



H1 2025

INVESTMENT SNAPSHOT

**INVESTIMENTI
IMMOBILIARI:
MERCATO IN RIPRESA**

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

Gabetti



INDICE

- 1. CONTESTO MACROECONOMICO 3
- 2. GLI INVESTIMENTI IN ITALIA NEL H1 2025 9



CONTESTO
MACROECONOMICO

01

SCENARIO MACROECONOMICO INTERNAZIONALE

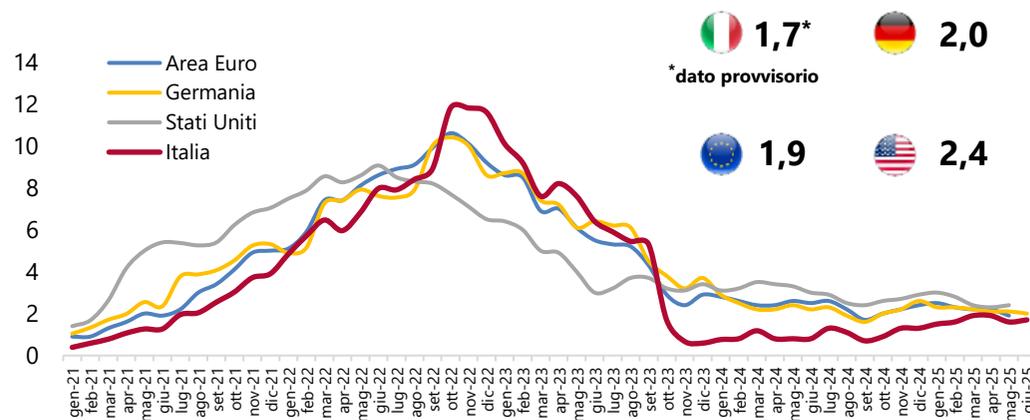
Secondo le stime preliminari del Fondo Monetario Internazionale, il 2025 chiuderà con un **aumento del PIL dello 0,4%**, confermando una crescita che **continua dalla seconda metà del 2020**, seppure di entità progressivamente decrescente.

PIL E PREVISIONI DI CRESCITA [%]

	2021	2022	2023	2024	2025*	2026*
Stati Uniti	5,8	1,9	2,9	2,8	1,8	1,7
Cina	8,1	3,0	5,2	5,0	4,0	4,0
Giappone	2,2	1,0	1,5	+0,1	0,6	0,6
Italia	8,9	4,7	0,7	0,7	0,4	0,8
Germania	3,2	1,8	-0,3	-0,2	0,0	0,9
Francia	6,4	2,5	1,1	1,1	0,6	1,0
Regno Unito	7,6	4,1	0,3	1,1	1,1	1,4

Fonte: Research & Data Intelligence - Patrigest su dati OECD e previsioni IMF

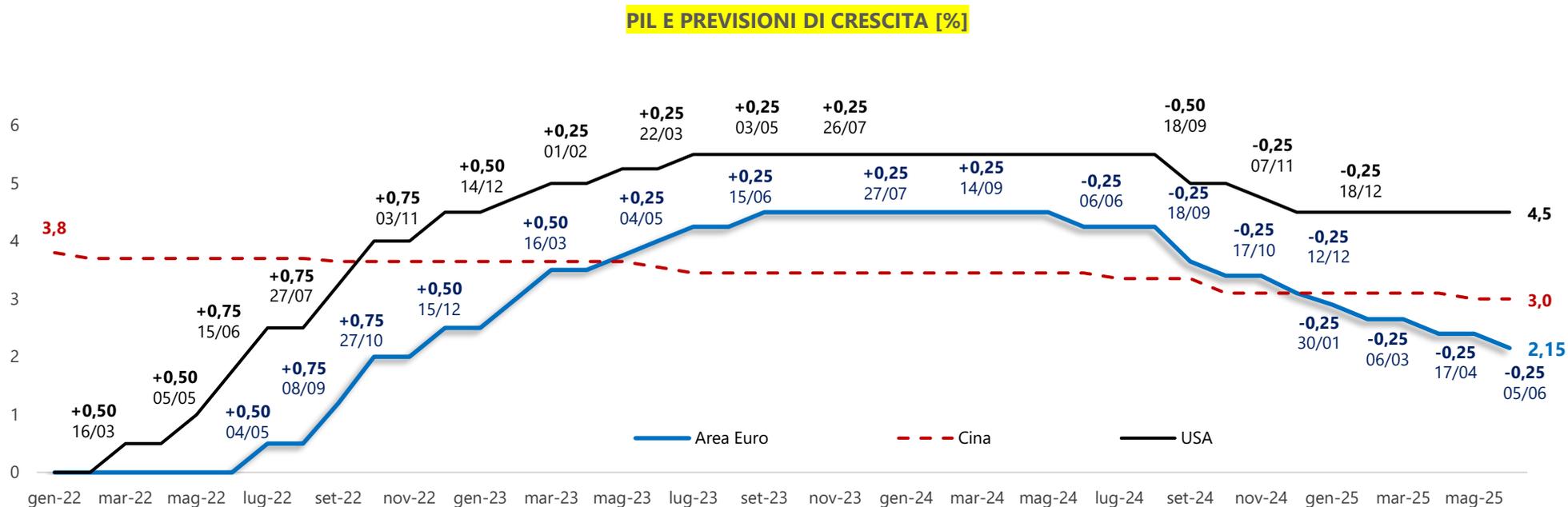
INFLAZIONE – VARIAZIONE TENDENZIALE % DEI PREZZI AL CONSUMO



