

Patrigest

Advisory. Research. Valuation.
Gabetti Group ▶



H1 2026 - ESTRATTO

Hospitality *snapshot*

Patrigest | Gabetti Group



Executive summary

Crescita, evoluzione e opportunità d'investimento

Il 2025 ha segnato un nuovo record per il turismo mondiale, con 1,53 miliardi di arrivi internazionali (+5% sul 2024, +4,4% sul 2019). L'Europa mantiene la leadership con il 53% degli arrivi globali. Il quadro geopolitico resta complesso: la guerra nel Golfo ha impattato temporaneamente petrolio, gas e occupancy in Medio Oriente (-19% a maggio 2026 vs 2025), mentre l'Italia mostra un'inflazione al 3,0% (giugno 2026) e una crescita del PIL contenuta (+0,5% stimato per il 2026).

L'Italia ha registrato oltre 160 milioni di arrivi nel 2025 (+15% sul 2024), con la componente estera che ha superato quella domestica dal 2023 (55% nel 2025). Il turismo contribuisce per circa 240 miliardi di euro al PIL (13,2% dell'occupazione), con stime di crescita a 282 miliardi entro il 2035. Roma e Milano guidano la domanda estera, mentre il Sud Italia (Bari, Palermo) mostra le crescite più marcate.

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 (-9/-10%). Il 39% delle 269 nuove aperture previste 2026-2029 sarà 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 (+33% vs 2019) e non imprenditoriale, che insieme rappresentano oggi l'89% delle strutture extra-alberghiere.

Nel 2025 l'Italia ha attratto 2,1 miliardi di euro di investimenti in Hospitality (4° posto in Europa). Nel H1 2026 in Italia gli investimenti Hospitality si attestano a 1,2 miliardi di euro, con l'85% concentrato su asset 4-5 stelle. Milano e Roma guidano i volumi, ma emergono mercati come Lago di Como, Sardegna e Dolomiti.

Le previsioni indicano una crescita continua della componente estera fino al 2028, con flussi domestici in stabilizzazione. Il cambiamento climatico rappresenta però una sfida strategica: l'Italia è tra i paesi più vulnerabili in Europa, con rischio di perdite fino a 17 miliardi di euro/anno di spesa turistica entro il 2050 in scenari di riscaldamento a +2°C, spostamento della domanda verso stagioni intermedie e crisi del turismo bianco (solo 18% degli impianti sciistici italiani operativi entro il 2100 in scenario +4°C).

**Scenario
internazionale e
macroeconomico**

Turismo in Italia

**Comparto
alberghiero**

**Comparto extra-
alberghiero**

Investimenti

**Previsioni e rischio
climatico**

Estratti dal *report*



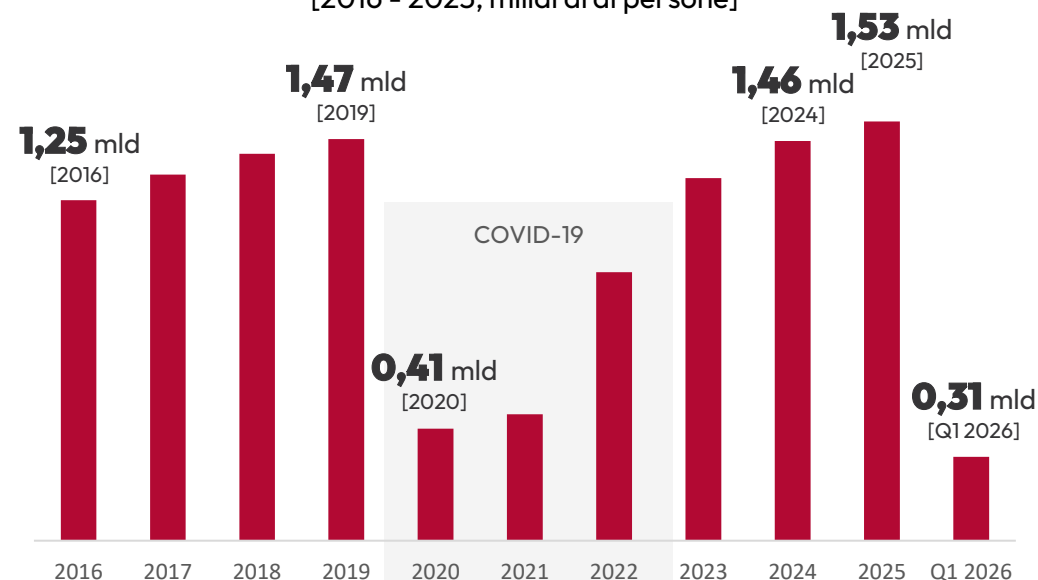
Arrivi turistici internazionali

NEL 2025 IL TURISMO INTERNAZIONALE HA RAGGIUNTO UN NUOVO RECORD

Nonostante le crescenti tensioni geopolitiche, il turismo globale ha raggiunto un nuovo record nel 2025, con circa 1,53 miliardi di turisti che hanno viaggiato all'estero (+5% rispetto al 2024, superando i livelli pre-Covid), 65 milioni di arrivi in più rispetto al 2019. Gli Stati europei si sono confermati le principali destinazioni, con circa il 53% degli arrivi registrati nel «Vecchio Continente». Africa-Medio Oriente e Asia-Pacifico sono state le aree in cui si evidenziano le crescite maggiori (rispettivamente +7,0% e +7,7% rispetto al 2024). Nonostante la Guerra nel Golfo, nei primi tre mesi del 2026, le stime preliminari hanno evidenziato oltre 300 milioni di turisti che hanno viaggiato all'estero, +2% rispetto al Q1 2025.

ARRIVI TURISTICI INTERNAZIONALI

[2016 - 2025, miliardi di persone]



