

## Report a cura di Research & Data Intelligence Patrigest/Gruppo Gabetti

### HOSPITALITY H1 2025: INVESTITI IN ITALIA 1,25 MLD DI EURO (+63%)

**Le previsioni per il triennio 2025-2027 delineano uno scenario favorevole per il settore alberghiero italiano, con investimenti attesi in crescita del +19% nel 2025, per arrivare a un +25% nel 2027, rispetto al 2024.**

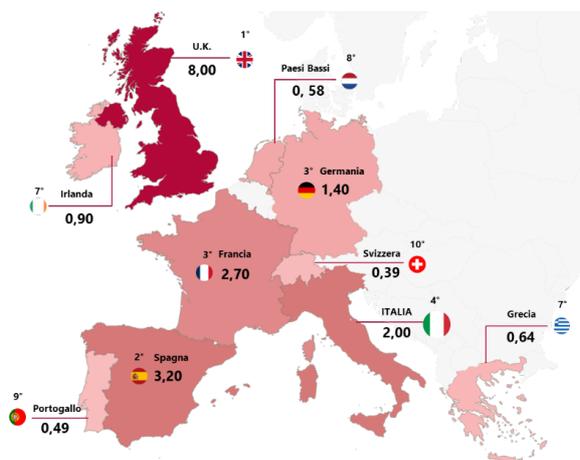
**Un settore sempre più di fascia alta con un'offerta sempre più diversificata**

Dalla ricerca a cura di Research & Data Intelligence di Patrigest, società del Gruppo Gabetti specializzata in research, advisory e valuation, emerge come l'hospitality sia un settore in evoluzione, tra qualità, investimenti e nuovi flussi turistici. Il report fotografa un'Italia sempre più centrale nel turismo globale e attrattiva per gli investimenti alberghieri.

Il primo semestre del 2025 conferma il forte dinamismo del comparto, in un contesto di ripresa globale del turismo. Il settore sta vivendo una fase di profonda trasformazione: crescono i flussi internazionali, si consolida la domanda di strutture di fascia alta e aumentano gli investimenti, in particolare su operazioni value-add e di risposizionamento.

Nel 2024 l'Italia è stata tra i primi paesi europei per investimenti corporate in hospitality, sia per volume (2 mld di euro), sia per peso sul totale degli investimenti (20%) sul totale.

Nazione	Volume di investimenti in hospitality FY 2024 (mld di euro)	% sul totale
 U.K.	▲ 8,00	14,8%
 Spagna	▼ 3,20	23%
 Francia	▲ 2,70	17%
 Italia	▲ 2,00	20%
 Germania	▲ 1,40	5%
 Irlanda	▲ 0,90	37%
 Grecia	▲ 0,64	4%
 Paesi Bassi	▲ 0,58	6%
 Portogallo	▼ 0,49	20%
 Svizzera	▲ 0,39	2%



*“Lo scenario delineato dal nostro report evidenzia un settore ricettivo in piena evoluzione, sostenuto da una domanda internazionale in crescita, da forti spinte qualitative e da condizioni macroeconomiche favorevoli. L'Italia si conferma protagonista della scena turistica europea, con ampi margini di sviluppo per chi saprà intercettare e valorizzare le nuove tendenze dell'hospitality. Oltre il 54% dei turisti oggi sceglie hotel a 4 e 5 stelle, a fronte di un'offerta ancora centrata sulla fascia media: una discrepanza che rappresenta un'opportunità strategica di riposizionamento per molte strutture esistenti. Allo stesso tempo, l'offerta abitativa in short term si rivela imprescindibile per sostenere i volumi di arrivi e presenze registrati negli ultimi anni, contribuendo in modo determinante all'attrattività complessiva delle destinazioni turistiche. Il trend premium è evidente anche sul fronte degli investimenti, dove gli hotel di fascia alta hanno*

rappresentato oltre la metà del volume transato nel primo semestre del 2025” **dichiara Luca Dondi dall’Orologio, amministratore delegato di Patrigest/Gruppo Gabetti.**

