

Student housing: quale futuro tra pubblico e privato?

Marzo 2022



Il presente documento è stato coordinato da Andrea Montanino e Simona Camerano e predisposto da: Alberto Carriero, Benedetta Scotti e Carlo Valdes.

I dati riportati si riferiscono alle informazioni disponibili all'11 febbraio 2022.

Le opinioni espresse e le conclusioni sono attribuibili esclusivamente agli autori e non impegnano in alcun modo la responsabilità di CDP.

Key Messages

- Un'offerta adeguata di alloggi per studenti garantisce l'accessibilità e rafforza l'attrattiva internazionale degli atenei sul territorio.
- Il PNRR destina circa 1 miliardo di euro per lo **student housing** al fine di aumentare la dotazione di posti letto per studenti, prevedendo inoltre una riforma volta ad incentivare il coinvolgimento di capitale privato.
- Le misure previste dal PNRR rispondono a due fenomeni: (i) l'aumento di studenti fuorisede registrato negli ultimi anni; (ii) la carenza strutturale di alloggi per studenti universitari, che attualmente in Italia soddisfa meno dell'8% degli studenti fuorisede.
- Per portare l'offerta di *student housing* agli standard dei migliori *peer* europei (tasso di copertura pari ad almeno il 20% degli studenti fuorisede), occorre incrementare l'attuale dotazione di circa 100mila posti letto.
- Analizzato sulla base di tre determinanti chiave (domanda potenziale di posti letto, mercato delle locazioni private e dinamiche della popolazione studentesca fuorisede), il fabbisogno di alloggi per studenti risulta particolarmente urgente nelle grandi aree metropolitane (Milano, Torino, Roma, Bologna) e, più in generale, nelle città universitarie del Centro-Nord.
- Il forte potenziale di sviluppo del comparto rischia di essere ostacolato da tre fattori: (i) l'assenza di una asset class specifica riconosciuta a livello di sistema appetibile per gli investitori, (ii) la frammentazione della governance legata all'eterogeneità degli attori coinvolti, e (iii) la mancanza di un quadro incentivante in termini fiscali e burocratici.
- I futuri interventi dovranno essere orientati alla sostenibilità economico-finanziaria, privilegiando modelli di ibridazione delle soluzioni abitative, quindi prevedendo una diversificazione sia in termini di utenza target, sia in termini di durata dei canoni di locazione.

1. Il contesto e il fabbisogno analizzato

- ▣ Il potenziamento dell'offerta di alloggi per studenti universitari è un fattore centrale per realizzare un **sistema di formazione terziaria equo ed efficiente**, finalizzato allo sviluppo di capitale umano qualificato e al superamento di disuguaglianze sociali ed economiche. Da un lato, la disponibilità di soluzioni abitative è infatti cruciale per garantire l'**accessibilità** ai centri universitari sul territorio, indipendentemente dal *background* e dalla provenienza geografica degli studenti. Dall'altro, essa consente agli atenei di **attrarre gli studenti più meritevoli** e promettenti, migliorando la competitività del sistema universitario anche a livello internazionale.
- ▣ Il **PNRR ha stanziato per lo student housing 960 milioni** di euro con lo scopo di **aumentare l'offerta** di posti letto per studenti fuori sede e di **realizzare una riforma** finalizzata ad *"incentivare la realizzazione, da parte di soggetti privati, di nuove strutture di edilizia universitaria attraverso la copertura anticipata, da parte del MUR, degli oneri corrispondenti ai primi tre anni di gestione delle strutture"*.
- ▣ In particolare, il Piano prevede che la riforma promuova:
 1. la partecipazione al **finanziamento di investitori privati** e l'apertura a partenariati pubblico-privati;
 2. un **regime di tassazione** per gli investimenti privati in *student housing* **simile a quello applicato per l'edilizia sociale**;
 3. una **mitigazione dei requisiti di legge relativi allo spazio comune per**

studente disponibile negli edifici in cambio di camere (singole) meglio attrezzate;

4. **agevolazioni per la ristrutturazione e il rinnovo delle strutture** (prevedendo una percentuale di cofinanziamento maggiore di quella attuale del 50%) ad **elevato standard ambientale**;
5. la **digitalizzazione della procedura** per la presentazione e la selezione dei progetti.