Arrivi internazionali

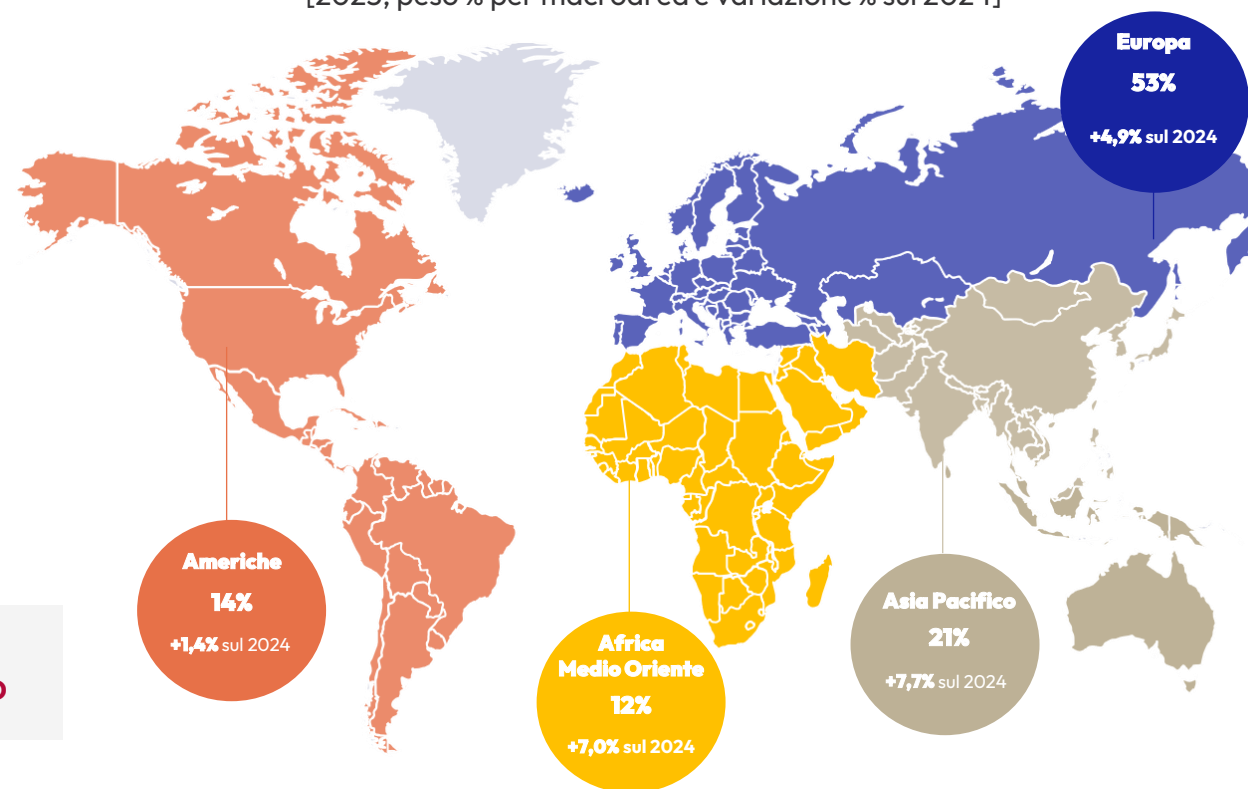
~1,53 mld [2025]

+4,4% [var% 2025/2019]

Recupero dei livelli pre-COVID

ARRIVI TURISTICI INTERNAZIONALI PER MACROAREA

[2025, peso % per macroarea e variazione % sul 2024]



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati UNWTO

Fiducia delle imprese dei servizi turistici

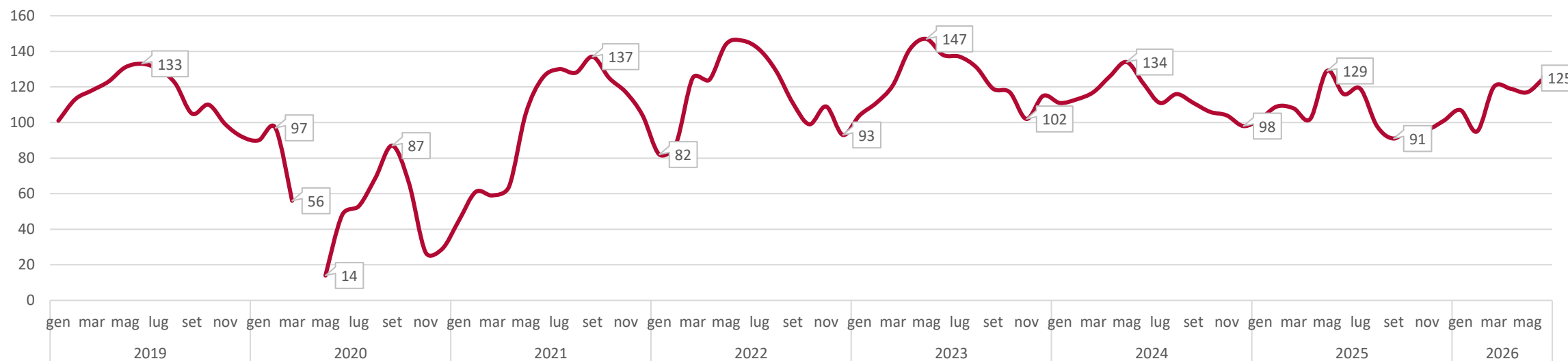
PRIMI SEI MESI DEL 2026 IN RECUPERO

I valori dell'indice di fiducia delle imprese dei servizi turistici nel 2025 ha mostrato livelli più contenuti rispetto all'anno precedente. Relativamente al 2026, i primi dati disponibili confermano un'ulteriore fase di recupero, con l'indice che risale fino a 125 a giugno 2026 (con un complessivo miglioramento di tutte le opinioni), un valore superiore sia al minimo del 2025 sia in linea con il trend di miglioramento già osservato nella seconda parte dell'anno precedente.

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).

CLIMA DI FIDUCIA NELLE IMPRESE DI SERVIZI TURISTICI*

[numero indice base 2021=100, dati grezzi]



*Alloggio, attività dei servizi di ristorazione e attività dei servizi delle agenzie di viaggio, dei tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse, dato non disponibile ad aprile 2020, a seguito della pandemia

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

Arrivi e provenienze

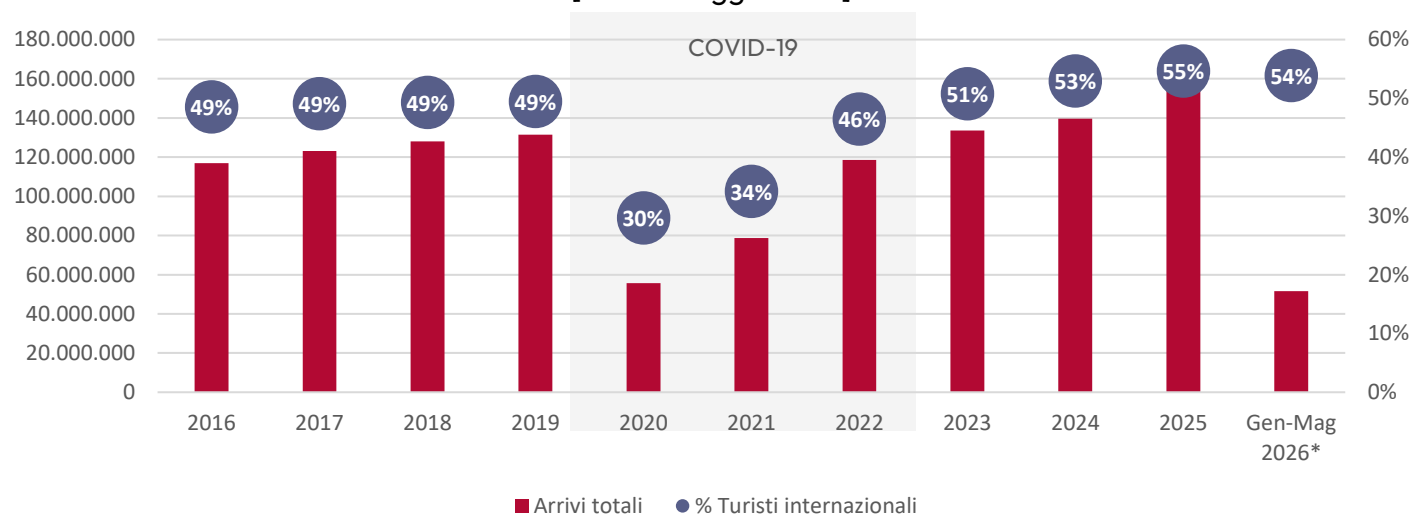
2025 ANNO RECORD PER GLI ARRIVI, CRESCE IL PESO DELLA COMPONENTE INTERNAZIONALE

Dopo il calo drastico di arrivi registrato nel 2020, causa Covid-19, che ha visto un dimezzarsi degli spostamenti domestici (-58% 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. Nel 2025, l'Italia ha registrato il nuovo record di oltre 160 milioni di arrivi (+15% rispetto al 2024). Nei primi cinque mesi del 2026, in attesa della stagione estiva, si sono registrati oltre 51 milioni di arrivi, stabili rispetto allo stesso periodo del 2025.

