

H1 2026



Report **Investimenti**



Investimenti corporate:

Mercato degli Investimenti Immobiliari in Italia - Primo semestre 2026

Nel **primo semestre del 2026** il mercato immobiliare *corporate* italiano registra un volume complessivo di investimenti pari a **7,24 miliardi di euro**, in crescita del **31,3%** rispetto al primo semestre 2025, confermando l'ingresso in una nuova fase del ciclo immobiliare.

Il dato restituisce un mercato che entra in un ciclo di maggiore maturità e selettività, con una crescente polarizzazione verso prodotti *prime* e operazioni di elevata qualità.

Il semestre è stato sostenuto da **185 operazioni**, di cui 15 superiori ai 100 milioni di euro, che hanno contribuito in modo determinante alla formazione dei volumi complessivi. Il secondo trimestre ha concentrato circa il 60% dei volumi, confermando una forte accelerazione nella seconda parte del periodo.

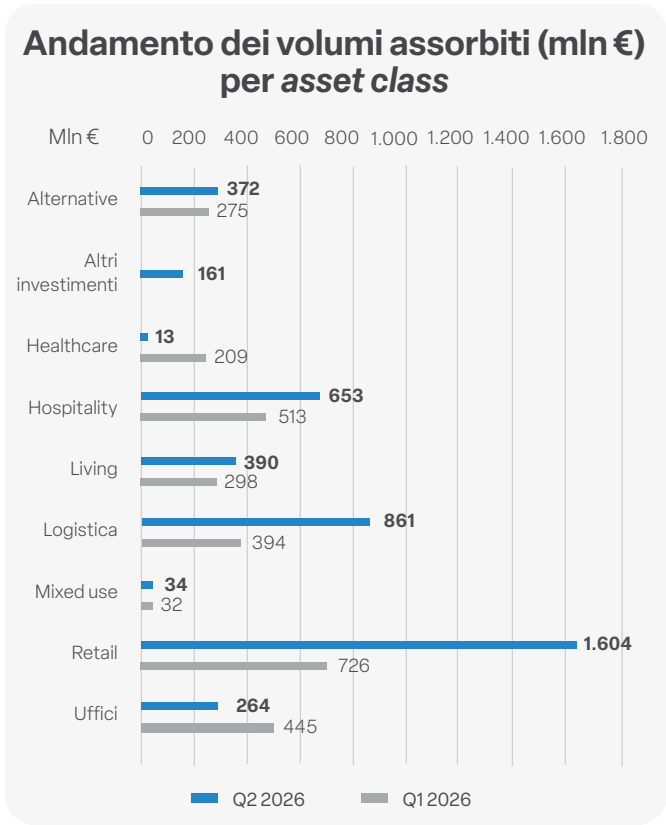
La distribuzione del capitale conferma una maggiore articolazione del mercato rispetto al passato.

Il **Retail** si conferma la prima *asset class* del semestre con il **32%** del totale, seguito da **Logistica (17%)**, **Hospitality (16%)**, **Uffici (10%)** e **Living (10%)**.

La maggiore stabilità del contesto macroeconomico europeo, il progressivo rientro dell'inflazione e la riduzione dell'incertezza sui tassi di interesse hanno favorito il **ritorno degli investitori istituzionali**, sostenendo sia il numero delle transazioni sia il valore medio delle operazioni.

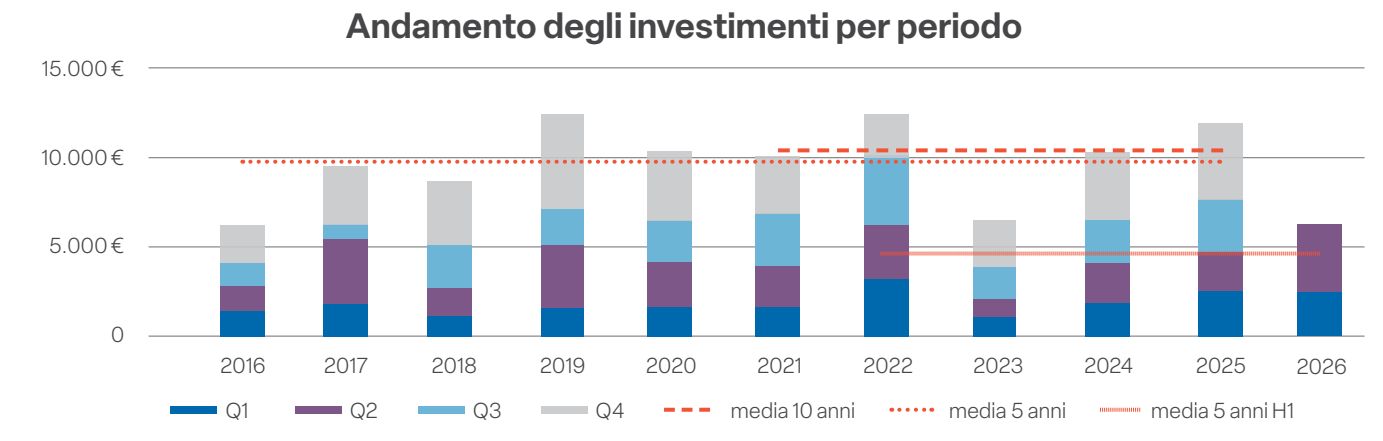
Emerge un cambiamento strutturale nelle strategie di allocazione del capitale. La creazione di valore si sposta sempre più frequentemente dall'acquisizione di immobili stabilizzati verso attività di sviluppo, trasformazione e riqualificazione.

