

Q1 2026



Report **Investimenti**



Investimenti *corporate*:

Solidità dei volumi, selettività del capitale e trasformazione strutturale del mercato

Investimenti corporate: solidità dei volumi, selettività del capitale e trasformazione strutturale del mercato

Nel **primo trimestre del 2026** il mercato immobiliare corporate italiano registra un volume complessivo di investimenti pari a **2,84 miliardi di euro**, confermando una **buona tenuta** dell'attività in un contesto internazionale caratterizzato da elevata incertezza geopolitica ed energetica. Il dato restituisce un mercato che, pur in una fase di maggiore cautela, continua ad attrarre capitali su un ampio spettro di *asset class*, con una **crescente polarizzazione** verso prodotti *prime* e operazioni di elevata qualità.

Il trimestre è stato sostenuto da un numero limitato ma significativo di operazioni di grande dimensione, prevalentemente superiori ai 100 milioni di euro, che hanno contribuito in modo determinante alla formazione dei volumi complessivi. Queste transazioni delineano un mercato in cui la liquidità si concentra su *asset core*, ben posizionati, capaci di garantire stabilità dei flussi e prospettive di valorizzazione nel medio periodo.

La **distribuzione del capitale** conferma una maggiore articolazione del mercato rispetto al passato, con una rotazione selettiva verso segmenti tradizionali liquidi e comparti emergenti. Il **Retail** si conferma la prima *asset class* del trimestre, seguito da **Hospitality**, **Office** e **Logistica**.

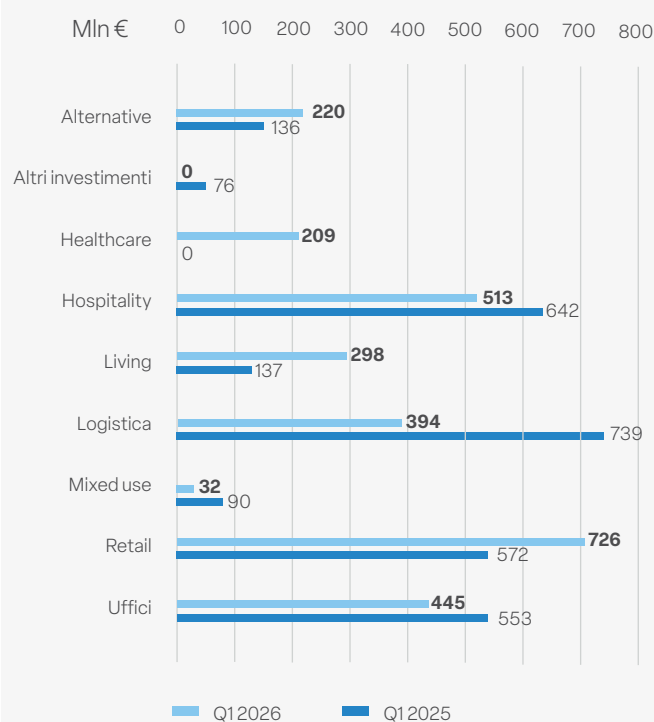
Healthcare e **Alternative** acquisiscono un peso crescente, rafforzando la diversificazione delle strategie di investimento.

La lettura settoriale evidenzia una trasformazione importante: non si osserva semplicemente una ripresa dei comparti più tradizionali, ma una **progressiva ridefinizione delle priorità di portafoglio**. La liquidità

