

Esempio 3 - PROPOSTE E STRATEGIE DI SVILUPPO

RSU SANTA MARTA

Venezia



Esempio 3 - PROPOSTE E STRATEGIE DI SVILUPPO

RSU SANTA MARTA

Venezia

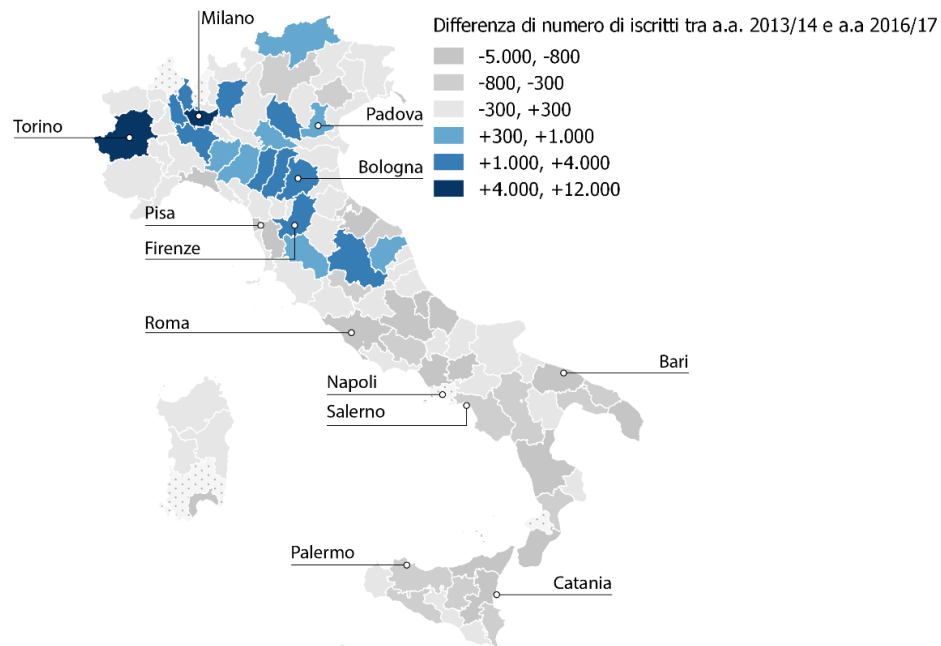
Domanda studenti universitari e young professionals

Numero studenti iscritti - formazione superiore a.a. 2016/2017

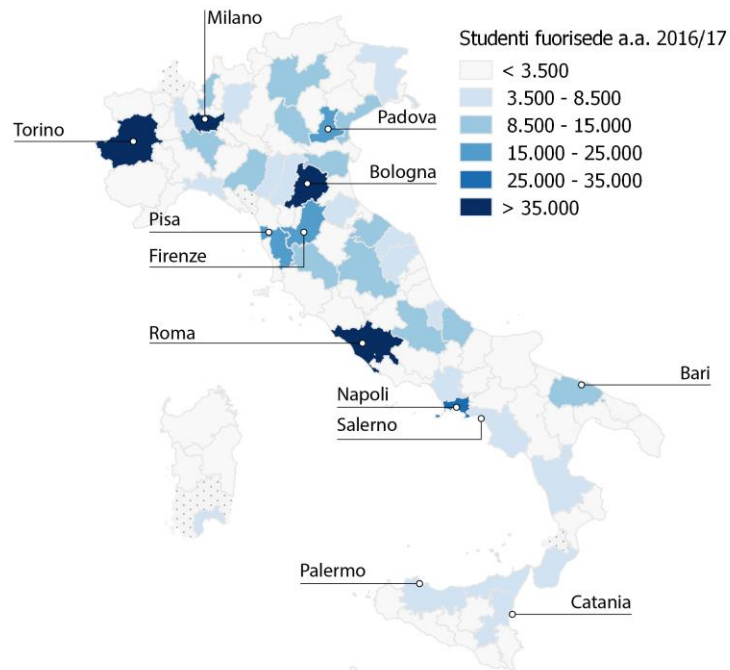
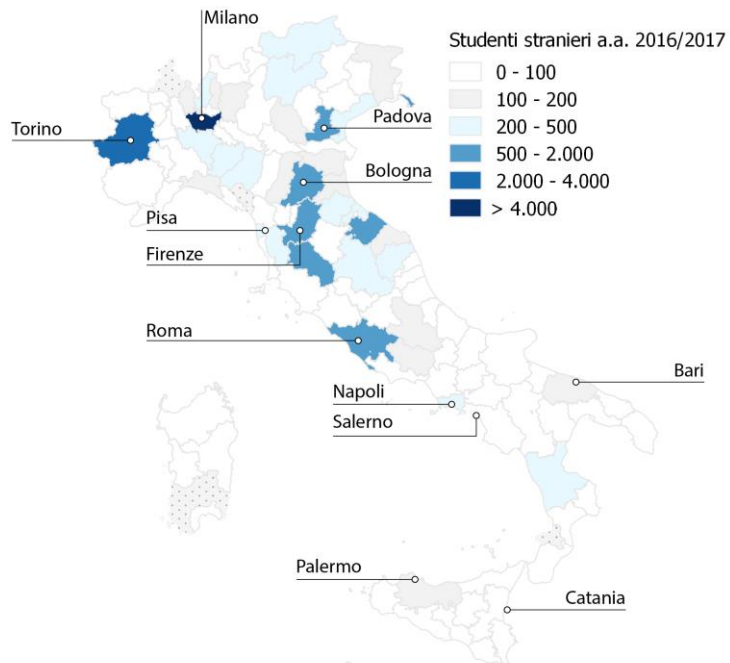
totale iscritti Università	1.654.680
totale iscritti AFAM*	67.400
totale iscritti Corsi di Master I e II livello	38.700
totale iscritti Dottorati	45.800
totale iscritti programma Erasmus+	21.915
di cui per Tirocinio	4.769