L'immobiliare viene quindi interpretato sempre meno come semplice strumento di generazione del reddito e sempre più come **piattaforma di creazione di valore**, rigenerazione urbana e sviluppo economico.

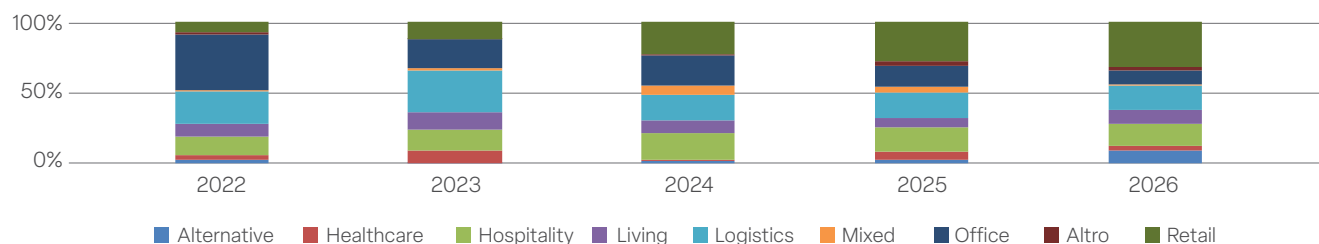


Periodo	Asset - Portfolio name	Volume Investimento	Settore	Nazionalità capitale
Q2 2026	via Montenapoleone 8 share deal - Mi	> €1.100 mln	retail	QAT
Q2 2026	Project RUN 8 portfolio	> €350 mln	logistic	USA
Q2 2026	Sviluppo Data center - North Italy	> €300 mln	alternative	USA
Q1 2026	Palazzo Esedra - Rm	> €200 mln	office	EU
Q1 2026	Scalo Milano Outlet & More - Mi	> €200 mln	retail	EU

Trend	Evidenze nel 2026	Impatto sul mercato
Crescita della rigenerazione urbana	Aumento delle operazioni di sviluppo	Maggiore creazione di valore
Ricerca della qualità	Forte selettività degli investitori	Polarizzazione del mercato
Crescita delle infrastrutture digitali	Sviluppo dei data center	Nuove categorie di investimento
Ampliamento della geografia del capitale	Interesse verso città universitarie	Maggiore diversificazione
Centralità della sostenibilità	Crescita delle certificazioni ESG	Differenziazione dei valori



Volume degli investimenti per asset class



La principale evidenza del semestre riguarda il definitivo consolidamento del **Retail** come prima asset class del mercato italiano. Con **2,33 miliardi di euro** investiti nei primi sei mesi dell'anno, il comparto rappresenta quasi un terzo dell'intero volume degli investimenti e mantiene la *leadership* sia nel primo trimestre (725 milioni di euro) sia nel secondo, quando supera 1,6 miliardi di euro, registrando una delle migliori *performance* mai osservate dal mercato italiano.

Il dato assume un significato che va ben oltre la dimensione dei volumi. L'analisi delle operazioni evidenzia infatti una **forte diversificazione del comparto**: *trophy asset high street, outlet*, centri commerciali, supermercati e portafogli *food* convivono all'interno dello stesso mercato, dimostrando come il *retail* abbia definitivamente superato la fase di maggiore incertezza successiva alla pandemia.

