

2025



Report
Investimenti



Un **mercato resiliente e selettivo**

Gli investimenti immobiliari in Italia nel 2025 tra volumi solidi e forte concentrazione

Gli investimenti immobiliari in Italia nel 2025 tra volumi solidi e forte concentrazione

2025

Nel **2025** il mercato degli investimenti immobiliari in Italia registra volumi complessivi stimati in circa **€ 12,4 miliardi**. Il dato riflette un **mercato complessivamente resiliente**, sebbene in un contesto caratterizzato da una forte concentrazione dei volumi su un numero limitato di operazioni di grande dimensione.

I settori **Retail, Logistica e Hospitality** si confermano come i principali *driver* degli investimenti, mentre il comparto **Living** e i progetti di trasformazione urbana continuano a rappresentare temi strutturali di medio-lungo periodo.

Dal punto di vista territoriale, il mercato evidenzia una **netta concentrazione nel Nord Italia**. La **Lombardia** guida i volumi complessivi, con **Milano** e il relativo hinterland centrali nella maggior parte dei comparti. Seguono i principali poli logistici e retail del Nord Est e del Nord Ovest. **Roma** mantiene un ruolo rilevante nei segmenti uffici, hospitality e nelle operazioni di riconversione. Il **Sud e le Isole** risultano maggiormente rappresentati nei settori retail e hospitality, mentre mostrano una minore incidenza nelle operazioni di grande portafoglio.

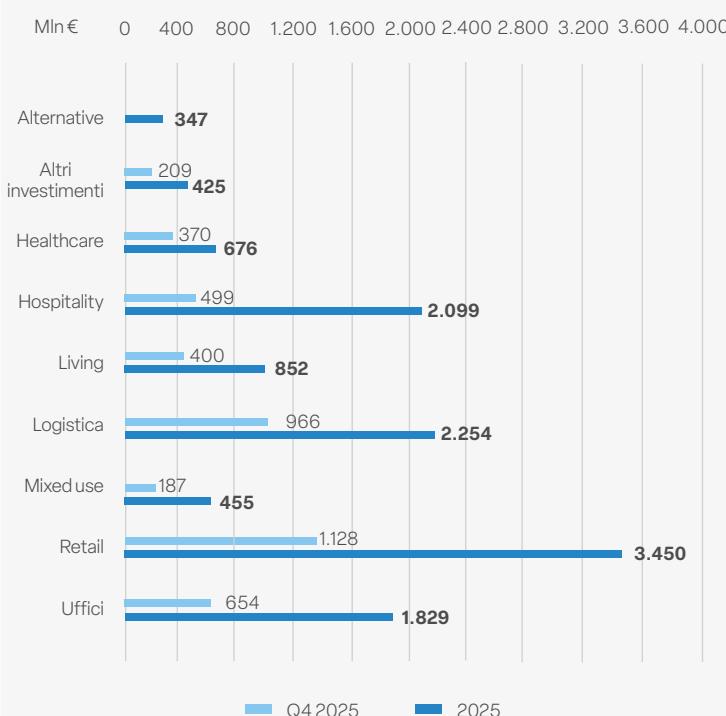
Il contributo del **capitale internazionale** si conferma **determinante** nel sostenere i volumi del 2025, con una particolare attività di investitori provenienti da Stati Uniti ed Europa. Il capitale domestico resta rilevante soprattutto nelle operazioni di dimensione media e nelle strategie *value-add*.

