segue

Apertura prevista	Città	Denominazione struttura	n ° posti letto	Investitore	Gestore	Investimento (mln €)
da definire	Torino	Campus Ponte Mosca	n.d.	The Student Hotel	The Student Hotel	7***
da definire	Roncade	H-Campus	250	CDP/FIA / Finint SGR/ (Fondo Ca' Tron - H-Campus)	da definire	-
da definire	Bologna	area Ex Croce Rossa	40	Università Bologna	Er.go	-
da definire	Bologna	area Lazzaretto	382	Università Bologna	Er.go	
da definire	Imola	Complesso dell'Osservanza, via Venturini	45	Università Bologna	da definire	2,3
da definire	Modena	Caserma Sant'Eufemia	n.d.	Cassa Depositi Prestiti	n.d.	-
da definire	Parma	Ex Carcere di San Francesco	87	Regione Emilia Romagna	Er.go	-
da definire	Bologna	via Belmeloro	57	Università Bologna	Er.go	4,1
da definire	Bologna	via Filippo Re	90	Università Bologna	Er.go	7,8
da definire	Bologna	Area Battiferro via della Beverara	131	Università Bologna	Er.go	8,5
da definire	Forlì	ex Edificio ENAV	64	Università Bologna	n.d.	1
da definire	Rimini	Palazzo Lettimi	65	-	n.d.	5,3**

* n. di camere

* studentati ibridi

** l'investimento è complessivo, non riguarda solo lo studentato

*** l'importo inserito si riferisce al solo costo dell'area

4. Innovazione e competizione

4.1 La progettazione dell'innovazione: i catalizzatori urbani

In un panorama internazionale sempre più interconnesso, il confronto competitivo tra le grandi realtà urbane europee rappresenta il concetto chiave per saper interpretare e consolidare le tendenze che caratterizzeranno i prossimi decenni.

La città di Milano è la sola realtà che, nel contesto nazionale, ha le caratteristiche adeguate per partecipare a tale sfida: grazie alle scelte amministrative di lungo periodo, alla dimensione urbana della città e alle connessioni quotidiane che si instaurano tra quello che è l'urbanizzato storico e la sua area metropolitana, il capoluogo lombardo è scenario di un progressivo consolidamento della sua reputazione a livello europeo e alla sua rilevante appetibilità a scala nazionale.

L'area che gravita attorno alla città meneghina è stata capace di attrarre e legare a sé, le più importanti aziende nazionali e straniere, le piccole e le medie imprese, i-tech e artigianato. Il territorio è assimilabile a una realtà imprenditoriale policentrica, connessa a tutto già che agisce al di fuori dei confini nazionali, anche grazie alla sua posizione geografica: Milano è collocata sulla direttrice che collega i porti commerciali del nord Europa con quelli del mediterraneo, abbracciando, lungo il percorso, le necessità economiche e le maggiori potenze finanziarie continentali come Londra, le città tedesche e i territori della Svizzera. La capacità che ha avuto di aprirsi al dialogo e alla conoscenza di altre forze urbane è l'inizio di un percorso che ha portato la città ad accrescere la sua competitività anche in riferimento agli investimenti immobiliari.

La rigenerazione urbana che caratterizza la trasformazione del territorio in atto e quelle dipendenti da previsioni amministrative future, descrive la volontà delle forze politiche competenti di creare nuovi luoghi a servizio della città destinati sia al vivere che all'abitare. Le azioni sinergiche volte a identificare e valorizzare nuove porzioni di territorio generano ricadute economiche positive e aumentano esponenzialmente la possibilità di nuovi investimenti sposando lo slogan: **il valore urbano crea valore economico**.

Nelle previsioni sviluppate da *Scenari Immobiliari*, in base all'elaborazione dei dati a oggi disponibili, nel prossimo decennio (2020-2029) Milano sarà la metropoli europea che avrà, più di altre città comparabili per dimensione fisica e massa critica, la capacità di attrarre nuovi capitali nel settore immobiliare, posizionandosi al primo posto per investimenti (13,1 miliardi di euro previsti), con un significativo distacco da Monaco (10,8 miliardi di euro) e Amsterdam (10,8 miliardi di euro).

I prodromi dell'innovazione sul territorio italiano sono, a oggi, ben identificabili con i fatti attuali e sviluppi futuri che interesseranno la città di Milano. Il capoluogo lombardo può essere assunto come esempio virtuoso per sondare terreni che, a oggi, presentano alcuni elementi performanti per generare innovazione ma che sono ancora allo stato embrionale.

Lo stato attuale dell'economia milanese è una delle ragioni che stanno sostenendo l'espansione demografica della città: la capacità di creare nuovi posti di lavoro e di mantenere livelli di retribuzione, per comparazione, superiori al resto dello stivale, ha permesso di costruire le basi per consolidare il suo appeal.

Le aziende che gravitano attorno all'area milanese sono alla ricerca di figure professionali dotate di una solida preparazione accademica. Come già analizzato all'interno del presente Osservatorio, l'economia attuale cerca profili idonei per quello che è il comparto dei servizi che necessita di capitale umano altamente qualificato. La qualità e l'alto grado di preparazione degli addetti permettono di consolidare il ruolo della città in termini di ricerca e sviluppo, promuovendo attività volte all'affermazione di istituzioni anche rispetto alla scala europea.

L'incremento della popolazione ha ricadute dirette sul mercato immobiliare. La pressione insediativa di una tipologia di popolazione ben definita ha portato, negli anni, a una crescita esponenziale della domanda di alloggi con conseguente innalzamento delle quotazioni immobiliari. L'offerta residenziale, nel caso specifico quella in locazione, deve saper cogliere i desiderata di una domanda immobiliare esigente e attenta, con maggiore interesse in quelli che sono i servizi che gravitano attorno al semplice tema della casa.

La correlazione tra dotazione di servizi, qualità urbana e vivacità culturale, sono stati gli elementi fondamentali per mantenere elevati i livelli di credibilità attrattività della città meneghina. Altro elemento determinante per creare innovazione e sviluppo nella città milanese è, senza dubbio, la qualità del trasporto pubblico e la sua presenza capillare sia all'interno del confine amministrativo che in direzione dei centri urbani secondari come Monza, Pavia, Como, Varese e Piacenza.

Milano può essere quindi definita come la città italiana maggiormente intelligente, un contesto geografico ampio che è stato capace negli anni di attrarre a sé nuova popolazione e di conseguenza indotto, promuovendo azioni volte alla sostenibilità urbana, sociale ed economica.

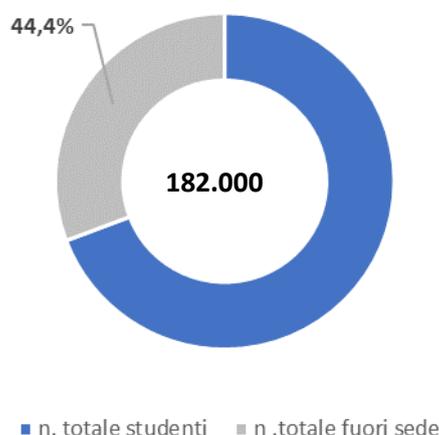
Le sue caratteristiche coincidono con quelle specifiche di una smart city: accessibilità, connessione, internazionalizzazione, attrattività, circolarità e condivisione dei processi, dinamiche reticolari su più scale, qualità urbana e ambientale, mobilità leggera, elevati standard di vita, equilibrio sociale, cultura e conoscenza, ricerca, innovazione e tecnologia, inclusione e tolleranza, percorsi decisionali inclusivi.

La smartness di Milano agevola il confronto con le principali economie europee e, di conseguenza, il suo modello è di esempio per quelle realtà nazionali che puntano all'innovazione ma non hanno ancora tutte le carte in regola per ottenere i medesimi risultati.

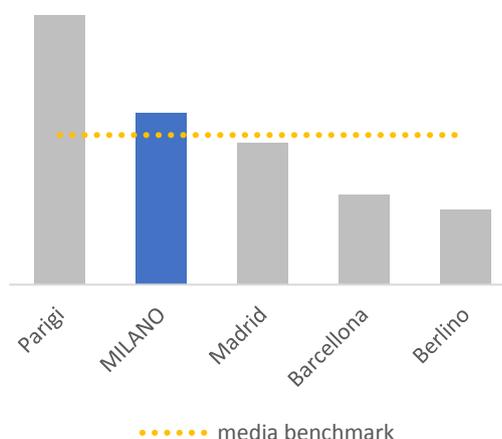
Il processo da mettere in atto è quello di incentivare azioni sinergiche per incrementare le performance economiche e immobiliari dell'intero contesto nazionale.

Aumentare il numero delle città italiane che possono competere con realtà internazionali, anche solo in ambito specifico, quello della formazione terziaria, e della conseguente offerta di residenzialità specifica, porta ad accrescere la credibilità dell'intero sistema Paese. Integrazione, accrescimento culturale, sviluppo economico e rigenerazione urbana sono le parole chiave per permettere a realtà secondarie, ma con massa critica rilevante, di competere con le grandi metropoli europee.

Comune di Milano		Città metropolitana di Milano	
Popolazione	1.366.180	Popolazione	3.234.660
Stranieri residenti	18,6%	Stranieri residenti	13,8%
Famiglie	725.690	Famiglie	1.525.300
n. componenti	1,88	n. componenti	2,12
Saldo migratorio	+8.760	Saldo migratorio	+15.750
Saldo naturale	-2.040	Saldo naturale	-2.610
Imponibile pro capite	€ 32.040	Imponibile pro capite	€ 26.470
Media italiana	€ 20.200	Media italiana	€ 20.200

Milano - % Studenti fuori sede
sul totale

Offerta culturale



Fonte: Elaborazione Scenari immobiliari su dati Istat, Miur e Osservatorio Milano 2018

4. Innovazione e competizione

4.2 Il “Living” un comparto innovativo e in evoluzione

Il “Living” è senza dubbio l’asset class che negli ultimi anni è stato oggetto di grande trasformazione e che ha avuto la maggiore crescita di investimenti in Europa.

Per Living si intende quell’asset class di investimento che comprende le varie forme, più moderne e innovative, dell’abitare, soprattutto in locazione: dal co-living allo student housing, al multifamily, al senior living, sino alle locazioni “short term” destinate soprattutto alla domanda di chi si sposta per turismo o per business.

In Italia nell’ultimo biennio, con ritmo sempre più crescente, si è assistito ad una inversione di tendenza sul mercato residenziale, grazie anche alla spinta importante da parte degli operatori istituzionali. Anche per il nostro Paese, questo settore si è innovato, infatti, quando si parla di “living” si intendono i comparti del senior housing, del co-living, dello student housing, del micro-living, ossia tutto ciò che può essere considerato il “nuovo modello” di residenziale applicato alle proprietà in affitto, poco presente fino ad oggi.

Per lo student housing inoltre è già in atto una evoluzione del modello, il suo modo di rinnovarsi gli attribuisce una ulteriore connotazione, quella di un abitare ibrido, costituito da un mix di soluzioni che convivono nello stesso edificio che può ospitare allo stesso tempo, o a seconda dei vari periodi dell’anno, studenti, ricercatori, giovani lavoratori e turisti.

I Serviced Apartments sono un fenomeno relativamente recente, fino a fine anni Novanta il concetto del “long stay” era pressoché sconosciuto. Sono appartamenti completamente arredati, simili a camere d’albergo e possono essere utilizzati sia per soggiorni di breve durata che di lunga durata, offrendo una esperienza di tipo domestico.

Negli ultimi anni, l’asset class serviced apartment, come sottoinsieme del settore dell’ospitalità, è cresciuto in Europa con maggiore intensità rispetto a qualsiasi altra sistemazione temporanea. Questo può essere in parte attribuito all’incremento dei viaggi di lavoro e alla localizzazione decentrata degli uffici delle multinazionali. Grazie alla loro efficienza stanno diventando sempre più attraenti anche per le famiglie orientate sia al risparmio e controllo delle spese che all’usufruire di spazi più ampi per la convivenza con

bambini e anziani, unito alla necessità di maggiore privacy per ciascun componente e di postazioni per brevi attività di lavoro. I viaggiatori d'affari o di piacere (o una combinazione di entrambi), prediligono zone con facile accesso ai collegamenti di trasporto e servizi, posizioni centrali e forte identità dell'immobile.

Boarding house e Aparthotel sono sinonimi di abitazioni temporanee. Una Boarding house classica offre pertanto servizi limitati, come a esempio orari ridotti della reception e nessun ristorante. Si concentra prevalentemente sull'alloggio e viene utilizzato come sinonimo di residence. Il business model dell'Aparthotel, detto anche Apartment hotel, si distingue per il livello più alto del servizio. In funzione del modello vengono offerti "selected" o "full services".

Fra i motivi di successo dei serviced apartment, rispetto a una camera di hotel, è possibile comprendere lo spazio, mediamente superiore del trenta per cento, la privacy, maggiore, il rapporto qualità-prezzo, a favore dei serviced apartments per la possibilità, non l'obbligo, di eliminare gli extra costi, grazie alla disponibilità di cucine completamente attrezzate.

Saco Property Group è uno dei maggiori operatori di serviced apartment e aparthotel in Europa con oltre ottanta mila unità residenziali tra cui monolocali, bilocali e trilocali, e spazi dedicati a ristorazione, co-working e palestre.



Il "built to rent" un mercato molto attivo all'estero, in particolare in Inghilterra e Germania, in Italia è un ancora poco maturo, per questioni legate ad aspetti culturali e alla legislazione nazionale, percepita come troppo a difesa nei confronti degli affittuari morosi. Le potenzialità di sviluppo sono invece molto ampie e gli investimenti in crescita lo dimostrano.

Si tratta infatti di prodotti immobiliari residenziali progettati specificatamente per l'affitto, in genere di proprietà di investitori istituzionali e gestiti da operatori specializzati. Il prodotto è sinonimo del settore Multyfamily negli Stati Uniti e in Australia dove convivono social Housing, student housing, co-living e senior housing.

Un'altra asset class interessante che si sta sviluppando a livello globale e che in Italia si sta lentamente diffondendo soprattutto attraverso i nuovi prodotti immobiliari dedicati al social housing è il co-living.

In sostanza gli immobili affittati con la formula del co-living offrono le stesse "amenities" di una residenza per studenti ma si rivolgono ad un target composto da giovani professionisti. I building in co-living sono molto diffusi oltreoceano, quasi nulla in Italia, in Europa la situazione dimostra interessanti contrasti e sfaccettature: larga diffusione ad esempio in UK, dove è nato, Spagna e Germania, maggiore timidezza negli altri Stati Europei.

Il co-living è la nuova frontiera della condivisione. Per co-living si intende la divisione delle mura domestiche con altri professionisti, intrecciando quindi le relazioni interpersonali con quelle lavorative. Questa nuova tendenza raggiunge un target di persone ben preciso: i giovani professionisti, al di sotto dei trentacinque anni. Si dice sia nato per soddisfare i "nomadi digitali" cioè chi vive in viaggio, non ha una residenza fissa, e la propria attività la gestisce con il suo staff in giro per il mondo attraverso app come skype e connessioni in

remoto. Ciò permette di poter fare nuove conoscenze e vivere a stretto contatto con altri professionisti.

Il co-living piace anche a quella fetta di mercato formata dai cosiddetti “re-starter” (persone tra i quaranta e i cinquanta anni che stanno divorziando o che stanno ripartendo con una nuova fase della loro vita).

La condivisione degli spazi abitativi e lavorativi (co-living e co-working) risponde ad un latente desiderio o bisogno di sperimentare un’apertura della casa verso spazi condivisi.

