



C O D A U

Convegno dei Direttori generali
delle Amministrazioni Universitarie

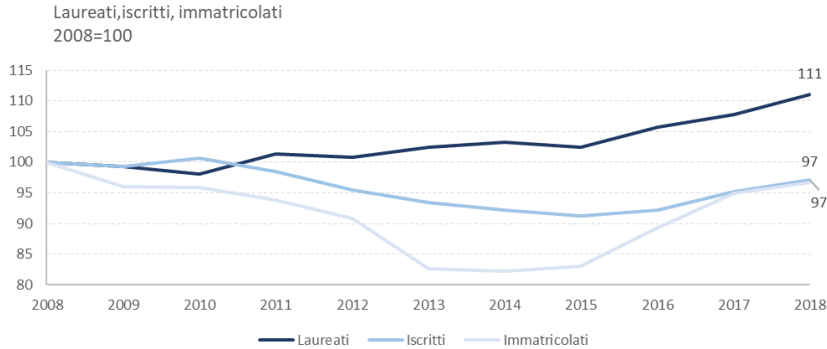
SCENARI IMMOBILIARI
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

Le quantità immobiliari dell'università italiana: la fotografia attuale e le condizioni per uno sviluppo sostenibile dipendente dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza

Intervento di Mario Breglia-Presidente di Scenari Immobiliari

Gli studenti universitari

la fotografia attuale



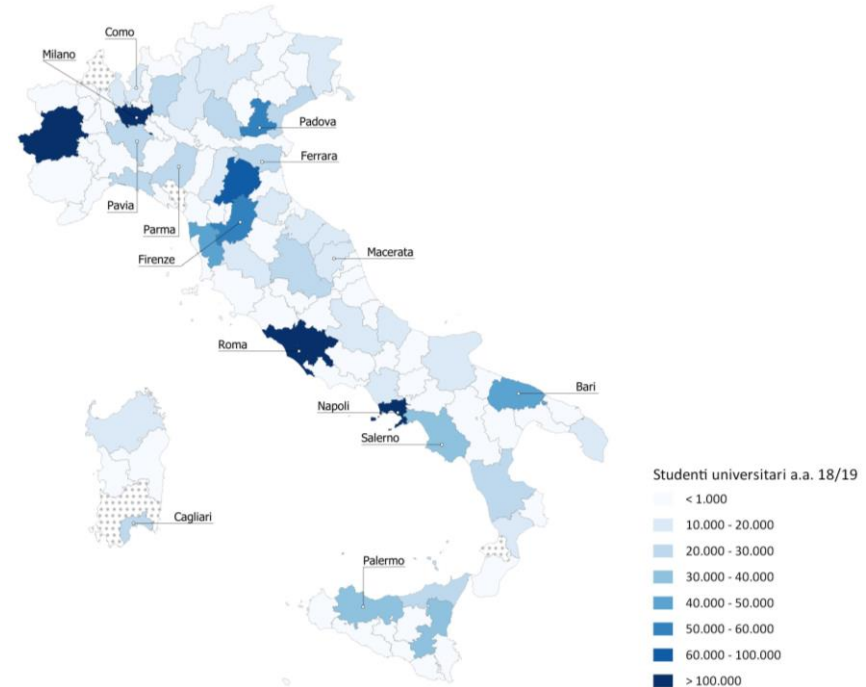
Il sistema universitario italiano:

numero studenti iscritti in lieve crescita (+1,9% in 12 mesi)

incremento del numero dei laureati (+3,0% in 12 mesi)

lieve incremento studenti immatricolati (+1,8 % in 12 mesi)

- **La crescita dei principali indicatori conferma l'appetibilità del sistema universitario internazionale**
- **Molto marcata la forza di alcuni territori**

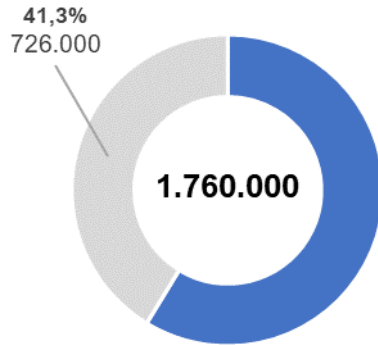


Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Miur

Caratteristiche degli studenti universitari

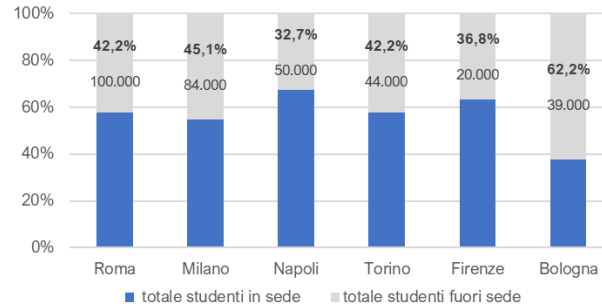
Gli studenti fuorisede e il richiamo dei grandi atenei*

