



I quartieri
residenziali
dove i prezzi
delle case
aumentano
sempre di più

B&b, affitti di periferia l'iperturismo arriva a Montesacro e Ostiense

I risultati di uno studio della società immobiliare Brixia: aumenti fino al 20% dei prezzi. Casal Bertone, Centocelle, Pigneto coinvolti

di **MARINA DE GHANTUZ CUBBE**

Dopo aver saturato il centro storico, il mercato delle locazioni brevi si sta spostando verso i quartieri residenziali della periferia e i Comuni della prima cintura metropolitana, modificando anche gli equilibri del mercato degli affitti. È la fotografia che emerge da una recente indagine di Brixia, società immobiliare secondo cui le notti prenotate fuori dal centro sono aumentate del 193 per cento in un anno. Nelle aree di nuova espansione, parallelamente, i canoni per i residenti sono cresciuti fino al 29 per cento.

Il fenomeno, secondo i dati raccolti dalla società, non riguarda più soltanto le zone tradizionalmente interessate dall'overtourism. Centocelle, Pigneto, Ostiense, Casal Bertone, Montesacro-Talenti e il Tecnopolo Tiburtino sono tra le aree in cui si concentra la nuova pressione della domanda turistica.

La trasformazione parte però dal cuore della città. Nei rioni del centro storico la capacità ricettiva ha raggiunto 122.168 posti letto, contro 115.821 residenti. «Quando l'offerta di posti letto cresce più della domanda, l'overtourism produce una bolla di invenduto», sostiene Andrea Antoniucci, ceo e fondatore di Brixia. Secondo la società immobiliare, nell'estate 2026 a Roma circa 6.000 strutture turistiche sarebbero rimaste senza prenotazioni, con una parte dell'offerta costretta a ridurre le tariffe.

È al di fuori del centro che si concentra ora la crescita più rapida. La cintura metropolitana, dove vivono oltre 4,1 milioni di persone, è diventata una destinazione per soggiorni che raggiungono anche i 5 giorni.

Nei quartieri già citati, i prezzi delle abitazioni di nuova costruzione sono aumentati del 20,9% negli ultimi cinque anni perché l'aumento della domanda turistica si sovrappone a quella residenziale e contribuisce a rendere più conteso un patrimonio abitativo già ai minimi termini, tra abitazioni già occupate e appartamenti tenuti vuoti dai proprietari.

Mentre la competizione tra domanda residenziale e turistica si estende progressivamente fuori dal centro rendendo complicato l'acquisto di una casa, anche i canoni degli affitti aumentano: per Brixia la capacità di spesa delle famiglie romane è ormai sottoposta a una pressione crescente che è anche preoccupante.

«La narrazione di un overtourism confinato tra piazza di Spagna e Trastevere è superata», sostiene Antonucci. «La nuova emergenza si gioca anche a Centocelle, Casal Bertone, Ostiense e nella cintura

I NUMERI

193%

Gli affitti brevi

Nelle zone come Centocelle, Pigneto, Ostiense, Casal Bertone, Montesacro-Talenti e il Tecnopolo Tiburtino il numero di annunci di affitti brevi è aumentato del 193% in un anno a un ritmo otto volte superiore a quello registrato in media nella Capitale

