

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

INVESTIMENTI IMMOBILIARI 2026: PRIMO SEMESTRE DA RECORD PER IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Volumi a 7,3 miliardi di euro (+37% YoY). Retail, logistica, hospitality e data center trainano la crescita

L'Italia uno dei mercati più attrattivi e ricercati del Sud Europa

- Il **retail** si conferma la prima asset class per volumi (33% del totale), con **2,4 miliardi di euro**, oltre il doppio degli investimenti registrati nell'H1 2025 (+ 116%)
- L'**industrial & logistics** recupera rispetto all'H1 2025 (circa **1,2 miliardi di euro**, +48% YoY), grazie a un secondo trimestre di forte attività su portafogli.
- L'**hospitality** registra poco meno di **1,2 miliardi di euro**, confermando l'interesse strutturale degli investitori per il segmento.
- Negli **alternative**, con **750 milioni di euro**, l'evoluzione dell'AI, spinge i **data center** (il 65% del comparto), con operazioni di sviluppo e conversione, principalmente in Lombardia.
- Il **living** quasi raddoppia rispetto al primo semestre 2025: **650 milioni di euro**, +89% YoY, trainato da student housing e BTS (build to sell)
- Si confermano attivi gli **investitori esteri**, responsabili di circa il 67% dei volumi censiti nel trimestre.

Il **mercato immobiliare italiano** nei primi sei mesi del 2026 ha registrato volumi di investimento superiori ai **7,3 miliardi di euro (+37% rispetto allo stesso periodo del 2025)**, confermando il percorso di ripresa e crescita avviato nella seconda metà del 2024. Un risultato ancora più significativo se collocato all'interno di un contesto macroeconomico segnato da una crescita moderata e da persistenti fattori di incertezza, tra cui tensioni geopolitiche e pressioni inflattive.

L'Italia emerge oggi come uno dei mercati più attrattivi e ricercati del Sud Europa, 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 e in grado di intercettare le attuali esigenze degli investitori.

"Il primo semestre del 2026 conferma la solidità del percorso di crescita avviato dalla seconda metà del 2024, con volumi di investimento che tornano a livelli record nonostante un contesto macroeconomico ancora attraversato da tensioni geopolitiche e pressioni inflattive. Il vero elemento di novità è la trasformazione strutturale della domanda: cresce l'interesse per asset class alternative

come i data center, si consolida il living tra build-to-sell e student housing, e prosegue la riconversione di immobili obsoleti verso nuovi utilizzi. È un mercato che sta ridisegnando la propria fisionomia, e l'Italia si posiziona sempre più come uno dei contesti più attrattivi del Sud Europa" ha commentato **Luca Dondi dall'Orologio, Amministratore Delegato di Patrigest | Gabetti Group.**

CONTESTO MACROECONOMICO

L'economia italiana ha mostrato una crescita costante, ma rallentata, con il PIL che ha registrato un incremento dello 0,5% per il 2025. Per il 2026 e il 2027, il Fondo Monetario Internazionale ha rivisto al ribasso la crescita, stimata ora in un +0,5%. Parallelamente, il quadro dell'inflazione italiana a giugno 2026 si attesta al 3,0%, valore in diminuzione rispetto al 3,2% di maggio, ma maggiore ai risultati della media dell'Eurozona, pari a 2,8%, causa guerra in Iran e rincari dei prezzi dell'energia. È importante sottolineare come il protrarsi delle tensioni in Medio Oriente e su Hormuz possa amplificare i rischi di un rialzo dell'inflazione nei prossimi mesi, replicando dinamiche già sperimentate nel corso degli shock energetici passati.

Lo spread tra BTP italiani e Bund tedeschi, pur avendo mostrato segnali di risalita con l'acuirsi delle tensioni geopolitiche ad aprile, sta continuando a rimanere sotto i 100 punti base per gran parte del 2026. Le principali fonti di incertezza, escalation in Medio Oriente e criticità lungo le principali rotte strategiche commerciali, hanno determinato un rialzo significativo dei prezzi delle materie prime, alimentando pressioni inflattive e volatilità sui mercati finanziari.

Il Consiglio direttivo della BCE, impegnandosi a provvedere alla stabilizzazione delle pressioni inflazionistiche, ha deciso di innalzare di 25 punti base i tre tassi di interesse di riferimento BCE. Le recenti stime da Francoforte indicano una revisione al rialzo dell'inflazione attesa nel biennio 2026-2027 e una crescita economica moderata nei prossimi anni, a causa di una traiettoria più elevata dei prezzi dell'energia, degli alimentari, dei beni e dei servizi.

