

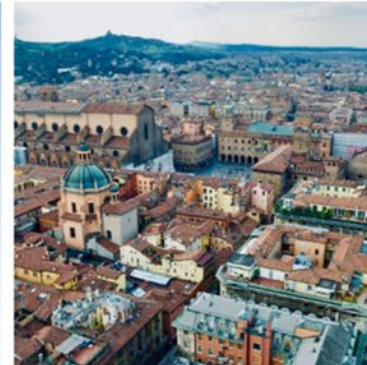
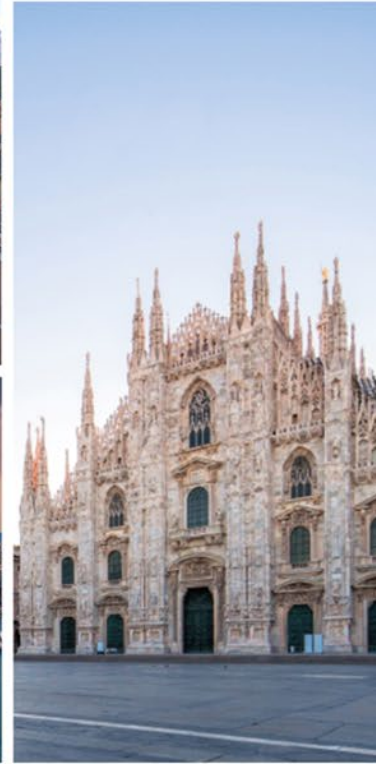
HOSPITALITY SNAPSHOT

Estratto dal
Focus – H1 2025

gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

PTRIGEST
ADVISORY & VALUATION

gabetti



The background of the slide features a low-angle, upward-looking photograph of a modern building's exterior. The architecture is characterized by sharp, geometric lines and a mix of light gray and dark, possibly black, panels. A large, solid red triangle is superimposed on the right side of the image, pointing towards the top right corner. The overall composition is dynamic and contemporary.

EXECUTIVE SUMMARY

RIPRESA, EVOLUZIONE E OPPORTUNITÀ D'INVESTIMENTO

Il 2024 ha segnato il pieno ritorno ai livelli pre-Covid del turismo mondiale, con **1,47 miliardi di arrivi internazionali**, in aumento del **+12% rispetto al 2023**. L'Europa ha mantenuto la leadership globale (41,1% degli arrivi), mentre **l'Italia si è confermata tra i protagonisti del settore**, posizionandosi **quinta a livello mondiale per arrivi e quarta per ricavi da turismo**, dietro a Stati Uniti, Spagna e Regno Unito. Il settore ha garantito un contributo pari a circa il **10,8% del PIL italiano** e del **13% della forza lavoro**, a conferma del ruolo strategico dell'industria turistica nell'economia nazionale.

I flussi esteri hanno superato quelli domestici già dal 2023 e nel 2024 hanno raggiunto il **53% del totale**, con un forte aumento rispetto ai livelli pre-pandemia. I principali Paesi di provenienza sono stati **Germania, Stati Uniti e Francia**, con **un incremento record (+34%) degli arrivi dagli USA** rispetto al 2019. Il recente indebolimento del dollaro a seguito dei dazi introdotti dagli Stati Uniti potrebbe, tuttavia, rallentare la dinamica espansiva dei flussi transatlantici verso l'Italia nei prossimi mesi. Le **grandi città d'arte** risultano attrattive per la domanda estera, mentre le **località balneari** restano le preferite degli italiani.

Nel periodo gennaio-maggio 2025, si è registrato un aumento dei passeggeri aeroportuali in Italia pari al **+6,9%** rispetto allo stesso periodo del 2024, superando gli **84 milioni di transiti**. L'aereo si conferma il principale mezzo di accesso, a fronte di un calo degli arrivi via treno e auto, specie dai Paesi confinanti. Il **67% dei viaggiatori nel 2024 era di origine internazionale**, a conferma del crescente peso del turismo incoming. Le destinazioni lacustri e montane sono cresciute rispettivamente del +11% e +10% rispetto al 2019, mentre gli arrivi domestici sono risultati complessivamente in lieve flessione, salvo poche eccezioni (montagna, terme, città culturali).

Ritorno del turismo ai livelli pre-pandemici e rafforzamento della posizione globale

Composizione dei flussi: la crescita della componente internazionale

Ritorno al viaggio e analisi modale

Il settore alberghiero mostra una **crescente polarizzazione verso l'alto di gamma**: gli hotel a 4 e 5 stelle rappresentano oggi il 25% dell'offerta ma assorbono il 54% della domanda. Al contrario, la fascia bassa (1-2 stelle), pur rappresentando un altro 25% dello stock, attrae solo il 6% dei clienti. Ne deriva **una necessità di riposizionamento strategico di numerose strutture economiche**. Il 50% degli hotel italiani si colloca tuttora nella fascia media, evidenziando un consistente potenziale di upgrading. Le città leader nella fascia alta sono Roma, Milano, Venezia e Bolzano, mentre Bolzano, Rimini e Trento dominano la fascia media.

Il segmento extra-alberghiero ha fatto segnare una **forte espansione, con un +120% degli alloggi gestiti in forma imprenditoriale** negli ultimi dieci anni, che oggi rappresentano il **68% delle strutture**. Alla base della scelta di questa soluzione si pongono le caratteristiche di **autonomia, flessibilità e convenienza**, specialmente per le famiglie. L'Italia è oggi **seconda in Europa**, dopo la Francia, **per unità offerte in short rent con 754 mila alloggi** nel 2024, scesi a 605 mila dopo l'introduzione del CIN. Venezia e Firenze si distinguono per profittabilità (elevata ADR e occupancy), mentre Roma e Milano offrono volumi stabili. Puglia e Sicilia, pur numericamente forti, soffrono per **elevata stagionalità e tassi di occupazione più bassi**. L'offerta abitativa short term ha giocato un ruolo fondamentale nel rendere il territorio sempre più attrattivo dal punto di vista turistico. Sebbene le strutture alberghiere continuino a intercettare una domanda medio-alta, contribuendo anche al riposizionamento di quelle meno qualificate, da sole non potrebbero bastare a sostenere la crescita registrata negli ultimi anni. Questo ha permesso di rispondere alla crescente domanda, accogliendo un pubblico più ampio e variegato.

Il 2025 ha confermato il **trend positivo** degli **investimenti in hospitality in Italia** registrato negli ultimi anni, con **1,25 miliardi di € investiti nel primo semestre**, pari al **24% degli investimenti immobiliari totali**. L'Italia figura tra i primi Paesi europei per attrattività del settore. Il 54% del volume transato ha riguardato strutture a 5 stelle o progetti di riposizionamento sulle 5 stelle, mentre il 38% ha coinvolto strutture a 4 stelle. I mercati più dinamici sono stati **Como (20%), Venezia (17%), Roma (17%), Napoli (15%) e Milano (12%)**. Si consolida la tendenza a investire in progetti **value-add** e di **conversione**, per aumentare la marginalità. Gli hotel operator sono i buyer più attivi, seguiti da private equity e family office.

**Evoluzione
dell'offerta ricettiva:
trend e squilibri**

**Crescita del comparto
extra-alberghiero**

**Investimenti in crescita
e shift verso il lusso**

Le previsioni evidenziano un **aumento continuo dei flussi turistici esteri**, mentre quelli domestici tenderanno a stabilizzarsi. Gli investimenti nel settore alberghiero sono attesi in **crescita**, rispetto al 2024, **nella misura del +19% nel 2025, per arrivare al +25% nel 2027**. L'analisi delle principali correlazioni evidenzia come **i driver dell'attività di investimento** siano riconducibili sia a **fattori specifici** (come la spesa dei turisti internazionali, in particolare da UE, America e Asia) sia a variabili macroeconomiche (ad esempio vendite retail, tasso di disoccupazione e inflazione). Il contesto rimane **favorevole per l'afflusso di nuovi capitali**, con rendimenti interessanti soprattutto per le attuali "trending location" (Lago di Como, Sardegna, Dolomiti, Riviera delle Palme e Lago Maggiore).

Secondo la Commissione Europea, **l'Italia è tra i Paesi più vulnerabili in Europa** agli effetti del climate change sul turismo, a causa della forte stagionalità e dell'alta intensità turistica in aree costiere e montane. Il riscaldamento globale potrebbe **spostare la domanda verso le stagioni intermedie** e le regioni più fresche del Nord. Per fare fronte a questo rischio, occorre una strategia di adattamento climatico centrata su **diversificazione territoriale e destagionalizzazione**, con esempi virtuosi già osservabili in Trentino (+49,8% di presenze estive dal 2014, a fronte di un incremento nazionale del +18%).

Il turismo nel nostro Paese si trova in **una fase di espansione solida, ma selettiva**, con forti segnali di ripresa internazionale, crescente sofisticazione della domanda e una netta accelerazione delle fasce alte di mercato. La sfida nei prossimi anni sarà **riposizionare l'offerta, cogliere le opportunità d'investimento nei mercati emergenti e integrare il cambiamento climatico nella pianificazione strategica**. Il comparto hospitality si conferma asset cruciale per l'economia e la capacità di crescita del Paese.