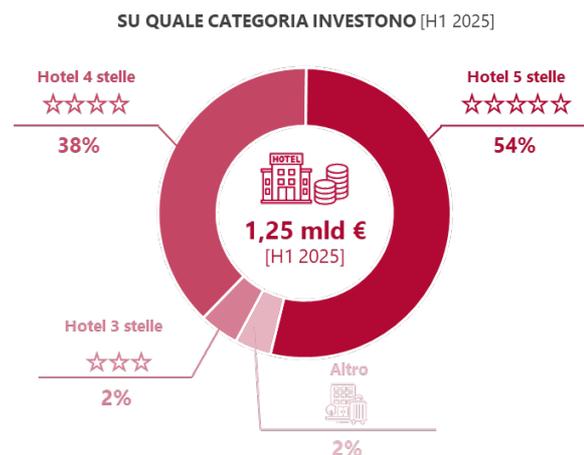
Lo **spread tra BTP italiani e Bund tedeschi**, tornato **sotto i 100 punti base** (non accadeva dal 2021), evidenzia una **percezione di minore rischiosità del nostro Paese** e un aumento della fiducia dei mercati e degli investitori.

Nel **primo semestre 2025** sono stati **investiti** in Italia, nel settore corporate, un totale di **5,1 miliardi di euro, +44%** rispetto allo stesso periodo del 2024.

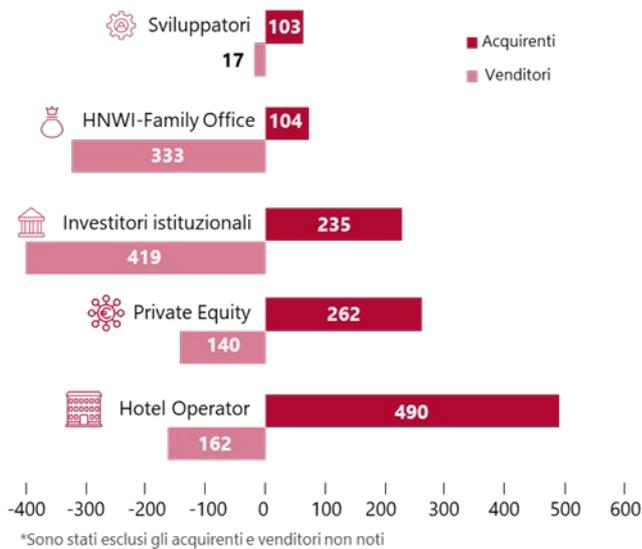
Nello specifico, nel comparto **hospitality** sono stati investiti circa **1,25 miliardi di euro, il 24% del totale**, la seconda migliore performance per un primo semestre, dopo gli oltre 2 miliardi di euro registrati nell’H1 2019. La maggior parte degli investimenti è stata registrata nel Nord Italia (55%), seguono il Centro (23%), grazie alla performance di Roma (area in cui si è stato transato il 17% del volume totale), e il Mezzogiorno (22%). Oltre alla Capitale, le province più dinamiche sono state Como (20% del volume), Venezia (17%), Napoli (15%) e Milano (12%). Le sponde del Lario si confermano oggi tra le location più ambite dagli investitori in materia di hospitality.

**Tra i deal più rilevanti** del primo semestre 2025 si riporta la vendita degli hotel di lusso Cesar Augustus ad Anacapri, per circa 160 milioni di euro, e il JW Marriot di Venezia per circa 140 milioni di euro. Si conferma il primario interesse degli stakeholder per investimenti in strutture di fascia alta: gli hotel a 5 stelle costituiscono oltre la metà del volume transato (il 54%), seguono i 4 stelle con il 38%.

Le operazioni hanno coinvolto una vasta gamma di tipologie di investitori: gli acquirenti più attivi nel semestre sono stati gli hotel operator (40%), seguiti dai fondi di private equity, dagli investitori istituzionali, dai family office e privati alto spendenti e dagli sviluppatori.



**PROFILO ACQUIRENTI E VENDITORI** (milioni di €, H1 2025)\*



Si conferma l'interesse da parte degli investitori per operazioni value-add per realizzare hotel di fascia medio-alta e lusso, in un'ottica di riposizionamento dell'immobile al fine di ottenere maggiori margini di profitto a lungo termine. Le acquisizioni che hanno riguardato strutture non operative, da ristrutturare, convertire e i nuovi sviluppi sono state infatti il 31% nel primo semestre del 2025.

