

HOSPITALITY ITALIA: RECORD DI 160 MILIONI DI ARRIVI E SPINTA SUL LUXURY, ROMA E MILANO REGINE DEGLI INVESTIMENTI

- *Netta polarizzazione verso l'alto di gamma per il comparto alberghiero: gli hotel 5 stelle crescono del 46% vs 2019, mentre 1-2 stelle sono in calo (-10/-9%). Il 39% delle 269 nuove aperture previste per il periodo 2026-2029 sarà nel segmento luxury, con Roma (14%) e Milano (13%) mercati più dinamici.*
- *Il motore della crescita ricettiva per il comparto extra-alberghiero sono gli alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale e non imprenditoriale (+33% vs 2019), che insieme rappresentano oggi l'89% delle strutture extra-alberghiere.*
- *Nel 2025 l'Italia ha attratto 2,2 miliardi di euro di investimenti in Hospitality (4° posto in Europa), 1,2 miliardi nel primo semestre 2026. Milano e Roma guidano i volumi, ma emergono mercati come Lago di Como, Sicilia e Dolomiti.*

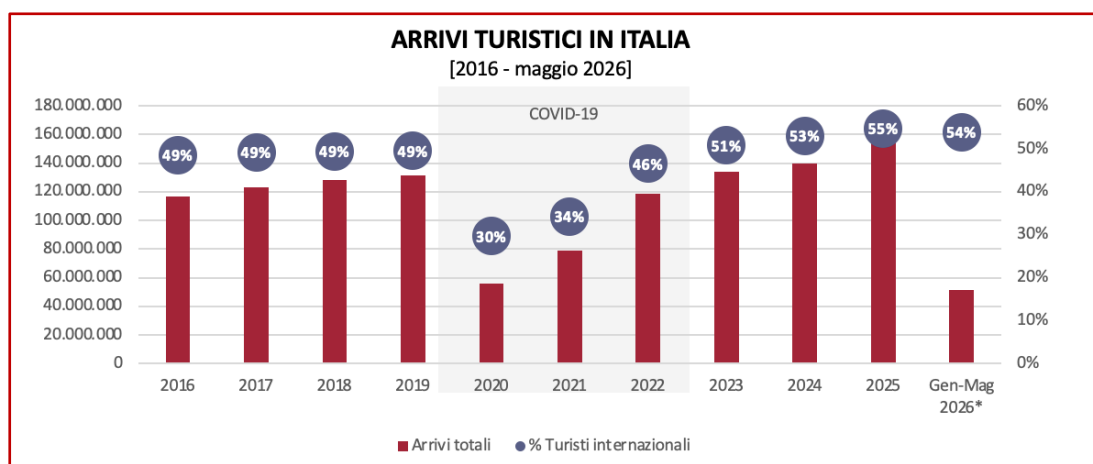
Milano, 5 agosto – Nel 2025 l'Italia ha registrato **oltre 160 milioni di arrivi** (+15% sul 2024). Per il terzo anno consecutivo, la componente internazionale ha superato quella domestica: i visitatori stranieri hanno rappresentato il 55% del totale degli arrivi. Nel 2025 il turismo ha contribuito all'economia italiana per circa 240 miliardi di euro sul Pil e il 13,2% dell'occupazione. Numeri che nei prossimi dieci anni dovrebbero aumentare, arrivando a oltre 282 miliardi di euro di PIL e una ricaduta di poco meno del 16% sull'occupazione nel 2035 (stima ENIT, l'Agenzia Nazionale del Turismo).

Questi sono alcuni dei dati riportati nell'ultimo **"Hospitality Snapshot"** a cura del dipartimento **Research & Data Intelligence di Patrigest | Gabetti Group**.

"Il turismo italiano continua a dimostrare una straordinaria capacità di crescita e attrazione, sostenuto da una domanda internazionale sempre più forte e da un crescente interesse degli investitori verso il nostro Paese. I dati confermano una progressiva evoluzione del mercato verso prodotti e servizi di maggiore qualità, con una forte espansione del segmento luxury e delle formule ricettive gestite in chiave imprenditoriale. Allo stesso tempo, il settore si trova ad affrontare sfide strutturali che richiedono una visione di lungo periodo. Dalla volatilità dello scenario geopolitico agli effetti del cambiamento climatico, sarà fondamentale investire in sostenibilità, innovazione e destagionalizzazione dell'offerta per garantire la competitività delle destinazioni italiane nei prossimi anni. Le prospettive restano comunque positive: la crescita dei flussi internazionali, l'interesse per mercati emergenti come il Sud Italia, i laghi e le destinazioni alpine di alta gamma, insieme alla solidità degli investimenti nel comparto hospitality, confermano il ruolo dell'Italia come una delle destinazioni più attrattive e strategiche nel panorama turistico europeo e globale" **commenta Luca Dondi, Amministratore Delegato di Patrigest|Gabetti Group.**

