

H1 2025



Report **Investimenti**



Investimenti Immobiliari in Italia nel primo semestre 2025

Settori in evoluzione e geografie emergenti

Nel **primo semestre del 2025**, il mercato immobiliare italiano ha evidenziato una progressiva maturazione, contraddistinta da un **consolidamento strutturale e da una crescente differenziazione settoriale e geografica**.

Le **strategie di investimento** sono sempre più orientate verso asset di elevata qualità e comparti caratterizzati da resilienza, con un approccio selettivo e allineato alle trasformazioni economiche, sociali e turistiche del Paese.

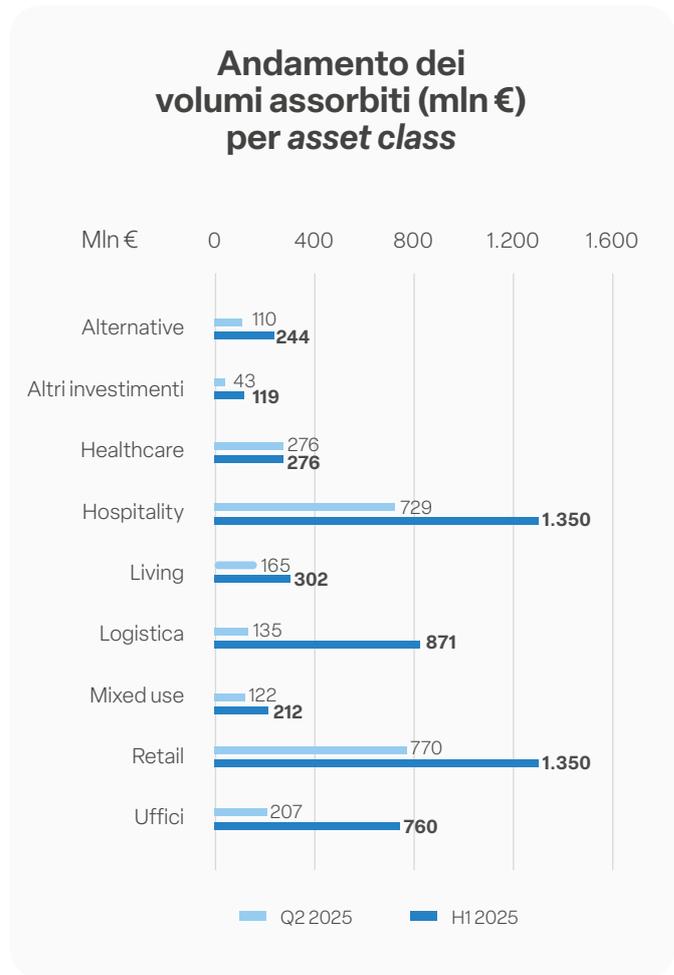
Il volume complessivo degli investimenti ha raggiunto circa **€5,48 miliardi**, di cui **€2,55 miliardi** nel solo secondo trimestre, evidenziando una crescita del **45%** rispetto al primo semestre 2024 e del **27%** rispetto alla media quinquennale. L'Italia si conferma un mercato attrattivo, con una componente di **capitale internazionale** pari al **52%** del totale investito nel primo semestre.

I segmenti **Hospitality** e **Retail** hanno inciso significativamente sul risultato complessivo, rappresentando circa il **50%** dei volumi. L'**espansione degli investimenti** ha interessato non solo i grandi poli urbani, ma anche territori ad elevato potenziale turistico e logistico, a conferma di una ridefinizione della mappa delle opportunità. Ogni *asset class* ha registrato segnali distinti di crescita, trasformazione o consolidamento, in un contesto in cui qualità e coerenza strategica rappresentano fattori chiave.

