

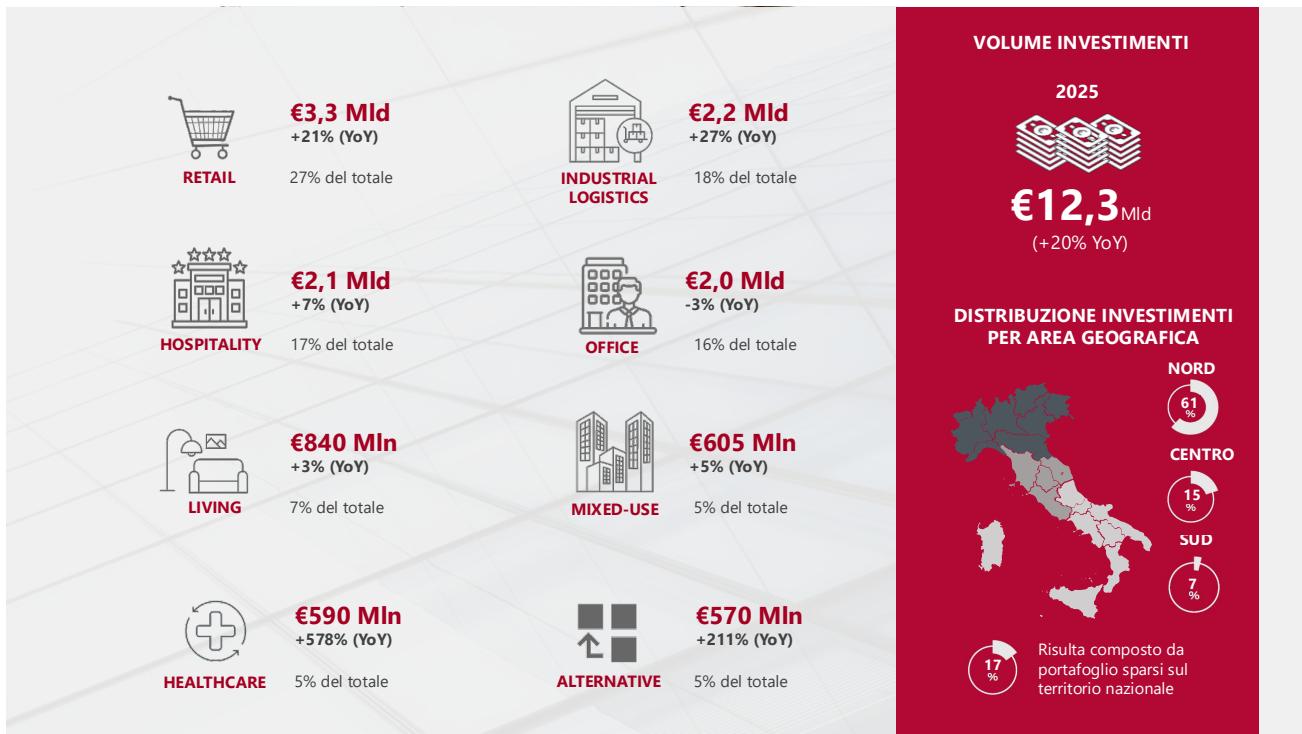
Report a cura del dipartimento Research & Data Intelligence di Patrigest
Gruppo Gabetti

INVESTIMENTI IMMOBILIARI: NEL 2025 IL MERCATO TORNA AI MASSIMI LIVELLI

**Investimenti corporate che sfiorano i 12,3 mld di euro nel 2025,
in crescita del 20% rispetto al 2024.**

Retail, industrial & logistics le asset class trainanti

- **Nel 2025 si sono registrati in Italia circa 12,3 miliardi di euro** di investimenti corporate, un volume in aumento del 20% rispetto allo scorso anno, confermando il trend positivo registrato dalla seconda metà del 2024.
- **Trainano retail** (27% del totale) **e industrial & logistics** (18%).
- Continua la spinta positiva per l'asset class **retail**, che supera **3,3 miliardi di euro** (circa 1,1 miliardi di euro nel solo Q4 2025), sostenuta da ticket d'investimento di grandi dimensioni.
- Il **mercato immobiliare logistico italiano** registra **2,2 miliardi di euro** di investimenti (poco meno di un miliardo di euro nel quarto trimestre, il migliore risultato trimestrale per questa asset class).
- Si conferma la centralità del comparto **hospitality, miglior performance** dal 2019, con volumi transati pari a **2,1 miliardi di euro**.
- Il **comparto direzionale** sfiora **2 miliardi di euro** di investimenti (di cui 743 milioni di euro nell'ultimo trimestre del 2025) con Milano che si conferma ancora una volta protagonista (il 65% delle operazioni office si sono registrate nel capoluogo meneghino e nell'area metropolitana).
- **Si confermano attivi gli investitori esteri**, pari a circa il 55% del totale.