Il turismo in Italia

Dopo il crollo del 2020 a causa del Covid, il turismo in Italia è tornato gradualmente ai livelli precrisi, superandoli nel 2024. **Nel 2025 si è registrato un record di oltre 160 milioni di arrivi (+15%),** mentre nei primi mesi del 2026 i volumi restano stabili. La componente estera, inizialmente minoritaria, è tornata a crescere fino a diventare maggioritaria dal 2023 (55% nel 2025).



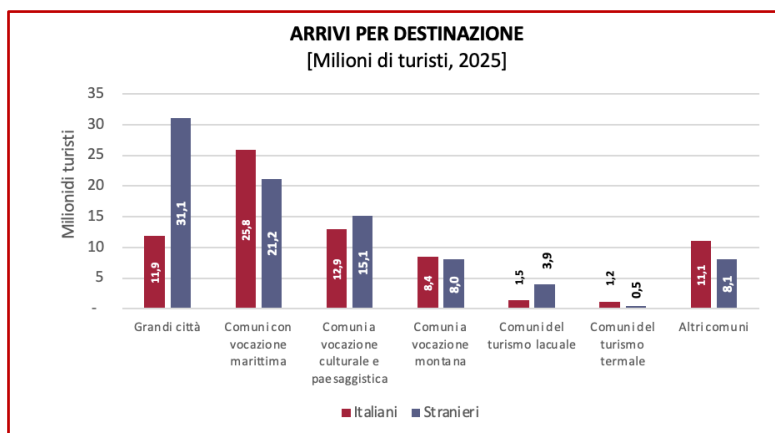
Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat (dati 2026 provvisori)

Nel 2025, la quota dei viaggiatori stranieri arrivati in Italia in automobile o su nave è risultata in diminuzione, a favore di quella degli arrivi via aereo e treno, confermando la centralità delle infrastrutture aeroportuali e le potenzialità della rete ferroviaria con l'estero, in particolare quella ad alta velocità.

“L'andamento del traffico aeroportuale rappresenta uno degli indicatori più significativi dello stato di salute del turismo italiano. I risultati record registrati nel 2025 e la crescita confermata nei primi mesi del 2026 testimoniano una domanda internazionale solida e sempre più diversificata. Accanto ai principali gateway del Paese, stiamo assistendo a una crescita importante di scali come Napoli, Catania, Palermo e Bari, segnale dell'affermazione di nuove geografie turistiche e di un crescente interesse verso destinazioni emergenti. Un fenomeno che continuerà a generare opportunità per il settore hospitality e per gli investimenti immobiliari legati al turismo” spiega **Nico Di Benedetto, Head of Alternative Investments di Great| Gabetti Group**

Il mare guida gli italiani, le grandi città conquistano gli stranieri

L'Italia si conferma una meta estiva, trainata dalle **località marittime** (29% degli arrivi e 37% delle presenze). Seguono le **grandi città** (27% degli arrivi e 22% delle presenze) e i **comuni a vocazione culturale e paesaggistica** (17% degli arrivi e 14% delle presenze). Le grandi città sono la meta più ambita degli stranieri, mentre le località marittime si confermano le preferite dagli italiani.



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

Ad aver registrato, rispetto al 2019, la maggior variazione nel numero di arrivi sono state le grandi città, con un +28%, seguite dalla località di lago (+25%). In generale rispetto al 2019, gli arrivi di stranieri sono positivi per tutte le categorie: con un +39% per le grandi città, +36% per le destinazioni culturali e per le località marittime e +33% per i laghi e per la montagna.

Roma e Milano si confermano le principali mete turistiche tra le grandi città italiane. Crescono fortemente alcune località del Sud Italia: **Bari e Palermo tra le grandi città, il Salento tra le mete di villeggiatura.** Tra le città culturali Pisa è prima per numero di arrivi, mentre la vicina Lucca risulta essere la meta maggiormente in crescita rispetto al 2019.