Nel complesso, il 2025 si configura come un anno

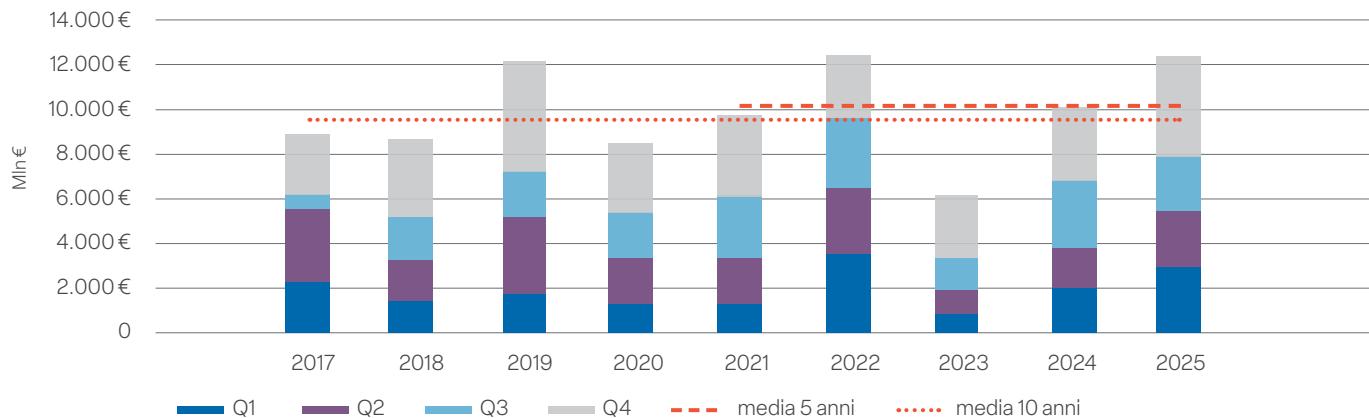
caratterizzato da **volumi solidi ma fortemente concentrati**, con un **orientamento selettivo** verso asset di qualità, portafogli strutturati e progetti di trasformazione.

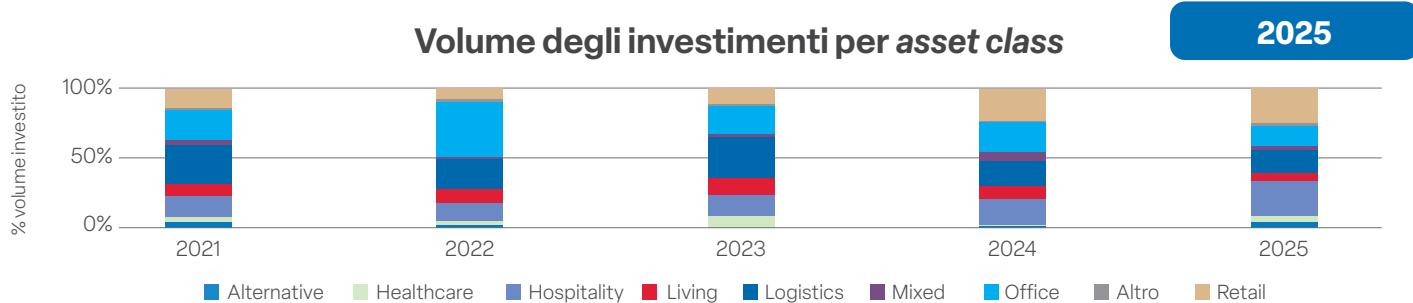
Le **prospettive di medio termine** restano legate all'evoluzione del contesto macroeconomico e alla capacità del mercato italiano di continuare ad attrarre capitale internazionale.

Andamento dei volumi assorbiti (mln €) per asset class



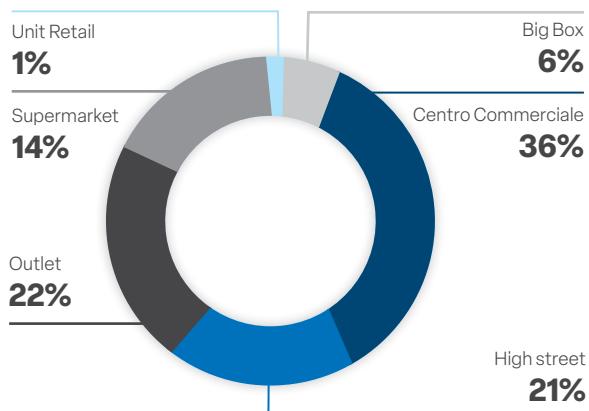
Andamento degli investimenti per periodo





