



Roma 2014-2024: mercato immobiliare e strutture ricettive tra crisi e inflazione + focus Airbnb 2025

Introduzione

Questo report offre un'analisi multidimensionale del mercato immobiliare e ricettivo di Roma, indagando le dinamiche economiche, territoriali e sociali attraverso tre fonti istituzionali complementari:

- **OMI** (Osservatorio Mercato Immobiliare): una radiografia dei valori di vendita e locazione (2014-2024) in 30+ zone, con focus su pressione abitativa e impatto dell'inflazione.
- **SUAR** (Sportello Unico Attività Ricettive): l'evoluzione delle strutture ricettive comunali, con un'inedita comparazione pre/post-Covid che svela criticità nei metodi di censimento.
- **Airbnb**: uno studio sulla sharing economy, tra concentrazione della proprietà, pricing strategy e comfort abitativo, con dati aggiornati a marzo 2025.



L'approccio innovativo unisce:

- ✓ Dati ufficiali (Agenzia delle Entrate, Comune di Roma) e open data (Inside Airbnb)
- ✓ Visualizzazioni interattive con drill-down territoriale e temporale
- ✓ Rilevazione di anomalie nei dataset e best practice per la loro interpretazione

Obiettivo: fornire a istituzioni, investitori e ricercatori strumenti per:

- Valutare l'andamento del mercato immobiliare in chiave storica
- Comprendere l'impatto del turismo sulle dinamiche abitative
- Identificare trend e criticità nel rapporto tra offerta ricettiva formale e informale

Nota metodologica: dove presenti incongruenze nei dati originali (es. variazioni improvvise nel conteggio SUAR), si è optato per la massima trasparenza, mantenendo le cifre grezze e segnalando le discontinuità.

A cura di Davide Buccino



OSSEРVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE



Piccoli multipli di Media Vendita e Media Locazione per Data, Semestre, Zona e Tipologia Abitativa - Filtrabile o a Scorrimento



Mappa della diminuzione Media del valore di Vendita e Locazione tra il 2014 e il 2024 per Municipio - filtrabile per tipologia abitativa



Media del Valore di Vendita per Anno e Tipologia, filtrabile per zona e municipio più Mappa di calore dinamica per anno - CRESCITA VS PERDITA di valore dal 2014 al 2024



Indice di Pressione Abitativa per Zona e Municipio più un suggerimento descrittivo a comparsa per ogni colonna



Crescita/Perdita del Valore di Vendita e di Locazione in Percentuale per Zona



Breve parentesi circa l'influenza dell'Inflazione in Italia tra il 2014 e il 2024, con focus su Inflazione Annua, Inflazione Cumulata e Crescita del Reddito Medio Stimato



[Torna alla pagina dell'Introduzione](#)

Municipio

 I II V VIII XI XII XV

Anno

 2014 2024

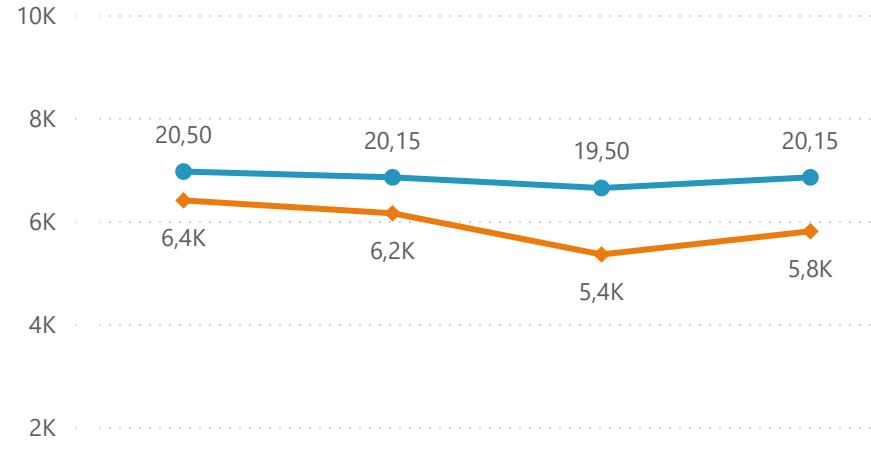
Zona

 Tutte

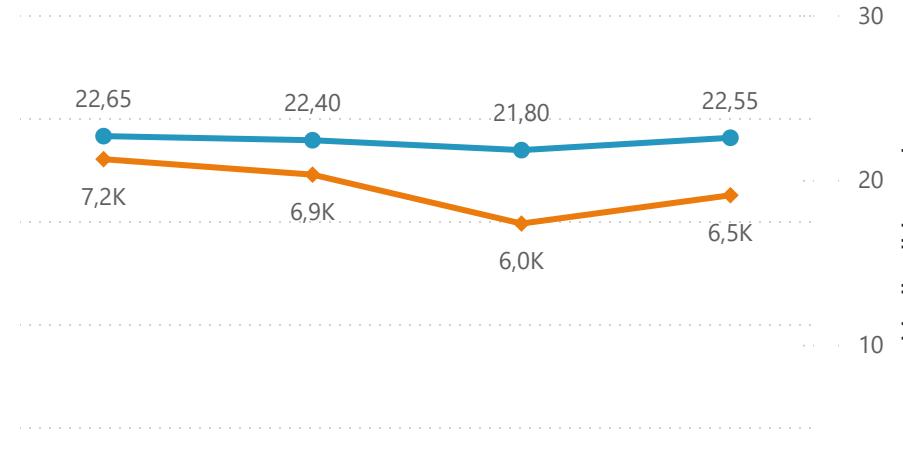

Piccoli multipli di Media Vendita e Media Locazione per Data, Semestre, Zona e Tipologia Abitativa

◆ Media Vendita ● Media di Locazione

I – (Via dei Serpenti), Abitazioni Civili



I – (Via dei Serpenti), Abitazioni Signorili



Minimo di Vendita

2300

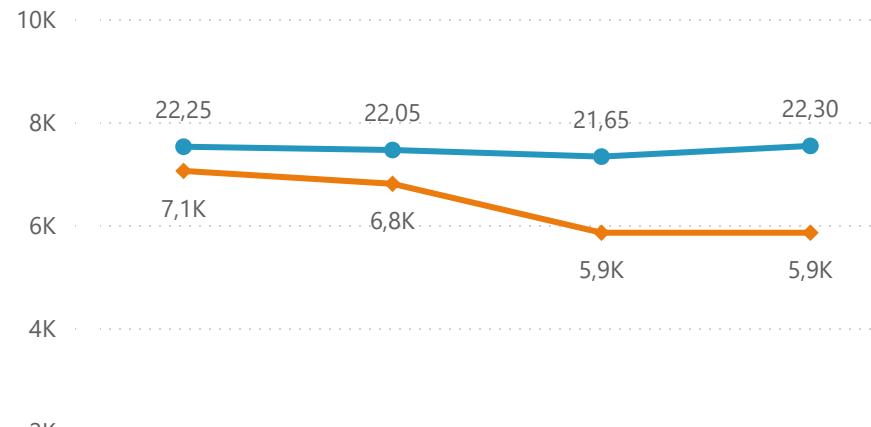
Massimo di Vendita

10K

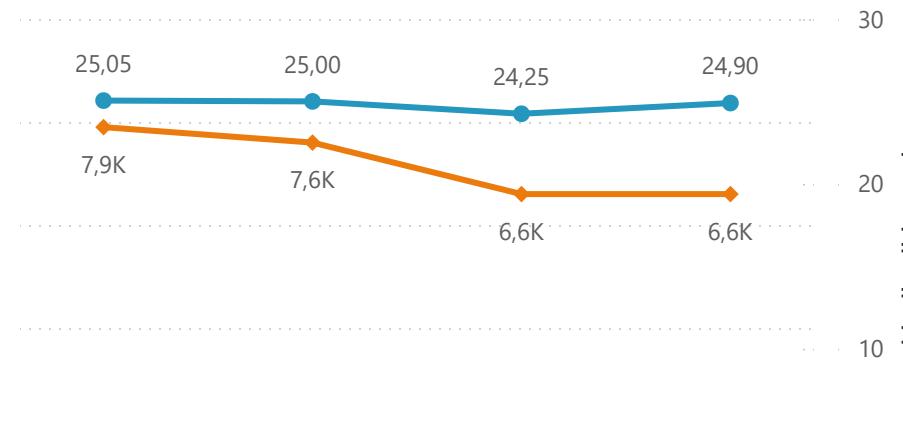
Minimo di Locazione

8,00

I – Aventino (Ripa, Via di Santa Sabina), Abitazioni Civili



I – Aventino (Ripa, Via di Santa Sabina), Abitazioni Signorili



Massimo di Locazione

33,00



Media del Valore di Vendita per Anno e Tipologia

Tipologia ● Abitazioni Civili ● Abitazioni di tipo Economico ● Abitazioni Signorili ● Ville e Villini

7K

6,8K

6K

6,1K

5K

5,4K

4K

3,6K

3K

2014

2024

Anno

Media di Valore Vendita

6,1K

5,9K

4,8K

3,5K

Municipio

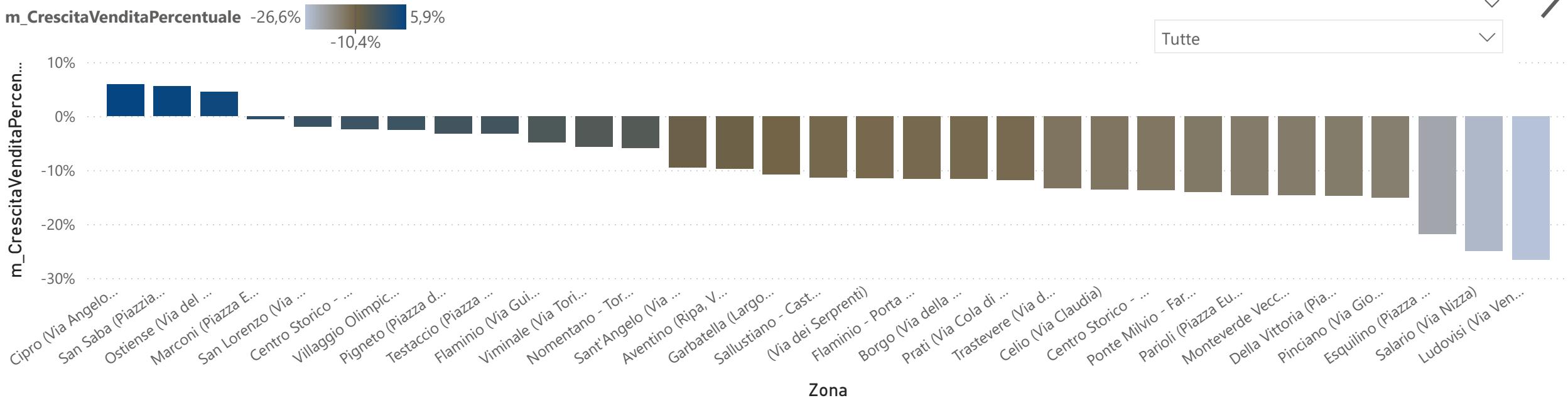
I	II	V	VIII	XI	XII	XV
---	----	---	------	----	-----	----

Zona

Cerca

(Via dei Serpenti)	Flaminio - Porta del Popolo (Piazz...)	Pigneto (Piazza del Pigneto)
Aventino (Ripa, Via di Santa Sabina)	Flaminio (Via Guido Reni)	Pinciano (Via Giovanni Paisiello)
Borgo (Via della Conciliazione)	Garbatella (Largo delle Sette Chiese)	Ponte Milvio - Farnesina (Via del...
Celio (Via Claudia)	Ludovisi (Via Veneto)	Prati (Via Cola di Rienzo)
Centro Storico - Corso Vittorio (Po...	Marconi (Piazza Enrico Fermi)	Salario (Via Nizza)
Centro Storico - Tridente (Campo ...)	Monteverde Vecchio (Via Poer...)	Sallustiano - Castro Pretorio (Piazza I...
Cipro (Via Angelo Emo)	Nomentano - Torlonia (Piazza G...	San Lorenzo (Via dei Sabelli)
Della Vittoria (Piazza Mazzini)	Ostiense (Via del Porto Fluviale)	San Saba (Piazza Gian Lorenzo Ber...
Esquilino (Piazza Vittorio)	Parioli (Piazza Euclide)	Sant'Angelo (Via del Portico D'Ott...

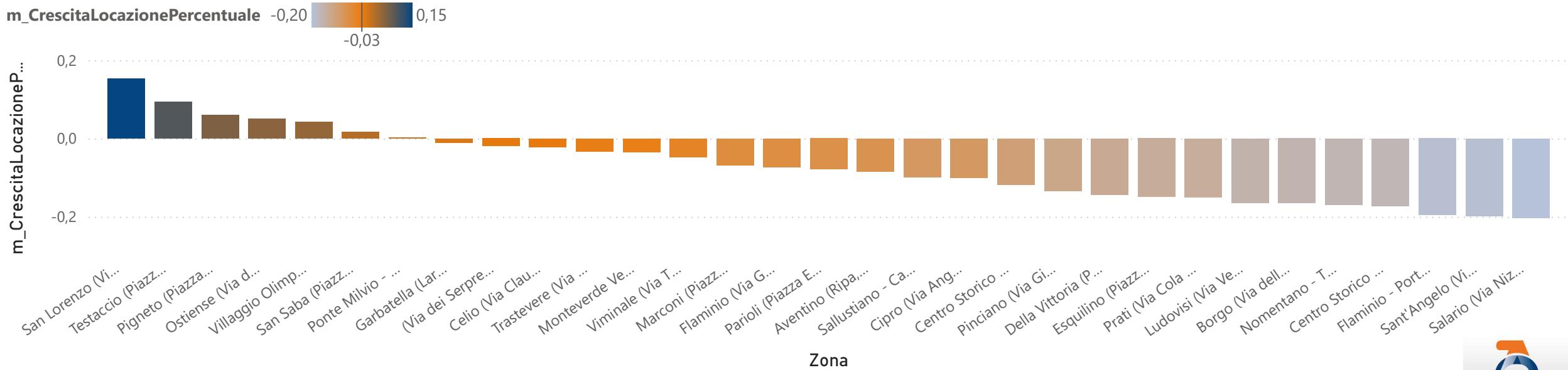
Crescita/Perdita Valore Vendita in Percentuale per Zona



Tutte



Crescita/Perdita Valore Locazione in Percentuale per Zona





La mappa esula dal filtro anno, E' già una visualizzazione di variazione tra anni. Ma può essere consultata cliccando il singolo municipio così da variare la visualizzazione della Matrice