Nel 2025 si sono registrati in Italia 12,3 miliardi di euro di investimenti corporate (4,5 miliardi di euro nel Q4 2025, miglior risultato post 2020), un volume in aumento del 20% rispetto all'anno precedente (che aveva chiuso con poco più di 10,2 miliardi di euro investiti), 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 aspettative ottimistiche anche per il 2026.

Il volume degli investimenti capital markets nel 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, di marzo, di aprile e di giugno, e ora stabile al 2,15%.

A livello di PIL, secondo le stime del Fondo Monetario Internazionale e di Istat, 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.

Da sottolineare come, secondo gli ultimi dati OCSE dello scorso novembre, l'Italia conquisti il quarto posto come esportatore mondiale e il secondo sul podio continentale, subito dietro la Germania. Le esportazioni rappresentano il 40% del PIL nazionale. Nonostante deficit e debito siano termini ricorrenti nelle finanze del Paese, la bilancia commerciale ha registrato infatti un surplus di 54,9 miliardi di euro nel 2024.

Il Prodotto Interno Lordo è atteso in crescita anche nel 2026 (+0,8%). Lo **spread** tra BTP italiani e Bund tedeschi, tornato a maggio a registrare valori **sotto i 100 punti base** (a fine dicembre era intorno ai 69 bps), conferma inoltre una percezione di minore rischiosità del nostro Paese e un aumento della fiducia dei mercati e degli investitori.

*"Nel 2025, i volumi d'investimento corporate hanno mostrato una crescita significativa: +20% rispetto al 2024. A trainare questo slancio sono stati soprattutto gli investimenti nei settori retail, industrial & logistics, alberghiero che hanno toccato livelli record rispetto agli ultimi anni. Grazie ad alcune importanti transazioni che hanno riguardato il comparto degli outlet e centri commerciali, oltre a una delle più grandi operazioni di M&A in ambito GDO registrata negli ultimi anni, il settore retail rappresenta oltre il 25% del volume degli investimenti, segnando un 'ritorno' di interesse per questa asset class, la cui crescita si muove di pari passo con il settore logistico, dove si sono registrate importanti operazioni su portafogli logistici – circa il 59% del volume investito in questa asset class – oltre e numerose acquisizioni di terreni per sviluppo. L'hospitality ha registrato la migliore prestazione post-covid, 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. Segue per volumi di investimento il comparto direzionale, asset class consolidata e sempre di interesse per gli investitori, seppure oggi registri volumi di investimento dimezzati rispetto al passato" ha dichiarato **Alessandro Lombardo, direttore commerciale del Gruppo Gabetti**.*

Il volume degli investimenti del 2025

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

Nel 2025 emerge un trend positivo correlato al "ritorno" del settore **retail**, con volumi investiti che hanno raggiunto **3,3 miliardi di euro**, +21% rispetto al 2024. A contribuire a tale risultato, 4 transazioni di valore superiore ai 350 milioni di euro, relative al cambio di proprietà del Centro Commerciale Oriocenter, una importante operazione di M&A in ambito GDO, un portafoglio di tre outlet village a Palmanova, in Franciacorta e in Valdichiana e un portafoglio nel comparto luxury outlet chiuso a inizio anno. A queste si aggiunge, negli ultimi tre mesi del 2025, l'acquisizione del Centro Commerciale Casamassima, alle porte di Bari, per un valore di 165 milioni di euro, seconda transazione retail nel trimestre. Complessivamente, Shopping Center, Retail Park e Outlet rappresentano circa il 57% del volume investito nel 2025 configurandosi come segmenti trainanti del mercato.

