

SCENARI



LE REALTÀ DEL CO-LIVING  
E DELLO STUDENT HOUSING  
SVOLTANO VERSO FORME  
IBRIDE CHE PROPONGONO  
UN'ESPERIENZA ALBERGHIERA  
FLUIDA, MESCOLATA AL  
RESIDENZIALE. ITALIA MERCATO  
APPETIBILE PER I PLAYER  
INTERNAZIONALI.

# SPIN-OFF DALLO STUDENTATO

di Giambattista Marchetto

**I**l campus si apre all'ibridazione e diventa hotel. E l'hotel scivola verso forme ibride di co-living. È la frontiera liquida di un business che sembra oggi trainante con potenzialità multicanale.

Se il mercato real estate dirotta attenzioni crescenti dalle strutture con destinazione uffici e retail verso il residenziale (che rappresenta oltre il 7% dell'investimento nel 2021, secondo dati **Cbre**), il mondo degli spazi condivisi e le nuove formule alberghiere miste (tra studentato, hotel e co-living) spingono verso progetti sperimentali. E la crisi legata al Covid ne ha mostrato la sostanziale resilienza.

## PIONIERI RESILIENTI

Chi nasce con l'ibridazione nel Dna è **The Student Hotel**. Fondata nel 2012, Tsh ha sede ad Amsterdam e oggi tutte le proprietà offrono un campus a uso misto con alloggi, bar, ristoranti, palestre, negozi al dettaglio, spazi per riunioni ed eventi e centri di coworking. Con più di 11 mila stanze in 15 città europee, Tsh intende offrire un'esperienza unica alla sua comunità internazionale. E pochi mesi fa il gruppo ha annunciato di voler avviare la costruzione di sette nuovi hotel nelle principali città di passaggio dell'Ue e di aggiungere quasi

SCENARI

3.000 camere al portafoglio esistente. “Fin dal primo giorno - osserva il CEO **Charlie McGregor** - il modello ibrido ha sconvolto il settore dell’ospitalità in Europa”. Qual è dunque la chiave del successo? “L’essere studenti a vita”, risponde con ironia il fondatore. Se il concept è nato dall’osservazione degli studenti, “oggi quella visione è diventata realtà e si è allargata - spiega - fino a comprendere tutti gli ospiti animati da uno spirito studentesco, dai viaggiatori esperti di design agli imprenditori della prossima generazione”. Ogni anno Tsh accoglie migliaia di ospiti negli ambienti costruiti appositamente o ricavati da edifici storici reinventati, offrendo spazi combinati per imparare, soggiornare, lavorare e divertirsi per una notte, una settimana, un mese o un anno. “Ogni iniziativa orientata agli ospiti, alle aziende del posto e alle comunità locali - aggiunge - è pensata e programmata per creare un impatto positivo sul quartiere di riferimento e per generare una cultura inclusiva. Ibrida ed elastica”. Il focus di Tsh è chiaro. “I viaggiatori di nuova generazione - rimarca MacGregor - rimangono più a lungo, uniscono il lavoro al tempo libero e si collegano di più con il quartiere e le comunità locali. Vediamo gli studenti come solo in una fase iniziale del loro sviluppo professionale, ecco perché non dovrebbero essere individuati singolarmente ma accolti come futuri Next Gen. Stiamo costruendo una comunità che condivide valori e interessi”. Durante la pandemia Tsh dichiara risultati migliori di molte altre società alberghiere tradizionali. “Grazie al modello ibrido - spiega McGregor - siamo stati in grado di aumentare rapidamente le prenotazioni di alloggi per studenti in un momento in cui viaggi turistici e aziendali sono scomparsi. Nonostante le restrizioni sui viaggi e la sospensione delle attività didattiche, abbiamo raggiunto una forte occupazione negli ultimi 18 mesi, anche in nuovi mercati dove avevamo appena aperto. Il test senza precedenti portato dalla pandemia ha dimostrato la resilienza e la natura meno volatile del modello di business ibrido”. Per l’anno accademico 2020/2021, Tsh ha raggiunto un tasso di occupazione del 51% in tutte le sedi e tipologia di camere. Con la ripartenza e l’allentamento delle restrizioni nel mondo, il gruppo vede una forte ripresa della domanda. Per il 2022 prevede di raggiungere

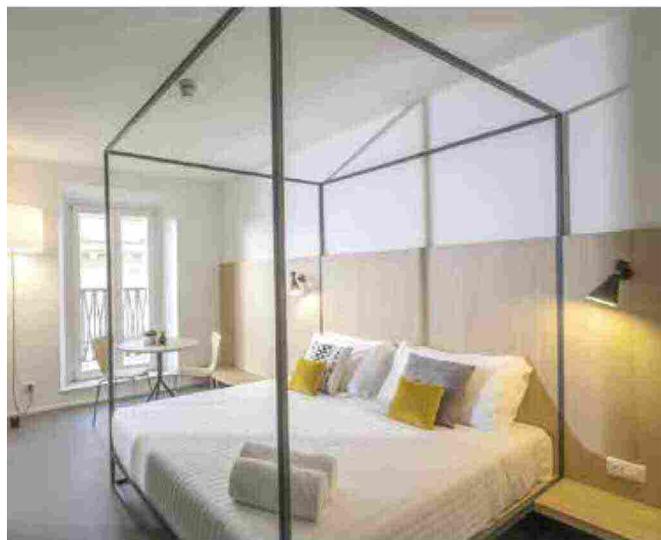
un’occupazione mista in tutto il suo portafoglio superiore all’80%. E quest’anno il gruppo inaugurerà altri tre hotel, ampliando la propria presenza in Europa e aprendo oltre 1.000 camere a Madrid, Barcellona e Tolosa. “Vorremmo sicuramente espanderci ancora in Europa - conclude il CEO -. La nostra presenza in Germania è molto limitata, l’Italia sta andando bene e per la Spagna qualche altro progetto potrebbe aiutare. La Francia rappresenta per noi una grande sfida mentre il Regno Unito è molto interessante perché probabilmente potremmo avere fino 10 Tsh solo a Londra”.