Gli investitori non ricercano più esclusivamente immobili commerciali tradizionali, ma piattaforme urbane integrate capaci di combinare commercio, servizi, ristorazione, intrattenimento e funzioni di prossimità, rafforzandone la resilienza e la capacità di generare valore nel lungo periodo.

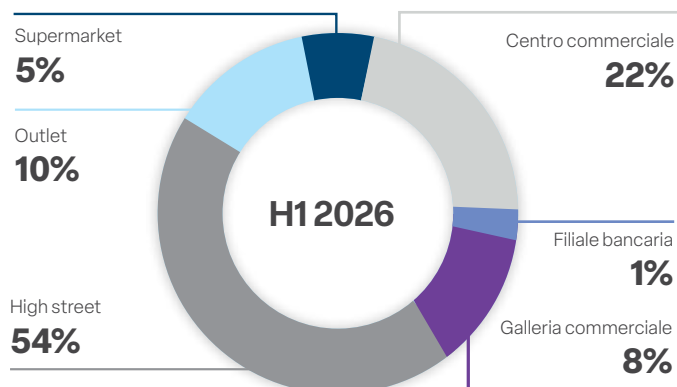
L'**Hospitality** si mantiene tra le asset class più rilevanti, con volumi pari a **1,16 miliardi di euro** (16% del totale). Il comparto continua a beneficiare della solidità dei fondamentali turistici italiani e dell'interesse per strategie di riposizionamento, conversione e *upgrading* qualitativo.

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.

Prime 5 province per investimento (mln €) Hospitality

Milano	> €350 mln
Roma	> €250 mln
Como	> €100 mln
Bologna	> €100 mln
Palermo	> €80 mln

Volumi investimenti Retail per subsegmento



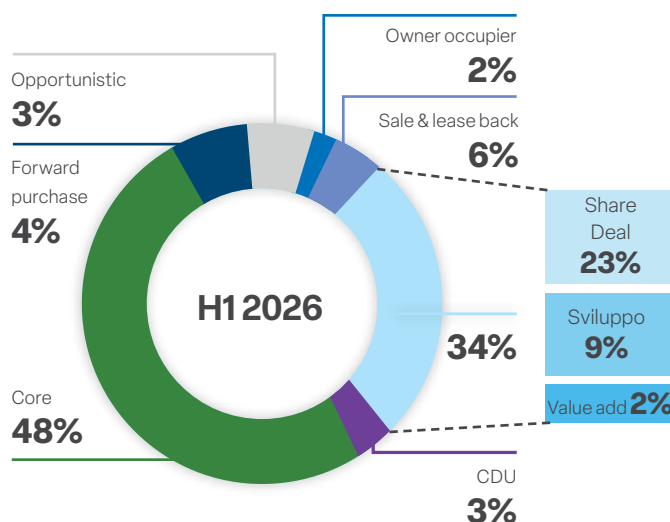
La **Logistica** registra investimenti per **1,26 miliardi di euro**, confermandosi la seconda asset class del semestre. Dopo un primo trimestre caratterizzato da circa 394 milioni di euro, il comparto accelera nel secondo trimestre raggiungendo **862 milioni di euro**, sostenuto da importanti acquisizioni di portafogli, operazioni di *sale & lease back*, sviluppi *build-to-suit* e investimenti in terreni destinati a nuovi poli logistici. L'analisi delle operazioni conferma come la domanda non sia più trainata esclusivamente dall'e-commerce, ma rifletta la più ampia riorganizzazione delle filiere produttive, la crescita della manifattura avanzata, il rafforzamento della distribuzione alimentare e l'espansione della logistica urbana.

Il comparto **Office** registra investimenti pari a **709 milioni di euro**, evidenziando una dinamica differente rispetto agli altri segmenti. Più che una contrazione della domanda, il semestre conferma una crescente selettività degli investitori, orientati verso *trophy asset*, edifici *ESG compliant* e immobili caratterizzati da significative opportunità di riqualificazione o riconversione. L'attenzione si concentra quindi su prodotti in grado di mantenere elevati livelli di competitività nel lungo periodo, mentre una parte crescente del patrimonio direzionale obsoleto viene coinvolta in processi di cambio di destinazione d'uso verso *hospitality, living* o funzioni miste.