Negli ultimi anni, questo approccio ha visto una sensibile diffusione, sono aumentati gli esempi di immobili in proprietà con spazi comuni e anche il mercato del lusso si sta posizionando su questo tipo di offerta, mettendo a disposizione dei condomini spazi comuni dedicati al lavoro, all’intrattenimento e al benessere della persona. Per i giovani il co-living è una possibile risposta data a fronte delle trasformazioni economiche, sociali e culturali che portano con sé l’indebolimento delle reti di sostegno tra le generazioni, accanto alla presenza di una fragilità delle politiche sociali, elementi che sembrano promuovere l’interesse per la co-residenza. L’emergere e l’affermarsi dell’economia della conoscenza ha dato origine a nuovi scenari di tipo economico, sociale e politico. In questo contesto la conoscenza diventa un bene per generare valore, capace di innescare processi innovativi permanenti che richiedono sempre più elevati livelli di formazione. Gli strumenti idonei a coltivare un adeguato “capitale umano” devono essere messi al centro delle politiche di crescita e di sviluppo dell’intero sistema Paese: conoscenze, competenze e abilità specifiche diventano protagonisti indiscussi per incentivare e sviluppare la società civile e il benessere sociale, anche in relazione a economie maggiormente avanzate rispetto all’Italia.

La forte interazione tra istituzioni legate al mondo della didattica e la scena lavorativa contemporanea deve essere considerata la chiave di volta per coltivare innovazione e promuovere strategie per lo sviluppo nazionale.

Le università e la loro capacità di generare una proficua rete di conoscenze possono diventare lo strumento principe di un dato territorio per veicolare e affrontare le sfide peculiari della contemporaneità: i cambiamenti che le nostre realtà territoriali sono chiamate ad affrontare sia in termini di sviluppo tecnologico che rispetto alle nuove esigenze sociali, restituiscono l’importante necessità di creare interrelazioni forti tra le istituzioni e il mondo del privato.

Un ulteriore asset class che interessa praticamente tutto il mondo occidentale e non solo è quello del senior housing. Negli Stati Uniti, in Canada e Nord Europa sono ormai diffusi nuovi modelli d’intervento che hanno nella dimensione abitativa il loro minimo comune denominatore. Si tratta spesso di case singole o raggruppate, dotate di alcuni servizi di base (in genere una portineria-reception o operatori con funzioni di primo contatto, servizi di allarme o telesoccorso, monitoraggio e servizi di assicurazione) e altri fornibili a richiesta (ristorante o preparazione dei pasti, spesa, ritiro della posta, pulizie domestiche, assistenza alla persona). Sono quasi sempre presenti spazi comuni, iniziative di aggregazione e socializzazione, centri benessere e servizi di prevenzione o sostegno alle esigenze sanitarie di base.

In tutte le esperienze più recenti è prestata una particolare attenzione alla localizzazione dello stabile, alla sua prossimità ai servizi primari (che devono essere raggiungibili anche a piedi), a modelli insediativi che facilitino la relazione fra i residenti e il giusto grado di contatto (ma anche di separazione) con eventuali altri residenti in età e fasi della vita diverse.

Il senior housing, come lo student housing e tutte le altre formule di condivisione, come modalità abitativa rispondono ad alcune delle prime e più frequenti richieste delle persone: vivere con altri e socializzare, trovare sicurezza e assicurazione, usufruire dei servizi, senza che tutto ciò limiti eccessivamente il desiderio di indipendenza.

4. Innovazione e competizione

4.3 Student housing: un “prodotto” eco-sostenibile

La sostenibilità ambientale è un fattore significativo per gli studenti universitari di oggi che assegnano importanza al tema ecologico. Gli studenti riciclano, si aspettano efficienza idrica ed energetica e vivono in modo confortevole in edifici progettati per essere eco-compatibili.

La ricerca su questi temi in ambito internazionale si è già spinta ad approcci sperimentali che introducono forme d'innovazione sul piano formale, tecnico, tipologico, gestionale dell'edificio e di offerta di servizi. Un trend finalizzato alla messa a fuoco di soluzioni “high quality - low cost”, caratterizzate da una maggiore efficienza di processo, con una conseguente riduzione dei tempi e dei costi di costruzione, nonché una crescita della qualità abitativa in termini di vivibilità degli spazi, offerta di servizi, sostenibilità ambientale.

La necessità di operare scelte architettoniche volte alla progettazione consapevole e alla realizzazione di manufatti qualitativamente adeguati sia alle disposizioni normative attuali che alla implementazione del comfort ambientale, porta a indicare la componente impiantistica della singola operazione immobiliare come elemento cruciale per considerare l'utente e il contesto urbano al centro del progetto. Monitorare e quantificare le prestazioni a livello tecnologico e impiantistico permette di aumentare la qualità della gestione stessa del fabbricato, misurandone le sue performance e permettendo di fornire indicazioni sempre più specifiche a chi si occupa di gestione. Una gestione più centralizzata, capace di distinguere tra i servizi dedicati agli spazi comuni e quelli forniti agli spazi privati del singolo alloggio, consente di controllare e quindi di verificare gli eventuali dispendi energetici.

Adattabilità e flessibilità sono i due concetti alla base della progettazione impiantistica dell'intero fabbricato, capaci di rendere l'oggetto architettonico riconfigurabile per esigenze immobiliari diverse da quelle attuali.

Quando si parla di dotazioni relative agli impianti tecnologici i macro-temi che si devono affrontare in tutto il ciclo di vita dell'immobile (dalla progettazione alla gestione) riguardano prevalentemente l'ambito della climatizzazione, il tema della security and safety, la sfera della comunicazione, del cablaggio e delle automazioni, le reti bus, e le reti wi-fi.

All'interno di una residenza universitaria, gli impianti di climatizzazione hanno il duplice compito di garantire comfort termico all'utente finale e ottimizzare i costi a favore sia del gestore che della proprietà. Il tema viene affrontato con soluzioni impiantistiche che vedono la sua massima applicazione nel mondo ricettivo alberghiero: un sistema misto aria-acqua permette di monitorare i ricambi di aria necessari all'interno di ciascun alloggio mentre un impianto di ventilconvettori consente di controllare le condizioni ambientali durante tutto l'arco dell'anno. I ventilconvettori possono essere regolati direttamente dallo studente mentre la centralizzazione dell'intero impianto consente al gestore di controllare tutti gli apparecchi collocati in unità alloggio non occupate o sottoutilizzate.

Il tema della security and safety riguarda la sfera prevalentemente intangibile del progetto. La sicurezza antintrusione può essere considerata passiva, attiva e logica: confluiscono al suo interno sia elementi architettonici capaci di ostacolare una possibile intrusione estranea che impianti elettronici in grado di monitorare e segnalare anomalie in ambienti specifici, la componente logica mette a sistema i due precedentemente descritti e permette di veicolare l'input iniziale per risolvere e affrontare il problema.

Per consentire un adeguato controllo e scambio di dati, all'interno dell'edificio, sia esso di nuova realizzazione o parte del patrimonio immobiliare già esistente, è necessaria una rete idonea allo scambio di dati. Una rete locale (lan) con il compito di fornire canali privilegiati per la trasmissione e il collegamento tra le apparecchiature atte all'elaborazione delle informazioni all'interno dell'edificio. Alcune tecnologie, i cosiddetti sistemi bus, consentono di semplificare il cablaggio garantendo anche una buona funzionalità della tecnologia stessa,

modificandone il funzionamento solo variando la programmazione dei dispositivi o aggiungendone di nuovi.

Particolare importanza, all'interno di uno studentato, riveste anche la configurazione delle prese di corrente e la loro collocazione nei locali interni rispetto alle esigenze odierne. Una buona progettazione di questi elementi porta ad aumentare la salute e l'incolumità degli utenti finali. La normativa di riferimento, nello specifico la Cei 64-8 indica le caratteristiche specifiche che devono essere rispettate riguardanti prevalentemente le prestazioni, il risparmio energetico la sicurezza e il comfort abitativo definendo altresì il numero minimo di prese e la loro più corretta installazione spaziale.

Ultimo punto da indagare è quello riguardante la presenza della rete wireless. La sua installazione non deve però prescindere dalle performance della stessa ovvero dalla sua velocità e dalla sua copertura all'interno del fabbricato. La collocazione di una rete wireless consente di montare una griglia di comunicazione senza alcun tipo di cablaggio, tale soluzione risulta particolarmente idonea nella riqualificazione di edifici esistenti che appartenenti a epoche storiche molto distanti da quella attuale. Le wlan hanno il vantaggio di ridurre lo spazio fisico legato a tutto quello che riguarda il sistema impiantistico dell'edificio ma, di contro, risultano meno sicure e meno veloci rispetto alle reti lan.

I fabbricati destinati ad accogliere studenti e giovani lavoratori, storicamente organizzati per nuclei e unità minime il più autosufficienti e flessibili possibile, risulta così una macchina complessa che, mediante l'avanzamento tecnologico dei singoli componenti sia fisici che impalpabili e la necessità di utilizzare fonti alternative o provenienti da energie rinnovabili, sta vivendo un periodo di grandi modifiche.

Nella progettazione e nella gestione immobiliare, la dimensione dell'eco-efficienza diventa centrale: arginare gli sprechi energetici permette di massimizzare le performance dell'intero manufatto costruito.

Come precedentemente evidenziato, le innovazioni più significative sono da collocare in due momenti distinti della vita del fabbricato: la prima riguarda la volontà, da parte della proprietà e del progettista di attuare scelte e soluzioni formali il più possibile flessibili e temporanee, così da indirizzare questo comparto immobiliare verso ambienti polifunzionali e in grado di saper leggere tendenze e linee anche diverse da quelle attuali; successivamente di fondamentale importanza risulta l'attenzione verso i temi della sostenibilità ambientale (protocolli Leed, Bream ecc.), legata all'uso tecnologie performanti, di materiali leggeri, ecocompatibili o riciclabili.

Per limitare l'impiego di fonti energeticamente non rinnovabili, le soluzioni maggiormente impiegate sono i sistemi eliotermici, sotto forma di pannelli fotovoltaici (per l'energia elettrica) e pannelli solari (per l'acqua calda per usi sanitari). Ancora poco impiegato, a causa degli elevati costi di realizzazione, l'uso di sonde geotermiche di impianti a biomassa di sistemi a turbina e della cogenerazione.

Anche l'alimentazione e la gestione dei rifiuti (due momenti dello stesso problema) possono contribuire all'ottenimento di un elevato livello di sostenibilità ambientale. In alcune strutture università anglosassoni e americane sono stati varati specifici progetti ecologici per aiutare gli studenti nella produzione di alimenti tramite orti urbani, talvolta sulla copertura degli edifici stessi, ricavati grazie al compost ottenuto dal riciclo dei rifiuti alimentari prodotto dalle cucine e durante il consumo dei pasti.

La qualità si identifica così con la capacità del manufatto edilizio di erogare il miglior confort agli utenti, mirando a un sistema edificio-impianti rispettoso dell'ambiente. Tutto ciò si traduce in installazioni impiantistiche che devono poter essere controllate o monitorate centralmente dal soggetto gestore, fornendo all'utente finale una autonomia di regolazione limitata individuata con attenzione. Le tecnologie, infatti, come la conduzione degli impianti da remoto, permettono di monitorare e agire preventivamente facilitando chi deve condurre le strutture fisicamente, fornendogli strumenti per gestirle in modo smart. Il risparmio

dunque consiste nella semplificazione della gestione, nell'efficientamento della manutenzione, nel controllo e gestione

Sono di fondamentale supporto in questo processo le interfacce di controllo che richiamo alla disponibilità di una infrastruttura di rete a livello di edificio "intelligente" a cui in modo diretto o indiretto devono essere connesse tutte le utenze. Questi sistemi, chiamati Bms (Building management systems) offrono grandi potenzialità di controllo, a volte spesso sottoutilizzate, e consentono una supervisione complessiva dei sistemi energivori presenti.

Ne è un esempio il Camplus college città studi di Milano, una residenza per studenti, costruita nel 1999, e oggetto di un intervento di efficientamento energetico nel 2018 che ha riguardato la sostituzione degli impianti di condizionamento e di climatizzazione con apparati di ultima generazione, il relamping led degli ambienti e l'introduzione di un sistema di building management system capace di controllare ogni singolo elemento. In aggiunta sono stati installati sistemi per la produzione di energia rinnovabile per raggiungere il duplice obiettivo di ottimizzare le prestazioni, ridurre i consumi e migliorare la gestione degli impianti.

Questi interventi hanno consentito di realizzare un risparmio energetico globale, rispetto alla struttura precedente, pari a circa il venti-trenta per cento, senza tradursi in un maggiore costo per l'utenza, al contrario ottenendo una qualità di offerta maggiore e al tempo stesso una valorizzazione dell'immobili grazie all'incremento della classe energetica.

Camplus College Città Studi, Milano



Fonte immagini: Camplus

Il Camplus college Bononia a Bologna invece è una residenza per studenti ristrutturata nel 2012; ospita centoventi studenti in camere singole e doppie dotate di bagno e presenta numerosi spazi comuni funzionali per lo studio e per il tempo libero. È un esempio di residenza definito "green living & learning hub", progettato con una forte attenzione alla eco-sostenibilità, al comfort ambientale e più in generale alla qualità della vita, grazie alla presenza di elementi architettonici quali una doppia facciata con verde verticale che permette un maggiore benessere termico riducendo l'irraggiamento diretto dei raggi solari; il parco dei talenti e il giardino pensile che donano comfort visivo e benessere oltre che a contribuire in termini di isolamento termico. Il sistema di monitoraggio smart dell'edificio consente l'ottimizzazione dei consumi grazie anche alla presenza di sistemi di produzione energetiche derivanti da fonti rinnovabili quali impianti fotovoltaici, solare termico e cogenerazione.

Camplus College Bononia, Bologna



Fonte immagini: Camplus

Alcune sperimentazioni sono in corso nelle città europee. Nel Regno Unito ZedPod ha sviluppato alloggi per studenti ad alta efficienza energetica posizionati su piattaforme sopraelevate, situate sopra i parcheggi. Lo sviluppo potrebbe essere la soluzione alla crisi abitativa di Cambridge a causa della scarsità dei terreni, in quanto questa forma di micro-alloggio utilizza spazi altrimenti inutilizzati e non richiede diritti fondiari. I "Pods" possono essere installati separatamente o in continuità, formando piccole comunità studentesche.

Affordable Pop-up Village



Un'altra operazione, in fase di avviamento a Sorebro, in Svezia, sviluppa una nuova forma di isolamento e tecnologia costruttiva, in grado di sviluppare micro-case destinate principalmente agli studenti. È possibile sviluppare appartamenti da ventiquattro a settantadue metri quadrati, con costi di costruzione fino al trenta per cento più bassi rispetto alle costruzioni tradizionali.

Con Amphiro (un dispositivo intelligente installabile nel box doccia che indica la temperatura dell'acqua e i consumi idrici ed energetici in tempo reale), l'università Wageningen (Paesi Bassi) e la Sapienza (Italia), The Student Hotel ha esteso la sua iniziativa 'Living Lab' per sensibilizzare i suoi residenti sull'uso dell'acqua per influenzare il risparmio idrico. I tre edifici del Tsh in Italia (Roma, Firenze e Bologna) saranno dotati di contatori d'acqua intelligenti di Amphiro installati in ciascuna delle docce per mostrare ai residenti il consumo complessivo di acqua e di energia. Da un progetto iniziale nella sede del TSH di Amsterdam City, ci sono già state notevoli riduzioni dei consumi idrici.

4. Innovazione e competizione

4.4 Dotazione dei servizi e innovazione nella gestione

Le abitudini, le esigenze, le peculiarità e i comportamenti della domanda cambiano e si evolvono in relazione al momento di vita della stessa. In particolare, a chi vive il periodo universitario dedicandosi a tempo pieno agli studi si affiancano ragazzi che a tempo parziale partecipano ad attività lavorative durante il proprio percorso accademico.

Da un sondaggio condotto nei primi mesi del 2019 rivolto a cento giovani fuorisede (studenti e young professional) è emersa una forte domanda di socialità al di fuori dei perimetri dell'ambiente universitario e dalla propensione alla ricerca di luoghi e spazi volti alla condivisione anche in relazione alla propria esperienza di studio, sottolineando la necessità di inserirsi in una realtà quotidiana che si basa sull'esigenza di costruire una rete di relazioni sociali con coetanei o comunque con individui che vivono situazioni simili.

Diventa quindi fondamentale per lo studente fuori sede risiedere in alloggi che possono offrire opportunità di condivisione e socializzazione, unite a un buon livello di libertà e autonomia. Altro fattore fondamentale è sicuramente riferito al compito di rappresentanza che hanno queste strutture: lo studentato solleva e tranquillizza la famiglia stessa del ragazzo fuorisede, sovrapponendosi, almeno in parte, alla figura del garante.

