

Q3 2025



Report **Investimenti**



Investimenti Immobiliari nel Q3 2025

Ripresa dell'attività nel 2025 tra stabilizzazione macroeconomica, ritorno della liquidità e nuove opportunità di investimento

Ripresa dell'attività nel 2025 tra stabilizzazione macroeconomica, ritorno della liquidità e nuove opportunità di investimento

Q3 2025

Nei primi nove mesi del 2025 il mercato degli investimenti immobiliari in Italia evidenzia un quadro complessivamente positivo, confermando un progressivo rafforzamento dell'attività transattiva rispetto all'anno precedente. I volumi complessivi hanno raggiunto **circa €7,93 miliardi, registrando una crescita del 14% rispetto allo stesso periodo del 2024.**

Il **terzo trimestre dell'anno** si è chiuso con **oltre € 2,43 miliardi di investimenti**, dato che conferma il ritorno di una maggiore liquidità nel mercato immobiliare e il progressivo consolidamento della fiducia da parte degli operatori.

La dinamica osservata nel corso del 2025 si inserisce in un contesto macroeconomico in progressiva stabilizzazione. La **graduale riduzione dei tassi di interesse**, insieme al mantenimento di **rendimenti immobiliari competitivi nel confronto con altre asset class**, sta contribuendo a riattivare l'interesse degli investitori istituzionali, favorendo il ritorno di operazioni di dimensione più significativa.

In questo scenario l'Italia continua a rappresentare un mercato attrattivo per il capitale immobiliare internazionale, grazie alla **stabilità relativa dei fondamentali di mercato, alla qualità del patrimonio immobiliare e alla crescente diversificazione delle opportunità di investimento.**

Un ulteriore elemento di maturazione del mercato è rappresentato dalla maggiore articolazione tra le diverse asset class, con una distribuzione dei volumi più equilibrata rispetto al passato. Accanto ai comparti tradizionali – uffici, retail e logistica – si osserva infatti una crescente rilevanza di segmenti come **hospitality, living e asset class alternative**, che stanno assumendo un ruolo sempre più strutturale nelle strategie di investimento.

Dal punto di vista geografico, **Milano si conferma il principale hub degli investimenti immobiliari in Italia**, concentrando **circa il 26% dei volumi complessivi**, pari a oltre **€ 2 miliardi da inizio anno**. Il capoluogo lombardo continua a beneficiare della profondità del mercato, della qualità dello stock immobiliare e della presenza di un sistema economico dinamico, elementi che favoriscono la concentrazione delle principali operazioni di investimento.

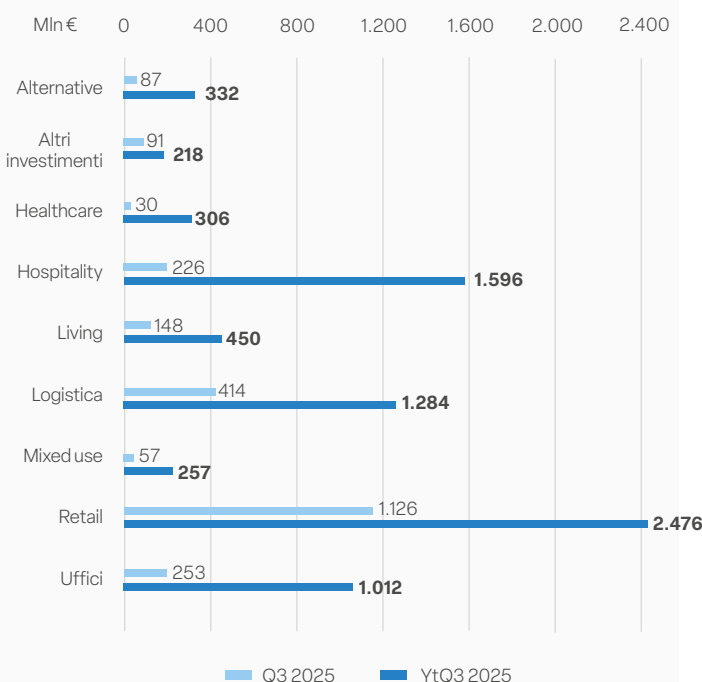
Roma si colloca al secondo posto con una quota pari a **circa l'11% dei volumi complessivi**, sostenuta da un progressivo rafforzamento dell'attività nelle aree centrali e nei principali

distretti direzionali, nonché da operazioni di riposizionamento e valorizzazione di immobili di pregio.

