

MERCATO IMMOBILIARE E STUDENTI UNIVERSITARI

A Roma e Torino cresce la percentuale di affitti nei primi mesi del 2025

Gli studenti italiani iscritti negli atenei italiani nell'anno accademico 2023/2024 sono 1.960.821, di questi 133.220 sono stranieri. Si stima poi che la percentuale dei fuori sede sia intorno al 25% del totale degli studenti.

“Questi numeri - afferma *Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa* - fanno capire l'importanza del bacino di utenza di chi cerca un posto letto per studiare nelle città universitarie e che va ad alimentare una importante domanda di immobili in affitto. In Italia si contano circa 85.000 posti letto per studenti universitari, distribuiti tra strutture pubbliche convenzionate, atenei, e operatori privati, che, entro il 2027, dovrebbero superare le 100 mila unità grazie agli interventi di student housing che molti operatori immobiliari stanno mettendo in atto in città come Milano, Bologna, Torino, Roma, Padova per citarne alcune. Nel frattempo, gli studenti universitari che non riescono ad accedere agli alloggi messi a disposizione dagli enti universitari o negli altri studentati esistenti si rivolgono al mercato immobiliare privato. **Negli ultimi anni a causa anche degli affitti brevi gli studenti hanno dovuto fare i conti con una carenza di offerta di immobili e con canoni di locazione decisamente elevati.** Il pagamento di questi ultimi è uno dei motivi per cui i genitori decidono di acquistare la casa per i figli che studiano”.

Dai dati rilevati dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa nel 2024 il 7,9% dei contratti di locazione stipulati in Italia ha interessato proprio gli studenti universitari, percentuale che sale al 13,9% nelle grandi città, con picchi del 22% a Torino seguita da Milano con 18,5%.

“L'interesse dei ragazzi - prosegue Megliola - è sempre rivolto a camere singole in buono stato, arredate. La qualità abitativa diventa rilevante nella scelta, così come la vicinanza agli atenei o un buon collegamento con essi. Proprio la presenza di collegamenti veloci (ad esempio la metropolitana) sta spostando la domanda di studenti anche in quartieri non necessariamente vicini alla sede dell'ateneo. Si apprezzano anche i servizi presenti nel quartiere.

La nostra rete nel 2025 nota come, in alcune città, l'eccesso di offerta di immobili sul segmento turistico ricettivo con conseguente riduzione della marginalità, stia portando i proprietari a tornare agli affitti tradizionali scegliendo, spesso, proprio gli studenti come tipologia di inquilini. Anche gli investitori sembrano più interessati a puntare su questo target.

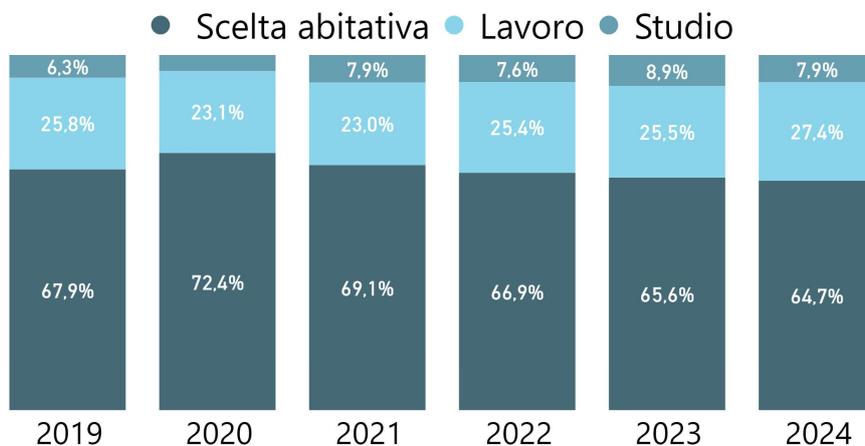
Due città che, nei primi mesi del 2025, hanno visto crescere la percentuale di affitti a studenti sono Roma e Torino”.

Focus socio-demografico LOCAZIONI STUDENTI 2024

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato i contratti di locazione stipulati attraverso le agenzie affiliate attive sul territorio nazionale.

