

# Grande Milano

**La città degli studenti e dei giovani**

P. 11

**Crupi: "Gli studenti,  
risorsa per la Grande  
Milano"**

P. 15

**Studenti stranieri  
sotto la Madonnina,  
numeri e sfide**

P. 18

**Universitari a Milano:  
a voi la parola!**

# Sommario

## **Milano è una città inclusiva**

3 - 4

Tra inchieste e critiche, la città continua ad attrarre e crescere, spinta da nuovi cittadini e rigenerazione urbana.

---

## **Milano: un hub universitario europeo con crescenti necessità abitative per i fuori sede**

5 - 10

Cresce la domanda di alloggi per studenti fuori sede, ma l'offerta resta insufficiente. Investitori e istituzioni puntano su soluzioni moderne e diffuse anche nell'hinterland.

---

## **Crupi: "Gli studenti universitari sono una risorsa fondamentale per la Grande Milano"**

11 - 14

Per Giuseppe Crupi (Abitare Co.), i giovani universitari sono motore demografico e culturale. Ma Milano deve adattare l'offerta abitativa, puntando anche sull'hinterland e su modelli sostenibili e accessibili.

---

## **Studenti stranieri sotto la Madonnina, numeri e sfide**

15 - 17

Milano cresce come meta per studenti internazionali, ma affronta sfide di accoglienza e inserimento lavorativo.

---

## **Universitari a Milano: a voi la parola!**

18 - 20

Interviste lampo agli universitari su città, vita e futuro.

# MILANO È UNA CITTÀ INCLUSIVA

Non è semplice scrivere un editoriale sulla Grande Milano in questi giorni, durante i quali l'inchiesta sull'urbanistica partita dalla Procura meneghina attira ogni attenzione. Coinvolte nelle indagini ci sono ben 74 persone, tra cui il sindaco Giuseppe Sala e l'assessore alla Rigenerazione Urbana, Giancarlo Tancredi (dimissionario), assieme a molti famosi imprenditori del settore e professionisti.

Eppure attorno alle nuove inchieste su cui la mediasfera si sta concentrando, a volte informando e, purtroppo di frequente, disinformando, ci sono questioni che vanno sottolineate.

Una delle narrazioni prevalenti, che si possono leggere su molti dei principali giornali in edicola, mette assieme il blocco dei cantieri delle costruzioni realizzate con abbattimento e ricostruzione tramite SCIA (la questione che sarebbe dovuta essere risolta con il Salva Milano) e le nuove ipotesi di corruzione, per affermare che le nuove costruzioni sarebbero generatrici di disuguaglianze sociali ed economiche, oltre che poco sostenibili.

Ma non è vero! Né l'una né l'altra cosa.

Milano è una città che da sempre soffre di un gap di offerta rispetto alla domanda crescente di case.



Un aumento dell'offerta, come si apprende durante la prima lezione di un qualsiasi corso di economia, avrebbe come prima conseguenza un calo dei prezzi.

Ogni anno nel territorio comunale vengono compravendute circa 24mila abitazioni. Di queste quelle nuove o pari al nuovo ballano tra il 15 e il 18%. Più o meno 4mila l'anno.

Non ho trovato dati specifici sul nuovo, tagliamo la testa al toro e consideriamone la metà. Ogni anno, senza nuove costruzioni, verrebbero meno sul mercato 2mila case i cui aspiranti compratori dovrebbero ripiegare sull'usato (e 2mila su 24mila per il mercato residenziale non è affatto poco) con un conseguente aumento dei prezzi relativi alle soluzioni pari al nuovo e, per effetti di sostituzione, un aumento generalizzato dei prezzi degli immobili.

Chi sostiene che il nuovo genera disuguaglianze, in realtà, sta sostenendo rendite di posizione di chi la casa ce l'ha già, magari anche di pregio e in zone rinomate, e vuole mantenere inalterato il valore del proprio patrimonio o vederlo aumentare.

Anche per quanto riguarda la sostenibilità l'accusa è in buona parte infondata. Se le nuove costruzioni sono sostituzioni di vecchi immobili non più utili e se si sviluppano in altezza possono addirittura avere sull'ambiente un effetto positivo, liberando brownfield riportandolo a green.

La questione fondamentale alla base di tutto ciò è che comunque Milano è una città che cresce. Cresce come popolazione, in aumento ininterrotto negli ultimi lustri con la sola scontata eccezione in retromarcia del 2020, e cresce come estensione, ampliando il proprio raggio di "cittadinanza" anche ai comuni limitrofi. L'inclusione del cosiddetto hinterland che è sempre meno paese e più città, rende peraltro Milano sempre più simile alle grandi capitali europee.

Milano è inclusiva e accogliente: accoglienti sono i milanesi e attraente la città e il suo stile di vita.

Milano ha le sue regole, ma basta adattarsi e partecipare che c'è posto per tutti: è generosa con tutti.