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 2025 al 55% del totale).

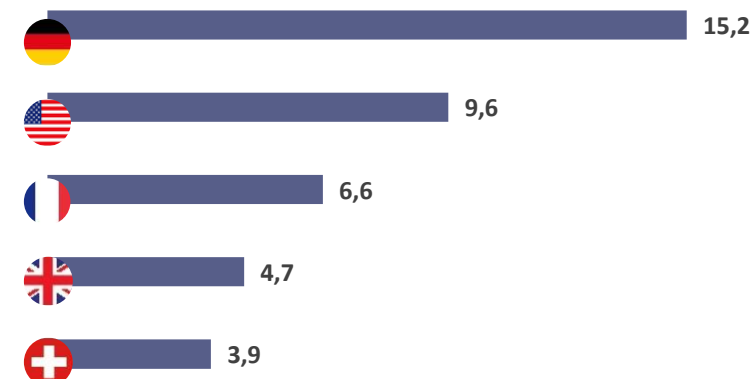
ARRIVI TURISTICI IN ITALIA

[2016 - maggio 2026]

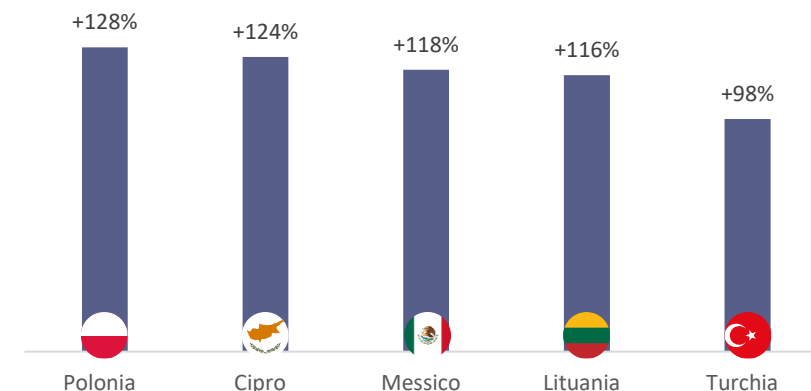


Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

TOP 5 NAZIONALITÀ PER ARRIVI INTERNAZIONALI [2025, milioni di persone]*



TOP 5 NAZIONALITÀ PER CRESCITA [var% 2025 su 2019]



Tipo di destinazione e pernottamenti medi

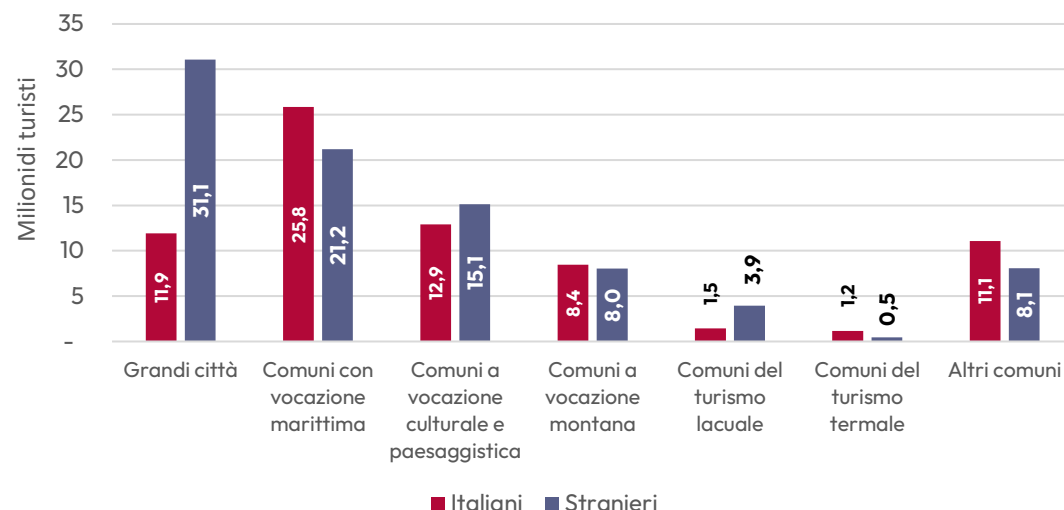
IL MARE GUIDA GLI ITALIANI, LE GRANDI CITTÀ CONQUISTANO GLI STRANIERI

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. 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.

I pernottamenti medi si sono allungati nelle grandi città (passando da 2,6 a 2,8 notti), dato sostenuto dalla forte domanda straniera. A totalizzare però i pernottamenti più lunghi sono le località marittime (4,2 notti) seguite da montagna e lago (rispettivamente 4,0 e 3,9 notti). Gli stranieri preferiscono il lago per le vacanze lunghe, 4,4 notti, seguite da montagna e mare con 4,2 notti. Gli italiani preferiscono invece il mare, con 4,3 notti.

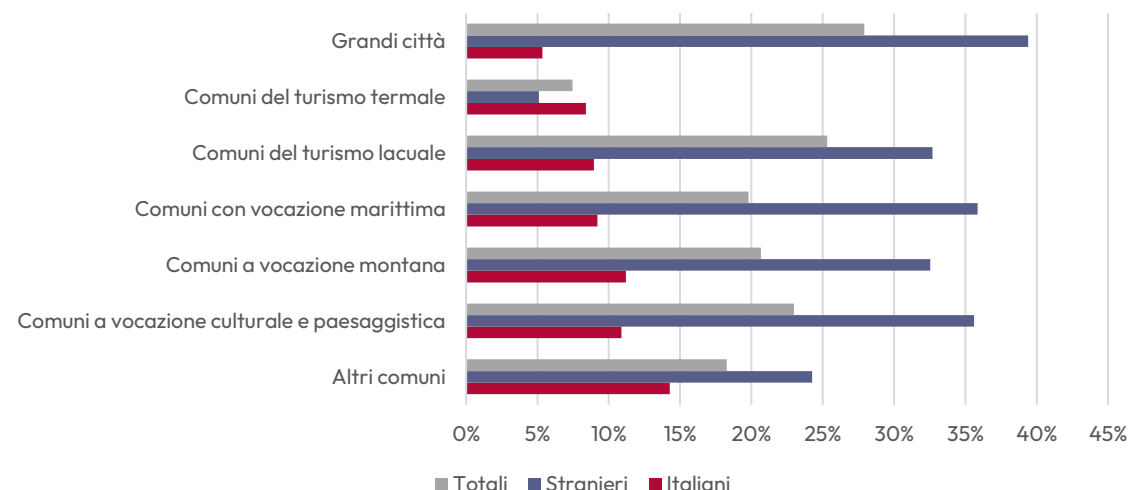
ARRIVI PER DESTINAZIONE

[Milioni di turisti, 2025]



VARIAZIONE NUMERO DEGLI ARRIVI

[var% 2025/2019]



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

Cosa prediligono gli stranieri

DOMANDA INTERNAZIONALE IN CRESCITA DIFFUSA

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.