Totale studenti iscritti a.a. 2016/2017 1.833.264

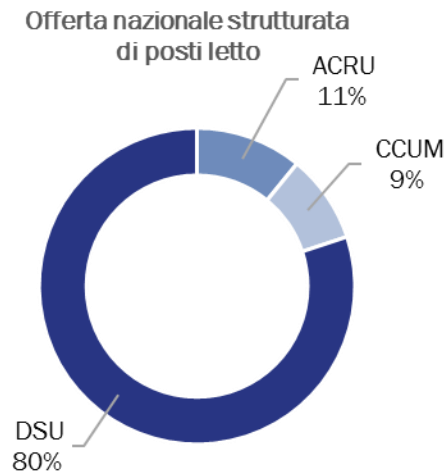
* Alta Formazione Artistica Musicale e Coreutica



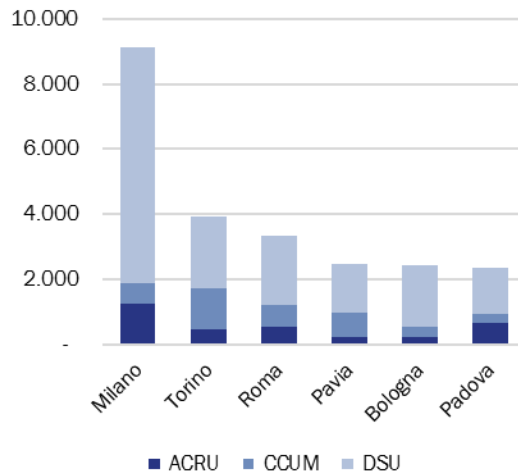
Domanda studenti universitari e young professionals



