

## Roma, centro storico: aumentano gli alloggi per turisti e cambia la composizione delle attività commerciali

LINK: <https://www.gaeta.it/roma-centro-storico-aumentano-gli-alloggi-per-turisti-e-cambia-la-composizione-delle-attivita-commerciali>



Roma, centro storico: aumentano gli alloggi per turisti e cambia la composizione delle attività commerciali

Sofia Greco

La trasformazione del centro storico di Roma segna un cambio di passo evidente. Negli ultimi anni, le presenze turistiche e gli alloggi dedicati ai visitatori sono cresciuti in modo consistente, modificando il volto delle attività commerciali e influenzando anche la presenza dei residenti. I dati raccolti in vista del post Giubileo 2025 mostrano un contesto in movimento, tra cali e riprese demografiche e la crescente pressione del turismo sulla vita quotidiana della città. La crescita degli alloggi turistici dentro il centro storico di Roma

Il rapporto della Banca del Fucino evidenzia un'impennata degli alloggi destinati ai turisti nel cuore di Roma. Dal 2016 a oggi, le strutture ricettive extralberghiere, come gli

appartamenti e le stanze offerte tramite piattaforme come Airbnb, sono aumentate del 64,9%. Questo incremento supera di gran lunga la crescita delle strutture alberghiere tradizionali, ferme al +5,3% nello stesso periodo.

Nel 2024, Roma ha registrato oltre 22 milioni di turisti e 51,4 milioni di presenze, un dato superiore del 10,5% rispetto ai livelli pre-pandemia del 2019. Le piattaforme digitali per affitti brevi hanno guidato gran parte di questa espansione, portando un gran numero di visitatori a soggiornare in appartamenti residenziali. Un fatto che sta creando una pressione crescente sui quartieri centrali, dove il numero dei 'residenti temporanei' può arrivare a decuplicare gli abitanti effettivi del municipio I e superare di oltre sessanta volte la popolazione residente del solo centro storico.

L'impatto sulle attività commerciali tradizionali e la gentrificazione turistica

Con l'aumento degli alloggi per turisti si è assistito a un'inversione di tendenza nelle attività commerciali del centro storico. Dal 2016 a oggi, il commercio tradizionale ha perso quasi il 10% delle imprese attive. Al contrario, crescono nettamente le attività legate all'alloggio turistico e alla ristorazione, rispettivamente del +64,9% e +47,3%.

Questo spostamento suggerisce una trasformazione del tessuto economico urbano, con una maggiore vocazione verso il settore turistico a scapito di quello che serve quotidianamente i residenti. Nel rapporto si parla di forme di 'gentrificazione turistica', un fenomeno che rende il centro storico una zona contesa tra chi vive stabilmente e chi arriva per periodi brevi. La sostenibilità urbana diventa quindi un tema centrale: come bilanciare la domanda turistica senza compromettere la qualità della vita di chi abita il

centro?

La dinamica demografica tra calo e ripresa dei residenti

Il cambiamento non riguarda solo il commercio e il turismo ma anche la popolazione residente nel centro storico. Nel 2021 gli abitanti erano poco più di 21 mila, pari allo 0,78% dell'intera popolazione romana. Rispetto al 2001 si era registrato un calo del 7,5% degli abitanti, ma dal 2021 al 2023 si è visto un leggero recupero del 2,5%. Questi dati indicano un processo di lenta rivalutazione della residenza nel cuore della città, forse legato a fattori economici, sociali e urbanistici post pandemia. Tuttavia, il rapporto evidenzia come questa crescita sia ancora insufficiente a compensare le trasformazioni indotte dal mercato degli affitti brevi e dalle nuove attività economiche.

La presenza delle imprese e la riconfigurazione economica del centro storico

A giugno 2024, le imprese attive nel Municipio I raggiungono le 4.547, con un rapporto di imprese per abitante quasi doppio rispetto alla media complessiva di Roma. Un segnale chiaro di una forte densità economica concentrata nella zona, che si traduce in caratteristiche

molto diverse da quelle del resto della città.

Questa concentrazione si accompagna a una riconfigurazione profonda: imprese legate al commercio tradizionale sono in calo, mentre quelle dedicate all'accoglienza e alla ristorazione aumentano. Il commercio ha perso quasi un decimo delle sue attività dal 2016, dimostrando un cambiamento che va oltre i numeri, toccando stili di vita e modelli urbani.

Le dinamiche in corso nel centro storico di Roma si propongono come un laboratorio urbano, dove si incrociano diverse spinte sociali, economiche e culturali. Il post Giubileo 2025 potrebbe aggiungere nuovi elementi a questo scenario già complesso, offrendo spunti per comprendere le future trasformazioni della Capitale.