GRANDI CITTÀ – Presenze in milioni

1°		Roma 39,7 mln +83% 2025/19
2°		Milano 13,8 mln +71% 2025/19
3°		Venezia 11,1 mln +1% 2025/19

NEW DESTINATIONS

1. **Bari:** 1,4 mln, +260% 2025/19
2. **Palermo:** 2,1 mln, +143% 2025/19
3. **Catania:** 1,1 mln, +122% 2025/19

LOCALITÀ DI VILLEGGIATURA – Presenze in milioni

1°		Lago del Garda 23,5 mln +19% 2025/19
2°		Riviera Romagnola 7,1 mln +19% 2025/19
3°		Val Pusteria 6,8 mln +25% 2025/19

NEW DESTINATIONS

1. **Salento:** 2,7 mln, +129% 2025/19
2. **Valle d'Itria:** 1,4 mln, +102% 2025/19
3. **Lago di Como:** 5,3 mln, +94% 2025/19

CITTÀ CULTURALI – Presenze in milioni

1°		Pisa 1,4 mln +52% 2025/19
2°		Bergamo 1,1 mln +135% 2025/19
3°		Trieste 1,0 mln +101% 2025/19

NEW DESTINATIONS

1. **Lucca:** 0,8 mln, +156% 2025/19
2. **Lecce:** 0,5 mln, +142% 2025/19
3. **Bergamo:** 1,1 mln, +135% 2025/19

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

Le strutture alberghiere

IL MERCATO ALBERGHIERO SI POLARIZZA: LUSSO IN CRESCITA, FASCIA BASSA IN CRISI

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, si accentua la crisi della fascia bassa: le strutture a 1 e 2 stelle crollano rispettivamente del -10% e del -9% rispetto al 2019, mostrando una contrazione che prosegue anche nel confronto con il 2024. 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						
	Hotel 5 stelle ★★★★★	Hotel 4 stelle ★★★★	Hotel 3 stelle ★★★	RTA 	Hotel 2 stelle ★★	Hotel 1 stella ★
Strutture 2025	809 2%	6.874 21%	15.065 45%	3.245 10%	4.948 15%	2.340 7%
Posti letto 2025	109.941 5%	882.558 38%	882.983 38%	212.520 9%	152.633 7%	59.305 3%

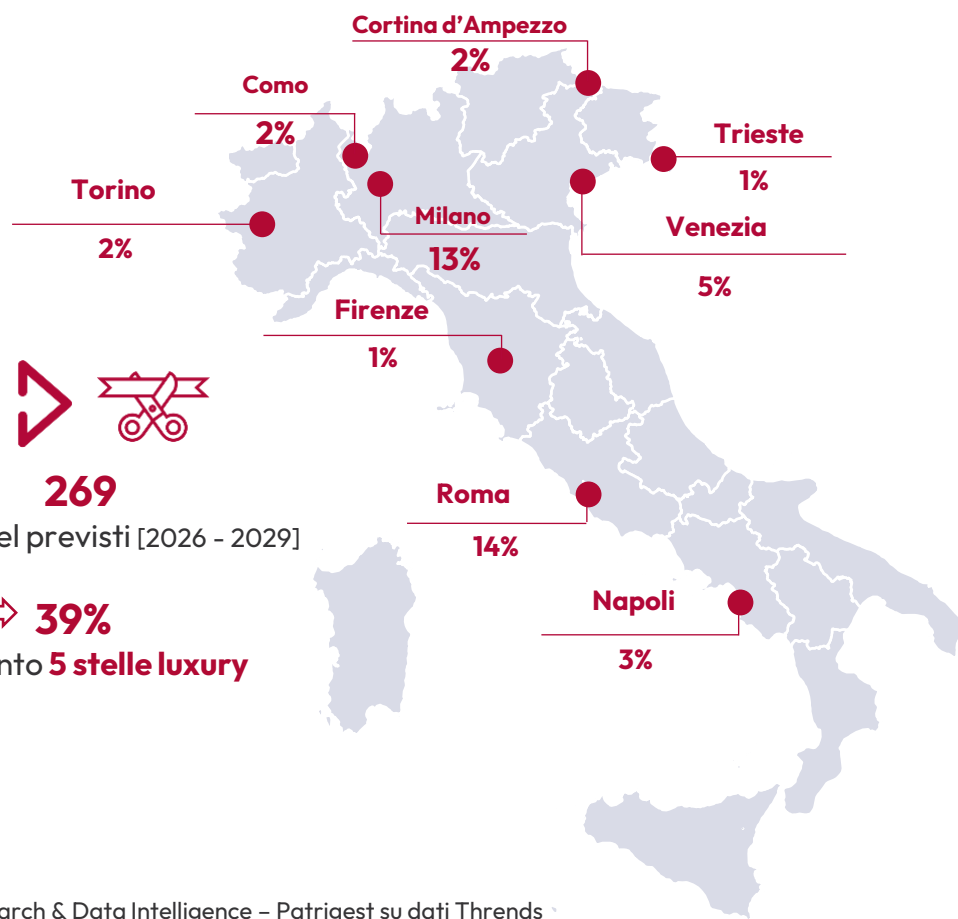
Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

Pipeline 2026 - 2029

ENTRO IL 2029 SI PREVEDONO CIRCA 270 NUOVE APERTURE, ROMA E MILANO SI CONFERMANO I MERCATI PIÙ DINAMICI

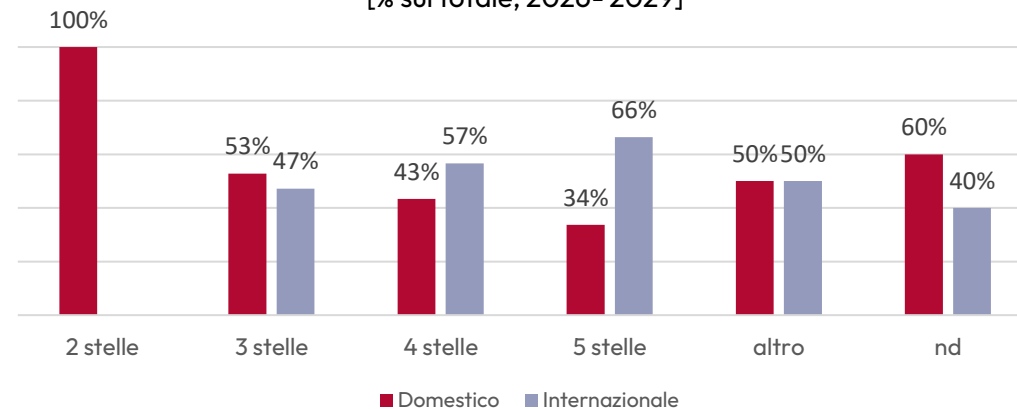
TOP DESTINAZIONI PER NUMERO DI STRUTTURE IN PIPELINE 2026 - 2029

