



Comunicato stampa

Investimenti immobiliari: oltre 7,2 miliardi nel primo semestre 2026

Retail prima asset class con il 32% degli investimenti. Forte accelerazione nel secondo trimestre e crescente interesse per sviluppo, rigenerazione urbana e infrastrutture tecnologiche. Secondo il Centro Studi del Gruppo IPI, la crescita dei volumi conferma l'avvio di un ciclo, guidato da qualità e trasformazione.

Torino, 21 luglio 2026 - Il mercato italiano degli investimenti immobiliari *corporate* chiude il primo semestre del 2026 con **7,24 miliardi di euro di investimenti**, in crescita del **31,3% rispetto allo stesso periodo del 2025**. Un risultato che conferma il ritorno della liquidità sul mercato e il progressivo consolidamento del ciclo immobiliare avviatosi dopo la fase di rallentamento indotta dall'aumento del costo del capitale e dall'incertezza macroeconomica.

Secondo il nuovo report del **Centro Studi Gruppo IPI**, tuttavia, il dato quantitativo rappresenta soltanto una parte del fenomeno. Se da un lato il mercato è tornato a crescere, dall'altro emerge con chiarezza una trasformazione nelle logiche di investimento. Gli operatori ricercano sempre più opportunità capaci di generare valore attraverso sviluppo, riposizionamento, rigenerazione urbana e trasformazione funzionale degli *asset*, superando progressivamente un approccio focalizzato sulla sola acquisizione di immobili stabilizzati.

“Il primo semestre del 2026 non racconta soltanto una ripresa dei volumi di investimento. L'analisi delle operazioni evidenzia un cambiamento strutturale nel modo in cui il capitale interpreta il mercato immobiliare. Gli investitori ricercano sempre meno immobili da



acquistare e gestire passivamente e sempre più opportunità di trasformazione, sviluppo e valorizzazione. In questo contesto qualità degli *asset*, sostenibilità e capacità di generare valore nel tempo stanno diventando i principali fattori di selezione degli investimenti. È questo, a nostro avviso, il segnale più significativo dell'attuale fase evolutiva del mercato italiano", commenta **Silvana Grella, Head of Market Analysis and Research**.

Un mercato più diversificato e meno dipendente dai comparti tradizionali

Con **2,33 miliardi di euro investiti**, il **Retail** si conferma la principale *asset class* del semestre, rappresentando il **32% dei volumi complessivi**. Seguono **Logistica** (1,26 miliardi di euro), **Hospitality** (1,16 miliardi), **Office** (709 milioni) e **Living** (688 milioni).

La distribuzione degli investimenti conferma un mercato sempre più articolato e diversificato, caratterizzato da una pluralità di strategie e di profili di rischio. Parallelamente si rafforza il ruolo degli *asset* alternativi, sostenuti dalla crescita dei **data center**, delle infrastrutture digitali e del **self storage**, comparti destinati ad assumere un peso crescente nelle allocazioni dei capitali istituzionali.

Il secondo trimestre concentra il 60% dei volumi

Tra gli elementi più rilevanti emersi dall'analisi del semestre figura la forte accelerazione registrata tra aprile e giugno, periodo che concentra circa il **60% degli investimenti complessivi**.

Le **185 operazioni concluse**, di cui **15 superiori ai 100 milioni di euro**, testimoniano il ritorno di una significativa capacità del mercato di assorbire operazioni di grande dimensione e complessità.

Tra le principali transazioni figurano l'acquisizione delle quote dell'immobile di **Via Montenapoleone 8 a Milano**, il portafoglio **Project RUN** nel comparto logistico, lo sviluppo di un importante **Data Center nel Nord Italia**, **Palazzo Esedra a Roma** e **Scalo Milano Outlet & More**. Operazioni che, per tipologia e profilo strategico, rappresentano efficacemente la crescente varietà delle opportunità ricercate dagli investitori.



Qualità e valorizzazione guidano le strategie di investimento

L'analisi del Centro Studi del Gruppo IPI evidenzia come il mercato stia progressivamente evolvendo verso modelli di investimento più selettivi e orientati alla creazione di valore. Cresce il peso di operazioni strutturate quali ***forward funding, share deal, sale & lease back***, iniziative di sviluppo e programmi di rigenerazione urbana, a conferma di una maggiore propensione degli operatori ad assumere rischi misurati in cambio di prospettive di rendimento superiori.

Parallelamente aumenta l'attenzione per immobili caratterizzati da elevati *standard* qualitativi, solide credenziali ESG e concrete possibilità di valorizzazione futura. Una dinamica che attraversa tutte le principali *asset class* e contribuisce a ridefinire il ruolo del *real estate*, sempre più considerato una leva di trasformazione economica, urbana e infrastrutturale.

Mercato internazionale, ma con un ruolo crescente del capitale domestico

Il semestre conferma la forte attrattività del mercato italiano nei confronti degli investitori internazionali. Accanto alla significativa presenza del capitale italiano, il report registra una rilevante partecipazione di operatori provenienti dagli Stati Uniti, dal Medio Oriente e dai principali Paesi europei.

Più che la provenienza geografica dei capitali, il dato che emerge dall'analisi è la convergenza verso strategie accomunate dalla ricerca di qualità, resilienza e potenziale di valorizzazione degli *asset*, elementi che oggi rappresentano il principale criterio di selezione degli investimenti.

Outlook: prosegue il nuovo ciclo, ma sarà guidato dalla qualità

Per la seconda parte dell'anno il Centro Studi del Gruppo IPI prevede il proseguimento dell'attività di investimento, in un contesto che rimarrà influenzato dall'evoluzione dei tassi di interesse e dalle persistenti incertezze geopolitiche. La liquidità disponibile continuerà a concentrarsi sugli immobili *prime*, sui progetti di rigenerazione urbana, sul *living* istituzionale,



sui *data center* e sulle infrastrutture tecnologiche. In un mercato tornato a crescere, saranno tuttavia qualità degli *asset*, sostenibilità dei progetti e capacità di intercettare i principali *trend* di trasformazione economica e urbana a determinare le maggiori opportunità di investimento.

La crescita dei volumi appare quindi come il segnale più visibile di una trasformazione più profonda: l'ingresso del mercato immobiliare italiano in una fase più matura, nella quale la creazione di valore, più che la semplice detenzione degli immobili, diventa il principale motore delle strategie di investimento.

Contatti

Silvana Grella

Head of Market Analysis and Research
centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Alessandro Bonichi

Chief Marketing Officer & Press Area
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.