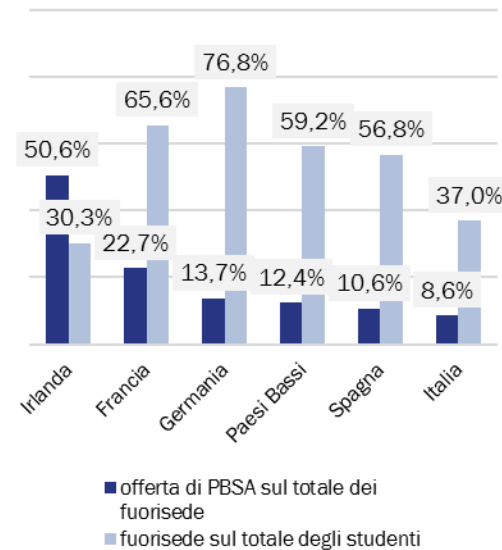
L'offerta di studentati

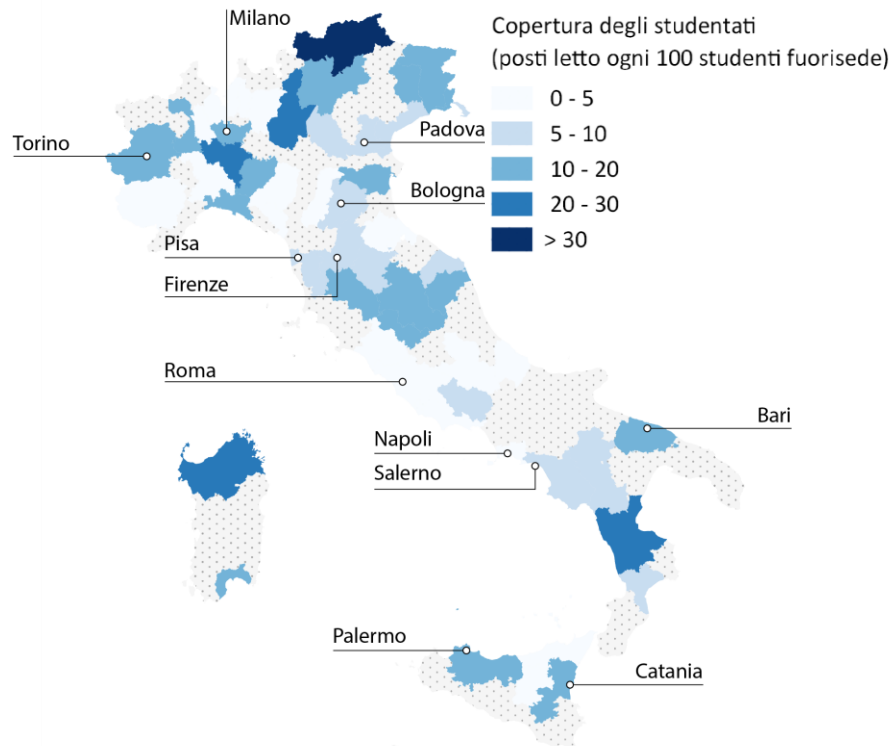


Offerta di posti letto per tipologia e provincia

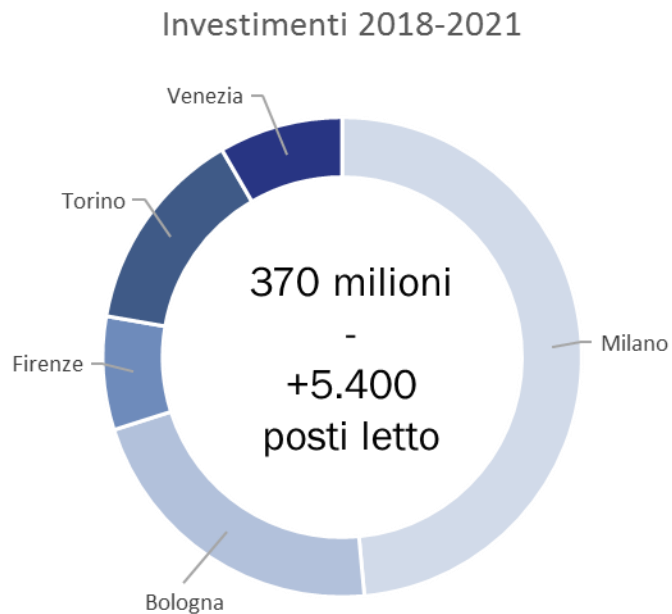


Studenti fuorisede e copertura nei paesi europei





Gli investimenti in student housing in Italia



Modalità di gestione

Diretta

Minacce

- Convergenza tra rischio imprenditoriale legato a obiettivi di business e rischi gestionale legato a sostenibilità dei servizi offerti

Opportunità

- Riduzione degli attori coinvolti;
- Riduzione dei costi;
- Riduzione dei tempi.

Il processo risulta sostenibile se la proprietà possiede una approfondita conoscenza del settore. I benefici della conduzione derivano dalla definizione delle tariffe, dei piani di marketing, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Indiretta

Opportunità

- Approccio manageriale;
- Capacità di monitoraggio delle performance e dell'efficienza delle strutture;
- Differenziazione dei compiti senza sovrapposizione di responsabilità.

Esigenze della domanda

Aumento degli studenti fuori sede;

Necessità di integrazione;

Studentati come luoghi di socializzazione;

Integrazione sociale nella città;

Interventi integrati nel contesto urbano;

Inserimento nel tessuto sociale;

Standard edilizi innovativi

Fattori per la valutazione di un potenziale investimento

Numero di iscritti e richiesta di posti letto;

Analisi del mercato locale;

Costo dell'immobile o dell'area;

Affidabilità del gestore;

Responsabilità sociale.

Rischi correlati allo sviluppo di RSU

Operazioni di sviluppo e riconversione;

Panorama limitato di gestori professionali;

Difficoltà nella protezione dal rischio industriale e commerciale della gestione;

Mercato illiquido e di nicchia;

Tariffe calmierate, con impatto negativo sulla redditività dell'immobile;

Ricavi legati a mercati locali;

Costi di costruzione e manutenzione poco comprimibili.

Elementi di mitigazione del rischio e di incremento del rendimento

Supporto da parte degli enti locali e degli atenei;

Partenariato con gestori affidabili;

Possibilità di ottenere aree e immobili da riconvertire a valori inferiori rispetto al mercato;

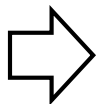
Contratti forti con i gestori;

Interventi normativi a supporto del sistema;

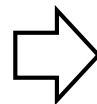
Ritorni sociali.