La scelta di una sistemazione residenziale strutturata o una soluzione abitativa caratterizzata dalla locazione gestita, comporta un importante impegno economico da parte dell'utente finale e, come in ogni altro investimento nella vita, i consumatori confrontano alternative e qualità considerando elementi come attrattività, localizzazione e prezzo come i principali driver che veicolano la selezione. Le residenze universitarie rappresentano per gli studenti fuori sede e soprattutto per le famiglie di origine, una valida soluzione che mette a sistema le caratteristiche precedentemente descritte e una più o meno ampia scelta di servizi che spazia dall'offerta di attività culturali a una valida e controllata rete di relazioni sociali.

La capacità di uno studentato di offrire spazi dedicati alla condivisione e la forza con cui all'interno del fabbricato si crea una dimensione sociale, rappresentano una componente necessaria e sufficiente, capace di aumentare o diminuire il gradimento del soggiorno, legato unitamente alla qualità della fruizione degli spazi serviti e ai costi di gestione degli stessi.

Per come è strutturato l'oggetto architettonico in esame, la quantità dei servizi e degli spazi comuni è solitamente inversamente proporzionale a quanto già presente nelle singole camere: a unità abitative scarsamente attrezzate, corrispondono residenze con una elevata percentuale di equipaggiamento collettivo.

La loro natura riguarda prioritariamente le attività di tipo quotidiano correlate al miglior funzionamento della struttura e al soddisfacimento dei bisogni fondamentali degli ospiti. Si tratta per lo più di spazi flessibili frazionabili e suddivisibili in sotto unità che di volta in volta possono specializzarsi per soddisfare le varie esigenze.

Tra le aree di supporto alla residenzialità rientrano funzioni che integrano la preparazione condivisa dei pasti, bar e caffetterie declinati in molteplici soluzioni, da quelle più semplici

con punti di ristoro con distributori automatici a quelli più complessi che si presentano come veri e propri spazi attrezzati con bancone bar, area relax, salotti e tavolini.

I servizi offerti possono essere di diverso tipo, in base al tipo di utilizzo da parte dell'utente: *servizi culturali e didattici* connessi con le attività di studio, lettura, incontri formativi, ecc.; *servizi ricreativi* che includono attività legate al tempo libero e alla formazione personale; *servizi di supporto*, gestionali e amministrativi in cui ricadono tutte le funzioni di supporto alla gestione della struttura. La dotazione più o meno completa di tali servizi e relativi spazi, sia a livello qualitativo che quantitativo, produce immediate ricadute sul grado di accettazione da parte dell'utenza, ma anche sui costi delle rette. A tal proposito, tra le principali necessità espresse dagli utenti c'è quella di avere una retta *all inclusive* che comprenda affitto, imposte, utenze e i servizi base, come la pulizia della camera e il cambio biancheria. Ciò permette alle famiglie di pianificare i costi.

Secondo una ricerca effettuata da Bonard, (società di consulenza globale specializzata in ricerche di mercato e data analysis nel settore), l'accesso a internet è indiscutibilmente il servizio più importante richiesto dagli studenti. I giovani di 18-24 anni vivono online, creano e consumano ore di contenuti tramite una miriade di dispositivi tra loro connessi. L'uso di internet è il fondamento su cui sono costruiti i loro stili di vita e quando uno studente arriva alla sistemazione prescelta porta con sé una media di quattro o cinque dispositivi wireless, dagli smartphone ai tablet, stampanti wireless, altoparlanti e console di gioco.

La lavanderia è un altro servizio indispensabile. Grazie alla predisposizione di un'app è possibile conoscere la disponibilità delle macchine libere e ricevere notifiche quando il bucato è pronto.

Dalle indagini più recenti emerge la necessità di dotare le residenze universitarie di laboratori, in parte da autogestire, per attività sociali, culturali, musicali o teatrali, come pure di piccoli auditorium e sale per la recitazione, di sale multimediali e spazi per co-working.

Ampiamente diffusa è la dotazione di spazi al coperto per il parcheggio delle biciclette, molto richiesti sono anche gli impianti sportivi al chiuso o all'aperto, le terrazze praticabili, più in generale spazi per la ricreazione, il gioco e la pratica sportiva a dimostrazione dello stile di vita, sano e sostenibile, immaginato dai giovani che popolano queste strutture.

Sulla base dell'esperienza internazionale le camere sono equipaggiate con attrezzature classiche (un letto matrimoniale con contenitore, biancheria da letto e da bagno, ampia scrivania con sedia, schermo tv, armadio, mini-frigo, bollitore e cestino della spazzatura) mentre i servizi all-inclusive ed extra differenziano le varie offerte nel mercato. La rata mensile "all in one", infatti, può coprire l'accesso alla palestra, la partecipazione agli eventi esclusivi della comunità, l'accesso agli spazi comuni come sale studio, sale relax, sale giochi, cinema, cucine in condivisione, attrezzatura per il barbecue, piscina, sauna e bagno turco, lavanderia, minimarket e la presenza di un team h24 in loco.

In alcune strutture, assimilabili ai moderni boutique hotel, con extra è possibile disporre di offerta aggiuntiva come servizio massaggi, servizio di lavanderia con ritiro e consegna a domicilio, servizio di noleggio auto a domicilio, un beauty concierge, tutto per rendere l'esperienza universitaria fuori sede unica. È il caso del The Collegiate, brand inglese noto per la realizzazione di residence per studenti di lusso, che presto aprirà anche in Italia a Milano; l'edificio sarà simile ad un hotel a cinque stelle e offrirà alloggi e complementi per uno stile di vita accademico sofisticato e lussuoso.

Nel segmento degli studentati esistono esempi a livello nazionale come i college di Camplus, CampusX, InDomus, comunque ispirati a modelli di eccellenza che coniugano offerta abitativa di qualità, servizi accessori e, in quota parte, anche canoni calmierati.

Una peculiarità tutta italiana è la soluzione ibrida Camplus che comprende: Camplus College - i Collegi Universitari di Merito, Camplus Apartments e Camplus Guest. Camplus Apartments riguarda soluzioni abitative smart in appartamento e residenza per studenti e giovani professionisti alla ricerca di flessibilità nella locazione e massima comodità per il periodo di

studio e lavoro. L'offerta Camplus Guest è dedicata a brevi permanenze di studenti, professionisti e viaggiatori in strutture dotate di ogni comfort, con soluzioni personalizzate e spazi dedicati a corsi, eventi, conferenze. Riguardo invece ai Camplus College, Collegi universitari di merito, alla base c'è la volontà di creare relazioni tra gli studenti e tra questi e gli adulti che li accompagnano in un percorso di vita personale e professionale modellato sulle attitudini e gli interessi personali di ciascuno studente. Infatti, i college sono composti oltre che dagli alloggi, anche da spazi di relazione per scambi di idee e sviluppo di talenti e puntano su iniziative formative: laboratori e tutorati con docenti, ricercatori e professionisti; corsi d'introduzione al mondo del lavoro, incontri con esperti e visite in azienda, workshop, corsi di lingua e momenti di community.

La squadra, gli eventi, lo spazio sociale, la trasformazione digitale e l'accompagnamento verso la vita professionale costituiscono elementi essenziali nella gestione di una residenza e ciò che fa la differenza è l'attività di personalizzazione dell'accoglienza. Un livello di cura della community più attento e più mirato prevede un team dedicato. La creazione di un forte senso di appartenenza e di comunità permette di fidelizzare l'utenza, oltre i tempi medi di permanenza di questo tipo di sistemazioni. Appare evidente dall'analisi che, a parità di condizioni e possibilità, queste residenze che mettono in gioco parte della propria credibilità e del proprio appeal sui servizi aggiuntivi, puntando sulla cura della community, sono vincenti.

5. Rating

5.1 L'evoluzione didattica e l'innovazione urbana

Le dinamiche in atto nella società contemporanea, la sua riorganizzazione in chiave economico-produttiva, l'evoluzione tecnologica, le mutate relazioni sociali rispetto al passato e il dissolversi dei confini tangibili in campo accademico e professionale conducono a ripensare la struttura portante che caratterizza la costruzione di una città.

In un mondo votato alla interconnessione, l'incremento esponenziale dell'accessibilità, sia ai servizi tangibili che agli elementi immateriali, muta anche il concetto stesso di abitare e del significato che si attribuisce allo stesso. I tradizionali paradigmi organizzativi della società e, di rimando, delle città, stanno vivendo una forte trasformazione che è necessario intercettare e indirizzare per poter generare ricadute sociali ed economiche positive nel prossimo futuro. Le potenzialità dei territori, in alcuni casi ancora allo stato embrionale, possono essere interpretate per captare in tempo utile le reali esigenze della futura popolazione sfruttando le ricadute derivanti da una rendita di posizione.

All'interno del più ampio tema collegato al mondo della didattica di terzo livello e alla successiva necessità di formare nuove figure professionali volte ad accrescere la competitività a livello Paese, le città e le loro forze centrifughe hanno giocato un ruolo rilevante soprattutto per attrarre nuova domanda. Una serie di trasformazioni inizialmente immateriali hanno avuto luogo all'interno dei più rilevanti poli accademici d'Italia i quali hanno modificato la modalità di fruizione del territorio stesso.

Le città contemporanee sono un catalizzatore capace di attrarre nuova popolazione anche in funzione dei servizi e del welfare che mettono a disposizione.

Parallelamente, l'offerta formativa in modo indiretto è stata un moltiplicatore dell'evolversi della domanda abitativa, non solo rispetto al prodotto immobiliare specifico ma alla moltitudine di elementi che concorrono a rendere appetibile un territorio.

Il tema dell'abitare non include esclusivamente lo spazio dell'abitazione ma è la sommatoria di elementi che concorrono all'identificazione di uno spazio con l'appellativo di casa. L'unità abitativa, che due decenni fa era l'elemento fondamentale intorno al quale sviluppare la vita, oggi continua ad essere elemento necessario se arricchito da servizi complementari, molti dei quali afferenti al territorio, che la rendono flessibile, resiliente ed accogliente.

Abitare è così un tema inevitabilmente legato alla città e al suo territorio di riferimento, lo spazio domestico si amplia, diventando prima spazio del condominio, spazio di quartiere e, successivamente, scala urbana. Il non costruito e la sua qualità percepita assumono un peso concreto nelle scelte immobiliari sia degli investitori che della domanda potenziale.

La conoscenza delle tendenze evolutive del territorio costituisce così il supporto fondamentale per la perimetrazione dell'ambito di analisi e per la conseguente elaborazione del sistema di rating tra città, attraverso il quale misurare la competitività dei territori mediante il confronto tra diversi indicatori costruiti attraverso l'elaborazione di una serie di caratteristiche esplicative sia del mercato immobiliare residenziale che del territorio.

La definizione di un indice dell'innovazione e la conseguente elaborazione di un rating fornisce un risultato finale che, per comparazione, mette in evidenza i punti di forza, le potenzialità e gli elementi di criticità degli ambiti analizzati.

5. Rating

5.2 Territori innovativi e università: la scelta delle città

L'identificazione di un ristretto numero di città innovative all'interno delle 103 città sedi di ateneo è stata effettuata studiando le dinamiche relative agli studenti universitari in tema di domanda e di offerta strutturata (gestita da enti convenzionati).

Tale studio muove da un modello di analisi capace di misurare in maniera quantitativa la qualità e l'innovazione dei singoli territori e interpretare la resilienza dei differenti ambiti territoriali anche in relazione a fattori prospettici, consentendo di delineare un quadro il più possibile esaustivo della dinamicità e delle sinergie complessive.

Il modello iniziale è basato sulla costruzione di una matrice di valutazione quantitativa che incrocia indicatori rappresentativi per il comparto immobiliare oggetto del presente Osservatorio. I due indicatori iniziali e considerati rappresentativi della coerenza, a scala nazionale, del mondo della didattica di terzo livello, sono da un lato la quantità complessiva del numero di studenti iscritti alle università italiane, dall'altro il numero di posti letto e gestiti da enti convenzionati in relazione al numero di fuori sede che trovano appetibile un particolare territorio per intraprendere un percorso didattico. Tali indicatori si compongono di un numero finito di macro variabili che identificano e qualificano maggiormente la totalità dei fattori considerati.

I risultati del modello preliminare confermano evidenze prevedibili: le città di Roma, Milano, Napoli e Torino continuano a essere centralità per quanto riguarda il tema della scolarizzazione ad alta specializzazione. Le prime quattro posizioni gestiscono una massa critica importante di studenti e sono ben posizionate anche per quanto riguarda la copertura dei posti letto sui fuori sede, con l'eccezione delle città di Roma e Napoli che scontano un po' il divario tipico tra le realtà del nord e quelle del sud.

Di seguito si riporta una prima semplificazione di quello che è l'elaborazione del ranking con riportate le prime trenta città italiane.

Le più interessanti città universitarie

Classifica	Città	IND_1	IND_2	Punteggio
1	Roma	77,71	31,16	70,73
2	Milano	61,94	50,88	60,28
3	Napoli	54,44	5,88	47,15
4	Torino	46,65	36,29	45,10
5	Ferrara	30,82	1,61	26,44
6	Bologna	27,12	18,90	25,89
7	Pavia	15,77	42,80	19,82
8	Padova	17,93	25,44	19,06
9	Firenze	20,41	8,22	18,58
10	Como	20,04	1,00	17,18
11	Parma	16,74	3,57	14,76
12	Pisa	15,58	7,39	14,35
13	Venezia	14,58	6,41	13,35
14	Siena	13,40	7,33	12,49
15	Modena	12,28	10,19	11,97
16	Verona	11,37	9,92	11,15
17	Trento	10,41	14,61	11,04
18	Pesaro E Urbino	11,00	8,51	10,63
19	Bergamo	11,54	1,35	10,01
20	Reggio Emilia	11,50	1,08	9,94
21	Bari	9,27	9,23	9,26
22	Varese	10,02	2,46	8,89
23	Udine	5,30	29,14	8,88
24	Brescia	6,85	20,13	8,84
25	Macerata	9,03	7,17	8,75
26	Salerno	9,59	3,53	8,68
27	Trieste	9,31	4,60	8,61
28	Piacenza	7,08	16,63	8,51
29	Forlì-Cesena	9,58	0,96	8,29
30	Perugia	6,62	15,50	7,95

Elaborazione: Scenari immobiliari

Per meglio individuare le capacità innovative del comparto e le sue ricadute in termini di evoluzione e intelligenza del territorio, si è scelto di approfondire la matrice precedentemente costruita solo su nove città ritenute interessanti per quantità di studenti gravitanti sulle stesse, numero di abitanti totali, localizzazione strategica sul territorio nazionale e copertura dei posti letto sulla città.

L'ambito di indagine è così rappresentato dalle città di Firenze, Padova, Salerno, Parma, Venezia, Pavia, Ferrara, Como e Macerata.

