



Brainville Student Housing Italia

Business Plan per Investitori

Un'opportunità di investimento nel settore immobiliare più dinamico d'Italia



Chi è Brainville: Progetto e Promotore

Brainville è un progetto innovativo promosso dal gruppo proprietario di **Swadeshi Hotels**, gruppo alberghiero italiano con decenni di esperienza nel settore immobiliare e turistico, e, gestito da Managers di livello internazionale.

Società Veicolo

Brainville SPA, Napoli. Capitale sociale €1.000.000, P.IVA 09280751216. Sito ufficiale: www.brainville.it, Presidente: dott. Carmine Mandola
Email: carmine.mandola@brainville.it - Founder: dott. Nicola Ciccarelli Email: n.ciccarelli@crbconsulting.it

Background del Promotore

Il gruppo Swadeshi è titolare di immobili alberghieri per oltre **1.000 camere in 7 regioni d'Italia**. Esperienza consolidata nello sviluppo immobiliare e gestione alberghiera.

Missione e Visione

Trasformazione del panorama dello student housing italiano offrendo campus residenziali che integrano **sostenibilità ambientale, inclusività, tecnologia avanzata e comunità studentesca attiva**.

Focus ESG

Strutture eco-friendly con tecniche innovative, spazi accessibili per diverse esigenze, integrazione IoT e domotica, aree comuni per favorire interazione e collaborazione tra studenti. Le strutture sono tutte realizzate rispettando i principi del DNSH (Do No Significant Harm).

L'opportunità di mercato è straordinaria

Il mercato dello student housing in Italia rappresenta una delle opportunità di investimento immobiliare più promettenti del Paese. Con **1,9 milioni di studenti universitari** e un **tasso di copertura di appena il 4,5%** contro una media europea del 20-30%, il divario domanda-offerta è evidente.

Attualmente esistono solo 85.000 posti letto gestiti professionalmente, mentre la domanda potenziale supera i 600.000 studenti fuori sede (circa il 32%). Questo gap strutturale crea un'opportunità unica per investitori che vogliono entrare in un settore ad alta crescita con rendimenti stabili e prevedibili.



1,9 milioni

Studenti universitari
(+3% anno su anno)

Solo 4,5%

Tasso di copertura
vs 30% Regno Unito

32%

Studenti mobili
(fuori sede)

500.000+

Posti letto mancanti
(gap domanda-offerta)

€25,2 Mld

Mercato europeo student housing previsto entro 2030

85.000

Posti letto attuali in Italia (gestiti professionalmente)

La crescita del mercato è sostenuta da trend strutturali

5%

Internazionalizzazione

L'internazionalizzazione delle università italiane porta un flusso crescente di studenti stranieri, attualmente al 5% del totale e in aumento. La mobilità interna continua a crescere con studenti che si spostano dal Sud verso i poli universitari del Nord.

+4,6% annuo

Crescita studenti universitari

€310M

Investimenti Privati

Gli investimenti privati hanno raggiunto €310 milioni nel 2024, con oltre il 70% di capitale straniero (Fondi esteri da Europa e Asia). Il settore rappresenta il 45% degli investimenti residenziali totali, confermando l'attrattiva internazionale del mercato italiano.

70%+

Capitale da investitori internazionali

€1,2Mld

Supporto PNRR

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza stanziava 1,2 miliardi di euro per creare 60.000 nuovi posti letto entro il 2026, validando l'importanza strategica del settore e creando un effetto moltiplicatore per investimenti privati.