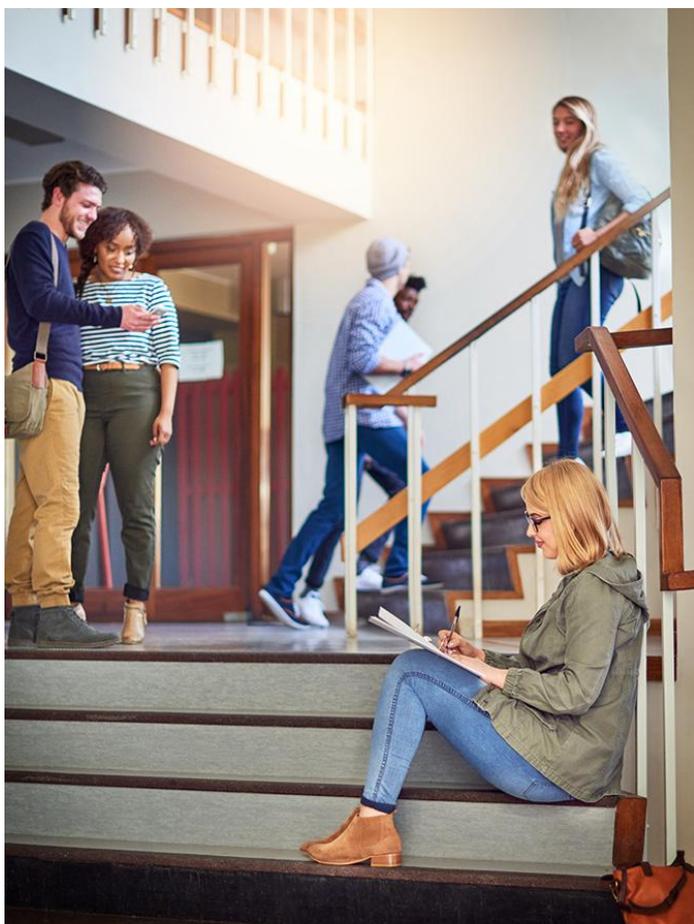
Non è un caso che, tra i nuovi "migranti", la percentuale di studenti universitari in cerca di istruzione superiore di qualità e di un futuro appagante e quella di giovani lavoratori che trovano opportunità professionali e prospettive di vita percorribili, siano così nutrite.

Sono questi i nuovi abitanti che vivono il presente della città, che contribuiranno al suo futuro e che meritano delle soluzioni abitative adeguate alle loro esigenze.

*Vittorio Zirnstain*



# MILANO: UN HUB UNIVERSITARIO EUROPEO CON CRESCENTI NECESSITÀ ABITATIVE PER I FUORI SEDE



Milano si conferma una delle città più attrattive d'Europa per gli investimenti e lo sviluppo di alloggi per studenti, posizionandosi al 14° posto assoluto nell'autorevole Student City Index di Patrizia, l'unica città italiana nella top-20. Questa classifica, che analizza oltre 180 città universitarie in 21 Paesi europei, identifica Milano come una destinazione di spicco per la qualità accademica elevata e la domanda crescente di alloggi per studenti.

Il settore dello student housing in Europa e, in particolare, in Italia sta di conseguenza vivendo un momento di grande dinamismo, con Milano che si conferma un epicentro di questo trend. La crescente popolazione studentesca, unita a una cronica carenza di alloggi adeguati, rende questo segmento immobiliare particolarmente attrattivo per gli investitori.

## IL CONTESTO GENERALE EUROPEO ITALIANO

Il mercato europeo degli investimenti in Purpose-Built Student Accommodation (PBSA) potrebbe crescere del 70% nei prossimi due-cinque anni.

Nel 2024, sono stati investiti circa 7,3 miliardi di euro nei principali Paesi europei, con un aumento del 34% rispetto al 2023.

Questa espansione è alimentata dalla solida propensione degli investitori, dalle carenze di offerta in mercati emergenti come Spagna, Italia e Portogallo, e dalla ricerca di diversificazione strategica.

Il Regno Unito è la destinazione principale per gli investitori internazionali (oltre il 68% del capitale), mentre Paesi come Germania, Francia, Irlanda e Paesi Bassi sono considerati mercati consolidati. L'Europa meridionale, il Belgio e la Polonia spiccano tra i mercati emergenti.

L'Italia ha registrato un aumento significativo dei volumi di investimento nel 2024, raggiungendo i 270 milioni di euro attraverso 12 operazioni, di cui l'80% ha riguardato il cambio di destinazione d'uso di beni esistenti per convertirli in alloggi per studenti. Nel primo trimestre del 2025, sono state effettuate ulteriori transazioni per un totale di 80 milioni di euro.

In tale contesto Milano si posiziona come un hub universitario europeo di prim'ordine, classificandosi, come accennato, al 14° posto assoluto tra le città europee più attrattive per gli investimenti in edilizia studentesca secondo il primo Student City Index di Patrizia, unica città italiana.

Il Patrizia Student City Index si basa su tre pilastri fondamentali: demografia (dimensioni, internazionalizzazione e profilo d'età della popolazione studentesca), reputazione accademica e qualità della vita (valutazione delle università, prospettive di carriera e qualità della vita della città) e struttura del mercato (pipeline di offerta, livelli di saturazione e liquidità).



Altre città italiane menzionate dall'Index sono Roma (al 32° posto) e Bologna (al 73° posto), entrambe riconosciute per l'alto numero di studenti internazionali e le università di alta qualità, ma anche per l'offerta di alloggi molto limitata.

## DETTAGLI E DINAMICHE DEL MERCATO ITALIANO

La popolazione universitaria in Italia ha superato gli 1,96 milioni di studenti nell'ultimo anno accademico, con un aumento del 3% rispetto al periodo precedente. L'Italia continua ad attrarre studenti internazionali, la cui componente è cresciuta del 127% negli ultimi dieci anni, rappresentando il 5% degli iscritti.

Roma è la principale città italiana per numero di studenti universitari (circa 207.000, escluse le università telematiche), seguita da Milano (circa 193.000 studenti), che vanta il maggior numero di studenti internazionali in termini assoluti (oltre 18.000). Bologna ha la percentuale più alta di studenti internazionali (10%).

L'offerta complessiva di posti letto per studenti in Italia ammonta a circa 83.000 unità. La maggior parte di questi è di natura pubblica (69%). Negli ultimi anni, l'offerta privata di strutture moderne gestite da operatori specializzati è aumentata in maniera costante, rappresentando oggi il 31% dello stock totale (rispetto al 19% nel 2021).

