



STUDENT E SILVER HOUSING

XX Itinerario Previdenziale
Settembre, 2026

- 1. STUDENT E SILVER HOUSING
 - 1.1 Un nuovo mondo
 - 1.2 Tassi di interesse e Real Estate
 - 1.3 Housing
 - 1.4 Silver
 - 1.5 Sfide e obiettivi
 - 1.6 Scenario



1.1 Un nuovo mondo



Le grandi trasformazioni politiche, sociali ed economiche in corso hanno una sempre maggiore affluenza in termini di impatto su demografia, ambiente, energia, innovazione scientifica e tecnologica, e lavoro. La pandemia ha evidenziato la necessità di incrementare le risorse da destinare a quei settori caratterizzati dalla ricerca di sostenibilità.

Identifichiamo:

Student Housing: soluzioni abitative destinate agli studenti

Affordable Housing (ERS): affitti con prezzi medi, con la fornitura di servizi di base, soprattutto destinati alle nuove generazioni

Assisted Living: per senior autosufficienti, con servizi interni sia sanitari che gestionali



1.2 Tassi di interesse e Real Estate

La BCE ha mantenuto invariati i tassi nella riunione del 23 luglio 2026, con il Deposit Facility Rate al 2,25%, dopo il rialzo di 25 bps di giugno. La politica monetaria resta fortemente data-dependent, in un contesto caratterizzato da inflazione più contenuta ma da elevata incertezza geopolitica ed energetica.

Negli USA, la Fed ha mantenuto i Fed Funds al 3,50%-3,75%, con inflazione ancora superiore al target del 2%.

TRE POSSIBILI SCENARI E IMPATTO SUL REAL ESTATE

Scenario	Tassi	Impatto sul Real Estate
● Soft Landing	Stabilità / graduale riduzione	Positivo: minore costo del debito, maggiore capacità di investimento e progressiva ripresa delle transazioni. Possibile stabilizzazione/compressione dei rendimenti.
● Higher for Longer	Tassi stabili su livelli relativamente elevati	Neutrale/Selettivo: financing ancora oneroso e pressione sulle valutazioni; premiano asset con redditività corrente, cash flow resilienti e basso rischio di vacancy .
● Inflazione / Shock geopolitico	Nuovo rialzo dei rendimenti	Negativo: aumento del costo del capitale, ampliamento degli yield richiesti e pressione sui valori; maggiore rischio per asset ad elevata leva finanziaria.



1.2 Tassi di interesse e Real Estate

COSA CAMBIA PER GLI INVESTITORI

Il real estate europeo è entrato in una fase in cui il rendimento sarà sempre meno sostenuto dalla yield compression e sempre più dalla capacità degli asset di generare reddito stabile e crescita dei canoni. Si prevedono infatti tassi di lungo periodo ancora relativamente elevati e un mercato guidato dall'income return, dalla selezione degli immobili e dall'asset management attivo.

CONSEGUENZA

In uno scenario di tassi non più strutturalmente bassi, diventano particolarmente interessanti i segmenti con domanda strutturale, pricing power e offerta limitata – come Living, Student Housing, Senior Housing, Healthcare e Data Centres – mentre gli asset più esposti a rifinanziamento, vacancy o capex elevati richiedono maggiore prudenza. Il mercato del credito, tuttavia, mostra segnali di miglioramento: il 72% dei lender europei prevede di aumentare l'attività di origination nel 2026.



1.3 Housing



Il comparto dello student housing in Italia vive una strutturale carenza di offerta di alloggi. Per il triennio 2024-27 si prevede una forte accelerazione in termini di investimenti, con una concentrazione sostanziale nelle principali città universitarie.

La domanda abitativa è in continuo aumento e la tipologia di abitazione ed i relativi servizi è strettamente correlata al reddito percepito dalle famiglie degli studenti.

Al pari della popolazione studentesca, la carenza di offerta si riscontra anche in strutture dedicate non solo a studenti ma anche a giovani lavoratori e pensionati come: condomini sociali, residenze in co-housing etc. I trend di mercato mostrano chiaramente un calo degli acquisti di immobili da parte di questa categoria, che si spingono sempre più verso soluzioni in locazione, con preferenza per strutture con servizi condivisi e canoni all-inclusive.

Strutture di questo tipo mostrano ricavi in costante crescita con tassi di occupazione prossimi al 100%.



1.4 Silver



Il Senior Living rappresenta un asset class già consolidata nei Paesi del Nord Europa principalmente per la sua valenza sociale. In Italia stanno maturando le condizioni per introdurre soluzioni residenziali che si rivolgono alle persone over 70 autosufficienti.

L'Italia risulta essere agli ultimi posti in Europa per numero soluzioni abitative con caratteristiche dedicate a questo segmento, nonostante il trend di invecchiamento.



1.5 Sfide e obiettivi



L'obiettivo è fornire una risposta alle sfide di oggi, investendo direttamente in asset Core / Core+ e in via residuale, tramite strumenti finanziari partecipativi, in operazioni Value-add, che accompagnano il ciclo di vita dell'essere umano principalmente per la fase educational.