Fonte: Research & Data Intelligence - Patrigest su dati OECD e ISTAT

SCENARIO MACROECONOMICO INTERNAZIONALE

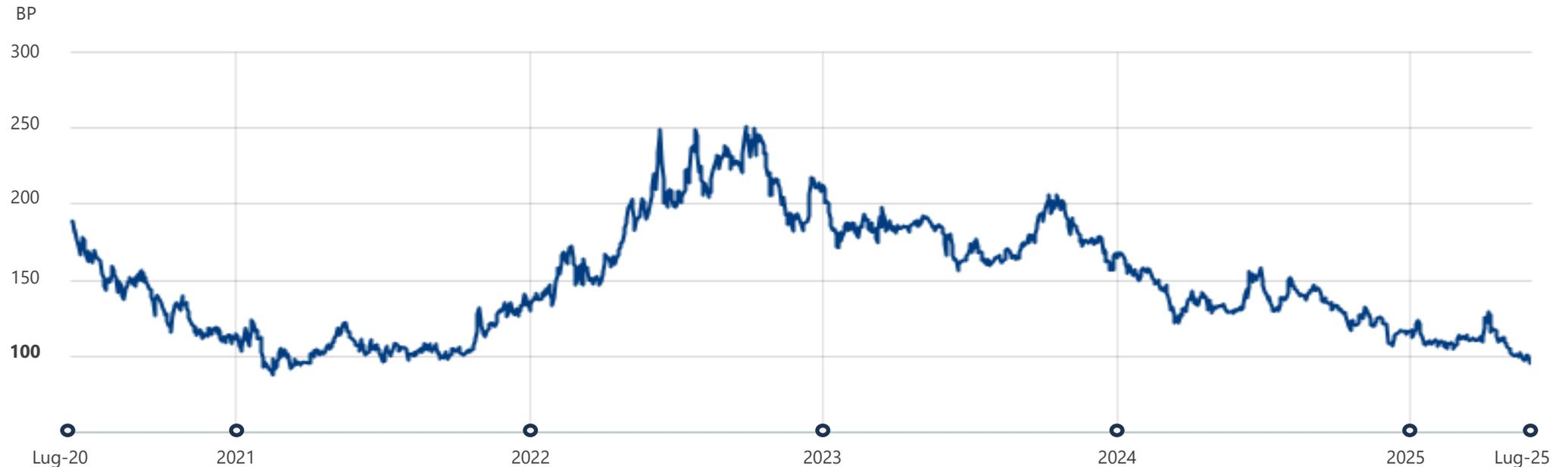
La **stabilizzazione della curva inflattiva** è stata decisiva per orientare il consiglio direttivo della BCE verso il **taglio dei tassi di interesse**.



LO SPREAD TORNA SOTTO I 100 PUNTI BASE: NON ACCADEVA DAL 2021

Lo **spread tra BTP italiani e Bund tedeschi**, tornato **sotto i 100 punti base** (non accadeva dal 2021), evidenzia inoltre una **percezione di minore rischiosità del nostro Paese** e un aumento della fiducia dei mercati e degli investitori.