Nonostante ciò, l'offerta attuale è limitata, in grado di soddisfare poco più del 4% della popolazione studentesca, una delle percentuali più basse a livello europeo.

Il gap tra domanda e offerta è significativo: a Milano è stimato intorno ai 67.000 posti letto, a Roma circa 63.000 e a Bologna circa 32.000.

Per colmare parzialmente questo divario, sono previsti 73 nuovi progetti che aggiungeranno circa 25.000 posti letto al mercato entro il 2027. Tuttavia, anche con questi nuovi sviluppi, l'offerta supplementare non sarà sufficiente a soddisfare la crescente domanda, in particolare nelle città con maggiore concentrazione di studenti fuori sede e internazionali.

Milano è la città più dinamica, ospitando il 18% dello stock totale e il 33% della pipeline totale di posti letto sviluppati in Italia (circa 8.100 posti letto). Altre città con una pipeline significativa includono Padova (4.100 posti letto) e Torino (2.600 posti letto).

Gli investimenti nel settore PBSA in Italia sono elevati, con un focus su città consolidate (Milano, Roma, Bologna) e mercati emergenti (Padova, Pisa).

Diversi operatori principali stanno sviluppando nuovi progetti, tra cui Aparto, The Social Hub, Collegiate, CX, Joivy, Camplus e BeYoo.

Gli alloggi PBSA offrono servizi di qualità superiore rispetto alle strutture tradizionali, giustificando affitti più alti. Il settore PBSA è considerato il segmento più dinamico del mercato immobiliare italiano.

## FOCUS MILANO

Milano si distingue per la combinazione di un'elevata qualità accademica e una domanda crescente di alloggi per studenti. La città ospita circa 193.000 studenti universitari (escluse le università telematiche). La domanda di alloggi per studenti è elevata, con oltre 65.000 studenti fuori sede, di cui circa 15-18.000 internazionali. Questa domanda è in crescita costante del 2-3% annuo, trainata principalmente da studenti internazionali provenienti da Paesi come Cina, India, Medio Oriente e Usa.



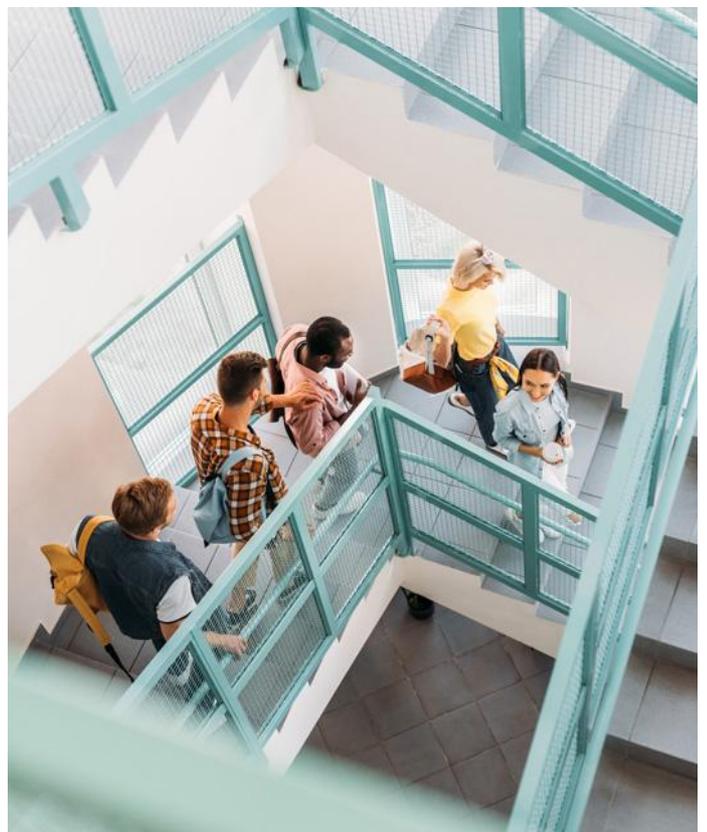
L'offerta attuale di PBSA a Milano è di circa 12.000 posti letto (tra pubblico e privato), il che si traduce in un tasso di copertura di circa il 18%, uno dei più bassi d'Europa. La pipeline totale stimata di nuovi posti letto per il periodo 2025-2028 è di circa 4.000 unità, una cifra che, sebbene significativa, è ancora insufficiente a coprire il gap strutturale di 67.000 posti letto. Entro il 2027, Milano avrà il maggior numero di nuovi posti letto in Italia, circa 8.100.

Il prime yield per il PBSA a Milano si attesta tra il 4,5% e il 5,0%. Si è osservata una lieve compressione dei rendimenti rispetto al 2022-2023, dovuta all'aumento dell'interesse istituzionale. Tra gli investitori attivi sul mercato milanese, che stanno iniziando a considerare anche i comuni confinanti, figurano Hines, Patrizia, Greystar, Allianz, Investire SGR, Generali Real Estate e Nuveen. Patrizia, con 16 miliardi di euro di asset in gestione, mira a raccogliere un miliardo di euro per il suo fondo TransEuropean Living, che investirà anche in alloggi per studenti.

I prezzi di mercato di affitto applicati agli studenti in questi tipi di strutture variano da 1.200 euro medi mensili per gli student housing di livello premium sia a livello di servizio sia perché in zone cittadine centrali, con un range tra i 1.000 e i 1.400 euro. Soluzioni in PBSA standard costano in media mensile attorno ai 900 euro con un range compreso tra 800 e 1.000 euro al mese. Un posto letto in stanza doppia in studentati e strutture organizzate e servite costa mensilmente 500 euro in media (range tra 400 e 600 euro).