Partecipazione al rischio

Contratto di
locazione



Protezione dai rischi industriali
della gestione



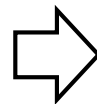
Approccio
Prudenziale

**RISCHIO
BASSO**

Contratto di
management



Partecipazione ai rischi
industriali della gestione



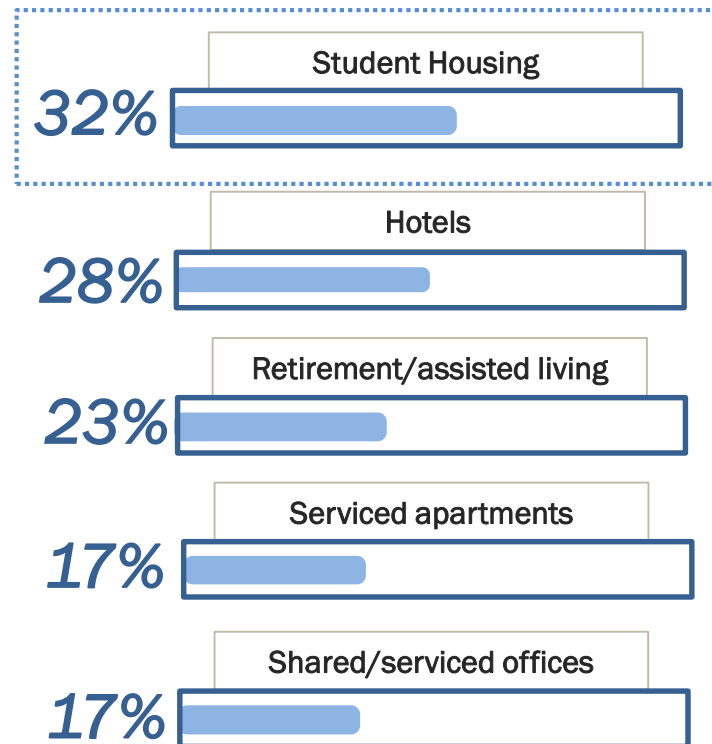
Approccio
Speculativo

**RISCHIO
ALTO**

Prospettive di settore

	Sector	Investment	Development
1	Logistics facilities	4.28	4.21
2	Self-storage facilities	4.14	4.14
3	Private rented residential	4.15	4.14
4	Student Housing	4.14	4.08
5	Retirement/assisted living	4.18	4.04
6	Housebuilding for sale	4.00	4.01
7	Shared/serviced offices	4.01	3.95
8	Healthcare	4.00	3.95
9	Serviced apartments	3.96	3.94
10	Data centres	4.00	3.79

Settori di nicchia da tenere in considerazione



RSU – Santa Marta



Studentati – Casi studio



Roma, Campus X Tor Vergata
1.500 posti letto
Fondo Aristotele



Chieti, Campus X
600 posti letto
Fondo Aristotele



Bari, Campus X
600 posti letto
Fondo Aristotele



MI, RSU Sesto S. Giovanni
200 posti letto
Fondo Aristotele

Studentati – Casi studio



Torino, «Campus Sanpaolo»:
540 posti letto
Fondo Erasmo



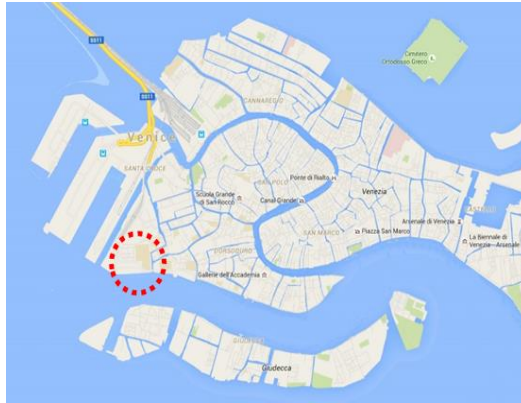
Bologna, «We Bologna»
240 posti letto
Fondo Erasmo



Padova, Via Delù
210 posti letto
Fondo Erasmo



Venezia, Santa Marta
640 posti letto
Fondo Erasmo



Capienza	640 posti letto
Progettista	Consorzio di Progettazione
Gestore	Fondazione Falciola

Ottobre 2015	Aggiudicazione gara
Aprile 2016	Stipula diritto di superficie
Febbraio 2016	Progettazione esecutiva
Settembre 2017	Affidamento lavori
Settembre 2019	Apertura dello Studentato
... 72 anni ...	Gestione e manutenzione della RSU
... 2091	L'università riacquisirà la proprietà senza oneri aggiuntivi







