

Report realizzato dal dipartimento
Research & Data Intelligence di Patrigest
in collaborazione con Great – Gabetti Group

INVESTIMENTI IMMOBILIARI 2026: PRIMI NOVE MESI DA RECORD PER IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

***Volumi a 10,3 miliardi di euro (+31%):
retail, hospitality e logistica guidano il mercato***

- Il **retail** si conferma la prima asset class per volumi, con circa 2,9 miliardi di euro (+37%), pari al 29% del totale.
- **L'industrial & logistics** raggiunge circa 1,9 miliardi di euro (+53%), sostenuto dall'attività sui portafogli e dagli assi infrastrutturali del Nord Italia.
- **L'hospitality** sfiora i 2 miliardi di euro (+16%), con interesse per le grandi città e per le destinazioni turistiche.
- Le **asset class alternative** salgono a circa 850 milioni di euro (+93%), con i data center al centro dell'interesse degli investitori.
- Il **living** raggiunge circa 900 milioni di euro (+79%), trainato da build-to-sell e student housing.
- Gli **investitori internazionali** rappresentano il 72% dei volumi complessivi dei primi nove mesi del 2026.

Milano, 26 ottobre, 2026– Nei primi nove mesi del 2026, il mercato immobiliare italiano ha raggiunto volumi di investimento pari a 10,3 miliardi di euro, in **crescita del 31%** rispetto allo stesso periodo del 2025. Il risultato conferma il consolidamento del percorso di ripresa avviato nella seconda metà del 2024, nonostante un contesto macroeconomico segnato da tensioni geopolitiche e pressioni inflattive. È quanto emerge **dall'Investment Overview Q3 2026, a cura del dipartimento Research & Data Intelligence di Patrigest in collaborazione con Great – Gabetti Group.**

Il retail mantiene il primato per volumi, seguito da hospitality e industrial & logistics. Parallelamente, la crescita del living e delle asset class alternative evidenzia una maggiore diversificazione degli impieghi. La trasformazione del patrimonio esistente e la sua riconversione verso nuovi utilizzi continuano a rappresentare opportunità per il capitale domestico e internazionale.

“I primi nove mesi del 2026 confermano la solidità della ripresa degli investimenti immobiliari in Italia, con volumi che superano i 10 miliardi di euro. La crescita si accompagna a una trasformazione della domanda: ai comparti consolidati si affiancano il living e le infrastrutture digitali, sostenuti da esigenze abitative e tecnologiche di lungo periodo. La quota del 72% di capitali esteri conferma l'interesse internazionale per il nostro Paese, mentre la riqualificazione del patrimonio esistente resta un elemento centrale per accompagnare l'evoluzione del mercato”, commenta Luca Dondi dall'Orologio, CEO di Patrigest | Gabetti Group.

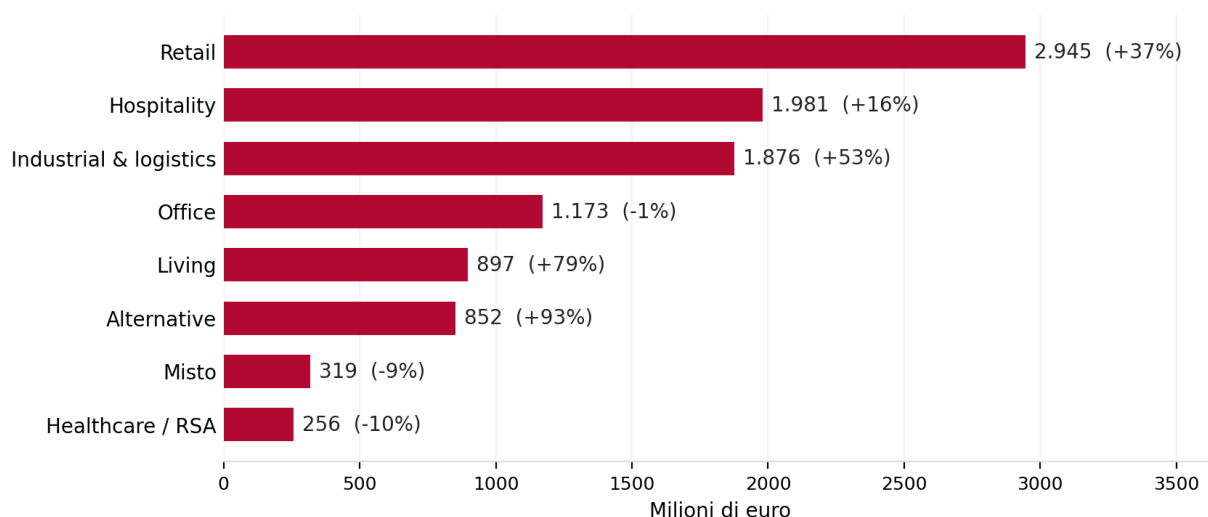
CONTESTO MACROECONOMICO E DISTRIBUZIONE DEGLI INVESTIMENTI

Il report descrive un quadro di crescita economica moderata, sul quale incidono le tensioni geopolitiche e i rincari energetici. Le pressioni inflattive e l'andamento dei costi di finanziamento richiedono agli investitori una valutazione attenta della sostenibilità delle operazioni e dei rendimenti attesi.