Locazione	Vendita
-----------	---------

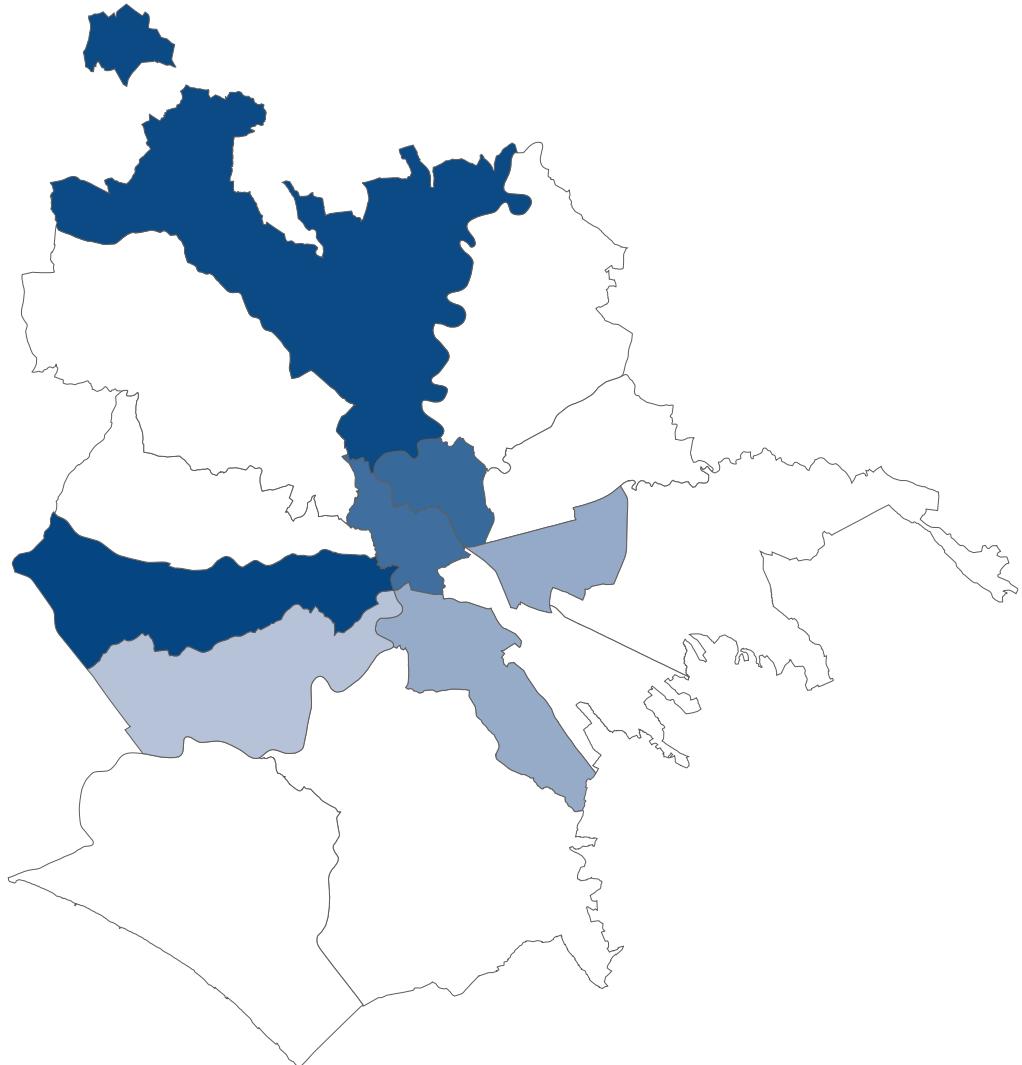
2014	2024
------	------

Tipologia

Tutte



Riduzione Media del valore di Vendita/Locazione tra il 2014 e il 2024 per Municipio



LocalizzazioneZona

(Via dei Serpenti), Roma, Italia

m_ValoreMinDinamico

4.400
,00

m_ValoreMaxDinamico

8.200
,00

Aventino (Ripa, Via di Santa Sabina), Roma, Italia

m_ValoreMinDinamico

4.800
,00

m_ValoreMaxDinamico

9.000
,00

Borgo (Via della Conciliazione), Roma, Italia

m_ValoreMinDinamico

4.600
,00

m_ValoreMaxDinamico

8.300
,00

Celio (Via Claudia), Roma, Italia

m_ValoreMinDinamico

3.700
,00

m_ValoreMaxDinamico

7.300
,00

Centro Storico - Corso Vittorio (Ponte, Parione, Regola, S.Eustacchio), Roma, Italia

m_ValoreMinDinamico

5.800
,00

m_ValoreMaxDinamico

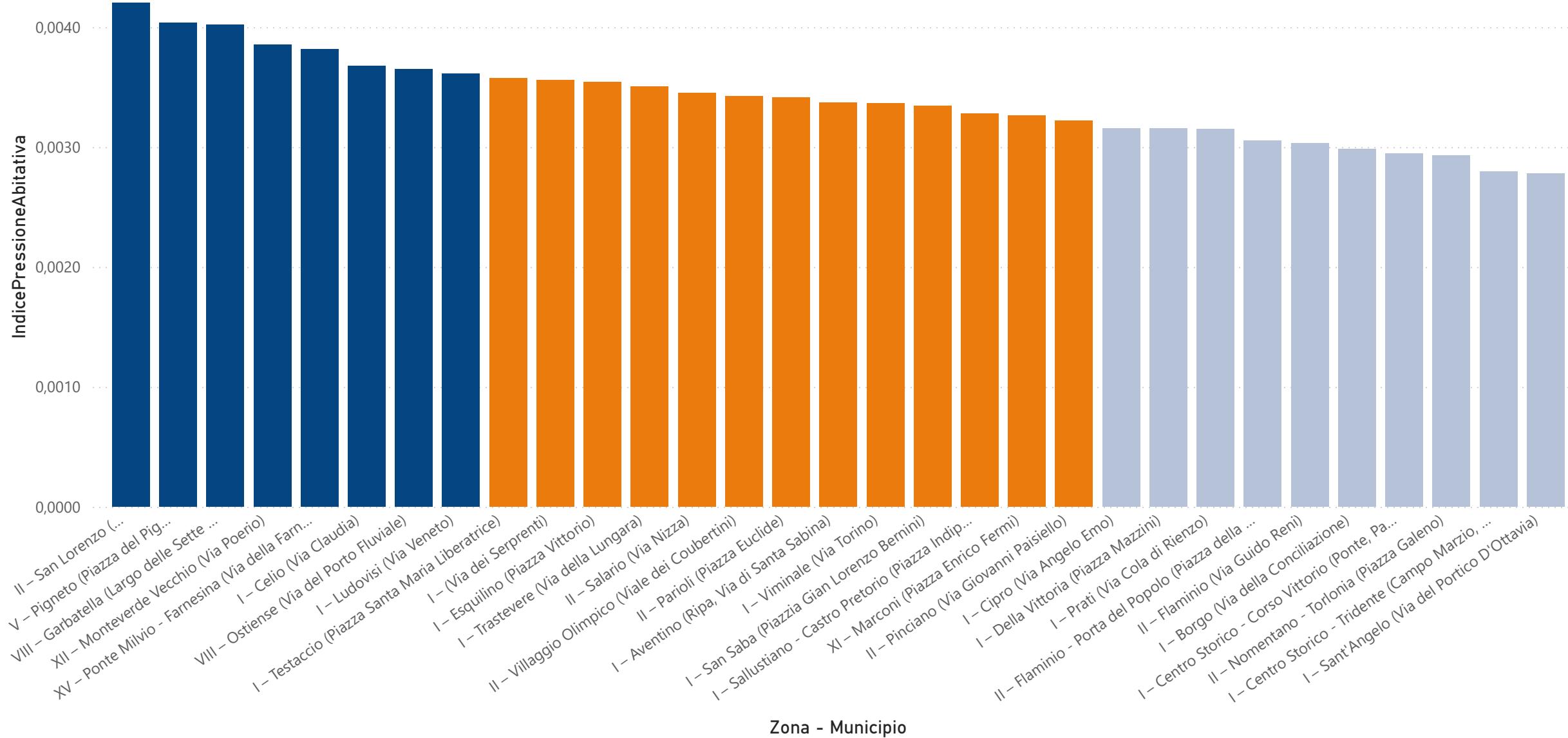
10.40
0,00

Centro Storico - Tridente (Campo Marzio, Colonna, Pigna, Trevi), Roma, Italia

m_ValoreMinDinamico

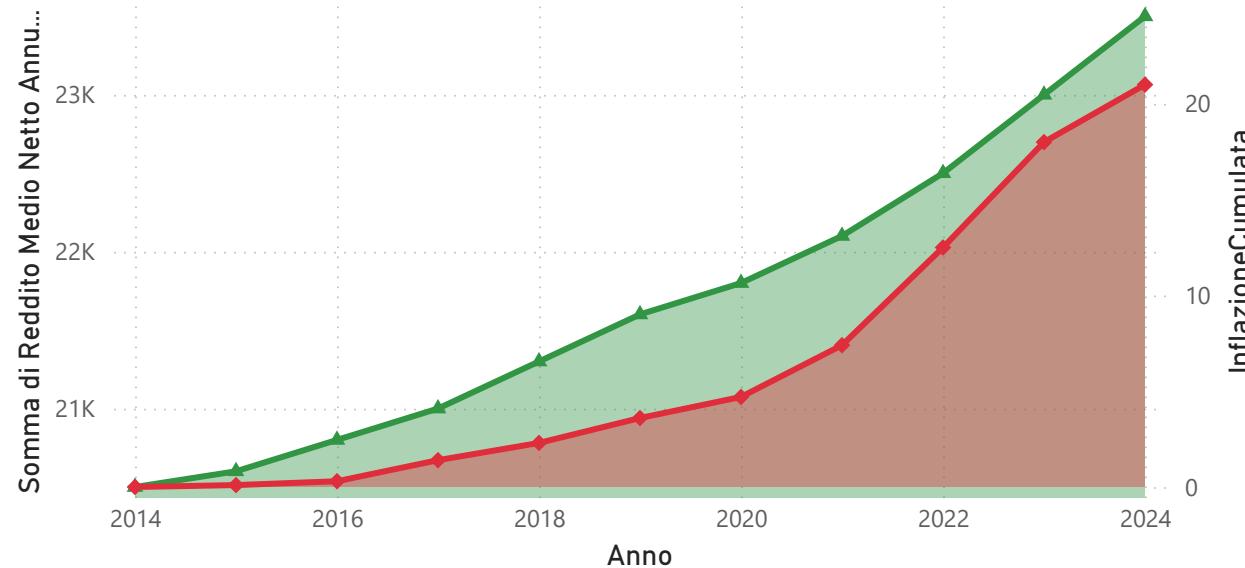
6.700

Indice di Pressione Abitativa e Tooltip Completo per Zona



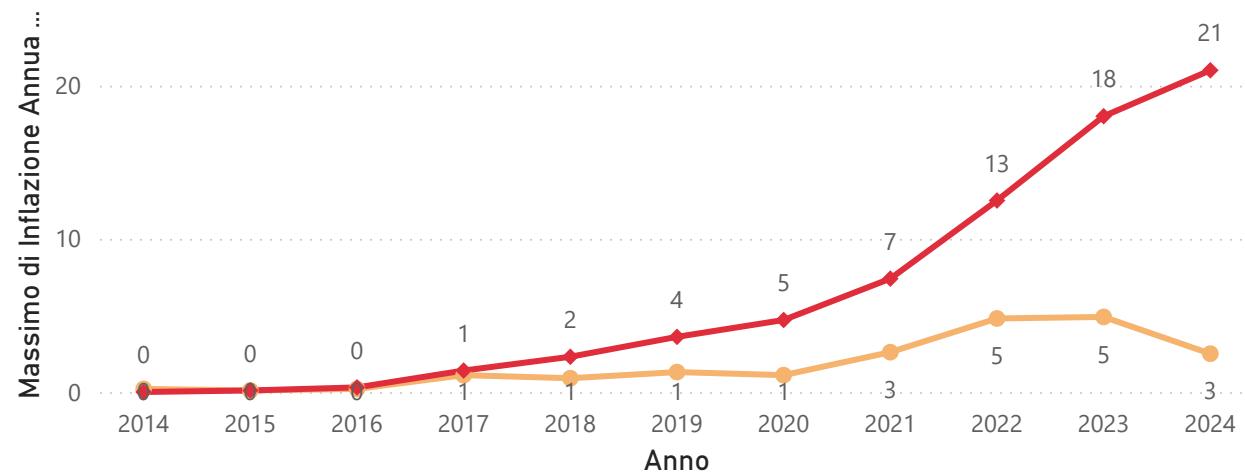
Crescita Reddito vs Inflazione Cumulata

▲ Somma di Reddito Medio Netto Annuo (stima €) ♦ InflazioneCumulata



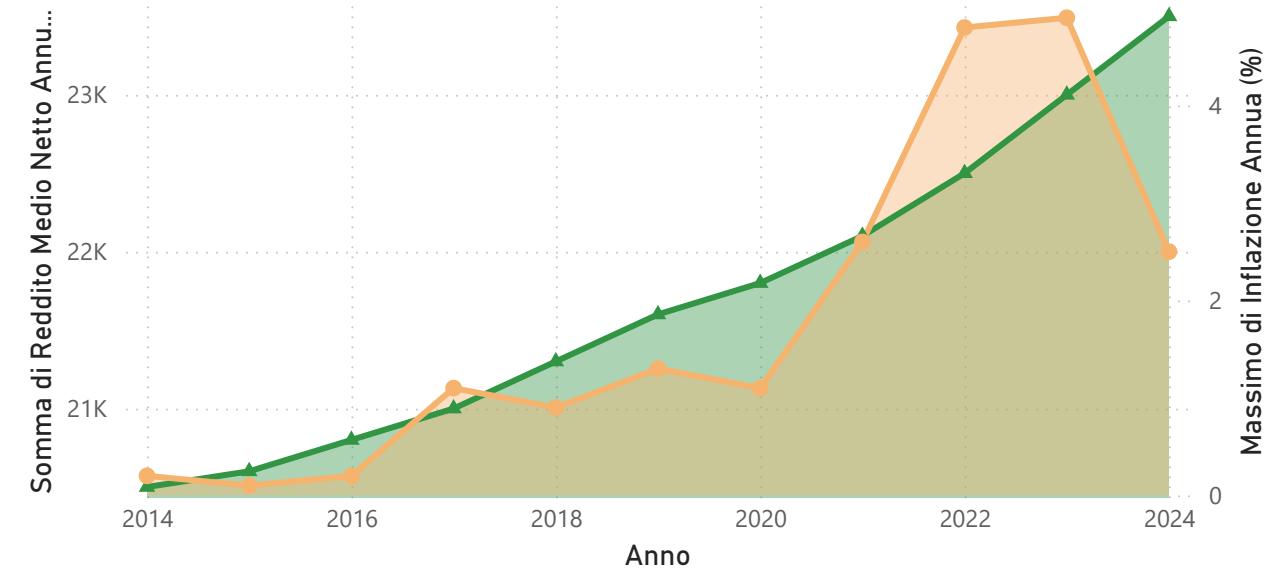
Inflazione Annuia (%) e Inflazione Cumulata (%) per Anno

● Massimo di Inflazione Annuia (%) ♦ Massimo di Inflazione Cumulata (%)



Reddito e Shock Inflattivi Anno per Anno

▲ Somma di Reddito Medio Netto Annuo (stima €) ● Massimo di Inflazione Annuia (%)



Reddito Crescita Assoluta

3000

Inflazione Cumulata dal
2014

21,0

Reddito Netto 2014

20,5K

Reddito Crescita
Percentuale

14,6

Reddito Netto 2024

23,5K

Gap reale del potere
d'acquisto

-6,4





**Mappa di concentrazione delle strutture ricettive per
Municipio nel Dicembre 2014 più Totale delle
Strutture Ricettive per Tipologia**



**Mappa di concentrazione delle strutture ricettive per
Municipio nel Dicembre 2020 più Totale delle Strutture
Ricettive per Tipologia**



**Mappa di concentrazione delle strutture ricettive per
Municipio nel Gennaio 2019 più Totale delle Strutture
Ricettive per Tipologia**



**Mappa di concentrazione delle strutture ricettive per
Municipio nel Dicembre 2022 più Totale delle Strutture
Ricettive per Tipologia**



**Mappa di concentrazione delle strutture ricettive per
Municipio nel Dicembre 2019 più Totale delle
Strutture Ricettive per Tipologia**



**Mappa di concentrazione delle strutture ricettive per
Municipio nel Dicembre 2024 più Totale delle Strutture
Ricettive per Tipologia**