**Prospettive 2025–2027:
crescita solida e
sostenuta**

**Cambiamento climatico:
una sfida strategica**

Conclusione

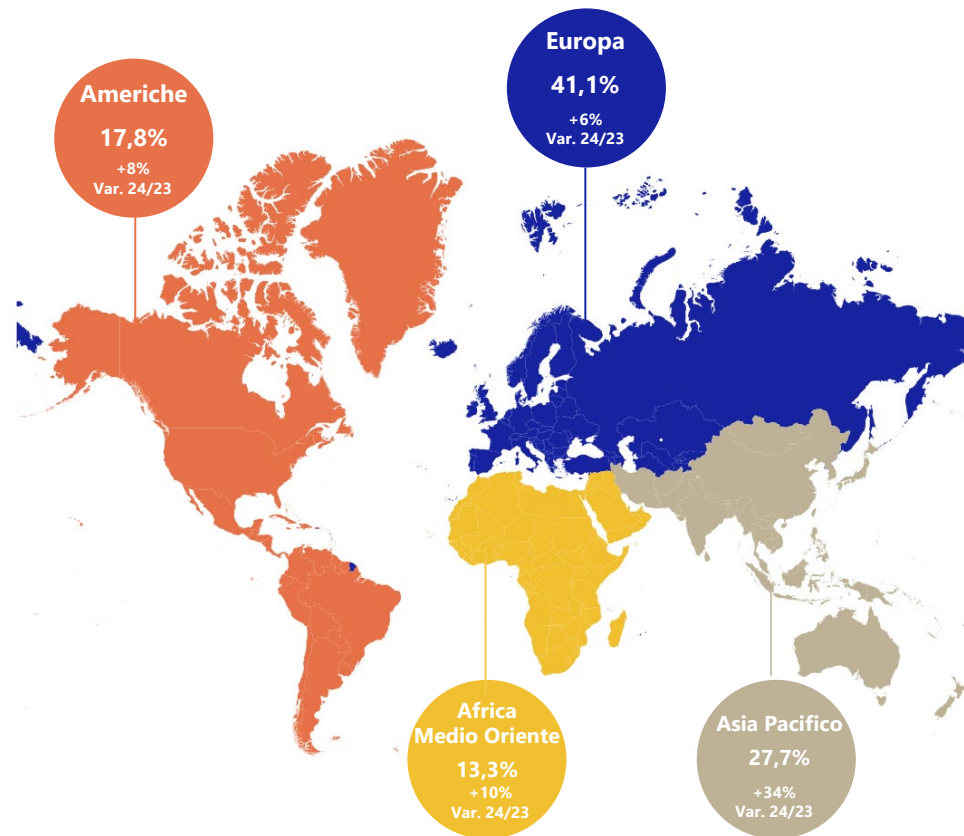
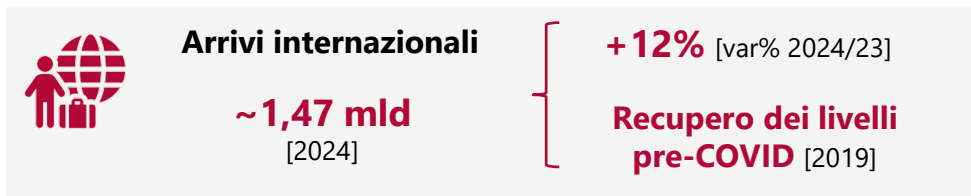
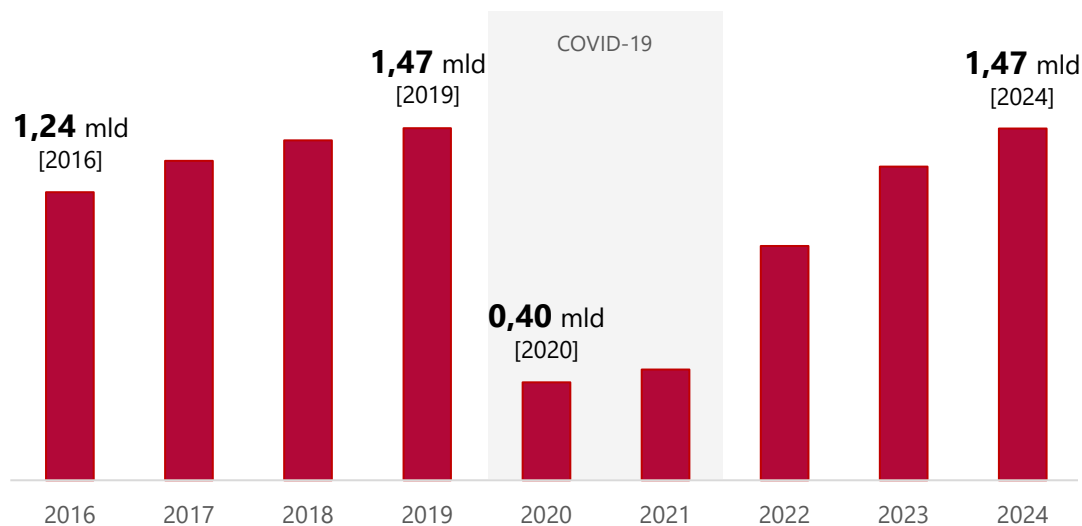
ESTRATTI DAL
REPORT

NEL 2024 IL TURISMO INTERNAZIONALE È RITORNATO AI LIVELLI PRE-COVID

Il **2024** è stato l'anno che ha visto finalmente **tornare i flussi turistici ai livelli pre-pandemici, con un totale di 1,47 miliardi di arrivi internazionali nel mondo, +12% rispetto al 2023. L'Europa** si conferma **meta preferita**, con il 41,1% degli arrivi internazionali, seguita dall'Asia Pacifico (27,7%).

ARRIVI TURISTICI INTERNAZIONALI

[2016 – 2014, miliardi di persone]



IL RUOLO DEI TASSI DI CAMBIO: CON L'EURO FORTE SUL DOLLARO, I TURISTI AMERICANI TROVANO PIÙ COSTOSO VIAGGIARE IN EUROPA

Dopo l'annuncio dei maxi-dazi di Trump, il **dollaro si è indebolito** rispetto alle altre principali valute, tra cui l'euro. Un dollaro più fragile, vantaggioso per chi sceglie gli Stati Uniti come meta di viaggio, rende, al contrario, **più costoso visitare l'Europa e l'Italia**, dinamica che potrebbe impattare sui flussi turistici in entrata provenienti dagli Stati Uniti (nel 2024 gli americani hanno rappresentato il 12% del totale degli arrivi).

TASSO DI CAMBIO EURO/USD [15/07/2024 – 15/07/2025]



Cambio dollaro USA

1,1665

[15/07/2025]

1,0907

[15/07/2024]

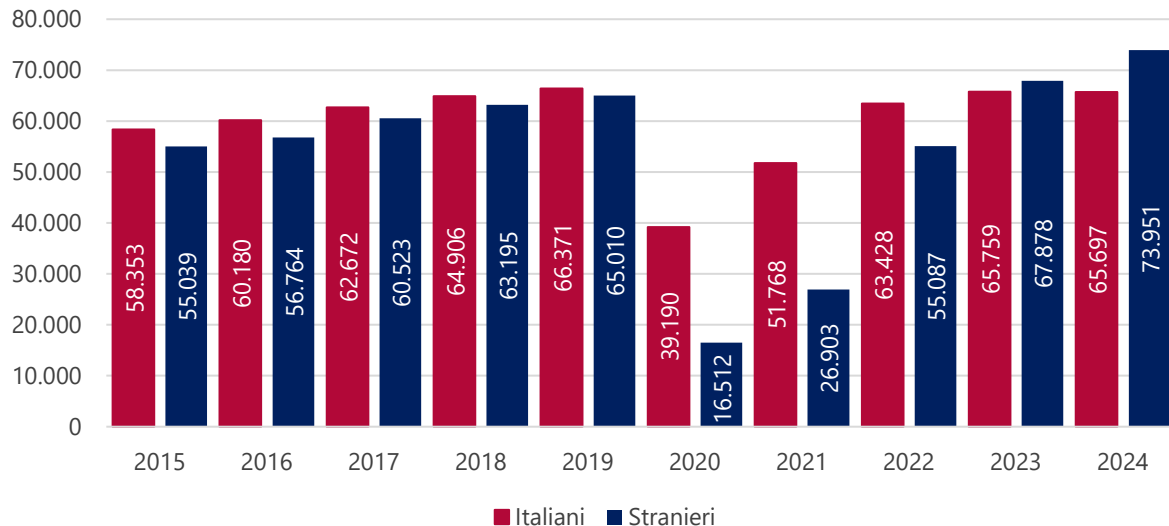
ARRIVI E PROVENIENZE

Dopo il calo drastico di arrivi registrato nel 2020, causa Covid-19, che ha visto un dimezzarsi degli spostamenti domestici (-41% rispetto al 2019) e la riduzione a 1/4 degli arrivi internazionali, negli ultimi anni **anche in Italia i volumi sono gradualmente ritornati ai livelli pre-crisi, per superarli definitivamente nel 2024.**

Se prima del 2020 la **componente straniera** era assimilabile come volumi a quella domestica, nel periodo pandemico è stata la più penalizzata a causa dei blocchi dei viaggi, per poi **superare la quota domestica dal 2023** (per arrivare nel 2024 al 53% del totale).

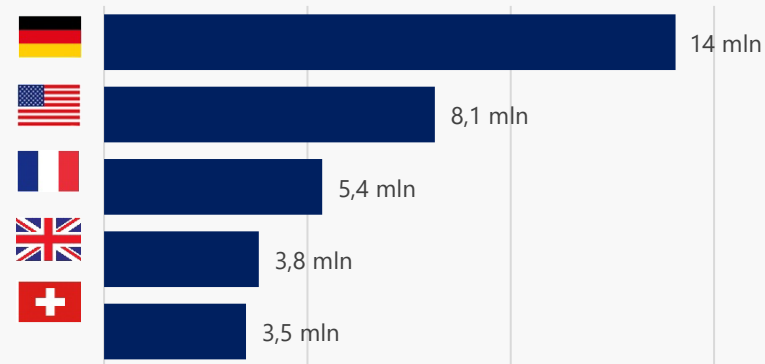
ARRIVI TURISTICI IN ITALIA

[migliaia, 2015-2024]



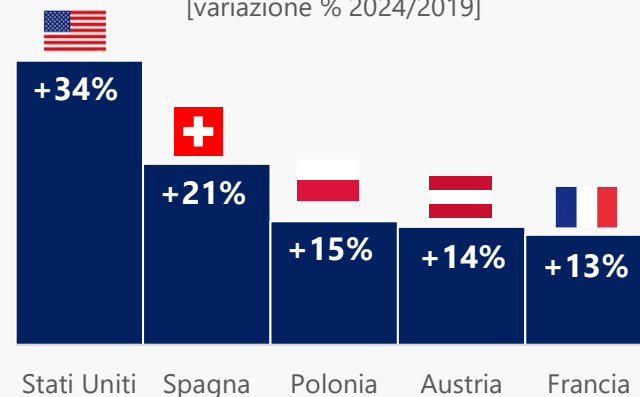
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati ISTAT