29%

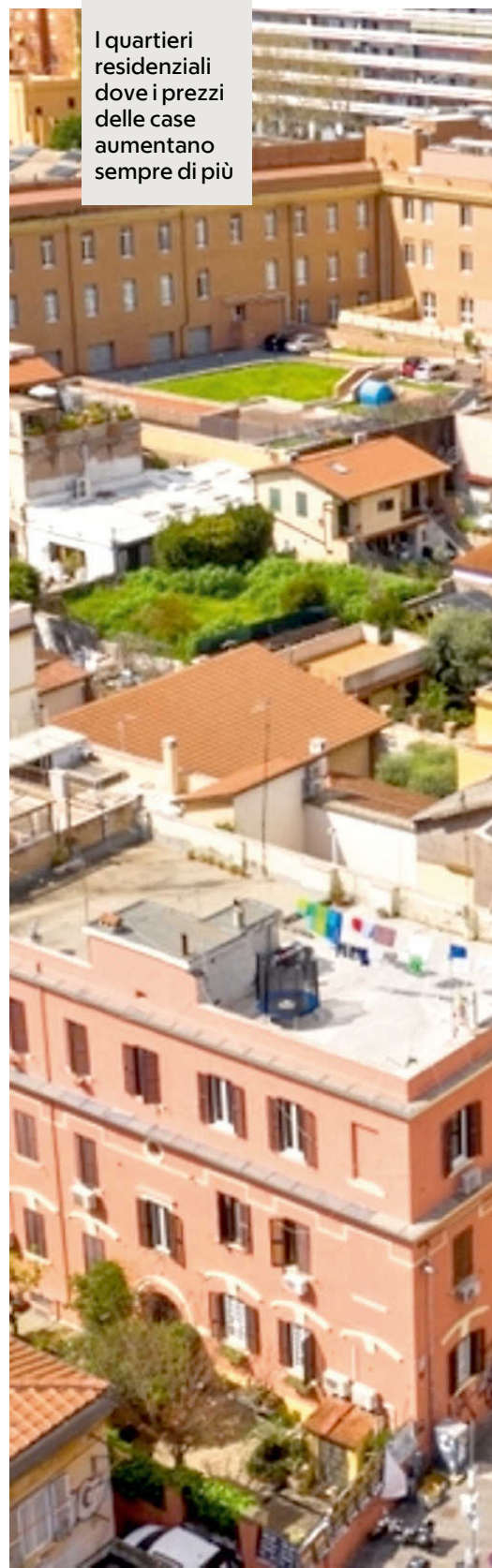
Gli affitti

Con la diminuzione delle case disponibili sia in centro storico sia nelle zone più periferiche, i prezzi degli affitti sono aumentati del 29% motivo per cui secondo la società immobiliare Brixia il rischio è che i romani vengano espulsi anche da questi quartieri fino ad ora considerati residenziali

metropolitana». Per Brixia, la risposta dovrebbe passare da una regolamentazione degli affitti brevi calibrata sui singoli quartieri, per evitare che la crescita dell'offerta turistica finisca per comprimere ulteriormente quella destinata ai residenti. Il Campidoglio sta lavorando al Regolamento sugli affitti brevi proprio per evitare che le zo-

ne che sono ormai sature possano continuare a spopolarsi di residenti in favore di alloggi turistici, pieni o vuoti che siano. Ma più il tempo passa, più il rischio è che ad essere sature siano anche le zone in cui fino a poco tempo fa nessuno avrebbe pensato di vedere girare trolley.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

di **GIULIA MARZIALI**

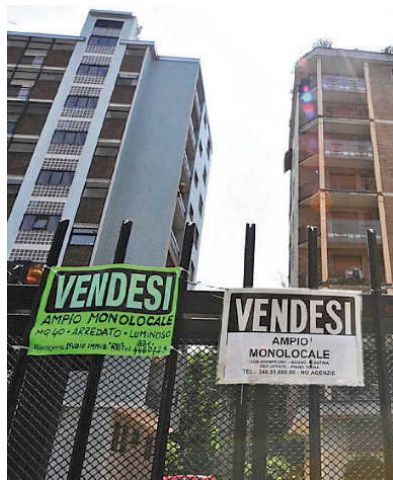
La testimonianza di
Filippo Marzulli, 28 anni:
“Ho iniziato da Talenti e
sono arrivato fino a
Torresina: prezzi folli”

Dopo più di un anno e mezzo di ricerche sono arrivato al limite. Mi sento frustrato, saturo. Comprare casa è diventato impossibile, i prezzi continuano a salire e non parlo neanche del centro ma delle periferie». Filippo Marzulli ha 28 anni, lavora come impiegato e dal 2024 cerca un piccolo appartamento da comprare. Nel frattempo vive in affitto, in un bilocale nel quartiere Africano per il quale paga 1.200 euro al mese. Ma a dicembre il contratto scadrà e Filippo dovrà trasferirsi altrove.

Quante case ha visto e dove ha cercato?

«Ho iniziato da Montesacro e Talenti, poi mi sono spostato tra

“Ho visto cento appartamenti ma comprare resta impossibile”



Tiburtina, Casal Bruciato e Casal Bertone. Ho guardato anche a Conca d'Oro, Nuovo Salario e Tufello. Ne avrò viste un centinaio e ogni volta c'era qualcosa che non andava. A partire dal prezzo: ormai per un mono o bilocale si arriva facilmente a 5-6 mila euro al metro quadro. E spesso bisogna aggiungere lavori da fare o problemi del condominio».

Ha provato anche più lontano?

«Sì, sono arrivato fino a Casal Monastero e Torresina. Ma i prezzi sono aumentati anche lì. Puoi trovare una casa di 90 metri quadrati a più di 300 mila euro. E se vai così lontano devi mettere in conto la macchina, la benzina, il traffico e il tempo perso ogni giorno. Quello che risparmi sulla casa lo spendi per andare al lavoro».

Qual è stata la casa che l'ha colpita di più?

«Una di circa 58 metri quadrati commerciali sulla Tiburtina, a oltre 330 mila euro. Era al quinto piano, con i soffitti bassi e da sistemare. Io sono alto e

praticamente sbattevo con la testa. D'estate sarebbe stata un forno e d'inverno un frigorifero. Quando l'ho vista non ci volevo credere. Poi ce n'è stata un'altra, vicino Villa Chigi: 48 metri quadrati a 360 mila euro. Ma non mi stupisce più nulla».

Quando il prezzo scende, cosa si trova?

«Case da rifare da zero. Sulla Tiburtina avevo trovato un appartamento a 240 mila euro ma era completamente da ristrutturare: impianto elettrico, infissi, bagno. E anche quando trovi un immobile in condizioni migliori possono esserci altre spese. A Conca d'Oro c'era un bilocale a circa 320 mila euro ma il palazzo aveva problemi al tetto...»).

Quanto rimangono sul mercato quelle più accessibili?

«Pochissimo. Se sui vari siti web esce una casa a 280 mila euro, ben tenuta e in una buona zona, può durare anche solo ventiquattro ore. Se non riesco a trovare, dovrò tornare dai miei genitori».

© RIPRODUZIONE RISERVATA