Uno dei fenomeni più interessanti del semestre riguarda il consolidamento del **Living**, che raggiunge **688 milioni di euro** di investimenti, confermando una crescita costante rispetto agli ultimi anni. Più ancora dei volumi, è la natura delle operazioni a evidenziare il cambiamento in atto. La quasi totalità degli investimenti riguarda infatti *forward purchase, student housing, build-to-rent*, acquisizioni di aree da sviluppare e riconversioni di immobili direzionali o produttivi. Questa dinamica riflette una caratteristica sempre più evidente del mercato italiano: il capitale istituzionale investe prevalentemente nella produzione di nuova offerta abitativa piuttosto che nell'acquisizione dello stock esistente. Il *Living* diventa così una leva di trasformazione urbana, attraverso la quale rispondere alla crescente domanda di locazione professionale, all'evoluzione demografica e ai nuovi modelli abitativi che caratterizzano le principali aree metropolitane.

Prosegue la crescita degli **asset alternativi**, che raggiungono **647 milioni di euro**, confermando come il mercato immobiliare italiano stia progressivamente ampliando il proprio raggio d'azione verso comparti sempre più specialistici. *Data center, educational, self storage*, infrastrutture tecnologiche e *healthcare* rappresentano oggi una componente stabile delle strategie di investimento e testimoniano l'evoluzione del *real estate* verso funzioni strettamente connesse ai cambiamenti economici e tecnologici. Particolarmente significativa appare la diffusione delle operazioni legate ai **data center**, sia attraverso acquisizioni di infrastrutture esistenti sia mediante investimenti in terreni destinati a nuovi sviluppi. L'espansione dell'intelligenza artificiale, del *cloud computing* e della gestione dei dati sta infatti generando una domanda crescente di immobili altamente specializzati, destinata a rappresentare uno dei principali *driver* di sviluppo del mercato nei prossimi anni.

Volumi investimenti per tipologia

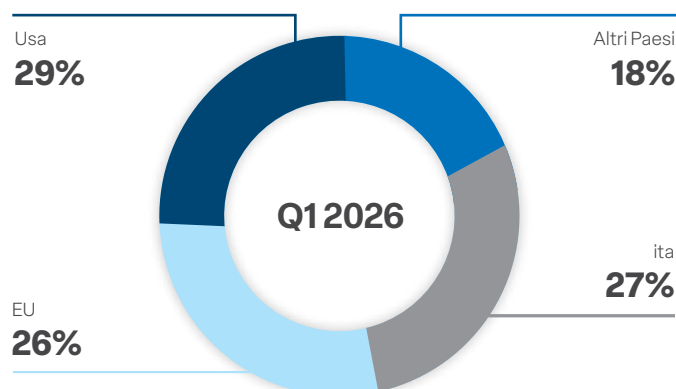


La prevalenza delle operazioni *core* (43%) conferma che il mercato mantiene solide basi di investimento, ma il peso crescente delle operazioni di sviluppo, *share deal*, *forward purchase* e *sale & lease back* evidenzia una progressiva evoluzione verso strategie più sofisticate e orientate alla creazione di valore.

La crescente diffusione di queste strategie segnala un mercato più maturo, nel quale la creazione di valore deriva sempre più dalla trasformazione degli asset e meno dalla sola acquisizione di immobili stabilizzati.

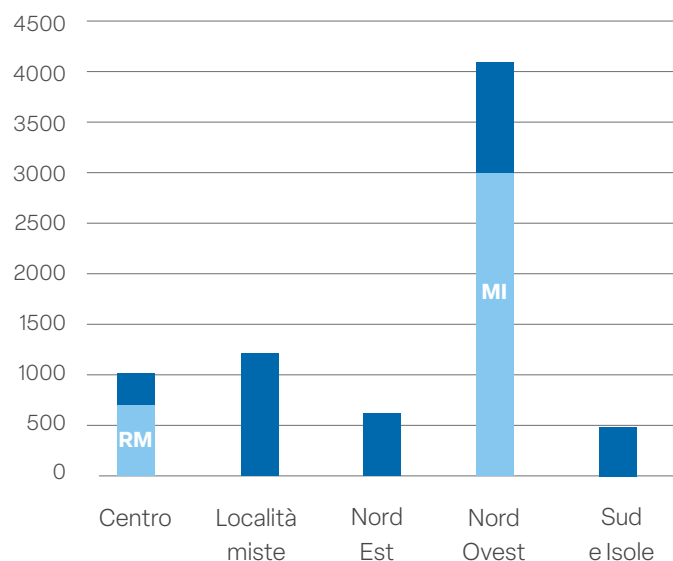
L'analisi sulla provenienza del capitale investito conferma che il mercato italiano continua ad attrarre capitali provenienti da un ampio spettro di aree geografiche. La contemporanea presenza di investitori domestici, nordamericani, mediorientali ed europei testimonia la capacità del *real estate* italiano di rispondere a strategie di investimento differenti, rafforzando il grado di internazionalizzazione e la profondità del mercato.

