



PIZZA SURGELATA. MA CHI DECIDE I TEMI DELLA MATURITÀ È MATURO?

Mattia Feltri, Andrea Lucatello, Riccardo Quadrano

ASCOLTA

Economia

informazione pubblicitaria

TIM

Pronti. **WiFi. Via!**DA **24,90€**
al meseTIM WIFI CASA
PER CLIENTI MOBILI

SCOPRI DI PIÙ

Entro il 28/06/2025. Copertura e condizioni su tim.it

CONTENUTO PER GLI ABBONATI

Le suore battono Airbnb. L'effetto Giubileo è negativo, a Roma il mercato degli affitti brevi arretra

di Alfonso Raimo +

Non solo non c'è il boom, ma i primi sei mesi segnano un calo. Tre analisti del settore – Marco Celani (Aigab); Andrea Napoli (Locare); Mario Breglia (Scenari Immobiliari) – ci aiutano a capire cosa è andato storto tra turismo religioso, crisi internazionali e strategie commerciali. "Molti turisti religiosi sono andati nelle strutture della Chiesa o hanno preferito il mordi e fuggi"

18 Giugno 2025 alle 11:16

[PARTECIPA ALLA CONVERSAZIONE](#)

Segui i temi

casa +

giubileo +

vaticano +



Flop Giubileo. A metà 2025, le aspettative di chi confidava nell'effetto dell'anno Santo sulla domanda di affitti brevi a Roma sono andate in gran parte deluse. La domanda è addirittura calata dell'8 per cento rispetto all'anno precedente. E tanti proprietari stanno tornando verso forme di affitto più a lungo termine. Tre analisti del settore – Marco Celani, presidente dell'Associazione dei gestori di locazioni brevi; Andrea Napoli, fondatore e ceo di Locare; Mario Breglia, presidente dell'istituto di ricerche Scenari Immobiliari – ci aiutano a capire cosa è andato storto tra turismo religioso, crisi internazionali e strategie commerciali. La speranza degli operatori è che l'estate inverta la tendenza. Intanto un effetto si è già avuto: le aspettative gonfiate si sono scaricate sul prezzo degli immobili, sia di vendita che di affitto, con aumenti considerevoli. La bolla ha preceduto il flop.

informazione pubblicitaria



Esploriamo ogni giorno nuove strade in immunologia.

Transforming patients' lives through science™

Bristol Myers Squibb

/ VIDEO DEL GIORNO /

Il Comune di Roma ha appena deciso di istituire una task force per contrastare la proliferazione incontrollata di case destinate alla ricezione extra-alberghiera e in particolare agli affitti brevi. Ma prima che il team del Campidoglio entri in azione, il business potrebbe sgonfiarsi, o almeno ridimensionarsi di molto. Se le analisi entusiastiche di un anno fa fossero attendibili, dopo sei mesi dall'apertura della porta Santa, e ad estate inoltrata, di appartamenti in offerta a Roma ce ne dovrebbero essere pochi. E invece basta una ricerca su qualsiasi piattaforma di locazione a breve termine – da Airbnb a Booking a Expedia – per scoprire che l'offerta è tutt'altro che satura.

I primi tre mesi del 2025 sono andati male. Nel solo mese di febbraio gli annunci di affitti brevi che nel corso dell'anno, hanno avuto almeno una prenotazione, sono diminuiti da 21.896 del 31 gennaio a 19.988 del 28 febbraio, l'8,7 per cento in meno, secondo i dati dell'Associazione dei gestori di locazioni brevi, Aigab. E anche i dati più recenti non contraddicono questa tendenza, come spiega all'Huffpost Marco Celani, presidente di Aigab e amministratore delegato di Italianway, azienda tra le più grandi del settore. “I dati del nostro osservatorio ci dicono che attualmente sul mercato romano sono disponibili 22mila case per affitti brevi. In un anno si è assistito a un calo consistente, dell'8 per cento del tasso di occupazione. Questo significa che ogni 100 'notti' vendute nei primi sei mesi del 2024, ora si vende l'8 per cento in meno”. L'effetto Giubileo non c'è stato. “Di più: c'è stato un effetto Giubileo al contrario, perché molti turisti religiosi sono andati nelle strutture della Chiesa o hanno preferito il mordi e fuggi, senza pernottamento. Ma intanto questo tipo di turismo ha scoraggiato il turismo tradizionale. Molti hanno pensato: vado a Roma quando sarà finito il Giubileo”.