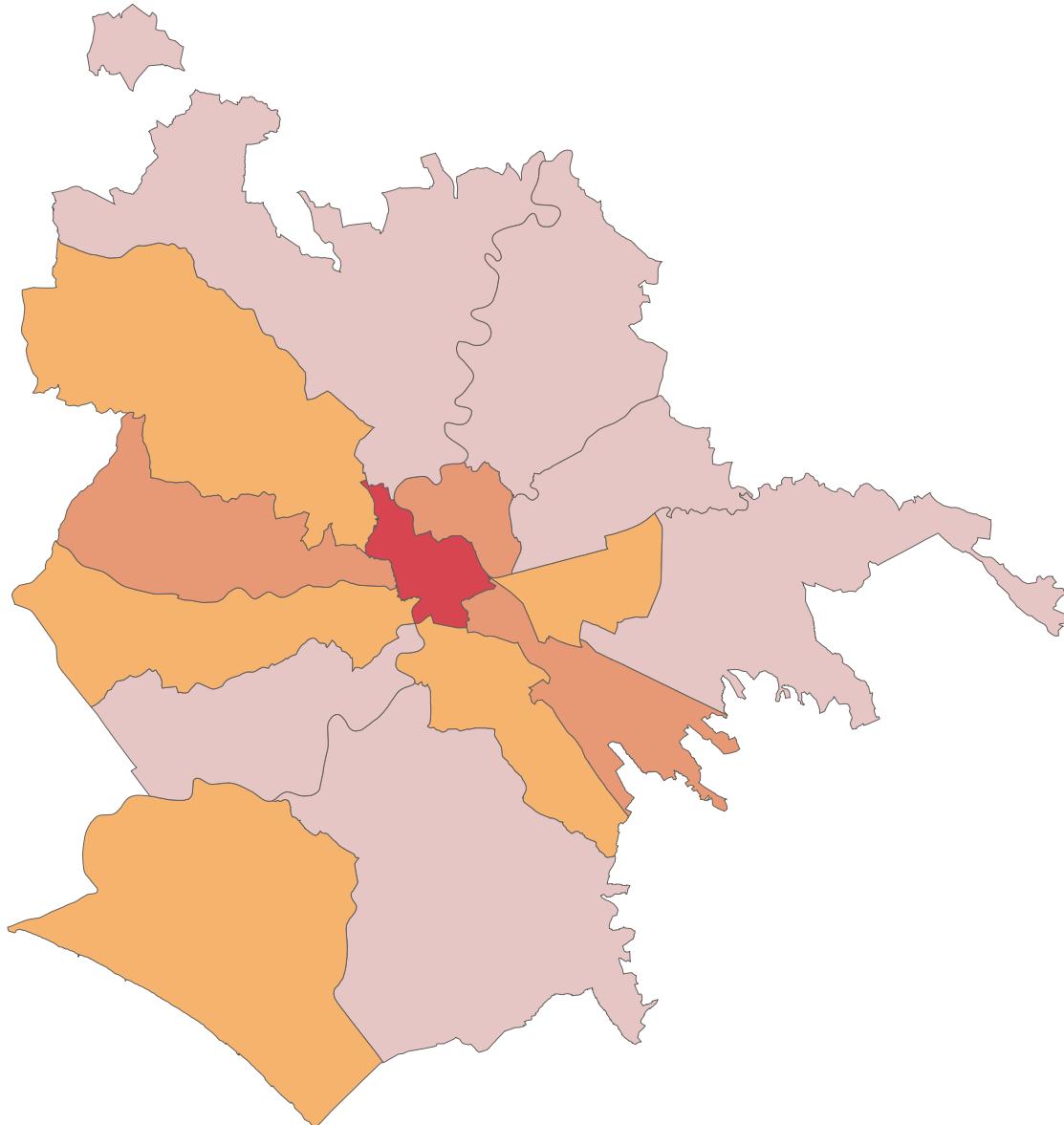
**Mappa di concentrazione delle strutture ricettive per
Municipio nel Gennaio 2020 più Totale delle Strutture
Ricettive per Tipologia**



[**Torna alla pagine dell'Introduzione**](#)

Concentrazione strutture ricettive per Municipio nel 2014

● Alta (>1000) ● Media (401–1000) ● Bassa (101–400) ● Molto bassa (<101)

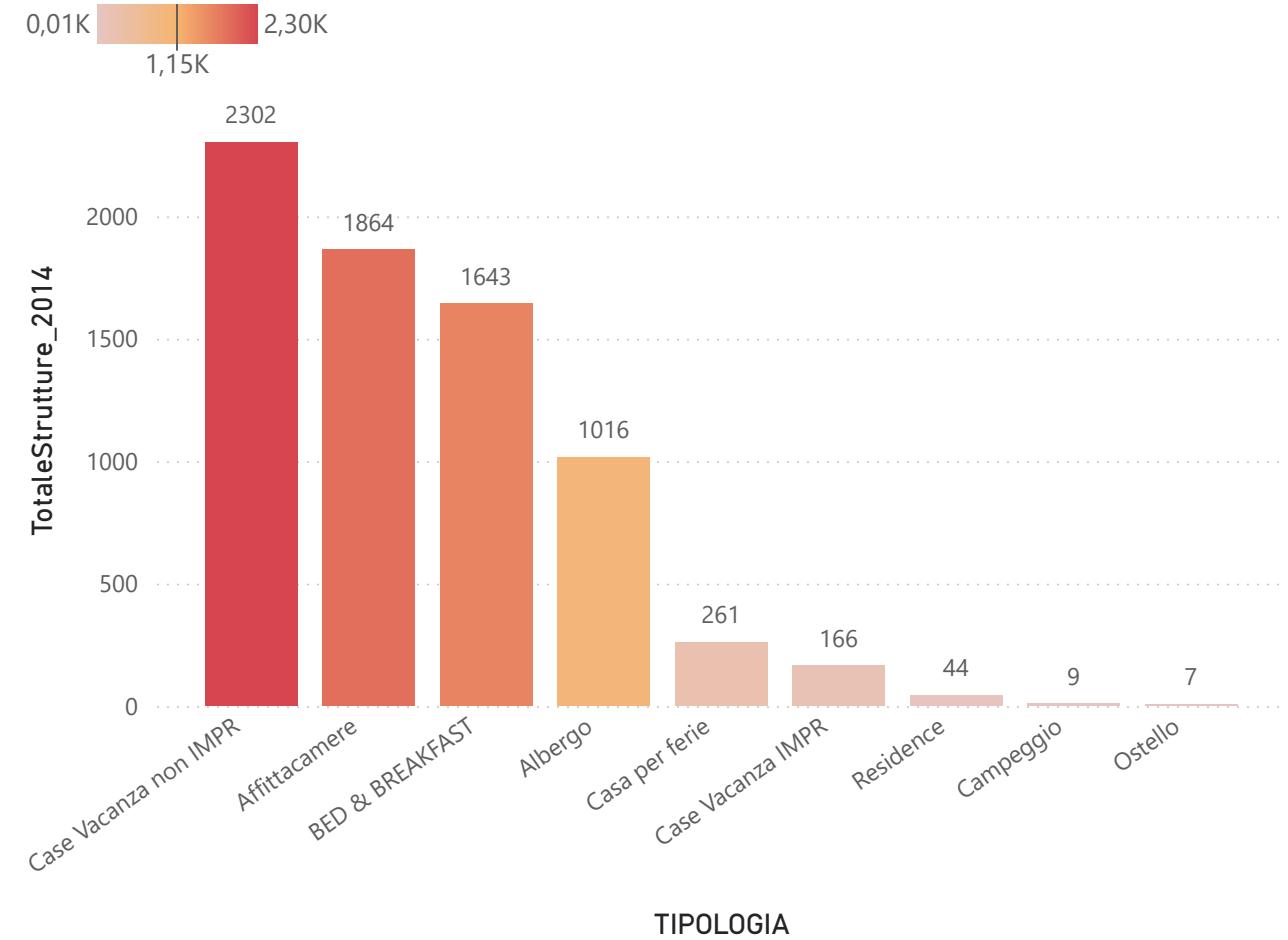


Totale Strutture

7313

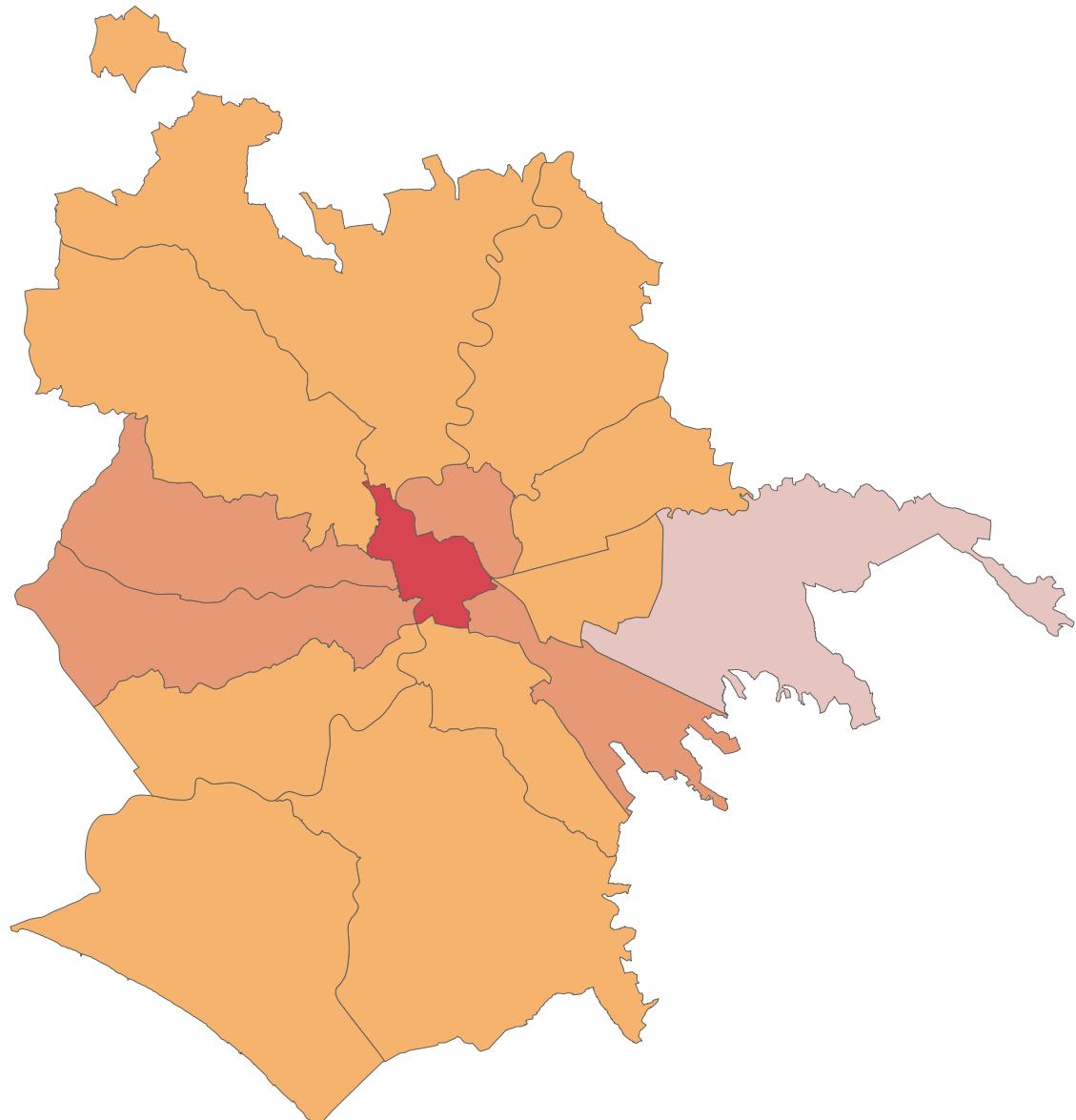


Totale Strutture 2014 per TIPOLOGIA



Concentrazione strutture ricettive per Municipio nel 01_2019

● Alta (>1000) ● Media (401–1000) ● Bassa (101–400) ● Molto bassa (<101)