Provenienza del capitale investito



La **distribuzione geografica** degli investimenti evidenzia una duplice dinamica che caratterizza l'attuale fase evolutiva del mercato immobiliare italiano. Da un lato permane una marcata concentrazione del capitale nei mercati più liquidi, profondi e istituzionalizzati, con Milano e il Nord-Ovest che continuano a rappresentare il principale punto di accesso degli investitori internazionali al *real estate* italiano.

Distribuzione degli investimenti per Macroarea



La capacità di questi mercati di attrarre capitali non deriva esclusivamente dalla loro dimensione, ma dalla presenza di un ecosistema consolidato nel quale si concentrano prodotto di qualità, elevata liquidità, operatori specializzati e un'ampia varietà di opportunità di investimento, dalle acquisizioni *core* ai programmi di sviluppo e rigenerazione urbana.

Dall'altro lato, il peso crescente delle operazioni multi-localizzate evidenzia un cambiamento nelle modalità di allocazione del capitale. Gli investitori mostrano una crescente propensione a costruire piattaforme immobiliari distribuite su più territori, privilegiando portafogli e strategie integrate rispetto all'acquisizione di singoli asset. Questa evoluzione riflette una visione più industriale dell'investimento immobiliare, nella quale la diversificazione geografica rappresenta uno strumento per migliorare la resilienza dei portafogli, intercettare differenti *driver* di crescita e ottimizzare il profilo rischio-rendimento.

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

Il **2026** segna l'avvio di un nuovo ciclo di mercato, con volumi elevati e crescita della riqualificazione energetica e della rigenerazione urbana.

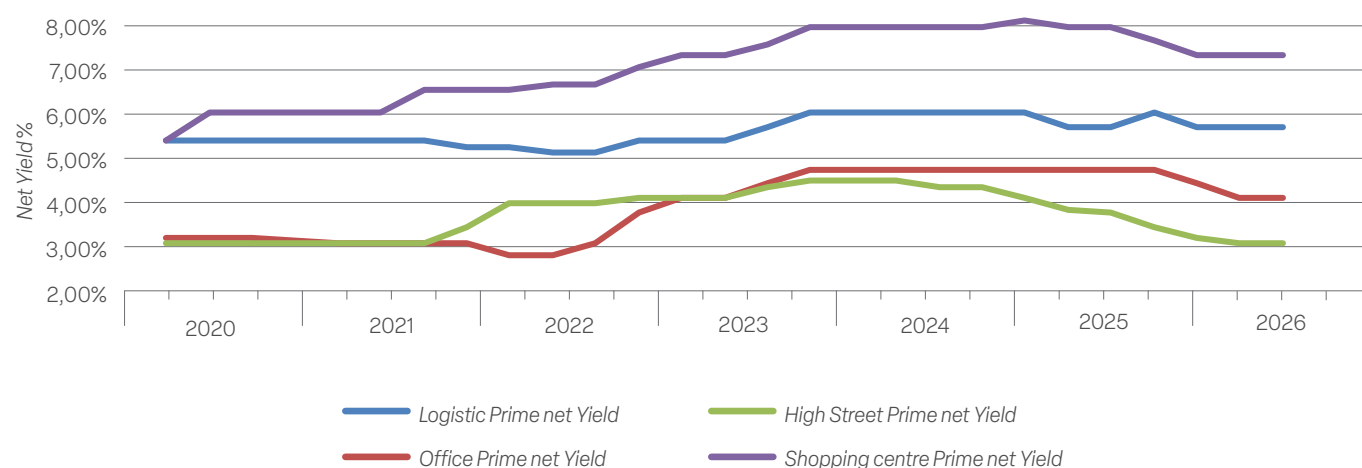
L'espansione dei data center e del residenziale istituzionale rappresentano i principali temi emergenti.

È ragionevole attendersi una prosecuzione dell'attività di investimento, 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 **2027** è previsto come **anno di consolidamento** verso un mercato più maturo e sostenibile. La liquidità resta presente ma si concentra su asset di elevata qualità, caratterizzati da solidità dei flussi, potenziale di valorizzazione e forte posizionamento competitivo. Qualità e sostenibilità guidano le scelte d'investimento nel 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