COMUNICATO STAMPA MILANO, 9 LUGLIO 2025

PRESS RELEASE

Castello Sgr e Scenari Immobiliari presentano a Milano la settima edizione di Hospitality Forum

BOOM DELL'IMMOBILIARE ALBERGHIERO IN ITALIA: OBIETTIVO 3 MILIARDI DI EURO DI INVESTIMENTI NEL 2025: +50% IN UN ANNO

In Europa +40% di investimenti e miglior risultato dal 2019: dinamiche in crescita e nuove mete turistiche

Nel 2024 il mercato alberghiero **italiano** ha fatto registrare investimenti prossimi ai **2,2 miliardi di euro**, in aumento del **cinquanta per cento** rispetto al 2023. Nel corso del primo semestre del 2025 l'espansione delle catene e le attività dei principali operatori del mercato hanno consolidato e migliorato le dinamiche dell'anno precedente, permettendo agli investimenti di superare gli **1,5 miliardi di euro**. In Europa, gli **investimenti** nel settore alberghiero hanno raggiunto i **22,5 miliardi di euro**, con un incremento del **quaranta per cento rispetto al 2023**, segnando la miglior performance dal 2019, facendo segnare un trend chiaramente in ripresa. Questi sono alcuni dei dati che emergono dal **Rapporto 2025 sul mercato immobiliare alberghiero**, presentato oggi a Milano nel corso di **Hospitality Forum 2025**, organizzato da Castello SGR (uno dei più importanti investitori in questo segmento) e Scenari Immobiliari.

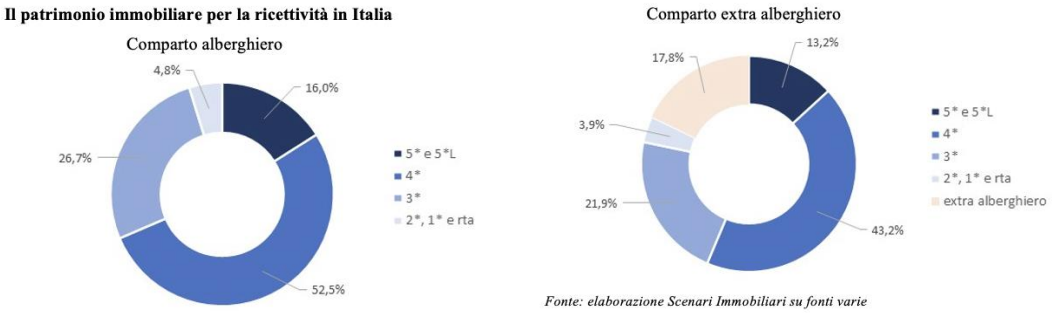
In Europa nel 2024 sono state concluse circa 1.000 transazioni, per un totale di oltre 120.000 camere, e un volume dei portafogli di quasi **8 miliardi di euro**, equivalente a oltre un terzo del mercato complessivo. I mercati più attrattivi si confermati quelli di Regno Unito, con 7,85 miliardi di euro, seguito da Spagna con 3 miliardi e Francia con 2,4 miliardi: questi tre Paesi rappresentano insieme quasi il sessanta per cento del volume totale. **L'Italia** si è posizionata poco dietro, con risultati anch'essi significativi e che dopo le perfomance registrate in questi primi mesi del 2025 **si prevede possa salire, a spese della Francia, sul podio finale del 2025**.
In Italia, le classi **luxury** e **upper upscale** hanno attratto complessivamente il **sessanta per cento** degli investimenti degli ultimi 18 mesi (**2,3 miliardi di euro**): solo nel 2024 le dinamiche di mercato hanno coinvolto più di 6.500 camere.

"In Italia – afferma **Francesca Zirnstein**, direttore generale di Scenari Immobiliari – *le prospettive per il 2025 si dimostrano favorevoli, supportate dai risultati del primo semestre, che raccontano un mercato con più di 1,5 miliardi di investimenti domestici e cross-border nel comparto alberghiero, un fatturato solido, una domanda vivace e flussi turistici in crescita, RevPar e Adr che hanno raggiunto livelli record e nuove "dream destination" in territori secondari. Lo sviluppo di nuove forme di ricettività rappresenta una trasformazione rispetto all'hotellerie tradizionale, trasformazione caratterizzata da una maggiore integrazione con il territorio e un migliore ascolto delle esigenze della domanda. Le destinazioni che sapranno coniugare qualità, sicurezza e flessibilità potranno rafforzare la propria posizione competitiva e contribuire alla sviluppo economico del Paese"*

"Il mercato immobiliare alberghiero italiano sta attraversando una fase di straordinario dinamismo, sostenuto da flussi turistici in crescita, performance operative ai massimi storici e un interesse crescente da parte degli investitori istituzionali" commenta **Giampiero Schiavo, Amministratore Delegato e Direttore Generale di Castello Sgr**. *"Le performance del primo semestre confermano il ruolo strategico di questo comparto nell'economia nazionale e una progressiva diversificazione geografica degli investimenti, che oggi coinvolgono tanto le grandi città quanto destinazioni emergenti. In questo scenario, le classi luxury e upper upscale si confermano motori fondamentali della crescita, intercettando una domanda internazionale sempre più esigente e orientata verso esperienze di soggiorno ad alto valore aggiunto. Per rendere strutturale questa traiettoria di sviluppo e consolidare il posizionamento dell'Italia tra le destinazioni più attrattive in Europa, serve accelerare il processo di riqualificazione dell'offerta ricettiva, investendo in innovazione, sostenibilità e qualità architettonica."*