A scopo comparativo, il costo medio di una stanza in un appartamento privato, che nei fatti costituisce in realtà ancora la soluzione più utilizzata dai fuori sede vista la carenza di offerta rispetto alla domanda, si aggira attorno ai 750 euro mensili, con una forchetta tra i 600 e i 950 euro.

Per il futuro (2025-2028) si prevede una crescita della domanda, in particolare per prodotti premium e purpose-built con servizi completi. Ci sarà un consolidamento delle operazioni di M&A tra operatori di medie dimensioni e l'ingresso di nuovi player globali. Le location emergenti per lo student housing non si limiteranno al centro di Milano, ma si estenderanno all'hinterland, includendo aree come Bicocca, Segrate, Sesto San Giovanni e Rho, grazie a nuovi sviluppi urbanistici, estensioni delle linee metropolitane e prezzi più competitivi.



## Obiettivi e Indicatori Chiave (KPI) del settore PBSA a Milano

Occupancy rate	95-98% nelle strutture prime.
Rental growth (2024-2025)	+3-5% annuo.
Lease term	annuale per gli studenti internazionali, semestrale per gli studenti Erasmus.
Operating costs (media)	€2.000-2.500 per posto letto/anno.

### Punti di Forza e Sfide

I punti di forza del mercato dello student housing a Milano sono:

- Domanda strutturale elevata e crescente.
- Posizionamento di Milano come hub universitario europeo.
- Rendimenti stabili, rendendola un'asset class difensiva.
- Forte interesse di operatori internazionali PBSA.

Le sfide principali includono:

- Burocrazia e permessi complessi
- Costi di sviluppo elevati (sia per i terreni che per le costruzioni)
- Pressione sociale/politica dovuta agli affitti alti
- Una pipeline di progetti ancora limitata rispetto all'enorme fabbisogno.

## INIZIATIVE ISTITUZIONALI NELLA GRANDE MILANO

La Città metropolitana di Milano sta attivamente cercando di affrontare la carenza di alloggi per studenti attraverso il programma "Student Housing Metropolitano". Questa iniziativa di rigenerazione urbana si inquadra nel Piano Strategico Metropolitano 2002-2024 e mira alla realizzazione di un sistema diffuso di residenze universitarie a canone moderato. Il programma prevede la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio pubblico dismesso e sottoutilizzato, situato in aree ben connesse al trasporto pubblico.

Un primo programma di lavoro inerente le nuove forme dell'abitare collettivo per giovani, studenti e lavoratori è stato illustrato il 5 aprile 2023 al Tavolo delle Università, in collaborazione con gli atenei milanesi. Parallelamente, il 23 maggio 2023 è stato aperto un tavolo di confronto a Palazzo Isimbardi tra Comune di Milano, Città metropolitana di Milano, sindaci metropolitani, studenti, sindacati e piccoli proprietari, per affrontare il tema del "Canone concordato" a livello di area vasta.

*Guglielmo Notari*



## Principali operatori

Operatore	Brand / Asset	Posti letto (circa)	Prezzo medio (singola/mese)	Location	Note
Camplus (CEUR)	Camplus Turro, Camplus Rubattino, Camplus Gorla	1.400	€850 - €1.100	Semi-centrale (Est/Nord Est)	Leader in Italia, forte pipeline
CX (Campus X)	CX Bicocca	600	€800 - €1.000	Bicocca	Target internazionale, servizi elevati
Aparto Student	Aparto Milan Giovenale	600	€1.000 - €1.400	Porta Romana	High-end PBSA, ottimi servizi
The Social Hub	Milano Lambrate	500	€1.200+	Lambrate	Mixed use (hotel, PBSA, coworking)
DoveVivo / ALTIDO	Appartamenti diffusi	1.000	€700 - €1.100	Centro e semicentro	Modello co-living e appartamenti gestiti
Hines	Nuovo Bicocca PBSA (in costruzione)	700 (delivery 2026)	nd	Bicocca	Operatore istituzionale
Politecnico di Milano	Residenze Polimi	2.500	€300 - €500	Bovisa, Città Studi	Canoni calmierati, liste lunghe
Bocconi	Residenze Bocconi	2.000	€350 - €650	Zona Bocconi	Offerta interna all'Ateneo

## Canoni

Tipologia	Prezzo medio mensile	Range	Note
PBSA premium	€ 1.200	€1.000 - €1.400	Aparto, Social Hub, Camplus top
PBSA standard	€ 900	€800 - €1.000	Camplus, CX standard rooms
Stanza in appartamento privato	€ 750	€600 - €950	Mercato informale, qualità variabile
Doppia PBSA	€ 500	€400 - €600	Domanda in calo tra internazionali

## Pipeline

Operatore	Progetto	Posti letto previsti	Delivery	Location
Hines	Bicocca PBSA	700	2026	Bicocca
Camplus	Ampliamento Gorla-Bovisa	400	2026	Nord Milano
The Social Hub	Porta Romana	500	2026-2027	Porta Romana
Patrizia	Rho Fiera PBSA	600	2027	Rho
Greystar	Segrate PBSA	1.200	2027-2028	Milano Est
Student Hotel (nuova)	Progetto San Siro	500	TBD	Ovest Milano

# CRUPI: “GLI STUDENTI UNIVERSITARI SONO UNA RISORSA FONDAMENTALE PER LA GRANDE MILANO”

Gli studenti universitari fuori sede costituiscono per la città di Milano un importante bacino di innovazione, di cultura, di cambiamento e anche demografico. La città, con l'esclusione del 2020, a causa del Covid, ha continuato negli ultimi 10 anni a crescere per numero di abitanti, passando da 1.337.155 del 2014 al milione e 371.499 del 2023 (ultimo dato definitivo e ufficiale Istat disponibile).