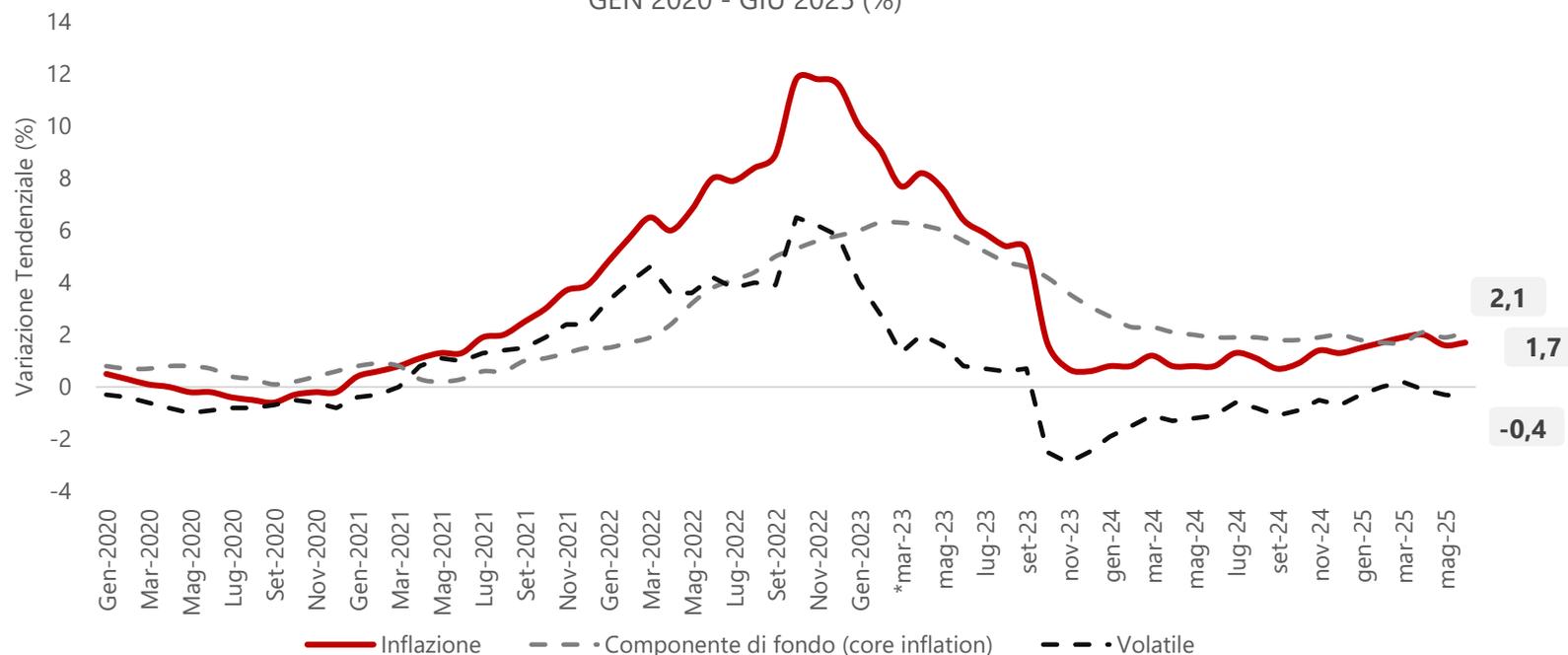
SPREAD BTP ITALIA VS BUND GERMANIA ULTIMI 5 ANNI
[06/2020 – 07/2025, BP]



LA CURVA INFLATTIVA HA ORMAI RAGGIUNTO L'OBIETTIVO TARGET

ANDAMENTO INFLAZIONE (BASE ANNUA)

GEN 2020 - GIU 2025 (%)



1,7%

INDICE GENERALE INFLAZIONE

Giugno 2025

Lo scenario inflazionistico ha superato la fase turbolenta del 2023 e a giugno 2025 l'indice generale ha toccato quota 1,7% (due anni fa era al 6,4%).

