

Presentato a Milano l'Hospitality Forum 2026 di Castello Sgr e Scenari Immobiliari

ANCORA FORTE LA CRESCITA DELL'IMMOBILIARE ALBERGHIERO IN ITALIA: INVESTIMENTI A 2,35 MILIARDI NEL 2025 (+27%), POSITIVO ANCHE IL 2026. ROMA AL TOP

In Europa investimenti a 24,4 miliardi (+8%) e attività in ripresa: oltre 430 operazioni tra 2025 e 2026 confermano l'attrattività del settore

Il mercato immobiliare alberghiero italiano ha mostrato nel 2025 dinamiche di forte espansione, raggiungendo volumi di investimento pari a **2,35 miliardi di euro**, in crescita del **27 per cento** rispetto all'anno precedente e tra i migliori risultati degli ultimi anni. Il trend positivo si è ulteriormente consolidato nel **primo semestre del 2026**, con attività di investimento che si stima possano aver raggiunto gli **1,25 miliardi di euro**, a testimonianza della solidità del comparto e dell'interesse crescente degli investitori. Anche a livello europeo, il comparto alberghiero ha continuato a mostrare segnali di rafforzamento: nel 2025 gli investimenti hanno toccato quota **24,4 miliardi di euro**, segnando un incremento dell'**8 per cento** rispetto all'anno precedente e rappresentando la migliore performance degli ultimi cinque anni, pur restando ancora al di sotto dei livelli raggiunti prima della pandemia. Infine, a **livello globale**, il comparto alberghiero ha continuato a rafforzarsi, sfiorando i **65 miliardi di euro**, confermando il ruolo sempre più centrale dell'hospitality tra le principali asset class del real estate internazionale. È questo lo scenario che emerge dal **Rapporto 2026 sul mercato immobiliare alberghiero**, presentato a Milano nel corso di **Hospitality Forum 2026**, organizzato da Castello SGR (operatore leader in Italia in questo segmento) e Scenari Immobiliari.

Nel contesto europeo, tra gennaio 2025 e maggio 2026, sono state portate a termine operazioni su **quasi 430 strutture**, per un totale di oltre **84.000 camere**, a conferma di un mercato dinamico e in progressivo consolidamento. Il Regno Unito si conferma il principale polo di attrazione dei capitali, con oltre 5,6 miliardi di euro investiti, seguito da Spagna (3,7 miliardi) e Francia (3,5 miliardi). L'Italia, con più di 2,3 miliardi, si colloca immediatamente dopo, contribuendo insieme ai primi tre mercati, a circa il 62 per cento del totale europeo.

Nel nostro Paese, gli investimenti continuano a concentrarsi sui segmenti a maggiore valore aggiunto. Nel 2025 le operazioni hanno riguardato **70 strutture**, prevalentemente alberghi a quattro e cinque stelle, con **circa 5.250 camere coinvolte**, a dimostrazione della crescente centralità dei prodotti immobiliari di fascia medio-alta e lusso.

"Il settore immobiliare alberghiero ha ormai superato definitivamente la fase di recupero post-pandemico, entrando in un nuovo ciclo di sviluppo più maturo e strutturato", afferma **Francesca Zirnstein, Direttore Generale di Scenari Immobiliari**. *"In questo contesto, l'Italia si distingue per un mercato sempre più*

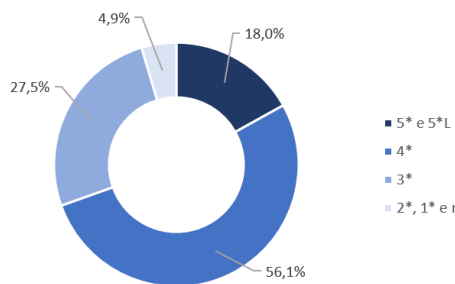
orientato alla qualità e alla valorizzazione degli asset, con un valore patrimoniale complessivamente superiore ai 140 miliardi di euro, in crescita del 7 per cento rispetto al livello raggiunto nel 2024. La crescita diffusa degli investimenti e il rafforzamento dei principali indicatori operativi evidenziano, da un lato, come gli operatori stiano puntando con decisione su interventi di riqualificazione e riposizionamento e, dall'altro, come le prospettive di crescita restino positive. Questo in particolar modo per mercati, come Milano o Bologna, e brand territoriali, quali Firenze con Siena e il Chianti, Genova con i territori costieri fino a La Spezia, Verona con il Garda, Napoli e la Costiera Amalfitana, ormai con livelli di occupancy strutturalmente prossimi all'80% e che continueranno a offrire buone opportunità a investitori istituzionali, proprietari-operatori e private equity”.

“Per gli investitori, il segmento dell'hospitality si conferma uno dei più interessanti all'interno del mercato del real estate in Italia. Pur in un contesto in forte evoluzione, molte delle principali metriche, dal numero di presenze al tasso di occupancy, registrano un incremento ormai da diversi anni consecutivi. Il settore del lusso, in particolare, rappresenta un driver per tutto il comparto, guidando l'espansione di tutto il settore alberghiero come dimostra la pipeline delle prossime aperture”, commenta Giampiero Schiavo, Amministratore Delegato e Direttore Generale di Castello Sgr. “In questo scenario, occorre lavorare per potenziare l'offerta di servizi premium dedicati alla clientela più esigente, ma anche continuare a riqualificare e integrare il patrimonio infrastrutturale esistente, che vede emergere a fianco degli hotel formule nuove come le branded residences”.