TOP 5 NAZIONALITÀ VIAGGIATORI STRANIERI [2024]



TOP 5 NAZIONALITÀ PER CRESCITA

[variazione % 2024/2019]



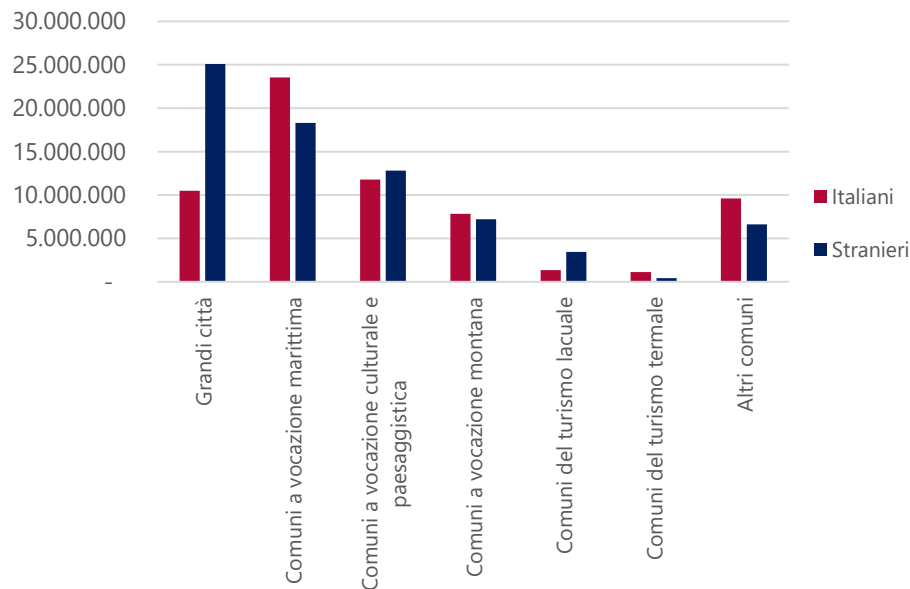
TIPO DI DESTINAZIONE

L'Italia si conferma una meta estiva, trainata dalle **località marittime** (30% degli arrivi e 38% delle presenze). Seguono i centri culturali e di business (25% degli arrivi e 22% delle presenze) e i comuni a vocazione culturale e paesaggistica (18% degli arrivi e 14% delle presenze).

Le **grandi città sono la meta preferita degli stranieri**, mentre le località **marittime** si confermano le preferite dagli **Italiani**. Ad aver registrato, rispetto al 2019, la **maggior variazione** nel numero di arrivi sono però le **località su lago**, con un **+11%**, seguite dalla **montagna** (+10%). In generale, **gli arrivi di stranieri sono positivi per tutte le categorie**: con un +19% per le località montane, +17% per le località marittime e +16% per i laghi. Gli **arrivi domestici** invece risultano **quasi tutti in calo**, con le **eccezioni di montagna** (+3%), **terme** (+3%), e città culturali (+1%).

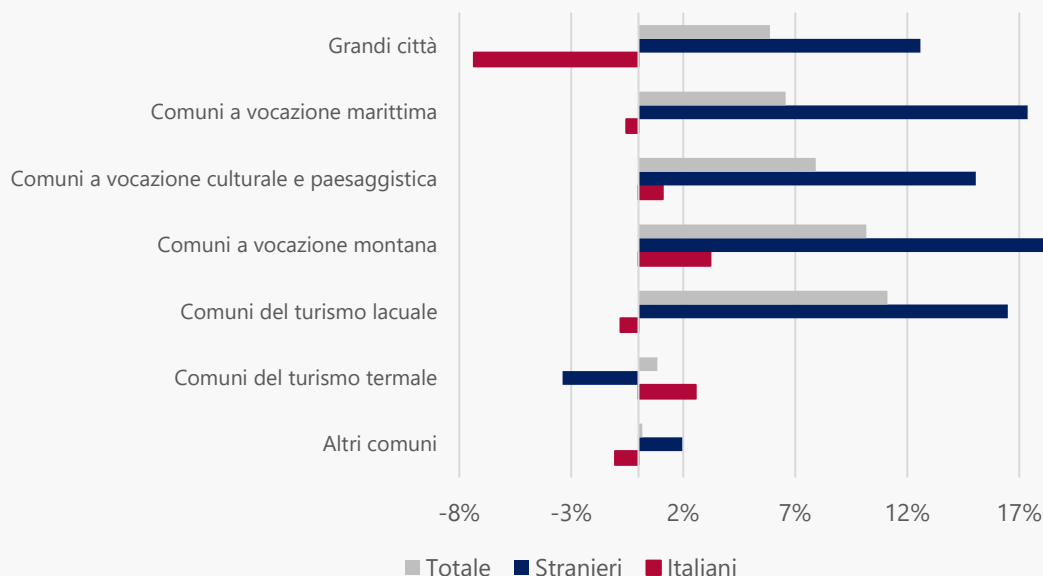
NUMERO DI ARRIVI PER DESTINAZIONE

[Italia, 2024]



VARIAZIONE NUMERO ARRIVI

[% 2024/19]



COSA PREDILIGONO GLI STRANIERI

Fra le grandi città le **mete più ambite dagli stranieri** sono **Roma, Venezia e Milano**. In crescita Bari. Il **Lago di Garda** si conferma invece meta preferita per la villeggiatura, seguita dalla **Val Pusteria** e dalla **Riviera romagnola**. In crescita il Salento e la Valle d'Itria. **Merano e Siena** le città culturali più attrattive.

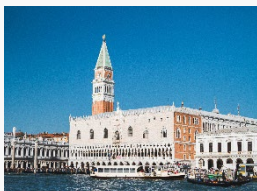
GRANDI CITTÀ – Presenze in milioni

1°



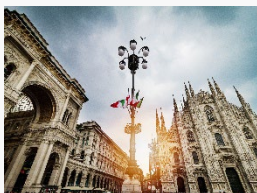
Roma
31,3 mln
+45% 2024/19

2°



Venezia
11,5 mln
+5% 2024/19

3°



Milano
10,4 mln
+28% 2024/19

NEW DESTINATIONS

- **Bari**: 0,8 mln, +94% 2024/19
- **Torino**: 1,5 mln, +37% 2024/19

LOCALITÀ DI VILLEGGIATURA – Presenze in milioni

1°



Lago del Garda
22,2 mln
+12% 2024/19

2°



Val Pusteria
6,5 mln
+19% 2024/19

3°



Riviera Romagnola
6,5 mln
+10% 2024/19

NEW DESTINATIONS

- **Salento**: 2 mln, +69% 2024/19
- **Valle d'Itria**: 1 mln, +42% 2024/19
- **Val Gardena**: 1,9 mln, +26% 2024/19

CITTÀ CULTURALI – Presenze in milioni

1°



Merano
0,9 mln
+8% 2024/19

2°



Siena
0,7 mln
+16% 2024/19

3°



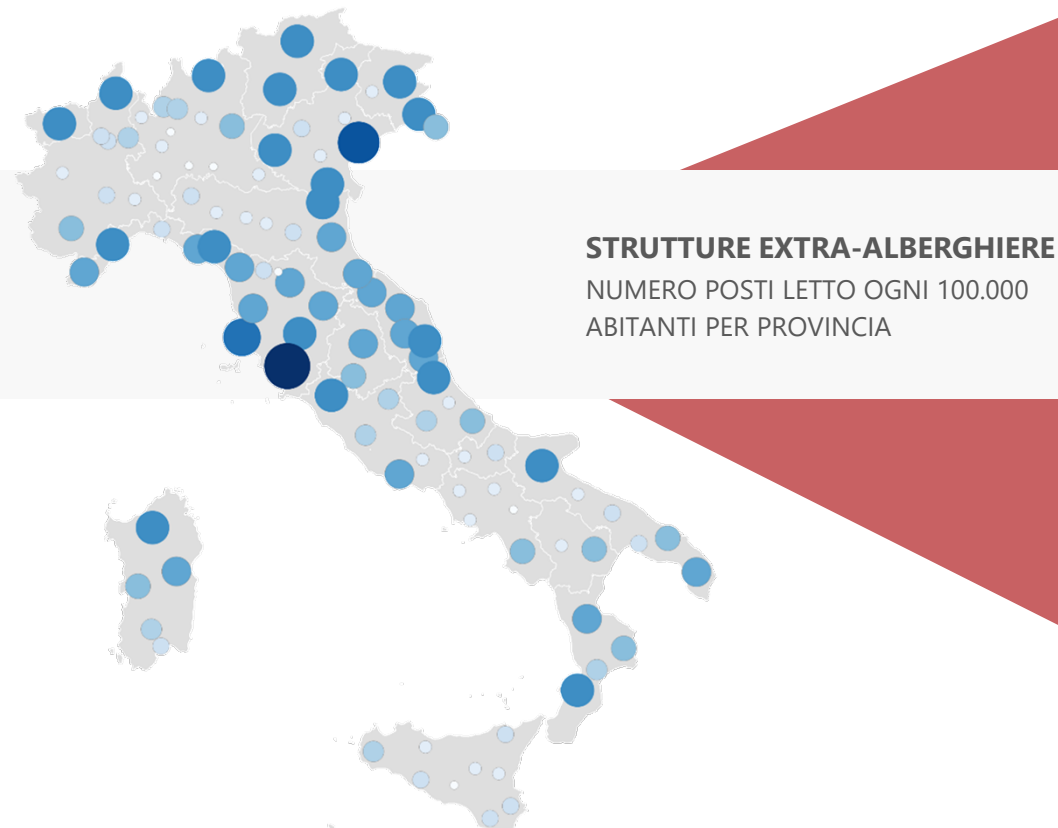
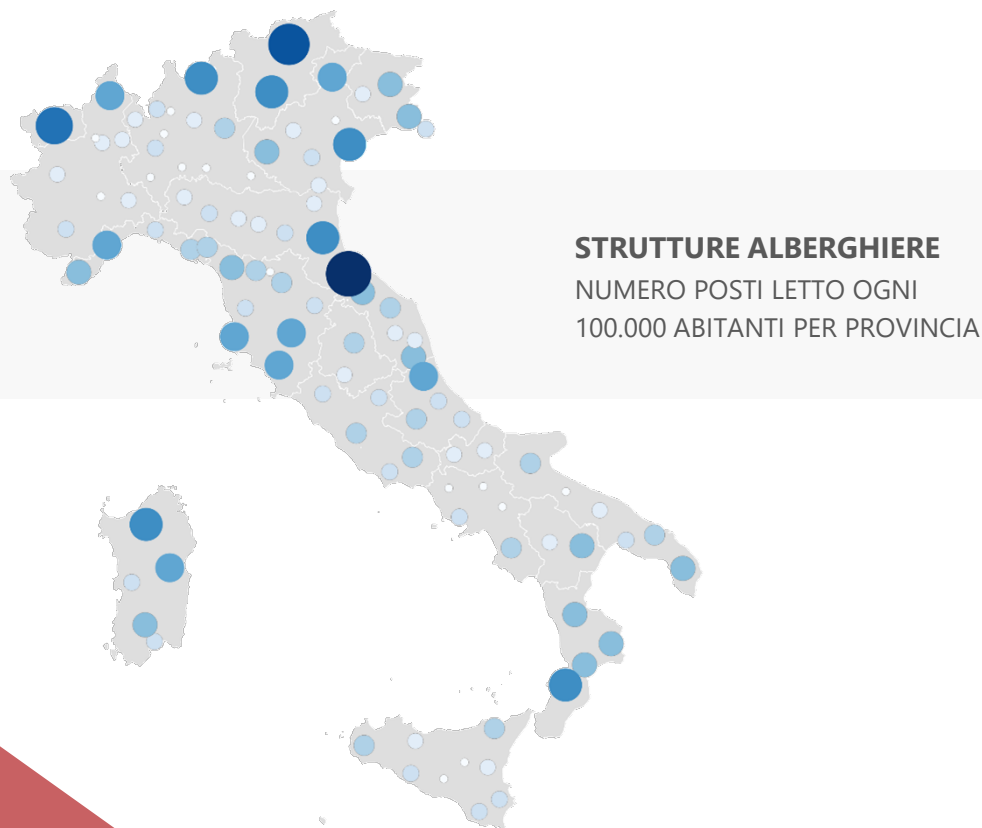
Assisi
0,5 mln
+25% 2024/19