Buona parte di questi nuovi cittadini sono giovani che vengono a studiare nelle Università milanesi, e non pochi di essi – in tutto si stimano sulla base dei dati di immatricolazione circa 128.000 studenti provenienti da altre città tra i quali almeno 50mila decidono di abitare sotto la Madonnina – scelgono di restare in città completati gli studi, cogliendo opportunità lavorative accessibili anche grazie alla preparazione accademica appresa in loco e difficilmente riscontrabili in altre città; per lo meno italiane.

Si tratta di nuove generazioni che esprimono nuove e specifiche esigenze dell'abitare. Preferenze che passano per una concezione diversa della casa, basata più sul valore di utilizzo che su quello di proprietà, e che si scontrano con i limiti delle capacità economiche, familiari ancor prima che personali, e con l'offerta milanese, spesso inadeguata a rispondere alla loro domanda e che si trova in difficoltà nell'offrire prodotto nuovo con caratteristiche adatte.

Ne abbiamo parlato con Giuseppe Crupi, ceo di Abitare Co., società con oltre trent'anni di esperienza nel settore, che si è affermata come uno dei principali player nazionali nel mercato delle nuove abitazioni, con oltre 80 cantieri attivi e in pipeline e un portafoglio con un valore globale di circa 2,3 miliardi di euro.



*“In generale un modello imprenditoriale innovativo per l’immobiliare deve saper coniugare competenze trasversali, visione di lungo periodo e attenzione al cliente finale – dice Crupi – Nello specifico la città di Milano non va più considerata solo nei suoi confini amministrativi, ma il focus va ampliato verso i comuni dell’hinterland fino ai numerosi centri intermedi che, con i giusti collegamenti infrastrutturali, sono ormai a distanze molto più vicine, per lo meno nei tempi di percorrenza, rispetto a nemmeno troppi anni fa.”*

*“Il territorio – prosegue l’ad della società – va quindi presidiato con un approccio innovativo, integrato e flessibile, guidato da una domanda sempre più attenta a sostenibilità, qualità dell’abitare e, ovviamente, accessibilità. Cosa che vale anche di più per degli studenti fuori sede, che sono una risorsa per la città, per la Grande Milano, che non è solo centro storico e che anche in questo deve tendere ad assomigliare sempre di più alle grandi città europee con cui è in competizione, anche nell’attrazione di talenti”.*

**D: Come opera Abitare Co. nel dinamico mercato immobiliare milanese delle nuove costruzioni?**

*R: Con oltre una trentina di operazioni in essere, oggi siamo leader nel mercato delle nuove abitazioni, forti di un know how consolidatosi in trent’anni di attività sulla piazza milanese. Operiamo a livello nazionale con un modello capace di gestire tutte le fasi dello sviluppo immobiliare e ci proponiamo come interlocutore unico, in grado di garantire consulenza, efficienza e rapidità. Le attività si basano su una piattaforma integrata di servizi per il living quali: advisory e valuation, supporto tecnico - progettuale, marketing e agency.*

*Nel 2025 Abitare Co., supportata dall’esperienza del suo team composto da oltre 90 professionisti, vanta 81 cantieri on going e in pipeline per un totale di circa 4.250 appartamenti in vendita e in affitto, con un valore globale di portafoglio di circa 2,3 miliardi di euro. Il modello di business è orientato all’innovazione dei servizi e all’uso di tecnologie avanzate.*

**D: Quali sono le principali tendenze che state osservando a Milano nell’ultimo periodo?**

*R: La domanda in generale si mantiene indirizzata verso tipologie classiche che vanno dal bilocale al trilocale con una preferenza per le case singole con giardino privato quando si tratta di piccoli comuni dell’hinterland. Giovani professionisti e single puntano su abitazioni nuove o ristrutturate, in zone centrali o comunque di qualità medio alta sia dal punto di vista dell’immobile sia da quello sociale. La domanda di nuove case, non solo di fascia alta, apprezza particolarmente le tematiche relative agli investimenti legati al consumo energetico, all’impatto ambientale e ai servizi comuni dedicati alle persone.*

**D: Quali opportunità Abitare Co. identifica invece nello sviluppo immobiliare dell’hinterland milanese?**

*R: Credo che oggi il capoluogo milanese non sia più in grado come una volta di soddisfare le richieste abitative sia in termini di acquisto sia di affitto.*

*Oggi è arrivato il momento di pensare a un mercato che comprenda tutta la città metropolitana, quindi non solo il Comune di Milano ma anche tutti i Comuni limitrofi collegati col capoluogo da linee metropolitane e ferroviarie.*

*Solo così saremo in grado di soddisfare le richieste di case nuove, accessibili e green, che le famiglie desiderano ma spesso non trovano anche per una eccessiva soglia di spesa da affrontare. Abbiamo in essere diverse iniziative che sono localizzate nei principali Comuni dell'hinterland milanese meglio collegati con il capoluogo. Lavorare su queste aree significa avere la possibilità di rivolgersi ad una domanda non solo locale ma anche milanese che decide di trasferirsi, a patto che la connessione con Milano non sia troppo lunga e faticosa.*