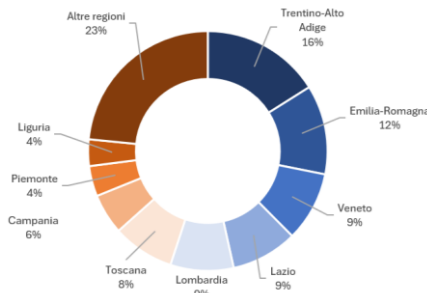
Le attività di compravendita, mantenesi vivaci tra il 2025 e i primi mesi del 2026, con **più di 90 transazioni** e un totale di quasi **8.300 camere**, continuano a mostrare una distribuzione sempre più ampia sull'intero territorio nazionale. Accanto alle principali destinazioni - **Roma, Milano, Venezia e Firenze** - cresce infatti l'interesse per località leisure e città secondarie ad alto potenziale. Parallelamente, continua ad aumentare il valore del **patrimonio immobiliare ricettivo italiano**, che nel 2025 ha superato i **173 miliardi di euro**, in aumento del **7,2 per cento** su base annua. Trentino-Alto Adige, Emilia-Romagna e Veneto continuano a occupare le prime tre posizioni della classifica riguardante il numero di strutture alberghiere, con rispettivamente oltre 5.370, 4.030 e 3.150 alberghi, per oltre 370 mila camere complessive. Per quanto riguarda invece le strutture extra-alberghiere il podio è formato da Veneto, Lazio e Lombardia con oltre 65 mila strutture la prima, 34 mila la seconda e circa 25.700 la terza.

In crescita anche il **fatturato immobiliare alberghiero**, che ha raggiunto i **3,8 miliardi di euro nel 2025**, segnando un incremento di circa il 12 per cento rispetto all'anno precedente, grazie soprattutto alla spinta offerta, anche in Italia, dal private equity e dai proprietari-operatori nonché della componente istituzionale soprattutto in operazioni di valorizzazione degli asset.

**Il patrimonio immobiliare per la ricettività in Italia
Comparto alberghiero**



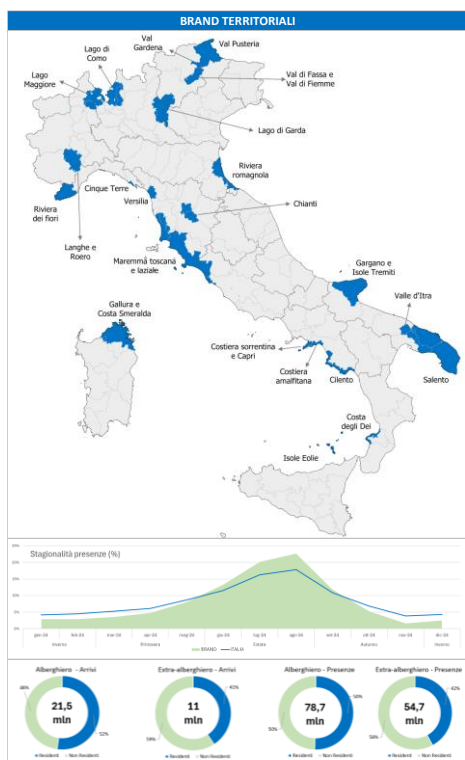
**Distribuzione del patrimonio immobiliare per la ricettività per regione
Comparto alberghiero**



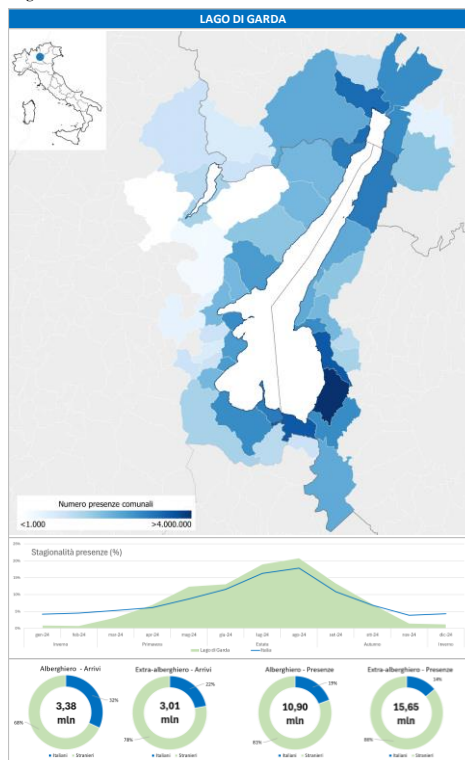
Sul fronte delle performance operative, il tasso di occupazione delle strutture di fascia medio-alta si è mantenuto su livelli elevati: nel 2025 ha stabilmente superato il **65 per cento nella quasi totalità delle città italiane**, con le principali destinazioni oltre il **75 per cento** e ulteriori segnali di crescita nei primi mesi del 2026.

La ripresa del turismo dopo la crisi pandemica non ha prodotto una ripartenza uniforme: alcuni territori hanno recuperato rapidamente i flussi perduti, mentre altri hanno impiegato più tempo per ritornare ai livelli precedenti. Negli ultimi anni è emerso come la forza di una destinazione non dipenda esclusivamente dalla disponibilità di infrastrutture o dalla quantità di posti letto, ma dalla sua capacità di essere riconoscibile, autentica e distintiva agli occhi dei visitatori. In un mercato sempre più competitivo e globale, la reputazione di un territorio rappresenta un patrimonio immateriale capace di orientare gli investimenti. L'analisi condotta su **22 brand territoriali** conferma la rilevanza di questo fattore. Tutte le destinazioni hanno registrato una crescita delle presenze negli ultimi cinque anni e il recupero dei livelli pre-pandemici già nel 2022. Dietro questi risultati si intravede una **trasformazione ed evoluzione più ampia della domanda turistica con effetti significativi sul mercato immobiliare e sugli investimenti nel comparto dell'ospitalità**.

Brand territoriali italiani



Lago di Garda



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,

Tel. +39 02 6249991

Email: scenari-immobiliari@secnewgate.it