60.000

Nuovi posti letto potenziali entro 2026

Popolazione studentesca in crescita nel breve termine

338.893

Immatricolazioni 2024/2025

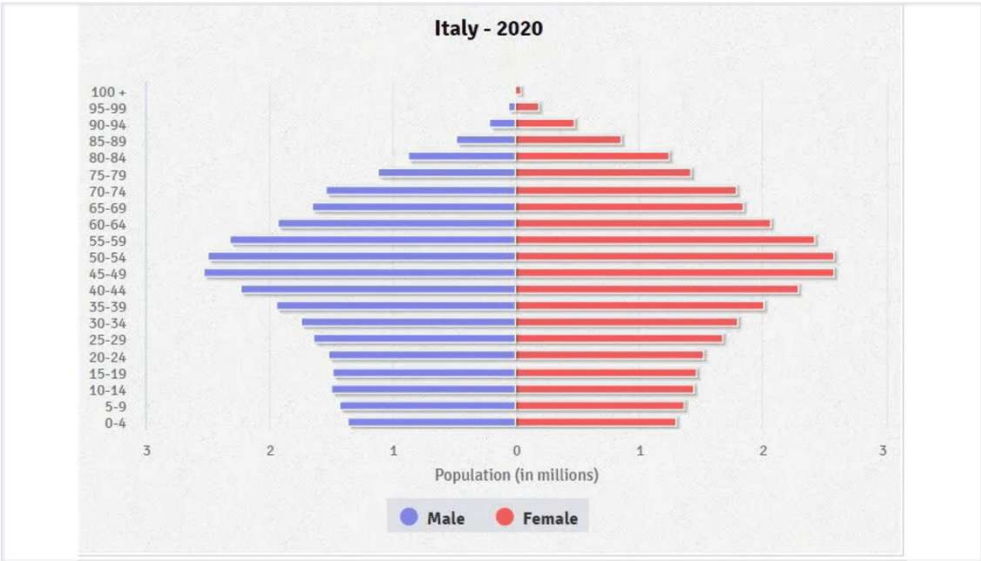
+5,7%

Crescita rispetto 2023/2024

1,9M

Studenti universitari totali

STRUTTURA DEMOGRAFICA ITALIA



La piramide demografica mostra una concentrazione interessante nella fascia 20-30 anni, target primario per student housing.

CRESCITA IMMATRICOLAZIONI 2024/2025 PER AREA GEOGRAFICA

Area	Immatricolati
NORD	+ 2,0%
CENTRO	+ 14,0%
SUD	+ 6,1%
Studenti Internazionali	+4,6%
16.850 immatricolati (5% del totale)	Crescita annua

Finestra di opportunità 2025-2027: La crescita delle immatricolazioni (+5,7%) e l'aumento degli studenti internazionali (+4,6%) creano condizioni favorevoli per lo sviluppo del portfolio nel breve termine.

Distribuzione delle opportunità (fonte: Idealista)



La distribuzione geografica evidenzia la concentrazione delle opportunità nei poli universitari del Nord Italia, dove domanda e capacità di spesa sono più elevate.

Concentrazione geografica

75%

Nuovi progetti al Nord

Milano

120.000

Gap posti letto

€700-800/mese

Canone medio stanza singola privata (senza utenze e servizi)

Roma

65.000

Gap posti letto

€600-700/mese

Canone medio stanza singola privata (senza utenze e servizi)

Bologna

47.000

Gap posti letto

€550-650/mese

Canone medio stanza singola privata (senza utenze e servizi)

Padova

40.000

Gap posti letto

€500-600/mese

Canone medio stanza singola privata (senza utenze e servizi)

Torino

50.000

Gap posti letto

€500-600/mese

Canone medio stanza singola privata (senza utenze e servizi))

Chiaramente i prezzi tendono ad aumentare notevolmente se ci si avvicina al centro in città' come Milano e Roma, ed anche se consideriamo monolocali o bilocali).

Il caro affitti alimenta la domanda di soluzioni professionali

IL PROBLEMA

+8,5%

Aumento medio affitti 2025
in tutta Italia

Il mercato degli affitti privati è in crisi con aumenti che rendono sempre più difficile trovare alloggi adeguati e accessibili. Gli studenti affrontano canoni crescenti, contratti poco trasparenti e standard abitativi variabili e poco confortevoli.

Milano: €750/mese medio

Bologna: €600/mese medio

Padova: €550/mese medio

Roma: €650/mese medio



Questa situazione crea un'opportunità per operatori professionali che offrono **soluzioni all-inclusive, trasparenti e di qualità**. Gli studentati moderni rispondono a un bisogno reale: sicurezza, prevedibilità dei costi, servizi integrati e comunità.

Costi trasparenti

Pacchetti all-inclusive senza sorprese

Servizi integrati

Wi-Fi, palestra, sicurezza, community

Alta retention

60%+ studenti rinnovano per l'anno successivo

Premium pricing

Disponibilità a pagare per qualità garantita

La strategia di sviluppo si concentra su acquisizione, riqualificazione e costruzione ex novo

La strategia privilegia l'**acquisizione di immobili esistenti da riconvertire** in student housing moderno, contribuendo alla riqualificazione urbana. Questo approccio riduce i tempi di sviluppo e i rischi costruttivi rispetto a nuove costruzioni.

