

Report a cura dell'Ufficio Studi Gabetti

## INVESTIMENTI IMMOBILIARI: POSITIVO IL PRIMO TRIMESTRE 2025

**Investimenti corporate pari a 2.6 mld di euro nei primi tre mesi dell'anno, in crescita del 40% rispetto al Q1 2024.**

**Ottime performance delle più consolidate asset class: hospitality e logistica le preferite dagli investitori**

- **Nel Q1 2025 si sono registrati in Italia 2.6 miliardi di euro** di investimenti corporate, un volume in aumento del 40% rispetto al Q1 2024. Positivo il primo trimestre 2025 sulla scia degli ottimi risultati conseguiti nel Q3 e Q4 2024.
- **L'hospitality registra la seconda miglior performance trimestrale** degli ultimi 5 anni con volumi transati pari a circa **625 mln di euro**.
- Si conferma l'interesse degli investitori per il **mercato immobiliare logistico italiano**, che registra oltre **630 milioni** di investimenti con provenienza dei capitali per lo più di matrice estera.
- Allineato ai volumi riportati Q1 2024, il **comparto direzionale** riporta **620 milioni** di euro d'investimento.
- Continua la ripresa dell'asset class **retail** con **570 mln di euro**, sostenuta da ticket d'investimento di grandi dimensioni.
- **Gli investitori esteri**, pari al 60%, sono gli **operatori più attivi sul mercato**.



**Nel Q1 2025 si sono registrati in Italia 2.6 miliardi di euro** di investimenti corporate, un volume in aumento del 40% rispetto al Q1 2024 (1.8 miliardi di euro), grazie alle ottime performance registrate dalle più consolidate asset class. Si conferma quindi il trend di ripresa rilevato nel secondo semestre del 2024, che lascia presagire un 2025 positivo.

Il volume degli investimenti capital markets in questo Q1 2025 certifica il trend positivo registrato nell'ultimo semestre del 2024 e una fiducia rinnovata degli investitori verso l'Italia. La stabilizzazione della curva inflattiva è stata di conseguenza decisiva per orientare il consiglio direttivo della **BCE** verso il **taglio dei tassi di interesse** che, con molta probabilità, saranno ulteriormente ridotti nella riunione BCE del 17 Aprile.

Di riflesso, il taglio dei tassi BCE continua a incidere anche sul **mercato obbligazionario**, con le cedolari che diventano di mese in mese meno remunerative rispetto a un anno fa. Secondo i dati Bankitalia, infatti, il rendimento lordo dei **BTP decennali** è passato dal 4,27% (febbraio 2023) al 3,87% (febbraio 2024) attestandosi al 3,57% (febbraio 2025). **Uno scenario che vede perdere di appeal il mercato obbligazionario e premiare l'investimento immobiliare**, premio dovuto proprio al processo di *repricing* che ha visto incrementare lo *yield* in diverse

asset class. A livello di **PIL**, secondo le stime preliminari Istat, il 2024 chiuderà con un aumento dello 0,5%, confermando una crescita che continua dalla seconda metà del 2020. Tuttavia, è opportuno monitorare l'evoluzione del quadro geopolitico e macroeconomico influenzato dalla politica di nuovi dazi USA, dal prorogarsi della guerra in Ucraina e delle tensioni in Medio Oriente, che rendono difficile fare previsioni di lungo termine.

*"I volumi d'investimento corporate nel Q1 2025 confermano la ripresa del mercato già avviata a partire dal secondo semestre del 2024 e certificano un rinnovato interesse degli investitori esteri che hanno deciso di puntare i propri capitali sull'Italia. Di fatto, la ripresa del mercato si è manifestata nelle più consolidate asset class con operazioni in ambito hospitality, direzionale, logistico e commerciale dal ticket d'investimento di oltre i 100 mln di euro. In questo contesto, oltre a investimenti core che continuano a concentrarsi su asset immobiliari di alta qualità, una grande opportunità per il nostro Paese risiede nella trasformazione del vasto patrimonio immobiliare commerciale che, allo stato attuale, non soddisfa totalmente le esigenze del mercato. La necessità di riqualificare e riposizionare questi immobili rappresenta un forte incentivo per l'ingresso di capitali value-added, interessati a interventi di valorizzazione e adattamento alle nuove dinamiche della domanda. Da una più attenta lettura delle strategie di investimento, si può affermare che, considerando anche le capex che saranno realizzate nelle operazioni value-added, il volume di capitali investiti nel trimestre per le specifiche operazioni sarà più del doppio di quello impiegato per le sole acquisizioni"* ha dichiarato **Alessandro Lombardo, direttore commerciale del Gruppo Gabetti.**

## **Il volume degli investimenti nel Q1 2025**

Analizzando nel dettaglio ciascuna asset class, le migliori performance sono state registrate dai settori logistica e hospitality.