Cosa prediligono gli stranieri



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

Cosa prediligono gli italiani

GRANDI CITTÀ – Presenze in milioni		LOCALITÀ DI VILLEGGIATURA – Presenze in milioni		CITTÀ CULTURALI – Presenze in milioni	
1°	 Roma 10.6 mln +3,1% 2025/19	1°	 Riviera Romagnola 20.4 mln -4,4% 2025/19	1°	 Ravenna 2 mln +8% 2025/19
2°	 Milano 3.9 mln -10% 2025/19	2°	 Maremma Toscana e Laziale 8.7 mln +8,6% 2025/19	2°	 Padova 0,9 mln -4% 2025/19
3°	 Torino 2.4 mln -0,6% 2025/19	3°	 Salento 6.1 mln +37,6% 2025/19	3°	 Assisi 0,7 mln +24% 2025/19
NEW DESTINATIONS		NEW DESTINATIONS		NEW DESTINATIONS	
1. Bari : 0.7 mln, +43% 2025/19		1. Isole Eolie : 0.3 mln, +35% 2025/19		1. Lucca : 0.2 mln, +60% 2025/19	
2. Palermo : 0.9 mln, +37% 2025/19		2. Langhe e Roero : 0.4 mln, +31% 2025/19		2. Fermo : 0.6 mln, +50% 2025/19	
3. Bologna : 2 mln, +35% 2025/19		3. Val di Fassa e Fiemme : 3.5 mln, +27% 2025/19		3. Castagneto Carducci : 0.5 mln, +49% 2025/19	

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

Afferma **Nico Di Benedetto**: “La domanda italiana si conferma ancorata alle mete storiche, con Roma in crescita, mentre Milano e la Riviera romagnola registrano un leggero calo, segno di una domanda ormai matura. Il Sud è l'area più dinamica, con Bari, Palermo e le Eolie tra le destinazioni in maggiore crescita. Cresce l'interesse verso esperienze di nicchia e autenticità del territorio, con Lucca e Langhe e Roero tra le performance migliori”.

Le strutture alberghiere

Il settore alberghiero evidenzia una netta transizione verso l'alto di gamma rispetto al periodo pre-pandemia: **gli hotel a 5 stelle registrano un incremento straordinario del 46% rispetto al 2019, consolidato da un ulteriore +5% nell'ultimo anno**. Parallelamente, la fascia a 4 stelle si rafforza del +13% sul 2019 (+4% sul 2024), intercettando la quota maggiore di posti letto (38%). Al contrario, **aumenta la crisi della fascia bassa**: le strutture a 1 e 2 stelle calano rispettivamente del 10% e del 9% rispetto al 2019. Il segmento medio dei 3 stelle mantiene la leadership per numero di esercizi (45%), ma si conferma immobile e in lieve flessione sul lungo periodo (-0,4%).

Variazione 2025/19						
	+46% Hotel 5 stelle ★★★★★	+13% Hotel 4 stelle ★★★★	-0,4% Hotel 3 stelle ★★★	+11% RTA 	-9% Hotel 2 stelle ★★	-10% Hotel 1 stella ★
Strutture 2025	809 2%	6.874 21%	15.065 45%	3.245 10%	4.948 15%	2.340 7%
	109.941 5%	882.558 38%	882.983 38%	212.520 9%	152.633 7%	59.305 3%
Posti letto 2025						

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

Il segmento alberghiero mostra un chiaro posizionamento per fascia: gli hotel 5 e 4 stelle premiano le grandi città d'arte e business (Roma, Milano, Venezia) con la quota più alta di stranieri (57%) e permanenza media di 3,1 giorni — trainati soprattutto da Stati Uniti e Germania. Gli hotel 3 stelle/RTA spostano il baricentro verso Bolzano e Trento, con equilibrio quasi paritario tra italiani (55%) e stranieri (45%). Gli hotel 2 e 1 stella confermano Bolzano al vertice ma introducono Rimini e Verona, con la maggioranza italiana più marcata (56%) e permanenza leggermente inferiore (2,9 gg) — coerente con un turismo balneare/domestico a basso costo. In tutte e tre le fasce, Italia e Germania restano i primi due mercati di provenienza. **Entro il 2029 si prevedono circa 270 nuove aperture, con Roma e Milano che si confermano i mercati più dinamici.**

Il comparto extra-alberghiero si conferma il più dinamico, trainato dagli alloggi in affitto (+33% dal 2019, grazie al ruolo degli affitti brevi), che rappresentano oggi l'89% delle strutture. Crescono anche agriturismi e case per ferie (+10%), mentre campeggi e villaggi aumentano più moderatamente (+9%) ma restano centrali per capacità ricettiva (26% dei posti letto). Più contenuto l'incremento dei B&B (+3%).