▣ Alla data di pubblicazione della presente analisi, **alcune delle previsioni di riforma** (punti 3, 4 e 5) sono state **già realizzate** da un insieme di atti normativi¹, e il MUR ha già pubblicato un **bando da 467 milioni di euro** (di cui 300 individuati all'interno dei 960 milioni di euro stanziati dal PNRR) per il cofinanziamento fino al 75% della realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari.²

▣ Gli interventi previsti dal Piano intendono rispondere a due fenomeni:

1. l'**aumento degli studenti fuori sede** registrato sul territorio nazionale. In un contesto in cui lo stock di studenti iscritti è rimasto sostanzialmente invariato, tra il 2015 e il 2019, **il numero dei fuorisede è cresciuto costantemente**, passando da 784.000 a oltre 830.000 unità³.
2. la **carenza strutturale di posti letto per studenti fuori sede** rilevata in Italia **rispetto alle altre grandi economie europee**. Nel nostro Paese, l'offerta complessiva di posti letto ammonta a circa 62.000 unità, di cui oltre il 90% in strutture pubbliche o convenzionate (c.d. offerta 'istituzionale')⁴. L'attuale

¹ Modifiche alla Legge 14 novembre 2000, n. 338 realizzati con D.l. 6 novembre 2021, n.152; DM n.1256 e 1257 del 30 novembre 2021.

² Il bando prevede il cofinanziamento solo per alcune fattispecie specifiche di intervento. Inoltre, questo primo bando è destinato ai soli progetti presentati da organismi pubblici o realtà no-profit. Con tutta probabilità, i futuri bandi pubblicati prevederanno un maggiore coinvolgimento dei privati nel rispetto di quanto definito nel PNRR.

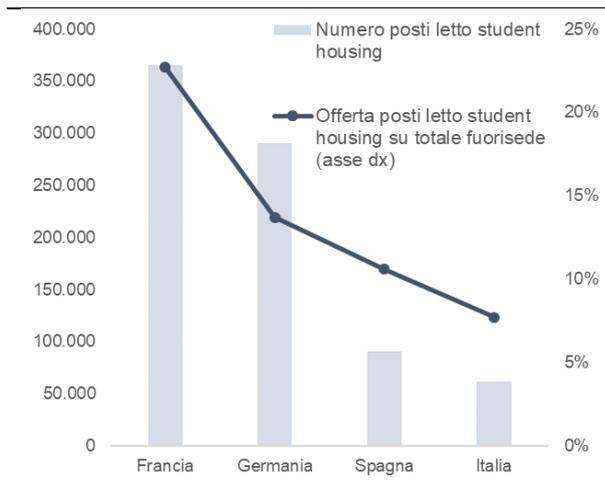
³ Nel presente rapporto, il numero di studenti fuorisede è stato calcolato come il totale degli studenti iscritti ad un'università italiana

residenti in una provincia diversa da quella della sede dell'ateneo di appartenenza (il totale dei fuorisede include anche gli studenti iscritti presso un ateneo italiano e residenti all'estero). Dal calcolo sono stati esclusi gli studenti iscritti ad università telematiche. Si rimanda all'Appendice per ulteriori dettagli metodologici.

⁴ Per l'offerta complessiva di posti letto si è fatto riferimento alle stime di JLL relative al secondo semestre del 2021 (JLL, "Student housing snapshot – H2 2021"). Nel quantificare l'offerta di posti letto in strutture

disponibilità di alloggi per studenti copre, dunque, meno dell'8% dei fuori sede. Si tratta di un valore nettamente inferiore rispetto a quello registrato in Francia (23%), Germania (14%) e Spagna (11%)⁵, la cui dotazione di *student housing* decisamente più corposa (grafico 1).

Graf. 1 – Posti letto in *student housing* in Italia e *peer* europei



Fonte: elaborazione CDP (Strategie Settoriali e Impatto) su dati MUR, Scenari Immobiliari e Deloitte

La Francia, ad esempio, vanta circa 365mila posti letto in residenze per studenti universitari. Si tratta di un livello 6 volte superiore a quello dell'Italia, a fronte di una popolazione universitaria soltanto 0,4 volte più grande. In Spagna, a fronte di un corpo studentesco analogo a quello italiano, ci sono quasi il 50% di posti letto in più (91mila).⁶

Per portare l'offerta di *student housing* ai livelli dei migliori *peer* europei, e quindi ad almeno

il 20% del numero di fuori sede, **occorrerebbe pertanto aggiungere circa 100mila posti letto allo stock esistente.**⁷ Questo numero, già significativo, sarebbe da rivedere al rialzo in considerazione della crescita attesa dei fuori sede iscritti nelle università del Paese nei prossimi anni.