**PRIMARY LOCATION**

A **Roma e Milano** gli arrivi rispetto all'anno scorso sono aumentati rispettivamente del +13,8% e +10,4%. I turisti sono principalmente stranieri (70%), la permanenza media in queste due città risulta in aumento rispetto al periodo pre-covid, e l'occupancy media si conferma all' 80%. Gli hotel di alta fascia (4 e 5 stelle) sono in numero sempre maggiore: a Milano, rispetto al 2019, si registra un +16%, a Roma un +42%.

A **Venezia e Firenze** gli arrivi rispetto all'anno scorso sono risultati in leggero aumento, rispettivamente del +3,7% e +1,4%. Anche qui i turisti sono prevalentemente stranieri, con una quota intorno all'80%, la permanenza media risulta però diminuita rispetto al periodo pre-covid, con un'occupancy di circa il 74-79%. Gli hotel di alta fascia (4 e 5 stelle) sono in numero sempre maggiore: a Venezia, rispetto al 2019, si registra un +15%, a Firenze un +4%.

**LE "TRENDING" LOCATION**

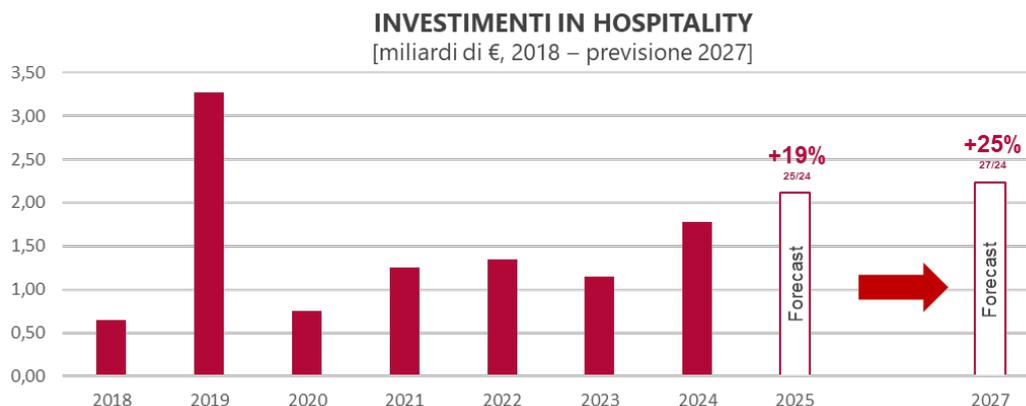
L'interesse per gli operatori e investitori inizia a spostarsi dalle primary location per ricercare rendimenti e nuove opportunità in mercati emergenti o "nuovamente emergenti". Fra questi di segnalano il **Lago di Como, la Sardegna, il Lago Maggiore, la Riviera delle Palme, e le Dolomiti, sempre più nel radar degli investitori.** Un'elevata domanda turistica, flussi in aumento e un'offerta non ancora satura, rendono queste location ideali per gli investitori. Fra queste il Lago Maggiore si conferma l'area ad oggi a prevalente vocazione straniera, essendo il turismo domestico spesso locale o di seconde case. Seguono le Dolomiti (56% di stranieri) e la Sardegna (52%).

**LE PREVISIONI PER IL SETTORE**

Le previsioni delineate dal team Research & Data Intelligence di Patrigest per i prossimi anni sui flussi turistici evidenziano una **ripresa graduale della componente estera**, con i non residenti attesi in

**crescita costante fino al 2027.** Al contrario, i flussi domestici mostrano segnali di stabilizzazione, con variazioni marginali e una leggera flessione nel medio periodo.

Complessivamente, **il mercato turistico nazionale si avvia verso un equilibrio post-pandemia, trainato dalla domanda internazionale.** Le previsioni per il triennio 2025-2027 delineano uno scenario favorevole per il settore alberghiero italiano, con **investimenti attesi anch'essi in crescita del +19% nel 2025, per arrivare a un +25% nel 2027, rispetto al 2024.**



L'analisi delle principali correlazioni evidenzia come i driver all'investimento siano riconducibili sia a fattori turistici (come la spesa dei turisti internazionali, in particolare da UE, America e Asia) sia a variabili macroeconomiche (ad esempio le vendite retail, tasso di disoccupazione e inflazione). Anche il comparto extra-alberghiero mostra una forte correlazione positiva con gli investimenti, sottolineando l'importanza crescente dell'offerta complementare.