Italia - % Studenti fuori sede sul totale

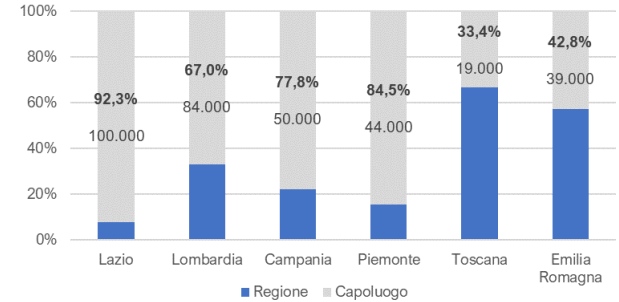


■ totale studenti in sede ■ totale fuorisede

Studenti fuori sede sul totale degli studenti iscritti



Studenti fuori sede un confronto tra capoluogo e regione



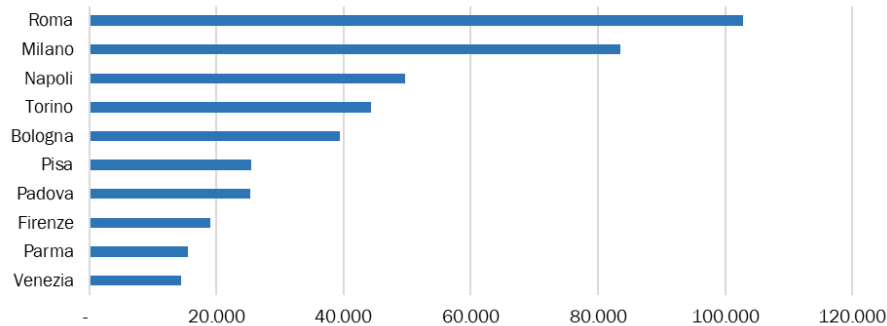
Nei grafici, per completezza, sono quantificati gli studenti fuorisede per ciascuna città.

** Sono gli studenti di terzo livello che seguono un corso di studi in un comune diverso da quello di residenza e non sono pendolari*

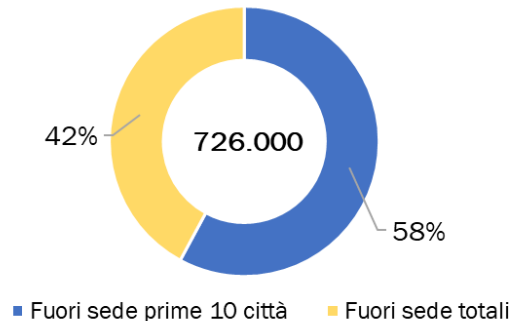
Le città universitarie, la scelta degli studenti

sedi storiche, tradizione culturale e riconoscibilità urbana

Top ten città univesitarie per numero degli studenti fuori sede



Incidenza studenti fuori sede prime 10 città sul totale dei fuori sede



Struttura molto capillare del sistema universitario italiano, 103 città sedi di ateneo.

La domanda immobiliare degli studenti universitari

A	TOTALE STUDENTI UNIVERSITARI ISCRITTI	1.759.851
B	TOTALE NUOVE IMMATRICOLAZIONI	296.955
C	DOMANDA DI RESIDENZA (POTENZIALE)*	725.386
D	DOMANDA DI RESIDENZA (ERASMUS)	28.207
E	DOMANDA DI RESIDENZA (IMMATRICOLATI)	122.401
F	DOMANDA DI RESIDENZA (ISCRITTI AL SINGOLO ANNO SUPERIORE AL PRIMO)	150.746