Entrano in gioco più fattori. Gli eventi dell'anno giubilare hanno portato a Roma milioni di pellegrini. Cinque milioni e mezzo da gennaio a maggio, calcola l'Università Cattolica del Sacro cuore. Ma questi non hanno influito come ci si aspettava sulla domanda di affitti brevi.

Mario Breglia, dell'istituto Scenari Immobiliari spiega che "il turismo religioso ha una sua dinamica separata. Si tratta di pellegrini che prenotano con largo anticipo e si rivolgono a strutture ad hoc, come Romana Pellegrinaggi, tra le più note. Anche quando c'è stato un picco di questo tipo di turismo, tra aprile e maggio, per la morte di Papa Francesco e l'insediamento di Leone XIV, i flussi hanno inciso poco sugli affitti brevi. Ci si aspetta, invece, che sia l'estate a portare al tutto esaurito, con un andamento sostenuto almeno fino a novembre. Ma fino ad oggi il turismo religioso non ha alimentato il mercato degli affitti brevi. Sono due mondi che convivono nella stessa città ma non si toccano".

Se i pellegrini non alimentano la domanda di case per affitti brevi, può accadere invece che le strutture religiose rispondano anche alla richiesta di turisti che si muovono per una motivazione religiosa, ma non solo per quella. Facciamo una prova. Prenotiamo una camera per un giorno dal 17 al 18 giugno con ospitalitareligiosa.it, una piattaforma che gestisce 140 strutture nell'area interna al raccordo anulare. Chiediamo due posti letto all'istituto delle Orsoline di San Carlo, nella zona di Piazza Bologna, a ridosso del centro. Ci dichiariamo interessati ad eventi dell'anno giubilare. La risposta arriva in pochi minuti: il prezzo è di 80 euro più due tasse di soggiorno, in totale 92 euro. Esattamente nella stessa area, Airbnb offre sei stanze con la stessa tipologia di servizi, con prezzi che vanno da 94 euro a 137 euro, tasse incluse. Fuori dal centro città, dunque, non c'è overtourism, non c'è sovraffollamento. L'offerta è abbondante, i prezzi sono leggermente più vantaggiosi presso la struttura delle suore, ma gli affitti brevi sono disponibili e di poco più cari.

/ LEGGI ANCHE /

Gianluca Caramanna: "Gli affitti brevi sono un valore aggiunto per i centri storici. Via le keybox, meglio il riconoscimento facciale"

Papa testimonial. Leone XIV mette la faccia sulla raccolta fondi del Vaticano

I cattolici litigano sul fine vita, nel dubbio il governo non fa nulla

Diventa green persino la Basilica di San Pietro

/ HOME /



Breglia sottolinea che il problema delle case messe in locazione è che spesso non incrociano i flussi turistici. "Roma, come Madrid, Barcellona e Parigi è meta di turismo straniero, in particolare quello americano. Su questo, paradossalmente, ci aiutano le crisi internazionali. I turisti americani, ad esempio, non possono andare in Russia, non vanno in Medio Oriente... si dirigono prevalentemente in Europa, da noi, in Francia e in Spagna. Ma le case in locazione difficilmente intercettano questi turisti, perché vanno in centro, e sono disposti a pagare canoni alti. Si dirigono allora verso le strutture alberghiere o verso il turismo residenziale di fascia alta del centro città. Molte case per gli affitti brevi, invece, sono nella cintura esterna al centro cittadino. Spinti dalle attese create dal Giubileo, l'offerta di abitazioni per turisti è cresciuta moltissimo. Si tratta della classica casa riadattata per farne una struttura ricettiva o comprata ad hoc per questo fine. Ma in quei quartieri il turista straniero difficilmente va, oppure va meno di quanto sia considerato redditizio. Così l'offerta è superiore alla domanda".