Il Nord Italia rimane la principale area di destinazione degli investimenti: il Nord Ovest concentra il 51% dei volumi e il Nord Est il 9%. Il Centro pesa per il 12% e il Sud per il 7%, mentre il 21% riguarda portafogli distribuiti su più aree. Gli investitori istituzionali e le SGR sono protagonisti del mercato, con circa 4,4 miliardi di euro investiti.

Nel comparto uffici, l'analisi segnala primi aumenti dei rendimenti prime, soprattutto in relazione ai costi di finanziamento. La selettività resta elevata e accresce l'importanza del posizionamento degli immobili e delle opportunità di riqualificazione.

I volumi di investimento nei primi nove mesi del 2026



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest | Gabetti Group. Valori in milioni di euro; variazioni rispetto a gennaio-settembre 2025.

*"I primi tre trimestri restituiscono un mercato italiano complessivamente solido: buoni volumi, una maggiore diversificazione delle asset class, un mix equilibrato tra capitale privato e istituzionale e, finalmente, una progressiva apertura verso mercati regionali. Sono segnali importanti di maturazione del mercato ma, la vera sfida, sarà nei prossimi mesi: il contesto dei tassi continuerà infatti a influenzare le allocazioni e potrebbe ridurre ulteriormente la presenza del capitale Core, già oggi molto selettivo. Ci aspettiamo quindi un possibile rallentamento dei volumi e soprattutto una nuova pressione sul pricing. Il punto centrale sarà proprio questo: il repricing è già richiesto dal capitale, ma non ancora pienamente riconosciuto dal mercato. La velocità con cui domanda e offerta riusciranno a riallinearsi determinerà il livello di liquidità della prossima fase", afferma **Daniele Martignetti, CEO di Great | Gabetti Group.***

RETAIL: PRIMA ASSET CLASS CON CIRCA 2,9 MILIARDI DI EURO, +37%

Il retail si conferma la **prima asset class** nei primi nove mesi del 2026, con circa 2,9 miliardi di euro investiti (+37% rispetto allo stesso periodo del 2025), pari al 29% del totale. Il volume supera quello registrato nell'intero 2024. Accanto alla transazione relativa all'immobile di via Montenapoleone 8, il mercato mantiene interesse per gli immobili high street, i centri commerciali e i retail park, oltre agli outlet. La Lombardia è la prima regione per investimenti, con circa 1,5 miliardi di euro. Gli investitori istituzionali, incluse le SGR, hanno realizzato acquisizioni per oltre 1,9 miliardi di euro.

INDUSTRIAL & LOGISTICS: CIRCA 1,9 MILIARDI DI EURO, +53%

L'industrial & logistics registra circa 1,9 miliardi di euro di investimenti, in crescita del 53% rispetto ai primi nove mesi del 2025. Il risultato beneficia dell'attività sui portafogli e di un secondo trimestre particolarmente dinamico, con circa 875 milioni di euro investiti. Il Nord Italia si conferma il baricentro del comparto, soprattutto lungo gli assi Milano-Bologna e Torino-Milano-Venezia. Gli investitori istituzionali e le SGR guidano le acquisizioni, con circa 1,2 miliardi di euro.

HOSPITALITY: QUASI 2 MILIARDI DI EURO, +16%

L'hospitality consolida il proprio ruolo con poco meno di 2 miliardi di euro investiti, in aumento del 16% rispetto allo stesso periodo del 2025. La domanda interessa sia le grandi città sia le destinazioni turistiche: le quattro principali piazze urbane, Milano, Roma, Venezia e Firenze, rappresentano il 40% dei volumi, le località di mare il 25% e quelle lacustri il 17%. Il report evidenzia inoltre l'interesse degli operatori specializzati per lo sviluppo di nuovi prodotti attraverso il recupero e la conversione di immobili esistenti. Tra le operazioni superiori a 100 milioni di euro su strutture a cinque stelle si segnalano un immobile operativo sul lago di Como e una villa in Sardegna destinata alla trasformazione in hotel.

OFFICE: QUASI 1,2 MILIARDI DI EURO, VOLUMI SOSTANZIALMENTE STABILI

Il comparto office registra circa 1,17 miliardi di euro, in lieve flessione dell'1% rispetto ai primi nove mesi del 2025. Il dato indica una sostanziale stabilità dei volumi, in un contesto di crescente selettività degli investitori e di evoluzione dei modelli di lavoro.

Milano e Roma concentrano complessivamente l'83% del totale investito nel comparto. Il report segnala, nell'ambito del portafoglio di Porta Nuova, un'operazione che coinvolge un utilizzatore proprietario e un investitore mediorientale. La capacità degli immobili di rispondere alle nuove esigenze funzionali e le opportunità di riposizionamento restano centrali nelle strategie degli operatori.

