

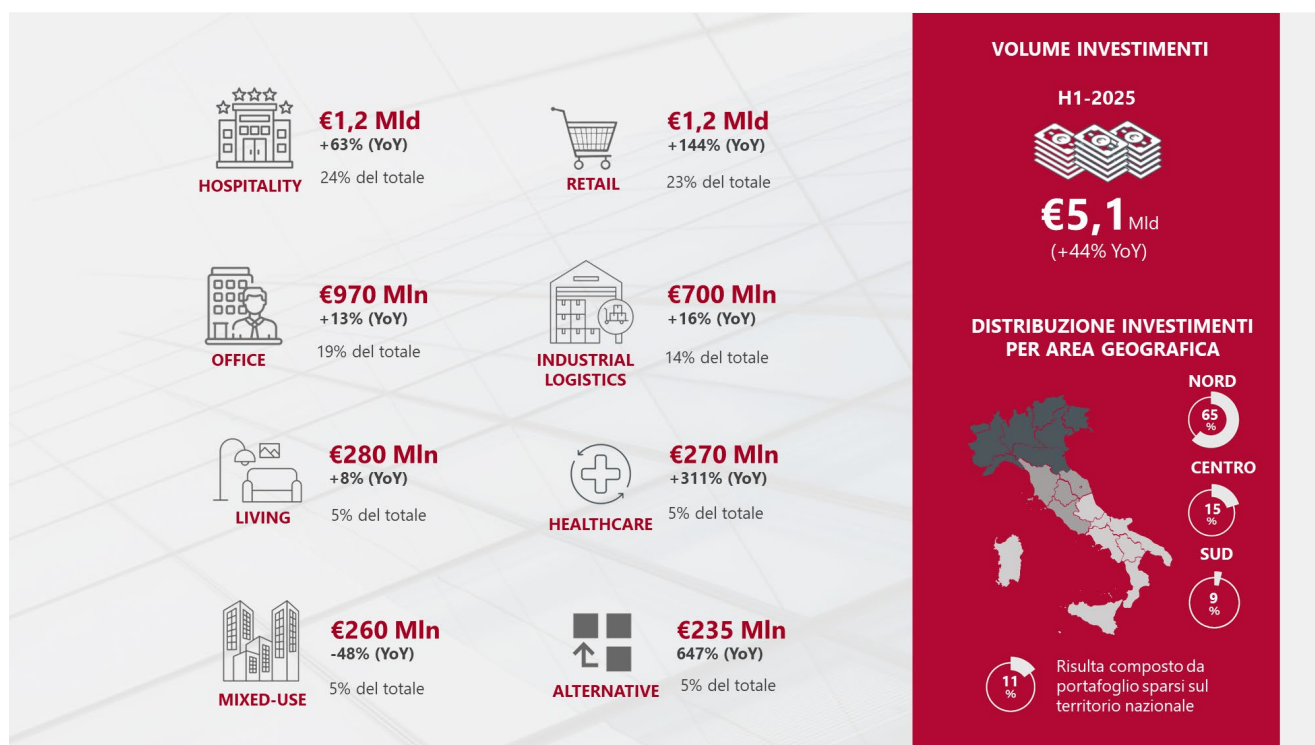
Report a cura di Research & Data Intelligence Patrigest/Gruppo Gabetti

INVESTIMENTI IMMOBILIARI: POSITIVO IL PRIMO SEMESTRE 2025

Investimenti corporate superano i 5 mld di euro nei primi sei mesi dell'anno, in crescita del 44% rispetto all'H1 2024.

**Ottime performance per hospitality e retail:
le preferite dagli investitori**

- **Nell'H1 2025 si sono registrati in Italia 5,1 miliardi di euro** di investimenti corporate, un volume in aumento del 44% rispetto al primo semestre del 2024. Continua il trend positivo iniziato dalla seconda metà del 2024.
- **Trainano l'hospitality** (24,3%), il **retail** (22,9%) e il **direzionale** (19%).
- **L'hospitality registra la miglior performance semestrale** dal periodo Covid, con volumi transati pari a oltre **1,2 mld di euro**.
- Continua la ripresa dell'asset class **retail**, che sfiora **1,2 mld di euro**, sostenuta da ticket d'investimento di grandi dimensioni.
- Si conferma l'interesse degli investitori per il **mercato immobiliare logistico italiano**, che registra oltre **700 milioni di euro** di investimenti con provenienza dei capitali per lo più di matrice estera.
- Superiore ai volumi riportati nell'H1 2024, il **comparto direzionale** conta **970 milioni di euro** d'investimento.
- **Gli investitori esteri**, pari a circa il 55% del totale, sono gli **operatori più attivi sul mercato**.