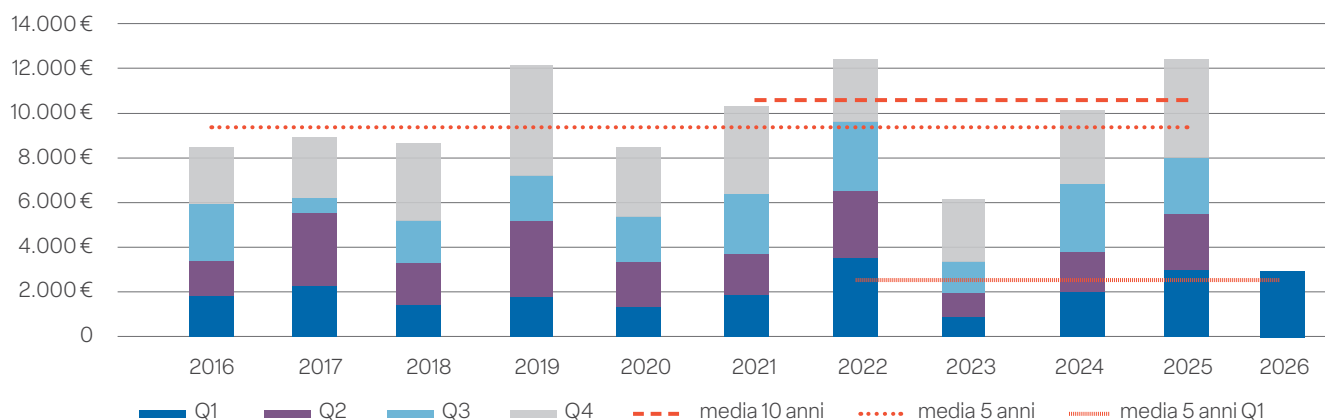
si orienta verso *asset class* in grado di offrire stabilità dei redditi, potenziale di crescita dei canoni o esposizione a *driver* strutturali non pienamente correlati al ciclo economico tradizionale.

In sintesi, il Q1 2026 conferma l'ingresso del mercato italiano in una fase, nella quale la crescita non dipende più dalla compressione dei rendimenti ma dalla qualità degli *asset* e dalla capacità di generare reddito stabile

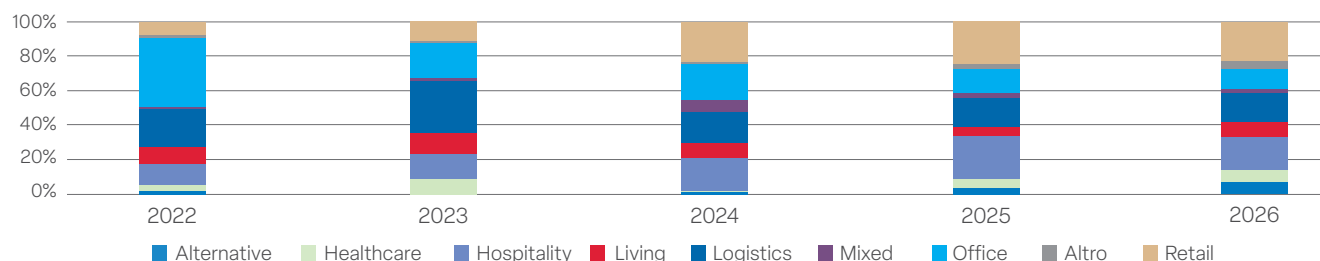
Andamento dei volumi assorbiti (mln €) per asset class