I volumi di investimento: H1 2026 vs H1 2025

Asset class	H1 2026 (€ Mld)	H1 2025 (€ Mld)	Var. %
Retail	2,4	1,1	+116%
Industrial & Logistics	1,2	0,81	+48%
Hospitality	1,2	1,3	-10%

Alternative (data center, fotovoltaico...)	0,75	0,31	+140%
Office	0,65	0,93	-29%
Living	0,65	0,34	+89%
Mixed-use	0,29	0,26	+14%
Healthcare	0,20	0,27	-25%
TOTALE	7,3	5,3	+37%

Fonte: Research & Data Intelligence Patrigest | Gabetti Group

“I risultati del primo semestre confermano che il mercato italiano sta entrando in una nuova fase, in cui la creazione di valore dipende sempre meno dalla semplice detenzione dell'asset e sempre più dalla capacità di trasformarlo, riposizionarlo e adattarlo ai nuovi driver della domanda. Sulla base della nostra esperienza su tutto il territorio nazionale living, data center e riconversioni d'uso sono oggi le principali direttrici di crescita per il capitale domestico e internazionale. In questo contesto, gli investitori più attivi premiano operazioni value-add e strategie capaci di individuare il reale potenziale di trasformazione degli asset, ampliando le opportunità di investimento anche a nuove destinazioni” ha commentato **Daniele Martignetti, CEO Great | Gabetti Group**

RETAIL: PRIMA ASSET CLASS CON OLTRE 2,4 MILIARDI DI EURO

Il retail si è confermata la prima asset class per volumi nell'H1 2026, con circa **2,4 miliardi di euro** investiti, più del doppio del volume registrato (+ 116%) nel primo semestre del 2025 (1,1 miliardi). Tra aprile e giugno 2026, il retail ha registrato la miglior performance trimestrale mai rilevata, con oltre 1,6 miliardi di euro. Il dato certifica la costante affermazione del comparto, avviata nel 2024 e consolidatosi nel corso del 2025 e nella prima metà del 2026. Il mercato è stato sostenuto dal consolidato interesse per shopping center e retail park (che pesano per circa il 25% degli investimenti del comparto), outlet (tra cui uno share deal di un portafoglio paneuropeo, comprendente gli outlet di Serravalle Scrivia e Castel Romano) e high street prime (particolarmente rilevante lo share deal che ha riguardato la cessione di una quota dell'80% dell'immobile di Via Montenapoleone 8 per oltre un miliardo di euro). Il formato GDO registra operazioni più numerose (in particolare portafogli sparsi) ma di dimensioni contenute.

INDUSTRIAL & LOGISTICS: 1,2 MILIARDI, SECONDO SEMESTRE IN RECUPERO

Il segmento industrial & logistics ha registrato circa **1,2 miliardi di euro**, +48% rispetto all'H1 2025, segnando una nuova fase di crescita grazie alle positive prestazioni del secondo trimestre (circa 875 milioni di euro investiti), confermandosi come una delle asset class più dinamiche. A sostenere tali risultati sono state tre rilevanti operazioni, superiori a 100 milioni di euro, di portafogli logistici, situati, in particolare, lungo le principali infrastrutture strategiche del Nord Italia (soprattutto lungo gli assi Milano-Bologna e Torino-Milano-Venezia).

HOSPITALITY: 1,2 MILIARDI DI EURO, LIEVE FLESSIONE, MA DOMANDA SOLIDA

L'hospitality consolida il proprio ruolo strategico con poco meno di 1,2 miliardi di euro investiti; nonostante il calo (-10% rispetto all'eccezionale H1 2025), il settore continua a mostrare e confermare dinamiche particolarmente solide. Gli asset luxury & upper scale, spesso legati all'ingresso di brand internazionali di fascia alta, continuano a essere le categorie più ricercate dagli investitori (circa l'85% del volume investito nel settore ha riguardato strutture a 4 e 5 stelle). Rimane alto il volume investito in asset non operativi: circa un terzo degli investimenti ha interessato strutture da convertire, ristrutturare o sviluppare. Tre le "big-four", Milano e la sua area metropolitana sono stati i mercati più dinamici (il 30% del volume dell'Hospitality nell'H1 2026), grazie all'acquisizione di un portafoglio di 4 alberghi da parte di Covivio per oltre 200 milioni di euro. Segue Roma, che ha attratto oltre il 20% degli investimenti in hospitality: nella Capitale si segnalano due operazioni superiori ai 70 milioni di euro, legate a strategie core e value add. I mercati emergenti continuano a interessare gli investitori, principalmente hotel operator, club deal e privati, **con un focus sulla costa siciliana, le affermate località del Lago di Como e le destinazioni alpine di lusso in Trentino-Alto Adige e in Valle d'Aosta.**

OFFICE: OLTRE 650 MILIONI DI EURO, SELETTIVITÀ IN AUMENTO

Il comparto office ha registrato nella prima metà del 2026 circa **650 milioni di euro**, in calo del 29% rispetto all'H1 2025, riflettendo una crescente selettività degli investitori, in un contesto di continua evoluzione dei modelli di lavoro.