**D: Che strategie adottate per i progetti in queste aree?**

*R: Le metodologie di approccio non fanno differenza rispetto alle iniziative localizzate nei Comuni capoluogo. Si parte sempre col dare delle risposte il più possibile precise alle seguenti domande: quali persone andranno a vivere in quel luogo? Cosa si può realizzare per farle sentire bene nella loro nuova casa? Il benessere e la soddisfazione del cliente finale sono per noi sempre al primo posto. Sono queste le linee che tracciano l'avvio della nostra consulenza con i clienti business. Segue tutta l'attività di approccio come l'analisi iniziale dell'area, degli eventuali comparabili e la definizione di tutte le strategie di marketing.*

**D: Come pensa invece che evolveranno le esigenze abitative di Milano in termini di accessibilità?**

*R: Sino a quando l'offerta di nuove costruzioni rimarrà così bassa ci saranno sempre problemi di accessibilità alla casa per una fascia di popolazione. Bisogna anche riconoscere che la città ha ormai assunto un suo ruolo internazionale che attira investitori e utilizzatori dall'estero attirati anche dal fatto che, a parte il segmento luxury, i valori di vendita sono ancora competitivi rispetto ad altre capitali.*

*Ricordiamo che, per esempio, a Parigi il prezzo medio di una casa è di circa 10mila euro al metro quadro, qui a Milano il prezzo medio (nuovo e usato) non arriva ai 6mila euro al metro quadrato.*

**D: In queste settimane, si discute molto sul Piano Casa. Secondo lei che cosa possono fare di più il Governo da una parte e le aziende e i privati dall'altra per arginare il problema?**

*R: Purtroppo, temo che la questione non vedrà una risoluzione a breve. Le decisioni vanno prese a livello politico, possibilmente ascoltando i suggerimenti della parte imprenditoriale.*





**D: Milano e hinterland, ma non solo. A inizio giugno avete pubblicato un report sul mercato residenziale in dieci città intermedie italiane capoluoghi di provincia: nel 2024, rispetto al 2014, abbiamo assistito a un aumento del 59,7% nelle compravendite e a una crescita del 22,9% nei prezzi medi di vendita delle abitazioni nuove o completamente ristrutturate. A che cosa dobbiamo questo trend positivo?**

*R: Gli interventi del taglio dei tassi da parte della Bce hanno prodotto un effetto positivo sulla domanda di mutui, comportando un alleggerimento dell'importo delle rate e una conseguente maggiore convenienza dei finanziamenti a lungo termine. La quota di acquisti fatti con mutuo si avvicina sempre di più al cinquanta per cento degli scambi (45,8%). La conferma è che alla fine del primo trimestre di quest'anno la domanda di finanziamento per acquistare una casa da parte delle famiglie è ancora cresciuta di oltre venti percentuali rispetto al primo quarter del 2024.*

*Il clima di fiducia delle famiglie italiane sta migliorando, soprattutto i giudizi e le aspettative sulla situazione economica del Paese. Le prospettive di un contenimento dell'inflazione influenzano positivamente la fiducia e ridanno linfa alla domanda degli investitori immobiliari. Tuttavia, non si può fare a meno di constatare le note difficoltà relative alla qualità del prodotto usato, quasi sempre molto bassa, e alla mancanza strutturale di un'offerta di nuove abitazioni, in particolare nelle grandi città.*

**D: E Abitare Co. sta preparando un piano d'azione per alcuni di questi territori?**

*R: Sì, oggi abbiamo allargato le nostre offerte di prodotto non solo su Milano ma su buona parte della città metropolitana; inoltre siamo attivi su città come Bergamo, Parma, Bologna e stiamo valutando anche altre proposte che ci arrivano da sviluppatori ed investitori che vogliono diversificare i loro investimenti sul territorio nazionale, puntando non solo alla provincia più performante in termini economici.*

Giacomo Sidran

# STUDENTI STRANIERI SOTTO LA MADONNINA, NUMERI E SFIDE



L'Italia si sta affermando sempre più come una meta privilegiata per gli studi universitari, accogliendo ben 121mila universitari stranieri. All'interno del panorama nazionale, Milano emerge come un vero e proprio polo d'attrazione, confermando e rafforzando la sua reputazione come crocevia internazionale per la formazione superiore.

## I NUMERI DEL FENOMENO

L'attrattività delle università milanesi e lombarde è in costante crescita. Nell'anno accademico 2021-2022, la Città metropolitana di Milano ha accolto 17mila studenti internazionali, un incremento del 13% rispetto all'anno precedente, rappresentando otto studenti internazionali su dieci che scelgono gli atenei lombardi. A livello regionale, la Lombardia ha registrato 20.300 studenti stranieri nel medesimo periodo, distribuiti su 13 università.

Questa tendenza positiva è proseguita e si è consolidata: nell'anno accademico 2022-2023, oltre 17.166 studenti internazionali si sono iscritti a corsi di laurea e post-laurea negli atenei dell'area metropolitana di Milano, segnando un aumento del 9,6% rispetto al biennio precedente e costituendo il 7,4% del totale degli universitari milanesi.

Il Politecnico di Milano ha registrato il maggiore aumento con un +9% complessivo e un notevole +24,5% per gli studenti stranieri (640 nuovi iscritti) per l'anno accademico 2024-2025, mentre l'Università Statale ha visto un +7% totale e un impressionante +34% di studenti stranieri. Anche le università private hanno notato un crescente interesse, con le candidature internazionali alla Bocconi che per la prima volta hanno superato quelle italiane (59%).

La provenienza di questi studenti è estremamente diversificata, ma si osserva una forte prevalenza dall'Asia, che rappresenta quasi uno studente internazionale su due (45%) a Milano, con Cina, India e Iran che da soli costituiscono un terzo degli studenti. Segue l'Europa con il 38%. Per quanto riguarda le scelte accademiche, i corsi Stem (scienze, tecnologie, ingegneria e matematica) sono i più gettonati, preferiti dal 43% degli studenti stranieri, una percentuale significativamente più alta rispetto alla media complessiva degli atenei milanesi.

