

## INVESTIMENTI IMMOBILIARI: NEL Q1 2026 IL MERCATO CONSOLIDA LA RIPRESA

*Volumi a 2,8 miliardi di euro (+12% YoY). Retail, hospitality e living trainano la crescita, in un contesto sempre più selettivo*

Il **mercato immobiliare italiano** conferma nel primo trimestre del 2026 il percorso di ripresa avviato nella seconda metà del 2024, registrando circa **2,8 miliardi di euro** di investimenti, **in crescita del +12% rispetto allo stesso periodo del 2025**.

- **Il retail** si conferma la prima asset class per volumi (28% del totale), con 767 milioni di euro, in crescita del +33% rispetto al Q1 2025.
- **L'hospitality** registra **557 milioni di euro**, +15% rispetto al Q1 2025, confermando l'interesse strutturale degli investitori per il segmento.
- **Il living** quasi raddoppia rispetto al Q1 2025: **304 milioni di euro**, +90% YoY, trainato da student housing e BTS.
- **L'office** registra un calo del 30%, con volume pari a circa **397 milioni di euro**, riflettendo la maggiore selettività degli investitori verso asset di qualità prime.
- **L'industrial & logistics** rallenta rispetto al Q1 2025 (**360 milioni di euro**, -47%), dopo trimestri di forte attività su portafogli; tuttavia, la domanda per asset di qualità resta robusta.
- **L'healthcare/RSA** registra una performance positiva con oltre **200 milioni di euro investiti** (2 operazioni), segnale di crescente istituzionalizzazione del segmento.
- Si confermano attivi gli **investitori esteri**, responsabili di circa il 60% dei volumi censiti nel trimestre.

Il risultato si colloca all'interno di un contesto macroeconomico segnato da una crescita moderata e da persistenti fattori di incertezza, tra cui tensioni geopolitiche e pressioni inflattive. In tale scenario, gli investitori internazionali continuano a orientarsi verso strategie più selettive, privilegiando operazioni di riposizionamento degli asset (capitale Value Add) e approcci con profili di rendimento più opportunistici.

In questo quadro, l'Italia - insieme agli altri Paesi del Sud Europa - emerge oggi, come un mercato in grado di offrire una rinnovata forma di certezza. Ciò è reso possibile dalla presenza di un ampio patrimonio immobiliare suscettibile di riqualificazione e riposizionamento, particolarmente coerente con strategie di equity attiva e in grado di intercettare le attuali esigenze degli investitori.

## CONTESTO MACROECONOMICO

In Italia, secondo le stime preliminari del Fondo Monetario Internazionale, il PIL è atteso in aumento dello 0,5% nel 2025, in continuità con il trend positivo avviato nel 2020, seppur con intensità in progressivo rallentamento. Sul fronte inflattivo, si registra un ritorno a dinamiche di crescita dei prezzi a livello globale: nell'Area Euro l'inflazione ha raggiunto il 2,5% a marzo 2026, mentre negli Stati Uniti si attesta al 3,3. Anche Italia e Germania evidenziano un'accelerazione (posizionandosi a 1,7% e 2,7% rispettivamente), riflettendo un quadro ancora sensibile alle tensioni internazionali.

In questo contesto, lo spread tra BTP italiani e Bund tedeschi, rimasto sotto i 100 punti base per gran parte del 2025, ha recentemente mostrato segnali di risalita con l'acuirsi delle tensioni geopolitiche. Le principali fonti di incertezza derivano infatti dallo scenario internazionale. L'escalation in Medio Oriente e le criticità lungo le principali rotte strategiche hanno determinato un rialzo significativo dei prezzi delle materie prime, con il petrolio tornato su livelli vicini ai 100 dollari al barile, alimentando pressioni inflattive e volatilità sui mercati finanziari.