NEW DESTINATIONS

- **Bergamo**: 0,7 mln, +59% 2024/19
- **Brescia**: 0,3 mln, +50% 2024/19
- **Matera**: 0,3 mln, +44% 2024/19

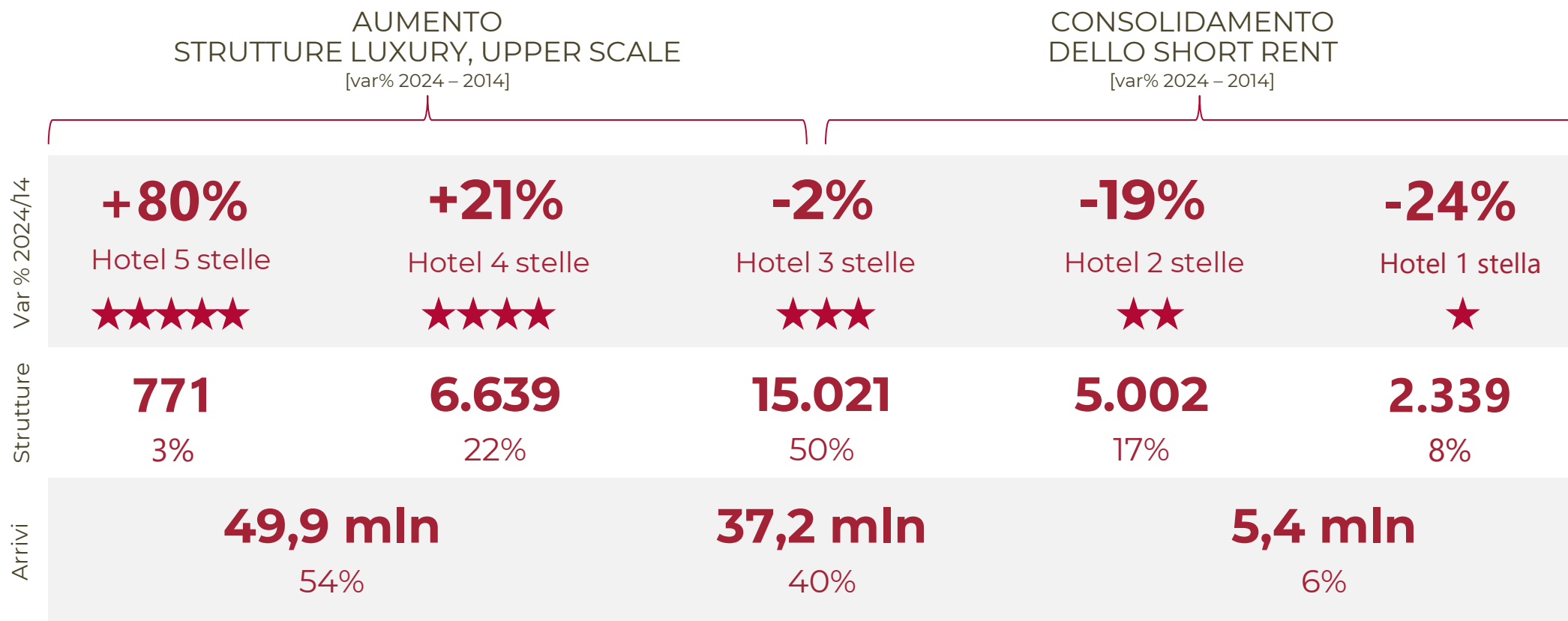
L'OFFERTA DI POSTI LETTO IN ITALIA TRA ALBERGHI E STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

Analizzando l'offerta turistica, **le province di Rimini, Bolzano, Aosta, Vibo Valentia e Trento** presentano **i numeri più alti** per quanto riguarda **l'offerta alberghiera sul totale delle popolazione**, mentre **le province di Grosseto, Venezia, Livorno, Aosta e Belluno** spiccano per un'elevata capacità ricettiva **extra-alberghiera**.



ALBERGHIERO: UN CONTESTO SEMPRE PIÙ POLARIZZATO

Il settore alberghiero mostra una **crescente polarizzazione verso l'alto di gamma**: gli hotel a 4 e 5 stelle rappresentano oggi il 25% dell'offerta ma assorbono il 54% della domanda. Al contrario, la fascia bassa (1-2 stelle), pur rappresentando un altro 25% dello stock, attrae solo il 6% dei clienti. Ne deriva **una necessità di riposizionamento strategico** di numerose strutture economiche. Il 50% degli hotel italiani si colloca nella fascia media, ancora stabile ma con potenziale di upgrading.

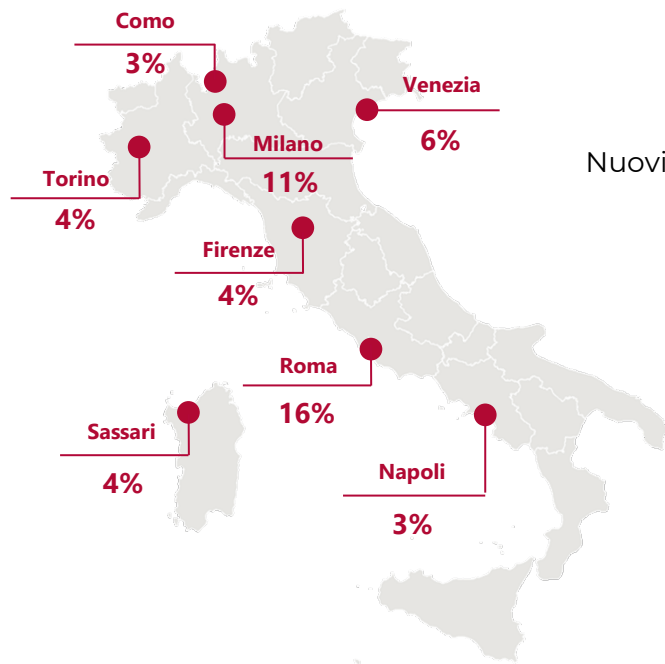


APERTURE IN PIPELINE

Entro il **2028 si prevedono oltre 360 nuove aperture**. Di queste, **l'87% si posizionerà sulla fascia dei 4 e 5 stelle**. I **brand internazionali** risultano particolarmente attivi, con un **focus sul mercato di fascia alta** (4 e 5 stelle).

I **mercati più dinamici sono Roma**, con il 16% delle nuove aperture, seguita da **Milano**, con un 11%.