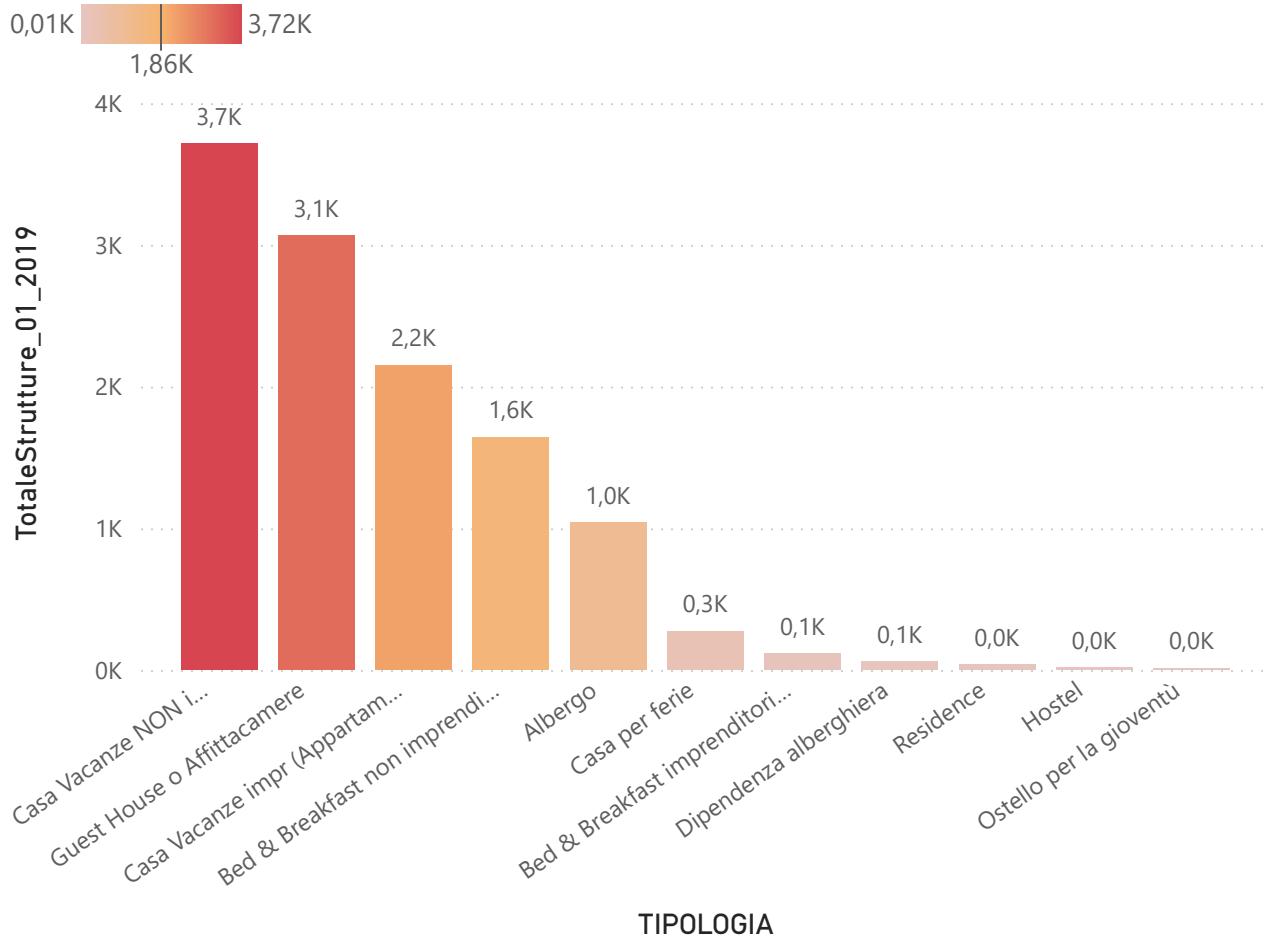


Totale Strutture

12124



Totale Strutture 01_2019 per TIPOLOGIA



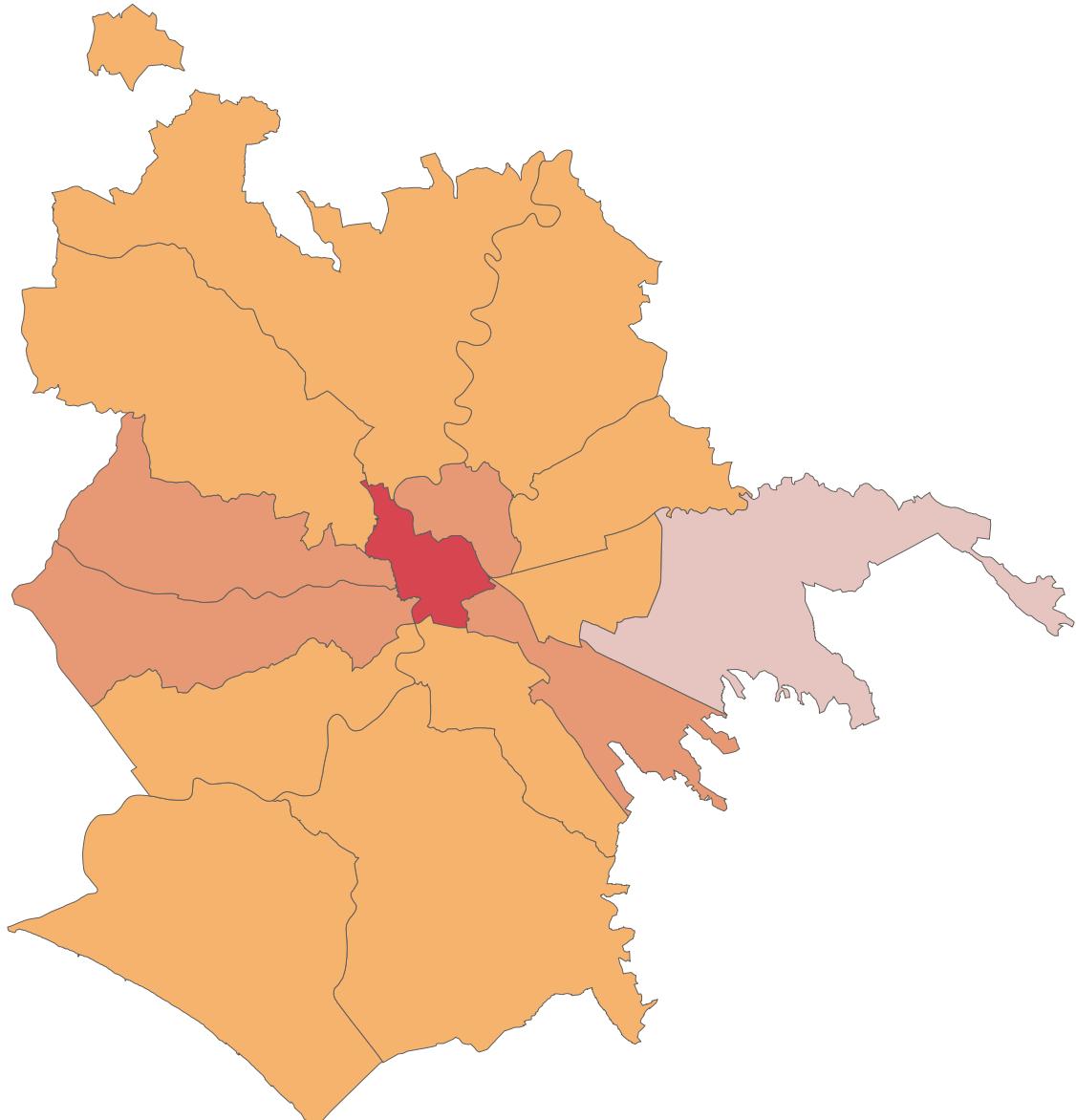
Concentrazione strutture ricettive per Municipio nel 12_2019

Classe Colore ● Alta (>1000) ● Media (401–1000) ● Bassa (101–400) ● Molto bassa (<101)

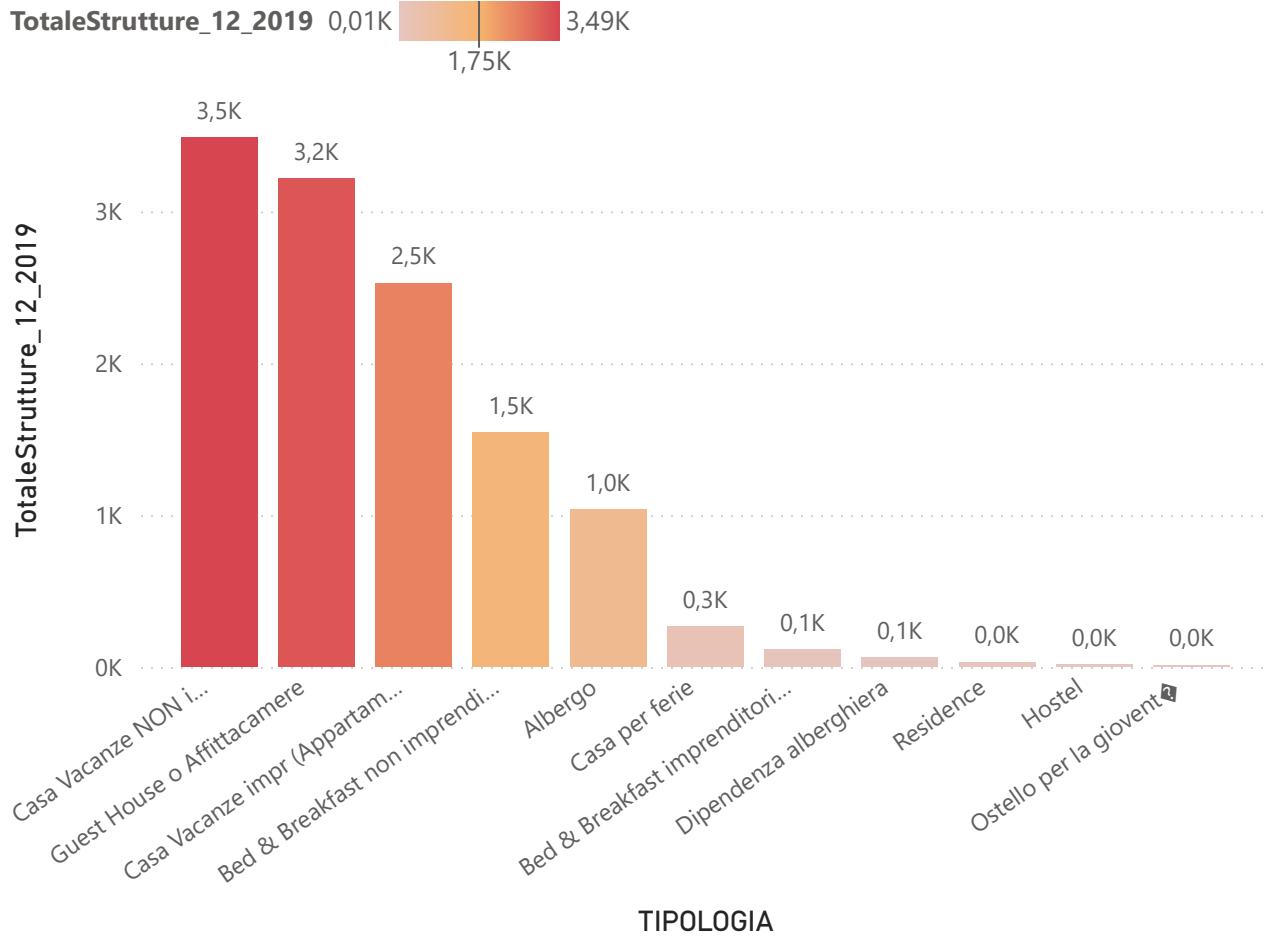
Totale Strutture



12306

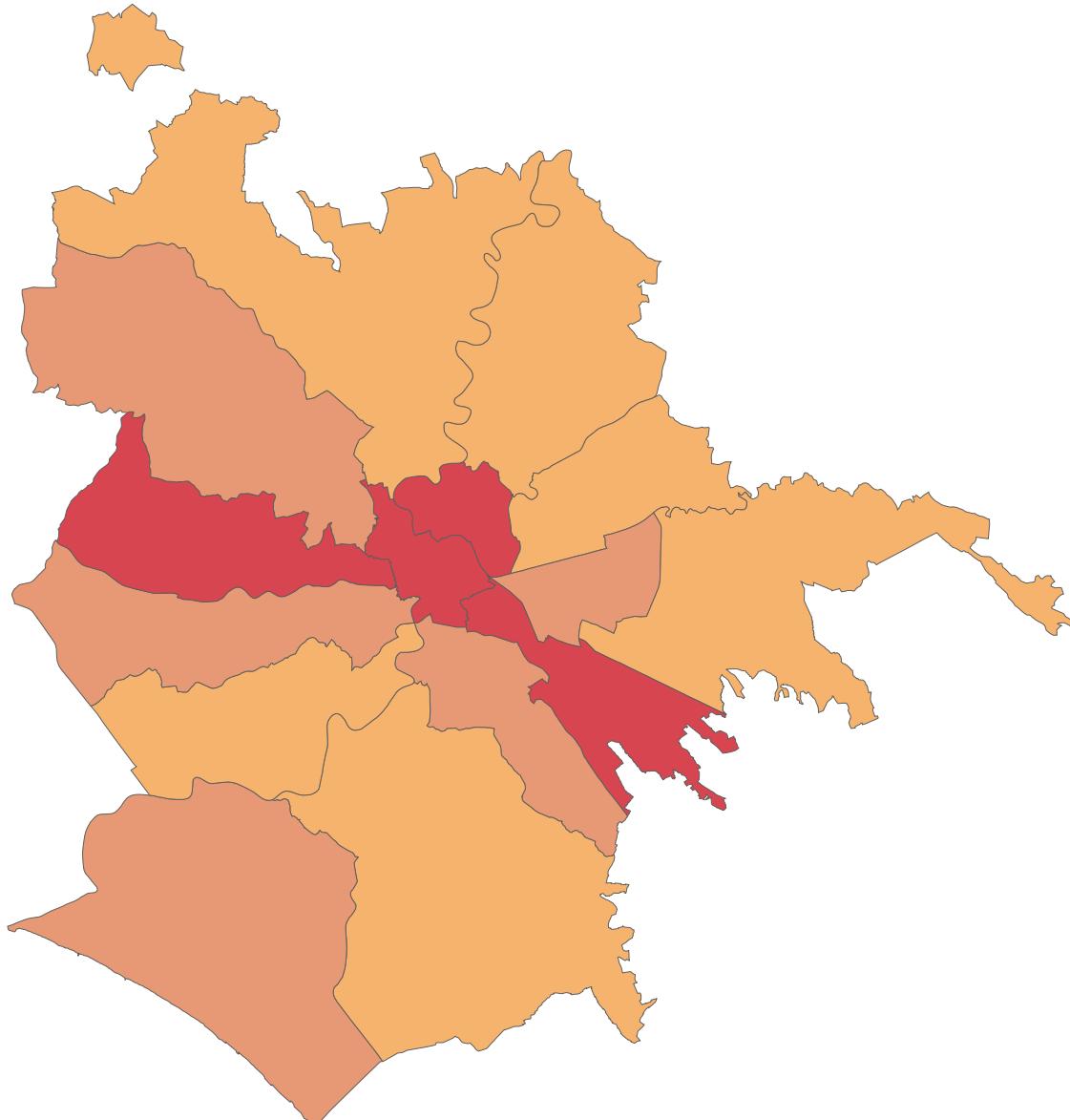


Totale Strutture 12_2019 per TIPOLOGIA



Concentrazione strutture ricettive per Municipio nel 01_2020

Classe Colore ● Alta (>1000) ● Media (401–1000) ● Bassa (101–400)