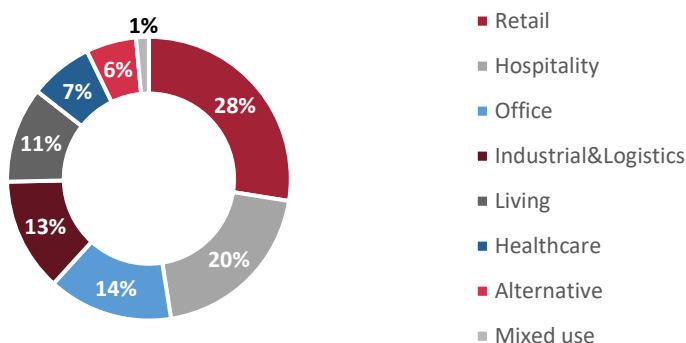
Le maggiori banche centrali, tra cui BCE e FED, hanno mantenuto invariati i tassi di interesse, confermando un approccio prudente in un contesto di elevata incertezza. Tuttavia, le più recenti stime della BCE indicano una revisione al rialzo dell'inflazione attesa e una crescita economica moderata nei prossimi anni, anche alla luce degli effetti delle tensioni geopolitiche su fiducia, consumi e costo dell'energia.

### I volumi di investimento: Q1 2026 vs Q1 2025

Asset class	Q1 2026 (€M)	Q1 2025 (€M)	Var. %
Retail	767	576	+33%
Hospitality	557	484	+15%
Office	397	567	-30%
Industrial & Logistics	360	674	-47%
Living	304	160	+90%
Healthcare	202	0	n/a
Alternative (data center, fotovoltaico...)	160	24	n/a
Mixed use	41	3	n/a
<b>TOTALE</b>	<b>2.788</b>	<b>2.490</b>	<b>+12%</b>

Fonte: Research & Data Intelligence Patrigest | Gabetti Group

Volumi di investimento per asset class  
[Q1 2026]



### RETAIL: PRIMA ASSET CLASS CON 767 MILIONI DI EURO

Il retail si conferma la prima asset class per volumi nel Q1 2026, con circa **767 milioni di euro** investiti, in crescita del +33% rispetto ai 576 milioni del Q1 2025. Il dato conferma il ritorno del retail avviato nel 2024 e consolidatosi nel corso del 2025, sostenuto dal forte interesse per outlet, shopping center e high street prime. In questo contesto, i segmenti outlet, shopping center e high street continuano a concentrare i deal di maggiori dimensioni, mentre il formato GDO registra operazioni più numerose ma di dimensioni contenute.

### HOSPITALITY: 557 MILIONI DI EURO, TREND STRUTTURALE

L'hospitality consolida il proprio ruolo strategico con 557 milioni di euro (+15% rispetto al Q1 2025), evidenziando un interesse strutturale per asset di fascia alta e operazioni di riqualificazione. Il dato consolida la performance record registrata nel 2025, spesso legate all'ingresso di brand internazionali di fascia alta.

### OFFICE: 397 MILIONI DI EURO, SELETTIVITÀ IN AUMENTO

Il comparto office registra nel Q1 2026 circa **397 milioni di euro**, in calo del 30% rispetto al Q1 2025, riflettendo una crescente selettività degli investitori, in un contesto di continua evoluzione dei modelli di lavoro.

Milano si conferma protagonista di questo mercato rappresentando nel primo trimestre 2026 il 25% del totale investito in immobili direzionali. Il dato, inferiore a quello del 2025, pari al 60%, risente dell'importante peso economico della transazione del portafoglio della regione Sicilia. I 'trophy asset' del CBD (Central Business District) continuano a fare da traino a conferma della maggiore selettività, in un contesto di mutamento strutturale del modo di lavorare e vivere gli uffici. È significativo sottolineare come diverse operazioni a Milano abbiano riguardato, nell'ultimo anno, riconversioni d'uso, prevalentemente da uffici verso

l'alberghiero e, soprattutto, verso il residenziale, a riconferma di una tendenza ormai consolidata.

### **INDUSTRIAL & LOGISTICS: 360 MILIONI, RALLENTAMENTO DOPO I RECORD**

Il segmento industrial & logistics registra circa **360 milioni di euro**, in calo del 47% rispetto al Q1 2025 (674 milioni di euro), segnando una fase di normalizzazione dopo i picchi dei trimestri precedenti, pur mantenendo fondamentali solidi nel medio-lungo periodo: se il Q1 e Q4 2025 hanno visto performance particolarmente buone per la presenza di grandi portafogli logistici, nel Q1 2026 le operazioni sono state invece più frammentate.