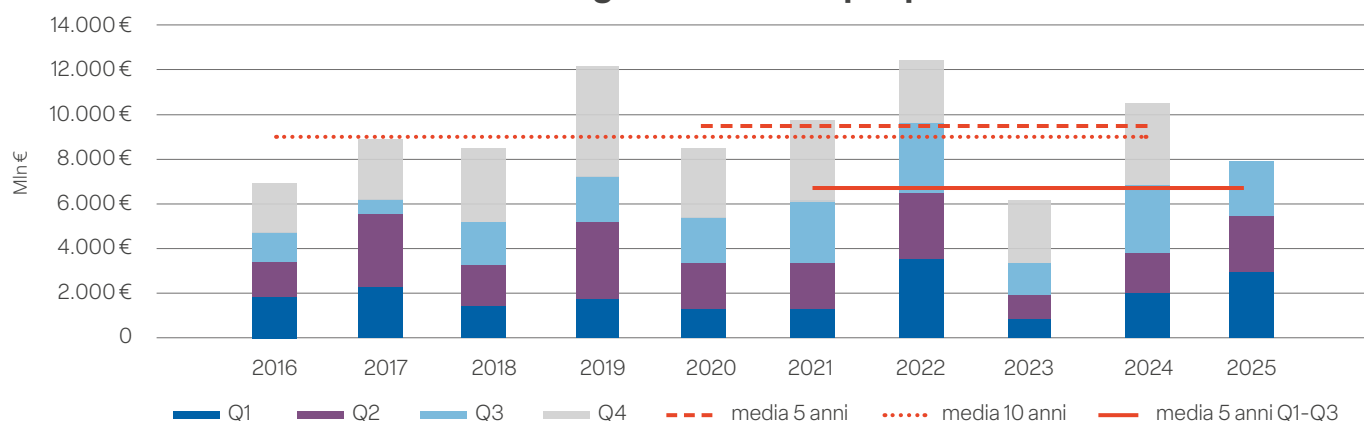
Il mercato italiano mantiene inoltre una forte attrattività nei confronti dei **capitali internazionali**, che rappresentano **circa il 60% degli investimenti complessivi**. Questo dato conferma come il Paese continui a essere percepito come una destinazione di investimento relativamente stabile all'interno del contesto europeo.

Nel complesso, le prospettive per la chiusura dell'anno appaiono favorevoli. L'evoluzione dei modelli di utilizzo degli spazi, la crescente attenzione ai criteri ESG e il ritorno di capitali istituzionali stanno contribuendo a delineare un mercato **più solido, diversificato e progressivamente più maturo dal punto di vista degli investimenti immobiliari.**

Andamento dei volumi assorbiti (mln €) per asset class

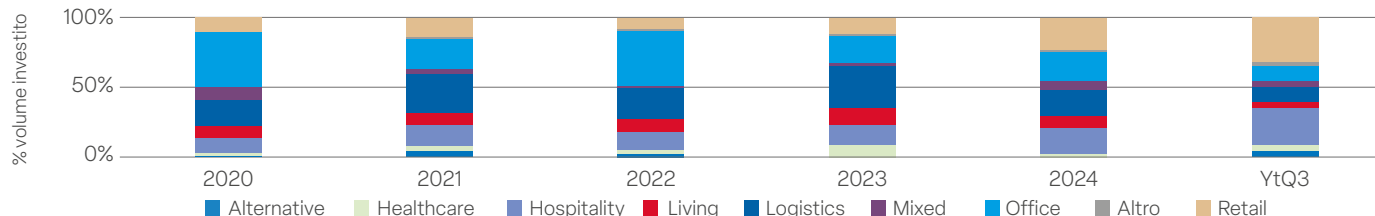


Andamento degli investimenti per periodo



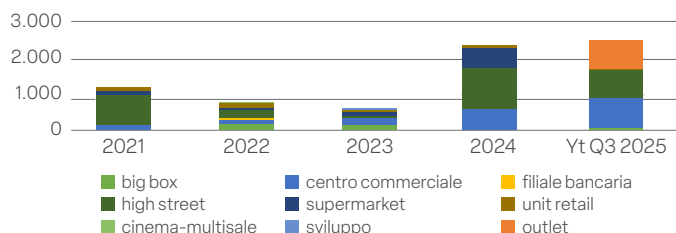
Volume degli investimenti per asset class

Q3 2025



Nel corso dei primi nove mesi del 2025 il **retail** torna a occupare una posizione centrale nel mercato degli investimenti immobiliari commerciali. Il comparto registra **circa € 1,12 miliardi di investimenti nel solo terzo trimestre**, risultato sostenuto principalmente da alcune operazioni di grande dimensione che hanno interessato asset prime e portafogli retail organizzati. Tra le principali transazioni si segnala la cessione di un importante **shopping center** e la vendita di un **portafoglio composto da tre factory outlet**, operazioni che hanno contribuito in modo significativo alla **performance** del trimestre. Il rinnovato interesse per il comparto è inoltre legato alla crescente attenzione verso **strategie di riqualificazione e valorizzazione di asset esistenti**, spesso finalizzate all'integrazione di nuove funzioni commerciali, leisure e servizi.