TOP DESTINAZIONI PER NUMERO DI HOTEL IN PIPELINE



360

Nuovi hotel previsti [2025 - 2028]



35%

Segmento **luxury**

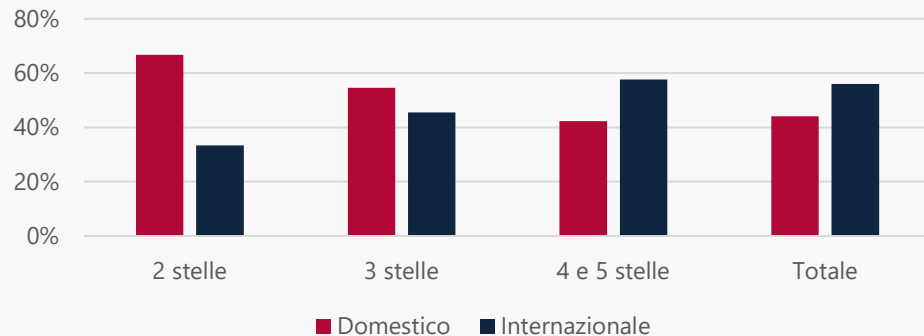


21,1% [2024]

14,5% [2014]

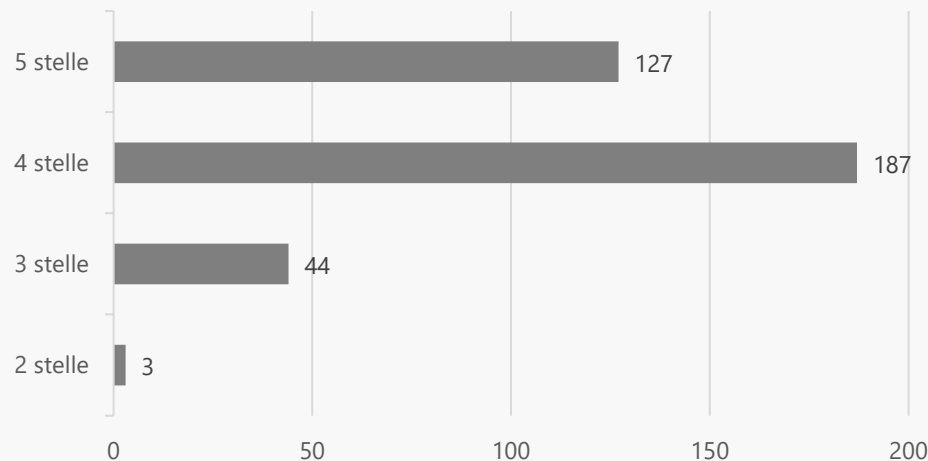
Tasso di penetrazione
catene alberghiere

APERTURE IN PIPELINE PER PROVENIENZA DEL BRAND



PIPELINE NUOVE APERTURE 2025-2028

[Numero di hotel]



LA NUOVA GEOGRAFIA DELL'ACCOGLIENZA: IL BOOM DEGLI ALLOGGI GESTITI IN FORMA IMPRENDITORIALE RIDEFINISCE L'EXTRA-ALBERGHIERO

Nel contesto **extra-alberghiero** si registra una **crescita diffusa in tutte le tipologie** di esercizi, con un vero e proprio **boom degli alloggi gestiti in forma imprenditoriale, +120%** negli ultimi dieci anni, il **68%** dell'intero stock extra-alberghiero. I turisti li scelgono per **autonomia, flessibilità e convenienza**, specialmente le famiglie. I **campeggi**, pur rappresentando solo l'1% dello stock extra-alberghiero, continuano a ricoprire un **ruolo rilevante**, soprattutto per una fetta consistente di **turismo straniero**, attirato dalla loro proposta di soggiorno a **contatto con la natura**.



Campeggi e
Villaggi Turistici

+2%

[var% 2024 – 2014]



Agriturismi



Altri esercizi ricettivi
(compresi ostelli e rifugi
alpini e case per ferie)

+43%

[var% 2024 – 2014]



Bed & Breakfast



Alloggi in affitto gestiti
in forma imprenditoriale

+120%

[var% 2024 – 2014]

Strutture

2.751

1%

21.215

9%

14.547

7%

35.015

15%

158.848

68%

Arrivi

11,7 mln

27%

12,4 mln

29%

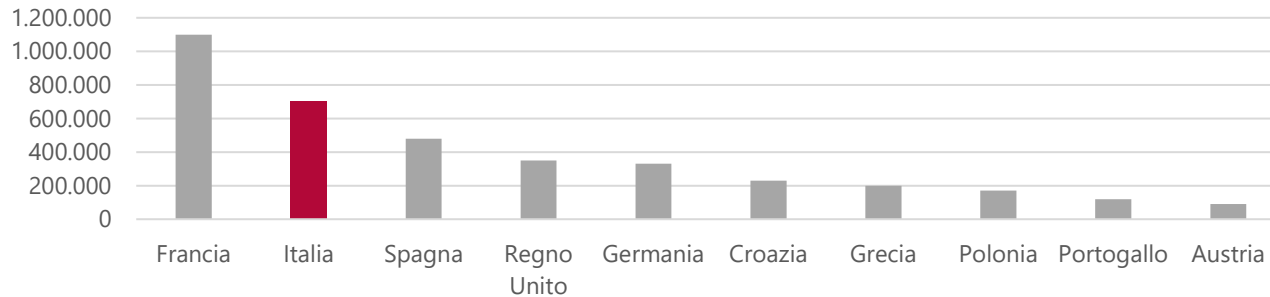
19,0 mln

44%

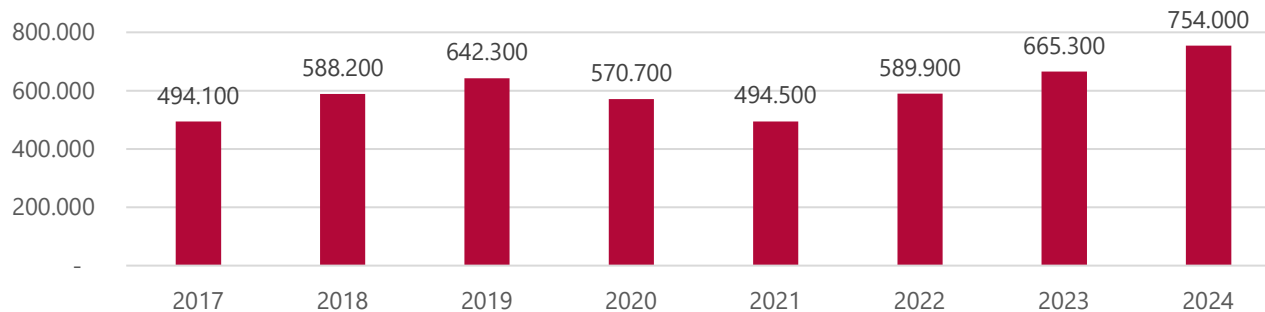
L'OFFERTA IN SHORT RENT

A livello europeo l'Italia si **posizione seconda per numero di unità immobiliari offerte in short rent**, dopo la Francia e subito prima della Spagna, con un totale di **754 mila unità nel 2024** (calate a **605 mila dopo l'introduzione del CIN** - Codice Identificativo Nazionale, il codice unico che identifica le strutture ricettive e gli immobili destinati a locazioni brevi o turistiche in Italia in vigore dal 1° gennaio 2025).

UNITÀ IN SHORT RENT [Europa, 2024]



UNITÀ IN SHORT RENT SU AIRBNB [Italia, 2024]



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Lighthouse, PoliTO e Airbnb

+64%

Ricavi medi per unità (intero appartamento)

2024 / 2019

12.732 €/appartamento

+46%

ADR (intero appartamento)

2024 / 2019

181 €/notte

+11%

Media di notti prenotate (intero appartamento)

2024 / 2019

70 notti/anno

+21%

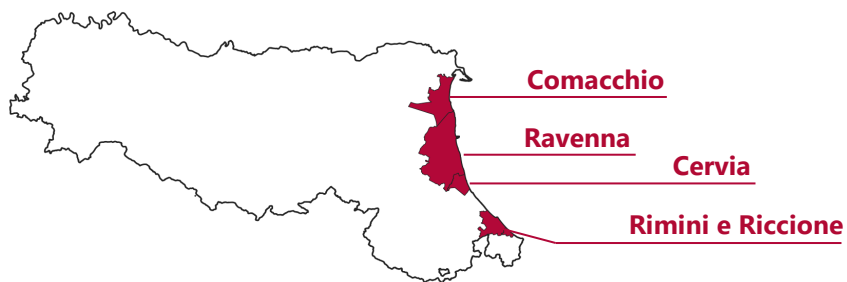
Tasso di occupazione medio (intero appartamento)

2024 / 2019

34%

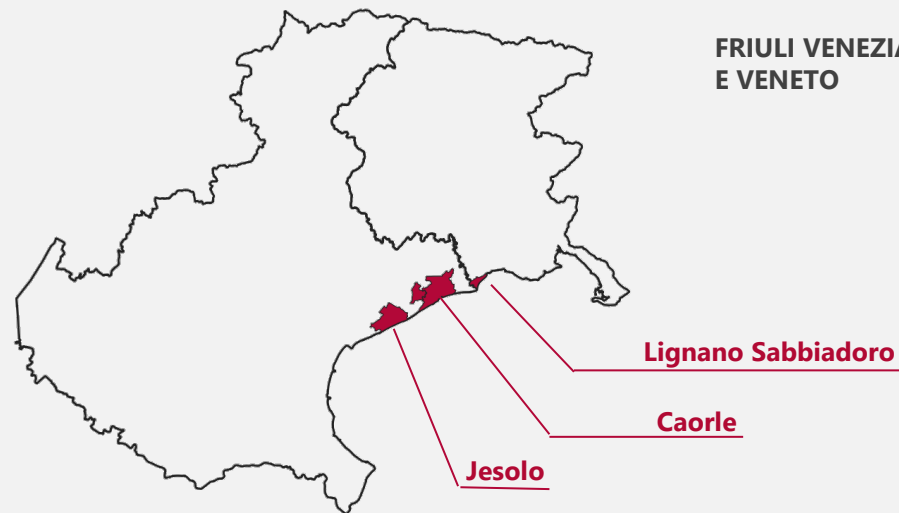
LOCALITÀ MARITTIME – Estratto da Seconde case

EMILIA-ROMAGNA



Comune	NTN 2024	Var % NTN 24/23	Range di prezzo	Var % prezzo medio H1 25/24
Cervia	710	-9%	3.100 € - 4.950 €	+1%
Comacchio	1.230	-6%	1.650 € - 2.400 €	-2%
Ravenna	2.784	2%	1.800 € - 2.750 €	+3%
Riccione	575	15%	3.050 € - 5.200 €	+6%
Rimini	1976	19%	2.350 € - 3.600 €	+4%

FRIULI VENEZIA GIULIA E VENETO



Comune	NTN 2024	Var % NTN 24/23	Range di prezzo	Var % prezzo medio H1 25/24
Caorle	589	-1%	2.850 € - 4.200 €	+8%
Jesolo	1.424	21%	3.500 € - 5.350 €	+3%
Lignano Sabbiadoro	668	-2%	3.250 € - 4.700 €	0%

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest

INVESTIMENTI IMMOBILIARI: +44% IN ITALIA NELL'H1 2025. HOSPITALITY E RETAIL LE ASSET CLASS PIU' DINAMICHE

€5,1 Mld

INVESTIMENTI H1 2025

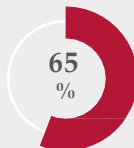
▲ +44% YOY

55% 

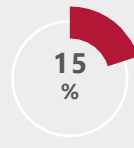
INVESTITORI STRANIERI

Primeggiano Francesi e Americani

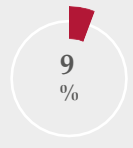
DISTRIBUZIONE INVESTIMENTI PER AREA GEOGRAFICA



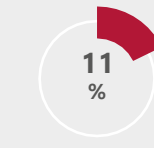
NORD ITALIA



CENTRO



SUD



Risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.