Nell'H1 2025 si sono registrati in Italia 5,1 miliardi di euro di investimenti corporate, un volume in aumento del 44% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (poco meno di 3,5 miliardi di euro), grazie alle ottime performance registrate dalle più consolidate asset class. Si conferma quindi il trend di ripresa rilevato dal secondo semestre del 2024, che lascia presagire una seconda parte del 2025 positiva.

Il volume degli investimenti capital markets nei primi sei mesi del 2025 certifica una fiducia rinnovata degli investitori verso l'Italia. La stabilizzazione della curva inflattiva è stata decisiva per orientare il consiglio direttivo della **BCE** a proseguire nella direzione del **taglio dei tassi di interesse**, ulteriormente ridotti nelle riunioni BCE di febbraio, marzo, aprile e giugno.

A livello di PIL, secondo le stime preliminari del Fondo Monetario Internazionale, il 2025 chiuderà con un aumento dello 0,4% per l'Italia, confermando una crescita che continua dalla seconda metà del 2020, seppure di entità progressivamente decrescente. Lo **spread** tra BTP italiani e Bund tedeschi, tornato **sotto i 100 punti base** (evento che non accadeva dal 2021), evidenzia inoltre una percezione di minore rischiosità del nostro Paese e un aumento della fiducia dei mercati e degli investitori.

"Nel primo semestre del 2025, i volumi d'investimento corporate hanno mostrato una crescita significativa: +31% nel primo trimestre e +58% nel secondo, rispetto agli stessi periodi del 2024. A trainare questo slancio sono stati soprattutto gli investimenti nei settori alberghiero e retail, che hanno toccato livelli record rispetto agli ultimi anni. L'hospitality, in particolare, ha

registrato il secondo miglior trimestre degli ultimi cinque anni, confermando l'elevato interesse da parte di investitori, fondi e operatori. In un mercato in evoluzione, le operazioni di riposizionamento, spesso legate all'ingresso di brand internazionali di fascia alta, stanno diventando sempre più strategiche. Cresce inoltre l'attenzione verso le cosiddette 'secondary location', quando supportate da una domanda turistica già consolidata, in grado di offrire vantaggi competitivi e rendimenti interessanti. Seguono per volumi di investimento il direzionale, asset class consolidata e sempre di interesse per gli investitori, e la logistica, dove si sono registrate importanti operazioni su portafogli logistici – circa il 75% del volume investito in questa asset class – oltre e numerose acquisizioni di terreni per sviluppo” ha dichiarato
Alessandro Lombardo, direttore commerciale del Gruppo Gabetti.

Nonostante il quadro moderatamente favorevole, continua a essere però opportuno un costante monitoraggio dell'evoluzione della situazione geopolitica e macroeconomica influenzata, tra gli altri, dalla nuova politica dei dazi USA, dal prorogarsi della guerra in Ucraina e delle crescenti tensioni in Medio Oriente, che rendono difficile fare previsioni di lungo termine.

Il volume degli investimenti nel primo semestre 2025

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

Il settore dell'**hospitality** registra oltre **1,2 miliardi di euro** investiti, con una crescita del 63% rispetto allo stesso periodo del 2024, la migliore performance degli ultimi 6 anni, sostenuta da closing di deal di medio-grandi dimensioni in città come Milano, Roma e Venezia, oltre a località turistiche sempre più ambite e nel mirino degli investitori, come l'isola di Capri e le sponde del Lago di Como. Tra i deal più rilevanti di questo semestre si riporta la vendita degli hotel di lusso Cesar Augustus ad Anacapri, per circa 160 milioni di euro, e il JW Marriot di Venezia per circa 140 milioni di euro. Oltre a operazioni di natura core, si conferma l'interesse da parte degli investitori per operazioni value-add su hotel di fascia medio-alta, in un'ottica di riposizionamento dell'immobile al fine di ottenere maggiori margini di profitto a lungo termine.