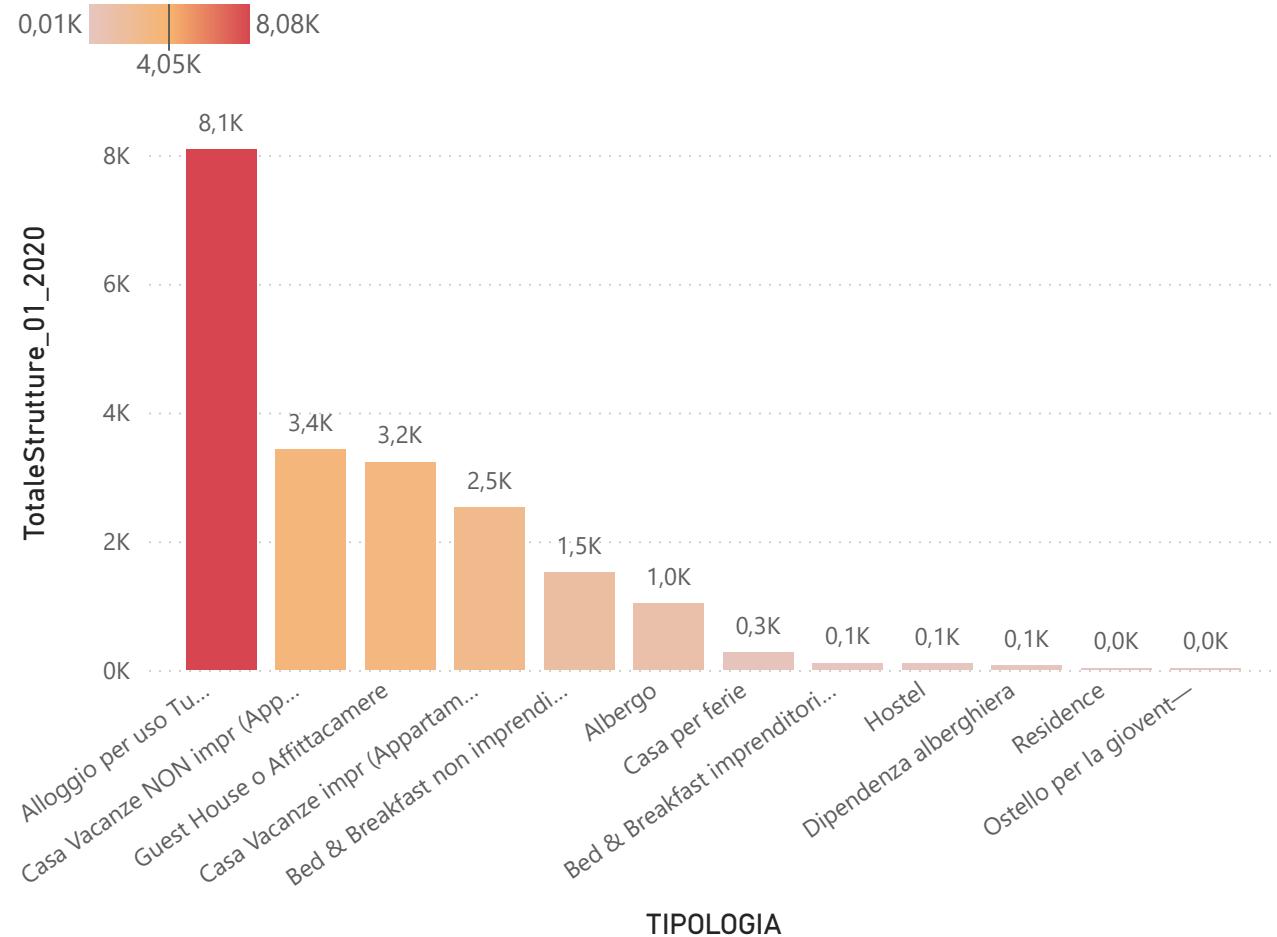


Totale Strutture

20371

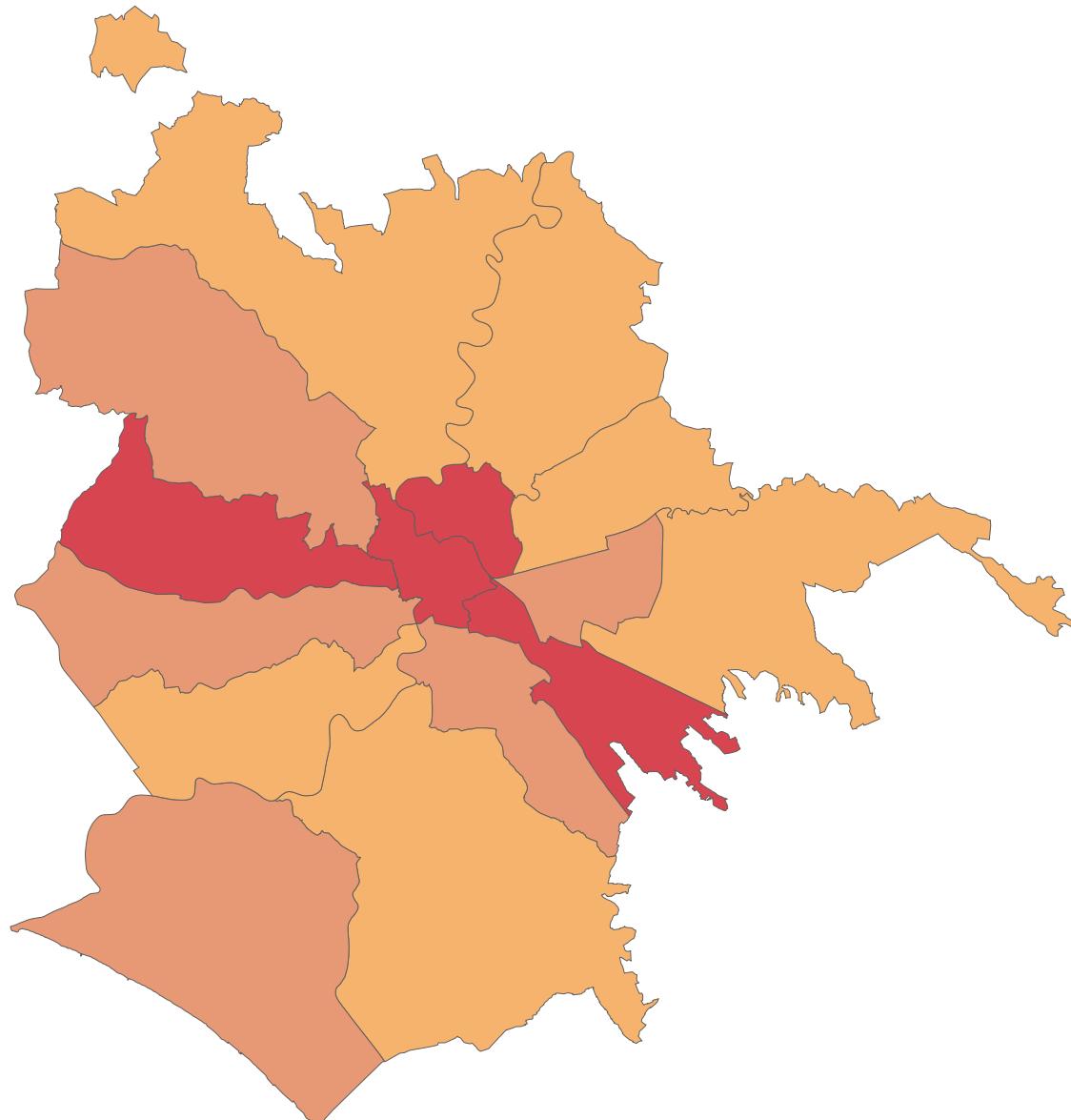


Totale Strutture 01_2020 per TIPOLOGIA



Concentrazione strutture ricettive per Municipio nel 12_2020

Classe Colore ● Alta (>1000) ● Media (401–1000) ● Bassa (101–400)

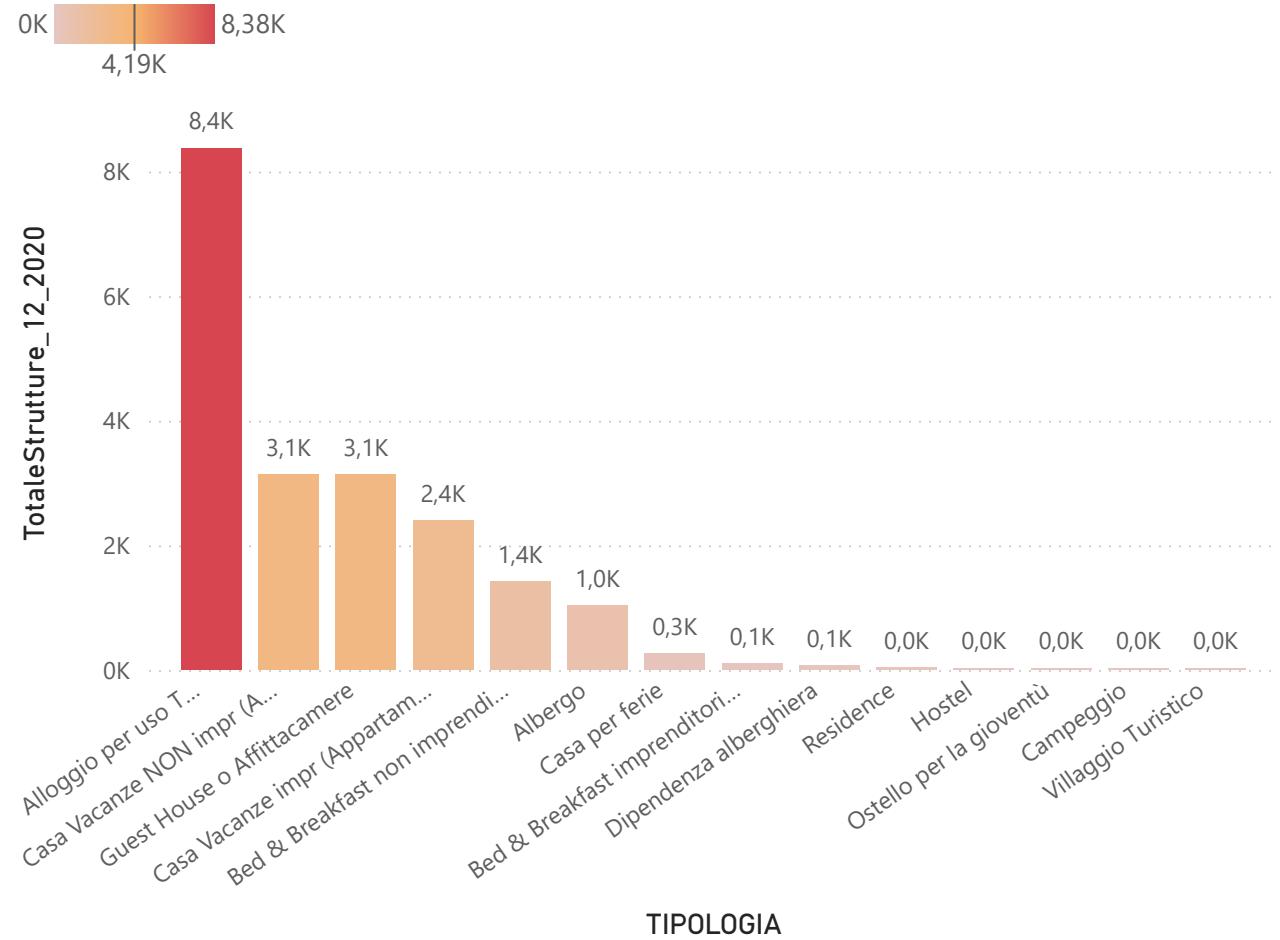


Totale Strutture

19974



Totale Strutture 12_2020 per TIPOLOGIA



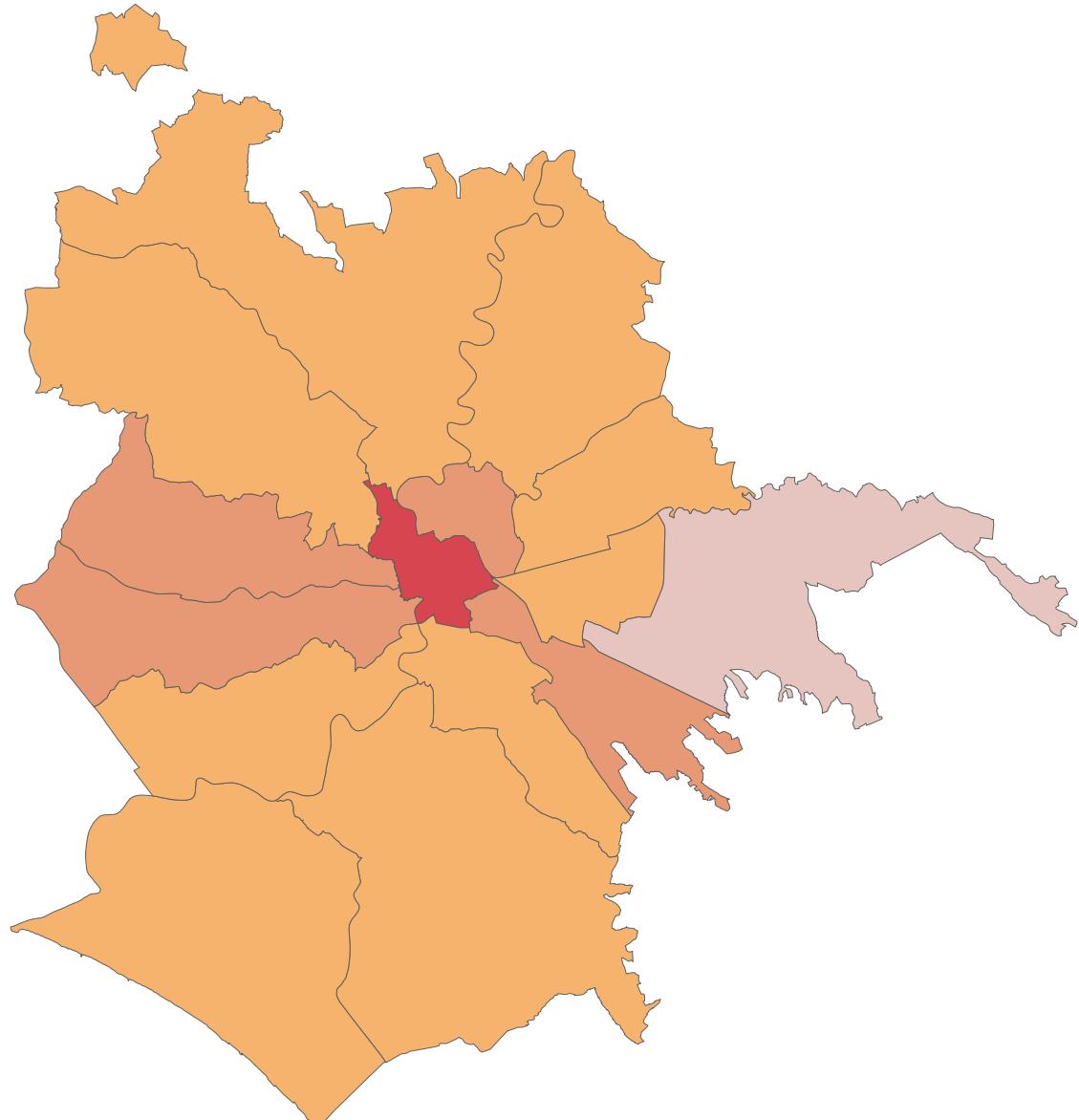
Concentrazione strutture ricettive per Municipio nel 12_2022

Classe Colore ● Alta (>1000) ● Media (401–1000) ● Bassa (101–400) ● Molto bassa (<101)

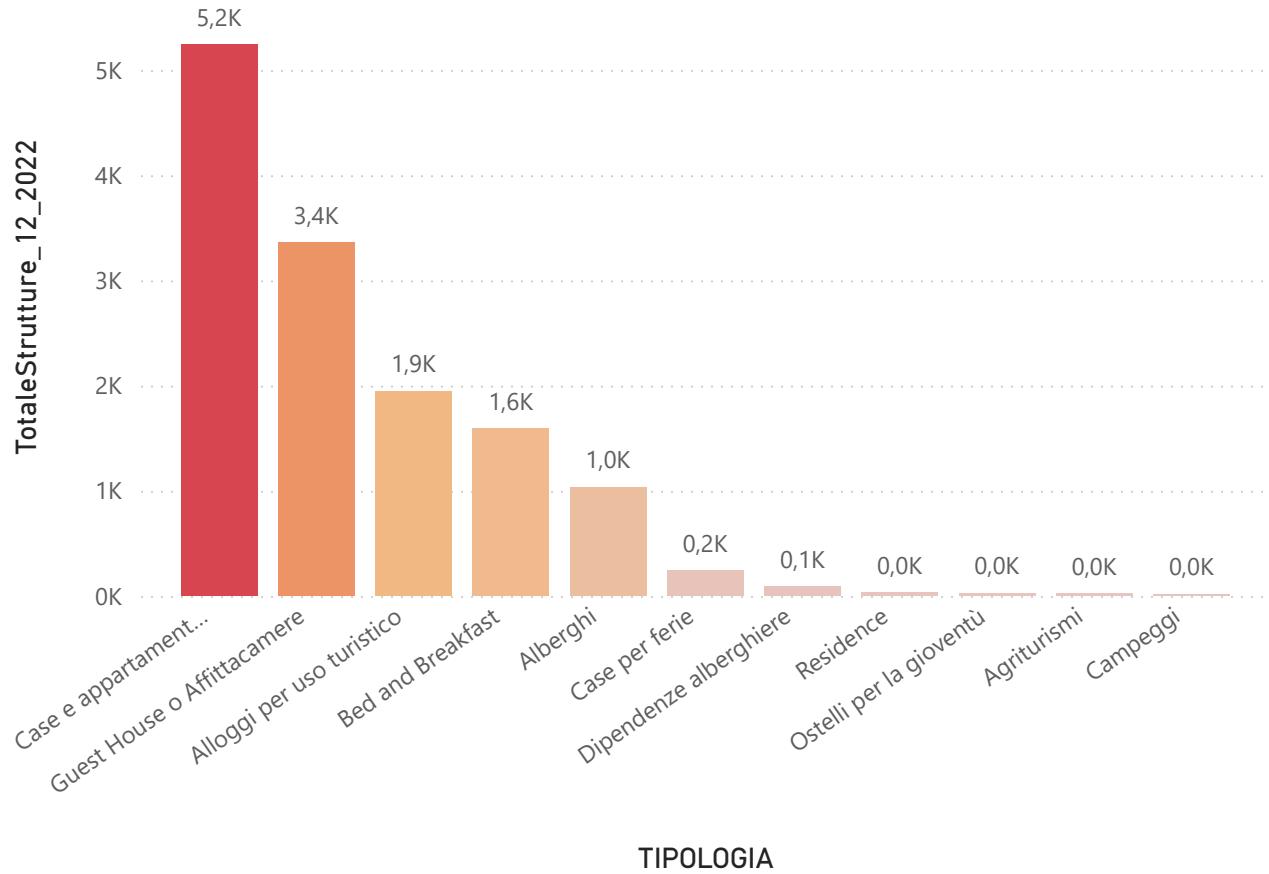
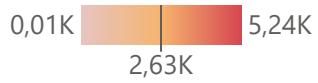
Totale Strutture



