



Comunicato stampa

IPI: investimenti immobiliari per oltre 10 miliardi nel Q3 2026

Il mercato italiano degli investimenti immobiliari supera i 10 miliardi di euro nei primi nove mesi del 2026, segnando un nuovo record per il periodo nonostante il rialzo dei tassi. Secondo le analisi del Centro Studi Gruppo IPI, nel terzo trimestre gli investimenti raggiungono 2,75 miliardi di euro (+12%), con l'Hospitality in testa per volumi (28%), seguita dalla Logistica. A sostenere il mercato sono soprattutto i capitali esteri, pari a circa il 72% degli investimenti, e la ricerca di rendimenti legati a redditi indicizzati.

Torino, 20 ottobre 2026 - Il mercato italiano degli investimenti immobiliari *corporate* chiude i primi nove mesi del 2026 con oltre 10 miliardi di euro di investimenti, in **crescita del 26%** rispetto allo stesso periodo del 2025 e al livello più alto mai registrato per il periodo. Nel solo terzo trimestre sono stati investiti **2,75 miliardi di euro**, il 12% in più rispetto al terzo trimestre 2025.

Il risultato assume particolare rilievo alla luce del contesto macroeconomico: l'inflazione è risalita al 4,2% a settembre per effetto dei rincari energetici, la BCE ha alzato i tassi due volte, a giugno e a settembre, e il rendimento del BTP decennale supera il 4,6%. Il mercato ha assorbito l'aumento del costo del capitale grazie a una forte presenza di investitori internazionali e a operazioni con un'elevata componente di *equity*.

"Il terzo trimestre conferma la tenuta del mercato in uno scenario più difficile di quello di inizio anno. Con i tassi di nuovo in rialzo, gli investitori privilegiano gli immobili capaci di proteggere il rendimento dall'inflazione: hotel di alta gamma, logistica e retail con canoni indicizzati. Il capitale estero, che vale oltre il 70% dei volumi, continua a considerare l'Italia un mercato di qualità, in particolare nel segmento trophy. La sfida dei prossimi mesi sarà la convergenza tra prezzi richiesti e offerti, soprattutto per gli asset non core" commenta **Silvana Grella, Head of Market Analysis and Research** del Centro Studi Gruppo IPI.



Hospitality e Logistica guidano il terzo trimestre

Con 774 milioni di euro, l'**Hospitality** è la prima *asset class* del **trimestre** (28% dei volumi), oltre tre volte il dato del terzo trimestre 2025. Seguono **Logistica** (710 milioni, +72%), **Retail** (493 milioni), **Uffici** (379 milioni, +50%) e **Living** (188 milioni).

Tra le principali operazioni del trimestre figurano un portafoglio di quattro centri commerciali tra Sicilia, Campania, Piemonte e Puglia, Villa Certosa a Porto Rotondo che verrà convertita in una struttura *leisure*, il Lake Como Edition a Cadenabbia (CO), Torre Diamante a Milano (*share deal* di BNP Paribas), e il portafoglio logistico Project Golden Collection. Operazioni che confermano l'interesse per il *leisure* di alta gamma, per i centri commerciali dominanti e per gli immobili di qualità.

Nei nove mesi **Retail** primo comparto, quasi raddoppiano **Living** e asset alternativi

Nei primi **nove mesi** il **Retail** si conferma la principale *asset class* con 2,83 miliardi di euro (28%), sostenuto dall'acquisizione delle quote di via Montenapoleone 8 a Milano. Seguono **Hospitality** (1,99 miliardi), **Logistica** (1,96 miliardi), **Uffici** (1,09 miliardi) e **Living** (876 milioni, +94%). Gli *asset* alternativi superano i 650 milioni di euro, più del doppio rispetto allo stesso periodo del 2025, trainati dai *data center*.

Le 284 operazioni concluse nei nove mesi, di cui una ventina superiori ai 100 milioni di euro, confermano la capacità del mercato di assorbire transazioni di grande dimensione e complessità.

Milano concentra il 36% degli investimenti dei nove mesi (3,64 miliardi di euro), Roma il 10%. Nel terzo trimestre cresce il peso di Sud e Isole, con 567 milioni di euro, grazie a operazioni in Sardegna, Sicilia e Campania.

Strategie più strutturate per contenere il costo del capitale

Le **operazioni core** rappresentano il **40% dei volumi** dei nove mesi, mentre crescono *share deal* (22%), sviluppi, cambi di destinazione d'uso, *sale & lease back* e *forward purchase*.

In una fase di tassi crescenti, la struttura societaria delle operazioni e il ricorso all'*equity* diventano strumenti per contenere il costo del capitale, mentre la creazione di valore passa sempre più dalla trasformazione e dal riposizionamento degli *asset*.



Capitale estero a circa il 72% dei volumi

Gli **investitori internazionali** rappresentano circa il **72% dei volumi**, contro il 50% dello stesso periodo del 2025. Europa e Regno Unito (29%) e Stati Uniti (25%) affiancano il capitale domestico (28%), mentre Medio Oriente e Asia, con il 18%, sono protagonisti delle principali operazioni *trophy*.

Nel terzo trimestre emergono anche capitali asiatici, attivi nell'*hospitality* di lusso, a conferma della capacità del *real estate* italiano di attrarre investitori con strategie e orizzonti differenti.

Rendimenti *prime* stabili, premio al rischio in calo

Nel terzo trimestre i ***prime net yield*** restano sostanzialmente **invariati**: logistica 5,25%, uffici 4,00%, *high street* 3,20%, centri commerciali 6,50%. Con il BTP decennale al 4,61%, il rendimento netto di uffici *prime* e *high street* è ora inferiore a quello del titolo di Stato, mentre logistica e centri commerciali mantengono un premio positivo. Livelli sotto il BTP restano sostenibili solo in presenza di attese di crescita dei canoni.

Outlook: *pipeline* consistente, ma tempi e tassi restano decisivi

Con oltre 10 miliardi di euro nei nove mesi, il **2026** è già tra gli **anni più dinamici** della serie storica. Il quarto trimestre è storicamente il più intenso – negli ultimi cinque anni ha raccolto in media oltre un terzo dei volumi annui – e la *pipeline* monitorata è consistente e distribuita su più comparti, dalla logistica all'*hospitality*, dal *living* alle infrastrutture digitali.

Restano tuttavia incerti i tempi di chiusura: un possibile nuovo rialzo dei tassi a dicembre, l'andamento dei prezzi dell'energia e la distanza tra prezzi richiesti e offerti potrebbero spostare parte delle operazioni al 2027 e penalizzare in particolare gli uffici secondari e il retail *non prime*. L'esito dell'anno dipenderà quindi dal ritmo dei *closing* di fine anno.

La tenuta dei volumi in una fase di tassi crescenti conferma la maturità raggiunta dal mercato immobiliare italiano: a fare la differenza saranno sempre più la qualità degli asset e la capacità di generare redditi in grado di proteggere il valore dall'inflazione.



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.