Sul fronte della domanda, negli ultimi vent'anni gli arrivi nell'extra-alberghiero sono cresciuti molto più rapidamente rispetto all'alberghiero, soprattutto tra gli stranieri (+382% contro +52%), con un'ulteriore accelerazione nel 2025. L'alberghiero resta più maturo e dipendente dalla domanda estera.

Nel complesso, emerge una trasformazione della domanda turistica, sempre più orientata verso soluzioni flessibili e autonome. In questo scenario, i campeggi — pur rappresentando una quota minima di strutture — mantengono un ruolo rilevante per capacità e attrattività verso il turismo internazionale, in particolare nord-europeo e di lunga permanenza.

						
Variazione 2025/19	Campeggi, Villaggi turistici, Ostelli & Rifugi	Agriturismi	Bed & Breakfast	Casa per ferie	Alloggi in affitto gestiti informalmente e non imprenditoriale	Altre tipologie di esercizi
	+9%	+10%	+3%	+10%	+33%	-3%
Strutture 2025	4.922 0,7%	22.263 3%	37.382 5%	2.649 0,4%	625.369 89%	12.885 2%
Posti letto 2025	1.379.797 26%	331.794 6%	191.117 4%	136.605 3%	3.275.706 61%	72.077 1%

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

Il segmento degli alloggi in affitto si conferma a forte vocazione urbana e culturale: Roma e Milano guidano per numero di arrivi, con permanenze brevi tipiche del turismo city-break, mentre Venezia e Firenze richiamano il fascino della città d'arte grazie al forte richiamo turistico. La domanda internazionale — in particolare da Germania e Stati Uniti — si distingue per permanenze più elevate rispetto a quella domestica.

Il comparto si inserisce nella crescita strutturale dell'extra-alberghiero: **gli alloggi in affitto, in forte espansione (+33% dal 2019), rappresentano oggi l'89% delle strutture e il 61% dei posti letto, confermando il loro ruolo centrale nella nuova offerta ricettiva.**

Il trend è sostenuto anche dalla crescita degli short-stay: nei primi tre mesi del 2026 si registrano oltre 144 milioni di pernottamenti prenotati tramite piattaforme online in Europa (+10% anno su anno). L'Italia è il terzo mercato europeo per volumi, dietro Spagna e Francia.

Dal punto di vista economico, **Venezia e Firenze risultano tra le città più redditizie per gli affitti brevi**, grazie a tariffe elevate e alta occupazione. Roma e Milano combinano invece buoni volumi e solidità, mentre aree come Sicilia e Puglia, pur con un'ampia offerta, soffrono una maggiore stagionalità e livelli di redditività inferiori.

Investimenti in Hospitality

Il volume totale delle transazioni in Europa nel 2025 ha superato i 25 miliardi di euro, il livello più alto registrato dal 2019, in aumento del 15% rispetto al 2024. Il Regno Unito, nonostante il calo, ha continuato a rappresentare il principale mercato europeo; segue la Spagna, che nel 2025 ha registrato la propria seconda miglior performance. **L'Italia, che con 2,2 miliardi di euro nel 2025 copre il 9% degli investimenti in Europa, ha rappresentato il quarto posto.**

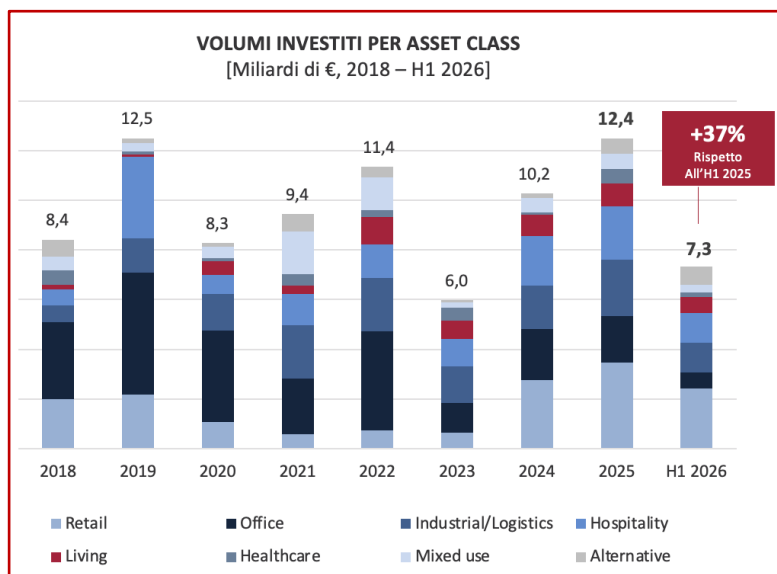
Nei primi sei mesi del 2026 è stato investito in Italia un volume record di 7,3 miliardi di euro, +37% rispetto allo stesso periodo del 2025. Il Retail si conferma la prima asset class (33% del totale), seguono Industrial & Logistics e Hospitality con il 16% del totale dei volumi investiti.