Tuttavia, sebbene l'offerta di *student housing* sia carente su tutto il territorio nazionale, al fine di massimizzare l'efficacia degli interventi è opportuno **individuare quali siano i territori in cui iniziative per l'aumento di posti letto siano particolarmente urgenti**, anche alla luce delle dinamiche in atto nella popolazione fuori sede e dello stato attuale del mercato degli alloggi privati.

Muovendo da queste considerazioni, lo scopo dell'analisi è offrire una rappresentazione territoriale del fabbisogno di interventi in *student housing*, concentrandosi sui capoluoghi di provincia sede di ateneo⁸.

L'analisi prende in considerazione **le tre determinanti chiave** del fabbisogno di alloggi universitari in una determinata città:

1. la **domanda potenziale**, data dalla differenza tra il numero di studenti universitari fuorisede e il numero di posti letto in strutture pubbliche o convenzionate⁹;
2. il **canone medio di locazione delle abitazioni private**, al crescere del quale è maggiore l'impegno economico richiesto agli studenti fuori sede;¹⁰

pubbliche o convenzionate (c.d. offerta 'istituzionale') sono state considerate: (i) le residenze convenzionate con gli organismi regionali per il Diritto allo studio (Dsu), (ii) le strutture gestite direttamente da atenei o convenzionate con privati, (iii) le strutture aderenti alla Conferenza dei Collegi universitari statali di merito (Ccum), e (iv) le strutture aderenti all'Associazione italiana dei collegi e delle residenze universitarie (ACRU). Si rimanda all'Appendice per ulteriori dettagli metodologici.

⁵ Scenari Immobiliari, "Secondo Osservatorio sulle nuove forme di residenza per studenti, giovani e lavoratori", Novembre 2019.

⁶ Deloitte Financial Advisory, "The Student Accommodation Handbook", 2019.

⁷ Il PNRR quantifica i posti letto in alloggi per studenti a circa 40.000, un valore inferiore rispetto alla quantificazione riportata in questo testo. La ragione è che, sebbene non offra dettagli in proposito, con tutta probabilità il Piano si riferisce al solo aggregato delle residenze

universitarie legate agli enti per il Diritto allo Studio (c.d. residenze DSU).

⁸ Dall'analisi sono stati esclusi i seguenti capoluoghi di provincia che ospitano corsi universitari ma in cui non si osserva la presenza di studenti fuorisede: Massa, Grosseto, Crotone, Viterbo, Pistoia. Dall'analisi è stata altresì esclusa la provincia di Nuoro per mancanza di dati sul prezzo medio delle locazioni nel mercato delle abitazioni private.

⁹ Si è scelto di restringere il perimetro d'analisi all'offerta istituzionale perché i dati sui posti letto sulle strutture gestite interamente da privati presentano notevole grado di incertezza. Giova ricordare che i posti letto in strutture pubbliche/convenzionate rappresentano oltre il 90% dell'attuale offerta nel suo complesso.

¹⁰ Si è fatto riferimento ai soli canoni delle locazioni nelle zone centrali delle città. Per i dettagli metodologici si veda l'appendice.

3. i trend di aumento o diminuzione della popolazione studentesca fuori sede registrati nelle diverse sedi universitarie presenti sul territorio nazionale.¹¹

