



Comunicato stampa

Investimenti immobiliari corporate: Q1 2026 solido e selettivo. Il capitale si concentra su *trophy asset* e comparti emergenti

Torino, 13 aprile 2026 - Nel primo trimestre del 2026 il mercato immobiliare corporate italiano registra un volume complessivo di investimenti pari a **2,8 miliardi di euro**, confermando una buona tenuta dell'attività in un contesto internazionale caratterizzato da elevata incertezza geopolitica ed energetica.

Il dato restituisce un mercato che, pur in una fase di maggiore cautela, continua ad attrarre capitali su un ampio spettro di asset class, con una crescente polarizzazione verso prodotti prime e operazioni di elevata qualità.

Operazioni core e *trophy*: driver dei volumi

Il primo trimestre 2026 è stato sostenuto da un numero limitato ma significativo di operazioni di grande dimensione, prevalentemente superiori ai **100 milioni di euro**, che hanno contribuito in modo determinante alla formazione dei volumi complessivi.

Tra queste si distinguono:

- il ***trophy asset* Palazzo Esedra a Roma**, immobile a **prevalente destinazione direzionale con componente retail**, che conferma la centralità del prodotto *office prime* nei CBD consolidati;
 - **Scalo Milano Outlet** che rafforza il posizionamento del *retail* organizzato tra i segmenti più liquidi del mercato;
 - il progetto del **Waterfront di Genova**, operazione che rilancia il capoluogo ligure nel panorama dei grandi investimenti e rappresenta un caso emblematico di **riqualificazione urbana integrata**;
 - il **portfolio RSA Aedifica nel Nord Italia**, strutturato in ***share deal***, che evidenzia il crescente peso del comparto *healthcare*;
 - il ***trophy asset* di via Dante 17 a Milano** (*office* e *retail*), che conferma la centralità delle *location prime* milanesi nelle strategie di allocazione del capitale.
-



Queste operazioni delineano un mercato in cui la liquidità si concentra su *asset* iconici, ben posizionati, capaci di garantire stabilità dei flussi e prospettive di valorizzazione nel medio periodo.

Retail e hospitality in evidenza, office sempre più selettivo

A livello settoriale, il *retail* si conferma la prima *asset class* del trimestre, seguita da *hospitality* e *office*, in un contesto di maggiore diversificazione rispetto al passato.

Il *retail* beneficia di un rinnovato interesse per *asset* dominanti e *format* consolidati, mentre l'*hospitality* continua a intercettare capitali grazie alla solidità dei fondamentali turistici e alle opportunità di riposizionamento.

Nel comparto *office* si rafforza una dinamica già evidente negli ultimi trimestri: il capitale si concentra su immobili *prime* e *trophy*, mentre il prodotto secondario fatica ad attrarre interesse, determinando una crescente polarizzazione del mercato.

Healthcare e alternative: driver strutturali di crescita

Un elemento distintivo del trimestre è rappresentato dalla crescente rilevanza delle *asset class healthcare e alternative* che, complessivamente, superano i **400 milioni di euro**.

Il *deal* sul **portfolio RSA Aedifica** rappresenta un indicatore chiaro della progressiva istituzionalizzazione del comparto *healthcare*, sostenuto da *driver* demografici di lungo periodo e da un interesse crescente da parte di investitori internazionali.

Parallelamente, si osserva un rafforzamento degli investimenti in *asset* alternativi, con particolare riferimento a:

- **data center**, legati ai processi di digitalizzazione e alla domanda di infrastrutture tecnologiche;
- **self storage**, con portafogli localizzati prevalentemente nel Nord Italia, che intercettano nuove esigenze di gestione dello spazio.

Questi segmenti si configurano sempre più come leve di diversificazione all'interno delle strategie di investimento.

Share deal e sofisticazione del mercato

Il trimestre evidenzia inoltre una crescente incidenza delle operazioni strutturate come **share deal**, in particolare nei comparti *healthcare* e alternative.

Si tratta di un segnale rilevante di evoluzione del mercato italiano, che si avvicina progressivamente agli *standard* internazionali, con una maggiore attenzione alla struttura societaria e finanziaria dell'operazione oltre che al singolo *asset*.



“Il primo trimestre 2026 conferma un mercato immobiliare *corporate* italiano solido, ma sempre più selettivo. In una fase caratterizzata da elevata incertezza, il capitale si concentra su *asset prime*, *trophy* e su comparti con *driver* strutturali chiari, come *healthcare* e alternative. Allo stesso tempo, osserviamo una crescente sofisticazione delle operazioni, con un ruolo sempre più rilevante degli *share deal* e delle piattaforme di investimento. Si tratta di un’evoluzione fisiologica, che riflette la maturità raggiunta dal mercato e il progressivo allineamento agli standard europei”, dichiara **Silvana Grella, Responsabile Centro Studi IPI.**

Outlook

Nel breve periodo, il mercato continuerà a essere influenzato dal contesto macroeconomico e geopolitico, con possibili effetti sui tempi di esecuzione delle operazioni e sulla propensione al rischio degli investitori.

Tuttavia, i fondamentali del mercato italiano restano solidi. In questo scenario, è attesa una prosecuzione dell’attività di investimento, con una ulteriore concentrazione su *asset* di elevata qualità, operazioni strutturate e segmenti caratterizzati da *driver* di lungo periodo.

Contatti

Silvana Grella

Responsabile Centro Studi Gruppo IPI
centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Alessandro Bonichi

Chief Marketing Officer
a.bonichi@ipi-spa.com

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59
Torino

IPI è un gruppo specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI presta tutti i servizi al real estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, consulenza, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato. IPI è anche una investment company con patrimonio immobiliare proprio di oltre 210 milioni di euro.

Fanno parte del Gruppo IPI i seguenti brand: IPI Management Services, con le controllate IPI Engineering ed IPI Condominium, è tra le principali società in Italia indipendenti di servizi immobiliari. IPI Agency è la società dedicata all’attività di agency e brokerage, con filiali a Torino, Milano, Genova, Firenze, Bologna, Padova, Roma, Napoli e Bari. NEXTTO Polo Uffici Lingotto e Lingotto 2000 gestiscono rispettivamente gli spazi ad uso direzionale e i parcheggi dello storico edificio torinese. Lingotto Hotels gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali due esclusive strutture ricettive.