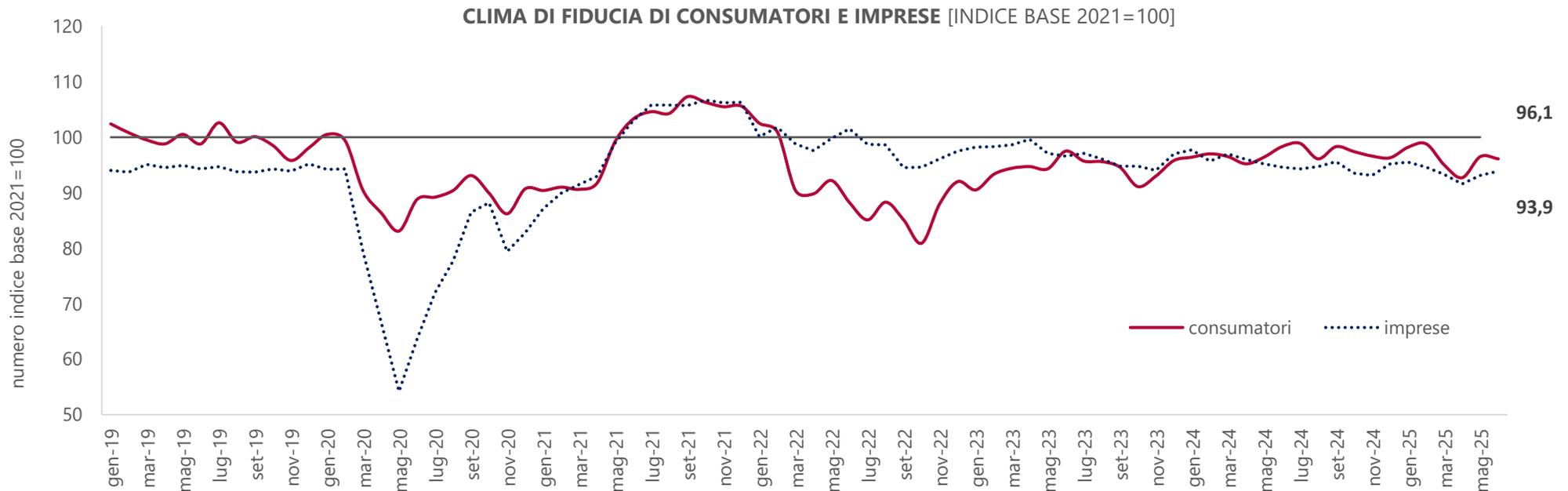
L'inflazione core (il carrello della spesa) passa dal 5,6% (giugno 2023) al 2,1%, mentre la componente volatile scende al -0,4% (a giugno 2023 era 0,8%).

*Prodotto interno lordo ai prezzi di mercato, dati destagionalizzati

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati ISTAT

CLIMA DI FIDUCIA DI CONSUMATORI E IMPRESE

Dopo un **maggio 2025** che ha visto il **clima di fiducia dei consumatori in aumento** (da 92,7 a 96,5), con **un complessivo miglioramento di tutte le opinioni**, soprattutto quelle sulla situazione economica generale, a **giugno 2025** l'indice del clima di fiducia dei consumatori è **sceso leggermente**, passando da 96,5 a 96,1, **mentre l'indice composito del clima di fiducia delle imprese è aumentato**, passando da 93,1 a 93,9. Si sono registrate variazioni positive nei settori manifatturiero, dei servizi di mercato e delle costruzioni, e una flessione nel commercio al dettaglio, soprattutto nella grande distribuzione.



A modern glass building with a red and white geometric overlay. The red shape is a large triangle pointing downwards, and the white shape is a large triangle pointing upwards. The number '02' is written in white on the red background.

GLI INVESTIMENTI IN
ITALIA NEL H1 2025

02

INVESTIMENTI IMMOBILIARI

+44% IN ITALIA NEL H1 2025.

GLI INVESTITORI ESTERI I PIÙ ATTIVI SUL MERCATO

€ **5,1** Mld

INVESTIMENTI H1 2025

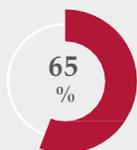
▲ +44% YOY

55%

INVESTITORI STRANIERI

Primeggiano Francesi e Americani

DISTRIBUZIONE INVESTIMENTI PER AREA GEOGRAFICA



NORD ITALIA



CENTRO



SUD

Risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.

11 %



€ **1,2** Mld

▲ +63% (YoY)

24% del totale

HOSPITALITY



€ **1,2** Mld

▲ +144% (YoY)

23% del totale

RETAIL



€ **970** Mln

▲ +13% (YoY)

19% del totale

OFFICE



€ **700** Mln

▲ +16% (YoY)

14% del totale

INDUSTRIAL/LOGISTICS



€ **280** Mln

▲ +8% (YoY)

5% del totale

LIVING



€ **270** Mln

▲ +311% (YoY)

5% del totale

HEALTHCARE



€ **260** Mln

▼ -48% (YoY)