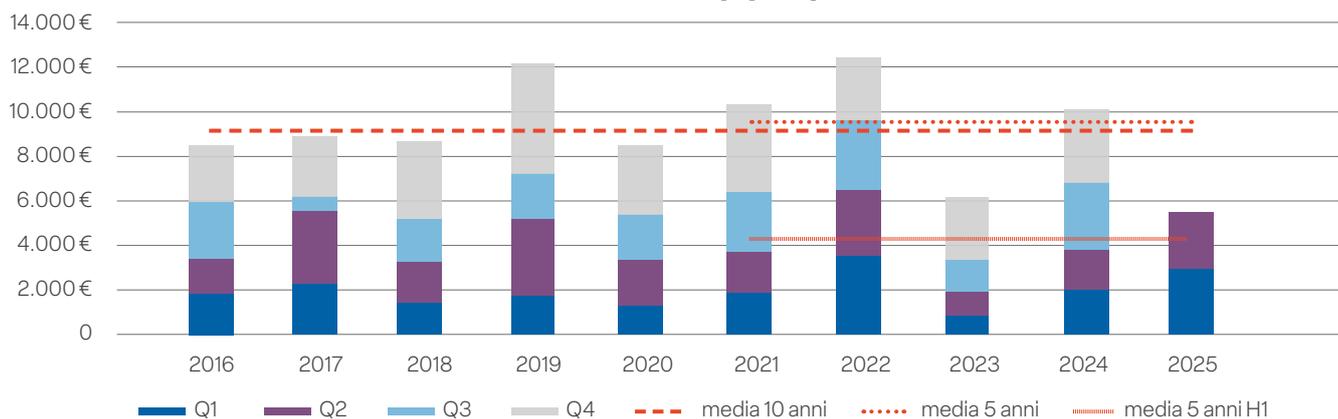
In un quadro macroeconomico complesso, **l'Italia** si mantiene in linea con le principali economie europee. Tuttavia, elementi strutturali come l'alto livello del debito pubblico e il costo del lavoro continuano a rappresentare criticità che incidono negativamente sulle prospettive di redditività e di attrattività del mercato.

Le incertezze legate al contesto macroeconomico e alla politica monetaria continueranno a influenzare, nel breve periodo, il *sentiment* degli operatori.

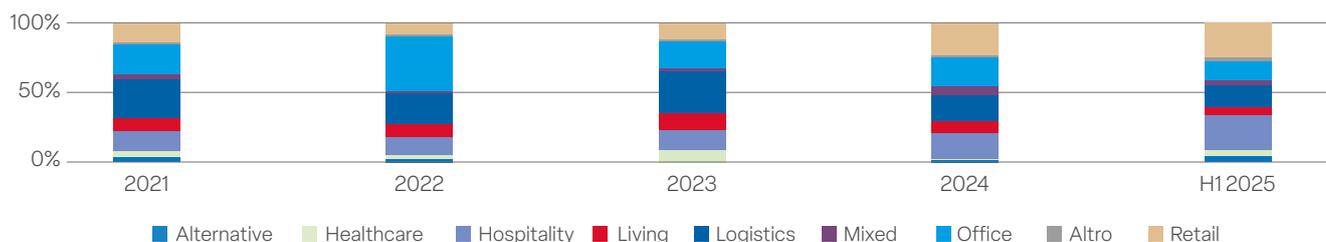
Per la **seconda metà dell'anno** si prevede il **proseguimento della ripresa degli investimenti**, con un *focus* crescente su interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione, e un progressivo ampliamento delle aree di interesse oltre le geografie consolidate.



Andamento dei take up per periodo



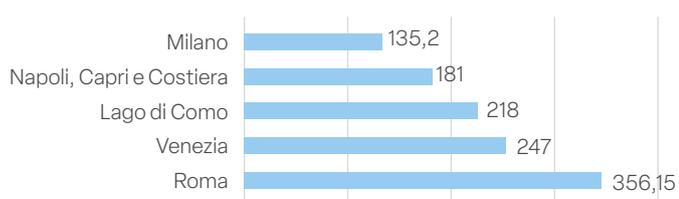
Volume degli investimenti per asset class