Nazione	Investimenti hospitality 2025 (mld di euro)
 U.K.	▼ 6,0
 Spagna	▲ 4,3
 Francia	▲ 3,5
 Italia	▲ 2,2
 Germania	▲ 1,9
 Grecia	▲ 1,1
 Svezia	▲ 0,8
 Danimarca	▲ 0,6
 Cechia	▲ 0,6

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

Nei primi sei mesi del 2026, **l'Hospitality consolida il proprio ruolo strategico con quasi 1,2 miliardi di euro investiti nel primo semestre dell'anno**, nonostante il calo (-10% rispetto all'eccezionale H1 2025), il settore continua a mostrare e confermare dinamiche particolarmente solide. Gli asset luxury & upper scale, spesso legati all'ingresso di brand internazionali di fascia alta, continuano a essere le categorie più ricercate dagli investitori (circa l'85% del volume investito nel settore ha riguardato strutture a 4 e 5 stelle).

Rimane alto il volume investito in asset non operativi: circa un terzo degli investimenti ha interessato strutture da convertire, ristrutturare o sviluppare. Tra le "big-four" (53% del totale), **Milano** e la sua area metropolitana sono stati i mercati più dinamici (il 30% del volume dell'Hospitality nell'H1 2026), grazie all'acquisizione di un portafoglio di 4 alberghi da parte di Covivio per oltre 200 milioni di euro. Segue **Roma**, che ha attratto oltre il 20% degli investimenti in Hospitality: nella Capitale si segnalano due operazioni superiori ai 70 milioni di euro, legate a strategie core e value add. I mercati emergenti continuano ad interessare gli investitori, principalmente hotel operator, club deal e privati, con un focus sulla costa siciliana, le affermate località del Lago di Como e le destinazioni alpine di lusso in Trentino-Alto Adige e in Valle d'Aosta.



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

"Guardando ai prossimi anni, prevediamo un turismo italiano sempre più internazionale. La crescita dei visitatori stranieri continuerà a trainare il mercato, mentre la domanda domestica tenderà a stabilizzarsi dopo il forte recupero registrato negli ultimi anni. Si sta delineando un nuovo equilibrio, nel quale la capacità di attrarre flussi esteri diventerà un fattore competitivo fondamentale per destinazioni e operatori. Parallelamente, i trend legati al cambiamento climatico suggeriscono che la crescita non sarà distribuita in modo uniforme. Assisteremo sempre più a una ridefinizione delle geografie turistiche, con un progressivo spostamento della domanda verso stagioni intermedie e destinazioni in grado di offrire esperienze sostenibili, accessibili e resilienti. Chi saprà anticipare questi cambiamenti sarà nella posizione migliore per cogliere le opportunità del prossimo ciclo di sviluppo del settore" conclude **Nico Di Benedetto**.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

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

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

Elena De Faveri – elena.defaveri@secnewgate.it – 3497250850

GABETTI GROUP – www.gabettigroup.com

Offriamo soluzioni integrate di advisory e servizi operativi in tutte le asset class, supportando privati, aziende e investitori istituzionali lungo l'intero ciclo di vita dell'immobile. Un modello integrato e altamente specializzato, pensato per garantire coordinamento e sinergia tra tutte le società del Gruppo. Una piattaforma unica, articolata in quattro aree strategiche: Advisory & Transactions, Real Estate Services, Network Services e Building Renovation & Management. Gabetti Group si distingue per una presenza capillare su scala nazionale e una conoscenza profonda dei territori. Grazie a sedi corporate nei principali capoluoghi regionali, agli uffici di Santandrea dedicati alla clientela HNWI e a una rete franchising di oltre 700 agenzie immobiliari in tutta Italia, anticipiamo le evoluzioni del mercato, governiamo la complessità e creiamo valore concreto e misurabile per l'intero ecosistema del Real Estate.