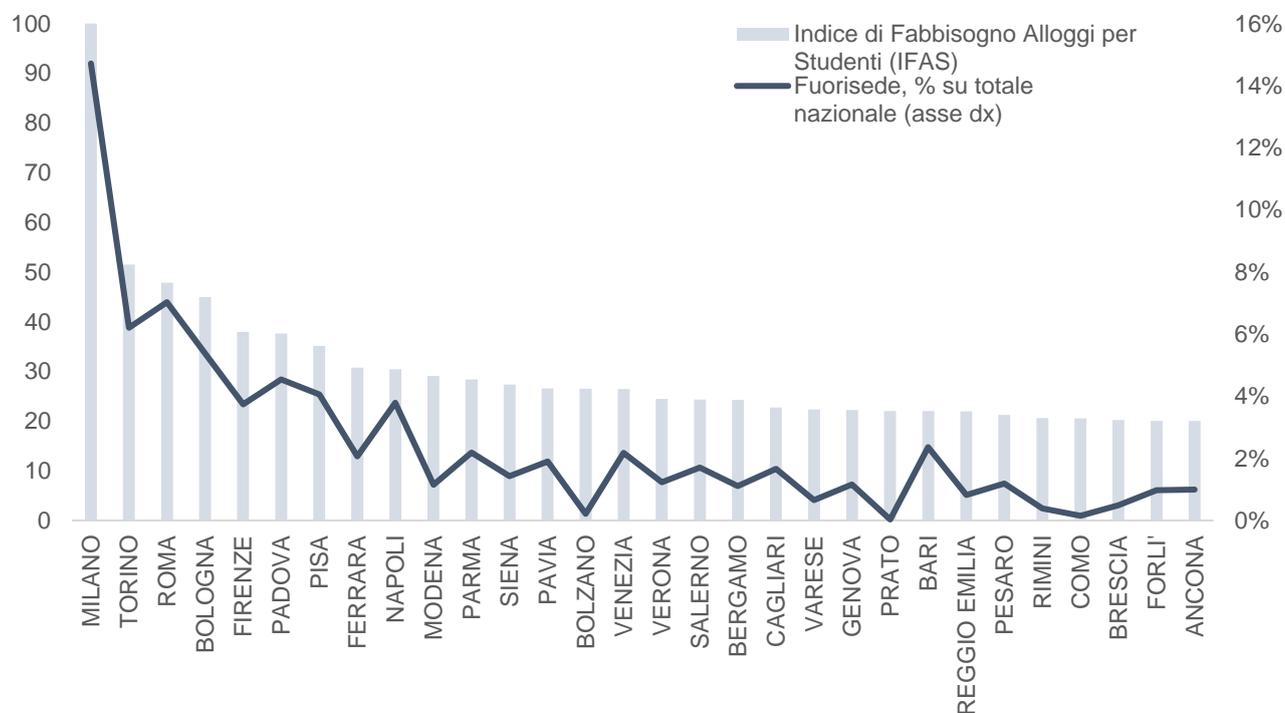
- In linea generale, l'assunzione alla base di questa analisi è che all'aumentare della **domanda potenziale**, dei **canoni medi** di locazione delle abitazioni privati e della **popolazione di studenti fuori sede** in una città, aumenti l'urgenza di interventi sull'offerta di *student housing*.
- Quindi, le tre dimensioni considerate sono state aggregate in un **Indice di Fabbisogno di Alloggi per Studenti (IFAS)** che può assumere un valore compreso tra 0 e 100. L'indice è costruito in modo tale che se le tre variabili assumono valori più elevati, l'IFAS assume un valore più vicino a 100, suggerendo una maggiore urgenza di interventi volti ad

incrementare l'offerta di posti letto per gli universitari fuorisede.

2 Il fabbisogno di alloggi per studenti: quale distribuzione e quali driver sul territorio?

- L'analisi mostra che il fabbisogno di *student housing*, misurato dall'IFAS, è particolarmente elevato nelle grandi città metropolitane¹². In cima al *ranking* svetta **Milano** che riporta un IFAS pari a 100 (in altri termini, "primeggia" rispetto alle altre città lungo tutte e tre le dimensioni considerate nell'analisi), seguita, in ordine, da **Torino, Roma, Bologna e Firenze**. Queste **prime cinque città ospitano, complessivamente, oltre il 40% degli universitari fuorisede** sul totale nazionale (grafico 2).

Graf. 2 – I primi 30 capoluoghi di provincia con il maggior fabbisogno di alloggi per studenti



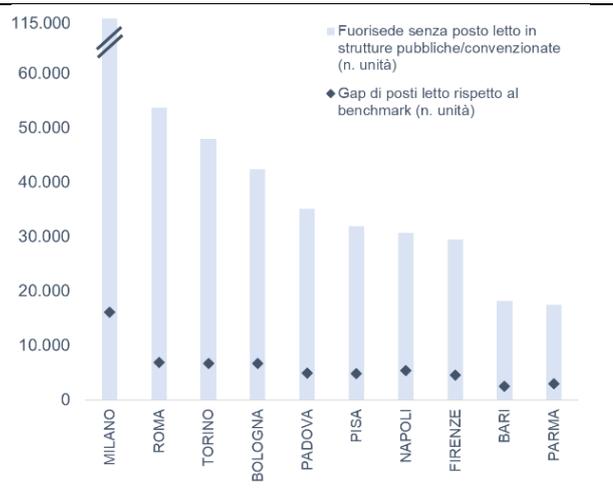
Fonte: elaborazione CDP (Strategie Settoriali e Impatto) su dati Ministero Università e Ricerca (MUR), Osservatorio del Mercato Immobiliare, Scenari Immobiliari

¹¹ Il trend è misurato dal tasso di crescita degli universitari fuorisede in una determinata provincia parametrato con la dinamica della popolazione fuorisede a livello nazionale nel quinquennio precedente la pandemia di Covid-19. Per ulteriori spiegazioni e dettagli metodologici si veda l'appendice.

