



La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

I prezzi per gli studenti che devono trasferirsi in città universitarie, così come per chi si deve spostare per lavoro, aumentano a dismisura: si tocca il +40 per cento (a Padova). E bisogna accontentarsi di posti letto in camera doppia o singola, sottoscala o «strapuntini». È una corsa che continuerà in autunno, in un mercato squilibrato dove anche i proprietari hanno alcune valide ragioni...

FUORI SEDE FUORI BUDGET

di Laura Della Pasqua

Altro che ritorno alla normalità. Il periodo delle restrizioni imposte dalla pandemia è alle spalle ma l'uscita dal tunnel non è una passeggiata per nessuno, soprattutto quando si vive in un'economia con inflazione all'8-9 per cento.

Uno dei settori in cui il carovita si fa sentire di più è l'immobiliare, in particolare nelle locazioni. Dopo due anni di fermo totale, il mercato si è rimesso in moto, stimolato soprattutto dalla domanda dei fuori sede. Gran parte delle aziende hanno concluso la parentesi dello smart working e le università sono tornate alle lezioni in presenza. Chi è costretto a spostarsi per lavoro o studio, deve affrontare una realtà diversa

da quella del pre Covid. I prezzi degli affitti specie nelle città del business e sedi di prestigiose università, sono quasi raddoppiati. I proprietari degli immobili, compressi da due anni di perdite, si trovano di fronte a una ripresa della domanda ma anche ad aumenti di costi da gestire.

Un appartamento nei maggiori centri urbani è diventato un lusso ma anche un semplice posto letto richiede sacrifici. All'affitto poi si devono aggiungere le spese delle utenze e della semplice sussistenza. Peraltro sono sempre meno le aziende che forniscono convenzioni per abbattere il costo delle locazioni e questa formula

CARO AFFITTI

è sconosciuta nella pubblica amministrazione. Quanto alle residenze universitarie, sono assolutamente inferiori al fabbisogno.

Una ricognizione del portale di annunci per le case Immobiliare.it, attraverso la sua business unit di analisi di mercato «Insights», dice che quest'anno una stanza costa l'11 per cento in più rispetto al 2021. Un fuori sede, solo per dormire, deve mettere in conto circa 439 euro al mese. La soluzione meno dispendiosa è un posto letto in doppia che rispetto alla singola costa il 9 per cento in meno (234 euro). La piazza più cara è Milano che presenta aumenti del 20 per cento rispetto al 2021. Una singola è arrivata a costare oltre 600 euro (620 euro), in rialzo del 20 per cento rispetto allo scorso anno e dell'8,2

A sinistra, gli annunci per camere in condivisione o monolocali sono l'ingrediente principale delle tante bacheche improvvisate fuori dalle università. Sotto, studenti all'esterno della Statale di Milano: per un fuori sede, il capoluogo lombardo è la piazza più cara dove cercare un alloggio. In periferia si arriva ai 1.400-1.600 euro.

per cento rispetto al pre-pandemia. Per un neo assunto da 1.200 euro al mese, significa bruciare metà stipendio. Si può risparmiare adattandosi a un posto letto in una doppia (321 euro). Una singola a Roma, si paga in media 465 euro, 248 la doppia, mentre a Firenze e a Padova oltre 450 euro. A Bologna per un solo posto letto si spendono circa 447 euro. Meno care Torino e Venezia, intorno ai 360 euro, e Napoli (337 euro).

Nella città lagunare, sede di importanti poli universitari quali Ca' Foscari e IUAV, la domanda è quasi quadruplicata e i prezzi, nell'ultimo anno, sono saliti del 10 per cento. La variazione più consistente negli affitti di stanze, tra le grandi città, si registra a Padova (+40 per cento). In tutti i principali poli universitari la domanda è esplosa.

«Centinaia di studenti fanno fatica a trovare un alloggio» dice Simone Agutoli dell'Unione degli Universitari di Pavia, una città che ha un ateneo con 24 mila iscritti di cui il 30 per cento fuori sede a cui si aggiungono i migliaia di studenti lombardi, che cercano una soluzione per non fare i pendolari. Una stanza in città costa in media 3.500 euro l'anno.

«Nelle principali città, la domanda è aumentata del 45 per cento per le singole e del 41 per cento per le doppie rispetto al 2021. La corsa continuerà in autunno» commenta Carlo Giordano, membro del board di Immobiliare.it. Secondo il manager influisce anche la composizione della famiglia. «Oggi i figli unici sono la maggioranza e i genitori sono disposti a spendere per

la loro formazione». Quanto ai livelli da record di Milano, Giordano non si stupisce: «È una città che è uscita prima dalla crisi pandemica, è molto dinamica. Gli studenti sono disposti a dividere una stanza, pur di vivere in zone con un'offerta di vita sociale vivace. D'altronde un bilocale, lontano dal cuore della città, non si trova per meno di 1.400-1.600 euro».

620

euro

Quanto può pagare uno studente per una camera singola a Milano: un rialzo del 20 per cento rispetto allo scorso anno.

Per calmierare il mercato manca l'offerta del residenziale. «Chi ha un appartamento, non si sente tutelato dalla legge contro le morosità ed è costretto a chiedere la fidejussione per proteg-

gersi, ma pochi possono permettersela. Affittare le stanze invece espone a meno problemi e si guadagna di più» dice Giordano. E il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, rimarca: «Un aumento delle pretese dei proprietari sarebbe più che comprensibile. Coloro che affittano agli studenti vengono da due anni di mancati redditi a causa della pandemia e ora stanno subendo gli aumenti dei prezzi come tutti gli altri italiani».

Il problema alloggi è diventato la priorità dei nuovi poli universitari. L'Università Statale di Milano che si trasferirà a Mind (l'ex area Expo) sta stringendo accordi con i Comuni vicini per raddoppiare i posti disponibili delle residenze entro il 2024 a prezzi calmierati. «Mind non deve essere una cattedrale nel deserto» afferma la prorettrice, Marina Brambilla.

La Luiss di Roma che conta il 60 per cento di fuori sede dice che non ha rincarato i 600 posti di cui dispone. Il fabbisogno di alloggi però è superiore alle disponibilità e agli studenti non resta che il libero mercato, a liberi prezzi. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

31 agosto 2022 | Panorama 37



Imagoeconomica, Ipa