L'analisi approfondita dei dati conferma il comparto **Retail** come il primo per volume di investimento, con un ammontare complessivo pari a circa € 3,45 miliardi, prevalentemente concentrati su **high street prime, outlet e centri commerciali**. Tale andamento è sostenuto da operazioni di rilevanza significativa, incluse tre transazioni di valore superiore a € 400 milioni; tra queste, nel quarto trimestre, si segnala uno *share deal* relativo a una società operante nel settore della grande distribuzione organizzata. Il ritorno di operazioni di grandi dimensioni evidenzia una rinnovata fiducia nei *format* maggiormente resilienti, supportati da *tenant* di elevata solidità, dalla domanda turistica e da strategie strutturate di *asset management*. Permane, tuttavia, un interesse limitato nei confronti degli asset secondari.

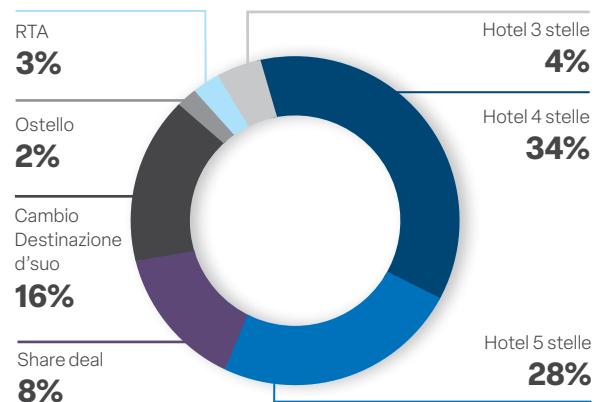
Volumi investimenti Retail per subsegmento



La **Logistica** continua a rappresentare uno dei pilastri del mercato, sostenuta da fondamentali solidi e forte interesse istituzionale. La domanda si concentra su **asset core e last mile**, con crescente attenzione a ESG, qualità costruttiva e flessibilità. Il settore rimane liquido, pur in un contesto di maggiore disciplina sui prezzi.

L'**Hospitality**, con circa € 2,1 miliardi di investimenti, beneficia del consolidamento del turismo e dell'interesse dei capitali esteri. Le transazioni riguardano prevalentemente **hotel 4-5 stelle** (che riguardano il 62% dei volumi), in *location prime*, affiancate da strategie *value-add* orientate a riqualificazione e riposizionamento.

Volumi investimenti Hospitality per categoria di struttura



Il mercato **Uffici** mostra segnali di stabilizzazione, con attività focalizzata su **immobili core, ben locati e in aree centrali**. Cresce l'interesse per operazioni di **cambio d'uso**, mentre resta debole la domanda per asset secondari non riqualificabili.

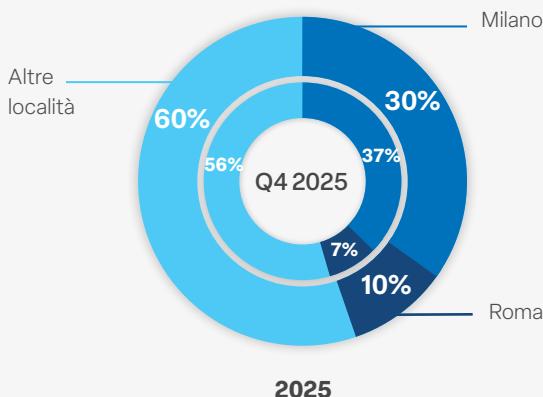
Il **Living** cresce gradualmente, sostenuto da **student housing e BTS (Build-to-Sell)**, spesso attraverso progetti di rigenerazione. Pur con volumi ancora contenuti, il settore è considerato strategico nel medio periodo grazie a trend strutturali favorevoli.