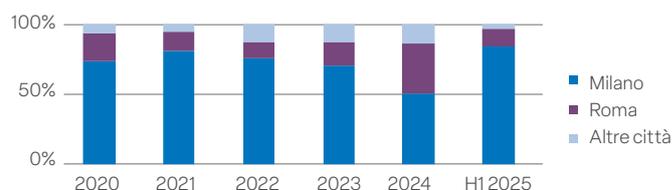
Analizzando i dati in dettaglio, il settore dell'**Hospitality**, con volumi pari €1,35 miliardi, si è distinto per volumi e visibilità, rappresentando un ambito d'investimento centrale nel semestre. Gli operatori si sono concentrati prevalentemente su **asset di fascia alta** in destinazioni *leisure* consolidate. Il settore si conferma maturo, trainato dalla **domanda turistica internazionale** e da un forte interesse verso la gestione integrata degli spazi, elemento chiave nella valorizzazione immobiliare a lungo termine.

Il settore **Office** ha mantenuto un ruolo strategico, soprattutto nei mercati *core*. **Milano** ha confermato la propria *leadership* nel segmento, con una **domanda solida per immobili prime**. Anche **Roma** ha registrato un incremento di attività di investimento, seppur su scala più selettiva. Nel complesso, il comparto ha espresso **solidità**, con una crescente attenzione alla **qualità**, alla **flessibilità degli spazi** e alla certificazione degli *standard* ambientali.

Andamento dei volumi assorbiti (mln €) nel comparto per location



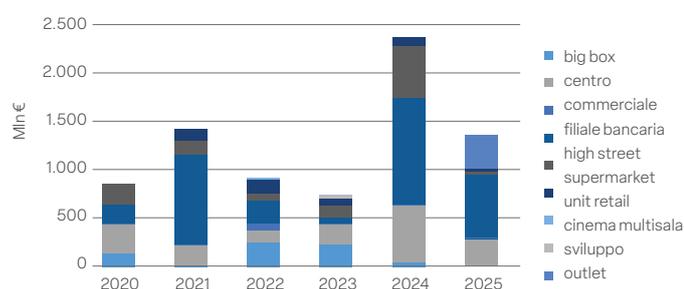
% dei volumi assorbiti nel comparto per location



Il **Retail**, nel semestre, ha registrato volumi pari al **49%** circa (oltre € 660 milioni) nella categoria **High street** grazie al forte interesse per Milano, Firenze e Roma a conferma dell'attrattività delle destinazioni turistiche di fascia alta. Il **47%** dei volumi investiti ha riguardato invece le categorie **Outlet** e **Centri commerciali**. Tra le operazioni più rilevanti figura il progetto *Cordusio 2.0*, riconversione di un immobile storico in un complesso a destinazione mista, per un investimento superiore a €300 milioni. L'operazione ha rappresentato un *benchmark* in termini di attrattività per investitori *core* evidenziando una strategia orientata verso immobili selezionati, con forte potenziale di valorizzazione del marchio, in contesti urbani di prestigio o turistici consolidati.

La **Logistica** ha registrato una performance complessivamente positiva, nonostante un secondo trimestre in contrazione per il contesto macroeconomico ancora sfidante. **L'interesse** si è concentrato su **portafogli diversificati** e su **progetti di sviluppo in aree ad elevata accessibilità infrastrutturale**. Si rileva un interesse in costante crescita verso progetti orientati al *build-to-suit*, alla logistica dell'ultimo miglio e alla logistica del freddo. Contestualmente, acquisiscono sempre maggiore rilevanza le soluzioni legate all'automazione dei flussi logistici, divenute componenti strategiche nei processi decisionali di investimento.