Dall’alto, il rendering del nuovo The **Student Hotel** a Roma e la lobby del Florence Lavagnini, aperto a Firenze dal gruppo guidato da Charlie McGregor

In apertura, l’area co-working di The **Student Hotel** a Bologna

SCENARI



Dall'alto, immobile che ospita il Camplus Turro a Milano, vista dalla terrazza del nuovo Camplus Hotel di Roma e una camera della struttura

### SVOLTA HOTELLERIE

Arrivando ai player italiani, **Camplus** attualmente è il primo provider in Italia nel settore dello student housing con un totale di 9mila posti letto in 13 città. “La nostra presenza – rimarca il CEO e founder **Maurizio Carvelli** – si articola su tutto il territorio italiano e in due città spagnole (Pamplona e una new entry a Siviglia). Puntiamo a raggiungere i 15mila posti letto in 5 anni crescendo con nuovi investimenti all'estero e in Italia”. Nell'indicare la chiave del successo su scala nazionale, Carvelli indica proprio il ‘modello italiano’, reso distintivo dall'intervento normativo. “La legge 338 – spiega – è stata illuminante nella definizione della qualità degli spazi da vivere e quindi delle opportunità di relazione e formazione da offrire agli ospiti. Con questo supporto legislativo è stato possibile per noi creare un vero modello di residenzialità dove la sostenibilità degli spazi fosse un plus. Col tempo questo ha permesso di fornire servizi di qualità che hanno dato forza al brand, così da avere una fiducia tale da poter crescere come stiamo facendo”.

Pur rimanendo focalizzata sullo student-housing, l'azienda ha segnato nel 2021 una svolta con l'apertura del primo **Camplus Hotel** nel centro di Roma. “Una soluzione disegnata su misura – rimarca Carvelli – per una generazione di giovani mobili e flessibili, secondo una visione che l'azienda ha maturato a contatto con gli studenti. Una nuova formula di ospitalità immersa nelle bellezze della città con 57 camere con vista sul Chiostro di Michelangelo e le Terme di Diocleziano, in posizione strategica vicino ai principali luoghi di interesse della capitale. Ma anche le nuove residenze-college aperte tra Bologna, Milano e Torino rappresentano una apertura all'ibrido e alla flessibilità verso cui tenderemo ancor di più”.

La ‘value proposition’ dell'ibridazione è precisa. “La riflessione alla luce di questi mesi – conclude il CEO – è che per fare crescere le persone ci voglia intorno un villaggio, una comunità che le accompagni. Gli studenti, i giovani lavoratori, i nuovi imprenditori e tutto il tessuto economico-sociale devono poter dialogare e confrontarsi tra loro, con professori, con colleghi e con imprese; sono le relazioni che rendono gli anni universitari unici e il post-università fruttuoso”. E il food è una frontiera cruciale: appena prima del Covid è

partito Hum.us, progetto di ristorazione che si declina in “cibo di qualità, personale di qualità e formazione di qualità”.

### IBRIDAZIONE LIVING

Il modello ibrido attira l'attenzione degli investitori, come dimostra l'ingresso del fondo americano **Starwood Capital Group** nel capitale di **DoveVivo**, oggi un piccolo colosso che si definisce una “co-living company”. Secondo quanto riportato da Il Sole-24Ore, se il punto di partenza è stata una piattaforma di co-living per studenti, in breve la società fondata da **Valerio Fonseca** e **William Maggio** ha espanso il proprio raggio d'azione sul settore living nel suo complesso, puntando sulla residenzialità a 360 gradi.

Anche il gruppo internazionale **Hines** – presente in 27 paesi con un portafoglio di asset del valore di 83,6 miliardi di dollari - il cui business si focalizza sulla rigenerazione urbana di complessi storici nel centro delle città (Milano in primis per l'Italia) declina il proprio segmento living su target differenti, tra cui lo student housing. E questo modello, con interventi di recupero immobiliari, favorisce “la crescita di comunità efficienti, sostenibili e inclusive”, come sottolinea **Mario Abbadessa**, senior managing director & country head di **Hines Italy**.

“Quello dello student housing è un segmento in cui crediamo molto e in cui investiamo da circa tre anni – evidenzia Abbadessa - forti dell'esperienza nel settore del living. Con una particolare attenzione all'impatto sociale dei nostri progetti, l'investimento negli studentati rappresenta una modalità per contribuire allo sviluppo del capitale umano”. Hines opera attraverso la controllata **Aparto**, operatore specializzato “in grado di anticipare le nuove esigenze dei ragazzi, non più orientati solo alla ricerca di un alloggio, ma piuttosto di campus universitari innovativi sul modello di quelli internazionali”. Oltre al recente investimento sul complesso di Manifattura Tabacchi a Firenze, il gruppo ha due progetti in sviluppo in zona Bocconi a Milano.

L'ibridazione - o meglio l'ispirazione - che ha in mente Hines e che viene gestita da Aparto si basa sui concetti di servizio e di esperienza. Le strutture Aparto ospitano infatti una comunità di studenti che viene sollecitata in termini culturali, sportivi e di intrattenimento, mettendo in rilievo il senso dell'esperienza.



SCENARI



Dall'alto, una camera nel campus Aparto Milan Ripamonti, foto aerea dell'ex Manifattura Tabacchi a Firenze e uno degli spazi comuni in Aparto Milan Giovanale