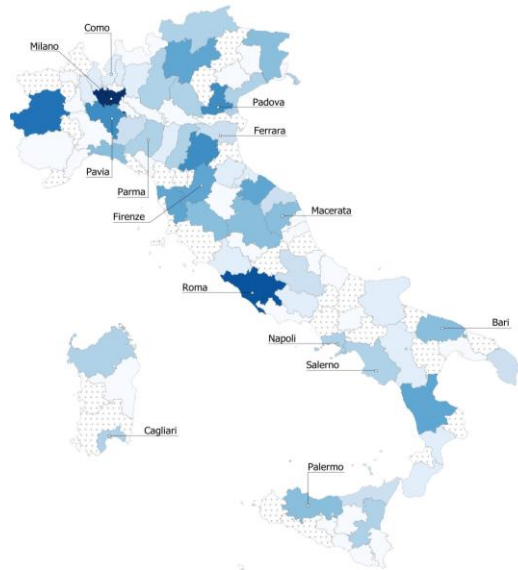
*** DOMANDA DI RESIDENZA (POTENZIALE) QUANTIFICAZIONE DEI FUORISEDE:**

- ANALISI DELL'INCIDENZA DEL PENDOLARISMO
- STUDIO DELLA MORFOLOGIA DEL TERRITORIO
- QUALITÀ DELLE INFRASTRUTTURE

DOMANDA DI RESIDENZA ANNUALE (D+E+F+F/2)

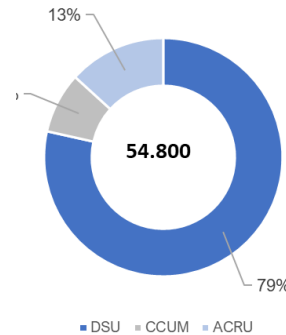
376.727

Offerta strutturata gestita da enti convenzionati

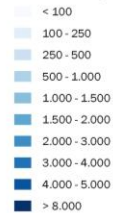


Elaborazione Scenari Immobiliari

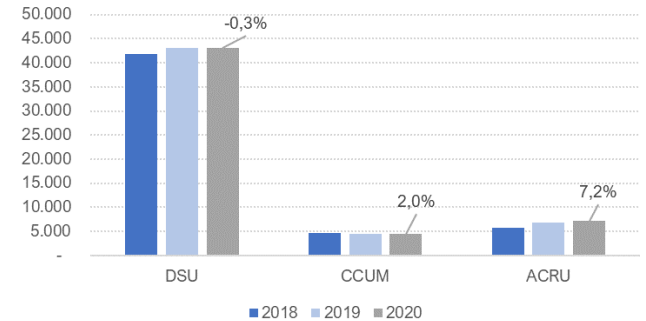
Offerta nazionale di posti letto



Totale offerta posti letto



L'offerta strutturata di posti letto



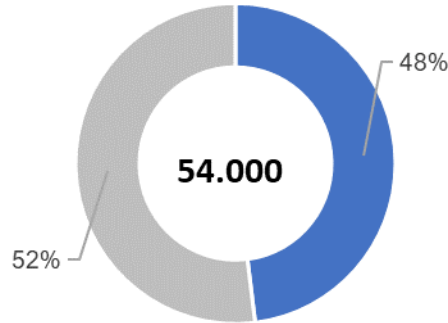
L'offerta strutturata:

A fronte di un incremento del numero di studenti universitari, l'offerta strutturata di posti letto risulta, nell'ultimo triennio, stabile.

Il divario è sia a scala nazionale che in relazione ai territori più capaci di attirare futuro capitale umano

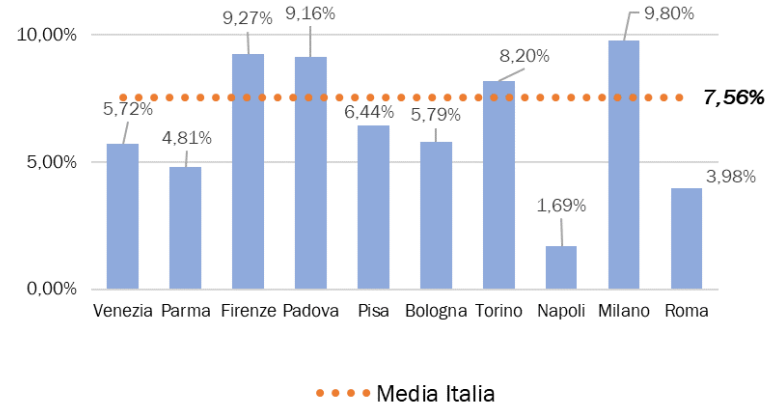
Un confronto tra l'offerta strutturata gestita da enti convenzionati e gli studenti fuorisede

posti letto vs fuori sede



- Offerta di posti letto nelle prime 10 città per numero di fuorisede
- Resto d'Italia