In sintesi, **lo scenario indica un comparto ricettivo in espansione**, supportato da una domanda turistica solida e da condizioni economiche favorevoli all'ingresso di nuovi capitali.

## APPENDICE:

### CONTESTO INTERNAZIONALE E NAZIONALE

Nel 2024 il turismo globale è tornato ai livelli pre-pandemia, con 1,47 miliardi di arrivi internazionali (+12% rispetto al 2023). L'Europa è la regione più visitata (41,1%), seguita da Asia Pacifico (27,7%). A maggio 2025, per tasso medio di occupazione turistica, l'Europa è seconda dopo il Medio Oriente.

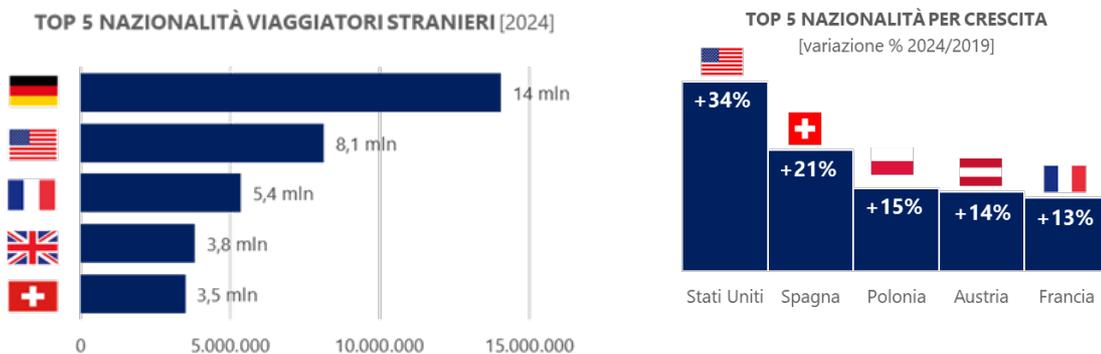
**L'Italia è quinta nel mondo per numero di arrivi, terza tra i Paesi UE, e quarta nel mondo per ricavi dal turismo (dopo USA, Spagna, Regno Unito e Francia).**

L'indebolimento del dollaro, a seguito dei dazi imposti da Trump, potrebbe però rendere meno convenienti i viaggi dagli USA verso l'Europa, incidendo sui flussi verso l'Italia (dove gli americani hanno rappresentato il 12% degli arrivi nel 2024).

Nel 2024 il turismo ha inciso per il **10,8% del PIL italiano** e il **13% dell'occupazione**. Si prevede che entro il 2034 questi valori saliranno rispettivamente al **12,6%** e al **15,7%** (dati ENIT).

Dopo il crollo del 2020, anche il turismo in Italia è tornato gradualmente ai livelli pre-Covid, superandoli nel 2024. Dal 2023 la componente **internazionale ha superato quella domestica**, rappresentando il 53% degli arrivi.

Nel 2024 sono stati 14 milioni i turisti tedeschi e sceglierci per le loro vacanze, seguiti da americani (8 milioni) e francesi (5 milioni). A registrare la crescita maggiore sono stati proprio gli americani, con un +34% rispetto al 2019, confermando il potere attrattivo dell'Italia oltre oceano.



La posizione centrale dell'Italia nel Mediterraneo rappresenta un vantaggio strategico, ma **permangono forti squilibri infrastrutturali** tra Nord e Sud. Il **Nord Italia** è meglio servito da infrastrutture moderne, mentre il **Mezzogiorno** soffre ancora ritardi e scarse connessioni internazionali, influenzando negativamente quantità e tipologia di turismo.

Nei primi cinque mesi del 2025 si sono registrati **84,3 milioni di passeggeri aeroportuali**, +6,9% rispetto allo stesso periodo del 2024, lasciandoci presagire un proseguo del trend positivo turistico per i mesi a venire. Nel 2024, i passeggeri erano aumentati dell'**11% rispetto al 2023**, di cui **67% internazionali** (146 milioni).

Si è ridotta la quota di viaggiatori arrivati in auto o treno, mentre è cresciuta quella degli arrivi via **aereo e nave**, rafforzando il ruolo centrale degli aeroporti.