LIVING: CIRCA 900 MILIONI DI EURO, +79% GRAZIE A BTS E STUDENT HOUSING

Il living registra circa 900 milioni di euro di investimenti, in crescita del 79% rispetto ai primi nove mesi del 2025. Il build-to-sell (BTS) rappresenta il 54% dei volumi e lo student housing il 29%, confermando il peso della domanda abitativa e della carenza di posti letto nei principali centri universitari.

Il mercato favorisce il riposizionamento di immobili residenziali di fascia alta, la conversione di edifici obsoleti e di uffici, oltre ai nuovi sviluppi. Questi ultimi rappresentano il 48% dei volumi del comparto, mentre le conversioni pesano per il 23% e le ristrutturazioni per l'11%.

Milano e la sua area metropolitana concentrano il 57% degli investimenti nel living. Seguono Padova con il 13%, Roma con il 10% e Bologna con il 3%. Gli investitori istituzionali e le SGR sono i principali acquirenti, mentre si conferma l'interesse per le operazioni in forward purchase nello student housing.

HEALTHCARE: CIRCA 260 MILIONI DI EURO, CONSOLIDAMENTO IN ATTO

Healthcare e RSA registrano circa 260 milioni di euro investiti nei primi nove mesi del 2026. Il comparto evidenzia segnali di crescente istituzionalizzazione, sostenuti dalle dinamiche demografiche e dall'interesse di operatori internazionali specializzati. Le operazioni su portafogli hanno un ruolo rilevante nel periodo analizzato.

ASSET CLASS ALTERNATIVE: CIRCA 850 MILIONI DI EURO, +93%

Le asset class alternative raggiungono circa 850 milioni di euro, in crescita del 93% rispetto ai primi nove mesi del 2025. I data center si confermano un segmento centrale, sostenuto dalla digitalizzazione e dalle esigenze di archiviazione ed elaborazione dei dati. Seguono il self-storage, con il 12% dei volumi del comparto, e il leisure, con l'11%.

Gli investimenti in data center si concentrano nell'area milanese, soprattutto su immobili industriali da convertire e terreni per lo sviluppo. Milano e la Lombardia restano il principale baricentro, seguite da Roma, Torino e Padova. Il report segnala un ruolo rilevante degli investitori di private equity. Nel self-storage emerge l'acquisizione di sette immobili tra Lazio, Lombardia e Veneto da parte di un investitore corporate.

PROFILO DEGLI INVESTITORI: ISTITUZIONALI E SGR GUIDANO IL MERCATO

Nei primi nove mesi del 2026, gli investitori istituzionali e le SGR si confermano i principali protagonisti del mercato immobiliare italiano, con circa **4,4 miliardi di euro investiti, pari al 43% dei volumi complessivi**. Seguono i privati — categoria che comprende aziende, HNWI, family office e club deal — con circa il **26%**, e gli **operatori specializzati, con circa il 21%**, particolarmente attivi nell'hospitality. Gli istituzionali presidiano soprattutto retail, logistica e living, mentre nei data center emerge il ruolo del private equity. Sotto il profilo della provenienza geografica, i capitali internazionali rappresentano il **72% del totale**: Stati Uniti, Qatar e Spagna guidano per valore degli investimenti, mentre Stati Uniti, Francia e Spagna prevalgono per numero di operazioni.

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 Sant'Andrea 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.

PATRIGEST è la società di Gabetti Group specializzata in Advisory, Research & Valuation, attiva nei settori immobiliare, agribusiness e corporate. Da oltre quarant'anni affianca investitori, imprese e operatori istituzionali attraverso servizi di consulenza strategica, analisi di mercato e valutazioni indipendenti. La società opera attraverso cinque aree di competenza: Real Estate Advisory, Rural Advisory, Corporate Advisory, Valuation e Research & Data Intelligence, integrando conoscenza dei mercati, analisi dei dati e competenze specialistiche per supportare le decisioni di investimento, sviluppo e valorizzazione. Parte di Gabetti Group, unico Full Service Provider italiano del real estate, Patrigest contribuisce allo sviluppo di un modello di consulenza integrato e multidisciplinare, orientato alla creazione di valore per imprese, investitori e territori.

GREAT, società del Gruppo Gabetti, è una piattaforma integrata di Advisory & Transactions nel real estate. Opera attraverso diverse linee di business — Capital Markets, Transactions & Occupier Services, Living, Portfolio Management Strategy — supportando investitori e operatori nella gestione e valorizzazione di asset e portafogli immobiliari. Il modello Great consolida la vocazione consulenziale attraverso l'integrazione con Patrigest, società di Research, Advisory e Valuation del Gruppo e integra competenze multidisciplinari in un'unica piattaforma: analisi strategica e market intelligence, advisory immobiliare, strutturazione delle operazioni, commercializzazione ed execution, fino alla valorizzazione degli asset. Un approccio full-service pensato per semplificare la complessità e massimizzare i risultati. Affianchi i clienti non solo nelle operazioni, ma nelle scelte: Strategy → Advisory → Execution → Value Creation. Connette capitali globali e opportunità locali, interpretando il mercato e anticipandone l'evoluzione.