RATING S.I. – Numero di studenti iscritti e copertura posti letto

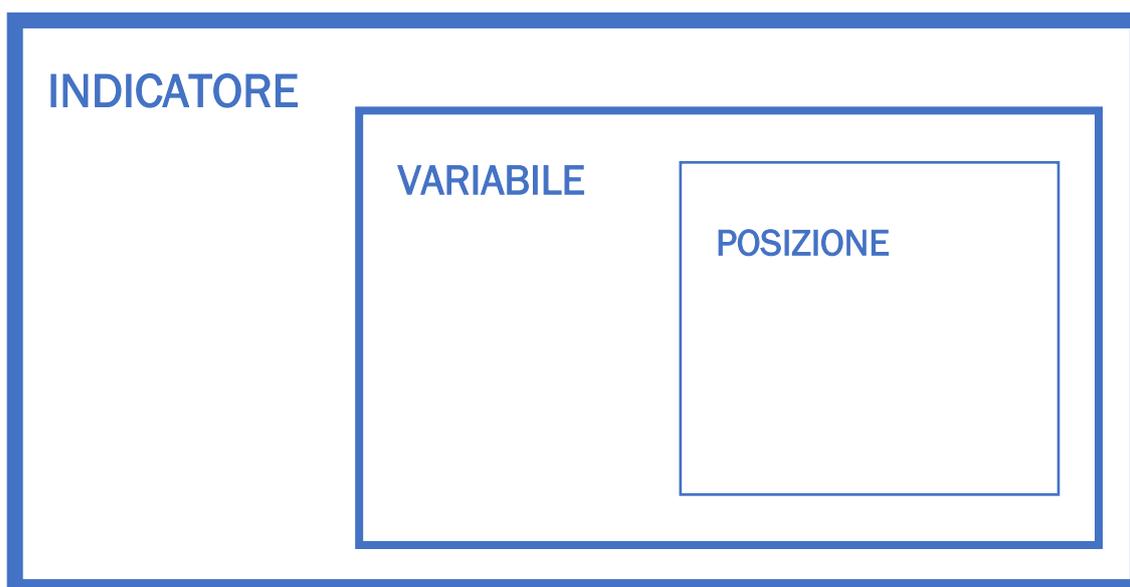
Classifica	Città	Punteggio	Totale studenti iscritti a.a. 2017/2018	Indice copertura posti letto su fuori sede
1	Roma	70,73	235.850	0,04
2	Milano	60,28	182.675	0,10
3	Napoli	47,15	142.520	0,02
4	Torino	45,10	102.285	0,08
5	Ferrara	26,44	18.486	0,03
6	Bologna	25,89	62.606	0,06
7	Pavia	19,82	22.664	0,21
8	Padova	19,06	51.949	0,10
9	Firenze	18,58	52.220	0,09
10	Como	17,18	15.026	0,02
11	Parma	14,76	25.072	0,04
12	Pisa	14,35	44.337	0,06
13	Venezia	13,35	24.620	0,06
14	Siena	12,49	17.006	0,13
15	Modena	11,97	15.568	0,11
16	Verona	11,15	21.705	0,07
17	Trento	11,04	17.206	0,16
18	Pesaro E Urbino	10,63	14.606	0,17
19	Bergamo	10,01	19.161	0,04
20	Reggio Emilia	9,94	8.835	0,03
21	Bari	9,26	49.731	0,10
22	Varese	8,89	10.016	0,05
23	Udine	8,88	13.320	0,23
24	Brescia	8,84	17.965	0,25
25	Macerata	8,75	14.964	0,15
26	Salerno	8,68	35.886	0,07
27	Trieste	8,61	13.723	0,08
28	Piacenza	8,51	4.032	0,20
29	Forlì-Cesena	8,29	10.707	0,02
30	Perugia	7,95	21.943	0,18
Classifica atenei - rating S.I. totale iscritti			1.286.684	
Atenei italiani - totale iscritti			1.725.366	

Elaborazione: Scenari immobiliari

5. Rating

5.3 Gli indicatori

La scelta delle variabili è effettuata prendendo in considerazione i principali fattori che contribuiscono ad evidenziare dinamiche rilevanti per quello che concerne il comparto immobiliare degli studentati e della residenza gestita, capaci di attrarre nuovi flussi di residenti e, in un'ottica previsionale, idonei per ottenere i migliori risultati in termini di crescita della competitività del territorio e in riferimento agli investimenti immobiliari.



DESCRIZIONE DEGLI INDICATORI – PBSA E RESIDENZA GESTITA

- **IND 1. GLI STUDENTI UNIVERSITARI IN ITALIA**

Misura l'attrattività delle città sede di ateneo relativamente al numero di studenti fuori sede, iscritti e immatricolati presso le università collocate all'interno dei 103 territori considerati. A un maggiore numero di studenti fuori sede, può corrispondere un maggiore desiderio per la ricerca di alloggi situati nelle vicinanze. Per ognuna delle sedi universitarie sono state presi in considerazione il numero studenti iscritti e immatricolati, fonte dati Miur, A.A. 2017/2018.

VAR 1a. Indice presenza di studenti iscritti totali (a.a. 2017/2018)

Indica il numero di studenti totali iscritti all'interno delle 103 realtà territoriali considerate.

VAR 1b. Indice presenza di studenti iscritti totali (a.a. 2016/2017)

Indica il numero di studenti totali iscritti all'interno delle 103 realtà territoriali considerate.

VAR 1c. Indice presenza di studenti iscritti totali (a.a. 2014/2015)

Indica il numero di studenti totali iscritti all'interno delle 103 realtà territoriali considerate.

VAR 1d. Indice presenza di studenti iscritti totali (a.a. 2012/2013)

Indica il numero di studenti totali iscritti all'interno delle 103 realtà territoriali considerate.

VAR 1e. Indice presenza di studenti fuori sede totali (a.a. 2017/2018)

Indica il numero di studenti totali iscritti fuori sede all'interno delle 103 realtà territoriali considerate.

VAR 1f. Rapporto studenti fuori sede iscritti su studenti totali (a.a. 2017/2018)

Indica la percentuale di studenti fuori sede totali in relazione al totale degli iscritti presso le 103 realtà territoriali considerate.

VAR 1g. Indice presenza di studenti fuori sede totali (a.a. 2016/2017)

Indica il numero di studenti totali iscritti fuori sede all'interno delle 103 realtà territoriali considerate.

VAR 1h. Rapporto studenti fuori sede iscritti su studenti totali (a.a. 2016/2017)

Indica la percentuale di studenti fuori sede totali in relazione al totale degli iscritti presso le 103 realtà territoriali considerate.

VAR 1i. Indice presenza di studenti fuori sede totali (a.a. 2014/2015)

Indica il numero di studenti totali iscritti fuori sede all'interno delle 103 realtà territoriali considerate.

VAR 1l. Rapporto fuori sede su iscritti totali su studenti totali (a.a. 2014/2015)

Indica la percentuale di studenti fuori sede totali in relazione al totale degli iscritti presso le 103 realtà territoriali considerate.

VAR 1m. Indice differenza tra studenti fuori sede tra l'a.a. 2017/2018 a.a. 2016/2017

Indica il saldo degli studenti fuori sede nel corso degli ultimi due anni accademici.

VAR 1n. Indice differenza tra studenti fuori sede tra l'a.a. 2017/2018 a.a. 2014/2015

Indica il saldo degli studenti fuori sede nel corso degli ultimi tre anni accademici.

VAR 1o. Indice presenza di immatricolati (a.a. 2017/2018)

Indica il numero di studenti totali iscritti al primo anno all'interno delle 103 realtà territoriali considerate.

VAR 1p. Indice presenza di immatricolati (a.a. 2016/2017)

Indica il numero di studenti totali iscritti al primo anno all'interno delle 103 realtà territoriali considerate.

VAR 1q. Indice differenza tra studenti immatricolati tra l'a.a. 2017/2018 a.a. 2016/2017

Indica il saldo degli studenti immatricolati nel corso degli ultimi due anni accademici.

VAR 1r. Indice presenza di immatricolati (a.a. 2015/2016)

Indica il numero di studenti totali iscritti al primo anno all'interno delle 103 realtà territoriali considerate.

VAR 1s. Indice differenza tra studenti immatricolati 2017/2018 su 2015/2016

Indica il saldo degli studenti immatricolati nel corso degli ultimi due anni accademici.

VAR 1t. Indice presenza di immatricolati fuori sede (a.a. 2017/2018)

Indica il numero di immatricolati fuori sede totali iscritti al primo anno all'interno delle 103 realtà territoriali considerate.

VAR 1u. Indice rapporto immatricolati fuori sede sul totale dei fuori sede (a.a. 2017/2018)

Indica il rapporto tra gli studenti fuori sede che frequentano il primo anno e il totale degli studenti fuori sede.

- **IND 2 PBSA – OFFERTA STRUTTURATA GESTITA DA ENTI CONVENZIONATI**

Confronta le caratteristiche dell'offerta strutturata gestita dagli enti convenzionati in relazione alle tipologie presenti attualmente sul mercato considerando anche la copertura territoriale in relazione al numero degli studenti fuori sede.

VAR 2a Offerta strutturata Dsu

Quantità di posti letto che ogni anno sono disponibili per essere locati, la suddivisione è stata realizzata individuando quanti posti letto insistono all'interno delle 103 realtà urbane considerate, riferimento a.a. 2017/2018.

VAR 2b Copertura territoriale offerta strutturata Dsu su studenti fuori sede

Rapporto fra numero di studenti fuori sede e posti letto totali.

VAR 2c Offerta strutturata Ccum

Quantità di posti letto che ogni anno sono disponibili per essere locati, la suddivisione è stata realizzata individuando quanti posti letto insistono all'interno delle 103 realtà urbane considerate, riferimento a.a. 2017/2018.

VAR 2d Copertura territoriale offerta strutturata Ccum su studenti fuori sede

Rapporto fra numero di studenti fuori sede e posti letto totali.

VAR 2e Offerta strutturata Acru

Quantità di posti letto che ogni anno sono disponibili per essere locati, la suddivisione è stata realizzata individuando quanti posti letto insistono all'interno delle 103 realtà urbane considerate, riferimento a.a. 2017/2018.

VAR 2f Copertura territoriale offerta strutturata Acru su studenti fuori sede

Rapporto fra numero di studenti fuori sede e posti letto totali.

- **IND 3. DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE – TRASPORTO PUBBLICO**

Misura la dotazione di infrastrutture per il trasporto pubblico presente in ogni zona, con riferimento alle linee del trasporto su ferro, sia di corto che di medio e lungo raggio. Prende in considerazione la percentuale di territorio servito dalle fermate della linea metropolitana, quelle ferroviarie e quelle tramviarie (punti di forza del trasporto urbano e pendolare) e delle stazioni dell'alta velocità (nodi di primaria importanza per i collegamenti rapidi nazionali e internazionali), in rapporto al territorio complessivo della città.

VAR 3a. Indice di copertura delle linee tram e bus

È il rapporto percentuale tra la somma delle superfici accessibili in cinque minuti a piedi dalle fermate di tram (qualora presenti) e di autobus e la superficie dell'area urbana della città.

VAR 3b. Indice di copertura delle linee ferroviarie

È il rapporto percentuale tra la somma delle superfici accessibili in dieci minuti a piedi dalle stazioni ferroviarie e la superficie dell'area urbana della città.

VAR 3c. Indice di densità ferroviaria

È il rapporto percentuale tra la somma delle superfici accessibili in dieci minuti da una stazione ferroviaria e la popolazione complessiva della città.

VAR 3d. Estensione della rete ferroviaria

È la somma dei tronchi ferroviari attivi e destinati al trasporto passeggeri presenti nel comune oggetto di studio.

VAR 3e. Indice di copertura delle linee ad Alta Velocità

È il rapporto percentuale tra la somma delle superfici accessibili in quindici minuti a piedi da ciascuna stazione ferroviaria dell'alta velocità e la superficie territoriale del comune.

VAR 3f. Indice di dotazione aeroporti

È la media pesata di due variabili:

- il tempo di percorrenza, normalizzato, per raggiungere l'aeroporto più vicino utilizzando i mezzi di trasporto pubblico;
- il volume complessivo di passeggeri, normalizzato.

Il peso del primo parametro è pari a un sesto mentre quello del secondo è pari a cinque sestimi, data la maggior importanza del flusso di passeggeri rispetto al tempo per raggiungere l'aeroporto (comunque sempre limitati ad un massimo di sessanta minuti).

- **IND 4. DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE – TRASPORTO PRIVATO**

Misura la dotazione di infrastrutture destinate al trasporto privato, ovvero quelle variabili che facilitano l'utilizzo di mezzi privati, come gli svincoli autostradali e la presenza di spazi per la sosta veicolare, sia di superficie che in autorimesse. Oltre a considerare mezzi di trasporto considerati ordinari, in relazione all'obiettivo del rating, sono stati messi a sistema anche quegli indicatori capaci di misurare l'appetibilità di ogni città, con riferimento alla mobilità ciclabile e alle modalità di trasporto condiviso.

VAR 4a. Indice di accessibilità autostradale

È il rapporto percentuale tra la somma delle superfici comunali ricadenti nell'isocrona dei cinque minuti da ciascuna delle uscite autostradali e la superficie complessiva dell'area urbana.

VAR 4b. Indice di dotazione di percorsi ciclabili

È la somma delle lunghezze dei percorsi ciclabili esistenti all'interno di ciascuna comune.

VAR 4c. Indice di accessibilità ciclabile

È il rapporto tra la superficie coperta dall'isocrona corrispondente a quindici minuti di bici (con punto di riferimento in corrispondenza del centro della città) e la superficie complessiva dell'area urbana del comune.

VAR 4d. Indice di dotazione del servizio di car sharing

È il numero complessivo delle auto appartenenti a tutte le flotte di car sharing operative all'interno del comune (qualora presente).

VAR 4e. Indice di dotazione del servizio di bike-sharing

È il numero complessivo di biciclette messe a disposizione dal servizio di bikesharing all'interno del comune (qualora presente).

VAR 4f. Indice di copertura dei servizi "free floating"

È il numero complessivo di biciclette messe a disposizione dai servizi di bikesharing free floating all'interno del comune (qualora presenti).

- **IND 5. ATTRATTIVITA' URBANA**

Misura l'appetibilità di ogni città, con riferimento alla presenza di aree verdi, impianti sportivi e per il tempo libero e ambiti urbani interessati da fenomeni di vitalità sociale, culturale e artistica temporanei e permanenti nonché alla qualità della vita e al tasso di criminalità. Prende in considerazione: la percentuale di territorio occupato da aree verdi urbane, distretti della movida e isole pedonali in rapporto al territorio complessivo della città; le strutture sportive, gli sport di squadra e individuali; la percentuale di territorio occupato dai distretti urbani interessati dalle diverse tipologie di movida; la percezione del livello di soddisfazione di una comunità; il numero di denunce.

VAR 5a Indice dotazione verde urbano

È il rapporto tra la dotazione di superfici coperte da aree verdi urbane e il numero degli abitanti.

VAR 5b Indice della vocazione sportiva

È il rapporto tra una serie di indicatori relativi alle strutture sportive (atleti, dirigenti, tecnici, enti di promozione, ...), agli sport di squadre e individuali e alle ricadute sociali.

VAR 5c Indice di copertura dei distretti della movida

È il rapporto tra la somma delle superfici coperte da distretti della movida e la superficie territoriale dell'intera città.

VAR 5d Indice dotazione isole pedonali

È il rapporto tra la dotazione di superfici comprese all'interno delle isole pedonali e il numero degli abitanti.

VAR 5e. Qualità della vita

Indica la percezione e il livello di soddisfazione di una comunità mettendo in relazione una serie di parametri relativi a ricchezza, consumi, affari, lavoro, ambiente, servizi, demografia, società, giustizia, sicurezza, cultura e tempo libero.

VAR 5f. Tasso di criminalità

È il numero delle denunce registrate relativamente ai reati emersi in seguito alle segnalazioni delle forze di polizia.

- **IND 6. PRESENZA DI AZIENDE LEADER**

Misura l'attrattività della zona relativamente al tema della forza lavoro attraverso la rilevazione di presenze e concentrazioni di capitale umano distinto in altamente qualificato e non qualificato. L'indicatore rapporta il totale della forza lavoro gravitante sulla città e lo relaziona al totale dei lavoratori afferenti al singolo macro settore suddividendolo per qualità e competenze specifiche. Il punteggio finale prende in considerazione altresì il tasso di occupazione e disoccupazione specifico della città.

VAR 6a. Indice rapporto tra lavoratori altamente qualificati e totale dipendenti qualificati della città (settore commercio)

Indica la percentuale tra i dipendenti altamente qualificati nel settore del commercio e il totale (specializzato) dei lavoratori che gravitano sulla città.

VAR 6b. Indice rapporto tra lavoratori non qualificati e totale dipendenti non qualificati della città (settore commercio)

Indica la percentuale tra i dipendenti non qualificati nel settore del commercio e il totale (non specializzato) dei lavoratori che gravitano sulla città.

VAR 6c. Indice rapporto tra lavoratori altamente qualificati e totale dipendenti qualificati della città (settore servizi)

Indica la percentuale tra i dipendenti altamente qualificati nel settore dei servizi e il totale (specializzato) dei lavoratori che gravitano sulla città.