13595

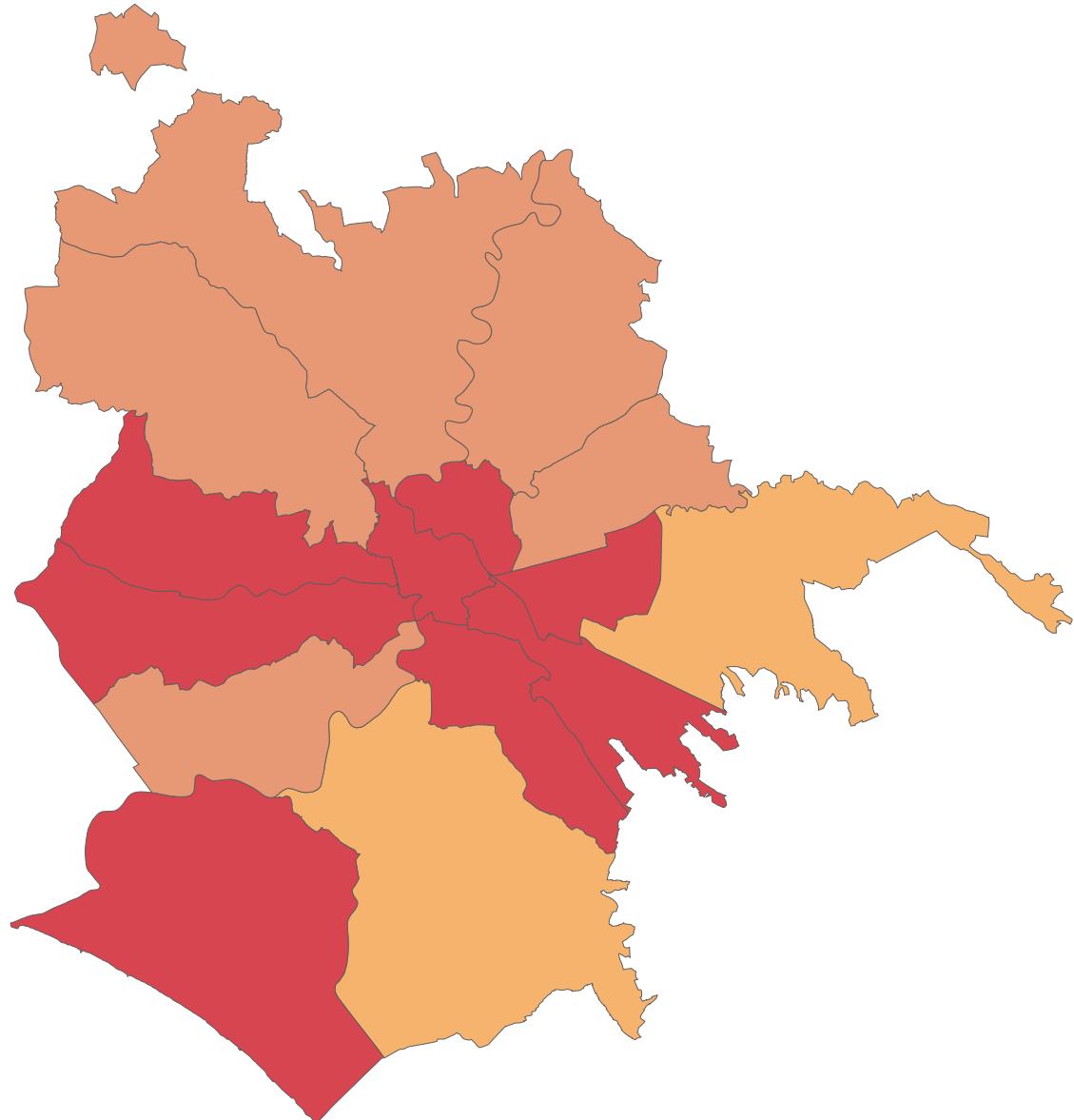


Totale Strutture 12_2022 per TIPOLOGIA



Concentrazione strutture ricettive per Municipio nel 12_2024

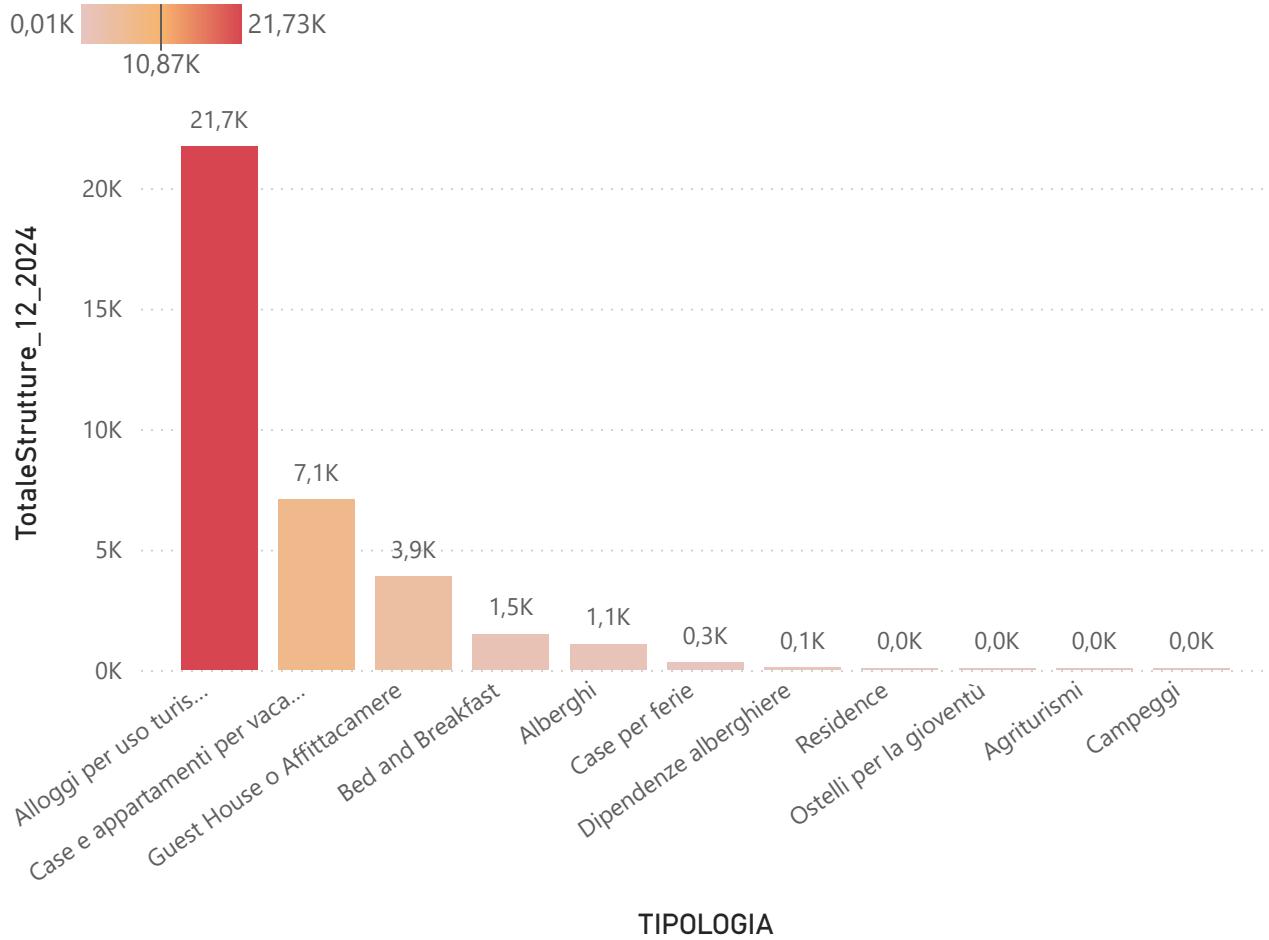
Classe Colore ● Alta (>1000) ● Media (401–1000) ● Bassa (101–400) ● Molto bassa (<101)



Totale Strutture

35734

Totale Strutture 12_2024 per TIPOLOGIA





 **Elenco Host con più strutture - Densità Proprietà**

 **Distribuzione e numero di Ospiti per Tipologia di Struttura e di Proprietà con Drill Up attivabile e filtrabile per Municipio - Tool Tip per evidenziare Situazioni di Comfort o meno per numero Letti e numero Bagni tramite Mappe di Calore**

 **Iscrizioni Host negli Anni e nei Mesi - Drill Up e Drill Down per approfondire Anno e Mese filtrabile per Anno**

 **Interfaccia di ricerca per ottenere un'anteprima degli Host con più Strutture Ricettive su Roma e anche un elenco per tutti gli altri Host, filtrabile per Municipio**

 **Media Punteggi per Tipo Host - % Super Host su Host - Tempo di Risposta per Host più Tool Tip relativo a Percentuale di Host in Risposta**

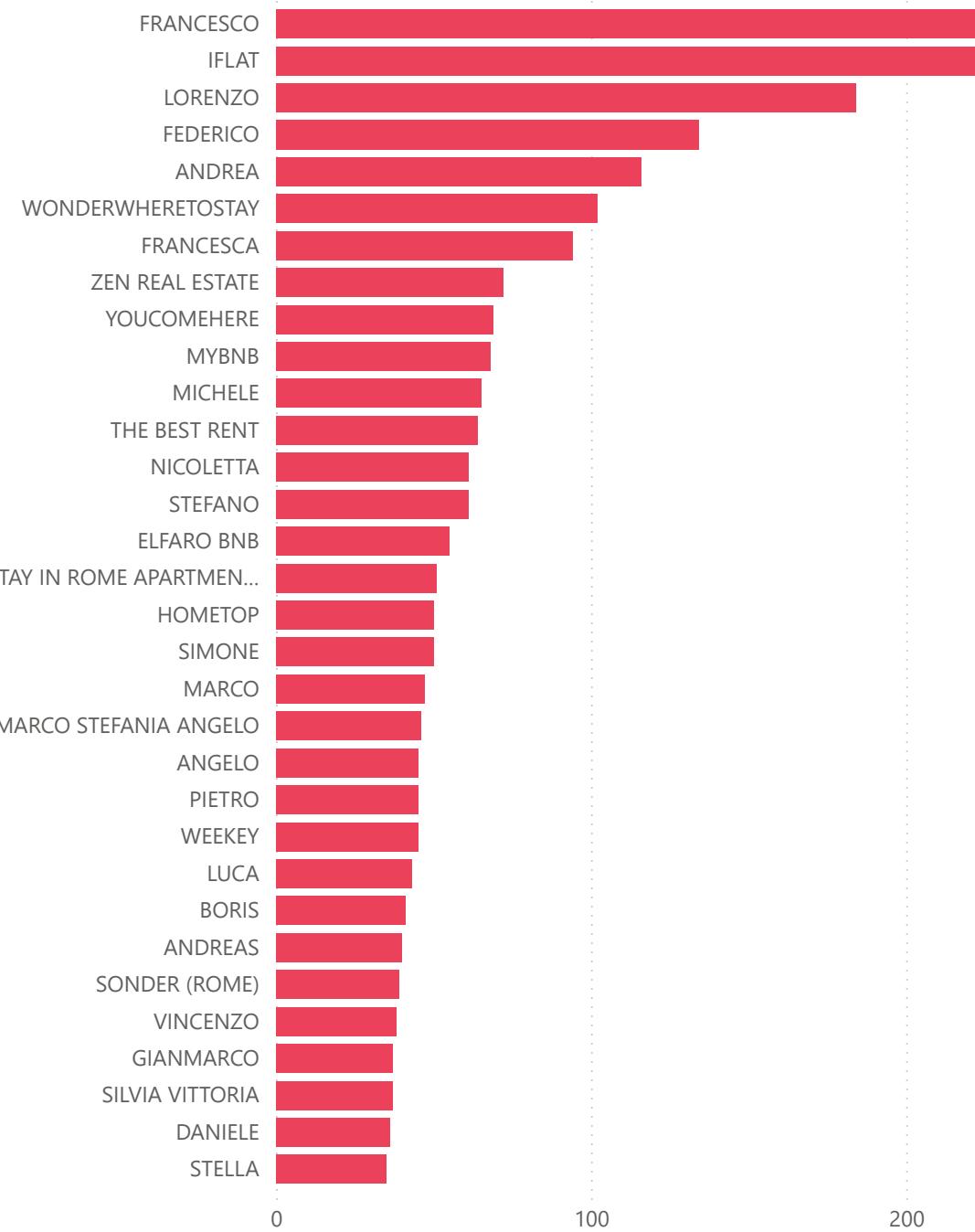
 **Interfaccia di ricerca per ottenere un'anteprima delle Strutture Ricettive su Roma, filtrabile per Municipio**