Infine, nelle aree meno collegate a livello internazionale si registra un **maggior numero di strutture extra-alberghiere** rispetto agli alberghi. Un esempio è la **Riviera Romagnola**, dove la forte presenza di B&B e case vacanza risponde alla domanda di famiglie tedesche e olandesi che viaggiano in auto.

**Nel 2024, l'Italia ha confermato la propria vocazione turistica estiva, trainata principalmente dalle località balneari, che hanno raccolto il 30% degli arrivi e il 38% delle presenze complessive.**

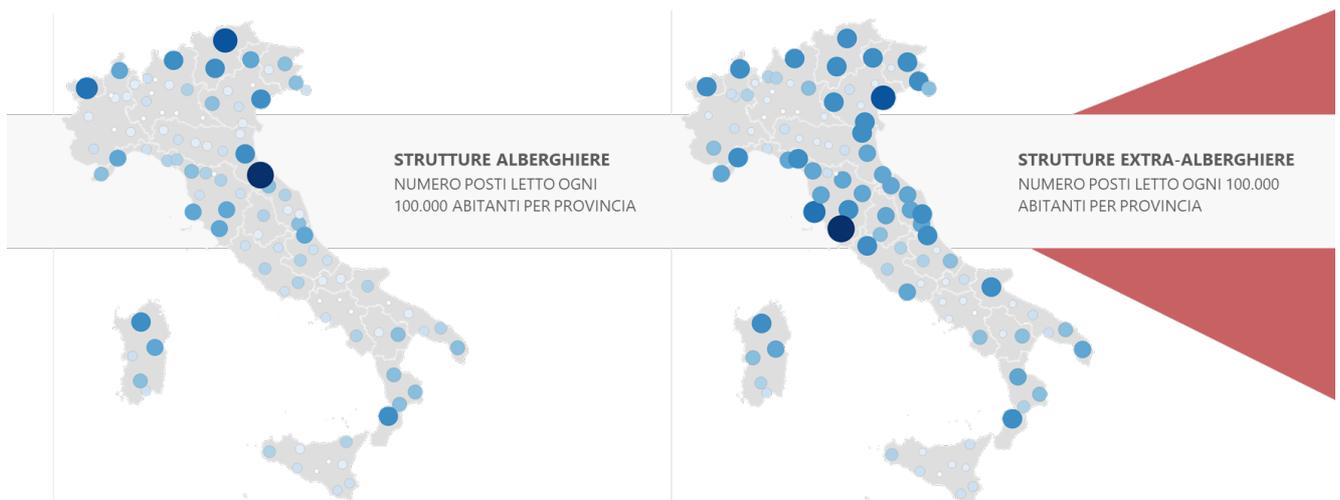
A seguire, un ruolo rilevante lo hanno mantenuto sia le grandi città, che attraggono turisti per motivi culturali e di business (25% degli arrivi), sia i comuni a vocazione culturale e paesaggistica, con il 18% degli arrivi. Mentre gli stranieri preferiscono le grandi città, gli italiani tendono a scegliere principalmente il mare.

Rispetto al 2019, la crescita più significativa negli arrivi si è registrata nelle località lacustri (+11%) e in quelle montane (+10%), con dati particolarmente positivi sul fronte internazionale: +19% di arrivi stranieri in montagna, +17% al mare e +16% ai laghi. Al contrario, gli arrivi domestici sono diminuiti quasi ovunque, con alcune eccezioni limitate alla montagna, alle terme e a piccoli centri culturali.

**Tra le mete più visitate dagli stranieri spiccano Roma**, che ha raggiunto i 31,3 milioni di presenze (+45% rispetto al 2019), **Venezia** con 11,5 milioni (+5%) e **Milano** con 10,4 milioni (+28%). **Bari** si distingue per la sua crescita sorprendente, con un +94% e 800.000 presenze. Il **Lago di Garda** si conferma la destinazione di villeggiatura più amata dagli stranieri, con oltre 22 milioni di presenze, seguito dalla **Val Pusteria** e dalla **Riviera Romagnola**. In forte crescita anche aree del Sud come il **Salento** (+69%) e la **Valle d'Itria** (+42%). Tra le città culturali minori, **Merano** e **Siena** spiccano per attrattività.