€1,2 Mld

▲ +63% (YoY)

24% del totale

HOSPITALITY



€1,2 Mld

▲ +144% (YoY)

23% del totale

RETAIL



€970 Mln

▲ +13% (YoY)

19% del totale

OFFICE



€700 Mln

▲ +16% (YoY)

14% del totale

INDUSTRIAL/LOGISTICS



€280 Mln

▲ +8% (YoY)

5% del totale

LIVING



€270 Mln

▲ +311% (YoY)

5% del totale

HEALTHCARE



€260 Mln

▼ -48% (YoY)

5% del totale

MIXED-USE



€235 Mln

▲ +647% (YoY)

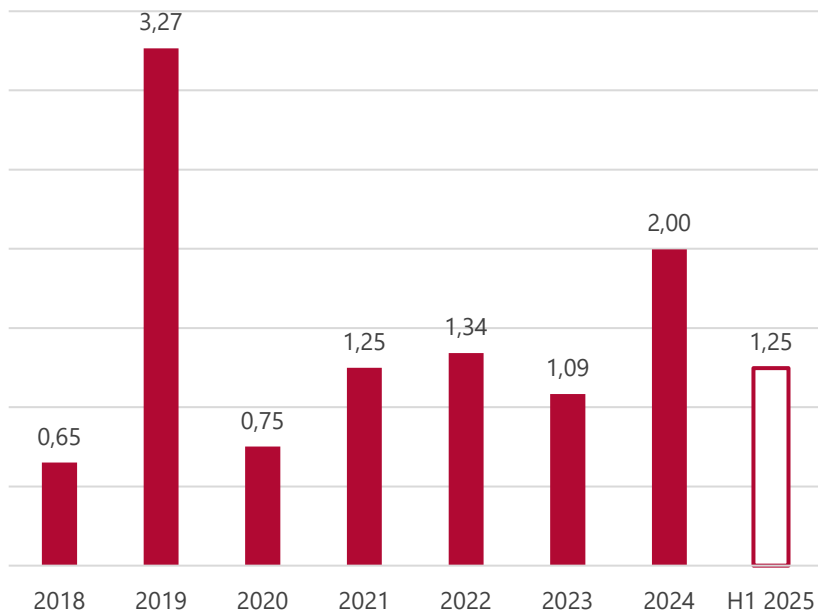
5% del totale

ALTERNATIVE

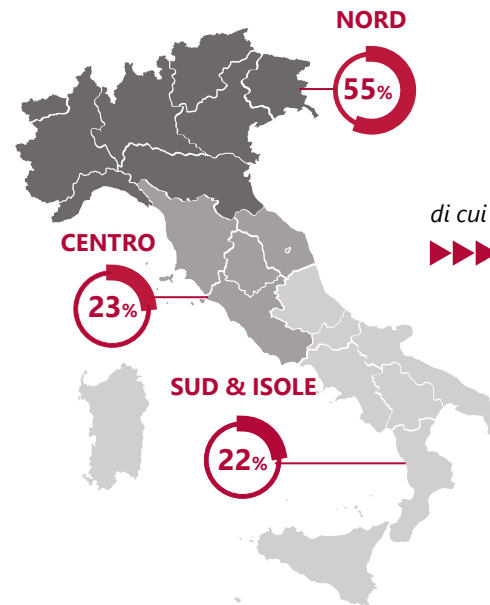
LA GEOGRAFIA DEGLI INVESTIMENTI IN HOSPITALITY

Nel comparto **hospitality** sono stati di circa **1,25 miliardi gli euro investiti**, 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%)**, seguita dal Centro (23%), grazie alla performance di **Roma** (area in cui si è stato transato il **17% del volume totale**). 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 tra le location più dinamiche e ambite dagli investitori.

INVESTIMENTI IN HOSPITALITY
[miliardi di €, 2018 – H1 2025]



DISTRIBUZIONE DEGLI INVESTIMENTI PER ZONA GEOGRAFICA [H1 2025]



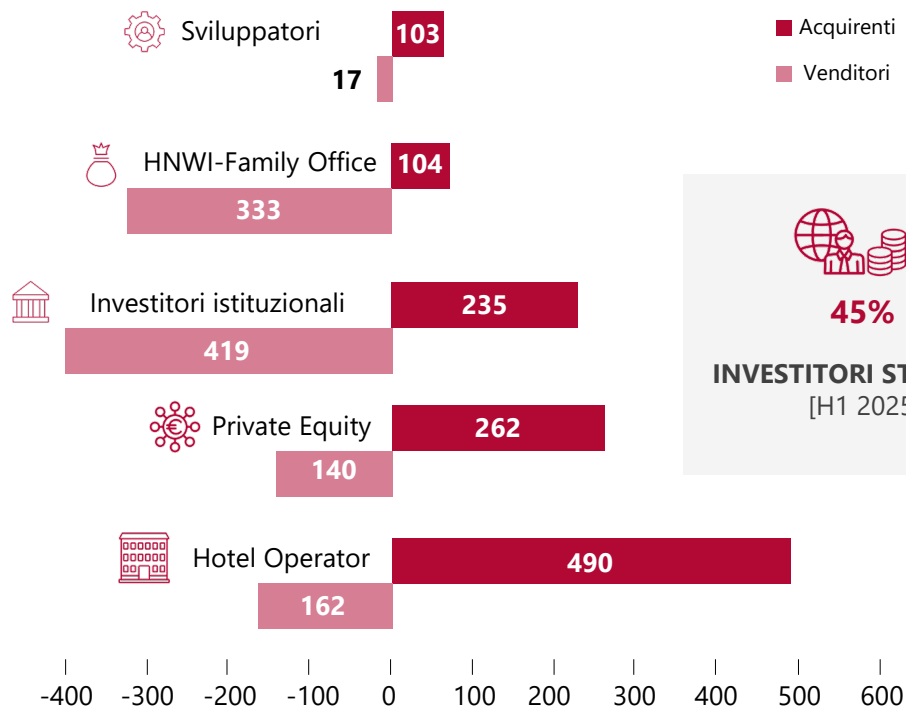
TOP 5 PROVINCE PER VOLUME HOSPITALITY TRANSATO [H1 2025,%]



TIPOLOGIA, PROFILO E PROVENIENZA DEGLI INVESTITORI

Gli acquirenti più attivi nel semestre sono stati gli **hotel operator**, seguiti dai fondi private equity, investitori istituzionali, family office e privati alto spendenti.

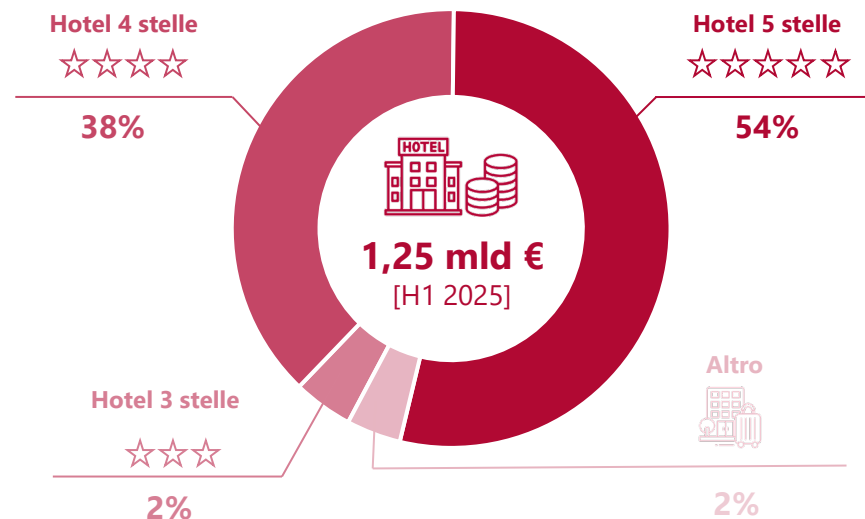
PROFILO ACQUIRENTI E VENDITORI [milioni di €, H1 2025]*



*Sono stati esclusi gli acquirenti e venditori non noti

Si conferma l'interesse per investimenti in strutture di fascia alta: i **5 stelle** costituiscono oltre la metà del volume transato (**54%**), seguiti dai **4 stelle** (**38%**).