 **Numero di Strutture su Roma per Fascia di Prezzo - Filtrabile per Zona e Tipologia Abitativa**

 **Torna alla pagina d'Introduzione**

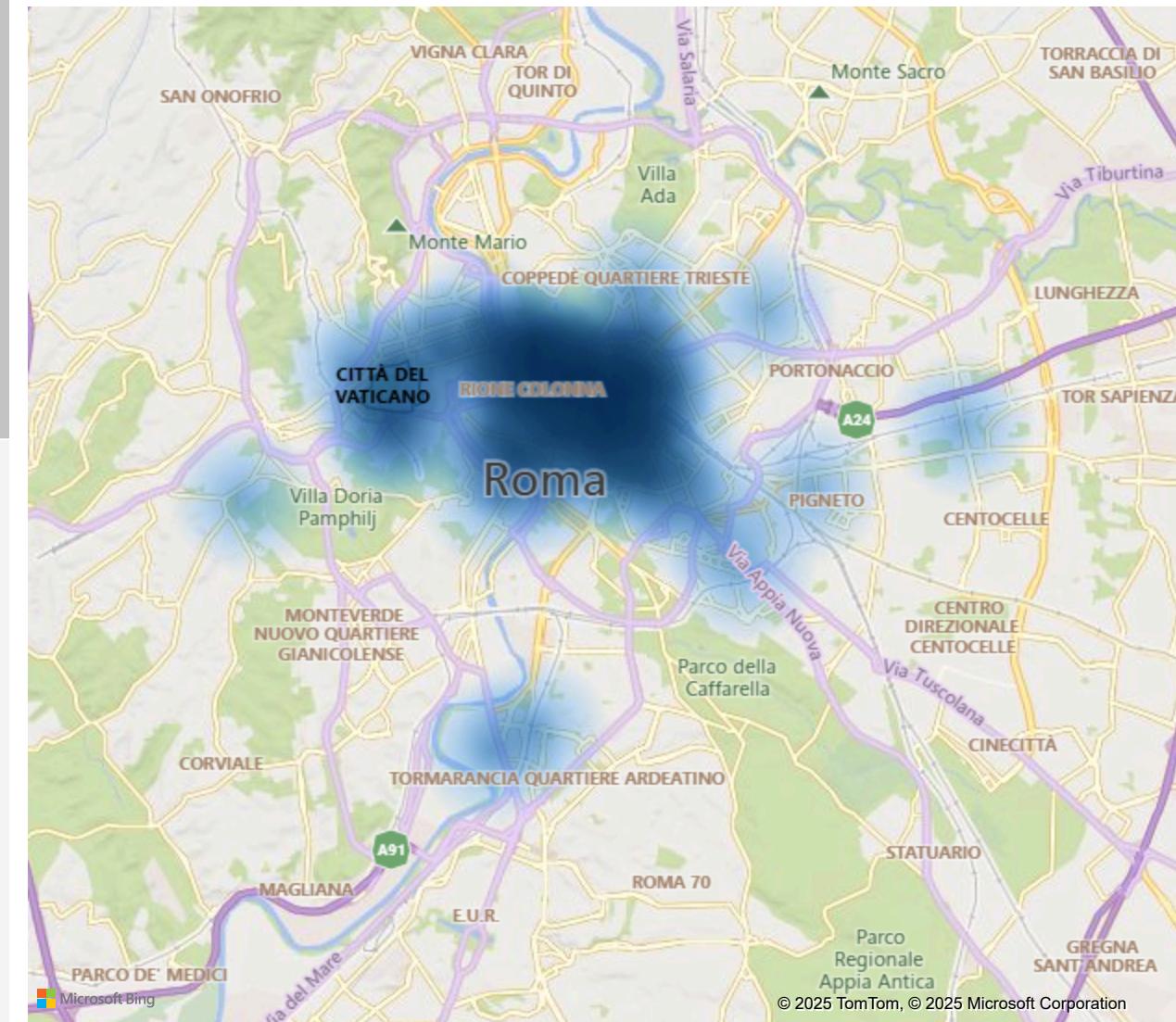
I 100 Host con più Strutture Ricettive

NOME_HOST



HOST PROFESSIONALI (con 3 o più proprietà) PRESENTI SU ROMA

DENSITA' HOST PIU' PROFESSIONALI



Strutture per Best Host

3537

Inside Airbnb
Adding data to the debate



Iscrizioni Host negli Anni e nei Mesi



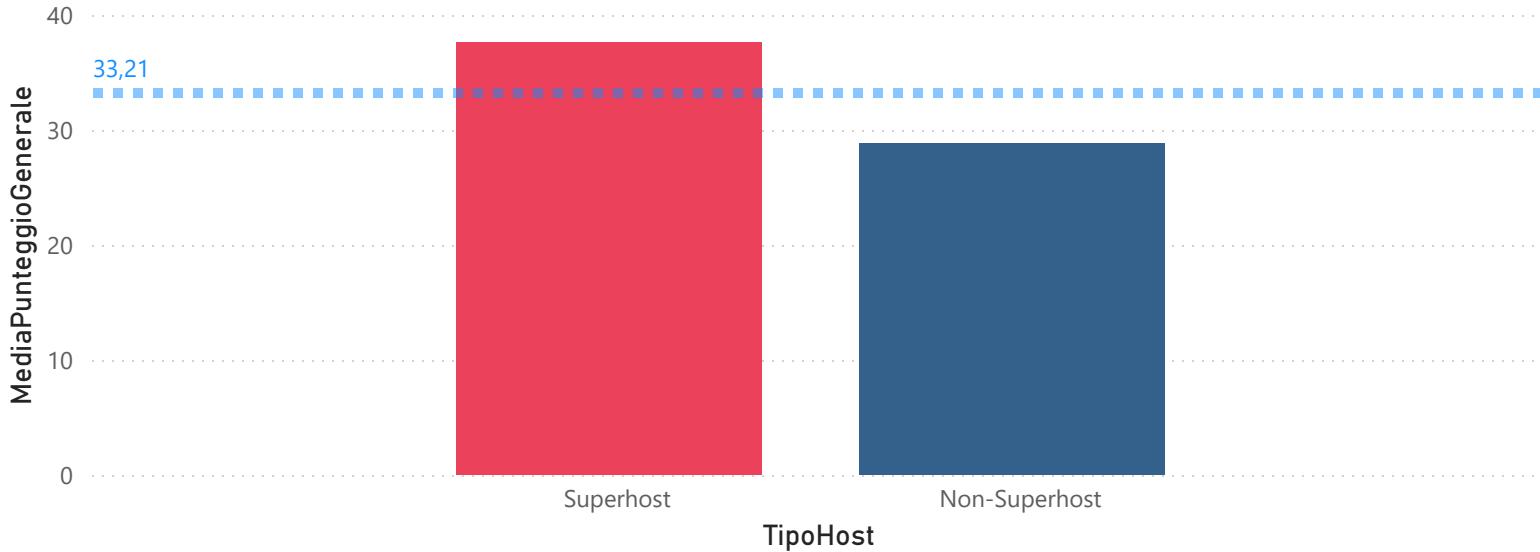
Anno

2008	2011	2014	2017	2020	2023
2009	2012	2015	2018	2021	2024
2010	2013	2016	2019	2022	2025



Media del Punteggio Generale delle Recensioni per TipoHost

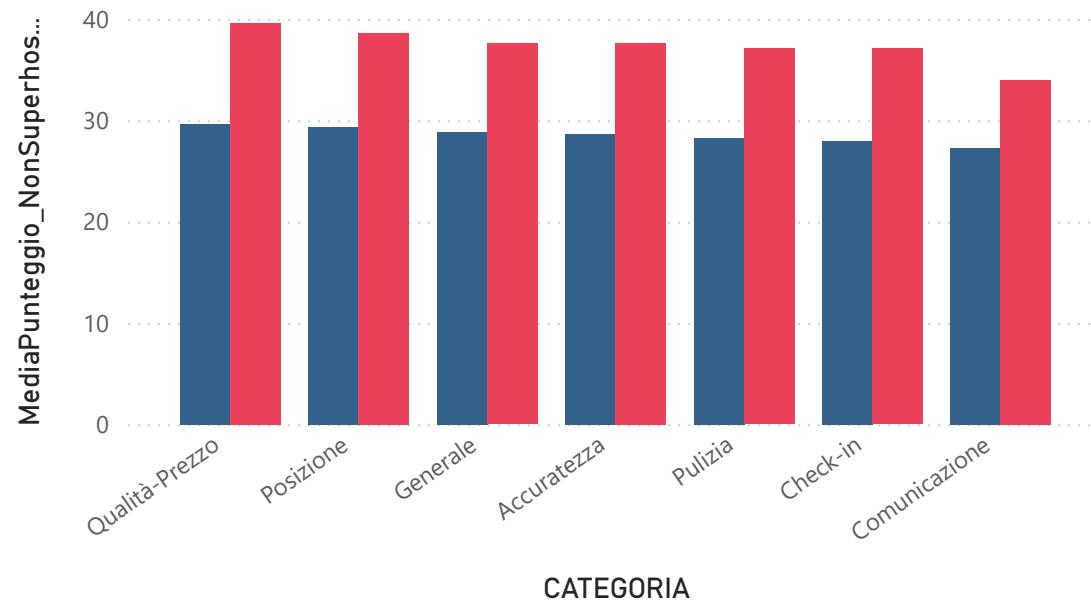
Media globale punteggio (linea tratteggiata)



Super Host e Non Super Host

Differenza di Punteggi tra SuperHost e Non SuperHost

● MediaPunteggio_NonSuperhost ● MediaPunteggio_Superhost



% Superhost

34,77%

0,00%

100,00%

% Non_Superhost

65,23%

0,00%

Tempo di Risposta per Host

● Non Super Host ● Super Host

35K

30K

25K

20K

10K

5K

0K

10,9K

19,6K

1,5K

Entro 1h
Entro 3h
Entro 1 giorno
Entro più giorni

Tempo di Risposta

Inside Airbnb
Adding data to the debate



ZONA/QUARTIERE

Tutte

TIPOLOGIA ABITATIVA

Tutte

CONTEGGIO STRUTTURE

a Marzo 2025

34.542

FasciaPrezzo

0-100€

101-200€

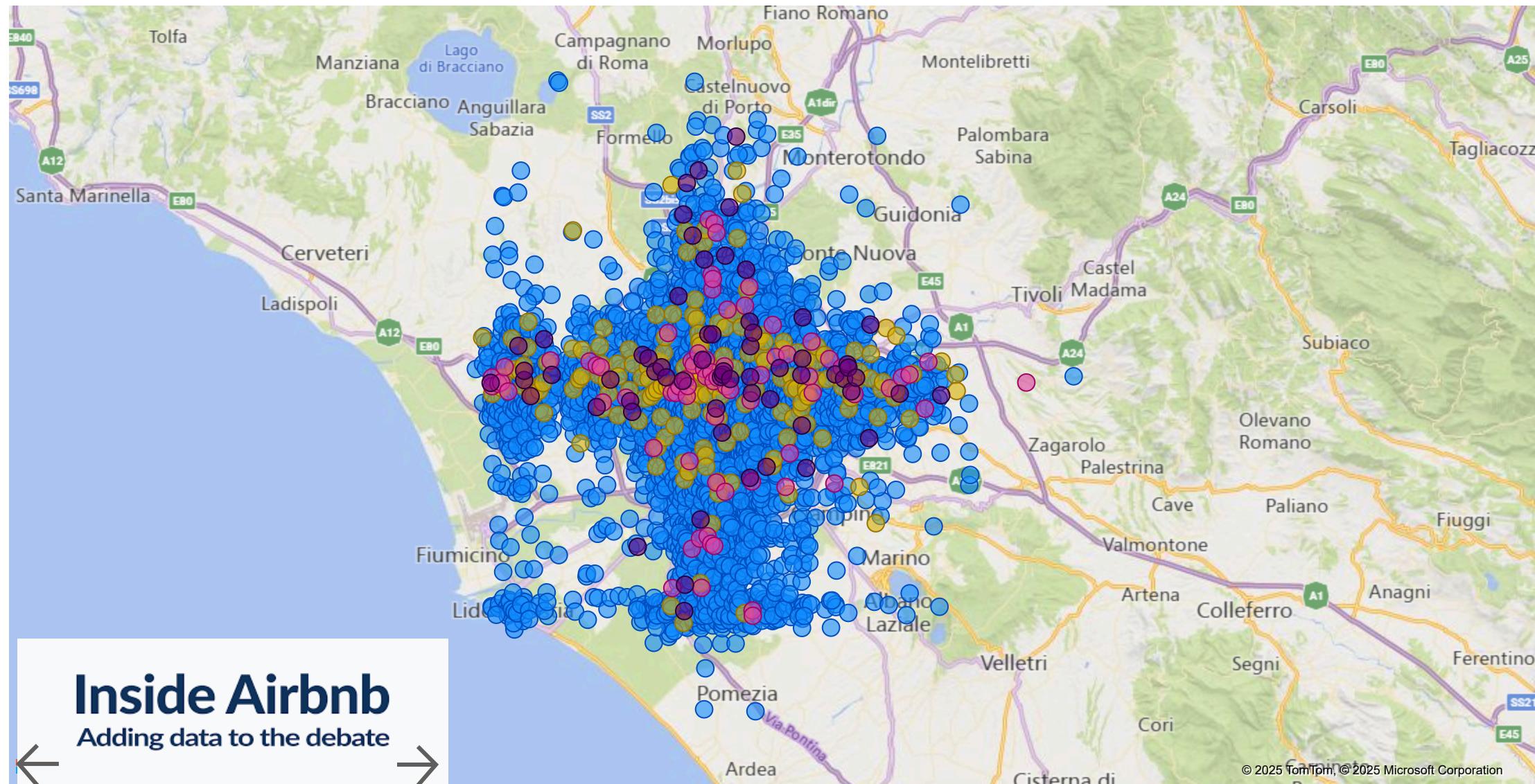
201-300€

301-400€

Sopra 400€

NUMERO DI STRUTTURE SU ROMA PER FASCIA DI PREZZO

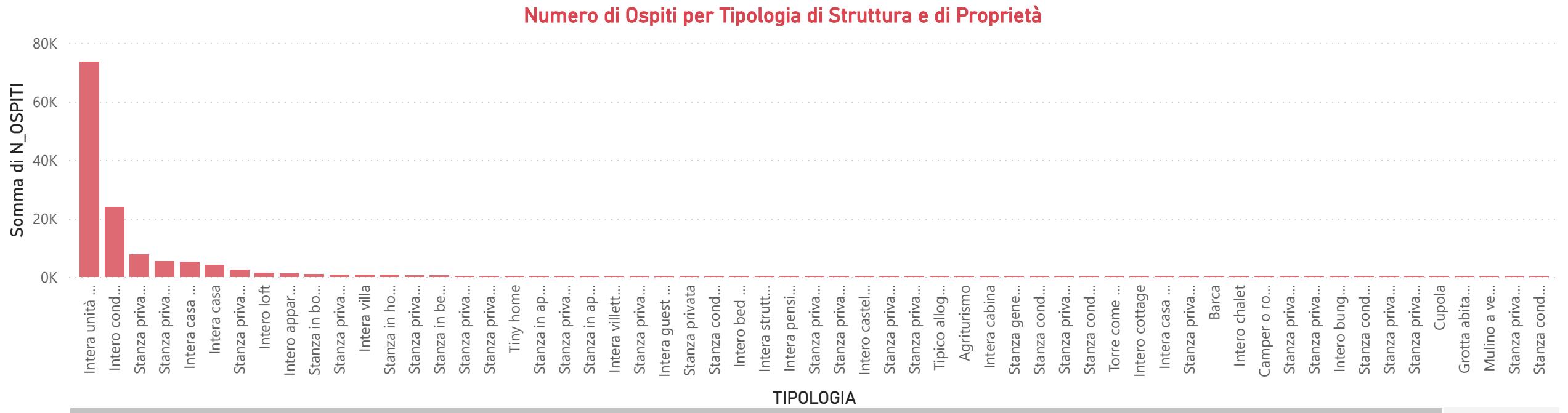
FasciaPrezzo ● 0-100€ ● 101-200€ ● 201-300€ ● 301-400€ ● Sopra 400€



Inside Airbnb
Adding data to the debate



© 2025 TomTom, © 2025 Microsoft Corporation



Numero di ospiti possibili per posti letto

131K

Prezzo a notte Medio

141,10

Mediana Prezzo a notte

112,00

Strutture che hanno solo 1 bagno e
più di 4 ospiti = Situazione di disagio

2805

Strutture dove ogni bagno serve più
di 4 ospiti = Igienico ridotto
notevolmente

3125

Municipio

I

II

III

IV

IX

V

VI

VII

VIII

X

XI

XII

XIII

XIV

XV

Inside Airbnb
Adding data to the debate



Municipio

NOME DEI BEST 100 HOST



Cerca

- ACCOMODALIA
- ALESSANDRA
- ALESSANDRA - INTERHOME G...
- ANCIENT ROME
- ANDREA

SUPERHOST

Falso

TUTTI GLI HOST

Cerca

- ACCOMODALIA

XI

Numero di Proprietà

XII

29



LINK ALLA PAGINA WEB DELL'HOST

HOST_URL NOME_HOST



ACCOMODALIA



Municipio

 I II XI XII

NOME

- ACCOMODALIA
- ALESSANDRA
- ALESSANDRA - INTERHOME G...
- ANCIENT ROME
- ANDREA
- ANDREAS
- ANGELO
- ARIANA&ARMANDO
- BARBARA
- BEMYGUEST

DENOMINAZIONE STRUTTURA

- 3-Bedroom Home Near Trastev..
- Charming Apartment near Cam...
- Colosseum Terrace Apartment
- Colosseum Terrace Penthouse
- Cozy 2-Bedroom Flat with Balc...
- Crescenzo St Peter's House
- Domus Emerenziana