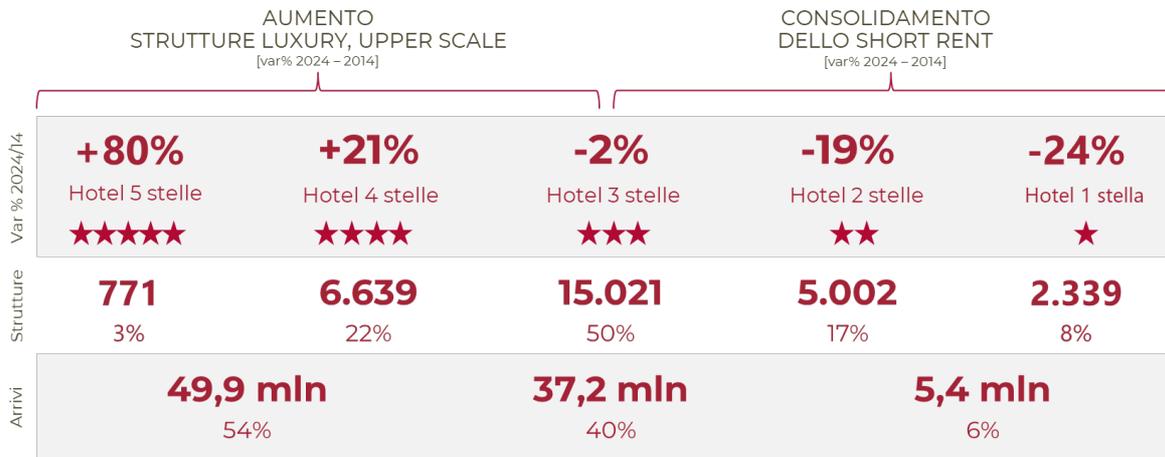
**Per quanto riguarda il turismo italiano, Roma** resta in testa alle preferenze, con 11,4 milioni di presenze e un aumento del 22% rispetto al 2019. Milano e Torino, invece, hanno registrato un calo. Tra le grandi città, solo **Genova, Roma, Bologna, Bari e Palermo** hanno registrato una crescita. La Riviera Romagnola rimane la destinazione estiva più frequentata dagli italiani, pur con un calo del 7%, seguita dalla **Maremma** e dalla **Val Pusteria**. Le valli dolomitiche, come **Val di Fassa** e **Val di Fiemme**, hanno segnato l'aumento più rilevante (+12%).

Dal punto di vista dell'offerta ricettiva, le province di Rimini, Bolzano, Aosta, Vibo Valentia e Trento presentano la più alta concentrazione di strutture alberghiere, mentre quelle di Grosseto, Venezia, Livorno, Aosta e Belluno si distinguono per un'elevata offerta extra-alberghiera, come B&B, agriturismi e case vacanza.



Il mercato mostra una crescente preferenza per le strutture di fascia alta: **il 54% dei turisti sceglie hotel a 4 o 5 stelle**, mentre solo il 6% opta per le strutture economiche (1 o 2 stelle). Tuttavia, queste ultime rappresentano ancora il 25% dell'offerta, generando uno squilibrio tra domanda e disponibilità. In questo scenario, molte strutture di fascia bassa potrebbero trovare nuove opportunità attraverso

progetti di riqualificazione e riposizionamento, miglioramento dei servizi o riconversione in residenze, per allinearsi alle nuove esigenze del mercato turistico.

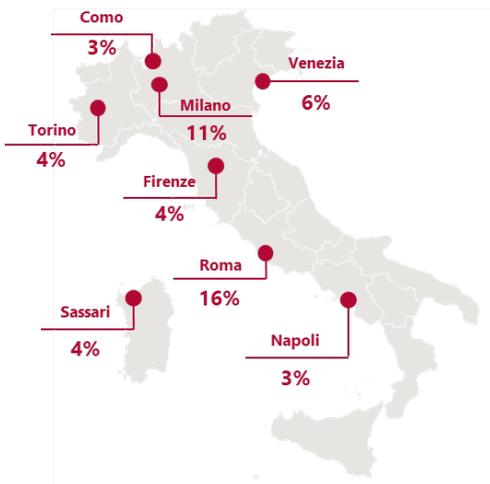


L'analisi delle destinazioni turistiche italiane in base alla categoria alberghiera evidenzia una netta preferenza dei turisti, sia italiani sia stranieri, per province come Roma, Milano e Venezia nella fascia alta degli hotel a 4 e 5 stelle. Bolzano e Napoli seguono per attrattività in questo segmento. Nelle strutture di fascia media, come hotel a 3 stelle e residenze turistico-alberghiere (RTA), Bolzano risulta la destinazione più gettonata, seguita da Venezia, Roma, Trento e Rimini. Anche nella fascia economica (1 e 2 stelle), Bolzano continua a distinguersi, insieme a Roma, Rimini, Venezia e Verona.