¹² In appendice è resa disponibile una tavola con i risultati completi per tutti i capoluoghi di provincia italiani ospitanti sede di ateneo/ospitanti corsi universitari (tabella A1)

- La **necessità di interventi urgenti in student housing si osserva prevalentemente nelle città universitarie del Centro-Nord**. Risulta, invece, relativamente contenuta nel Sud e nelle Isole. Dei primi 30 capoluoghi con maggior fabbisogno di alloggi per studenti, soltanto tre (Napoli, Salerno e Cagliari) si trovano nel Mezzogiorno.
- Come dettagliato nei paragrafi successivi, la **concentrazione di valori elevati dell'indice nelle città del Centro-Nord che ospitano importanti poli universitari** è dovuta, in primo luogo, al fatto che l'indice è fortemente influenzato dal numero assoluto di studenti fuori sede.
- Nelle città sede di ateneo del Centro-Nord la popolazione studentesca fuorisede è, infatti, molto consistente. **Milano è il capoluogo in cui la domanda potenziale è più elevata**: l'offerta 'istituzionale' di *student housing* copre solo il 6,8% degli studenti fuorisede. Rispetto al tasso di copertura benchmark europeo (identificato, come detto, al 20%), **il gap stimato a Milano è di circa 16mila posti letto**¹³ (grafico 3).

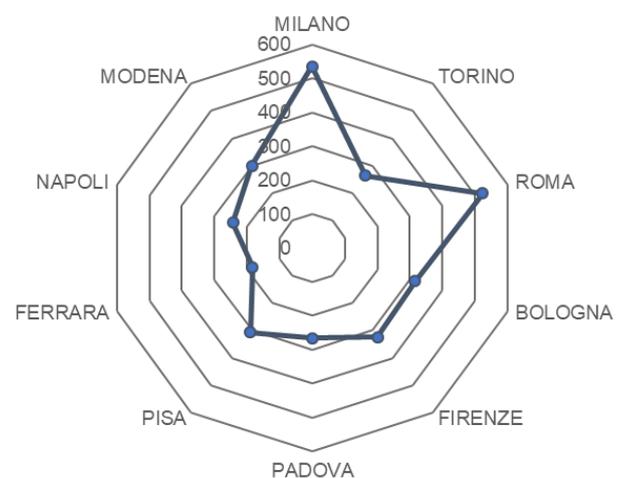
Graf. 3 – Domanda potenziale di alloggi per studenti nei primi dieci capoluoghi di provincia



Fonte: elaborazione CDP (Strategie Settoriali e Impatto) su dati MUR e Scenari Immobiliari

- Seguono, nettamente distanziate, **Roma, Torino e Bologna**. In queste tre grandi città, il gap di posti letto rispetto al benchmark è stimato in circa 7mila unità ciascuna. La **domanda potenziale risulta rilevante anche in città universitarie di medie dimensioni**, come Padova e Pisa, dove il gap di alloggi rispetto al *benchmark* è stimato in circa 5.000 unità.
- Nelle città universitarie in cui la domanda potenziale di *student housing* è particolarmente marcata, gli studenti fuorisede si trovano a fare i conti, generalmente, con **canoni di affitto sul mercato libero al di sopra della media**. È il caso sicuramente di città come Milano e Roma dove l'affitto di 30mq in una zona centrale supera significativamente, in media, i 500 euro mensili. Si osservano, però, **eccezioni come Torino** dove i canoni di affitto sono circa la metà di quelli osservati a Milano, attestandosi sui livelli di Padova e Pisa, nonostante una popolazione studentesca fuorisede delle dimensioni di città come Roma o Bologna (grafico 4).

