

Report a cura del dipartimento Research & Data Intelligence
di Patrigest - Gruppo Gabetti

INVESTIMENTI IMMOBILIARI: POSITIVI I PRIMI NOVE MESI DEL 2025

Investimenti corporate che superano i 7,7 mld di euro nel periodo Q1-Q3 2025, in crescita del 16,7% rispetto allo stesso periodo del 2024.

**Continuano le ottime performance per retail e hospitality:
le preferite dagli investitori**

- **Nel periodo Q1-Q3 2025 si sono registrati in Italia oltre 7,7 miliardi di euro** di investimenti corporate, un volume in aumento del 16,7% rispetto ai primi nove mesi del 2024. Continua quindi il trend positivo iniziato dalla seconda metà del 2024.
- **Trainano retail** (29% del totale) **e hospitality** (21%).
- Continua la spinta positiva per l'asset class **retail**, che raggiunge **2,2 miliardi di euro** (circa 1,1 miliardi di euro nel Q3 2025), sostenuta da ticket d'investimento di grandi dimensioni.
- **L'hospitality registra la miglior performance** dal 2020, con volumi transati nei primi nove mesi dell'anno pari a **1,6 miliardi di euro**.
- Si conferma l'interesse degli investitori per il **mercato immobiliare logistico italiano**, che registra oltre **1,2 miliardi di euro** di investimenti (nel terzo trimestre si sono registrati poco meno di 400 milioni di euro, migliorando la performance del precedente trimestre) con provenienza dei capitali per lo più di matrice estera.
- Il **comparto direzionale** riporta **1,2 miliardi di euro** (di cui 255 milioni di euro nell'ultimo trimestre), con Milano che si conferma assoluta protagonista (il 60% delle operazioni office si sono registrate nel capoluogo meneghino e nell'area metropolitana).
- **Si confermano attivi gli investitori esteri**, pari a circa il 60% del totale.



Nei primi nove mesi del 2025 si sono registrati in Italia oltre 7,7 miliardi di euro di investimenti corporate (2,4 miliardi di euro nel Q3 2025, in linea con la media degli ultimi cinque anni), un volume in aumento del 16,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (poco più di 6,6 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 conclusione dell'anno positiva e ottimistica.

Il volume degli investimenti capital markets da gennaio a settembre 2025 certifica una fiducia rinnovata degli investitori verso l'Italia. La stabilizzazione della curva inflattiva è stata determinante nel guidare il Consiglio Direttivo della **BCE** a proseguire nella politica di riduzione **dei tassi di interesse**, ulteriormente ridotti nelle riunioni BCE di febbraio, di marzo, di aprile e di giugno, e attualmente mantenuti stabili.

A livello di PIL, secondo le stime preliminari del Fondo Monetario Internazionale, il 2025 chiuderà con un aumento dello 0,5% 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 a maggio a registrare valori **sotto i 100 punti base** (e oggi intorno agli 85 bps), evidenzia inoltre una percezione di minore rischiosità del nostro Paese e un aumento della fiducia dei mercati e degli investitori.

Ulteriori notizie positive provengono dalle agenzie di rating: nella seconda metà di settembre, Fitch ha promosso il rating dell'Italia a "BBB+", l'outlook passa a "stabile", il primo upgrade di rating dal 2021 (periodo Covid).

"Nei primi nove mesi del 2025, i volumi d'investimento corporate hanno mostrato una crescita significativa: +16,7% rispetto allo stesso periodo del 2024. A trainare questo slancio sono stati soprattutto gli investimenti nei settori retail e alberghiero che hanno toccato livelli record rispetto agli ultimi anni. Con circa 30 transazioni (di cui 7 con ticket compresi tra i 100 e i 450 milioni di euro) che hanno riguardato il comparto degli outlet e dei centri commerciali, il settore retail rappresenta quasi il 30% del volume degli investimenti, segnando un ritorno di interesse per questa asset class. L'hospitality, in particolare, ha registrato la migliore prestazione 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 l'industriale/logistica, dove si sono registrate importanti operazioni su portafogli logistici, circa il 55% del volume investito in questa asset class, oltre e numerose acquisizioni di terreni per sviluppo. Infine, aumentano gli investimenti in progetti di sviluppo/conversione in data center, sostenuti da una crescente domanda" ha dichiarato **Alessandro Lombardo, direttore commerciale del Gruppo Gabetti.**