VAR 6d. Indice rapporto tra lavoratori non qualificati e totale dipendenti non qualificati della città (settore servizi)

Indica la percentuale tra i dipendenti non qualificati nel settore dei servizi e il totale (non specializzato) dei lavoratori che gravitano sulla città.

VAR 6e. Indice rapporto tra lavoratori altamente qualificati e totale dipendenti qualificati della città (settore moda)

Indica la percentuale tra i dipendenti altamente qualificati nel settore della moda e il totale (specializzato) dei lavoratori che gravitano sulla città.

VAR 6f. Indice rapporto tra lavoratori non qualificati e totale dipendenti non qualificati della città (settore moda)

Indica la percentuale tra i dipendenti non qualificati nel settore della moda e il totale (non specializzato) dei lavoratori che gravitano sulla città.

VAR 6g. Indice rapporto tra lavoratori altamente qualificati e totale dipendenti qualificati della città (settore alimentare)

Indica la percentuale tra i dipendenti altamente qualificati nel settore dell'alimentare e il totale (specializzato) dei lavoratori che gravitano sulla città.

VAR 6h. Indice rapporto tra lavoratori non qualificati e totale dipendenti non qualificati della città (settore alimentare)

Indica la percentuale tra i dipendenti non qualificati nel settore dell'alimentare e il totale (non specializzato) dei lavoratori che gravitano sulla città.

VAR 6i. Indice rapporto tra lavoratori altamente qualificati e totale dipendenti qualificati della città (settore Ict e media)

Indica la percentuale tra i dipendenti altamente qualificati nel settore dell'Ict e media e il totale (specializzato) dei lavoratori che gravitano sulla città.

VAR 6l. Indice rapporto tra lavoratori non qualificati e totale dipendenti non qualificati della città (settore Ict e media)

Indica la percentuale tra i dipendenti non qualificati nel settore dell'Ict e media e il totale (non specializzato) dei lavoratori che gravitano sulla città.

VAR 6m. Indice rapporto tra lavoratori altamente qualificati e totale dipendenti qualificati della città (settore finanza)

Indica la percentuale tra i dipendenti altamente qualificati nel settore della finanza e il totale (specializzato) dei lavoratori che gravitano sulla città.

VAR 6n. Indice rapporto tra lavoratori non qualificati e totale dipendenti non qualificati della città (settore finanza)

Indica la percentuale tra i dipendenti non qualificati nel settore della finanza e il totale (non specializzato) dei lavoratori che gravitano sulla città.

• IND 7. MERCATO IMMOBILIARE – STORICO

Misura la variabilità dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione residenziali nelle città individuate. Le realtà con punteggio maggiore sono quelle con una storia del mercato residenziale dove le quotazioni sono state tendenzialmente positive (mercati forti). Viceversa, quelle con punteggi bassi sono le zone dove la dinamica delle quotazioni è stata modesta (mercati deboli).

VAR 7a. Variazione percentuale dei prezzi delle residenze negli ultimi due anni (2018 su 2016)

Indica la variazione percentuale dei prezzi delle residenze (fonte: Scenari Immobiliari), calcolata come media delle variazioni dei prezzi minimi, massimi e di massima frequenza (min, max e vmf). Per ciascuna città viene calcolata la variazione negli ultimi tre anni; la media di questa costituisce l'indice finale della zona.

VAR 7b. Variazione percentuale dei prezzi delle residenze negli ultimi cinque anni (2018 su 2013)

Indica la variazione percentuale dei prezzi delle residenze (fonte: Scenari Immobiliari), calcolata come media delle variazioni dei prezzi minimi, massimi e di massima frequenza (min, max e vmf), all'interno di ogni città. Ogni area è composta da più microzone (suddivisione Scenari Immobiliari) e per ciascuna è stata calcolata la variazione negli ultimi sei anni, la cui media costituisce l'indice finale.

VAR 7c. Variazione percentuale dei prezzi delle residenze negli ultimi dieci anni (2018 su 2008)

Indica la variazione percentuale dei prezzi delle residenze (fonte: Scenari Immobiliari), calcolata come media delle variazioni dei prezzi minimi, massimi e di massima frequenza (min, max e vmf), all'interno di ogni zona. Ogni zona è composta da più microzone (suddivisione Scenari Immobiliari) e per ciascuna è stata calcolata la variazione negli ultimi undici anni, la cui media costituisce l'indice finale.

VAR 7d. Variazione percentuale dei canoni delle residenze negli ultimi due anni (2018 su 2016)

Indica la variazione percentuale dei canoni delle residenze (fonte: Scenari Immobiliari) calcolata come media delle variazioni dei canoni minimi, massimi e di massima frequenza (min, max e vmf) all'interno di ogni città. Ogni zona è composta da più microzone (suddivisione Scenari Immobiliari) e per ciascuna è stata calcolata la variazione negli ultimi tre anni, la cui media costituisce l'indice finale.

VAR 7e. Variazione percentuale dei canoni delle residenze negli ultimi cinque anni (2018 su 2013)

Indica la variazione percentuale dei canoni delle residenze (fonte: Scenari Immobiliari) calcolata come media delle variazioni dei canoni minimi, massimi e di massima frequenza (min, max e vmf) all'interno di ogni città. Ogni zona è composta da più microzone (suddivisione Scenari Immobiliari) e per ciascuna è stata calcolata la variazione negli ultimi sei anni, la cui media costituisce l'indice finale.

VAR 7f. Variazione percentuale dei canoni delle residenze negli ultimi dieci anni (2018 su 2008)

Indica la variazione percentuale dei canoni delle residenze (fonte: Scenari Immobiliari) calcolata come media delle variazioni dei canoni minimi, massimi e di massima frequenza (min, max e vmf) all'interno di ogni zona. Ogni zona è composta da più microzone (suddivisione Scenari Immobiliari) e per ciascuna è stata calcolata la variazione negli ultimi undici anni, la cui media costituisce l'indice finale.

VAR 7g. Variazione percentuale dei rendimenti delle residenze negli ultimi due anni (2018 su 2016)

Indica la variazione percentuale dei rendimenti delle residenze (fonte: Scenari Immobiliari) negli ultimi tre anni. Ogni zona è composta da più microzone (suddivisione Scenari Immobiliari) la media delle variazioni di ogni microzona costituisce l'indice finale.

VAR 7h. Variazione percentuale dei rendimenti delle residenze negli ultimi cinque anni (2018 su 2013)

Indica la variazione percentuale dei rendimenti delle residenze (fonte: Scenari Immobiliari) negli ultimi sei anni. Ogni zona è composta da più microzone (suddivisione Scenari Immobiliari) la media delle variazioni di ogni microzona costituisce l'indice finale.

VAR 7i. Variazione percentuale dei rendimenti delle residenze negli ultimi dieci anni (2018 su 2008)

Indica la variazione percentuale dei rendimenti delle residenze (fonte: Scenari Immobiliari) negli ultimi undici anni. Ogni zona è composta da più microzone (suddivisione Scenari Immobiliari) la media delle variazioni di ogni microzona costituisce l'indice finale.

• IND 8 MERCATO IMMOBILIARE – ATTUALE (OFFERTA)

Confronta le caratteristiche del mercato immobiliare residenziale attuale, nelle zone considerate, analizzando l'offerta di residenze nuove e usate.

VAR 8a. Offerta residenze nuove (monolocale)

Quantità di metri quadrati commerciali di immobili catalogabili come monolocali posti sul mercato (in vendita e in locazione), sia di nuova edificazione che di immobili assimilabili a nuovo (completa ristrutturazione), con riferimento al quarto trimestre 2019.

VAR 8b. Offerta residenze usate (monolocale)

Quantità di metri quadrati commerciali di immobili usati o ristrutturati (esclusi quelli completamente ristrutturati) catalogabili come monolocali posti sul mercato (in vendita e in locazione), con riferimento al quarto trimestre 2019.

VAR 8c. Offerta residenze nuove (bilocale)

Quantità di metri quadrati commerciali di immobili catalogabili come bilocali posti sul mercato (in vendita e in locazione), sia di nuova edificazione che di immobili assimilabili a nuovo (completa ristrutturazione), con riferimento al quarto trimestre 2019.

VAR 8d. Offerta residenze usate (bilocale)

Quantità di metri quadrati commerciali di immobili usati o ristrutturati (esclusi quelli completamente ristrutturati) catalogabili come bilocali posti sul mercato (in vendita e in locazione), con riferimento al quarto trimestre 2019.

VAR 8e. Offerta residenze stanze (singole)

Numero di stanze singole a disposizione sul mercato con riferimento al quarto trimestre 2019.

VAR 8f. Offerta residenze stanze (doppie)

Numero di stanze doppie a disposizione sul mercato con riferimento al quarto trimestre 2019.

VAR 8g. Canone medio residenziale nuovo

Indica il canone medio dei prezzi di vendita delle residenze nuove a oggi disponibile sul mercato, con riferimento al quarto trimestre 2019.

VAR 8h Canone medio residenziale usato

Indica il canone medio dei prezzi di vendita delle residenze usate a oggi disponibile sul mercato, con riferimento al quarto trimestre 2019.

VAR 8i Prezzo medio residenziale nuovo

Indica il valore medio dei prezzi di vendita delle residenze nuove a oggi disponibile sul mercato, con riferimento al quarto trimestre 2019.

VAR 8l Prezzo medio residenziale usato

Indica il valore medio dei prezzi di vendita delle residenze usate a oggi disponibile sul mercato, con riferimento al quarto trimestre 2019.

VAR 8m Prezzo medio stanza (offerta strutturata)

Indica il valore medio dei prezzi di vendita delle camere afferenti il mercato della locazione gestita a oggi disponibile sul mercato, con riferimento al quarto trimestre 2019.

- **IND 8a MERCATO IMMOBILIARE – STOCK DISPONIBILE DESTINATO ALLA LOCAZIONE**

Confronta la propensione delle famiglie afferenti a un territorio a intercettare l'offerta di immobili in locazione, per l'elaborazione del dato sono state considerate le quattro tipologie contrattuali definite da Agenzia delle Entrate e, successivamente messe in relazione ai contratti stipulati nell'ambito territoriale all'interno del quale ricade la città analizzata.

VAR 8a/a. Mercato ordinario

Indica il rapporto percentuale tra lo stock immobiliare afferente a questa tipologia contrattuale e il numero dei contratti stipulati nell'ambito geografico di riferimento.

VAR 8a/b. Mercato ordinario di lungo periodo

Indica il rapporto percentuale tra lo stock immobiliare afferente a questa tipologia contrattuale e il numero dei contratti stipulati nell'ambito geografico di riferimento.

VAR 8a/c. Mercato agevolato per studenti

Indica il rapporto percentuale tra lo stock immobiliare afferente a questa tipologia contrattuale e il numero dei contratti stipulati nell'ambito geografico di riferimento.

VAR 8a/d. Mercato agevolato a canone concordato

Indica il rapporto percentuale tra lo stock immobiliare afferente a questa tipologia contrattuale e il numero dei contratti stipulati nell'ambito geografico di riferimento.

- **IND 9. MERCATO IMMOBILIARE – ATTUALE (QUOTAZIONI PREZZI E CANONI)**

Confronta le caratteristiche del mercato immobiliare residenziale attuale, nelle zone considerate, analizzando prezzi e canoni di residenze nuove e usate.

VAR 9a. Prezzo medio residenziale centro

Indica la variazione percentuale dei prezzi nella zona di riferimento con variazione a dieci anni (fonte Scenari Immobiliari).

VAR 9b. Prezzo medio residenziale semicentro

Indica la variazione percentuale dei prezzi nella zona di riferimento con variazione a dieci anni (fonte Scenari Immobiliari).

VAR 9c. Prezzo medio residenziale periferia

Indica la variazione percentuale dei prezzi nella zona di riferimento con variazione a dieci anni (fonte Scenari Immobiliari).

VAR 9d. Canoni residenze centro

Indica la variazione percentuale dei canoni nella zona di riferimento con variazione a dieci anni (fonte Scenari Immobiliari).

VAR 9e. Canoni residenze semicentro

Indica la variazione percentuale dei canoni nella zona di riferimento con variazione a dieci anni (fonte Scenari Immobiliari).

VAR 9f. Canoni residenze periferia

Indica la variazione percentuale dei canoni nella zona di riferimento con variazione a dieci anni (fonte Scenari Immobiliari).

• **IND 10. LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO – NORMATIVA VIGENTE E ADEGUATEZZA**

Misura l'offerta futura, in relazione alla capacità dello strumento urbanistico vigente di saper leggere e rispondere alle nuove esigenze della domanda immobiliare. Mette in relazione la capacità e le possibilità descritte dallo strumento urbanistico vigente e sottolinea qualitativamente la possibilità di trasformare e incentivare la competitività di un territorio.

VAR 10a. Ambito Normativo Vigente

Indica in base allo strumento urbanistico vigente, la destinazione d'uso all'interno del quale viene normato il mercato immobiliare analizzato.

VAR 10b. Adeguamento S.U.

Indica l'attuabilità dello strumento urbanistico vigente in base all'anno di approvazione e eventuali aggiornamenti o varianti dello stesso.

VAR 10c. Area di intervento

Indica il rischio urbanistico di un eventuale insediamento delle attività oggetto d'esame all'interno dei due sistemi che caratterizzano il tessuto urbano consolidato: Centro Storico e Tessuto Consolidato Esterno al C.S.

VAR 10d. Dinamicità comune

Classifica i singoli Comuni in base al numero di Piani Attuativi, Permessi di Costruire, Cil-Cila e Scia presentati da operatori pubblici e privati.

VAR 10e. Virtuosità Pubblica Amministrazione

Indica la virtuosità costruita sulla base dei tempi di risposta della Pubblica Amministrazione alla presentazione delle diverse pratiche edilizie e produzione di Certificati di Destinazione Urbanistica.

IND 10.a TREND DEMOGRAFICI

Analizza la popolazione attuale (2019) che insiste sulle nove città confrontando il saldo rispetto al 2015 e la sua evoluzione e le sue tendenze al 2025. Tale indicatore prende come riferimento il totale della popolazione che ha una età anagrafica compresa tra i 14 e i 45 anni, suddividendo tale insieme in altre quattro sotto categorie (14-19 anni; 20-25 anni; 26-35 anni; 36-45 anni).

VAR 10a/a. Totale popolazione residente 14-19 anni sul totale della popolazione (2015)

Indica il rapporto della popolazione presa in esame sul totale della popolazione.

VAR 10a/b. Totale popolazione residente 14-19 anni sul totale della popolazione (2019)

Indica il rapporto della popolazione presa in esame sul totale della popolazione.

VAR 10a/c. Totale popolazione residente 14-19 anni sul totale della popolazione (2025)

Indica il rapporto della popolazione presa in esame sul totale della popolazione.

VAR 10a/d. Totale popolazione residente 20-25 anni sul totale della popolazione (2015)

Indica il rapporto della popolazione presa in esame sul totale della popolazione.

VAR 10a/e. Totale popolazione residente 20-25 anni sul totale della popolazione (2019)

Indica il rapporto della popolazione presa in esame sul totale della popolazione.

VAR 10a/f. Totale popolazione residente 20-25 anni sul totale della popolazione (2025)

Indica il rapporto della popolazione presa in esame sul totale della popolazione.

VAR 10a/g. Totale popolazione residente 26-35 anni sul totale della popolazione (2015)

Indica il rapporto della popolazione presa in esame sul totale della popolazione.

VAR 10a/h. Totale popolazione residente 26-35 anni sul totale della popolazione (2019)

Indica il rapporto della popolazione presa in esame sul totale della popolazione.

VAR 10a/i. Totale popolazione residente 26-35 anni sul totale della popolazione (2025)

Indica il rapporto della popolazione presa in esame sul totale della popolazione.

VAR 10a/l. Totale popolazione residente 36-45 anni sul totale della popolazione (2015)

Indica il rapporto della popolazione presa in esame sul totale della popolazione.

VAR 10a/m. Totale popolazione residente 36-45 anni sul totale della popolazione (2019)

Indica il rapporto della popolazione presa in esame sul totale della popolazione.