Nella prima parte del 2025, si evidenzia il trend positivo e di ripresa del settore **retail**, con volumi investiti che sfiorano gli **1,2 miliardi di euro**, +144% rispetto all'H1 2024. A contribuire a tale risultato, l'acquisizione di un portafoglio nel comparto luxury outlet che incide per circa un terzo del totale transato, per un controvalore di **350 milioni di euro**. Da segnalare l'operazione registrata in piazza Cordusio a Milano, uffici e retail, per un totale di oltre 300 milioni di euro. Nel comparto high street, si registra la vendita di un immobile in via de' Tornabuoni a Firenze e dell'iconico palazzo "Ex Garage Traversi" a Milano. A conferma della

crescita dell'interesse verso il retail, pur non rientrando nel settore immobiliare, è importante menzionare la significativa operazione che ha coinvolto Grandi Stazioni Retail, il principale gestore di negozi e ristoranti nel canale "travel" in Italia, il cui capitale è stato acquisito da due importanti player internazionali e la cui valutazione dell'operazione si aggira su 1,2-1,3 miliardi di euro.

Il settore direzionale totalizza oltre **970 milioni di euro**, volumi superiori agli investimenti dell'H1 2024 (+13%), confermandosi una delle principali e più stabili asset class nel panorama immobiliare italiano. Milano e la sua area Metropolitana contribuiscono per circa il 62% 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 una tendenza ormai consolidata, è stato interessato da riconversioni d'uso, prevalentemente verso il residenziale e l'alberghiero. Segue Roma con il 16%.

Dal punto di vista della locazione di uffici, **Milano** ha registrato un **take-up pari a 201.000 mq**, in aumento del 17% rispetto al semestre dell'anno precedente. Nell'H1 2025, **Roma** registra un calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un **assorbimento di spazi a uso ufficio** poco sotto i **50.000 mq**. Il settore è caratterizzato dalla persistente ricerca di spazi di qualità ed ESG *compliant* da parte dei conduttori, che continuano a dover far fronte a un'offerta limitata di tali spazi. Questo disallineamento 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/anno. Mercato stabile, invece, nella zona del CBD ed EUR di Roma, in cui i canoni *prime* si sono attestati rispettivamente a 550 euro/mq/anno e 360 euro/mq/anno. Per quanto riguarda i *prime net yield* 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.

Prosegue il trend positivo della **logistica**, che riporta nel primo semestre circa **700 milioni di euro** investiti, in aumento del 16% 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. La concentrazione delle operazioni si conferma strategicamente situata nei mercati chiave lungo gli assi dell'Italia settentrionale, che per posizione geografica e rete infrastrutturale risulta particolarmente attrattiva per gli investitori.

Nel settore **living** i volumi d'investimento hanno raggiunto i **280 milioni di euro**, con una crescita dell'8% rispetto all'H1 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. Circa il 58% del totale investito in questo comparto è riferibile alla città di Milano o all'hinterland, a cui segue Bologna con il 30%, dove si segnala la compravendita di un moderno studentato, operazione che da sola ha pesato per circa il 25% del totale investito.

Negli ultimi anni si è osservato un crescente interesse da parte di fondi d'investimento e operatori di mercato per il segmento dell'**healthcare**. Nel primo semestre del 2025, le transazioni concluse hanno raggiunto un valore di circa **270 milioni di euro**, il livello più alto mai registrato negli ultimi 4 anni e in linea con il 2021. Questo risultato è stato trainato da una significativa operazione riguardante un portafoglio di strutture sanitarie sparso in diverse regioni italiane, a ulteriore conferma dell'attrattività del segmento per gli investitori.

Dal punto di vista della **provenienza dei capitali**, gli **investitori esteri** (il **55%**) risultano gli operatori **più attivi sul mercato**, tra questi spiccano gli americani nei settori *retail e alberghiero*.

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