Andamento degli investimenti per periodo

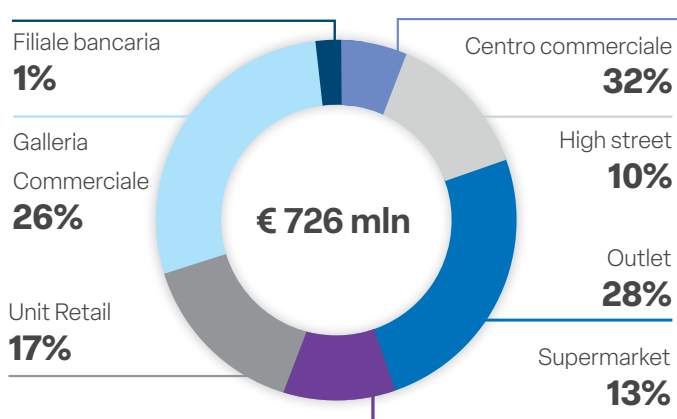


Volume degli investimenti per asset class



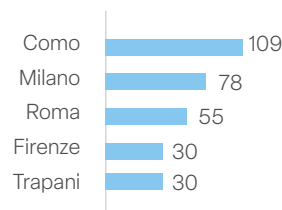
Il **Retail**, con volumi pari a **726 milioni di euro**, si conferma la prima asset class del trimestre. La ripresa non riguarda tuttavia l'intero comparto, ma si concentra su asset dominanti, *outlet*, *retail park* e *high street prime*. Le operazioni di maggiore dimensione si concentrano su prodotti strutturati e ben posizionati, con *covenant* solidi e capacità di attrarre flussi stabili. Il ritorno di interesse verso il *retail* va quindi interpretato come un **recupero selettivo**, non come una riapertura generalizzata del mercato verso ogni formato commerciale.

Volumi investimenti Retail per subsegmento



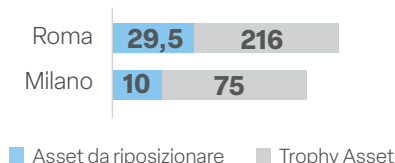
L'**Hospitality** si mantiene tra le asset class più rilevanti, con volumi pari a **513 milioni di euro**. Il comparto continua a beneficiare della **solidità dei fondamentali turistici italiani** e dell'interesse per strategie di riposizionamento, conversione e *upgrading* qualitativo. Gli investitori si concentrano su **destinazioni leisure di alto profilo** e sui principali mercati urbani, dove la scarsità di prodotto di qualità sostiene operazioni *value-add* e conversioni di asset sottoutilizzati.

Volumi investimenti Hospitality per le principali località (mln €)



Il comparto **Office**, con volumi pari a **445 milioni di euro**, registra una contrazione rispetto al Q1 2025, ma mantiene un ruolo centrale nelle strategie degli investitori. La **domanda** si concentra su asset *prime*, in aree direzionali consolidate e immobili *ESG compliant*, mentre lo stock secondario richiede sconti, *capex* rilevanti o una strategia di riposizionamento. La polarizzazione è particolarmente evidente a Milano, dove la scarsità di prodotto *Grade A/A+* nei sottomercati più richiesti sostiene i canoni prime, e a **Roma**, dove il mercato si orienta verso asset da riposizionare o riconvertire in location consolidate.

Volumi investimenti Office a Milano e Roma (Mln €)



La **Logistica**, con volumi pari a **394 milioni di euro**, conferma fondamentali solidi a livello di assorbimento di spazi, con un take-up trimestrale prossimo a 811.000 mq, caratterizzato da una forte incidenza della domanda 3PL. Parallelamente, il rallentamento dei volumi di investimento non segnala una perdita di attrattività dell'asset class, ma riflette una diversa configurazione delle transazioni, più concentrata su *single asset* e meno su portafogli rispetto ai trimestri precedenti. Il *prime net yield* si mantiene intorno al 5,25%, mentre la pressione sui canoni si concentra soprattutto sui mercati con limitata disponibilità di prodotto moderno.

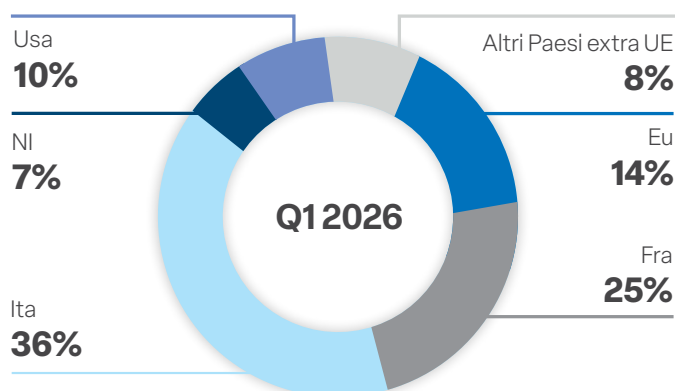
Healthcare e **Alternative** rappresentano uno dei segnali più rilevanti del trimestre. Il comparto *Healthcare* è sostenuto da *driver* demografici di lungo periodo, durata media residua delle locazioni (WAULT) elevata e rischio prevalentemente connesso alla qualità dell'operatore.