VAR 10a/n. Totale popolazione residente 36-45 anni sul totale della popolazione (2025)

- **IND 11. INNOVAZIONE DEL COMPARTO**

Misura la capacità del territorio e nello specifico degli atenei, di saper intercettare finanziamenti sia per quello che riguarda la didattica che per la creazione di nuove start up oltre all'impegno di questi ultimi nel processo di internazionalizzazione attraverso l'offerta di corsi di studio in inglese e di percorsi di double degree. Permette di indicare una performance globale rispetto alla capacità del territorio di legare ricerca e innovazione d'impresa e a quella di stringere relazioni con realtà accademiche internazionali.

VAR 11a. Progetti di nuovi campus e innovazione

Rileva la presenza di campus che non si limitano ad accogliere le residenze per gli studenti ma integrano spazi innovativi destinati alla didattica sperimentale e alla ricerca integrata con il sistema delle imprese locali. Viene misurato come rapporto tra l'investimento effettuato o previsto e il numero complessivo degli studenti degli atenei coinvolti nei progetti.

VAR 11b. Sperimentazioni didattiche

Rileva la presenza nei percorsi di studio delle università di attività didattiche diverse dall'insegnamento frontale e dalle attività di laboratorio e progettazione tradizionali. Tra le attività considerate vi sono, ad esempio: i corsi di formazione permanente, le summer school internazionali, i laboratori sperimentali in collaborazione con le aziende, l'insegnamento digitale e l'adesione a progetti formativi europei ed internazionali.

VAR 11c. Corsi in lingua inglese e internazionalizzazione

Rileva la presenza di corsi di laurea totalmente o parzialmente in lingua inglese, di percorsi di carattere internazionale, di piani di studio con doppia laurea all'estero e di quelli con certificazioni multiple. Viene misurato come rapporto dei corsi internazionali o in inglese e totale dei corsi di laurea erogati dalle sedi universitarie presenti nel comune.

VAR 11d. Legame tra università e territorio

Rileva la presenza di progetti finalizzati all'integrazione tra esiti della ricerca accademica e sistema produttivo delle imprese locali. Tra gli elementi considerati vi sono la presenza di incubatori universitari, di hub congiunti ateneo-aziende e progetti di collaborazione con gli enti istituzionali (comune, provincia, regione) ed economici (Confindustria, associazioni dei produttori, ecc.).

VAR 11e. Innovazione, residenze, trasporti e servizi agli studenti

Rileva la presenza di progetti finalizzati al miglioramento della vita accademica e non accademica degli studenti, dell'accesso facilitato ai sistemi di trasporto pubblico e alla ricerca agevolata di alloggi temporanei e permanenti. Sono inoltre considerati eventuali servizi di sharing mobility messi a disposizione degli studenti da parte degli atenei.

5. Rating

5.4 Metodologia

Ogni classifica è costruita assegnando il punteggio più elevato (pari a cento) al valore massimo della variabile considerata, tale risultato frutto di normalizzazione è rappresentativo del livello di qualità di ciascuna caratteristica identificata dalla variabile. Il punteggio finale di ciascun indicatore e quindi la classifica del singolo elemento analizzato, è stato ottenuto tramite media aritmetica semplice dei singoli punteggi ottenuti per ciascuna variabile.

Il punteggio del rating finale è calcolato come media ponderata tra i punteggi dei singoli indicatori, con un peso assegnato a ognuno (compreso tra uno e cento) in relazione alla complessità del comparto immobiliare considerato e alle ricadute fisiche e intangibili che si possono rilevare sul singolo territorio. La media ponderata è considerata rappresentativa per interpretare la complessità dei singoli fattori che compongono il tema del presente Osservatorio.

La classifica mette a confronto i punteggi delle città individuate e ne individua la posizione rispetto alle altre, in termini di territorio, mercato e prospettive future.

5. Rating

5.5 Risultati

RATING - TERRITORI INNOVATIVI														
#	Città	Punteggio	IND_1		IND_2		IND_3		IND_4		IND_5		IND_6	
1	Firenze	64,9	65,5	2	26,1	3	57,1	3	62,7	1	42,0	8	48,0	3
2	Venezia	59,2	46,0	6	19,6	5	50,6	5	25,6	6	85,0	1	37,7	8
3	Padova	59,0	60,5	3	53,4	2	57,1	2	44,0	3	55,7	4	49,2	2
4	Ferrara	50,7	69,8	1	5,4	8	45,4	6	21,8	7	54,7	5	45,9	4
5	Como	50,6	57,7	4	3,4	9	63,1	1	16,0	8	67,2	2	44,2	6
6	Pavia	48,9	44,3	7	67,3	1	51,8	4	32,3	4	46,9	6	35,7	9
7	Parma	48,2	50,8	5	11,4	7	39,5	8	51,1	2	45,0	7	56,8	1
8	Salerno	40,0	33,3	8,0	12,0	6	43,2	7	26,0	5	41,0	9	45,8	5
9	Macerata	36,2	30,1	9,0	24,4	4	34,3	9	12,6	9	57,1	3	39,0	7

RATING - TERRITORI INNOVATIVI																
#	Città	Punteggio	IND_7		IND_8		IND_8a		IND_9		IND_10		IND_10a		IND_11	
1	Firenze	64,9	59,7	1	88,4	1	62,6	2	99,0	2	71,1	6	76,8	1	81,4	1
2	Venezia	59,2	58,4	2	59,4	2	66,8	1	99,1	1	67,6	9	61,3	2	69,1	2
3	Padova	59,0	57,6	3	56,0	3	51,5	3	88,7	5	76,3	2	52,5	3	44,5	6
4	Ferrara	50,7	42,5	8	31,7	6	33,0	6	81,3	8	74,8	4	30,0	6	68,1	3
5	Como	50,6	53,2	5	39,7	4	18,3	7	92,4	3	85,1	1	23,1	7	66,1	5
6	Pavia	48,9	48,1	7	39,1	5	16,9	8	85,2	6	75,0	3	19,9	8	66,4	4
7	Parma	48,2	48,6	6	30,4	7	42,5	5	91,2	4	71,7	5	50,1	4	41,6	7
8	Salerno	40,0	13,5	9	28,2	8	47,7	4	83,1	7	70,8	7	35,7	5	25,8	9
9	Macerata	36,2	53,9	4	15,9	9	16,9	9	60,1	9	70,1	8	10,4	9	41,6	8

In testa si colloca la città di Firenze che occupa il primo gradino del podio in cinque indicatori su tredici: l'appetibilità della città è confermata dalla relazione tra accessibilità e conformazione stessa del territorio (indicatore 4). La città primeggia per le caratteristiche del mercato immobiliare storico e per l'offerta presente a oggi sul mercato, confermando la ripresa del comparto immobiliare e il lento miglioramento delle quotazioni che stanno vivendo le realtà cittadine dello Stivale.

Occupa altresì la prima posizione per quanto riguarda l'indicatore che analizza e mette a sistema i trend demografici (10a), confermando l'attrattività che i grandi conglomerati urbani dimostrano nei confronti dei nuovi residenti e, parallelamente, accentua la capacità della città di trattenere la popolazione già residente, diventando lo scenario privilegiato per i millennials e la generazione Z. Occupa il secondo posto l'indicatore 1 che normalizza la presenza di studenti universitari in relazione alle sottocategorie di appartenenza, come ad esempio il numero di fuori sede e nuove immatricolazioni, che identificano la resilienza del territorio a convergere su di sé nuova popolazione residente, con la possibilità di determinare valore aggiunto al sistema città. Tale sicurezza, relativa all'interesse nei confronti della domanda immobiliare e in relazione al rendimento economico determinato da un investimento immobiliare è confermata anche dalla seconda posizione del mercato immobiliare attuale (indicatore 9), dalla dinamicità rilevata dai contratti di locazione sullo stock immobiliare esistente (indicatore 8a) e dall'indicatore specifico che misura l'innovazione urbana del territorio (indicatore 11).

La seconda posizione è occupata dalla città di Venezia che primeggia per attrattività urbana (indicatore 5) e conferma la sua solidità e capacità a interpretare i diversi cicli immobiliari vista la seconda posizione in quegli indicatori che analizzano il comparto residenziale storico e la quantità di offerta disponibile oggi (sette e otto). Seconda anche per innovazione urbana (indicatore 11) e appetibilità e solidità della popolazione a cinque anni (indicatore 10a).

Sul gradino più basso del podio è collocata la città di Padova, con il posizionamento migliore per quello che riguarda l'indicatore che mette a sistema l'attrattività del territorio (cinque) e ottime collocazioni per quanto riguarda la quantità di massa critica della domanda di studenti (uno), l'accessibilità al territorio sia pubblica che privata (indicatore 3 e 4) e l'attrattività nei confronti della forza lavoro (sei). Buona anche la posizione di quegli indicatori che analizzano il comparto immobiliare (7, 8 e 8a), debole invece la ripresa dei prezzi e dei canoni del 2019 rispetto al 2009 (indicatore 9).

A una incollatura dal podio si collocano le città di Ferrara, quarta posizione, e quella di Como, quinta posizione. La città di Ferrara registra buoni risultati negli indicatori relativi alla domanda (uno), capacità di attrarre forza lavoro (sei), e adeguatezza degli strumenti urbanistici vigenti per operare e investire sul territorio (dieci); la città di Como primeggia invece in virtuosità dell'amministrazione e nella capacità dello strumento urbanistico vigente a leggere e operare per rispondere alle esigenze della popolazione residente (indicatore 10).

I risultati dell'analisi, nel loro complesso, restituiscono l'immagine di città che creano sinergie con istituzioni e attori differenti.

Storicamente le principali sedi universitarie sono collocate nei capoluoghi di regione come conseguenza di economie di scala che si riferiscono sia alla massa critica che alla rappresentatività dell'insediamento geografico stesso. Centri minori come Padova e Ferrara hanno invece un appeal storico: la riconoscibilità e la solidità del sistema universitario si interfaccia con le sinergie materiali e con quelle legate all'ambiente sociale. In queste realtà urbane l'azione coordinata tra dati oggettivi ed elementi maggiormente afferenti alla sfera sentimentale gioca un ruolo chiave per determinare la capacità delle realtà di innovarsi e aumentare la loro competitività.

La messa a sistema di tali opportunità dona un quadro dei territori maggiormente innovativi e segna la rivincita di quelle realtà universitarie che, parallelamente alla gestione e organizzazione di corsi erogati per una massa rilevante di studenti, ha saputo cogliere dinamiche anche non strettamente afferenti all'ambito didattico.

Nelle pagine seguenti sono raccontati in modo dettagliato, per la sola città di Padova, sia i dati quantitativi di ogni variabile e indicatore che le analisi qualitative dei fattori che concorrono alla determinazione degli indici.

DETTAGLIO RATING CITTÀ DI PADOVA



RATING DI ZONA

punteggio **59,0**posizione **3**INDICATORE 1
UNIVERSITÀ E STUDENTI

Componenti	Nome variabili	Valore	Punt.	Posiz.	Punteggio Indicatore	Posizione Indicatore	
n. di studenti iscritti a.a. (2017/2018) - 9 città	260.887	var 1a Totale - studenti iscritti a.a 2017/2018	51.949	99,5	2	60,5	3
n. di studenti immatricolati a.a. (2017/2018) - 9 città	48.701	var 1b Totale - studenti iscritti a.a 2016/2017	50.709	32,3	5		
n. di studenti fuori sede a.a. (2017/2018) - 9 città	122.812	var 1c Totale - studenti iscritti a.a 2014/2015	52.307	-9,9	9		
		var 1d Totale - studenti iscritti a.a 2012/2013	52.678	-16,5	8		
		var 1e Totale - studenti fuori sede a.a 2017/2018	24.686	100,0	1		
		var 1f Rapporto fuori sede su iscritti totali a.a. 2017/2018	0,475	66,0	7		
		var 1g Totale - studenti fuori sede a.a 2016/2017	23.544	100,0	1		
		var 1h Rapporto fuori sede su iscritti totali a.a. 2016/2017	0,464	63,0	7		
		var 1i Totale - studenti fuori sede a.a 2014/2015	23.911	100,0	1		
		var 1l Rapporto fuori sede su iscritti totali a.a. 2014/2015	0,457	70,6	7		
		var 1m Differenza studenti fuori sede 2017/2018 e 2016/2017	1.142	68,9	3		
		var 1n Differenza studenti fuori sede 2017/2018 e 2014/2015	775	24,9	7		
		var 1o Totale studenti immatricolati a.a 2017/2018	9.332	100,0	1		
		var 1p Totale studenti immatricolati a.a 2016/2017	9.494	100,0	1		
		var 1q Differenza immatricolati 2017/2018 su 2016/2017	- 162	-5,4	8		
		var 1r Totale studenti immatricolati 2015/2016	8.993	100,0	1		
		var 1s Differenza immatricolati 2017/2018 su 2015/2016	339	11,5	6		
		var 1t Totale studenti fuori sede immatricolati 2017/2018	3.719	100,0	1		
		var 1u Rapporto fuori sede primo anno su iscritti totali a.a. 2016/2017	0,151	44,0	6		

Nella città di Padova il numero di studenti iscritti all'anno accademico 2017/2018 torna a raggiungere le circa 52mila unità dopo un periodo di calo che dai circa 52.700 iscritti dell'anno accademico 2012/2013 ha portato a raggiungere i circa 50.700 del 2016/2017. Gli studenti fuori sede raggiungono le 24.700 unità (pari al 47,5 per cento degli iscritti) nel corso dell'anno accademico 2017/2018 superando i livelli fatti registrare nel 2014/2015 (circa 23.900 unità, pari al 45,7 per cento degli iscritti). La differenza tra gli studenti fuori sede dell'anno accademico 2017/2018 e quelli del 2016/2017 è pari a circa 1.140 unità, ben superiore a quella fatta registrare rispetto al 2014/2015 (775 unità). Il numero di immatricolati all'anno accademico 2017/2018 si riduce a 9.300 unità circa dopo aver sfiorato nell'anno 2016/2017 le 9.500 unità. Gli studenti fuori sede immatricolati nell'anno accademico 2017/2018 sono pari a circa 3.700 unità, pari al quindici per cento circa degli iscritti totali.