Prosegue il trend positivo della **logistica**, che riporta nel primo trimestre circa **635 milioni** di euro investiti, in aumento del 76% rispetto allo stesso periodo del 2024. Volumi d'investimento che sono stati sostenuti dalla vendita di due portafogli composti da immobili sviluppati secondo i più alti standard tecnici e di sostenibilità. La vendita di questi asset conferma la forza e la liquidità del mercato immobiliare logistico italiano, che continua ad attrarre investitori che vogliono stabilire o far crescere la loro presenza in questo settore in rapida e continua espansione. Per questa asset class, la concentrazione delle operazioni è strategicamente situata nei mercati chiave dell'Italia settentrionale, che per posizione geografica e rete infrastrutturale avanzata risulta attrattiva agli investitori in cerca di spazi moderni e ben posizionati.

Segue il settore **dell'hospitality** che registra circa **625 milioni di euro** investiti, una crescita del +140% rispetto allo stesso periodo del 2024. Un risultato ottenuto grazie alla seconda miglior performance trimestrale degli ultimi 5 anni, sostenuta da closing di deal di medio-grande dimensione in location turistiche come Milano, Roma, Como e Capri che continuano a essere attenzionate dagli investitori. Tra i deal più rilevanti di questo trimestre, si riporta la vendita degli hotel di lusso Cesar Augustus ad Anacapri, per circa 160 mln di euro, e il Mandarin Oriental a Roma per circa 170 mln di euro. Oltre a operazioni di natura *core*, si conferma l'interesse da parte degli investitori per operazioni *value-added* su hotel di fascia medio-alta, in un'ottica di riposizionamento dell'immobile al fine di ottenere maggiori margini di profitto a lungo termine.

Il settore direzionale totalizza oltre **620 milioni di euro**, volumi allineati agli investimenti del Q1 2024 (+16%). L'area Metropolitana di Milano contribuisce per oltre il 70% dei capitali investiti. Tra le operazioni più importanti si segnalano le vendite di alcuni *trophy asset* dal valore superiore ai 50 milioni di euro in centro a Milano. Inoltre, il settore, a riconferma di un trend consolidato, è stato interessato da riconversioni d'uso, prevalentemente verso il residenziale e l'alberghiero.

Dal punto di vista delle locazioni uffici, **Milano** ha registrato un **take-up pari a 105.000 mq**, in aumento del 16% rispetto al Q1 2024. Nel Q1 2025, anche **Roma** registra un lieve incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un **assorbimento di spazi a uso ufficio** di oltre **31.000 mq**. La ritrovata dinamicità del settore è stata determinata dalla persistente ricerca di spazi di qualità ed *ESG compliant* da parte di *occupier* che continuano a dover far fronte a un'offerta limitata di tali spazi. Questo gap tra domanda e offerta sta portando all'aumento dei canoni *prime*, come dimostra il CBD (Central Business District) di Milano in cui il *prime rent* è aumentato, attestandosi a 730 euro/mq/a. Mercato stabile, invece, nella zona del CBD ed EUR di Roma in cui i canoni *prime* si sono attestati rispettivamente a 550 euro/mq/a e 360 euro/mq/a. Per quanto riguarda i *prime net yield* nel CBD di entrambe le città rimangono stabili rispetto al trimestre precedente, attestandosi rispettivamente a 4,75% per la città di Roma e a 4,25% per quella di Milano.

Nel primo trimestre del 2025, si evidenzia il trend positivo e di ripresa del settore **retail** con volumi investiti pari a **570 milioni di euro**, + 710% rispetto al Q1 2024. A contribuire a tale risultato, due acquisizioni nel comparto luxury outlet che incidono per oltre il 60% del transato, per un controvalore di **350 milioni di euro**. Nel comparto High Street, si registra a Milano la vendita dell'iconico palazzo "**Ex Garage Traversi**".

Nel settore **living**, i volumi d'investimento raggiungono i 150 milioni di euro, che significa una crescita del 65% rispetto al Q1 2024. Nonostante le criticità urbanistiche che hanno avuto

un impatto negativo sul mercato di Milano, le operazioni di riqualificazione e riposizionamento di immobili residenziali continuano a essere attenzionate dagli investitori. Sul volume d'investimento transato, quasi il 50% è riconducibile alla compravendita di un moderno studentato nella città di Bologna.

Nonostante Il settore **alternative** nel primo trimestre del 2025 non ha registrato significative operazioni, continueranno ad attrarre gli interessi di investitori istituzionali i comparti **education, data center e healthcare** sostenuti da macro-trend di lungo periodo.

Dal punto di vista della **provenienza dei capitali**, gli **investitori esteri** (il **60%**) risultano gli operatori **più attivi sul mercato**, tra questi spiccano gli americani nei settori *logistico e retail*.

---

## IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualificazione.

---

## CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

**Francesca Brambilla** – francesca.brambilla@secnewgate.it – 3386272146

**Michele Bon** – michele.bon@secnewgate.it – 3386933868

**Daniele Pinosa** – daniele.pinosa@secnewgate.it – 3357233872