Dal punto di vista territoriale, **Lombardia, Toscana, Liguria e Friuli Venezia Giulia** risultano tra le aree più dinamiche, evidenziando un mercato caratterizzato da una progressiva trasformazione dei modelli distributivi e da una crescente selettività degli investitori verso asset con elevata capacità di attrazione commerciale.



Andamento degli investimenti Retail per categoria

Il **settore alberghiero** continua a rappresentare uno dei comparti più dinamici e attrattivi per il capitale internazionale. Nei primi nove mesi del 2025 gli investimenti complessivi nel segmento hanno raggiunto **circa € 1,6 miliardi**. L'attività si concentra in prevalenza nelle principali destinazioni urbane e turistiche del Paese, tra cui **Roma, Milano, Venezia e il Lago di Como**, mercati caratterizzati da elevati livelli di domanda turistica e da un forte posizionamento internazionale.

Una quota rilevante delle operazioni riguarda **interventi di riqualificazione, conversione e riposizionamento di strutture esistenti**, con particolare attenzione ai segmenti **upper-upscale e luxury**, che continuano ad attrarre operatori internazionali interessati allo sviluppo di nuovi concept alberghieri e alla valorizzazione di immobili di pregio.

Il comparto **logistica e industriale** evidenzia nel terzo trimestre segnali di ripresa dell'attività di investimento dopo la fase di rallentamento registrata nei mesi precedenti.

La domanda degli investitori rimane fortemente orientata verso **asset moderni, tecnologicamente avanzati e caratterizzati da elevati standard di sostenibilità**, con particolare interesse per il segmento **light industrial** e per le soluzioni di **logistica di prossimità**, sempre più rilevanti per le strategie distributive legate all'e-commerce e alla riorganizzazione delle catene di approvvigionamento.

Dal punto di vista territoriale, i principali poli logistici si confermano nelle aree di **Milano, Piacenza, Bologna, Vercelli e Alessandria**, mercati che beneficiano di una posizione strategica lungo i principali corridoi infrastrutturali nazionali e di una buona disponibilità di aree dedicate allo sviluppo logistico.

Il comparto **uffici** mantiene un andamento complessivamente stabile nel corso del 2025. L'attività si concentra prevalentemente su operazioni **core e core-plus** localizzate nei principali **business district** di **Milano e Roma**, dove si concentra la domanda di immobili direzionali di nuova generazione.

Gli investitori continuano a privilegiare asset caratterizzati da **elevati standard qualitativi, efficienza energetica e certificazioni ESG**, in grado di rispondere ai nuovi modelli organizzativi del lavoro e alle esigenze di flessibilità. In questo contesto il mercato evidenzia una crescente polarizzazione tra immobili **prime**, caratterizzati da elevata liquidità e forte domanda, e asset secondari che richiedono interventi di riqualificazione per mantenere competitività sul mercato.

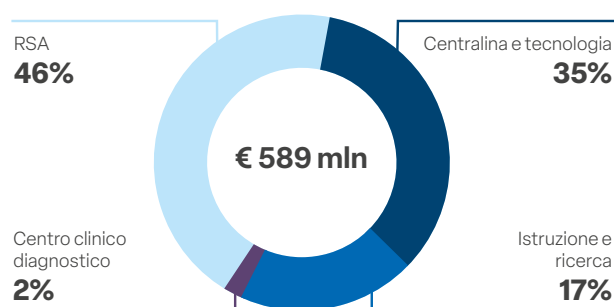
Il segmento **residenziale e living**, pur rappresentando ancora una quota relativamente contenuta dei volumi complessivi, evidenzia segnali di crescente interesse da parte degli investitori istituzionali.

Le principali operazioni si concentrano nei mercati metropolitani più dinamici, in particolare **Milano e Bologna**, dove la domanda di **abitazioni in locazione** e nuovi modelli **abitativi continua a crescere**, sostenuta da cambiamenti demografici e dalla crescente mobilità professionale.