Dimensione Ideale

200-500 posti letto

Criteri di Selezione Asset

- Posti letto per struttura, dimensione ottimale per economie di scala e gestione efficiente
- Location strategica in città universitarie target
- Distanza 5-15min da campus universitari principali
- Accessibilità trasporti pubblici (metro, tram, bus)
- Stato immobile compatibile con riconversione economica
- Potenziale net yield >5% a regime
- Conformità urbanistica e autorizzazioni fattibili
- Focus su immobili ex-uffici, ex-alberghi o residenziali da ristrutturare in zone ben collegate ai poli universitari.



Pipeline Sviluppo Triennale

Anno 1

650

posti letto
2 strutture

Anno 2

550

posti letto
2 strutture

Anno 3

700

posti letto
2 strutture

Anno 4

700

posti letto
2 strutture

Totale Portfolio potenziale 2.600 posti letto | 8 strutture

Sostenibilità e Efficienza Energetica

Classe Energetica A+++

Tutti i progetti Brainville raggiungono la classe energetica A+++, il massimo livello di efficienza energetica. Miglioramento da F/G a A+++.

Pannelli Solari e Fotovoltaico

Integrazione di pannelli solari e impianti fotovoltaici per l'autonomia energetica. Cogenerazione e scambiatori di calore.

Materiali Eco-Friendly

Utilizzo di materiali naturali della tradizione con alto contenuto tecnologico. Costruzioni a secco per rapidità e qualità.

DNSH

Rispetto dei sei principi ambientali: efficienza energetica, analisi dei rischi climatici, installazione di sistemi di recupero acque, utilizzo materiali facilmente smaltibili, impatto minimo di rumori e polveri, progettazione spazi verdi.

NZEB - Zero Energy Buildings

Edifici a consumo energetico quasi zero. Progettazione bioclimatica e utilizzo di risorse rinnovabili integrate negli impianti.

Adeguamento Sismico

Interventi di adeguamento sismico post-terremoto 2012. Strutture sicure e moderne.

Ventilazione Naturale

Involucro intelligente con buon isolamento termico. Accorgimenti tecnici per efficienza energetica e comfort abitativo.

Finanziamento PNRR

Decreto Ministeriale n. 481

Finanziamento PNRR per la realizzazione di residenze universitarie.

Target 1^ round entro il 30.06.2026 – Target 2^ round entro il 31.12.2027 (seguendo la variazione normativa in corso presso il MUR).

Obiettivo

Realizzare 2.600 posti letto di qualità in 8 città italiane (Calvanico, Padova, altre in corso di trattativa) con standard qualitativi elevati.

Timeline

Nr. 4 Decreti ministeriali approvati.

Innovazione

Sostenibilità NZEB, classe energetica A+++, adeguamento sismico, smart living, servizi all-inclusive per studenti.

Interesse Pubblico

Ai sensi della Legge n° 56/2024, student housing è considerato intervento di interesse pubblico. Permessi di costruire in deroga.

Impatto Sociale

Supporto a studenti italiani e internazionali. Inclusività con quote DSU e studenti meritevoli. Accesso all'istruzione superiore.

Gestione

BRAINVILLE SPA (CF 09280751216) è il soggetto proponente.

Conclusioni: Opportunità Strategica

Brainville rappresenta un'**opportunità unica e tempestiva** nel mercato italiano dello student housing, con tutti gli elementi per un successo sostenuto.

✅ Fattori di Successo

Mercato in crescita con gap domanda-offerta significativo. Promotore solido con esperienza consolidata. Finanziamenti pubblici approvati (€24M PNRR). Modello redditizio validato (Ebitda 35%). Strategie di crescita chiare e realizzabili.

🎯 Timing Favorevole

Mercato in rapida crescita post-pandemia. Supporto pubblico significativo tramite PNRR. Bassa competizione diretta in città secondarie. Finestra di opportunità 2025-2029 per sviluppo importante.

🚀 Prossimi Passi

Generazione CUP per finanziamenti PNRR. Lancio brand awareness e partnership universitarie. Completamento permessi urbanistici. Avvio simultaneo 2 cantieri. Pre-booking studenti per anno accademico 2026/27.