Nell'attuale era digitale in cui le abitudini lavorative e abitative stanno cambiando, le interazioni interpersonali della vita reale diminuiscono sempre di più. Le soluzioni abitative che intendiamo sviluppare mirano a creare opportunità per una comunità sociale oltre gli spazi, caratterizzate soprattutto da servizi tesi a migliorare la socialità e l'assistenza delle categorie che comprendono studenti e longevi.

Si promuovono investimenti con caratteristiche di impatto sociale e ambientale con criteri BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) e/o LEED (Leadership in Energy and Environmental Design).

La finalità sarà quindi duplice: sia economico-finanziaria, che di impatto socio-ambientale.



1.5 Sfide e obiettivi

Valorizzazione, diretta o tramite strumenti finanziari, di immobili riconvertiti in nuovi concept residenziali al fine di:

- soddisfare il fabbisogno abitativo degli studenti fuori sede nazionali ed esteri che svolgono il loro percorso educativo in Italia con una strategia di business che mira a realizzare residenze a loro dedicate;
- proporre soluzioni per senior auto sufficienti con un modello di residenze in co-living e assisted living.



1.5 Sfide e obiettivi

Gli investimenti devono mirare:

- da un lato all'offerta di sistemazioni per studenti con prezzi accessibili e servizi all-inclusive, con l'obiettivo di offrire un posizionamento che soddisfi diversi tipi di utenti in un contesto funzionale, dotato di spazi comuni confortevoli da vivere e da condividere e che si caratterizzi per unità abitative diversificate per tipologie e tempi di permanenza, disponibilità di spazi comuni e servizi per il tempo libero;
- dall'altro, in misura minore, la creazione di strutture abitative per senior che siano in grado di offrire un nuovo modello di residenza assistita, centri di accoglienza diurni con servizi di natura socio sanitaria di base, non residenziale, per accudire gli anziani autosufficienti o parzialmente non autosufficienti per l'arco della giornata lavorativa.

Questa tipologia di investimenti deve incorporare una matrice di fattori basati su sostenibilità sociale e rendimento.

Per realizzarli occorre coinvolgere diversi operatori specializzati nelle diverse aree della gestione di strutture, che devono essere identificati, sin dalle fasi di progettazione, sulla base delle caratteristiche peculiari di ogni singolo investimento.



1.6 Scenario

Mercato italiano degli alloggi per studenti

L'insufficiente offerta di alloggi per studenti è un tema che ha attirato una grande attenzione da parte dell'opinione pubblica e della stampa.

I moderni PBSA offrono posti letto solo per il 6% del bacino studentesco totale in Italia. Confrontando la situazione nazionale con quella di altri paesi europei si nota come l'offerta di posti letto di questi ultimi si posizioni sempre in valori double digit. Seppur con caratteristiche e mentalità differenti notiamo che, ad esempio, in Inghilterra l'offerta al bacino studentesco raggiunge circa il 30%. Anche in paesi non anglosassoni come Francia e Germania oscilla tra il 15% e il 17%.

Gli affitti sono aumentati di circa il 20% dall'avvento del Covid nelle maggiori città italiane.

L'offerta limitata, combinata con una forte domanda di investitori core nel settore, ha portato a valori sostenuti dello stock primario.



1.6 Scenario

Italia - Il principale mercato europeo di Purpose-Built Student Accommodation (PBSA) con la maggiore carenza di offerta

Il numero di studenti, soprattutto internazionali, in Italia continua a crescere, con iscrizioni totali che superano 1,8 milioni e un CAGR del 4,0%.

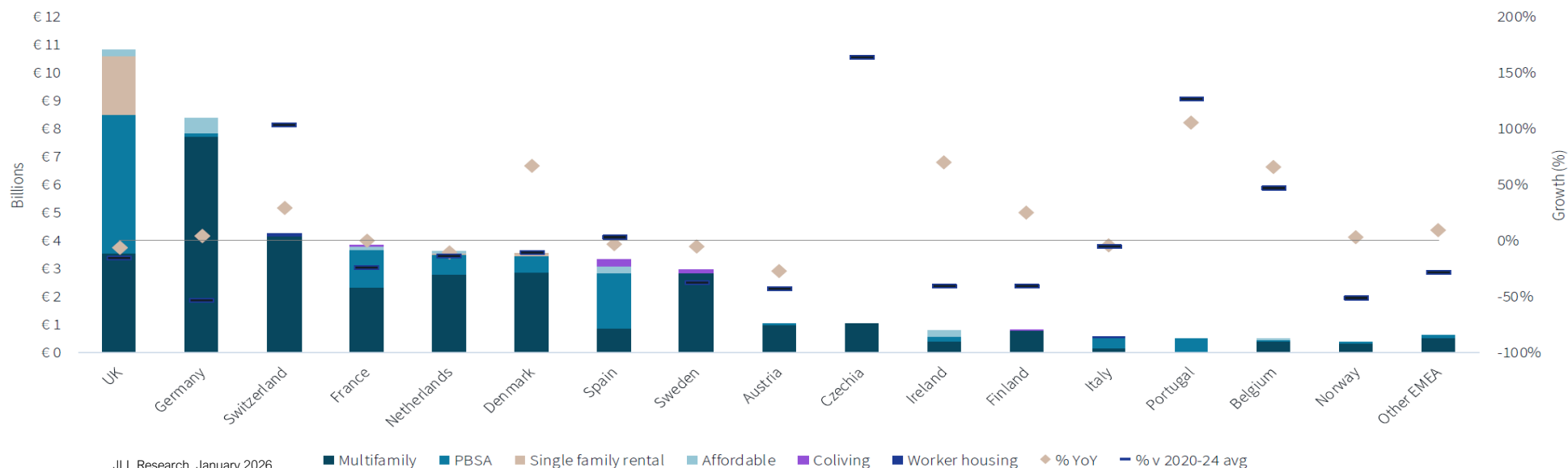
Il numero di studenti mobili e internazionali sta crescendo ancora più rapidamente, con un tasso annuo del 4,3%.