5% del totale

MIXED-USE



€ **235** Mln

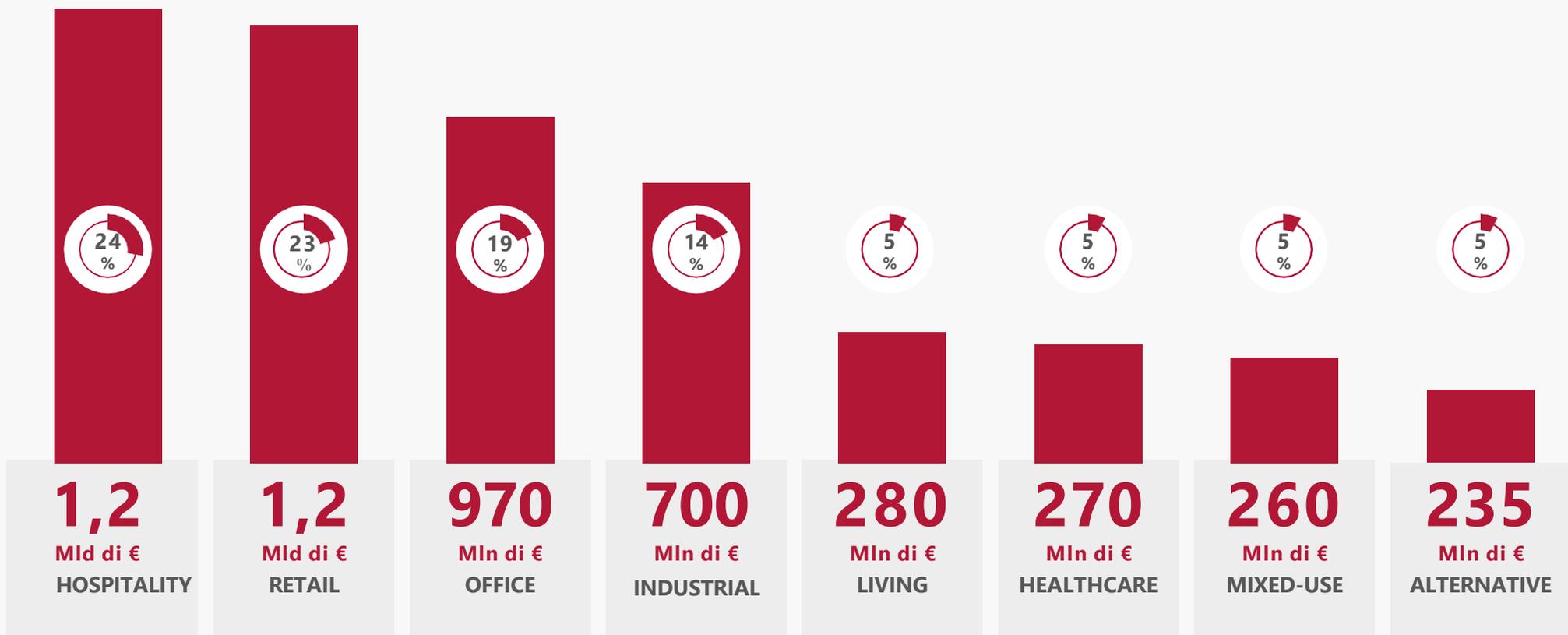
▲ +647% (YoY)