Graf. 4 – Canoni medi di affitto mensili (30mq) nei primi dieci capoluoghi per fabbisogno di alloggi per studenti, 2019



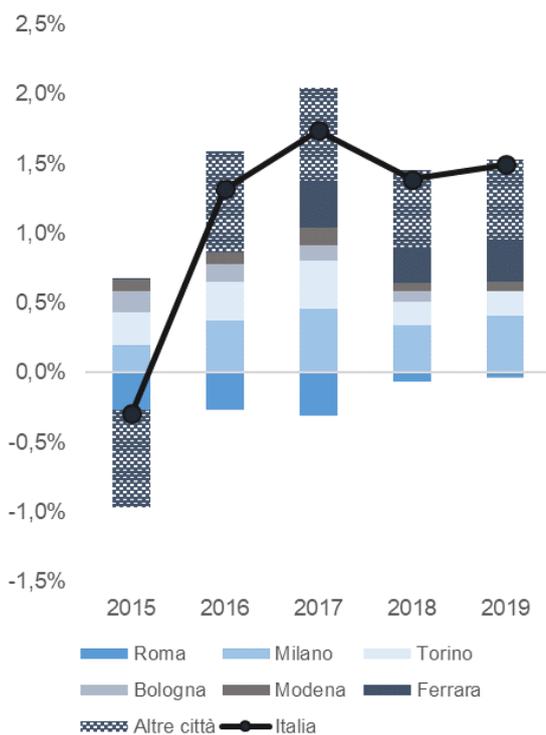
Fonte: elaborazione CDP (Strategie Settoriali e Impatto) su dati OMI (Agenzia delle Entrate)

¹³ Tale stima, così come le seguenti, non tiene conto dell'offerta di posti letto in strutture gestite interamente da operatori privati.

Nel valutare il fabbisogno di alloggi rilevato dall'indice, è infine utile analizzare la dinamica della popolazione fuorisede registrata negli anni recenti. Essa è un indizio, infatti, di quale potrebbe essere il **grado di attrattività degli atenei in chiave prospettica**.

Tra il 2015 e il 2019, l'aumento degli studenti iscritti fuorisede è stato trainato dalle grandi città universitarie del Nord come **Milano, Torino e Bologna**, ma anche da città ospitanti poli minori come **Ferrara o Modena**. L'opposto si osserva per grandi poli universitari del Centro-Sud, come Roma, che hanno registrato una chiara contrazione della popolazione studentesca fuorisede (grafico 5).

Graf. 5 – Contributi di alcuni capoluoghi di provincia alla crescita dei fuorisede e tasso di crescita dei fuori sede in Italia (%)



Fonte: elaborazione CDP (Strategie Settoriali e Impatto) su dati MUR

Questi trend sembrano non aver sofferto particolarmente la pandemia. Nell'anno accademico 2020/2021, infatti, **su 34.778 nuovi immatricolati a Milano, ben 22.668 (oltre il 65%) risultavano essere fuorisede**.

Ancora più emblematici i casi di città come Pisa e Ferrara, dove i fuorisede rappresentano circa l'80% dei nuovi immatricolati. Da questo punto di vista, Roma e Napoli risultano decisamente meno attrattive: la quota di immatricolati fuorisede, infatti, si aggira intorno al 30%.

3 Opzioni di sviluppo

In uno scenario che vede una **dinamica espansiva della popolazione universitaria** e il contestuale **incremento nel numero di studenti fuorisede**, la necessità di trovare soluzioni strutturate che promuovano lo sviluppo di un mercato degli alloggi flessibile e di moderna concezione rappresenta una leva strategica per la competitività del sistema della formazione nel suo complesso.

L'assetto dell'**offerta**, tuttavia, risulta ad oggi **inadeguato** a sostenere le dinamiche che si osservano sul mercato, **sia in termini qualitativi che quantitativi**. Gli alloggi disponibili, infatti, non solo sono numericamente insufficienti anche nel confronto con i principali peers europei, ma presentano limiti in termini di dotazione di spazi e servizi resi all'utenza finale.

In questo contesto, peraltro, il **mercato privato degli affitti** – storicamente caratterizzato da un elevato grado di frammentazione e disomogeneità – offre una **risposta scarsamente competitiva** tanto con riferimento ai prezzi, quanto in relazione alle caratteristiche delle soluzioni abitative.

Queste carenze complessive risultano ulteriormente acute nell'attuale congiuntura caratterizzata dalla **modifica dei comportamenti indotta dalla pandemia di Covid-19**. Gli studenti fuorisede evidenziano una crescente necessità di **spazi di maggiore autonomia e indipendenza**, nonché la possibilità di **fruire di soluzioni tecnologicamente avanzate**, rendendo

sempre più appetibile il consolidamento di un segmento di mercato in grado di intercettare le forme più evolute di domanda residenziale dedicata.