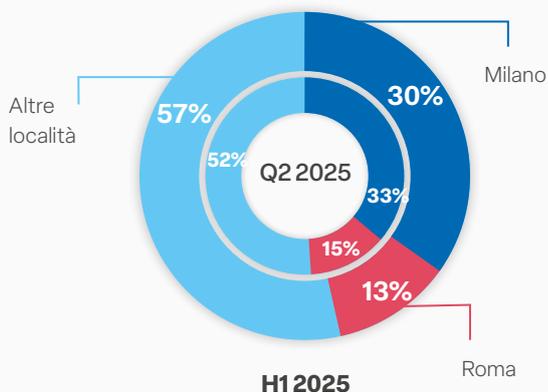
Andamento dei volumi assorbiti nel comparto Retail



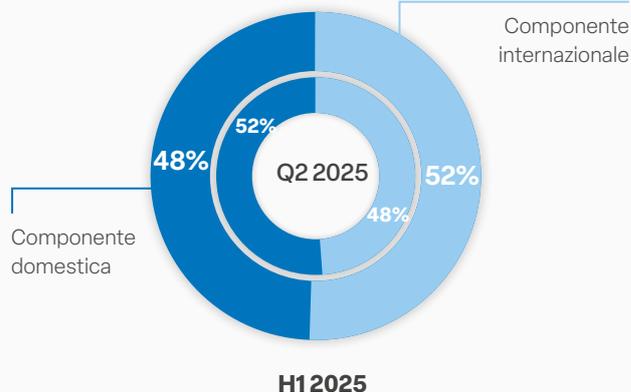
Il settore **Residenziale** ha avuto un ruolo più contenuto in termini di volumi transati, ma ha evidenziato segnali importanti soprattutto nei mercati metropolitani caratterizzati da un *target* più giovane e professionale (Milano e Bologna in *primis*).

Una quota minoritaria ma significativa degli investimenti ha riguardato **asset a destinazione mista o ibrida**, spesso legati a distretti dell'innovazione o poli multifunzionali. Questi modelli rispondono alla domanda emergente di ambienti integrati, capaci di supportare attività multidisciplinari e filiere ad alto contenuto innovativo.

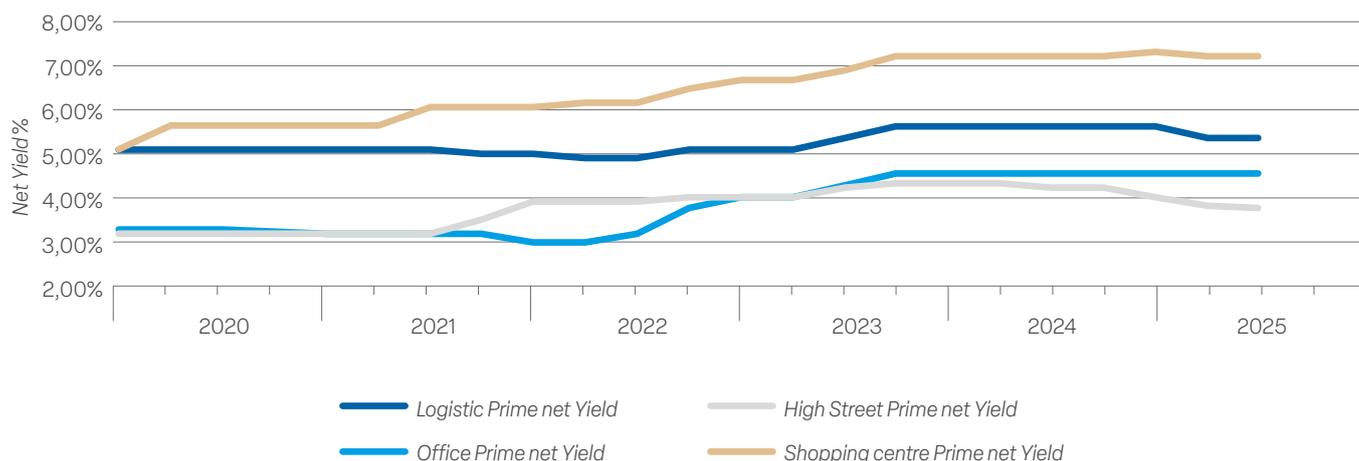
Ripartizione degli investimenti



Provenienza dei capitali



Andamento dei rendimenti netti per le principali asset class



Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

Silvana Grella

Responsabile Centro Studi Gruppo IPI

centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. 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