SU QUALE CATEGORIA INVESTONO [H1 2025]

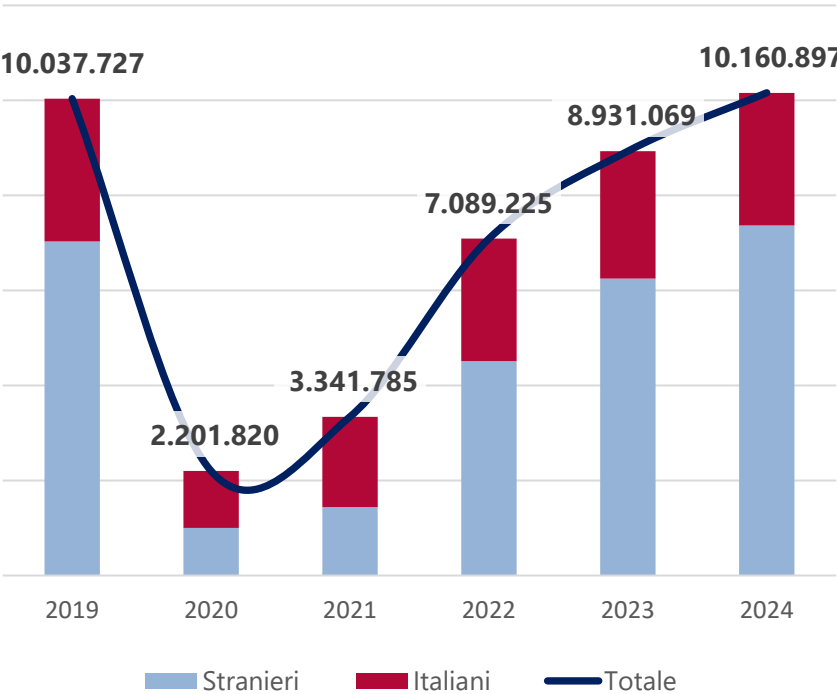


TIPOLOGIA DI INVESTIMENTO [H1 2025]

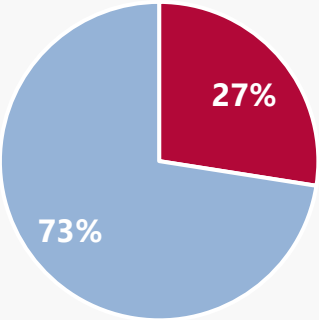


ROMA – Estratto da Primary Location

ANDAMENTO ARRIVI A ROMA
[2019-2024]



COMPOSIZIONE DOMANDA
TURISTICA
[2024]



PROVENIENZA STRANIERI

Stati Uniti, Regno Unito e Spagna



OCCUPANCY

81 %

ADR*

290 €

REVPAR

172 €

PERMANENZA MEDIA

3,10 giorni [2019] **+31,7%** 4,08 giorni [2024]

3,08 giorni [2019] **+37,9%** 4,25 giorni [2024]

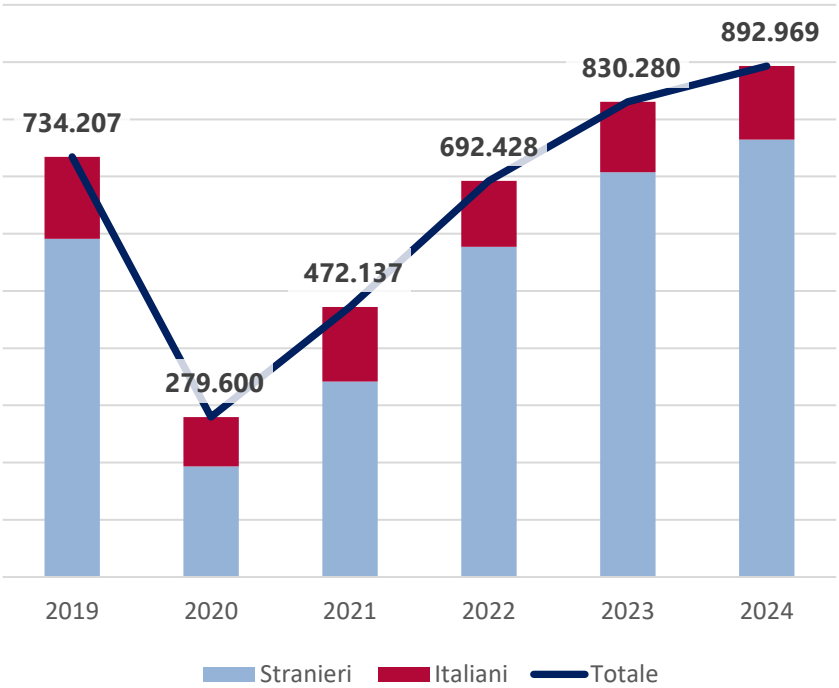
NUMERO ALBERGHI PER CATEGORIA

STELLE	STRUTTURE
★★★★★	99 (6%)
★★★★	462 (29%)
★★★	554 (35%)
★★	283 (18%)
★	182 (12%)

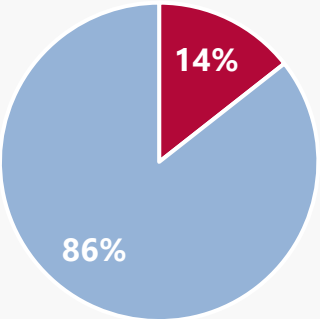
*Dato riferito a Giugno 2025
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati ISTAT e STR-CoStar

LAGO DI COMO* – Estratto da Trending location

ANDAMENTO ARRIVI NEI COMUNI DEL LAGO DI COMO
[2019-2024]



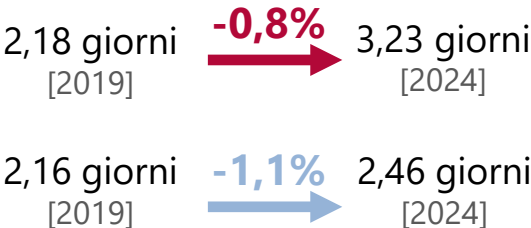
COMPOSIZIONE DOMANDA
TURISTICA
[2024]



PROVENIENZA STRANIERI
Stati Uniti, Germania e
Francia



PERMANENZA MEDIA



NUMERO ALBERGHI PER CATEGORIA

STELLE	STRUTTURE
★★★★★	6 (5%)
★★★★	24 (22%)
★★★	56 (50%)
★★	16 (14%)
★	9 (8%)

OCCUPANCY

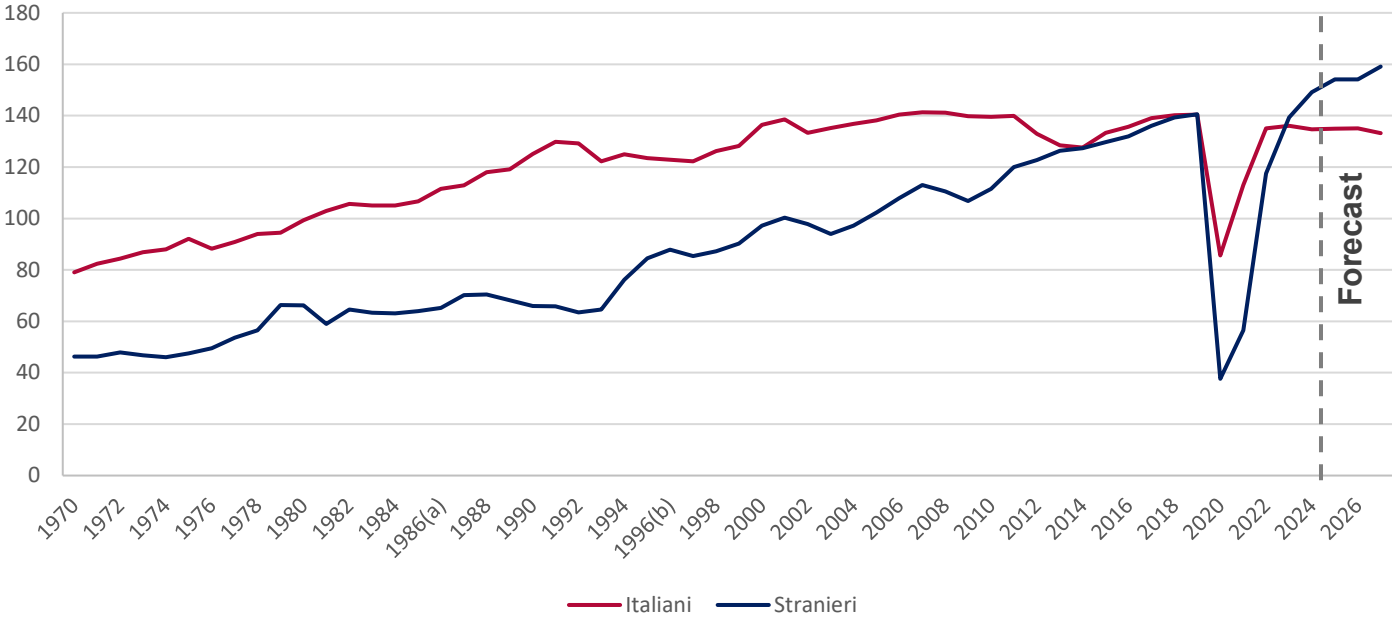


*Comuni considerati: Como, Cernobbio, Moltrasio, Torno, Brunate, Blevio, Argegno, Menaggio, Nesso, Gravedona ed Uniti, Domaso, Dongo, Musso, Gera Lario, Pianello del Lario, Sorico, Stazzona, Vercana, Varenna, Bellano, Dervio e Lecco

PREVISIONI SUL SETTORE TURISTICO

Le nostre **previsioni** per i prossimi anni relative ai **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.

PRESENZE TURISTICHE
[Italia, milioni di persone, 1970 – previsioni 2026]



A partire dal 2023 le presenze turistiche estere superano quelle domestiche, segnando un cambio di equilibrio rispetto al periodo pre-Covid.
Il recupero dei flussi internazionali appare più rapido e consistente, mentre la componente italiana si stabilizza su livelli leggermente inferiori rispetto al 2019.