% Copertura pl convenzionati sugli studenti fuorisede - top ten città

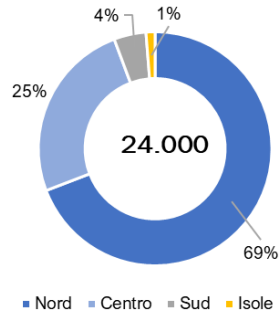


La copertura territoriale dell'offerta strutturata:

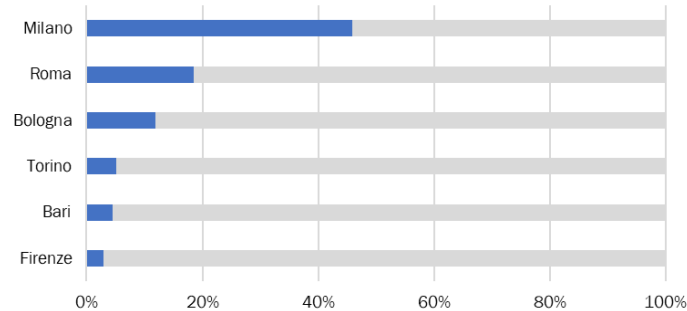
Forte disomogeneità tra posti letto disponibili e numero di fuorisede per città
Il nord Italia vanta tassi di copertura elevati
Roma e Napoli, pur ospitando un elevato numero di studenti fuorisede, presentano ancora un'offerta molto limitata e inferiore alla media nazionale

Il patrimonio offerto da società di gestione e l'offerta in posti letto

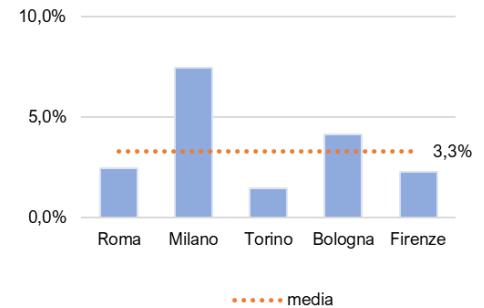
Posti letto -
residenza in locazione gestita



Ripartizione pl gestiti da privati nelle principali città universitarie



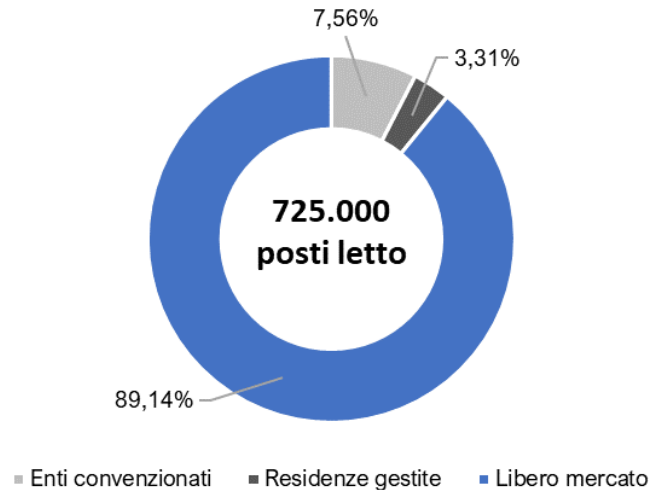
% Copertura pl gestiti sugli studenti fuorisede



Offerta gestita vs libero mercato

Stock utilizzato

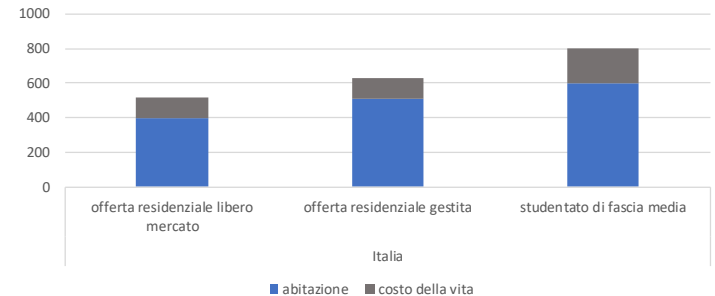
- Il patrimonio offerto dalle società di gestione copre circa 24.000 posti letto
- La scarsità di grandi patrimoni residenziali ostacola lo sviluppo di nuove iniziative
- L'individuazione del reale stock in locazione è in parte falsata dalla diffusione del sommerso