Questi dati confermano il forte richiamo di città come Roma e Venezia in tutte le fasce di prezzo, mentre Bolzano emerge come esempio di destinazione capace di attrarre turisti con un'offerta diversificata, adatta a più target.

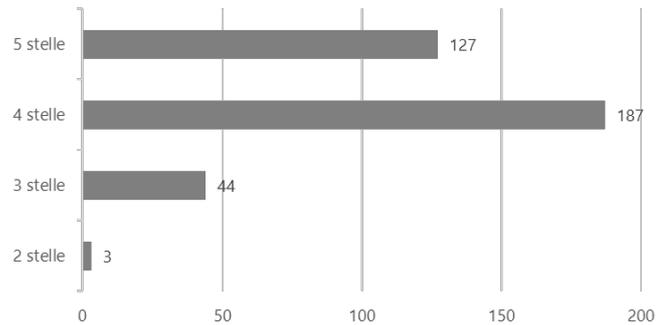
Guardando al futuro, **entro il 2028 sono previste oltre 360 nuove aperture alberghiere in Italia, di cui l'87% rientrerà nella fascia alta (4 e 5 stelle)**. I grandi gruppi internazionali si stanno concentrando proprio su questo segmento premium, con Roma e Milano in testa come mercati più dinamici: la Capitale rappresenta il 16% delle nuove aperture previste, seguita dal capoluogo lombardo con l'11%.

**TOP DESTINAZIONI PER NUMERO DI HOTEL IN PIPELINE**



**PIPELINE NUOVE APERTURE 2025-2028**

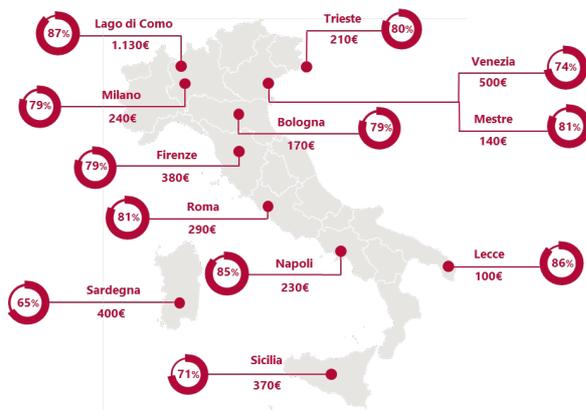
[Numero di hotel]



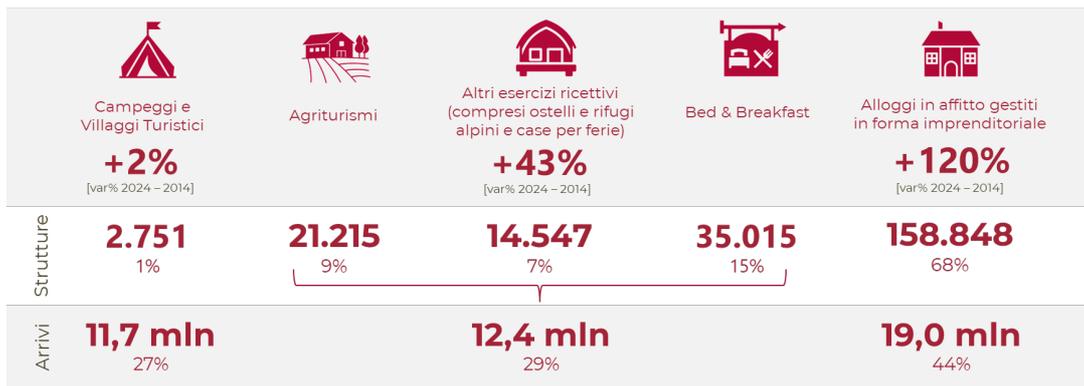
Gli stranieri rappresentano oggi il 54% dei clienti degli hotel di fascia alta, dato che scende al 42% per la fascia media e al 41% per la fascia economica.