Chi ha confidato nel mercato degli affitti brevi non ha fatto un buon affare? "Dipende dall'entità dell'investimento. Ma mediamente chi ha comprato un immobile a questo fine probabilmente no, non ha fatto un affare. In particolare chi ha pensato di improvvisarsi gestore ha fatto male i calcoli. I costi di gestione sono alti, e sono alti anche quelli di manutenzione. Il tasso di redditività è del 3,5 per cento. Questo significa che è probabilmente più conveniente investire in Bot e Btp. Ha fatto un affare, invece, chi ha venduto, perché ha lo ha fatto a prezzi più alti, che risentivano anche delle aspettative sul Giubileo", spiega ancora Marco Celani.



"È pericolosissimo bombardare le centrali nucleari"

Intervista con il docente del Politecnico di Milano, grande esperto di impianti nucleari. Se Israele colpisse e danneggiasse le centrali nucleari in Iran provocherebbe un'altra Chernobyl. Bombardare gli impianti di arricchimento dell'uranio ha conseguenze potenzialmente mortali, ma soltanto per chi sta vicino. Il sito di Khorab colpito stamani? "È ancora in costruzione"

/ di Roberto Giovannini

GUERRA SPORCA
L'Iran buca le difese in 4 aree. Colpito ospedale a sud: l'indignazione di Israele. L'Idf bombarda il reattore di Arak, l'Aiea protesta

Trump ha una gran voglia di sganciare la bomba

/ di Nadia Boffa

Infatti anche se le attese sono state deluse, un effetto sul mercato immobiliare lo hanno comunque prodotto. Lo ha calcolato la piattaforma Locare, insieme a Mari Team Immobiliare. Delle 17.159 compravendite che ci sono state a Roma nel primo semestre del 2024, il 40 per cento era motivata dall'opportunità di destinare la struttura alla micro-ricettività. Una parte significativa di queste compravendite si è concentrata nelle zone interessate da progetti di riqualificazione legati al Giubileo. Qui c'è stato un sostenuto aumento dei prezzi degli immobili, dall'8,5 per cento del quartiere Prati – ad esempio – al 5,8 del Flaminio, al 6,2 per cento di Ostiense. Parallelamente l'Osservatorio di Immobiliare.it Insights calcola che ad aprile 2025 gli affitti – transitori e 4 più 4 – a Roma sono aumentati del 10,9 per cento rispetto all'anno precedente. Un aumento rilevante e indipendente dagli interventi di riqualificazione del Giubileo. Il miracolo, in questo caso, è riuscito.

Allo stato, è in atto uno spostamento dagli affitti brevi a quelli a lungo termine. Andrea Napoli ceo di Locare e autore del saggio Grammatica dell'affitto (Mondadori) spiega che "tanti delusi dal mercato degli affitti brevi si stanno orientando nuovamente su forme di affitto più tradizionali, come quello per studenti, o i contratti transitori. Quest'ultima forma di contratto, ad esempio, a Roma registra un aumento dell'offerta del 27 per cento". Senza il miracolo, il pentimento.

Segui i temi

casa



giubileo



vaticano



Parla con noi Seleziona l'autore ▼



PARTECIPA ALLA CONVERSAZIONE

di Giulia Della

Le destre vogliono 10 mila riservisti militari. Il Pd dice no: "Valorizziamo la Croce Rossa"

/ di Giulio Ucciero

informazione pubblicitaria

TIM

**Pronti.
WiFi.
Via!**



DA **24,90€**
al mese

TIM WIFI CASA

PER CLIENTI MOBILI

SCOPRI DI PIÙ

Entro il 30/06/2025. Copertura e condizioni su tim.it