È interessante notare come l'internazionalizzazione degli atenei lombardi abbia dimostrato una "capacità di resilienza" e una "fiducia" da parte degli studenti internazionali anche durante il difficile periodo della pandemia di COVID-19, nonostante una temporanea riduzione dei programmi di mobilità temporanea come l'Erasmus.

## LA SFIDA DELL'ACCOGLIENZA

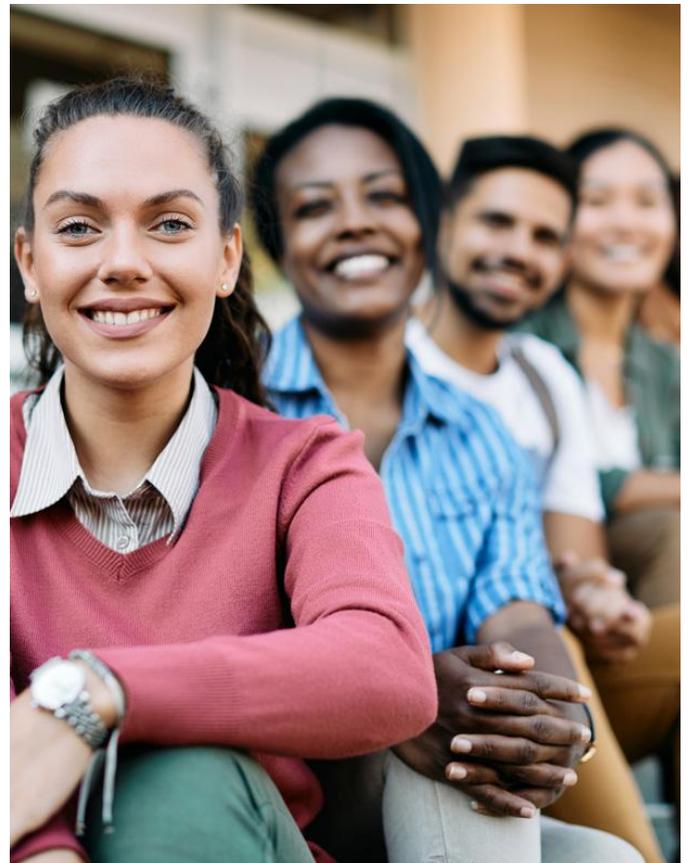
Nonostante la crescente attrattività, Milano si trova di fronte a una sfida cruciale: l'accoglienza e il supporto logistico per questi studenti. Un aspetto fondamentale è il costo della vita, in particolare quello legato agli alloggi. Milano è già considerata una delle città più costose per gli universitari fuorisede, e l'aumento del numero di studenti internazionali accentua la pressione sul mercato immobiliare.

La creazione di alloggi a canone agevolato è stata identificata come una delle proposte più concrete per affrontare questa problematica e facilitare la permanenza degli studenti. C'è un crescente interesse degli investitori nel settore delle residenze universitarie, come dimostrano operazioni significative.

Ad esempio, Ardian e Rockfield hanno investito in una residenza universitaria a Terrassa, Barcellona, e in precedenza avevano acquisito un complesso dedicato allo student housing nei Paesi Bassi. Questo tipo di investimenti evidenzia la consapevolezza del mercato riguardo alla necessità di strutture dedicate all'accoglienza studentesca. Affrontare la sfida dell'alloggio significa dare servizi adeguati e rappresenta un'opportunità, per la Lombardia e il sistema Paese.

## OLTRE LO STUDIO: TRATTENERE I TALENTI

La sfida non si esaurisce con l'attrazione e l'accoglienza durante il percorso di studi. Come sottolineato da Assolombarda, la vera sfida è trattenere questi giovani talenti in Italia a lavorare dopo la laurea, evitando al contempo la fuga di cervelli italiani all'estero.



Tra le principali barriere all'inserimento nel mondo del lavoro locale, figurano la lingua e la burocrazia. Per superare questi ostacoli, sono state identificate diverse aree di intervento strategiche:

- **Formazione culturale e linguistica:** potenziare i percorsi di integrazione per aiutare gli studenti a comprendere il contesto italiano.
- **Orientamento al lavoro:** rafforzare il legame tra università e mondo del lavoro attraverso tirocini, mentoring e programmi congiunti con le aziende. Le imprese sono invitate a sviluppare pratiche di employer branding e gestione interculturale.
- **Supporto amministrativo ed economico:** oltre agli alloggi agevolati, la semplificazione del permesso di soggiorno, la digitalizzazione delle pratiche e incentivi fiscali per i neolaureati stranieri sono essenziali.

È necessaria una vera e propria "alleanza pubblico-privata" tra Università, istituzioni e

imprese per rimuovere gli ostacoli e rendere Milano e la Lombardia luoghi dove gli studenti internazionali possano non solo studiare, ma anche costruire il proprio futuro professionale.

Milano si sta affermando come un faro nell'istruzione superiore internazionale, attirando migliaia di studenti da tutto il mondo, specialmente dall'Asia e verso i campi scientifici e tecnologici. Tuttavia, per consolidare questa posizione e massimizzare il beneficio di questi talenti, è imperativo affrontare in modo proattivo le sfide legate all'accoglienza, in particolare la disponibilità e l'accessibilità degli alloggi, e implementare strategie efficaci per la loro integrazione nel mercato del lavoro post-laurea. Milano, come un magnete, attrae energie e intelligenze, ma per non vederle disperdersi deve offrire una rete di supporto solida e accogliente, proprio come un porto sicuro che, oltre a ricevere le navi, offre loro un attracco e servizi per un lungo soggiorno.