[% sul totale]



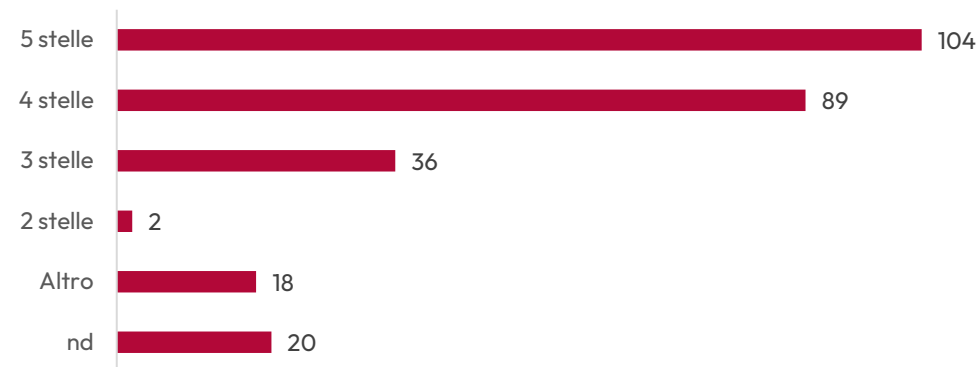
PIPELINE PER PROVENIENZA DEL BRAND

[% sul totale, 2026-2029]



PIPELINE DELLE NUOVE APERTURE 2026 - 2029

[numero di strutture]



Fonte: Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Thrends

Le strutture extra-alberghiere

UN CONTESTO SEMPRE PIU' POLARIZZATO VERSO GLI ALLOGGI IN AFFITTO

Il comparto extralberghiero conferma il proprio dinamismo, con gli affitti imprenditoriali protagonisti della crescita: gli alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale e non registrano un incremento del +33% rispetto al 2019, arrivando a rappresentare l'89% delle strutture del comparto. Bene anche agriturismi e case per ferie, entrambi in crescita del +10%, mentre i campeggi, villaggi turistici, ostelli e rifugi salgono del +9%, mantenendo però la quota più rilevante in termini di posti letto (26%). Più contenuta la crescita dei bed & breakfast (+3%), seconda tipologia più diffusa per numero di strutture (5% sul totale del comparto extralberghiero). Uniche in controtendenza le altre tipologie di esercizi, in calo del -3%.

						
Variazione 2025/19	Campeggi, Villaggi turistici, Ostelli & Rifugi +9%	Agriturismi +10%	Bed & Breakfast +3%	Case per ferie +10%	Alloggi in affitto gestiti informa imprenditoriale e non +33%	Altre tipologie di esercizi -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%

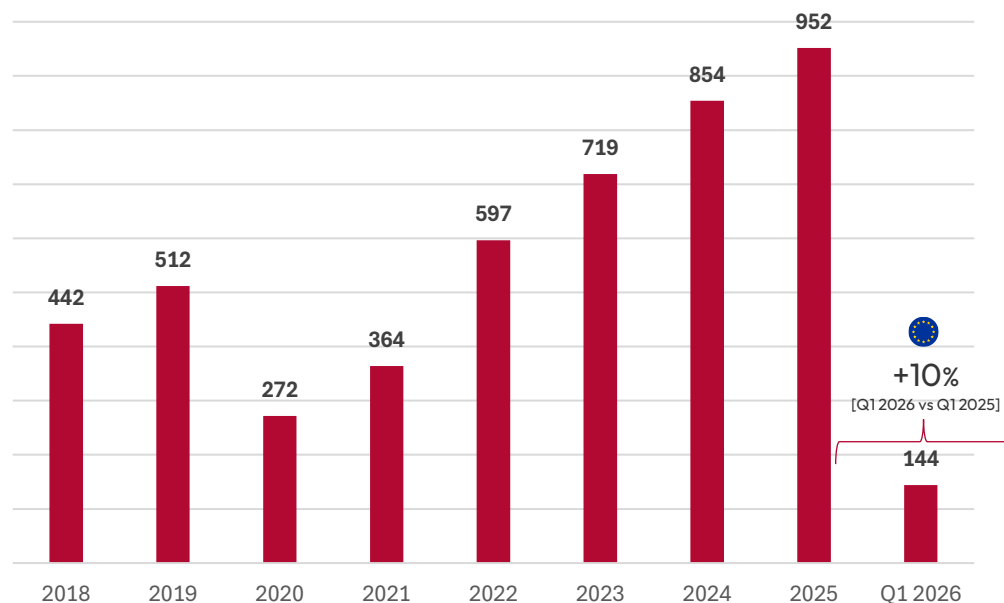
Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

Alloggi per brevi soggiorni

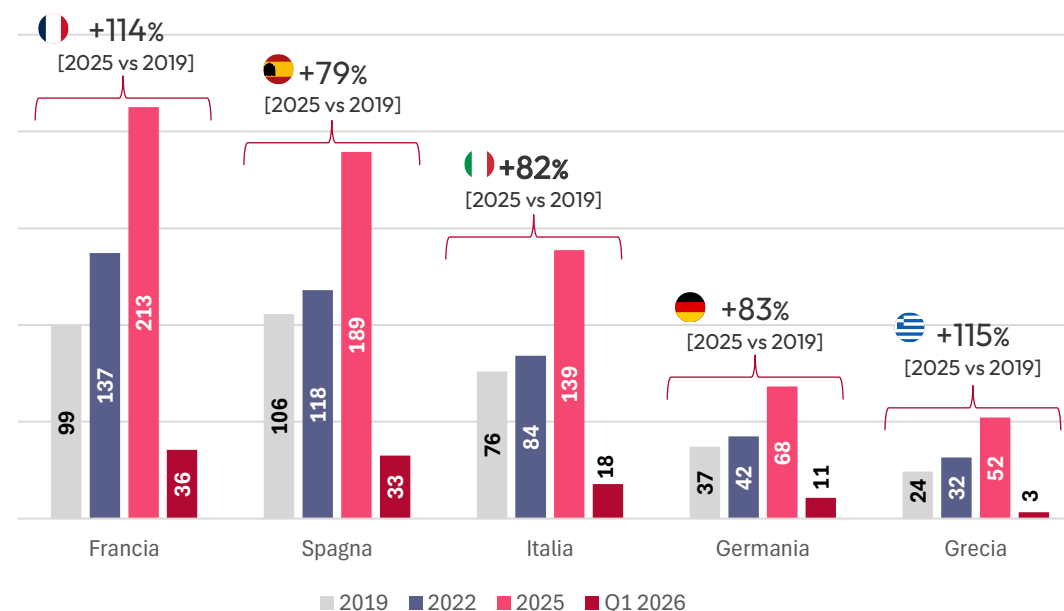
CRESCITA CHE SFIORA IL 10% DEL TURISMO LEGATO ALLE PIATTAFORME DIGITALI NEI PRIMI TRE MESI DEL 2026.