L'Italia ha il tasso di offerta di PBSA più basso di tutte le principali economie europee, con il 6% degli studenti che hanno accesso al PBSA.

Sebbene questo numero stia crescendo con l'attuale pipeline, si calcola che ci sia ancora una significativa sotto-offerta in tutte le principali città, con Milano, Torino, Bologna e Roma in testa.

Per questo motivo c'è un forte interesse da parte di investitori domestici e internazionali per sviluppare nuove residenze in città quali Milano, Roma, Padova e anche in altre realtà minori interessanti come Venezia.

Private investment by sub-sector in 2025 (€bns)



JLL Research, January 2026

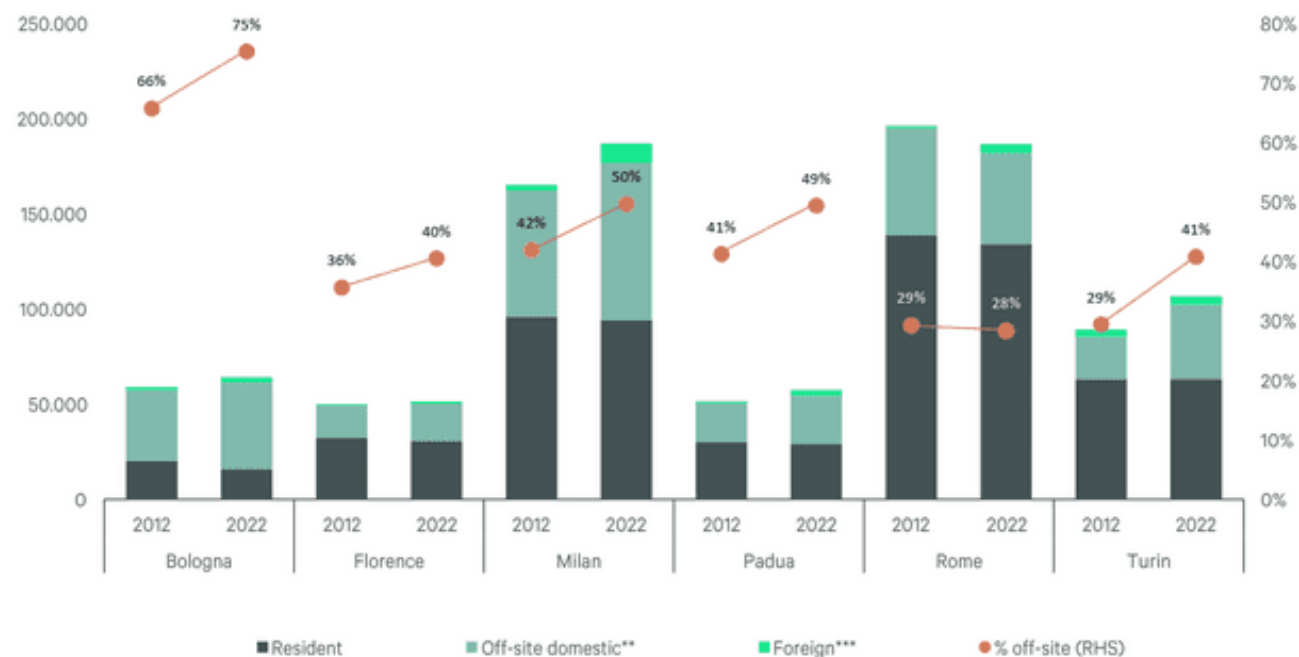
1.6 Scenario

Aumento della popolazione studentesca fuori sede

Le principali università italiane attraggono sempre più studenti stranieri e una quota crescente di questi ultimi può essere considerata "fuori sede" in quanto proveniente da una regione diversa da quella in cui ha sede l'università.

Il 50% degli studenti provenienti dalla stessa regione, ma al di fuori della provincia in cui ha sede l'università, sono stati considerati fuori sede ai fini del grafico di seguito.

Student population in major Italian university cities*
By place of residence and academic year



CBRE Research (September 2023)



Grazie per l'attenzione