Il Nord Italia (in particolare l'asse Milano-Bologna in questi primi 3 mesi del 2026) rimane l'area di concentrazione principale delle operazioni logistiche, grazie alla rete autostradale e alla vicinanza ai grandi hub distributivi europei.

### **LIVING: 304 MILIONI, QUASI IL DOPPIO DEL Q1 2025**

Il segmento living registra la crescita più significativa, con **304 milioni di euro** su 12 operazioni, +90% rispetto al Q1 2025. La componente build-to-sell (66% del totale per questa asset class) e lo student housing (33% del volume) sono stati ancora una volta il motore della crescita, a conferma della crescente domanda abitativa e della trasformazione degli asset urbani.

Il Built-To-Sell continua ad attrarre investimenti, principalmente attraverso strategie value-add: il mercato favorisce il riposizionamento di asset residenziali di fascia alta in centro città, la conversione di immobili obsoleti e la conversione da uffici.

L'80% del volume degli investimenti in living si è concentrato su Milano e la sua area metropolitana, con Padova e Firenze in crescita fra le destinazioni di interesse per student housing e riqualificazione residenziale. Sempre più rilevanti le operazioni in forward purchase nel comparto student housing.

### **HEALTHCARE: 202 MILIONI, ISTITUZIONALIZZAZIONE IN ATTO**

Il comparto Healthcare e RSA evidenzia segnali di crescente istituzionalizzazione, con oltre **200 milioni di euro** investiti nel Q1 2026, e sostenuti da dinamiche demografiche strutturali e dall'interesse di operatori internazionali specializzati.

### **ASSET CLASS EMERGENTI: DATA CENTER, FOTOVOLTAICO E SELF STORAGE**

Si rafforza il ruolo delle asset class Alternative, con circa **160 milioni di euro** (+558% vs Q1 2025) nei primi tre mesi del 2026, con particolare riferimento a **Data center** (legati al crescente e costante interesse per le infrastrutture digitali e tecnologiche), **Self storage** (dove rilevante è stata l'acquisizione da parte di un investitore istituzionale delle quote di maggioranza di Casaforte Self-Storage) e il **Fotovoltaico** (dove sono state diverse le

operazioni di piccole e medie dimensioni, evidenziando un mercato attivo ma frammentato, con investitori sia istituzionali sia privati).

## **PROVENIENZA DEI CAPITALI: ESTERI IN PRIMO PIANO**

Anche nel Q1 2026 gli **investitori internazionali** continuano a rappresentare il principale driver del mercato, con circa il **60% dei volumi complessivi**, confermando l'attrattività del real estate italiano su scala globale. Gli investimenti maggiori per volume sono stati fatti da Francia, Paesi Bassi e Belgio, mentre guardando al numero di operazioni, i più presenti sono stati USA, Francia, Germania, a conferma dell'attrattività trasversale del mercato italiano per la comunità finanziaria internazionale.

I capitali domestici si concentrano prevalentemente su asset direzionali e retail high street e di prossimità, e su operazioni living di natura value-add per BTS.

*"Il primo trimestre del 2026 conferma il consolidamento del mercato immobiliare italiano, con una crescita sostenuta e una progressiva ricomposizione delle asset class. In un contesto macroeconomico ancora complesso, gli investitori mostrano un approccio sempre più selettivo, premiando strategie orientate alla valorizzazione. Il rinnovato dinamismo di retail e hospitality, insieme alla forte accelerazione del living e allo sviluppo delle asset class alternative, evidenzia una trasformazione strutturale del settore. In questo scenario, l'Italia si conferma attrattiva per i capitali internazionali, che continuano a rappresentare una componente dominante dei flussi, riconoscendo nel nostro Paese – e più in generale nel Sud Europa – un contesto capace di offrire opportunità interessanti grazie all'ampio stock immobiliare da riqualificare. La crescente attenzione verso asset class alternative, come data center e infrastrutture energetiche, completa un quadro di mercato in evoluzione, sempre più diversificato e orientato al lungo periodo".*

Spiega **Daniele Martignetti, CEO GREAT – Real Estate Advisory & Transactions.**

---

## **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

**Elena De Faveri** – [elena.defaveri@secnewgate.it](mailto:elena.defaveri@secnewgate.it) - 3497250850

**Gabetti Property Solutions**

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

[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)