

# Abitare da studenti nel mercato privato dell'affitto

## Nodi, percorsi e strategie

Giuliana Costa, Tommaso Frangioni, | 29 luglio 2025

A un semestre di distanza dalla sua conclusione, questo contributo vuole fare nuovamente il punto sul percorso avviato e restituire alcuni dei risultati del progetto [StudMiHome](#). Innanzitutto, un rapido *recap* per chi avesse perso la “puntata precedente” su Welforum, [qui](#). StudMiHome è un progetto, attivo da ottobre 2023 a gennaio 2025, finanziato attraverso il fondo [Polisocial Award](#), l’iniziativa di responsabilità sociale del Politecnico di Milano. L’obiettivo del progetto era di indagare le fenomenologie dell’abitare studentesco in città, in concomitanza con le proteste delle Tende in piazza e di altre analoghe mobilitazioni studentesche contro il caro-affitti. In particolare, nel progetto ci siamo concentrati sull’analisi delle pratiche e delle traiettorie interne al mercato privato della locazione, che oggi assorbe quasi l’80% degli studenti e delle studentesse fuorisede, sia italiani che stranieri. Il progetto prevedeva anche la realizzazione di un pilota di servizio di orientamento e supporto legale, di cui diremo alla fine.

La ricerca è stata orientata da un approccio mixed-methods e multi-attore, realizzando varie azioni: una stima del numero di fuorisede basata su banche dati istituzionali rielaborate per correggerne alcune debolezze; un’attività continuativa di rassegna stampa per comprendere gli orientamenti del dibattito pubblico; interviste a testimoni privilegiati istituzionali (amministrazione del Politecnico di Milano coinvolta nel sostegno al diritto allo studio e ai servizi agli studenti) e a soggetti del mercato abitativo (agenti immobiliari, piattaforme immobiliari rivolte a studenti, enti del terzo settore, agenzie datoriali e sindacali); interviste in profondità a studenti del Politecnico, italiani e internazionali, per capire le loro traiettorie abitative seguendo il framework teorico degli *housing pathways* (Clapham 2005); una survey rivolta a studenti di diverse università milanesi – anche se principalmente ha interessato studenti del Politecnico – che ha raccolto 4.613 risposte valide, di cui 3.274 di studenti del Politecnico; una survey rivolta ad agenti immobiliari e una survey rivolta a proprietari immobiliari e sessioni di co-design con studenti.

Le attività del progetto si sono inserite in un filone di lavori emergenti nel contesto italiano (in altre regioni e città) che stanno indagando da varie prospettive disciplinari e con vari obiettivi di ricerca il tema dell’abitare studentesco. Le più recenti riflessioni si possono trovare nel numero monografico di *Autonomie locali e servizi sociali* (2/2024) e in una sessione di dibattito di *Archivio di studi urbani e regionali* (142/2015), nel Decimo Rapporto sulle città di Urban@it “L’università pubblica italiana per città e territori” (pubblicato da Il Mulino, 2025) o, ancora, nei materiali prodotti nel progetto biennale “LINUS – Living the university city. Student housing as drivers of changes”.

## Studenti a Milano: alcuni temi di analisi

### Domanda e offerta

Da un lato, la domanda di casa è in grande aumento. La popolazione studentesca che abbiamo stimato su Milano è poco inferiore a 74.000 unità, considerando università pubbliche e private e le Afam (le scuole di Alta Formazione artistica e musicale italiana). La localizzazione tende a concentrarsi nelle zone limitrofe alle università, ma sono ormai evidenti anche fenomeni di periurbanizzazione della popolazione studentesca verso i comuni di cintura.

Quello di Milano è un sistema universitario in crescita, con una forte spinta all’internazionalizzazione e, come vedremo, questo è rilevante nel delineare delle traiettorie e dei problemi specifici. È rilevante sottolineare l’eterogeneità degli studenti come gruppo sociale, composito nelle origini geografiche e sociali, nelle dotazioni economiche e di capitale sociale, nelle aspettative e prospettive future. Si deve dunque sfatare il mito che essi siano sempre e comunque “privilegiati”, come spesso li si definisce nel dibattito pubblico. Infatti, quello abitativo rappresenta un problema per molti e molte di loro. In generale, quello della *affordability* è il tema che viene richiamato con maggior frequenza, con 9 studenti su 10 che dichiarano di spendere per il proprio alloggio più di quanto ritengono di potersi permettere. La spesa media è pari a 607 euro (spese escluse) per una camera singola, dato che sottostima l’effettivo livello del mercato, che ormai secondo gli operatori commerciali si attesta sopra ai 700 euro mensili più spese.

A partire da quanto raccolto nell’alveo del progetto, possiamo individuare due aspetti che specificano questo dato: da un lato,

le spese abitative non si limitano al solo canone mensile di affitto. Si può invece sottolineare come, persino da prima dell'arrivo in città, "è tutto un pagare". Per gli studenti internazionali che necessitano del visto, già le procedure per richiederlo hanno, a Milano come altrove, un costo. La ricerca dell'alloggio – per quanto spesso inizi prima di arrivare in città – si rivela poi lunga (più di un quarto dei rispondenti alla survey ha impiegato oltre due mesi) e nel frattempo spesso ci si deve rivolgere a *short term rentals*, per definizione molto costosi, o a soluzioni di fortuna, perlopiù informali. A seconda del canale di ricerca, le spese di accesso all'alloggio possono essere piuttosto alte: le garanzie richieste e le spese di intermediazione sono assai elevate e assottigliano le risorse a disposizione, come hanno sottolineato gli studenti intervistati, fatto salvo il caso che non si incappi in una vera e propria truffa come, ad esempio, la richiesta di soldi per l'accesso a immobili che risultano poi inesistenti. Anche lasciare l'alloggio può diventare fonte di perdita economica, data la frequente contestazione di spese legate a danneggiamenti, la mancata restituzione di caparre, la richiesta di trovare un sostituto per poter andarsene o le condizioni capestro per lasciare l'appartamento. Inoltre, vi sono aspetti molto problematici sul fronte della qualità degli immobili (per il 67% degli studenti) e su quello degli aspetti relazionali e quotidiani nel "fare casa".