In U.E., tra gennaio e marzo 2026, sono stati registrati oltre 144 milioni di pernottamenti in strutture ricettive prenotate le tre principali piattaforme online: +10% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'Italia, al 2025, emerge come il terzo mercato U.E. per numero di pernottamenti, davanti a Germania e Grecia, ma ancora lontana da Spagna e Francia, che occupano stabilmente le prime due posizioni. Il dato trimestrale si inserisce in una più tendenza di crescita dei pernottamenti «short-stay accommodation», che esclusivamente nel biennio pandemico 2020-2021, ha subito una contrazione.

PERNOTTAMENTI NELL'U.E.*
[2018- Q1 2026, milioni di pernottamenti]



PERNOTTAMENTI NEI PRIMI CINQUE MERCATI U.E.*
[2019 - Q1 2026, milioni di pernottamenti]



*Strutture ricettive prenotate tramite Airbnb, Booking ed Expedia, in virtù di accordi di condivisione dei dati stipulati nel 2020

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Eurostat

I mercati principali per lo short rent

CRESCITA CHE SFIORA IL 10% DEL TURISMO LEGATO ALLE PIATTAFORME DIGITALI NEI PRIMI TRE MESI DEL 2026.

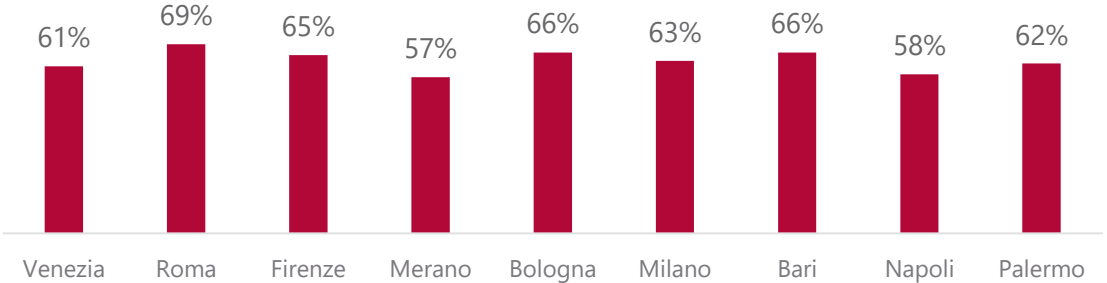
Venezia e Roma emergano come le città con i profitti medi più alti in riferimento a interi appartamenti, grazie a prezzi elevati per notte e un’ottima occupancy. Roma e Milano mantengono buoni volumi e solidi risultati economici, con oltre 170 notti medie prenotate l’anno.

Città	Totale annunci - Luglio 2026
Venezia	8.386
Roma	30.102
Firenze	11.939
Merano	406
Bologna	4.336
Milano	20.385
Bari	3.576
Napoli	8.413
Palermo	6.494

PREZZO MEDIO PER NOTTE [€, 2024]



OCCUPANCY [% , 2024]



REDDITO MEDIO STIMATO [€, ultimi 12 mesi]

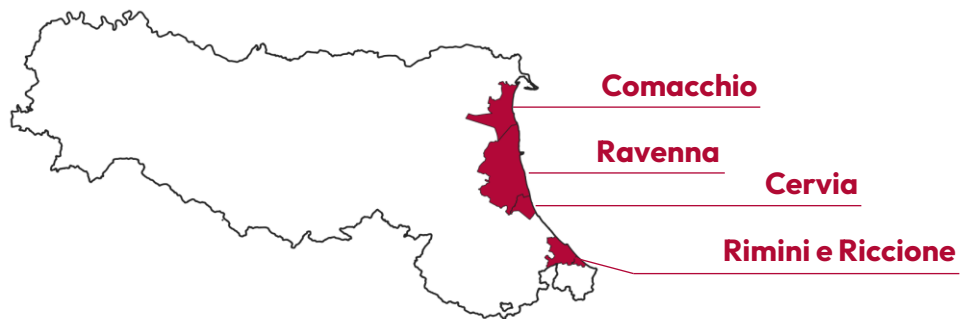


Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati AirDNA

Località marittime (estratto da seconde case)

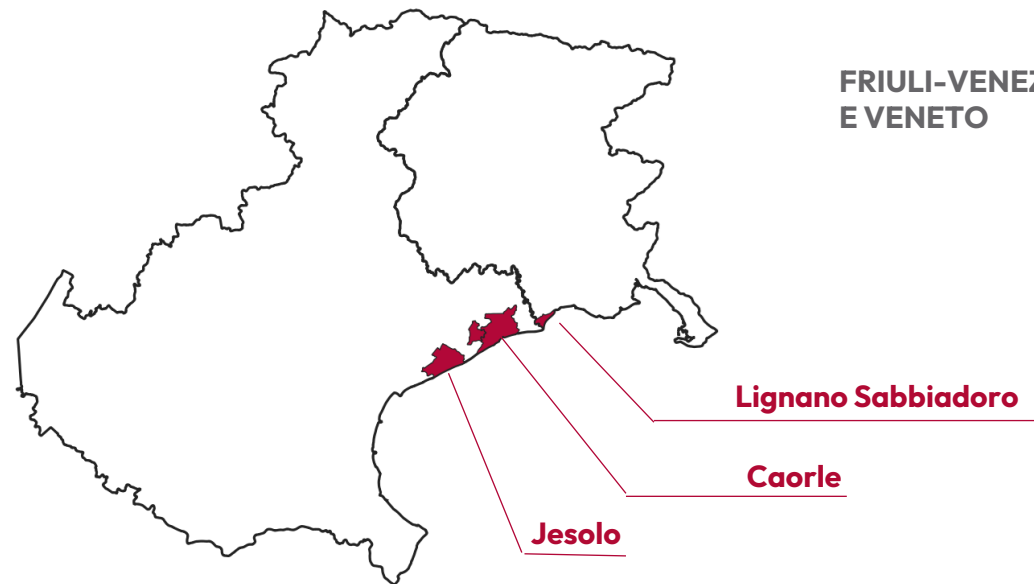
FOCUS EMILIA-ROMAGNA, VENETO E FRIULI-VENEZIA GIULIA