*Redazione*



# UNIVERSITARI A MILANO: A VOI LA PAROLA!

Approfittando del fatto che Federico Lucarelli, ex stagista di ReQuadro, è uno studente dell'Università Bocconi, l'abbiamo mandato come "inviato speciale" in via Sarfatti per chiedere a qualche compagno di corso un po' di delucidazioni sulla scelta di Milano come luogo dove studiare, su quale rapporto hanno stretto con la città, dove e come vivono e quali sono le loro intenzioni per il futuro...



*"Sono molto felice di avere scelto Milano da studente, ma non sono certo che resterò per lavorare"*

**Timotej Oršula**  
Bratislava

## **Domanda: Perché sei a Milano?**

*Risposta: Per studiare all'Università Bocconi.*

## **D: Com'è vivere a Milano?**

*R: Sono estremamente felice di aver scelto di vivere Milano da studente. La flessibilità nella mia vita, a parte durante i periodi d'esame, mi permette di godermi appieno la città. A volte, questa flessibilità è essenziale, poiché le infrastrutture possono essere piuttosto problematiche: i mezzi pubblici sono raramente puntuali, i treni per l'aeroporto vengono spesso cancellati all'ultimo minuto e la comunicazione con le autorità è molto lenta. Nonostante ciò, apprezzo moltissimo lo stile di vita italiano: il cibo delizioso, il caffè economico ma eccellente, l'atmosfera rilassata (tranne nei periodi di esame), le persone amichevoli e una cultura vibrante. Ho assistito a spettacoli alla Scala, visto partite a San Siro, partecipato a concerti al Duomo, visitato quasi tutti i musei e fatto gite in città vicine. Questa esplorazione è ciò che amo di più.*

## **D: Che soluzione abitativa occupi a Milano?**

*R: Vivo in una stanza piccola con accesso a una cucina condivisa tra i residenti del mio piano. Anche se ho un frigorifero piccolo e un bagno compatto, è tutto gestibile considerando lo stile di vita da studente che conduco attualmente.*

**D: Pensi di restare a Milano anche dopo la laurea?**

*R: Non ho intenzione di restare a Milano dopo la laurea, perché non credo sia una città adatta alla vita a lungo termine o per crescere una famiglia. Anche se offre opportunità incredibili nel settore finanziario, che è il campo che mi interessa, dubito che riuscirei ad avere successo qui a causa della forte preferenza per i cittadini italiani nel mercato del lavoro.*

**D: Cosa ti piacerebbe fare dopo la laurea?**

*R: Mi piacerebbe lavorare in finanza in una capitale europea.*



***“Milano è dinamica, ha pregi e difetti. Ma il mio sogno per la costruire vita e carriera è Londra”***

**Lorenzo Monteduro**  
Lecce

**Domanda: Perché sei a Milano?**

*Risposta: Per studiare all'Università Bocconi.*

**D: Com'è vivere a Milano?**

*R: Essendo io abituato a vivere in un piccolo paese in Salento, vivere a Milano è per me estremamente più dinamico e movimentato, il che ha i suoi pregi e difetti.*

**D: Che soluzione abitativa occupi a Milano?**

*R: Un appartamento in una residenza universitaria con 3 coinquilini.*

**D: Pensi di restare a Milano anche dopo la laurea?**

*R: Dopo la magistrale spero di spostarmi in un'altra capitale europea.*

**D: Cosa ti piacerebbe fare dopo?**

*R: Mi piacerebbe lavorare nel settore dei mercati finanziari a Londra.*



**“Vivere a Milano è una figata! Quante opportunità, quanti eventi; io ci resto anche dopo la laurea”**

**Riccardo Pecchini**  
Mantova

**Domanda: Perché sei a Milano?**

*Risposta: Per studiare all'Università Bocconi.*

**D: Com'è vivere a Milano?**

*R: È una figata, essendo abituato a una città molto più piccola (Mantova), dove non trovi la gamma di eventi e opportunità che offre Milano.*

**D: Che soluzione abitativa occupi a Milano?**

*R: Sono in una residenza universitaria che viene offerta direttamente dall'università che frequento. Si chiama residenza Spadolini, ed è situata vicino ai Magazzini Generali.*

**D: Pensi di restare a Milano anche dopo la laurea?**

*R: Penso di sì, tuttavia non ne sono ancora certo e valuterò anche altre opzioni. Penso che Milano possa essere una città valida anche per lo sviluppo della mia carriera.*

**D: Che soluzione abitativa occupi a Milano?**

*R: Sono in una residenza universitaria che viene offerta direttamente dall'università che frequento. Si chiama residenza Spadolini, ed è situata vicino ai Magazzini Generali.*

**D: Pensi di restare a Milano anche dopo la laurea?**

*R: Penso di sì, tuttavia non ne sono ancora certo e valuterò anche altre opzioni. Penso che Milano possa essere una città valida anche per lo sviluppo della mia carriera.*

**D: Cosa ti piacerebbe fare dopo?**

*R: Mi piacerebbe lavorare nel campo della finanza, ma non so ancora esattamente in quale ramo.*

*Interviste di Federico Lucarelli*



[www.abitareco.it](http://www.abitareco.it)

Da 30 anni, Abitare Co.® ha ridefinito con passione il modo di abitare,  
realizzando più di 1.000 progetti di nuova costruzione.

Oggi presente sul territorio nazionale offre servizi integrati per il Real Estate:

**Advisor & Valuation - Technical Operation - Marketing & Communication - Agency - Home Customization**

Bergamo

Bologna

Milano

Parma

Roma