Milano e Roma si confermano i due mercati italiani protagonisti, rappresentando nel primo semestre 2026 circa l'80% del totale investito. I 'trophy asset' dei CBD (Central Business District) di Milano e Roma continuano a fare da traino a conferma della maggiore selettività, in un contesto di mutamento strutturale del modo di lavorare e concepire gli uffici. Oltre il 40% del volume investito è stato sostenuto da acquirenti privati (comprese società, HNWI, family office). È significativo sottolineare come diverse operazioni a Milano abbiano riguardato, negli ultimi trimestri, riconversioni d'uso, prevalentemente da uffici verso l'alberghiero e, soprattutto, verso il living, a riconferma di una tendenza ormai marcata.

LIVING: 650 MILIONI, QUASI IL DOPPIO DELL'H1 2025 GRAZIE A BTS E STUDENT HOUSING

Il segmento living ha registrato una delle crescite più significative, con **circa 650 milioni di euro** su 19 operazioni, +89% rispetto all'H1 2025. La crescita è stata guidata da build-to-sell (48% del totale per questa asset class) e student housing (41% del volume), a conferma della crescente domanda abitativa, della carenza di posti letto nei principali centri universitari e della necessità di una trasformazione degli asset urbani, migliorandone qualità dell'offerta e performance energetica.

Il BTS 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.

Da un punto di vista geografico, oltre il 60% del volume degli investimenti in living si è concentrato **su Milano e la sua area metropolitana, con Padova, Roma 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, segmento che ha visto negli ultimi anni una crescente attenzione da parte degli investitori.

HEALTHCARE: 200 MILIONI, ISTITUZIONALIZZAZIONE IN ATTO

Il comparto healthcare e RSA evidenzia segnali di crescente istituzionalizzazione, con oltre **200 milioni di euro** investiti nei primi sei mesi del 2026, e sostenuti da dinamiche demografiche strutturali e dall'interesse di operatori internazionali specializzati. Erano stati circa 265 milioni gli euro investiti nell'H1 2025.

ASSET CLASS EMERGENTI: INVESTIMENTI IN DATA CENTER IN ACCELERAZIONE

Si rafforza il ruolo delle asset class Alternative, con circa **750 milioni di euro** (+140% vs H1 2025) nei primi sei mesi del 2026, con particolare riferimento ai **data center**, un segmento in espansione legato alla crescente domanda e al costante interesse per le infrastrutture digitali.

Gli investimenti in data center hanno evidenziato una forte polarizzazione nell'area di Milano: in particolare, verso asset industriali da convertire o terreni per sviluppo. L'Italia conta oltre 200 data center (in UE solo Germania e Francia ne ospitano di più): Milano e la Lombardia sono il principale baricentro, ma anche il polo dove si stanno concentrando le espansioni future. Seguono a distanza Roma, Torino e Padova. Nel Sud, dove si evidenzia una rarefatta concentrazione, Bari rappresenta il polo principale. Nonostante l'Italia stia attirando sempre più capitali (spesso di matrice internazionale), l'incertezza normativa rappresenta, ad oggi, un elemento da monitorare a livello locale.

PROVENIENZA DEI CAPITALI: ESTERI IN PRIMO PIANO

Anche nella prima metà del 2026 gli **investitori internazionali** hanno continuato a rappresentare il principale driver del mercato, con circa il **67% dei volumi complessivi**, confermando l'attrattività del real estate italiano su scala globale. Gli investimenti maggiori per volume sono stati fatti da Stati Uniti, Qatar e Spagna, mentre guardando al numero di operazioni, i più presenti sono stati USA, Francia e Spagna, a conferma dell'attrattività trasversale del mercato italiano per la comunità finanziaria internazionale.

I capitali domestici si concentrano prevalentemente su asset office e su operazioni living di natura value-add per BTS.

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 – 3497250850

GABETTI GROUP – www.gabettigroup.com

Offriamo soluzioni integrate di advisory e servizi operativi in tutte le asset class, supportando privati, aziende e investitori istituzionali lungo l'intero ciclo di vita dell'immobile. Un modello integrato e altamente specializzato, pensato

per garantire coordinamento e sinergia tra tutte le società del Gruppo. Una piattaforma unica, articolata in quattro aree strategiche: Advisory & Transactions, Real Estate Services, Network Services e Building Renovation & Management. Gabetti Group si distingue per una presenza capillare su scala nazionale e una conoscenza profonda dei territori. Grazie a sedi corporate nei principali capoluoghi regionali, agli uffici di Santandrea dedicati alla clientela HNWI e a una rete franchising di oltre 700 agenzie immobiliari in tutta Italia, anticipiamo le evoluzioni del mercato, governiamo la complessità e creiamo valore concreto e misurabile per l'intero ecosistema del Real Estate.