Il Lago di Como, a Giungo 2025, ha registrato il tasso di occupancy più elevato, 87%, seguita da Lecce con l'86%, in aumento del 4% in un anno. Como si posiziona prima anche per ADR, seguita da Venezia.

**OCCUPANCY [%] E ADR MEDIA [€] NELLE MAGGIORI DESTINAZIONI ITALIANE - GIUGNO 2025**



Nel settore extra-alberghiero si osserva una crescita generalizzata, trainata in particolare dagli alloggi gestiti in forma imprenditoriale, che negli ultimi dieci anni sono aumentati del 120% e rappresentano oggi il 68% dell'intera offerta. Questa tipologia è anche la più scelta dai turisti, soprattutto dalle famiglie, grazie alla maggiore flessibilità e autonomia che garantisce. Seguono, per preferenze, i campeggi: pur costituendo solo l'1% dello stock totale, continuano a rivestire un ruolo importante, in particolare per il turismo straniero attratto da esperienze a stretto contatto con la natura.



Tra i turisti che scelgono strutture extra-alberghiere in Italia, si evidenziano diverse preferenze in base alla nazionalità e alla tipologia di alloggio. I campeggi e villaggi turistici attirano soprattutto visitatori da Germania, Paesi Bassi e Svizzera, interessati principalmente a destinazioni naturali e balneari. Gli alloggi gestiti in forma imprenditoriale e le altre strutture ricettive, come agriturismi o case vacanza, vedono invece una forte presenza di turisti provenienti da Germania, Stati Uniti e Francia, confermando la crescente varietà del turismo internazionale.

Le province più gettonate variano in base alla categoria: Venezia, Verona, Livorno, Brescia e Bolzano guidano per campeggi e villaggi; Bolzano, Roma, Venezia, Perugia e Trento per agriturismi e simili; mentre Venezia, Roma, Verona, Milano e Firenze sono le preferite per gli alloggi imprenditoriali. Venezia, Roma e Bolzano si confermano mete versatili, apprezzate trasversalmente da un turismo eterogeneo.

A livello europeo, **l'Italia si posiziona al secondo posto per numero di unità immobiliari in affitto breve**, subito dopo la Francia e prima della Spagna, con 754 mila unità nel 2024. Dopo l'introduzione del Codice Identificativo Nazionale (CIN) obbligatorio dal 1° gennaio 2025, il numero è sceso a 605 mila, segnalando una prima razionalizzazione dell'offerta. Rispetto al 2019, l'unica tipologia di offerta in crescita nel settore degli affitti brevi è stata quella degli appartamenti interamente locati, che ha registrato un incremento del 27% e oggi rappresenta l'82% delle inserzioni su Airbnb. Le stanze private costituiscono circa il 17%, mentre le altre soluzioni restano marginali. Tutti gli indicatori economici del settore sono aumentati, con una crescita significativa dei ricavi e dell'ADR (tariffa media per notte), segno di un generale rialzo dei prezzi. Nel 2024, l'ADR medio per appartamenti interi è stato di 181 euro, con una media di 70 notti prenotate all'anno.

**Tra i principali mercati dello short rent, Venezia e Firenze si distinguono per i profitti medi più alti**, grazie a tariffe elevate e a un'ottima occupazione. Anche Roma e Milano mantengono buoni risultati, con oltre 170 notti medie prenotate. Bologna e Napoli si collocano su una fascia intermedia, mentre il Trentino mostra una buona occupazione ma con tariffe più contenute. Sicilia e Puglia, pur avendo il numero più alto di annunci, registrano profitti inferiori a causa della bassa occupazione e della forte stagionalità che limita i ricavi su base annua.

## IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e

aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualificazione.

---

#### **CONTATTI UFFICIO STAMPA**

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

**Francesca Brambilla** – francesca.brambilla@secnewgate.it – 3386272146

**Michele Bon** – michele.bon@secnewgate.it – 3386933868

**Daniele Pinosa** – daniele.pinosa@secnewgate.it – 3357233872