Il settore **industriale-logistico**, grazie anche all'ottima performance dei mesi conclusivi del 2025, si posiziona seconda miglior asset class per volume di investimenti (con circa **2,2 miliardi di euro** investiti). A sostenere questo posizionamento sono state importanti operazioni riguardanti portafogli di immobili logistici sviluppati lungo i più importanti assi

autostradali del Nord Italia. La vendita di questi asset conferma la forza e la liquidità del mercato immobiliare logistico italiano, che continua ad attrarre investitori intenzionati ad aumentare o consolidare la loro presenza in questo settore. La concentrazione delle operazioni si conferma strategicamente situata nei mercati chiave lungo le più importanti infrastrutture autostradali dell'Italia settentrionale, che per posizione geografica e rete infrastrutturale risulta particolarmente attrattiva per gli investitori.

Il settore dell'**hospitality**, con oltre **2,1 miliardi di euro** investiti (474 milioni nel periodo ottobre – dicembre 2025), registra una crescita del 7% rispetto al 2024, la migliore performance dalla pandemia, 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 nell'intorno dei 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 circa **2 miliardi di euro**, volumi in linea agli investimenti dello scorso anno e con la media degli ultimi 5 anni. Il direzionale si conferma, nonostante il suo ridimensionamento rispetto allo spartiacque della pandemia, una delle principali e più stabili asset class nel panorama immobiliare italiano. **Milano** e la sua area Metropolitana contribuiscono per circa il **65%** dei capitali investiti. Tra le operazioni più importanti si segnalano le vendite di alcuni *trophy asset* in centro a Milano (in Piazza Cordusio e via Principe Amedeo) con valori dai 110 ai 130 milioni di euro, e la nuova sede di Moncler nell'area Symbiosis, principale operazione registrata nell'anno, per un valore di circa 200 milioni di euro. Sede ubicata in una delle aree di Milano che, sostenuta dal progetto di riqualificazione dello scalo Romana, che ospita anche il Villaggio Olimpico per le Olimpiadi Invernali Milano-Cortina 2026, ha visto negli ultimi anni diversi progetti di investimento, sia istituzionali sia da parte di operatori locali. Infine, diverse operazioni hanno riguardato riconversioni d'uso, prevalentemente verso il residenziale e l'alberghiero, a riconferma di una tendenza ormai consolidata.

Dal punto di vista delle locazioni uffici, **Milano** ha registrato un **take-up intorno ai 396.000 mq**, in aumento del 2% rispetto al 2024. Nel 2025, **Roma** registra un calo sull'anno precedente, con un **assorbimento di spazi a uso ufficio** poco sopra i **146.000 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* si attesta a 750 euro/mq/anno. In aumento il *prime rent* nel CBD di Roma, pari a 600 euro/mq/anno, stabile, invece, nella zona EUR a 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 4,15% per quella di Milano.

Nel settore **living** i volumi d'investimento hanno raggiunto oltre **840 milioni di euro**, con una lieve crescita rispetto al 2024 (+3%). La metà degli investimenti in residenziale (BTR/Multifamily e BTS) ha riguardato operazioni di conversioni principalmente da uffici, seguiti da un 43% di operazioni in riqualificazioni. Per quanto riguarda invece gli studentati, la metà delle operazioni d'investimento ha riguardato asset già operativi, a cui segue un 37% di sviluppi. Nonostante l'attuale inchiesta urbanistica di Milano, le operazioni in conversioni e sviluppi di immobili residenziali continuano a essere attenzionate dagli investitori. Circa il 67% del totale investito nel settore living riguarda infatti la città di Milano o l'hinterland, a cui segue Torino, con il 13%, grazie a due importanti operazioni in ambito student housing registrate nel Q4 2025. Dei circa 12,3 miliardi di euro investiti nel real estate italiano, il 4% ha riguardato operazioni di acquisto o sviluppo di student housing, in crescita dell'89% rispetto al 2024 e in continuità con un trend espansivo pluriennale. Lo student housing si conferma la componente prevalente del comparto living, concentrando quasi il 60% dei volumi investiti, e beneficiando di una crescente istituzionalizzazione degli investimenti.

Negli ultimi anni si è osservato un crescente interesse da parte di fondi d'investimento e operatori di mercato per il segmento dell'**healthcare**, sostenuto da importanti evidenze sociodemografiche. Da inizio anno, le transazioni conclusive hanno raggiunto un valore di poco superiore ai **590 milioni di euro**. Questo risultato è stato trainato da tre significative operazioni riguardanti due portafogli di strutture sanitarie e RSA sparse in diverse regioni italiane nel secondo e quarto 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 55%) risultano gli operatori **più attivi sul mercato**.

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

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

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

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com