Nel 2024 il 7,9% dei contratti di locazione stipulati in Italia ha riguardato studenti universitari. Si tratta di una percentuale in lieve calo rispetto al 2023 quando la percentuale di affitti a studenti toccava il suo massimo e arrivava all'8,9%. Nel 2021 e nel 2022 si registravano percentuali molto simili a quella del 2024, mentre nel 2020 (in piena pandemia) la quota di affitti a studenti era scesa al 4,5%.

Motivo locazione - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Se si prendono in considerazione solo le grandi città italiane, la percentuale di affitti a studenti cresce e nel 2024 si attesta mediamente al 13,9%. Nel 2023 si superava il 15%, mentre anche in questo caso nel 2020 si toccava la quota più bassa (8,0%). Ad esempio, nel 2024 a Roma la percentuale di affitti a studenti si è attestata al 12,8% sul totale dei contratti stipulati, a Milano la quota è più alta e arriva al 18,5%, a Torino si supera il 22%. Rispetto al 2023 a Roma si registra un aumento della percentuale di affitti a studenti, a Milano si assiste ad una lieve contrazione e si passa dal 19,4% al 18,5% ed anche a Torino si evidenzia un ribasso.

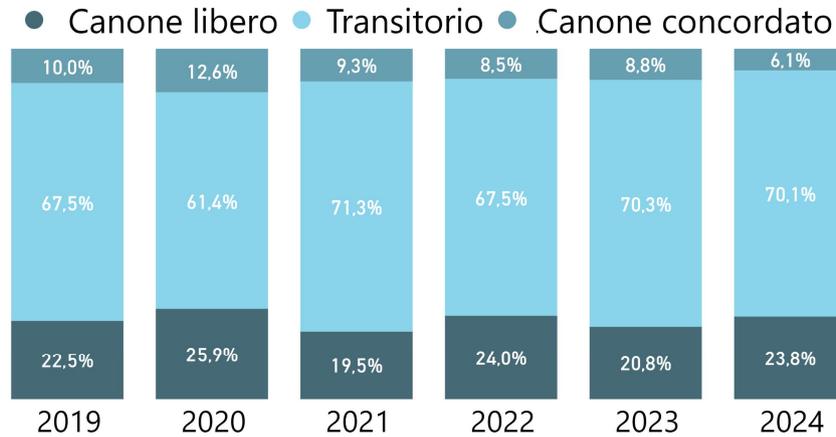
Motivo locazione - Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

In Italia la tipologia contrattuale più stipulata dagli studenti universitari è quella a canone transitorio e nel 2024 si attesta intorno al 70%. In aumento la quota di contratti a canone libero che salgono al 23,8%, mentre solo nel 6,1% dei casi si stipulano contratti a canone concordato.

Tipologie di contratti stipulate con studenti universitari - Italia

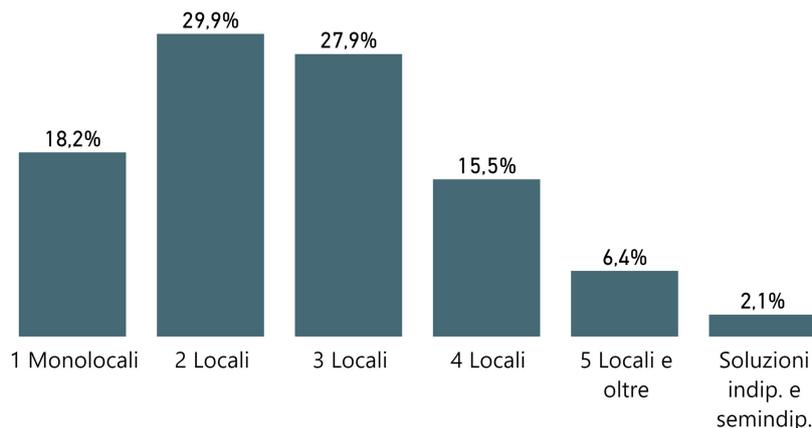


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La tipologia più affittata dagli studenti è il bilocale (29,9%), a seguire i trilocali con il 27,9% e i monolocali con il 18,2% delle stipule. Da segnalare anche la quota di 4 locali (15,5%), in alcuni casi infatti più studenti affittano la stessa abitazione con l'intento di contenere i costi.

L'82,3% degli studenti che affittano ha un'età compresa tra 18 e 34 anni.

Tipologie locate da studenti universitari - Italia 2024



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa