

YR 2025



Report **Hospitality**



Il Mercato **Hospitality** in **Italia** - 2025

Dinamiche di investimento nel settore alberghiero

Mercato in crescita moderata: maggiore diffusione dei capitali e rafforzamento del segmento *mid-market*.

Nel 2025 il mercato degli investimenti immobiliari nel comparto Hospitality in Italia ha raggiunto volumi complessivi pari a circa 2,1 miliardi di euro, in crescita del 5,4% rispetto al 2024.

La dinamica delle transazioni evidenzia un incremento contenuto del numero di operazioni (+3,4% YoY) e una sostanziale stabilità del *ticket* medio, mentre il *ticket* mediano registra un aumento significativo (+9,1%), indicando una maggiore incidenza delle operazioni di dimensione intermedia.

La riduzione del peso dei principali *deal* sul totale dei volumi investiti suggerisce una distribuzione del capitale meno concentrata rispetto all'anno precedente.

Nel complesso, il comparto continua a esprimere livelli di liquidità significativi, sostenuti da una base di investitori ampia e diversificata.

Hospitality Italia – 2025 | Key Figures

€ 2,1 mld

Volumi investiti (+5,4% YoY)

92 deal

Numero operazioni (+3,4%)

+9,1%

Crescita *ticket* mediano

31%

Quota Top 5 deal (in riduzione)

Volumi investiti e struttura del mercato

L'analisi della composizione degli investimenti evidenzia una distribuzione articolata delle operazioni per classe dimensionale:

- presenza di operazioni superiori a 100 milioni di euro;
- quota significativa di deal tra 50 e 100 milioni;
- diffusione di transazioni tra 10 e 50 milioni.

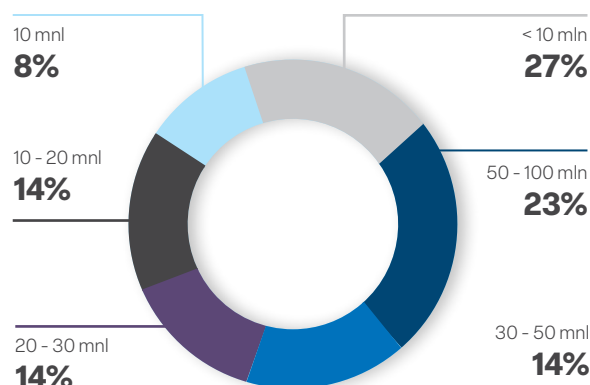


Figura 1: Volumi investiti nel comparto per dimensione del ticket

L'incremento del *ticket* mediano, unito alla riduzione della concentrazione dei volumi sui principali *deal*, segnala una maggiore profondità del segmento *mid-market*.

Le strategie risultano prevalentemente orientate verso profili *core* e *core-plus*, con la presenza di operazioni *value-add* associate a programmi di riqualificazione e riposizionamento.

| KPI | 2024 | 2025 | Var. % |
|--------------------------|--------|--------|--------|
| Volumi investiti (€ mln) | 1.992 | 2.099 | 5,40% |
| Numero di deal | 89 | 92 | 3,40% |
| Ticket medio (€ mln) | 22,4 | 22,8 | 1,90% |
| Ticket mediano (€ mln) | 11,0 | 12,0 | 9,10% |
| Quota Top 5 deal | 33,30% | 31,30% | ↓ |
| Quota Top 10 deal | 49,30% | 47,30% | ↓ |

Tabella 1: KPI 2024 e 2025 a confronto

Dinamica temporale degli investimenti

Nel 2025 l'attività di investimento risulta concentrata nella prima parte dell'anno, con oltre la metà dei volumi complessivi transati nel primo semestre.

Il rallentamento osservato nel terzo trimestre è seguito da una ripresa nel quarto trimestre, configurando un profilo annuale più distribuito rispetto al 2024.

L'andamento temporale conferma la continuità dell'interesse degli investitori verso il comparto, pur in

presenza di tempistiche decisionali più articolate nella parte centrale dell'anno.

| ANNO | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |
|-----------------------|-----|-----|-----|-----|
| 2024 – Volumi (€ mln) | 212 | 554 | 439 | 788 |
| 2025 – Volumi (€ mln) | 642 | 729 | 230 | 499 |