In Italia il numero di transazioni concluse nel 2024 e in questi primi mesi del 2025, prossimo a 90 strutture, conferma la vivacità del comparto, così come l'ampiezza della distribuzione geografica delle operazioni. Le destinazioni principali restano **Firenze, Milano, Roma e Venezia**, ma il crescente interesse degli investitori sta portando alla ribalta anche città come **Bologna, Genova, Napoli, Palermo e Verona**, oltre a numerose località **lacustri e marittime**. Nel solo terzo trimestre del 2024, il comparto ha attratto oltre 450 milioni di euro grazie a operazioni di rilievo come la cessione di un portafoglio extra-alberghiero tra Veneto e Toscana, la riconversione di un immobile nel centro di Roma in un hotel 5 stelle lusso e il rafforzamento dell'interesse per la Sicilia e il Sud Italia.

Nel 2024, il valore del **patrimonio immobiliare** ricettivo italiano ha superato i **160 miliardi di euro**, registrando una crescita dell'**11 per cento** rispetto all'anno precedente. Di questi, circa **133 miliardi** sono riconducibili a **strutture alberghiere**, pari a oltre l'ottanta per cento del totale, mentre **29 miliardi** sono riferibili al **comparto extra-alberghiero**. Il numero di strutture ricettive in portafoglio ai 79 fondi immobiliari attivi, di cui solo il 12 per cento italiani, è passato da 144 nel 2023 a 191 nel 2024, facendo salire al 4 per cento la quota delle superfici immobiliari complessive gestite dalle 25 SGR.
Il **fatturato immobiliare** del comparto è cresciuto da 3 miliardi nel 2023 a **3,4 miliardi di euro nel 2024**, con un incremento del **13 per cento**. Le previsioni per il 2025 indicano una crescita ulteriore di quasi il **9 per cento**, con il superamento dei livelli record del 2019 e il raggiungimento dei **3,7 miliardi di euro**.



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

Nel 2024, il tasso di occupazione delle strutture ricettive di fascia medio-alta ha superato il **sessantacinque per cento** nella quasi totalità delle città italiane. In particolare, **Bologna, Firenze, Milano, Roma e Venezia** hanno registrato tassi

superiori al **settantacinque per cento**. Nei primi mesi del 2025, **Bologna e Milano** hanno mostrato un ulteriore incremento di due punti percentuali, avvicinandosi all'**ottanta per cento**, mentre **Roma e Venezia** hanno subito una lieve contrazione.
Le previsioni turistiche per il 2025 delineano un quadro molto positivo: si stimano **134 milioni di arrivi**, **oltre 467 milioni di presenze** e una **spesa complessiva** prossima ai **135 miliardi di euro**.

Il 2024 segna il ritorno ai livelli pre-pandemia per l'offerta ricettiva italiana. Dopo la contrazione subita nel biennio 2020-2021, con la perdita di circa 100.000 posti letto, il comparto ha recuperato terreno. Il numero di strutture alberghiere ha superato le **32.940 unità**, con oltre **1,09 milioni di camere disponibili**.
Parallelamente, il comparto extra-alberghiero ha mostrato una vitalità ancora maggiore, con un incremento del **diciotto per cento nel numero di strutture** e dell'**otto per cento nei posti letto** rispetto al 2023. Complessivamente, l'offerta ricettiva nazionale è passata da poco più di 5,2 milioni a quasi **5,5 milioni di posti letto**, con una crescita di circa il **cinque virgola otto per cento** su base annua.

La continua evoluzione dei costumi e delle dinamiche socioeconomiche nel sistema turistico globale ha determinato una ulteriore trasformazione nelle modalità di fruizione e offerta dei servizi ricettivi, spingendo il mercato immobiliare alberghiero verso nuove forme di ospitalità innovative e sostenibili, capaci di adattarsi a tendenze e preferenze in continua evoluzione, influenzate da fattori sociali, tecnologici e di consumo.
Nel **2024**, il **valore aggregato degli asset immobiliari alberghieri è stato stimato in quasi 1.300 miliardi di dollari**, il fatturato annuo complessivo generato dal settore hospitality a livello mondiale supera i **3.900 miliardi di dollari.** In Italia le strutture extra-alberghiere hanno raggiunto i **180 milioni di presenze**, con il **comparto open air** che ha generato un **fatturato superiore agli 8 miliardi di euro**, pari a circa l'8 per cento del fatturato complessivo della ricettività turistica nazionale (hotel, campeggi, villaggi, agriturismi, b&b, …). Le previsioni per il prossimo quinquennio riguardano la crescita dell'offerta di glamping in Italia, che dalle 320 del 2025 raggiungerà le 400 entro il 2030.

SCENARI IMMOBILIARI Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office
Phone +39.06.8558802 – E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

Ufficio stampa SEC Newgate Italia
Daniele Pinosa, Fabio Santilio, Filippo Manuelli
Tel. +39 02 6249991
Email: scenari-immobiliari@secnewgate.it