Anno	Var Residenti 2024	Var non Residenti 2024	Var totale 2024
2024	-1,0%	7,1%	3,1%
2025	0,1%	3,3%	1,0%
2026	0,2%	3,3%	1,2%
2027	-1,1%	6,6%	1,2%

Anno	Var Residenti 2019	Var non Residenti 2019	Var totale 2019
2024	-4%	6%	1%
2025	-4%	10%	2%
2026	-4%	10%	2%
2027	-5%	13%	2%

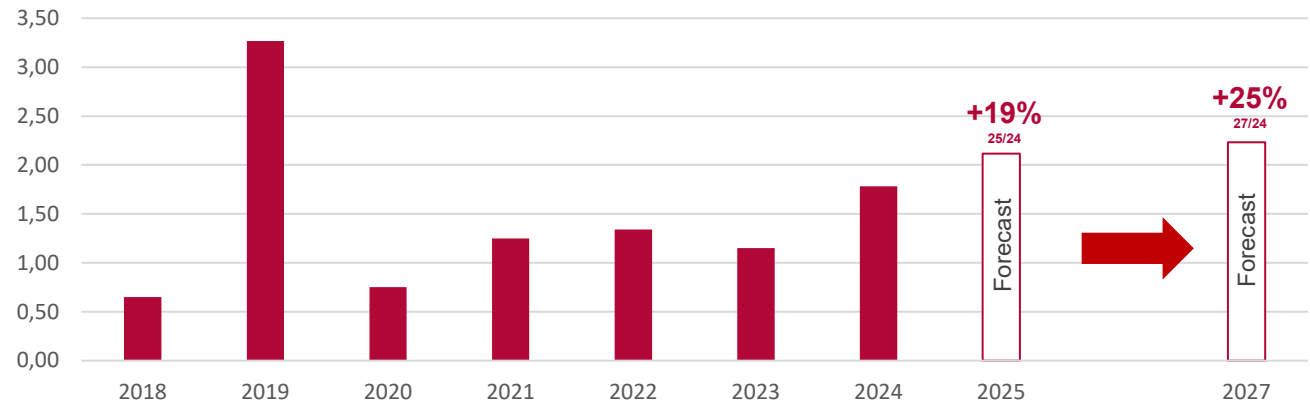
Le previsioni sono state elaborate attraverso un modello ARIMA autoregressivo, costruito su serie storiche delle presenze turistiche e calibrato per escludere le anomalie legate al biennio pandemico, garantendo una lettura strutturata e affidabile delle dinamiche future del settore.

PREVISIONI PER GLI INVESTIMENTI IN HOSPITALITY

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. L'analisi delle correlazioni mette in evidenza come i **principali driver** della dinamica siano riconducibili **sia a fattori turistici che macroeconomici**: tra questi spiccano le vendite retail, la spesa dei turisti internazionali – in particolare provenienti da UE, America e mercati asiatici – e il numero di posti letto disponibili.

Anche le attività extra-alberghiere mostrano un legame positivo con gli investimenti, segnalando l'importanza crescente dell'offerta complementare. L'inflazione si associa moderatamente in modo positivo, suggerendo un contesto di crescita nominale della spesa. Nel complesso, lo scenario suggerisce un **comparto ricettivo in espansione**, trainato da una **solida domanda turistica e da condizioni economiche che favoriscono nuovi capitali** nel settore.

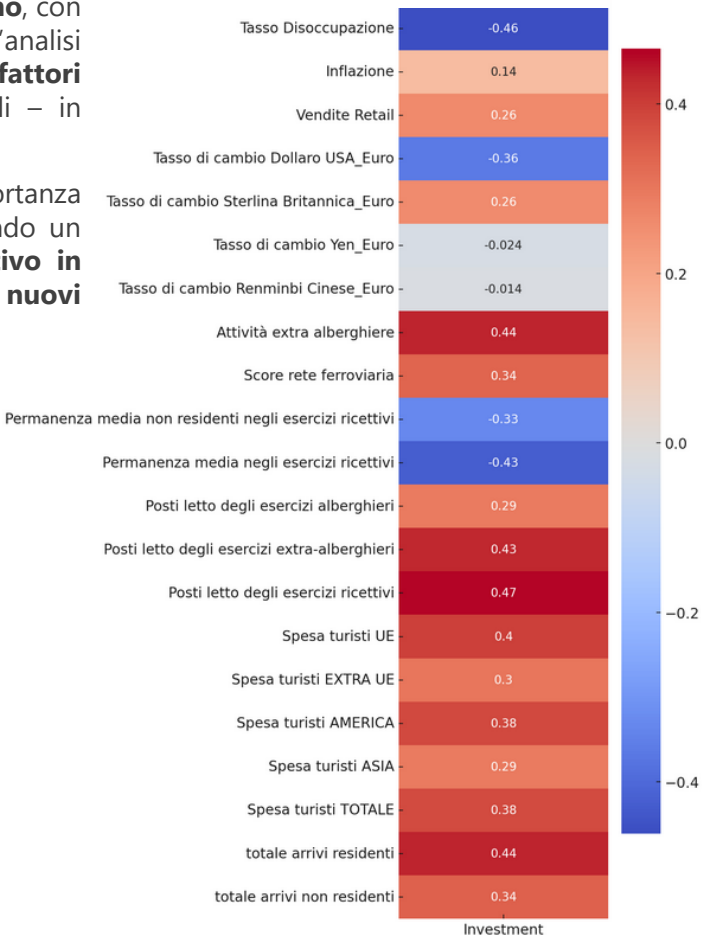
INVESTIMENTI IN HOSPITALITY
[Italia, miliardi di €, 2018 – previsione 2027]



Le previsioni sono basate su modelli statistici autoregressivi e di machine learning (XGBoost), calibrati su serie storiche di dati macroeconomici e settoriali.

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest

Correlazione di ciascuna variabile con Investment



CLIMATE CHANGE: IL CASE STUDY DEL TRENTINO

Il **Trentino** si sta affermando come una delle regioni alpine più attive nella **transizione verso un modello turistico resiliente al cambiamento climatico**.

I segnali di adattamento sono evidenti: **la domanda si sta progressivamente spostando verso i mesi estivi** e quelli di spalla, riducendo la dipendenza storica dal turismo sciistico invernale: il turismo nei mesi estivi è **aumentato**, rispetto al 2014, del **+49,8%**, a fronte di una media nazionale che è cresciuta del solo +18%.



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

+50%

Arrivi turistici durante i mesi estivi in Trentino

2024 / 2014

Il 48% sono stranieri

+18%

Arrivi turistici durante i mesi estivi in Italia

2024 / 2014

Il 53% sono stranieri

STAGIONE ESTIVA VS INVERNALE TRENTINO

[Var % 24/14]

+49,8%

Var Mesi Estivi

+36,8%

Var Mesi Invernali

CHIEDICI IL REPORT COMPLETO!



RESEARCH & DATA INTELLIGENCE

La divisione ha l'obiettivo di rafforzare l'analisi e l'interpretazione dei dati, sia proprietari che di fonti terze, a **supporto delle decisioni operative e strategiche** del Gruppo Gabetti e dei suoi stakeholder.

E' accessibile a enti, operatori e investitori tramite **formule on demand**, con servizi e analisi sull'**andamento dei mercati** e dei comparti di riferimento, personalizzabili in base alle esigenze del cliente.

L'**Osservatorio**, con **rilevazioni continue di dati e insight**, fornisce una lettura aggiornata del mercato, delle condizioni abitative, delle preferenze del pubblico e delle tendenze emergenti.

Research & Data Intelligence

research@patrigest.it



ADVISORY

Obiettivo è la valorizzazione. Fra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente ammissibili, e finanziariamente fattibili, Patrigest individua quelli potenzialmente in grado di conferire alla proprietà il **massimo valore**.

Valutare lo stato di salute di un portafoglio è fondamentale per decidere quali siano le migliori strategie di gestione, valorizzazione o vendita. Patrigest tramite un **check up** completo del patrimonio posseduto elabora un **action plan** per **massimizzarne il rendimento** nel tempo.

Una delle sfide chiave per gli operatori del Real Estate è individuare **usi alternativi** per gli asset in difficoltà. Patrigest propone una consulenza indipendente, informata e pratica sullo studio dei nuovi mercati e di qualsiasi tematica in ambito immobiliare.

Advisory & Valuation

info@patrigest.it



VALUATION

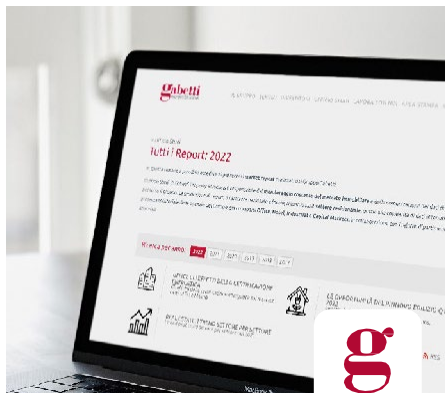
- **Valutazioni** in qualità di Esperto Indipendente per SGR e SICAF,
- Valutazioni ai fini IVASS (Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni),
- Valutazioni per operazioni di ristrutturazioni del debito,
- Valutazioni per finanziamenti "Corporate",
- Perizie di Conferimento ex art. 2465,
- Valutazioni immobiliari per la determinazione della copertura assicurativa,
- Valutazioni per operazioni soggette a crowdfing, crediti con sottostante immobiliare, portafogli NPL e UTP.

Attraverso la partnership strategica con Fon Valuation Services, Patrigest fornisce servizi di **advisory e valuation anche all'estero**.

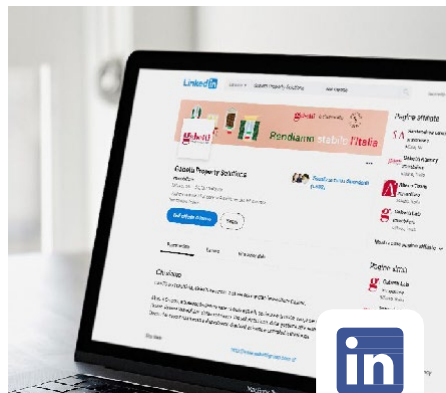
I NOSTRI SOCIAL

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

Gabetti



Trovi tutti i nostri report
su gabettigroup.com nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](https://www.linkedin.com/company/gabetti-property-solutions)

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2024

Research & Data Intelligence

Giulia Sanna

Deputy Head of Research
& Data Intelligence
gsanna@patrigest.it

Alessia Motti

Research Analyst
amotti@patrigest.it

Francesco Cosentino

Research Analyst
fcosentino@patrigest.it

Leonardo Burini

Data Scientist
lburini@gabetti.it

Coordinamento Scientifico

Luca Dondi dall'Orologio
Amministratore Delegato

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Gabetti Property Solutions

Via Bernardo Quaranta, 40
20139 Milano
Tel. +39 02 775 5301
www.gabettigroup.com