Il volume degli investimenti nei primi nove mesi del 2025

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

Nei primi nove mesi del 2025, si evidenzia il trend positivo del settore **retail**, con volumi investiti che raggiungono **2,2 miliardi di euro**, +23% rispetto al periodo Q1-Q3 2024. A contribuire a tale risultato l'acquisizione, nel terzo trimestre 2025, di un portafoglio di tre outlet village situati a Palmanova (UD), in Franciacorta e in Valdichiana, oltre all'acquisizione del Centro Commerciale Oriocenter. Entrambe le operazioni cubano un valore di oltre 400 milioni di euro, a cui si aggiunge un portafoglio nel comparto luxury outlet chiuso a inizio anno per circa **350 milioni di euro**. Complessivamente, shopping center e outlet rappresentano circa il 68% del volume investito dall'inizio dell'anno, configurandosi come segmenti trainanti del mercato.

Il settore dell'**hospitality**, con oltre **1,6 miliardi di euro** investiti (340 milioni nel periodo luglio – settembre), registra una crescita del 33% rispetto allo stesso periodo del 2024, la più alta fra le asset class più consolidate e la migliore performance degli ultimi 6 anni, sostenuta da closing di deal di medio-grandi dimensioni in location turistiche come Milano, Roma e Venezia, oltre che in località 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 si riporta la vendita del 5 stelle Hotel Caesar Augustus ad Anacapri e del JW Marriot di Venezia, entrambe operazioni chiuse intorno ai 150 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.

Il settore **direzionale** totalizza oltre **1,2 miliardi di euro**, volumi in linea agli investimenti del Q1-Q3 2024, confermandosi una delle principali e più stabili asset class nel panorama immobiliare italiano. **Milano** e la sua area metropolitana contribuiscono per circa il **60%** dei capitali investiti. Tra le operazioni più importanti si segnalano le vendite di alcuni *trophy asset* in centro a Milano (in Piazza Cordusio, via Principe Amedeo e via Durini) con valori dai 70 ai 130 milioni di euro, a fronte di un ticket medio da inizio anno di circa 50 milioni di euro. Inoltre, il settore, a riconferma di una tendenza ormai consolidata, 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 che sfiora i 275.000 mq**, in aumento del 3% rispetto ai primi nove mesi dell'anno precedente. Nel Q1-Q3 2025, **Roma** registra un calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un **assorbimento di spazi a uso ufficio** poco sopra i **93.000 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 750 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.

Il settore **industriale-logistico** riporta un volume di circa **1,2 miliardi di euro** investiti: risultati 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 **450 milioni di euro**, con una crescita del 14% rispetto all'Q1-Q3 2024. Il 34% del totale investito riguarda progetti di conversione, principalmente da uffici, in residenziale. Nonostante l'attuale inchiesta urbanistica di Milano, le operazioni di riqualificazione e riposizionamento di immobili

residenziali continuano a essere attenzionate dagli investitori. Circa il 69% del totale investito nel settore living è infatti riferibile alla città di Milano o hinterland, a cui segue Bologna con il 19%, dove si segnala la compravendita di un moderno studentato, operazione che da sola ha pesato per circa il 16% 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**. Da inizio anno, le transazioni concluse hanno raggiunto un valore di circa **270 milioni di euro**. Questo risultato è stato trainato da una significativa operazione riguardante un portafoglio di strutture sanitarie sparso in diverse regioni italiane nel secondo trimestre dell'anno, a ulteriore conferma dell'attrattività del segmento per gli investitori.

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 *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