❑ Muovendo dalla consapevolezza che le risorse pubbliche non sono sufficienti ad affrontare questa transizione verso un'offerta più evoluta e quantitativamente adeguata, le **riforme** messe in campo e le **risorse** rese disponibili nell'ambito del **PNRR sono tese a promuovere un cambio di passo** che veda un crescente coinvolgimento dei capitali privati e un'accelerazione degli investimenti e delle realizzazioni.

❑ Alcune criticità tipiche del contesto italiano, tuttavia, rischiano di **ostacolare il pieno dispiegamento del potenziale** del settore. In particolare:

- **l'assenza di una asset class riconosciuta** a livello di sistema che ne chiarisca caratteristiche e prerogative;
- la **frammentazione della governance**, che vede una significativa eterogeneità degli attori coinvolti nello sviluppo;
- la **mancanza di un quadro incentivante** che preveda, ad esempio, delle agevolazioni fiscali dedicate e dei processi autorizzativi più snelli che favoriscano la messa a terra dei progetti.

❑ Accanto a questi fattori si registra la necessità di individuare modelli di sviluppo immobiliare innovativi che promuovano la sostenibilità economico-finanziaria dei progetti consentendo l'immissione sul mercato di soluzioni che intercettino la più vasta platea possibile, garantendo al contempo un'adeguata remunerazione degli investimenti.

❑ In questa prospettiva le esperienze di successo a livello nazionale ed internazionale mostrano come l'**ibridazione delle soluzioni abitative** – con un'offerta rivolta ad una pluralità di soggetti e con contratti di locazione con orizzonti

temporali differenziati – rappresenti una modalità che, agendo sia sulla **composizione della platea**, sia sulla **durata della permanenza**, può contribuire a massimizzare l'efficacia degli interventi.

Appendice metodologica

❑ L'**Indice di Fabbisogno di Alloggi per Studenti** (IFAS) per ciascun capoluogo di provincia sede di ateneo è calcolato come media ponderata di tre variabili, espresse in una scala da 0 a 100:

1. il gap tra il numero di fuorisede e il numero di posti letto in strutture pubbliche o convenzionate (peso 50%);
2. il prezzo medio delle locazioni nel mercato delle abitazioni private (peso 25%);
3. il trend di crescita degli universitari fuorisede, parametrato sul numero di studenti fuorisede a livello nazionale, nel quinquennio precedente allo scoppio della pandemia di Covid-19 (peso 25%);

❑ Al fine di esprimere le tre variabili in una scala da 0 a 100 per ciascuna città, è stata applicata la seguente trasformazione:

$$z_i = \frac{x_i - \min(x)}{\max(x) - \min(x)} * 100$$

dove x_i è il valore di partenza assunto dalla variabile x nella città i ; $\min(x)$ e $\max(x)$ indicano, rispettivamente, il valore minimo assunto dalla variabile x in tutte le città considerate, e z_i è il valore assunto dalla variabile z nella città i su una scala da 0 a 100.

❑ Il numero di studenti universitari fuorisede in ciascun capoluogo di provincia è dato dal totale degli studenti residenti in una provincia diversa da quella della sede dell'ateneo di immatricolazione. Questa definizione difuorisede, non tenendo conto di possibili dinamiche di pendolarismo, intende catturare il bacino di utenza potenziale, in termini assoluti, degli studenti universitari. Per la costruzione della variabile, si è fatto riferimento agli *open data* del MUR sugli

iscritti alle università. Gli studenti iscritti ad università telematiche sono stati esclusi dall'analisi.

- Per il numero di posti letto in strutture pubbliche convenzionate (comprendenti le strutture afferenti agli organismi regionali per il DSU, le strutture gestite direttamente dagli atenei o private convenzionate, le strutture afferenti alla Conferenza dei collegi universitari statali di merito) si è fatto riferimento agli *open data* del MUR. Per il numero dei posti letto in strutture convenzionate iscritte all'Associazione italiana dei collegi e delle residenze universitarie (ACRU), si è fatto riferimento alle stime di Scenari Immobiliari contenute nel rapporto "Secondo Osservatorio sulle nuove forme di residenza per studenti, giovani e lavoratori" (Novembre 2019).
- Per misurare il prezzo medio delle locazioni private, si è scelto di prendere come parametro di riferimento il valore intermedio dei canoni mensili al metro quadro minimi/massimi registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Per ragioni di uniformità urbanistica, per ciascuna città è stato

considerato il valore medio dell'intervallo registrato dall'OMI nelle le zone centrali. L'unica eccezione è costituita da Venezia, per la quale si è scelto di considerare i canoni minimi/massimi rilevati nelle zone suburbane di Mestre. Benché esposti a problemi di sottostima legati, principalmente, alle mancate dichiarazioni a fini di evasioni, i canoni riportati nell'OMI risultano fortemente correlati con i livelli di affitti effettivi desumibili dagli annunci immobiliari¹⁴.