5% del totale

ALTERNATIVE

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest

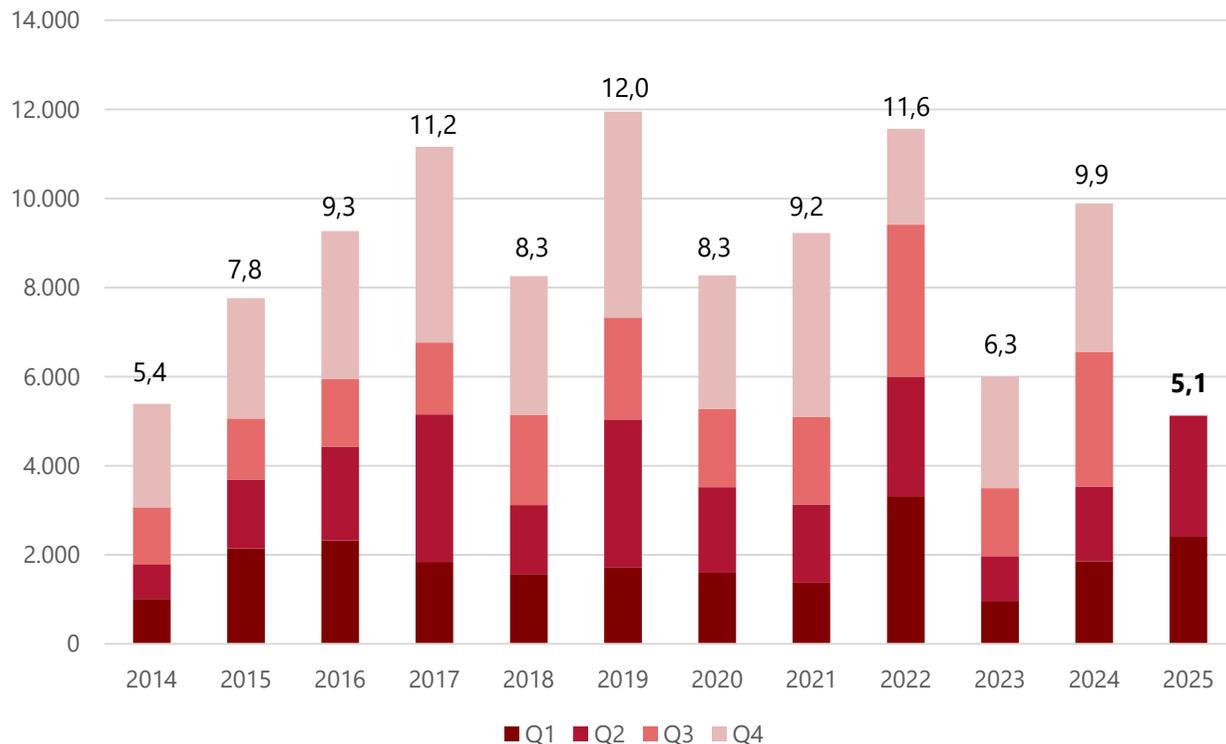
DISTRIBUZIONE INVESTIMENTI PER SETTORE H1 2025: HOSPITALITY E RETAIL LE ASSET CLASS DOMINANTI



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest

GLI INVESTIMENTI CORPORATE TORNANO A CRESCERE: PROSEGUE LA SPINTA DEL SECONDO SEMESTRE 2024

VOLUME DI INVESTIMENTI IN ITALIA
per trimestre 2014 - H1 2025 [Miliardi di euro]