- Canone di locazione
- Spese condominiali
- Utenze
- Costo della vita

COSTI DELLA RESIDENZIALITÀ

Il costo delle residenze e dei servizi
Costo medio per stanza singola (€/mese)



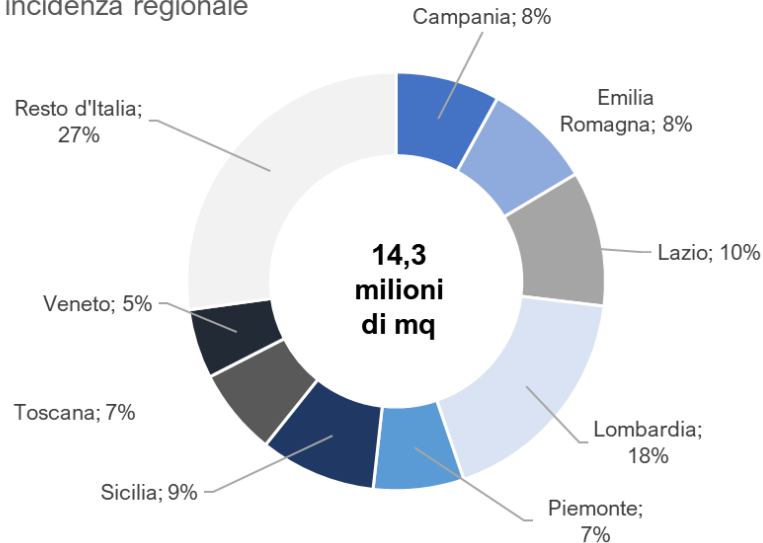
*nell'offerta residenziale (libero mercato) non è compresa la manutenzione ordinaria dell'alloggio

Il patrimonio strumentale delle università in Italia

REGIONE	Iscritti A.A. 2018/2019	Iscritti fuori sede A.A. 2018/2019	num. atenei	sup patrimonio (escluse telematiche) mq
Abruzzo	45.935	27.657	5	435.000
Basilicata	7.197	2.224	1	75.000
Calabria	42.788	10.737	4	386.500
Campania	213.313	63.822	9	1.155.900
Emilia Romagna	159.025	91.853	4	1.205.000
Friuli-Venezia Giulia	29.860	14.347	3	323.500
Lazio	264.988	111.501	19	1.505.300
Liguria	30.707	7.917	1	500.000
Lombardia	285.051	124.662	15	2.569.100
Marche	47.030	25.057	4	505.000
Molise	7.786	4.387	1	65.000
Piemonte	122.501	52.461	4	1.006.000
Puglia	82.319	20.510	5	744.500
Sardegna	38.428	10.118	2	387.000
Sicilia	109.423	26.175	4	1.288.000
Toscana	116.337	57.218	8	968.800
Trentino - Alto Adige	21.804	11.846	2	181.500
Umbria	25.002	10.363	2	292.000
Valle d'Aosta	1.048	376	1	11.000
Veneto	109.088	51.932	4	771.000
Totale	1.759.630	725.165	98	14.375.100

Il patrimonio strumentale delle università in Italia

Patrimonio immobiliare -
incidenza regionale



La rilevanza del patrimonio universitario sulle città non ha una matrice omogenea sul territorio nazionale

Il consistente patrimonio accademico è collocato, generalmente, nei centri delle città

Le quantità immobiliari, in relazione alla regione, descrivono la storicità del contesto e la solidità del tessuto economico e sociale

NORD: 6,6 MILIONI DI MQ (46%)
CENTRO: 3,7 MILIONI DI MQ (25%)
SUD: 4,1 MILIONI DI MQ (29%)

Sintesi

- La distribuzione territoriale dei poli accademici interessa tutto il territorio nazionale
- La nascita, lo sviluppo e il consolidamento nel tempo dei poli universitari sono strettamente dipendenti dalle dinamiche socioeconomiche e dalla natura stessa delle città
- Gli indicatori principali (domanda di riferimento, offerta strutturata e gestita e patrimonio immobiliare) mostrano l'esistenza dei poli urbani più strutturati. Vi è una netta asimmetria tra nord, centro e sud Italia. Anche all'interno delle macroaree geografiche alcune città risultano maggiormente strutturate che altre (Milano su tutte)
- Diventa strategicamente importante, sul lato della concorrenza e dell'attrattività anche internazionale, fissare obiettivi di rigenerazione immobiliare e sviluppo di una economia ad alta intensità di conoscenza