



**RE LAB**

REAL ESTATE INTELLIGENCE

# RETAIL 2026 - *Abstract*

Analisi del settore e dei trend di mercato

**PATRIGEST**  
ADVISORY, RESEARCH, VALUATION

 **TEHA**



# Indice del report completo

01	<b>Overview</b> Introduzione	04	<b>Inquadramento nazionale</b> Fra demografia, clima di fiducia, contributo all'economia e caratteristiche dei consumi
02	<b>Scenario internazionale</b> Fra inflazione, cambi e contesto geopolitico	05	<b>Il mercato retail in Italia</b> Transazioni retail e pipeline, vendite, servizi e tenancy nei centri commerciali, il ruolo dei franchising
03	<b>Inquadramento europeo</b> Fra tipologia di consumi, valore del commercio al dettaglio e diffusione dei centri commerciali	06	<b>Il commercio online</b> L'impatto del commercio online
		07	<b>Focus investimenti</b> Retail prima asset class nel 2025, dettaglio investimenti, capitale, ubicazione e tipologia investitore

# Overview

In Europa si stanno delineando condizioni macroeconomiche complesse, caratterizzate da pressioni inflattive persistenti e da una crescita economica contenuta. I recenti shock geopolitici hanno contribuito a una nuova accelerazione dei prezzi, con effetti che si riflettono sulle dinamiche di sviluppo delle economie occidentali, già segnate da ritmi moderati.

In questo contesto, il potere d'acquisto delle famiglie, ancora indebolito dagli impatti degli ultimi anni, si trova nuovamente sotto pressione, anche a causa dell'aumento dei costi energetici e dei beni essenziali. La limitata capacità delle filiere produttive e distributive di assorbire tali incrementi si traduce in un trasferimento, almeno parziale, sui consumatori finali, con possibili ripercussioni sui livelli di spesa, inclusa quella per i beni di prima necessità. Le criticità risultano particolarmente evidenti in Paesi come l'Italia, dove la contrazione del potere d'acquisto è stata più marcata.

In uno scenario già articolato e ulteriormente evolutosi negli ultimi mesi, si osserva tuttavia una rinnovata attrattività di alcune tipologie di strutture commerciali (es. centri commerciali, retail park, outlet village). La capacità di questi format di combinare ampiezza dell'offerta, competitività di prezzo e dimensione esperienziale ha contribuito a rafforzarne il ruolo all'interno delle abitudini di consumo. Tale dinamica appare in parte in controtendenza rispetto alle aspettative di progressiva disintermediazione fisica indotta dalla diffusione delle tecnologie digitali e da modelli di consumo orientati all'efficienza.

Parallelamente, l'evoluzione delle strategie dei retailer, sempre più orientate all'integrazione tra canali fisici e digitali e alla valorizzazione dell'esperienza d'acquisto, ha sostenuto il rinnovato interesse per il comparto, con investimenti che nel 2025 hanno raggiunto i 3,5 miliardi di euro (+26% su base annua), pari al 28% del totale, superando per il secondo anno consecutivo i livelli pre-pandemia. Il mercato sembra avere così superato l'incertezza correlata al comparto retail che il repentino e inevitabile sviluppo dell'e-commerce ha portato con sé e che ha inciso sulle preferenze di allocazione del capitale degli investitori negli ultimi anni.

Nonostante un contesto macroeconomico meno favorevole, i principali driver di scelta dei consumatori non sembrano destinati a mutare nel breve periodo. Ne deriva la conferma della centralità di un modello di offerta che, pur esposto alle variabili congiunturali, continua a svolgere un ruolo rilevante nelle esperienze di consumo e socialità delle famiglie italiane.