#### **Oltre l'affordability: qualità degli alloggi e la questione delle malepratiche**

Una quota consistente di rispondenti alla survey StudMiHome (67%) dichiara che le condizioni del proprio alloggio non sono soddisfacenti. Rispetto a questo possiamo sottolineare una dualizzazione del mercato della locazione, fra alloggi offerti a un costo (relativamente) inferiore, in pessime condizioni e spesso caratterizzati da titoli d'uso informali, e alloggi recentemente ristrutturati per accogliere studenti, molto più costosi e spesso gestiti da attori professionali (piattaforme di gestione immobiliare, grosse proprietà). Questo sta portando a una progressiva trasformazione del mercato abitativo, sempre più incentrato sulla stanza come sua unità fondamentale. Ciò permette di valorizzare la proprietà immobiliare attraverso il suo frazionamento, a scapito di alcune caratteristiche come la presenza di aree comuni (non esistono nelle case del 55% dei rispondenti) e la flessibilità degli spazi e la loro adattabilità a esigenze differenti di gruppi di coabitanti diversi. Un altro tema centrale è quello dell'informalità, soprattutto per quanto riguarda i contratti. Quasi un quarto dei rispondenti alla survey dichiara che almeno una volta è capitato che venisse richiesto – o imposto – di non stipulare un contratto regolare. Questo ha delle evidenti ripercussioni sul piano fiscale, ma soprattutto interessa notare come questo tenda a selezionare le persone sulla base della loro possibilità di fare a meno di un regolare contratto: logicamente, questa è una possibilità preclusa a chi è destinatario di una borsa di studio che finanzia almeno in parte l'alloggio, dunque ai soggetti che hanno una posizione di classe sfavorita. Questo, insieme al numero ridotto di borse di studio e di alloggi disponibili negli studentati pubblici rischia di riprodurre le disuguaglianze socio-economiche di partenza.

Quelle che abbiamo chiamato "malepratiche" investono due studenti su tre. Dalla survey emerge che circa il 35% degli studenti ha dichiarato di essere stato vittima di una truffa durante la ricerca di un alloggio, percentuale che sale al 54% tra gli studenti internazionali. Inoltre, sono gli studenti a più basso ISEE ad aver vissuto più spesso tale esperienza. Ma ciò che abbiamo rilevato e che deve essere posto all'attenzione dei policy maker – in primis gli Atenei – è l'impatto delle difficoltà affrontate per ottenere e restare il tempo sufficiente in una casa: tra coloro che hanno subito malepratiche, il 24,6% ha accumulato ritardi negli studi, il 39,9% ha avuto problemi psicologici e addirittura il 48,2% ha perso del denaro. Le interviste qualitative hanno permesso di approfondire tali difficoltà e i loro impatti, delineando percorsi talvolta molto problematici in un mercato che, in questi casi, abbiamo definito come "predatorio".

#### **Una proposta di servizio**

È evidente come la prospettiva dell'abitare studentesco sia diventata centrale nel novero di servizi che devono essere offerti a coloro che intraprendono un percorso di formazione terziaria. Del resto, in un paese come l'Italia, che ha una quota di laureati nella fascia 25-35 anni inferiore del 10% rispetto alla media dell'Unione europea, sembra ragionevole pensare che sia necessario un massiccio investimento nel sostenere l'accesso all'università, in termini di sostegno al diritto allo studio, di potenziamento del personale e anche di sostegno all'abitare. Infatti, la prospettiva di ricerca esplorata nel corso di questo progetto spinge verso una riconcettualizzazione dell'interazione fra diritto all'abitare e diritto allo studio. Nel corso del progetto, oltre alle attività di ricerca sono state immaginate e testate delle possibili direttrici di sviluppo di un servizio di orientamento e supporto legale. Orientamento per favorire l'abbattimento delle barriere linguistiche e culturali che rendono particolarmente critica la situazione degli studenti internazionali, soprattutto quando provenienti da paesi a basso reddito e non interni agli accordi di libera circolazione europei, e per guidare – e in un certo senso anche "formare" – al mercato dell'affitto un po' tutti coloro che si apprestano a vivere a Milano. Sul sito del progetto si trovano tutti i materiali di carattere informativo. Il servizio di supporto legale, realizzato in collaborazione con [Federconsumatori Milano](#), è cruciale nel sostenere gli studenti rispetto alle condizioni spesso inique e vessatorie che incontrano nel mercato della locazione, fornendo uno strumento che permette di ridurre le asimmetrie informative e di potere nei confronti dei proprietari, siano essi privati o aziende. Il progetto pilota ha permesso di comprendere come sia importante intercettare e anche prevenire episodi di

malessere e difficoltà legate alla casa vissuti dai giovani che vengono a studiare in città e che giocoforza si trovano a competere in un mercato abitativo molto teso e competitivo. Crediamo che la partita della casa sia cruciale e stia diventando dirimente nella scelta dell'università o scuola in cui iscriversi e benché ad ora non rientri tra le competenze di queste ultime, lo dovrebbe diventare sempre di più, visto che si tratta di attori centrali nei contesti urbani. Lo *scaling up* del servizio testato nel progetto permetterebbe di concentrare le risorse e - pur senza mettere alloggi a disposizione, compito arduo - di dare alcune risposte agli studenti universitari fuori sede.