Il comparto **Healthcare** mantiene un profilo difensivo, attirando investitori orientati alla stabilità dei flussi. Le operazioni si concentrano su **RSA e strutture sanitarie**, caratterizzate da contratti di lungo termine e operatori specializzati.

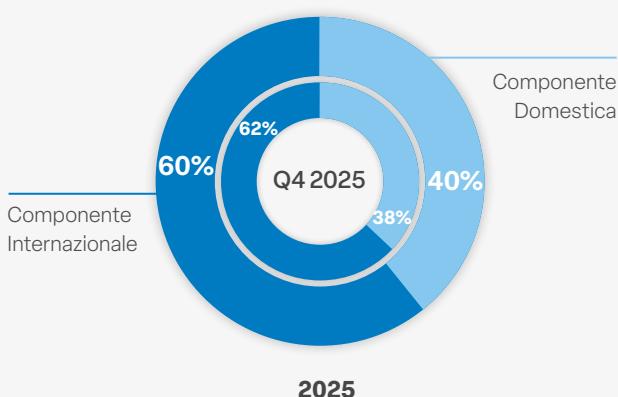
Il **Mixed-Use** riflette l'evoluzione della rigenerazione urbana, integrando funzioni diverse in contesti centrali. La flessibilità d'uso e la **diversificazione dei redditi** rappresentano i principali driver di interesse per gli investitori.

Gli **asset alternativi** mostrano una crescita selettiva, legata a **educational, infrastrutture tecnologiche e asset specializzati**. Il comparto resta marginale in termini di volumi, ma rilevante per strategie di diversificazione. La categoria include asset eterogenei e nicchie di mercato, spesso oggetto di approcci opportunistici o tematici. Le operazioni riflettono la ricerca di **rendimenti differenziati** e bassa correlazione con i settori tradizionali.

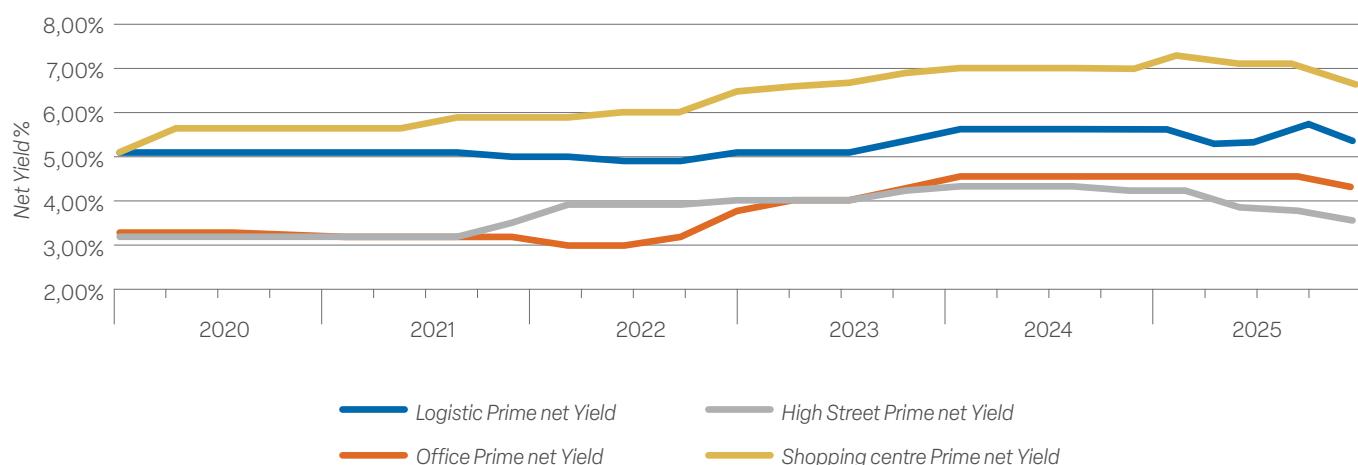
Ripartizione degli investimenti



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