INDICATORE 2 OFFERTA STRUTTURATA - ENTI CONVENZIONATI							
Componenti	Nome variabili	Valore	Punt.	Posiz.	Punteggio Indicatore	Posizione Indicatore	
n. totale di posti letto DSU - 9 città	122.812	var 2a Totale - offerta strutturata DSU	1.359	80,3	3	53,4	2
n. totale di posti letto Ccum - 9 città	1.032	var 2b Copertura territoriale su fuori sede - DSU	0,055	36,5	5		
n. totale di posti letto Acru - 9 città	1.227	var 2c Totale - offerta strutturata Ccum	287	38,5	2		
		var 2d Copertura territoriale su fuori sede - Ccum	0,012	18,4	2		
		var 2e Totale - offerta strutturata Acru	722	100,0	1		
		var 2f Copertura territoriale su fuori sede - Acru	0,029	100,0	1		

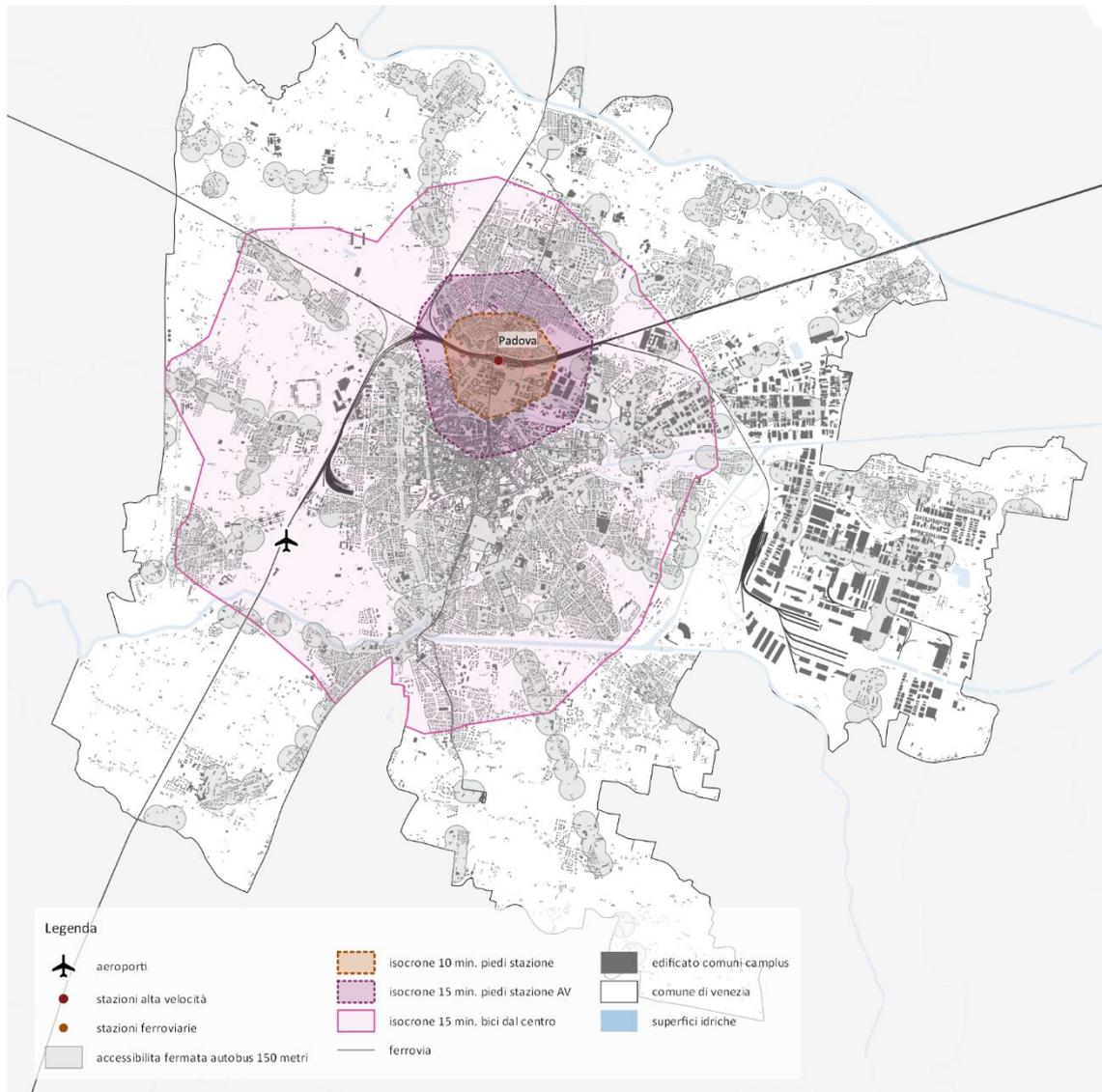
Nella città di Padova l'offerta relativa ai posti letto direttamente correlati al Diritto allo Studio Universitario (Dsu) è pari a circa 1.360 unità, con una copertura, rispetto ai circa 24.700 studenti fuori sede, di quasi il sei per cento. Per quanto riguarda invece l'offerta garantita dalla Conferenza dei Collegi Universitari di Merito (Ccum), pari a circa duecentonovanta posti letto, la copertura risulta di poco superiore all'uno per cento. Infine, l'Associazione dei Collegi e delle Residenze Universitarie, con i suoi poco più di settecentoventi posti letto, copre quasi il tre per cento della domanda generata dai 24.700 studenti fuori sede.

INDICATORE 3 DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE - TRASPORTO PUBBLICO							
Componenti	Nome variabili	Valore	Punt.	Posiz.	Punteggio Indicatore	Posizione Indicatore	
sup. 5 min a piedi dalle fermate di bus e tram (kmq)	23,12	var 3a Indice dotazione mezzi di superficie	58,99	74,1	4	57,1	2
sup. 10 min a piedi dalle fermate ferroviarie (kmq)	1,48	var 3b Indice dotazione stazioni ferroviarie	3,79	10,4	9		
popolazione totale sul totale della superficie ferroviaria	210.912	var 3c Indice dotazione stazioni ferroviarie su popolazione residente	7,04	9,5	9		
lunghezza rete ferroviaria (km)	143,17	var 3d Indice dotazione lunghezza linee ferroviarie	3,65	54,1	3		
sup. 15 min a piedi dalle fermate AV (kmq)	4,18	var 3e Indice dotazione fermate Alta Velocità (AV)	10,68	91,3	2		
tempo percorrenza per aeroporto più vicino	00:49:00	var 3f Indice dotazione aeroporti	59,84	73,0	4		
volume complessivo di passeggeri (mln)	11,09	var 3g Indice passeggeri totali	44,99	87,5	2		

superficie territoriale dell'area (kmq) 39,19

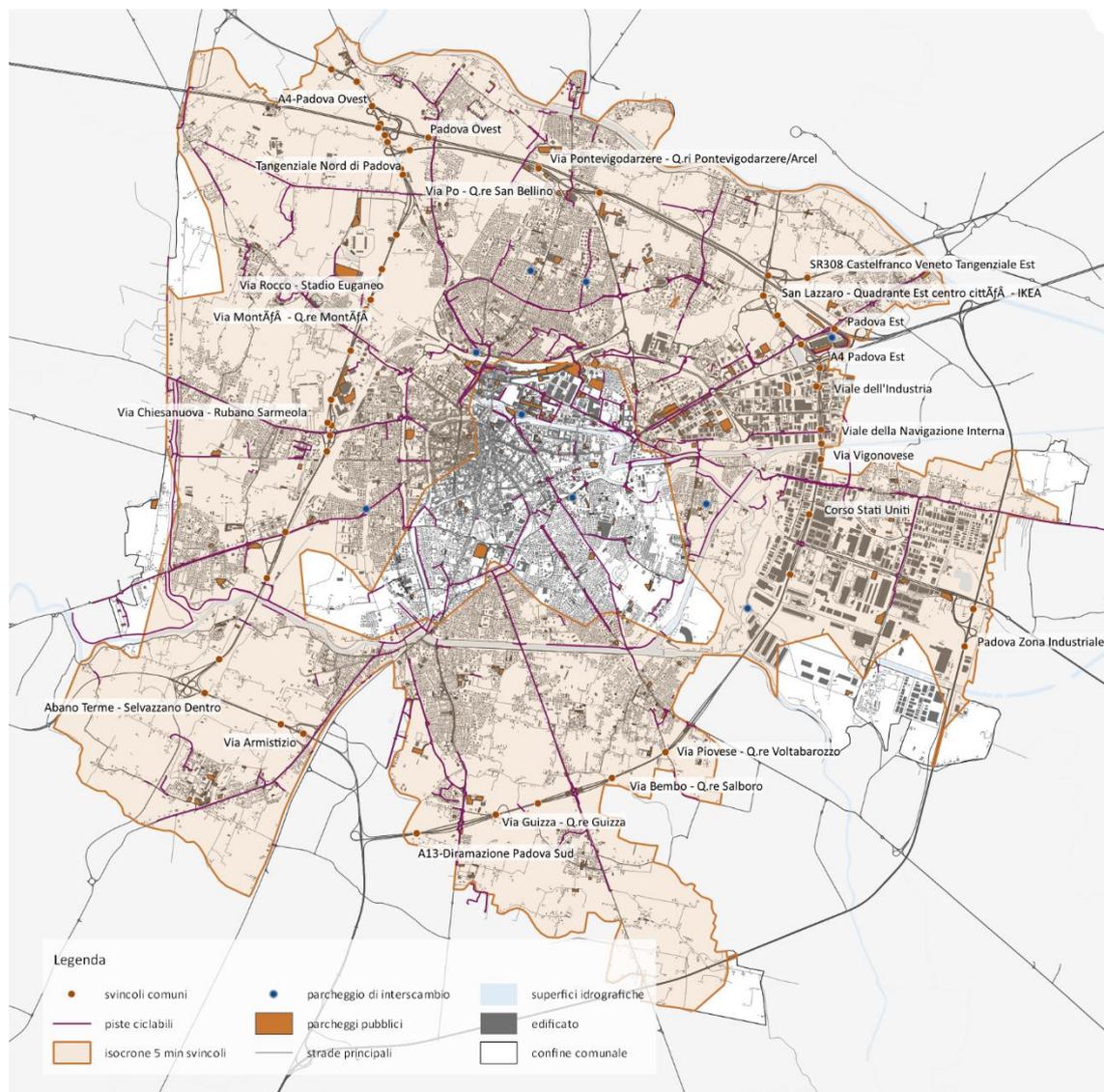
Padova è la seconda città per livello di accessibilità attraverso il trasporto pubblico. La superficie accessibile a piedi da una fermata di tram o autobus è pari a ventitre chilometri

quadri e copre poco meno del sessanta per cento dell'area urbana comunale, superata da Ferrara, Pavia e Firenze. La rete ferroviaria presente all'interno del comune ha un'estensione pari a circa centoquaranta chilometri, terza dopo quella di Venezia e Firenze. Ciononostante, la presenza di un'unica stazione ferroviaria, colloca la città di Padova all'ultimo posto per accessibilità ferroviaria. L'alta velocità alla stazione di Padova Centrale garantisce l'accessibilità, in quindici minuti a piedi, a oltre il dieci per cento dell'area urbana, portando Padova in seconda posizione, dopo Firenze. L'aeroporto Marco Polo di Venezia, situato a quaranta minuti di auto da Padova, con un traffico di undici milioni di passeggeri l'anno, garantisce il collegamento con numerose destinazioni nazionali e internazionali.



INDICATORE 4 DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE - TRASPORTO PRIVATO								
Componenti		Nome variabili	Valore	Punt.	Posiz.	Punteggio Indicatore	Posizione Indicatore	
sup. uscite tangenziale e autostrade (kmq)	30,44	var 4a	Indice accessibilità autostradale	77,67	78,2	3	44,0	3
lunghezza piste ciclabili (km)	133,53	var 4b	Indice dotazione percorsi ciclabili	3,41	88,0	2		
sup. 15 minuti di bici (kmq)	30,44	var 4c	Indice accessibilità bicicletta	77,67	78,2	3		
Car sharing	0	var 4d	n. auto disponibili	0,00	0,0	4		
Bike sharing	250	var 4e	n. bici disponibili	250	4,5	2		
Free floating	600	var 4f	n. mezzi disponibili	600	15,0	2		

Padova è la terza città per livello di accessibilità attraverso il trasporto privato. L'area urbana accessibile dagli svincoli autostradali in cinque minuti di auto ha una superficie pari a trenta chilometri quadrati e copre circa il 78 per cento del territorio comunale. La città dispone di 134 chilometri di piste ciclabili con una densità di 3,5 chilometri lineari per chilometro quadrato e l'area raggiungibile in bici partendo dal centro della città è pari a circa trenta chilometri quadrati, ovvero il 78 per cento del territorio urbano. Il comune non dispone di servizi di car sharing mentre è presente un sistema di bike sharing con stalli per duecentocinquanta bici oltre ad una flotta di bici free floating pari a seicento unità.



INDICATORE 5 ATTRATTIVITÀ URBANA								
Componenti		Nome variabili	Valore	Punt.	Posiz.	Punteggio Indicatore	Posizione Indicatore	
verde urbano (mq/abitante)	40,40	var 5a	Indice dotazione verde urbano	40,40	57,1	4	55,7	4
impianti sportivi	675,07	var 5b	Indice dotazione impianti sportivi	675,07	81,2	4		
copertura distretti della movida (kmq)	0,24	var 5c	Indice di copertura dei distretti della movida	0,24	10,4	5		
indice pedonalità (mq/abitante)	0,90	var 5d	Indice pedonalità	0,90	17,6	3		
qualità della vita	518,70	var 5e	Indice qualità della vita	518,70	96,7	3		
sicurezza della città (n. denunce)	7.695	var 5f	Indice tasso di criminalità	7.695	67,5	6		

L'indice relativo all'attrattività urbana esercitata sugli studenti e i giovani lavoratori per la città di Padova restituisce buoni risultati per quanto riguarda gli indicatori relativi alla qualità della vita, alla pedonalità, alla dotazione di impianti sportivi e di verde urbano in relazione all'elevato benessere percepito dalla popolazione residente e dai relativi vantaggi socio-economici e politico-amministrativi, alla pedonalizzazione e assoggettamento a limitazioni del traffico veicolare di ampie e pregiate porzioni del centro storico e alla presenza di aree verdi e impianti sportivi sviluppate in corrispondenza dei corsi d'acqua che attraversano e delimitano il tessuto urbano e in sostituzione dell'antico sedime dei bastioni. Risultati sufficienti si registrano, invece, nei restanti indicatori relativi alla presenza di distretti della movida e alla sicurezza; il primo in correlazione diretta alla spiccata concentrazione delle attività economiche in corrispondenza di ridotte porzioni del tessuto urbano di matrice storica, il secondo in probabile relazione alle denunce di reati minore presentate da turisti e studenti.

INDICATORE 6 PRESENZA AZIENDE LEADER								
Componenti		Nome variabili	Valore	Punt.	Posiz.	Punteggio Indicatore	Posizione Indicatore	
tasso di occupazione (%)							67,8	
tasso di disoccupazione (%)							5,8	
lavoratori totali (n.)							155.258	
n. dipendenti ad alto valore aggiunto	35.300	var 6a	Indice dipendenti ad alto valore aggiunto - commercio/industria	0,511	100,0	1	49,2	2
n. dipendenti non qualificati	119.958	var 6b	Indice dipendenti - commercio/industria	0,105	38,2	9		
n. dipendenti ad alto valore aggiunto	35.300	var 6c	Indice dipendenti ad alto valore aggiunto - servizi	0,368	39,4	9		
n. dipendenti non qualificati	119.958	var 6d	Indice dipendenti - servizi	0,919	89,3	6		
n. dipendenti ad alto valore aggiunto	35.300	var 6e	Indice dipendenti ad alto valore aggiunto - moda	0,000	0,0	4		
n. dipendenti non qualificati	119.958	var 6f	Indice dipendenti - moda	0,004	50,2	2		
n. dipendenti ad alto valore aggiunto	35.300	var 6e	Indice dipendenti ad alto valore aggiunto - alimentare	0,006	13,1	8		
n. dipendenti non qualificati	119.958	var 6f	Indice dipendenti - alimentare	0,005	11,7	6		
n. dipendenti ad alto valore aggiunto	35.300	var 6g	Indice dipendenti ad alto valore aggiunto - ITC e media	0,074	100,0	1		
n. dipendenti non qualificati	119.958	var 6h	Indice dipendenti - ITC e media	0,038	100,0	1		
n. dipendenti ad alto valore aggiunto	35.300	var 6i	Indice dipendenti ad alto valore aggiunto - finanza	0,042	48,6	3		
n. dipendenti non qualificati	119.958	var 6l	Indice dipendenti - finanza	0,037	73,1	8		

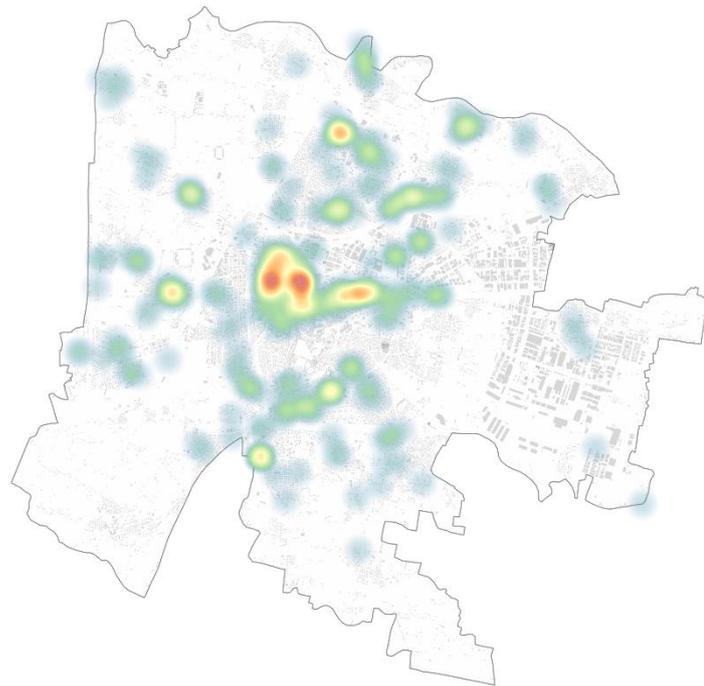
Con un tasso di occupazione pari a circa il 68 per cento, il comune di Padova si attesta per presenza di aziende leader nei diversi settori presi in esame al secondo posto tra le città analizzate. Nello specifico, in seguito alla normalizzazione dei dati la città risulta essere un polo attrattore per lavoratori qualificati nei settori del Commercio e Industria e nel comparto dell'Ict e Media con un numero rispettivo di circa diciotto mila e 2.600 addetti.