Gli immobili Alternative, in particolare *Data center* e *Self storage*, beneficiano di digitalizzazione, *cloud computing*, intelligenza artificiale e nuovi modelli di consumo. Questi segmenti stanno evolvendo da componenti tattiche di diversificazione a vere e proprie asset class strutturali nei portafogli istituzionali.

Più in generale, il trimestre ha evidenziato una **crescente incidenza delle operazioni strutturate come *share deal***, in particolare nei comparti Retail, Healthcare e Alternative.

Si tratta di un **segnale rilevante** di evoluzione del mercato italiano, che tende progressivamente ad avvicinarsi agli standard internazionali. L'attenzione non riguarda più esclusivamente il singolo asset, ma anche la struttura societaria, fiscale e finanziaria dell'operazione.

Provenienza dei capitali

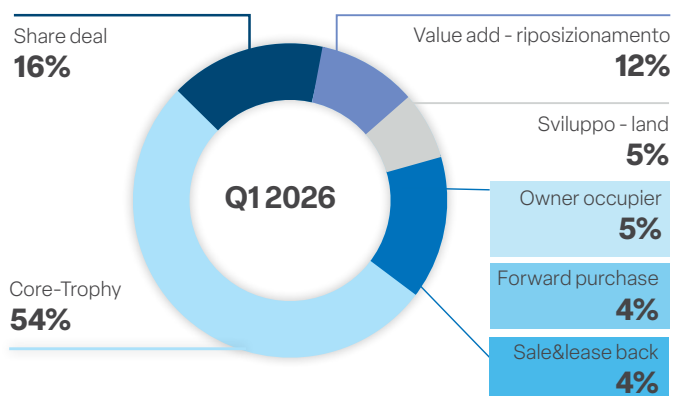


Dal punto di vista geografico, il mercato si conferma fortemente concentrato nelle aree più liquide e consolidate.

Il **Nord Italia** rappresenta circa il **70%** dei volumi, mentre **Milano** assorbe circa il **34%** degli investimenti complessivi. **Roma** mantiene un ruolo rilevante, con circa il 12% dei volumi, in particolare nel comparto direzionale e nelle operazioni di riposizionamento.

La concentrazione geografica evidenzia un mercato ancora fortemente *core-driven*, in cui la localizzazione rappresenta un fattore determinante. Tuttavia, alcune operazioni di rilievo, come il *Waterfront* di Genova, segnalano come la rigenerazione urbana possa ampliare la mappa degli investimenti quando esistono dimensione, qualità progettuale e una chiara strategia di valorizzazione.

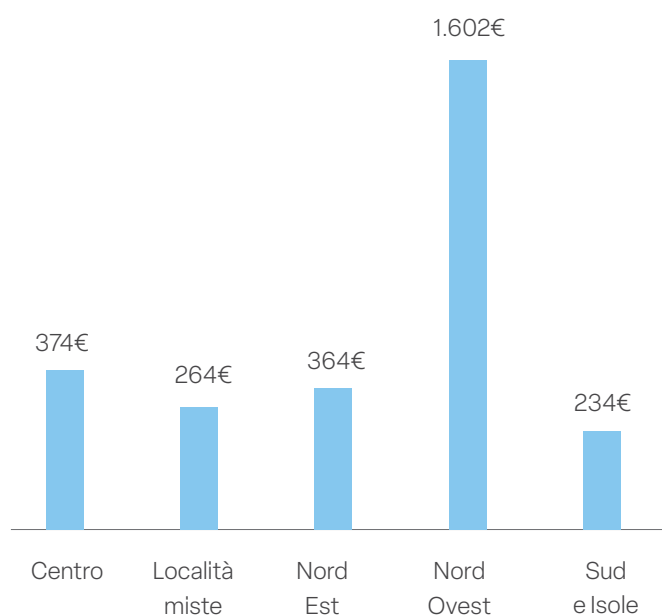
Volumi investimenti per tipologia



La maggiore sofisticazione riflette la crescita di piattaforme di investimento e la presenza di operatori più specializzati.