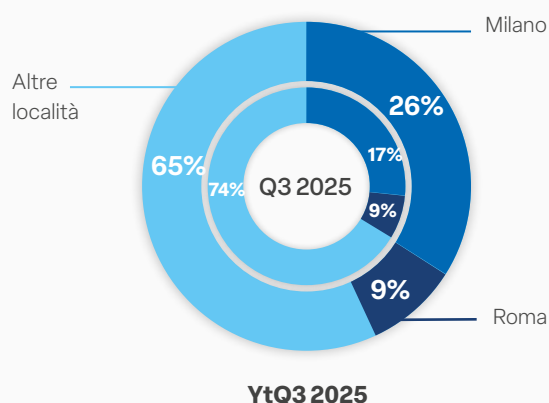
Parallelamente, si osserva una progressiva espansione delle asset class **alternative**, che includono segmenti come **healthcare, student housing e asset multifunzionali**. Nei primi nove mesi del 2025 tali comparti hanno registrato **circa € 589 milioni di investimenti**.

Una quota crescente di operazioni riguarda inoltre **progetti a destinazione mista**, spesso inseriti in **distretti dell'innovazione o poli multifunzionali**, che integrano funzioni direzionali, residenziali e di servizio. Questi modelli rispondono alla crescente domanda di ambienti urbani integrati e rappresentano una delle principali direttrici di evoluzione del mercato immobiliare europeo.

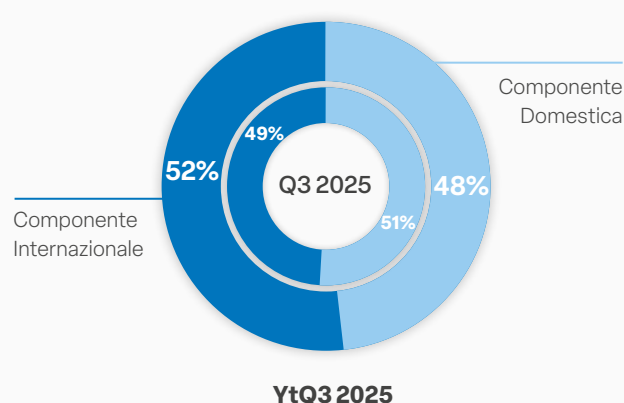
% dei volumi assorbiti nei comparti Alternative e Healthcare



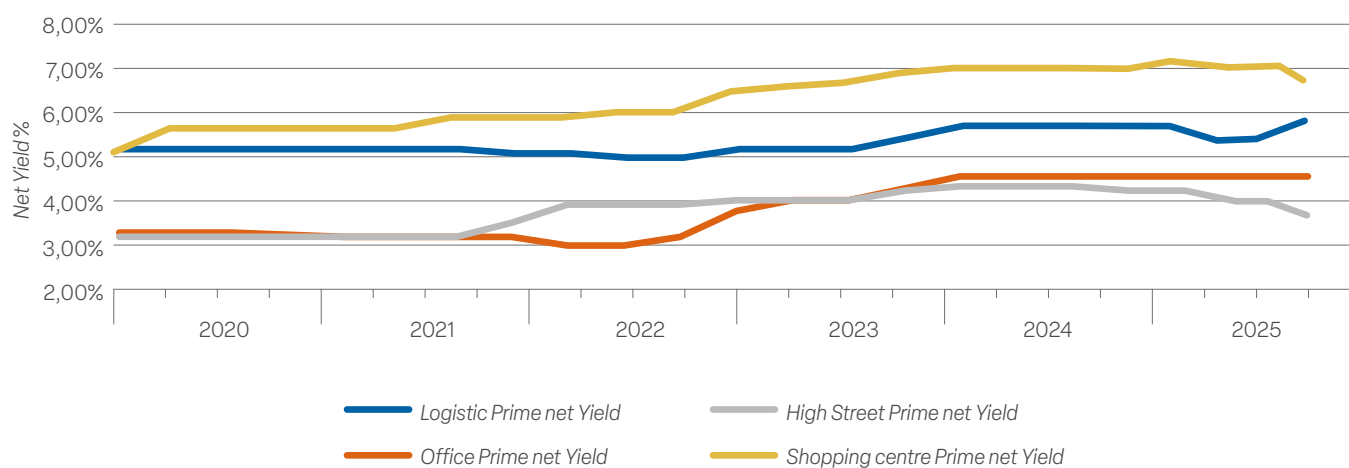
Ripartizione degli investimenti



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

Le informazioni contenute nel presente documento derivano da fonti ritenute attendibili e da elaborazioni del Centro Studi. I dati rappresentano evidenze di mercato disponibili alla data di pubblicazione e possono essere soggette a successive revisioni. 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