- Infine, per misurare il trend di crescita degli universitari fuorisede in ciascuna città si è scelto di guardare al contributo medio di ciascuna città alla crescita degli universitari fuorisede a livello nazionale nel quinquennio pre-Covid (2015-2019). Tale indicatore è dato dalla media dei contributi annuali ($\Delta_{i,t}$) calcolati come segue:

$$\Delta_{i,t} = \frac{N_{fuorisede_{i,t}} - N_{fuorisede_{i,t-1}}}{N_{fuorisede_t}}$$

dove $\Delta_{i,t}$ è il contributo della città i alla crescita dei fuorisede a livello nazionale nell'anno t ; $N_{fuorisede_{i,t}}$ è il numero dei fuorisede presenti nella città i nell'anno t , $N_{fuorisede_t}$ è il numero di fuorisede in Italia nell'anno t , e t è un anno compreso tra il 2015 e il 2019.

Tab A1: Indice di Fabbisogno di Alloggi per Studenti (IFAS) nelle città universitarie italiane

Città	IFAS	Città	IFAS	Città	IFAS	Città	IFAS	Città	IFAS	Città	IFAS	Città	IFAS
Milano	100,0	Verona	24,5	Forlì	20,0	Lecco	17,3	Cuneo	15,7	Sondrio	14,6	Rieti	13,0
Torino	51,5	Salerno	24,3	Messina	19,8	Catanzaro	17,3	Enna	15,7	Pordenone	14,4	Ascoli Piceno	12,8
Roma	47,8	Bergamo	24,3	Macerata	19,4	Novara	17,2	Rovigo	15,6	Asti	14,3	Isernia	11,7
Bologna	44,9	Cagliari	22,7	Vicenza	19,2	Trento	17,2	Benevento	15,4	Vercelli	14,2	Trapani	11,5
Firenze	38,0	Varese	22,3	Treviso	19,2	Savona	17,1	Cremona	15,2	Imperia	14,1	L'Aquila	11,5
Padova	37,6	Genova	22,2	Perugia	19,0	Foggia	17,0	Oristano	15,1	Teramo	14,0	Agrigento	11,4
Pisa	35,1	Prato	22,0	Ravenna	19,0	La Spezia	17,0	Viterbo	15,1	Brindisi	14,0	Ragusa	11,2
Ferrara	30,8	Bari	22,0	Livorno	18,5	Piacenza	17,0	Taranto	15,1	Caserta	13,9	Fermo	10,7
Napoli	30,4	Reggio E.	21,9	Palermo	18,2	Mantova	16,9	Siracusa	15,0	Biella	13,9	Caltanissetta	9,1
Modena	29,1	Pesaro	21,2	Trieste	18,1	Latina	16,5	Matera	14,9	Terni	13,9		
Parma	28,4	Rimini	20,6	Aosta	18,0	Frosinone	16,4	Catania	14,9	Gorizia	13,6		
Siena	27,4	Como	20,6	Monza	18,0	Arezzo	16,3	Barletta	14,8	Campobasso	13,5		
Pavia	26,5	Brescia	20,2	Lodi	17,9	Lecce	16,3	Alessandria	14,8	Reggio C.	13,4		
Bolzano	26,5	Ancona	20,0	Cosenza	17,7	Sassari	16,0	Pescara	14,7	Avellino	13,1		
Venezia	26,5	Lucca	20,0	Udine	17,5	Chieti	15,8	Belluno	14,6	Potenza	13,1		

Fonte: elaborazione CDP (Strategie Settoriali e Impatto) su dati Ministero Università e Ricerca (MUR), Osservatorio del Mercato Immobiliare, Scenari Immobiliari

¹⁴ Loberto, M. (2019) "Il mercato degli affitti nelle città italiane: un'analisi basata sugli annunci online". Working Paper n. 1228. Banca d'Italia.