Inside Airbnb
Adding data to the debate



LINK ALLA PAGINA WEB DELL'HOST

URL_PAGINA_STRUTTURA NOME



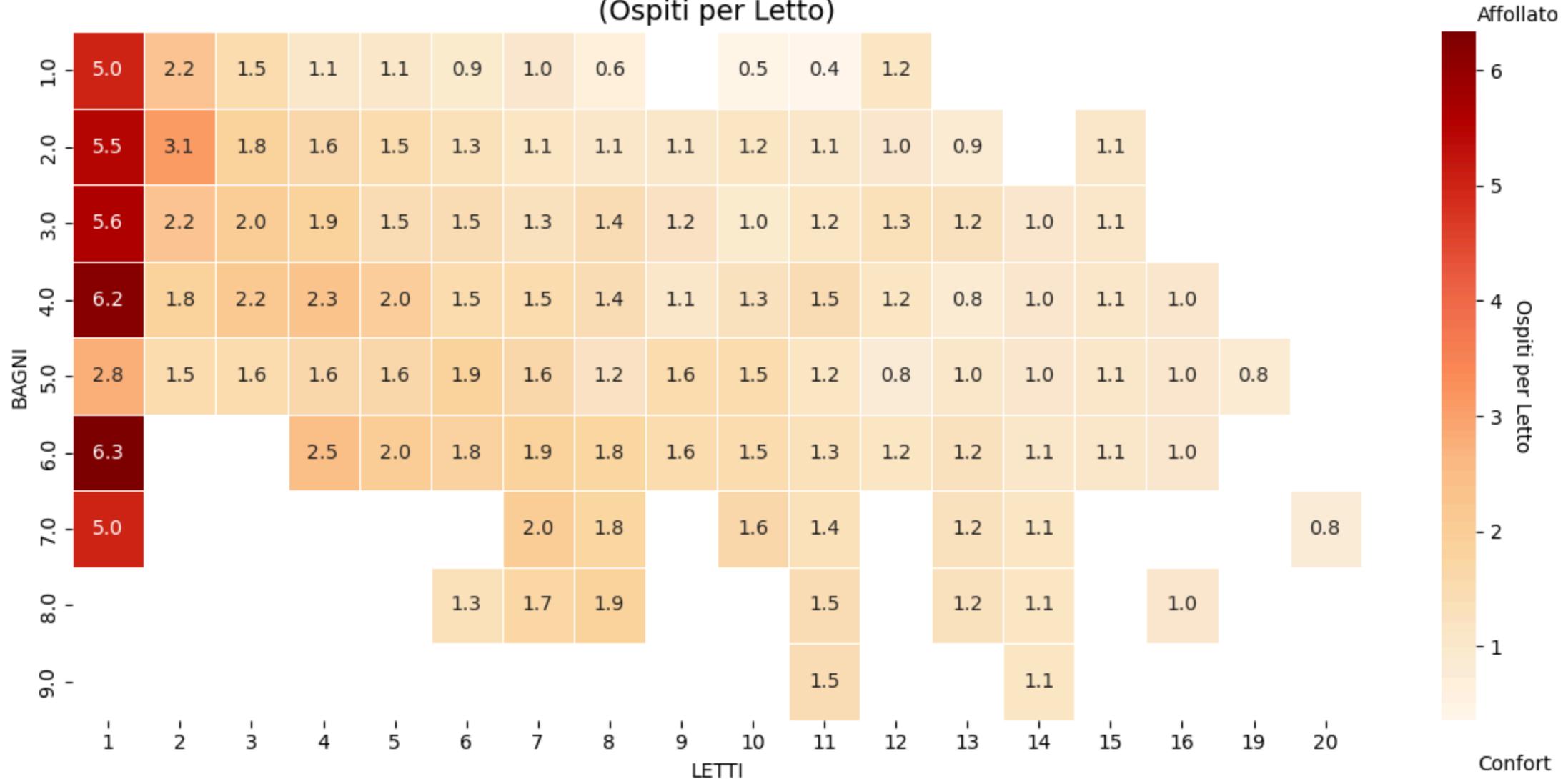
Crescenzo St Peter's House



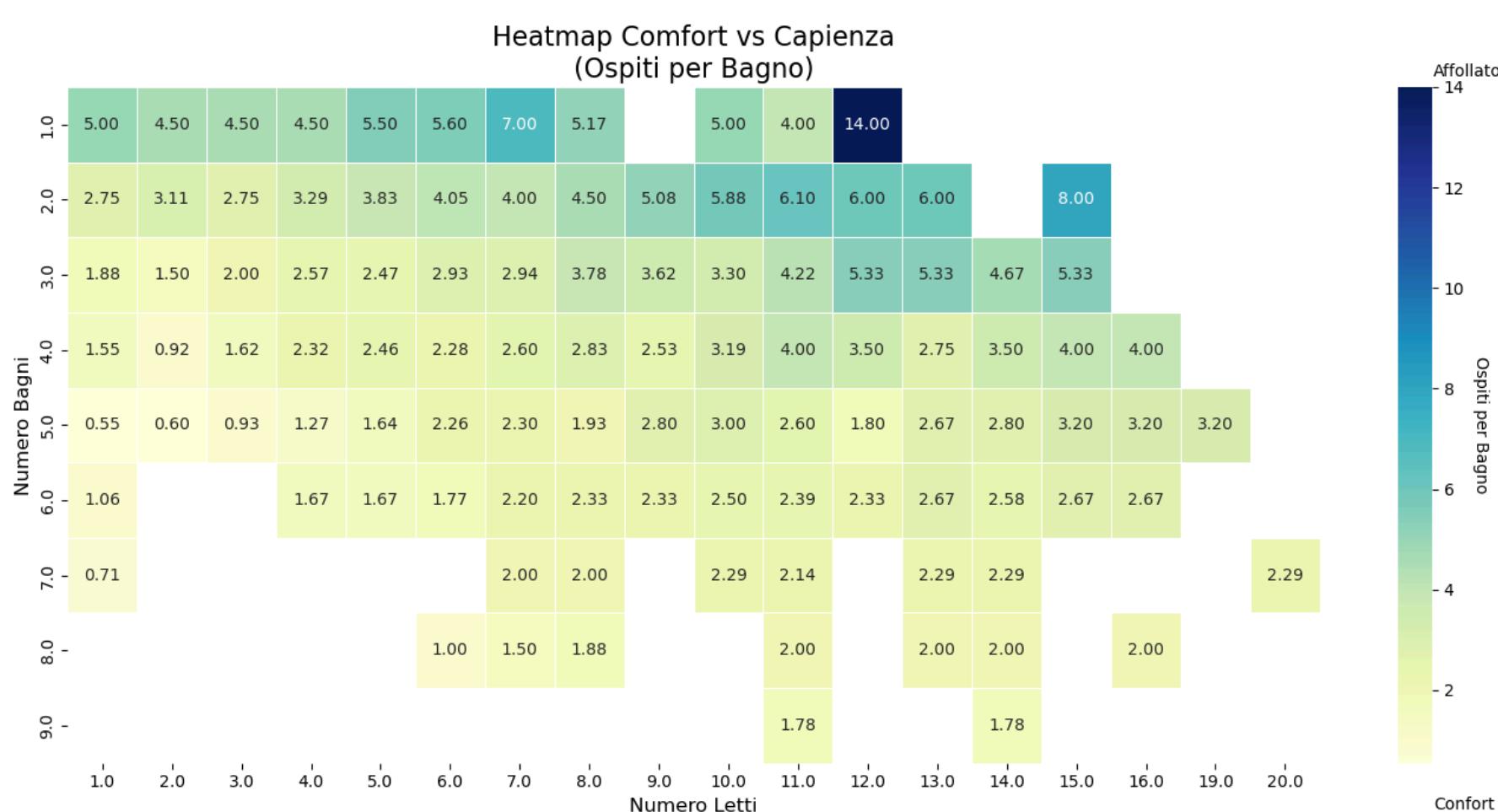
Violin Key House



Heatmap Comfort Letti
(Ospiti per Letto)



Strutture che hanno solo 1 bagno e più
di 4 ospiti = Situazione di disagio

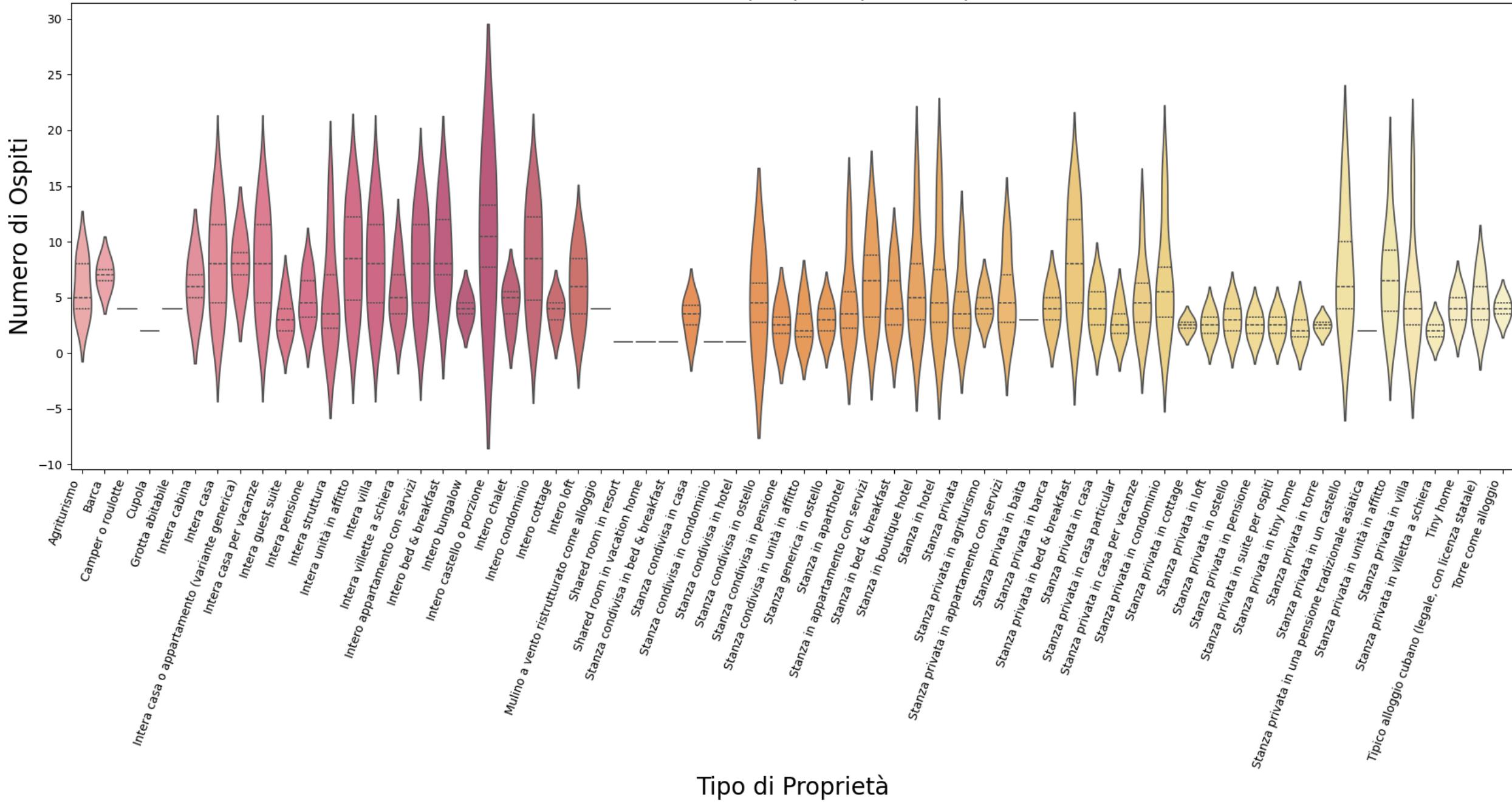


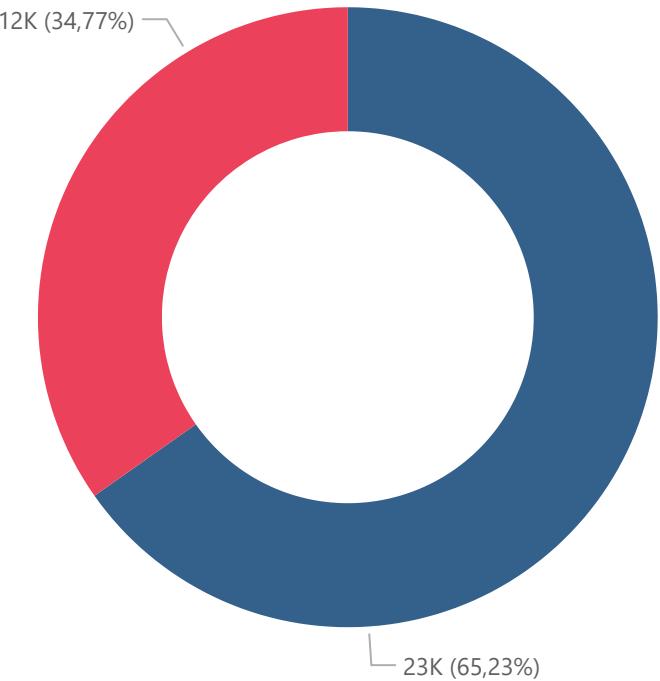
2805
Strutture Critiche

Strutture dove ogni bagno serve più di
4 ospiti = Comfort igienico ridotto
notevolmente

3125
Comfort Scarso

Distribuzione Ospiti per Tipo di Proprietà





34,77%

PercentSuperhost_per_Tempo

- Non Super Host
- Super Host

65,23%

PercentNonSuperhost_per_Tempo

Municipio, Tipologia, Valore Mercato (€/mq) Min, Valore Mercato (€/mq) Max e Anno

♂ Tooltip attivo solo su 2014 o 2024

□ Il Tuo Potere d'acquisto nel 2014

□ Anno: 2014

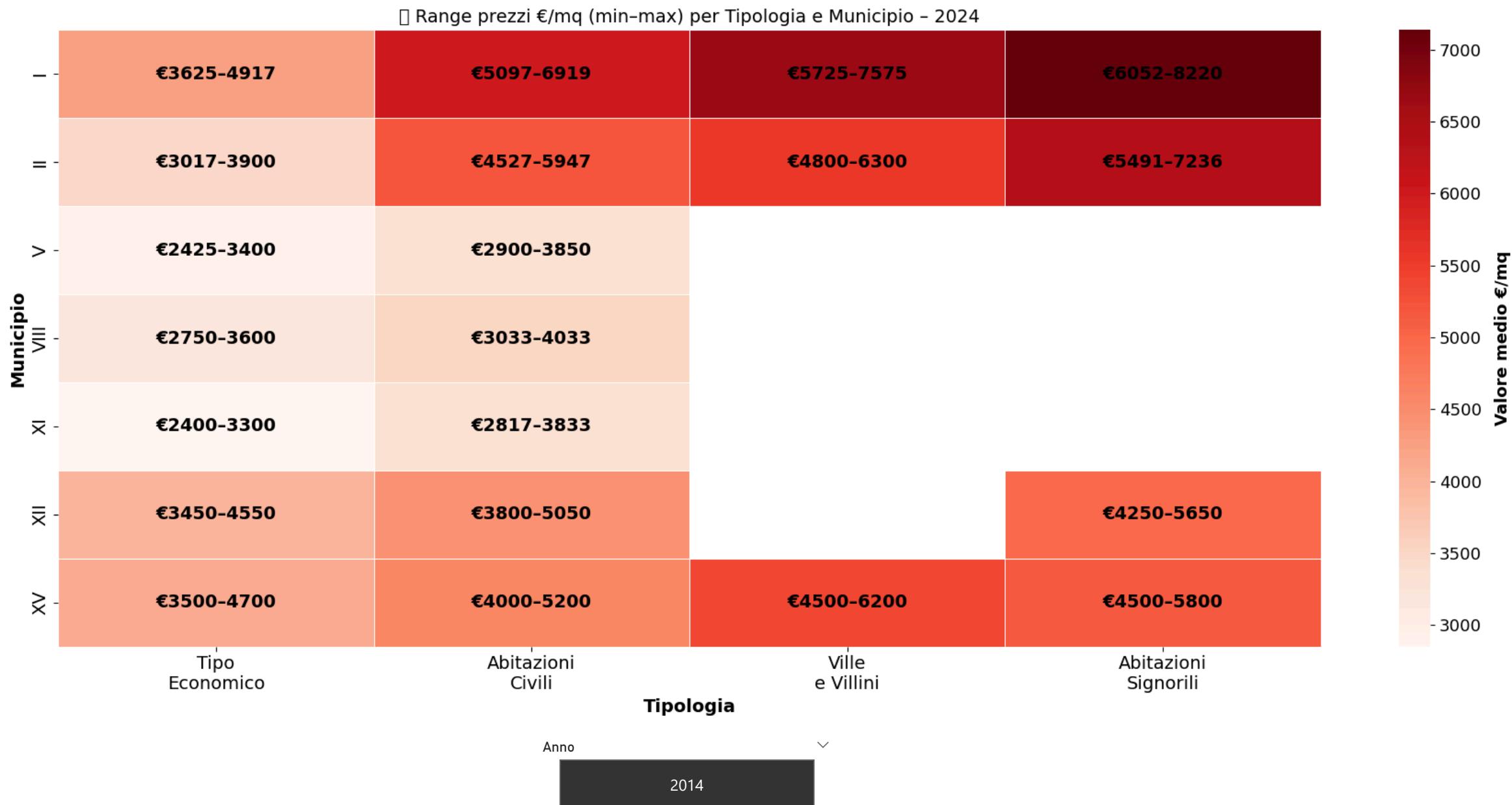
□ Inflazione annua: 0.2%

□ Crescita reddito netto: nan%

□ Gap reale: +nan% □

□ Potere d'acquisto eroso

Municipio, Tipologia, Valore Mercato (€/mq) Min, Valore Mercato (€/mq) Max e Anno



Municipio, Tipologia, Valore Mercato (€/mq) Min e Valore Mercato (€/mq) Max