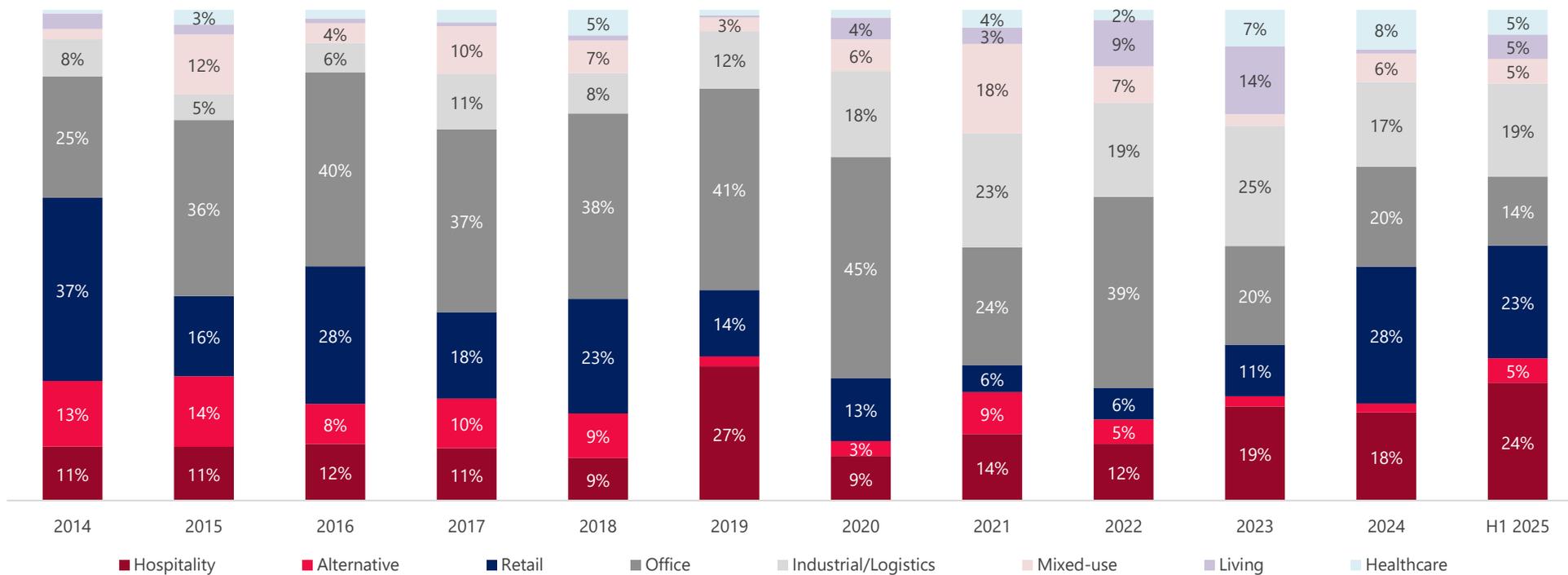


Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest

- **2019:** volume record degli investimenti (12 miliardi di euro)
- **2020:** a seguito della pandemia, i volumi hanno mostrato una flessione negativa rispetto all'anno precedente ma in linea con il 2018
- **2021:** segnali di ripresa confermati anche nel 2022 con 11,6 miliardi di euro
- **2023:** gli investimenti superano i 6 miliardi di euro, in calo rispetto all'anno precedente. Tuttavia, il Q4 2023, con un volume investito pari a 2,5 miliardi di euro, mostra un'inversione di tendenza in positivo rispetto ai primi nove mesi dell'anno (+17 % rispetto al Q4 2022)
- Nel **2024** si sono registrati in Italia 9,9 miliardi di euro di investimenti corporate, un volume in aumento del 66% rispetto al 2023. Il terzo trimestre (3 miliardi di euro) e il quarto trimestre (3,3 miliardi di euro) risultano essere i migliori trimestri degli ultimi due anni
- Nel **primo semestre 2025** sono stati investiti in Italia un totale di 5,1 miliardi di euro, +44% rispetto allo stesso periodo del 2024.

INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE: OVERVIEW DELLE ASSET CLASS

ANDAMENTO INVESTIMENTI PER ASSET CLASS [%]

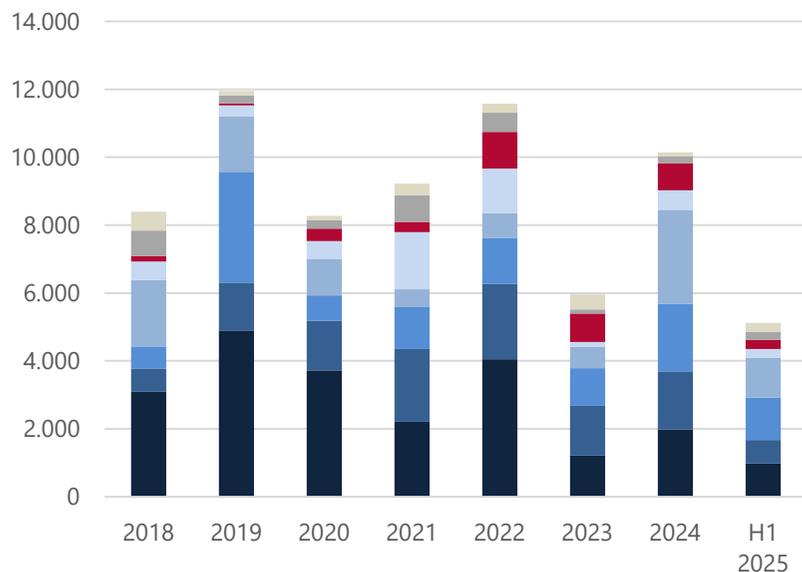


Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest

INVESTIMENTI PER ASSET CLASS IN ITALIA

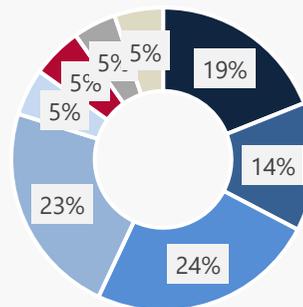
Nel comparto **residenziale** sono stati di circa **276 i milioni di euro investiti**, circa il **5,4% del totale**, dato **in linea con la media degli ultimi 8 anni** (pari al 5,5% circa).