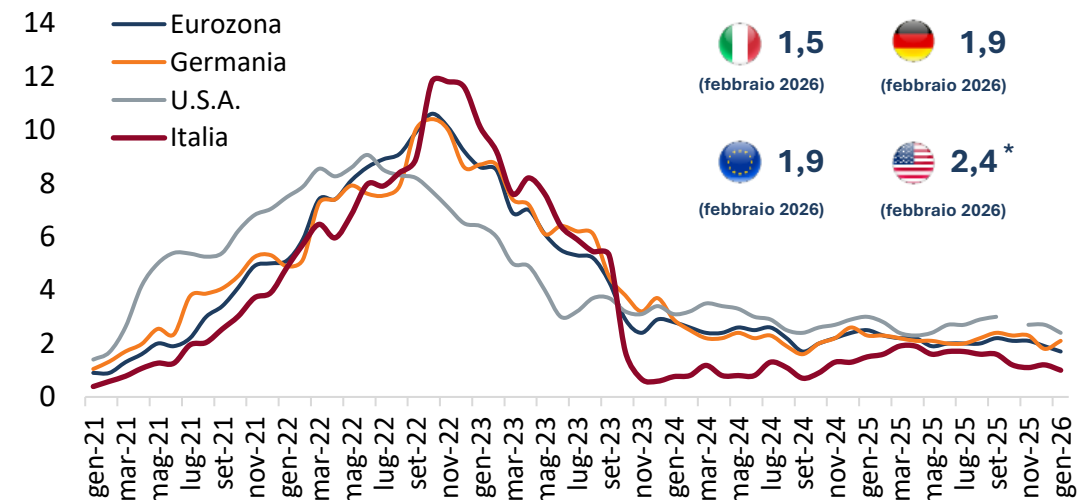
# Scenario macroeconomico internazionale

## CRESCITA MODERATA E INFLAZIONE IN ASSESTAMENTO NEL 2025–2026

Secondo le stime preliminari del Fondo Monetario Internazionale, il 2025 per l'Italia chiuderà con un aumento del PIL dello 0,7%, confermando una crescita che continua dalla seconda metà del 2020, seppure di entità progressivamente decrescente. L'inflazione è salita leggermente, 1,6% a febbraio 2026, rispetto all'1,0% di gennaio. In Germania l'inflazione annuale dei prezzi al consumo è scesa all'1,9% a febbraio 2026 (a gennaio era al 2,1%). Nell'Area Euro l'inflazione ha registrato un incremento, attestandosi all'1,9% a febbraio 2026, in aumento rispetto all'1,7% di gennaio 2026, ma in calo rispetto al 2,3% dello stesso mese dello scorso anno. Stabile l'inflazione negli Stati Uniti nel secondo mese del 2026: i prezzi al consumo sono al 2,4% su base annua, inferiore rispetto i livelli raggiunti a dicembre (2,7%).

	2022	2023	2024	2025 P	2026 P	2027 P
Stati Uniti	1,9	2,9	2,8	2,2	2,2	2,0
Cina	3,0	5,4	5,0	4,9	4,5	4,4
Giappone	1,0	1,2	-0,2	1,3	0,5	0,8
<b>Italia</b>	<b>4,7</b>	<b>1,1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>
Germania	1,8	-0,7	-0,5	0,4	0,9	1,4
Francia	2,5	1,6	1,1	0,9	1,0	1,2
Regno Unito	4,1	0,3	1,1	1,1	0,9	1,5