EMILIA-ROMAGNA



Comune	NTN 2025	Var % NTN 25/24	Range di prezzo	Var % prezzo medio H1 26/25
Cervia	740	+4%	2.850 € - 5.000 €	+1%
Comacchio	1.328	+8%	1.650 € - 2.550 €	+3%
Ravenna	2.991	+8%	1.650 € - 2.650 €	+2%
Riccione	493	-14%	3.350 € - 5.300 €	+7%
Rimini	2.001	+1%	2.400 € - 3.600 €	+3%

FRIULI-VENEZIA GIULIA
E VENETO



Comune	NTN 2025	Var % NTN 25/24	Range di prezzo	Var % prezzo medio H1 26/25
Caorle	594	+1%	2.700 € - 4.450 €	+9%
Jesolo	1.249	-12%	3.300 € - 5.250 €	+8%
Lignano Sabbiadoro	657	-2%	3.150 € - 4.550 €	+5%

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

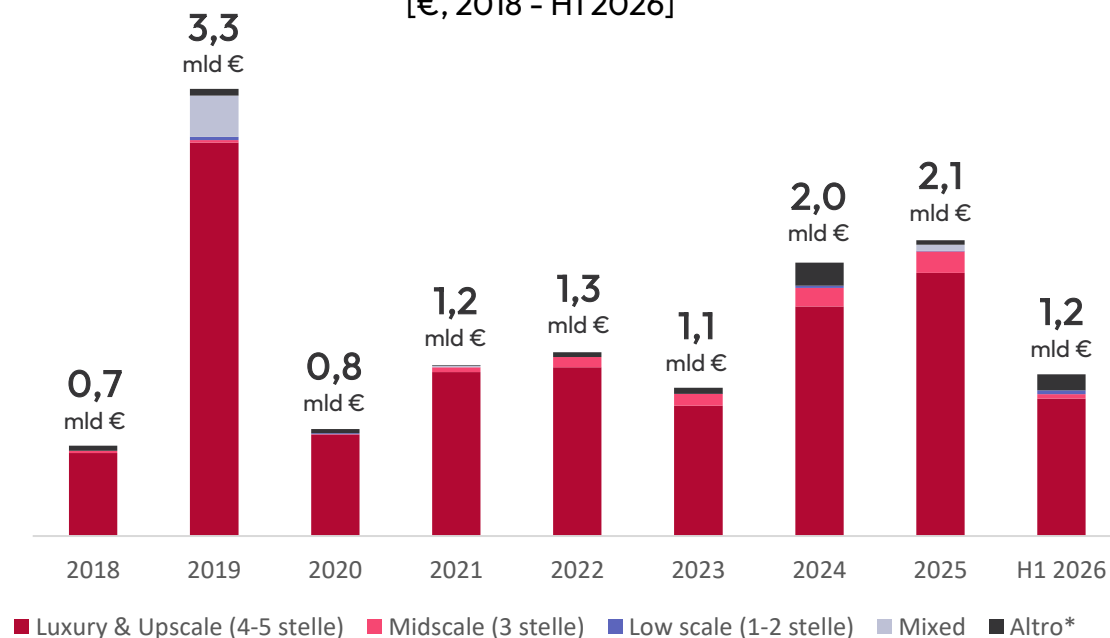
Focus hospitality

NONOSTANTE UNA LIEVE FLESSIONE, LA DOMANDA SI CONFERMA SOLIDA

L'Hospitality consolida il proprio ruolo strategico con poco meno di 1,2 miliardi di euro investiti; 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 ad essere le categorie più ricercate dagli investitori (circa l'85% del volume investito nel settore ha riguardato strutture a 4 e 5 stelle).

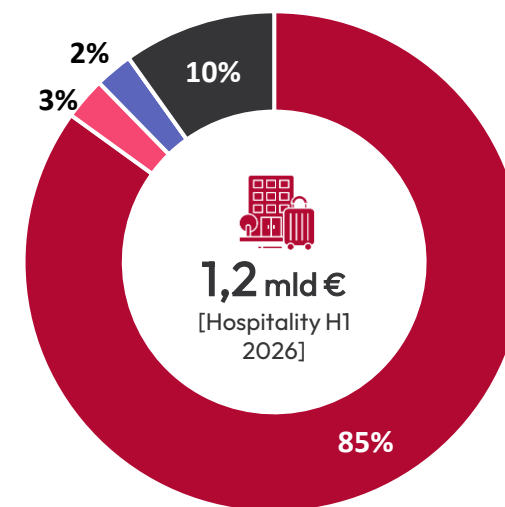
VOLUMI INVESTITI IN HOSPITALITY PER CATEGORIA

[€, 2018 - H1 2026]



INVESTIMENTI HOSPITALITY PER CATEGORIA

[Italia - H1 2026, %]



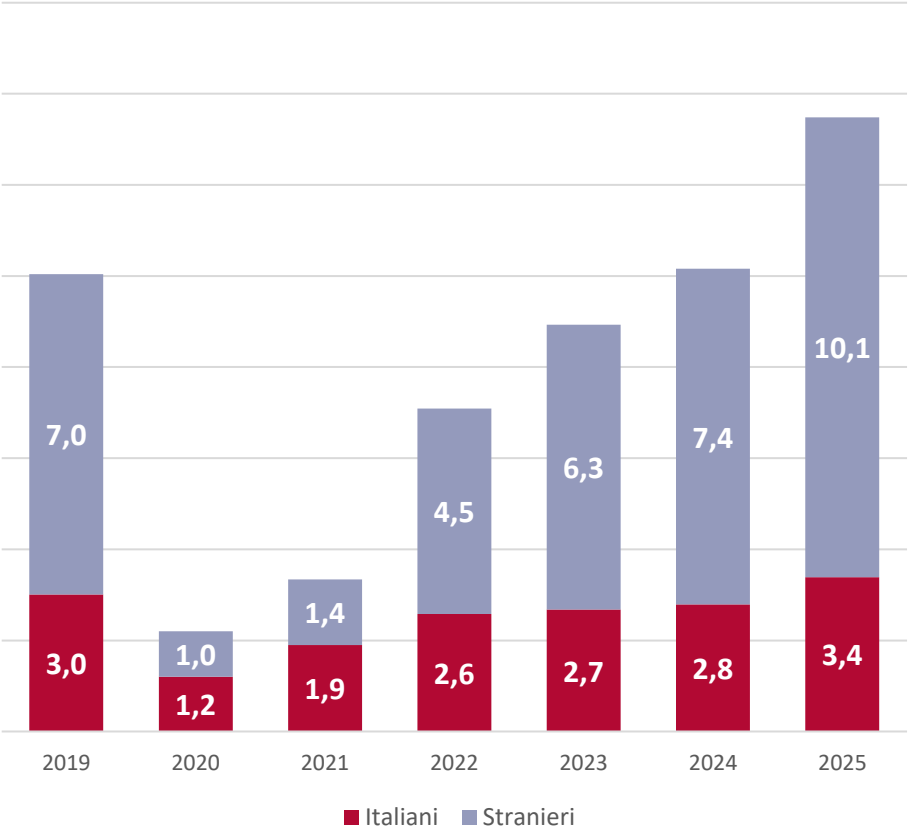
*Include: ostelli, campeggi e villaggi turistici