VOLUMI INVESTITI PER ASSET CLASS
[MILIONI DI €, 2018-H1 2025]

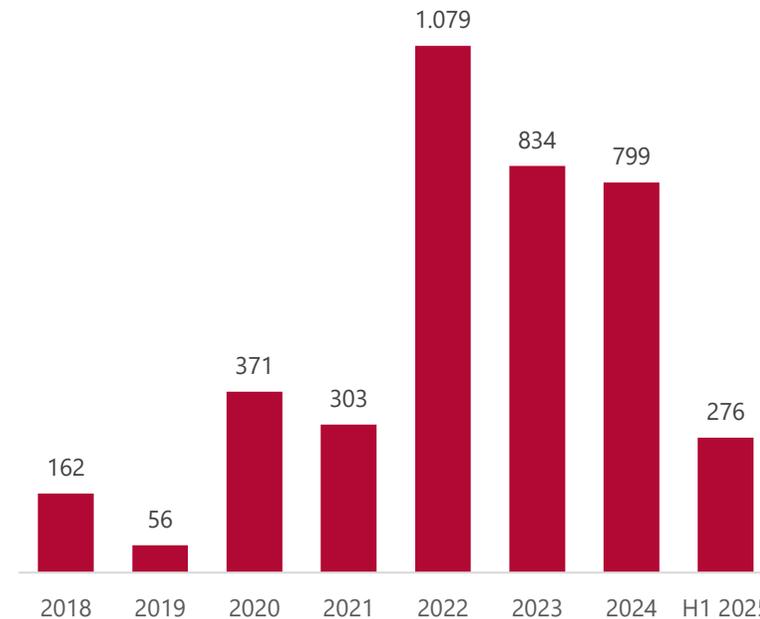


- Direzionale/Uffici
- Industriale/Logistico
- Alberghi
- Commerciale/Retail
- Misto
- Living
- Altro
- Sanità/RSA

DISTRIBUZIONE DEGLI INVESTIMENTI PER ASSET CLASS
[ITALIA - H1 2025]



INVESTIMENTI NEL LIVING
[MILIONI DI €, 2018-H1 2025]



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest

CHIEDICI DI PIU'



RESEARCH & DATA INTELLIGENCE

La divisione ha l'obiettivo di rafforzare l'analisi e l'interpretazione dei dati, sia proprietari che di fonti terze, a **supporto delle decisioni operative e strategiche** del Gruppo Gabetti e dei suoi stakeholder.

E' accessibile a enti, operatori e investitori tramite **formule on demand**, con servizi e analisi sull'**andamento dei mercati** e dei comparti di riferimento, personalizzabili in base alle esigenze del cliente.

L'**Osservatorio**, con **rilevazioni continue di dati e insight**, fornisce una lettura aggiornata del mercato, delle condizioni abitative, delle preferenze del pubblico e delle tendenze emergenti.

Research & Data Intelligence

research@patrigest.it



ADVISORY

Obiettivo è la valorizzazione. Fra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente ammissibili, e finanziariamente fattibili, Patrigest individua quelli potenzialmente in grado di conferire alla proprietà il **massimo valore**.

Valutare lo stato di salute di un portafoglio è fondamentale per decidere quali siano le migliori strategie di gestione, valorizzazione o vendita. Patrigest tramite un **check up** completo del patrimonio posseduto elabora un **action plan per massimizzarne il rendimento** nel tempo.

Una delle sfide chiave per gli operatori del Real Estate è individuare **usi alternativi** per gli asset in difficoltà. Patrigest propone una consulenza indipendente, informata e pratica sullo studio dei nuovi mercati e di qualsiasi tematica in ambito immobiliare.

Advisory & Valuation

info@patrigest.it



VALUATION

- **Valutazioni** in qualità di Esperto Indipendente per SGR e SICAF,
- Valutazioni ai fini IVASS (Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni),
- Valutazioni per operazioni di ristrutturazioni del debito,
- Valutazioni per finanziamenti "Corporate",
- Perizie di Conferimento ex art. 2465,
- Valutazioni immobiliari per la determinazione della copertura assicurativa,
- Valutazioni per operazioni soggette a crowdfing, crediti con sottostante immobiliare, portafogli NPL e UTP.

Attraverso la partnership strategica con Fon Valuation Services, Patrigest fornisce servizi di **advisory e valuation anche all'estero**.

I NOSTRI SOCIAL

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

Gabetti



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://www.gabettigroup.com) nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2024

Research & Data Intelligence

Giulia Sanna

Deputy Head of Research
& Data Intelligence
gsanna@patrigest.it

Alessia Motti

Research Analyst
amotti@patrigest.it

Francesco Cosentino

Research Analyst
fcosentino@patrigest.it

Leonardo Burini

Data Scientist
lburini@patrigest.it

Coordinamento Scientifico

Luca Dondi dall'Orologio
Amministratore Delegato

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Gabetti Property Solutions

Via Bernardo Quaranta, 40
20139 Milano
Tel. +39 02 775 5301
www.gabettigroup.com