In prospettiva, l'aumento delle operazioni strutturate potrebbe contribuire ad ampliare la base investitori e a favorire una maggiore profondità del mercato, soprattutto nei comparti a *driver* strutturali.

Distribuzione degli investimenti per Macroarea



Nel breve periodo, il mercato continuerà a essere influenzato da tre variabili principali: **tassi di interesse, contesto geopolitico e pricing**.

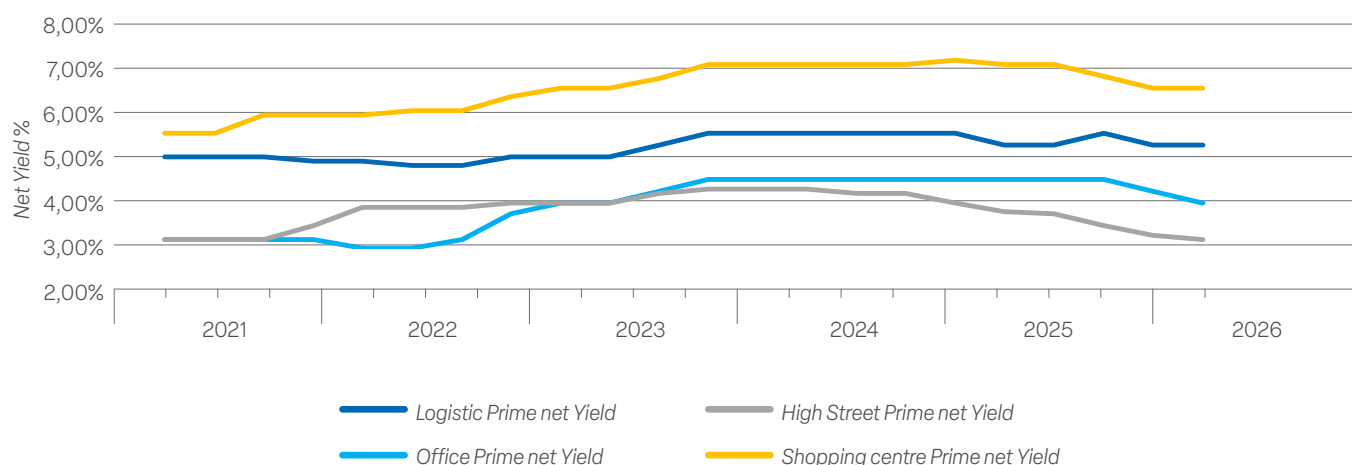
L'**incertezza internazionale** resta un fattore rilevante, con possibili effetti sui tempi di esecuzione delle operazioni e sulla propensione al rischio degli investitori. Allo stesso tempo, i fondamentali del mercato italiano restano solidi e continuano a sostenere l'interesse per asset di qualità.

È ragionevole attendersi una prosecuzione dell'attività di investimento, ma con una ulteriore accentuazione delle dinamiche già in atto: maggiore selettività,

concentrazione su *asset prime*, crescita delle operazioni strutturate e rafforzamento dei segmenti *Healthcare, Living specializzato, Data center* e infrastrutture tecnologiche.

Il mercato immobiliare italiano conferma una fase di progressiva normalizzazione. La liquidità resta presente ma si concentra su asset di elevata qualità, caratterizzati da solidità dei flussi, potenziale di valorizzazione e forte posizionamento competitivo. In questo contesto, la selettività del capitale rappresenta il principale elemento distintivo del nuovo ciclo immobiliare.

Andamento dei rendimenti netti per le principali asset class



Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

Silvana Grella

Head of Market Analysis and Research

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