Tabella 2: Distribuzione degli investimenti per trimestre

Distribuzione geografica

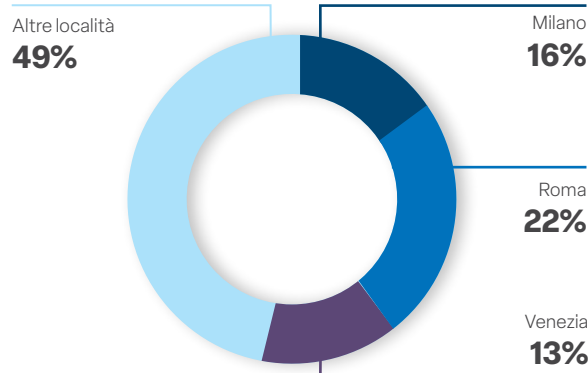
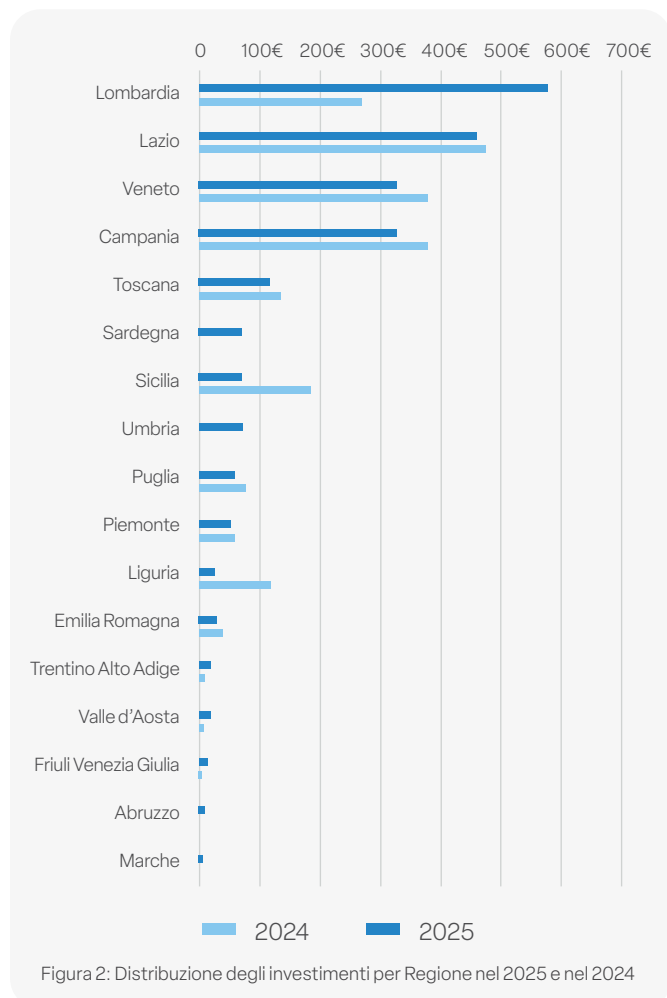
A livello regionale:

- **Lombardia** si conferma il principale mercato per volumi investiti;
- **Campania** evidenzia una crescita dell'attività;
- **Veneto e Sicilia** registrano una contrazione su base annua.

A livello urbano:

- **Roma** mantiene la leadership per volumi complessivi;
- **Milano** registra un aumento dell'attività, riducendo il divario con la Capitale;
- **Venezia** si conferma tra i principali poli di attrazione degli investimenti.

Le principali destinazioni *leisure* consolidate continuano ad attrarre capitali nonostante la limitata disponibilità di asset.



Provenienza del capitale

Nel 2025 si osserva un rafforzamento della componente domestica, che rappresenta circa la metà dei volumi complessivi investiti.

Permane tuttavia un interesse significativo da parte di investitori internazionali, in particolare europei e statunitensi, prevalentemente focalizzati su *asset upper-upscale e luxury*.

Asset e strategie di investimento

Il segmento alberghiero tradizionale continua a rappresentare la quota prevalente dei volumi investiti.

Nel corso dell'anno si rilevano:

- continuità delle strategie core su asset *prime*;
- presenza di operazioni strutturate sotto forma di *share deal* e transazioni corporate;
- interesse selettivo per iniziative di riqualificazione e *repositioning*.

Il mercato evidenzia la coesistenza di strategie difensive e opportunistiche, con attenzione crescente alla capacità degli asset di generare performance operative stabili.

Outlook

Nel medio termine il comparto Hospitality continua a rappresentare uno dei segmenti di maggiore interesse nel mercato immobiliare italiano.

L'attrattività del settore rimane strettamente correlata:

- alla qualità e alla localizzazione degli asset;
- alla capacità di generare flussi operativi sostenibili;
- all'evoluzione delle condizioni di accesso al capitale.

Nota metodologica

Il presente documento è basato su elaborazioni del Centro Studi Gruppo IPI su database proprietario e fonti di mercato ritenute attendibili.

Le informazioni hanno finalità esclusivamente informative e possono essere soggette a revisione.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

Silvana Grella

Responsabile Centro Studi Gruppo IPI

centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Le informazioni contenute nel presente documento derivano da fonti ritenute attendibili e da elaborazioni del Centro Studi. I dati rappresentano evidenze di mercato disponibili alla data di pubblicazione e possono essere soggette a successive revisioni. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.



IPI S.p.A.

Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino

T. 011 4277111

ipi-spa.com