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

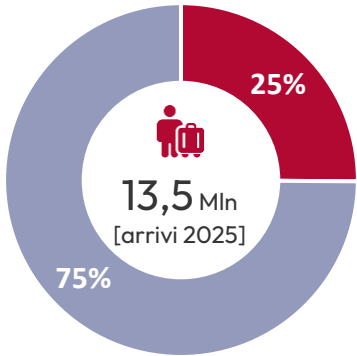
Roma (estratto da Primary Location)

2025 ANNO RECORD PER LA CAPITALE, DECISA CRESCITA DELLA PERMANENZA MEDIA DEI STRANIERI

ANDAMENTO ARRIVI A ROMA
[2019 – 2025, milioni di persone]



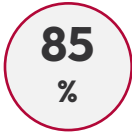
DOMANDA TURISTICA
[2025]



PROVENIENZA STRANIERI
Stati Uniti, Regno Unito e Spagna



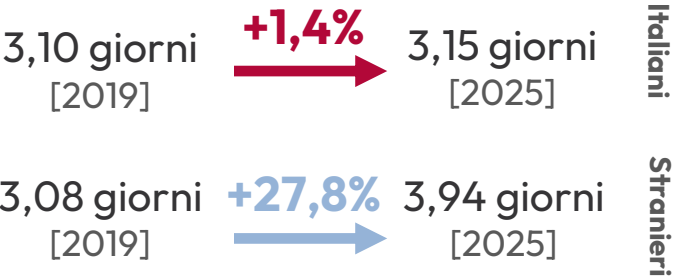
OCCUPANCY*



ADR*



PERMANENZA MEDIA



NUMERO ALBERGHI PER CATEGORIA

STELLE	STRUTTURE
★★★★★★	98 (6%)
★★★★★	472 (28%)
★★★★	651** (38%)
★★★	292 (17%)
★	195 (11%)

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat e STR-Costar

*Giugno 2026, ADR, riferito a 4 stelle

**RTA include

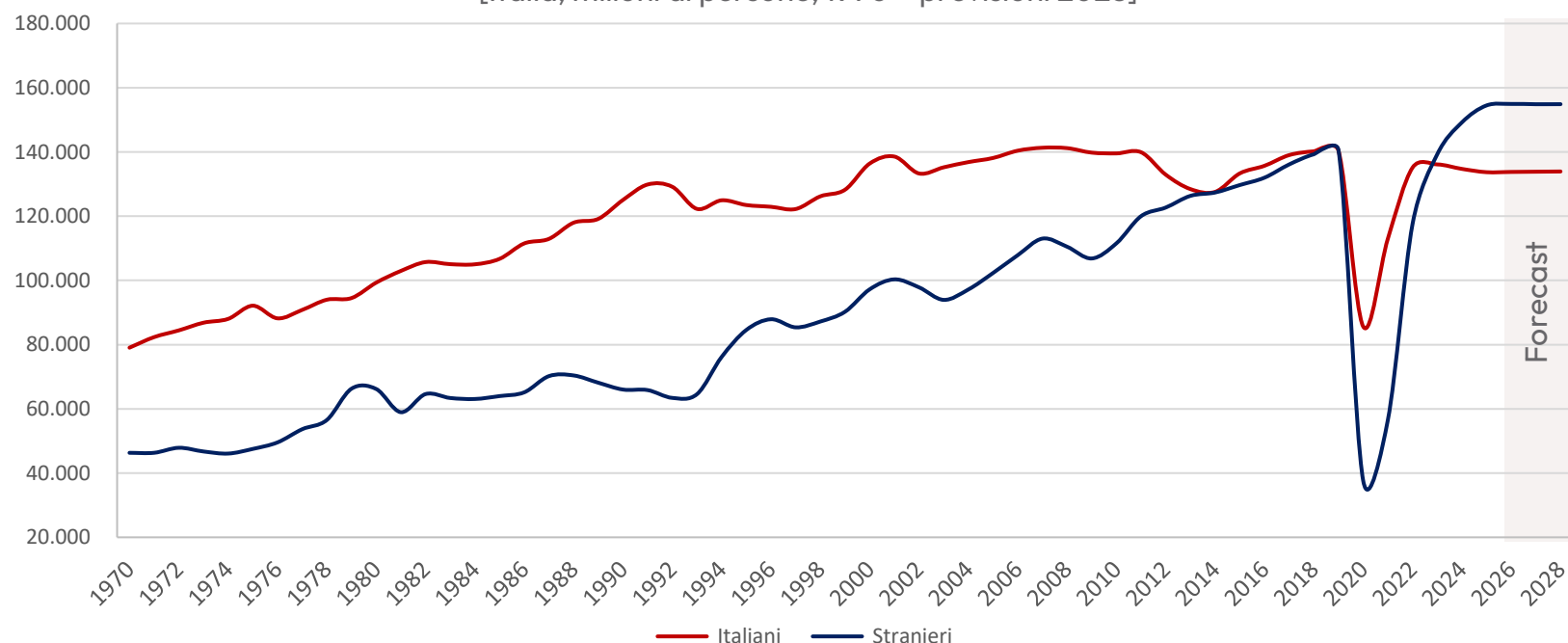
Previsioni sul settore turistico

CONSOLIDAMENTO DELLE PRESENZE DOPO IL RECORD DEL 2025

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 2028. 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 2028]



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
2025	-0,8%	3,5%	1,0%
2026	-0,7%	3,9%	1,7%
2027	-0,6%	3,8%	1,7%
2028	-0,6%	3,8%	1,7%

Anno	Var Residenti 2019	Var non Residenti 2019	Var totale 2019
2025	-5%	10%	2%
2026	-5%	10%	3%
2027	-5%	10%	3%
2028	-5%	10%	3%

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.

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

Hospitality Snapshot H1 2026

Contattaci per il Report Completo

RESEARCH & DATA INTELLIGENCE

La divisione Research & Data Intelligence di Patrigest | Gabetti Group, 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.

È 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.

“Costruire valore significa
anticipare il cambiamento
e trasformarlo in opportunità.”

ADVISORY



Contenuto del Report Completo

01

Executive summary

02

Scenario internazionale

03

Il turismo in Italia

04

Il comparto alberghiero

05

Il comparto extra-alberghiero

06

Il mercato delle seconde case

07

Investimenti hospitality

08

Le primary location

09

Le "trending" location

10

Le previsioni per il settore

11

L'impatto climatico



Advisory. Research. Valuation.
Gabetti Group >



Research & Data Intelligence – Patrigest



Via Bernardo Quaranta, 40, 20139 Milano



research@patrigest.it

Giulia Sanna

Head of Research & Data Intelligence

Francesco Cosentino

Research Analyst

Diana Ferrari

Research Analyst

Ilario Ambrosini

Research Analyst

Coordinamento Scientifico

Luca Dondi dall'Orologio

Amministratore Delegato

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. 2026