INDICATORE 7 MERCATO IMMOBILIARE - STORICO							
Componenti	Nome variabili	Valore	Punt.	Posiz.	Punteggio Indicatore	Posizione Indicatore	
variazione media percentuale dei prezzi delle abitazioni a 3 anni (2018 su 2016)	var 7a	Indice variazione media percentuale prezzi abitazioni a 3 anni	4,03	100,0	1	57,6	3
variazione media percentuale dei prezzi delle abitazioni a 5 anni (2018 su 2013)	var 7b	Indice variazione media percentuale prezzi abitazioni a 5 anni	-4,44	89,6	3		
variazione media percentuale dei prezzi delle abitazioni a 10 anni (2018 su 2008)	var 7c	Indice variazione media percentuale prezzi abitazioni a 10 anni	-14,00	78,6	5		
variazione media percentuale dei canoni delle abitazioni a 3 anni (2018 su 2016)	var 7d	Indice variazione media percentuale canoni abitazioni a 3 anni	8,75	100,0	1		
variazione media percentuale dei canoni delle abitazioni a 5 anni (2018 su 2013)	var 7e	Indice variazione media percentuale canoni abitazioni a 5 anni	-5,43	95,5	3		
variazione media percentuale dei canoni delle abitazioni a 10 anni (2018 su 2008)	var 7f	Indice variazione media percentuale canoni abitazioni a 10 anni	-24,35	44,0	5		
variazione media percentuale dei rendimenti delle abitazioni a 3 anni (2018 su 2016)	var 7g	Indice variazione media percentuale rendimenti abitazioni a 3 anni	4,53	31,8	2		
variazione media percentuale dei rendimenti delle abitazioni a 5 anni (2018 su 2013)	var 7h	Indice variazione media percentuale rendimenti abitazioni a 5 anni	-1,04	25,9	2		
variazione media percentuale dei rendimenti delle abitazioni a 10 anni (2018 su 2008)	var 7i	Indice variazione media percentuale rendimenti abitazioni a 10 anni	-12,03	10,8	7		

Nell'arco temporale più prossimo, 2018/2016, la variazione dei prezzi di vendita delle residenze è stata positiva (più quattro per cento), con una crescita molto più intensa dei canoni di locazione (più 8,75 per cento); i rendimenti delineano anche loro un incremento di poco superiore ai 4,5 punti percentuali. Analizzando l'andamento all'interno del quinquennio 2018/2013 le variazioni virano tutte in campo negativo. Il calo relativo ai valori di vendita è stato superiore ai 4,4 punti percentuali, quello dei canoni ai 5,4. Infine, i rendimenti delle residenze hanno visto una contrazione prossima all'uno per cento. Nell'ultimo decennio (2018-2008) il mercato immobiliare dà evidenza delle pesanti ricadute che la crisi economica ha avuto sul territorio analizzato. I prezzi di vendita sono scesi del quattordici per cento, i canoni di locazione di oltre il ventiquattro per cento. Negli stessi anni i rendimenti si sono contratti del dodici per cento.

PADOVA INDICATORE 8 MERCATO IMMOBILIARE ATTUALE (OFFERTA) - 2° semestre 2019								
Componenti	Nome variabili	Valore	Punt.	Posiz.	Punteggio Indicatore	Posizione Indicatore		
Offerta residenziale nuovo (monolocale)								
vendita (mq)	var 8a Indice offerta residenze nuove (Percentuale di offerta rispetto alla superficie del territorio)	0,002	100,0	1	56,0	3		
locazione (mq)								
Offerta residenziale usato (monolocale)								
vendita (mq)	var 8b Indice offerta residenze usate (Percentuale di offerta rispetto alla superficie del territorio)	0,004	49,2	4				
locazione (mq)								
Offerta residenziale nuovo (bilocale)								
vendita (mq)	var 8c Indice offerta residenze nuove (Percentuale di offerta rispetto alla superficie del territorio)	0,004	27,7	3				
locazione (mq)								
Offerta residenziale usato (bilocale)								
vendita (mq)	var 8d Indice offerta residenze usate (Percentuale di offerta rispetto alla superficie del territorio)	0,017	19,8	5				
locazione (mq)								
Offerta residenziale camere (singole)								
offerta n.	var 8e	0,000	88,9	2				
Offerta residenziale camere (doppie)								
offerta n.	var 8f	0,000	4,5	4				
Canone medio residenziale nuovo								
	var 8g	180	65,5	3				
Canone medio residenziale usato								
	var 8h	165	66,0	3				
Prezzo medio residenziale (nuovo)								
	var 8i	3.797	55,0	5				
Prezzo medio residenziale (usato)								
	var 8l	1.806	45,4	6				
Prezzo residenziale camere (singole)								
Residenziale gestito	var 8m	450	93,8	3				
superficie territoriale dell'area (kmq) 39,192								

L'offerta residenziale della città di Padova, relativamente al secondo semestre 2019, è pari a 4.910 metri quadrati suddivisi in venticinque metri quadrati di appartamenti nuovi in locazione e 3.300 metri quadrati di appartamenti usati (2.330 mq in vendita e 970 mq in locazione), per tipologie assimilabili al monolocale. L'offerta delle superfici di taglio medio (bilocali) risulta pari a circa 19.400 metri quadrati mentre quella relativa alle stanze singole risulta pari a diciotto posti letto. I prezzi medi di vendita delle residenze nuove raggiungono i 3.800 euro/mq, mentre l'usato in buone condizioni arriva ad una quotazione media di 1.800 euro/mq; i canoni medi variano tra i centottanta euro/mq/anno per un prodotto nuovo o assimilabile al nuovo e i 165 euro/mq/anno per l'usato in buone condizioni. I canoni medi mensili applicati presso le residenze strutturate gestite ammontano a quattrocentocinquanta euro a camera.



Concentrazione minima

Concentrazione massima

INDICATORE 8a MERCATO IMMOBILIARE - STOCK DISPONIBILE DESTINATO ALLA LOCAZIONE							
Componenti	Nome variabili	Valore	Punt.	Posiz.	Punteggio Indicatore	Posizione Indicatore	
mercato ordinario	23.164 var 8a/a	Indice stock comunale e contratti territorio geografico	0,115	75,5	3	51,5	3
mercato ordinario di lungo periodo	92.008 var 8a/b	Indice stock comunale e contratti territorio geografico	0,097	71,5	3		
mercato agevolato per studenti	7.888 var 8a/c	Indice stock comunale e contratti territorio geografico	0,055	100,0	1		
mercato agevolato a canone concordato	56.196 var 8a/d	Indice stock comunale e contratti territorio geografico	0,040	58,1	3		

Lo stock immobiliare afferente alle diverse tipologie contrattuali: ordinaria transitoria, ordinaria di lungo periodo, agevolata per studenti e agevolata a canone concordato è pari rispettivamente a circa 2.650, 8.900, 430 e 2.250 per un totale di 14.230 unità complessive, equivalenti all'otto per cento dello stock immobiliare del nord-est nazionale.

INDICATORE 9 MERCATO IMMOBILIARE - QUOTAZIONI ATTUALI							
Componenti	Nome variabili	Valore	Punt.	Posiz.	Punteggio Indicatore	Posizione Indicatore	
variazione prezzi abitazioni - centro (2019 su 2009)	var 9a	Indice variazione media percentuale prezzi abitazioni centro	100,00	96,6	4	88,7	5
variazione prezzi abitazioni - semicentro (2019 su 2009)	var 9b	Indice variazione media percentuale prezzi abitazioni semicentro	88,46	95,1	6		
variazione prezzi abitazioni - periferia (2019 su 2009)	var 9c	Indice variazione media percentuale prezzi abitazioni periferia	72,50	87,6	4		
variazione canoni abitazioni - centro (2019 su 2009)	var 9d	Indice variazione media percentuale canoni abitazioni centro	96,55	95,1	4		
variazione canoni abitazioni - semicentro (2019 su 2009)	var 9e	Indice variazione media percentuale canoni abitazioni semicentro	80,95	89,3	6		
variazione canoni abitazioni - periferia (2019 su 2009)	var 9f	Indice variazione media percentuale canoni abitazioni periferia	50,00	68,3	6		

I prezzi medi registrati nelle tre diverse zone della città di Padova (centro, semicentro e periferia) nel secondo semestre del 2019 sono pari rispettivamente a 4.100 euro/mq, 2.300 euro/mq e 1.450 euro/mq. Rispetto al 2009 gli immobili del centro sono riusciti a mantenere invariato il loro valore, mentre le unità situate nelle altre due zone hanno fatto registrare una contrazione dell'11,5 per cento nel semicentro e del 27,5 per cento in periferia. I canoni medi hanno fatto registrare in tutte le zone una contrazione dei valori con andamenti crescenti in funzione della distanza dell'immobile dal centro. La media dei canoni nelle zone centrali raggiunge i centoquaranta euro/mq/anno (meno 3,4 per cento), ottantacinque euro/mq/anno nelle zone semicentrali (meno diciannove per cento) e quaranta euro/mq/anno negli ambiti periferici (meno cinquanta per cento).

INDICATORE 10 LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO - NORMATIVA VIGENTE E ADEGUATEZZA						
Strumento urbanistico vigente (S.U.)	Regolamento Urbanistico					
Componenti	Nome variabili	Valore	Punt.	Posiz.	Punteggio Indicatore	Posizione Indicatore
Ambito di riferimento S.U. vigente	var 10a Direzioneale comprensivo delle attività private di servizio - Studentati 3f	3,50	87,5	2	76,3	2,0
Adeguamento S.U. - anno di approvazione	var 10b Appr. 02/04/2015	4,00	100,00	1		
Adeguatezza zone urbane di intervento	Centro Storico	3,00	75,00	2		
	Tessuto Urbano	4,00	100,00	1		
Dinamicità comune	var 10d N° pratiche edilizie presentate	22,22	40,00	6		
Virtuosità P.A.	var 10e Tempi di risposte P.A.	29,41	55,56	6		

Uno strumento urbanistico di recente aggiornamento, che identifica la categoria delle "Case dello studente" all'interno delle destinazioni d'uso "Aree per servizi di interesse generale - Attrezzature sociali", fa sì che questa città si posiziona nei primi posti tra le città oggetto di analisi. Come normato all'interno del Piano degli Interventi, oltre alle aree prettamente destinate ad aree per servizi le cui destinazioni specificate possono essere modificate previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza comportare variante al P.I., gli stessi possono essere realizzati all'interno di tutto il tessuto urbano residenziale e direzionale.

INDICATORE 10a TREND DEMOGRAFICI								
Componenti	tot abitanti	Nome variabili	Valore	Punt.	Posiz.	Punteggio Indicatore	Posizione Indicatore	
popolazione residente 14-19 anni sul totale della popolazione - 2013	207.245	var 10a/a	Indice peso popolazione di riferimento sul totale -2013	0,05	59,6	3	52,5	3
popolazione residente 14-19 anni sul totale della popolazione - 2019	210.912	var 10a/b	Indice peso popolazione di riferimento sul totale -2019	0,05	55,6	3		
popolazione residente 14-19 anni sul totale della popolazione - 2025	211.844	var 10a/c	Indice peso popolazione di riferimento sul totale -2025	0,05	54,4	3		
popolazione residente 20-25 anni sul totale della popolazione - 2013	207.245	var 10a/d	Indice peso popolazione di riferimento sul totale -2013	0,05	60,2	3		
popolazione residente 20-25 anni sul totale della popolazione - 2019	210.912	var 10a/e	Indice peso popolazione di riferimento sul totale -2019	0,06	59,5	3		
popolazione residente 20-25 anni sul totale della popolazione - 2025	211.844	var 10a/f	Indice peso popolazione di riferimento sul totale -2025	0,06	58,6	3		
popolazione residente 26-35 anni sul totale della popolazione - 2013	207.245	var 10a/g	Indice peso popolazione di riferimento sul totale -2013	0,11	60,5	3		
popolazione residente 26-35 anni sul totale della popolazione - 2019	210.912	var 10a/h	Indice peso popolazione di riferimento sul totale -2019	0,11	57,0	4		
popolazione residente 26-35 anni sul totale della popolazione - 2025	211.844	var 10a/i	Indice peso popolazione di riferimento sul totale -2025	0,11	57,0	4		
popolazione residente 36-45 anni sul totale della popolazione - 2013	207.245	var 10a/l	Indice peso popolazione di riferimento sul totale -2013	0,15	56,2	3		
popolazione residente 36-45 anni sul totale della popolazione - 2019	210.912	var 10a/m	Indice peso popolazione di riferimento sul totale -2019	0,13	52,3	4		
popolazione residente 36-45 anni sul totale della popolazione - 2025	211.844	var 10a/n	Indice peso popolazione di riferimento sul totale -2025	0,11	51,1	3		

L'analisi dell'evoluzione demografica del comune di Padova delinea un trend di crescita che dai 207mila abitanti del 2013 porta ai 212mila circa del 2025 passando dagli attuali 211mila del 2019. Frammentando la popolazione del comune per fasce d'età: 14-19 anni; 20-25 anni; 26-35 anni; 36-45 anni e analizzandone i trend si riscontra un lieve ampliamento degli abitanti compresi nella prima fascia, dal 4,8 per cento del 2013 al 5,2 per cento del 2025. La fascia seguente (20-25 anni) conferma i medesimi trend di crescita (dal 5,4 per cento al 5,8 per cento) mentre quella comprensiva della popolazione tra i 26 e i 35 anni mantiene inalterato il proprio peso pari all'undici per cento e l'ultima fascia vede una contrazione dal quindici per cento del 2013 all'undici per cento del 2025.

INDICATORE 11 INNOVAZIONE DEL COMPARTO							
Componenti	Nome variabili	Valore	Punt.	Posiz.	Punteggio Indicatore	Posizione Indicatore	
progetti nuovi campus e innovazione	var 11a	Indice campus e innovazione	3.080	100,0	1	44,5	6
sperimentazione didattiche	var 11b	Indice sperimentazioni didattiche	51.949	0,0	9		
corsi in lingua inglese e internazionalizzazione Ateneo	var 11c	Indice internazionalizzazione	61,90	78,1	3		
legame tra università e economia del territorio	var 11d	Indice legami università e territorio	51.949	0,0	8		
innovazione, residenze, trasporti e servizi agli studenti	var 11e	Indice innovazione e studenti	-	0,0	5		

Padova è la sesta città per investimento nell'innovazione del sistema universitario. L'università di Padova ha recentemente collaborato all'ampliamento del campus di Agropolis con nuovi spazi destinati alla ricerca e alla sperimentazione in campo agricolo e zootecnico e alla

realizzazione del nuovo campus in collaborazione col fondo Immobiliare Erasmo con i finanziamenti di Cassa Depositi e Prestiti e Inps con un investimento complessivo di centoventi milioni di euro. L'università di Padova propone due corsi di laurea triennale, un corso a ciclo unico, ventiquattro corsi di laurea magistrale in lingua inglese, dodici corsi internazionali con convenzioni bilaterali e tre con convenzioni multilaterali. L'Università partecipa alla Consulta del territorio che presiede al processo di innovazione e trasferimento dei saperi e delle conoscenze sul territorio con partecipazione dell'Ateneo, della Regione Veneto, della Provincia di Padova, del Comune di Padova e della Camera di Commercio. Il comune di Padova offre l'accesso ai mezzi pubblici con tessera annuale al costo di quaranta euro a tutti gli studenti universitari.

SCENARI IMMOBILIARI[®]
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

T. +39 02 33100705

milano@scenari-immobiliari.it

www.scenari-immobiliari.it