## Inflazione – variazione tendenziale % dei prezzi al consumo



# La filiera estesa del Retail Specializzato

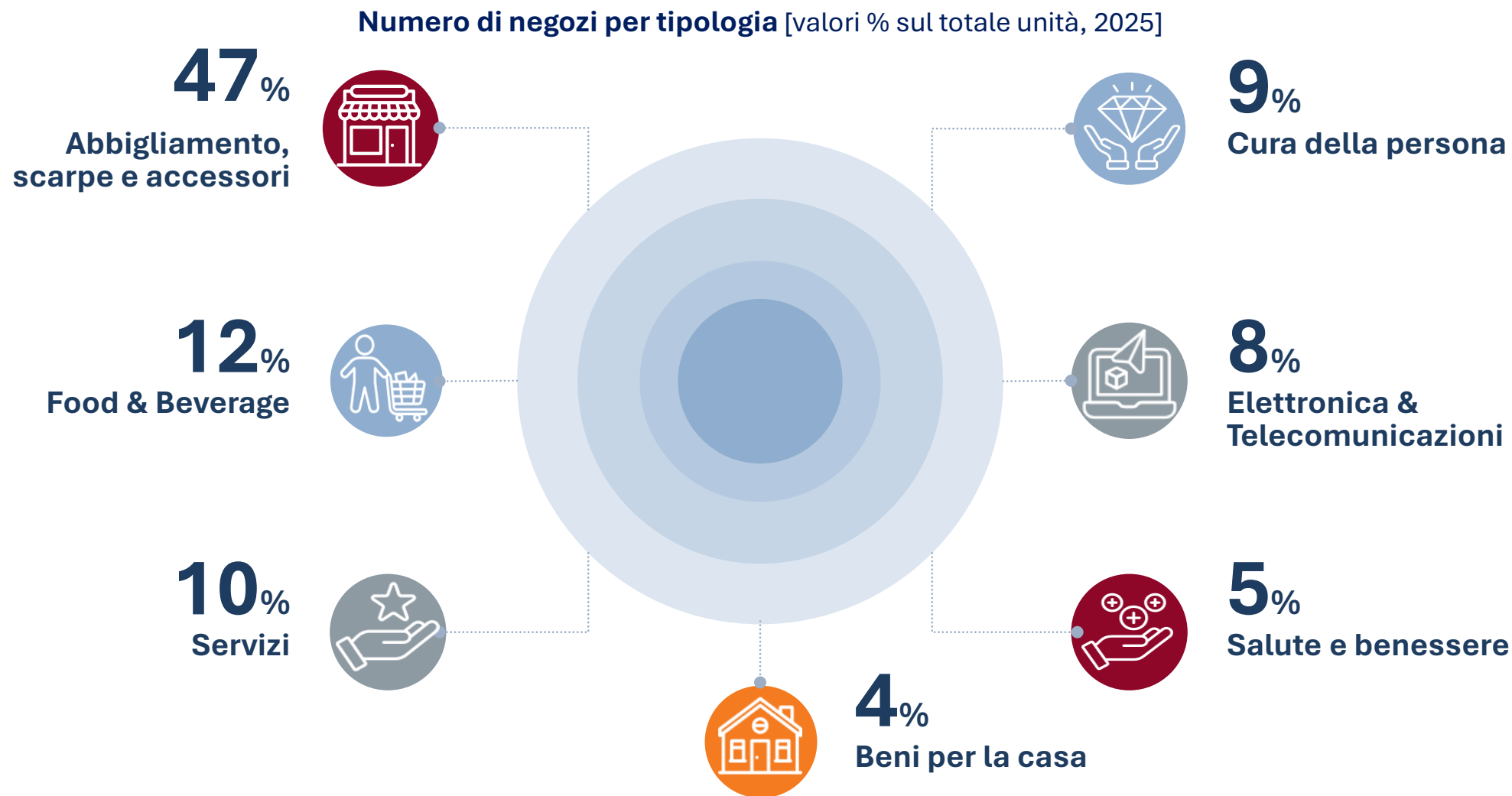
I NUMERI



Il retail specializzato si conferma una componente chiave dell'economia italiana, con 429 mila imprese (prevalentemente micro e piccole), 435 miliardi di euro di fatturato e 1,5 milioni di addetti, risultando il primo datore di lavoro privato nel Paese. Considerando la filiera estesa, il perimetro supera le 755 mila imprese e i 2,7 milioni di occupati, per un fatturato complessivo di oltre 616 miliardi di euro e 151,8 miliardi di Valore Aggiunto, evidenziando un impatto che va oltre la sola distribuzione. Il settore si distingue anche per la capacità di investimento: 17,4 miliardi di euro nel 2024 (11,5% del totale nazionale), con una crescita media annua del +9,7% (2015–2024), a conferma di un impegno continuo in innovazione e riqualificazione dell'offerta.

# Il peso di servizi e prodotti nei centri commerciali

OGGI TRAINA IL FASHION E IL F&B, CON SERVIZI CONCENTRATI NEL SEGMENTO CURA DELLA PERSONA

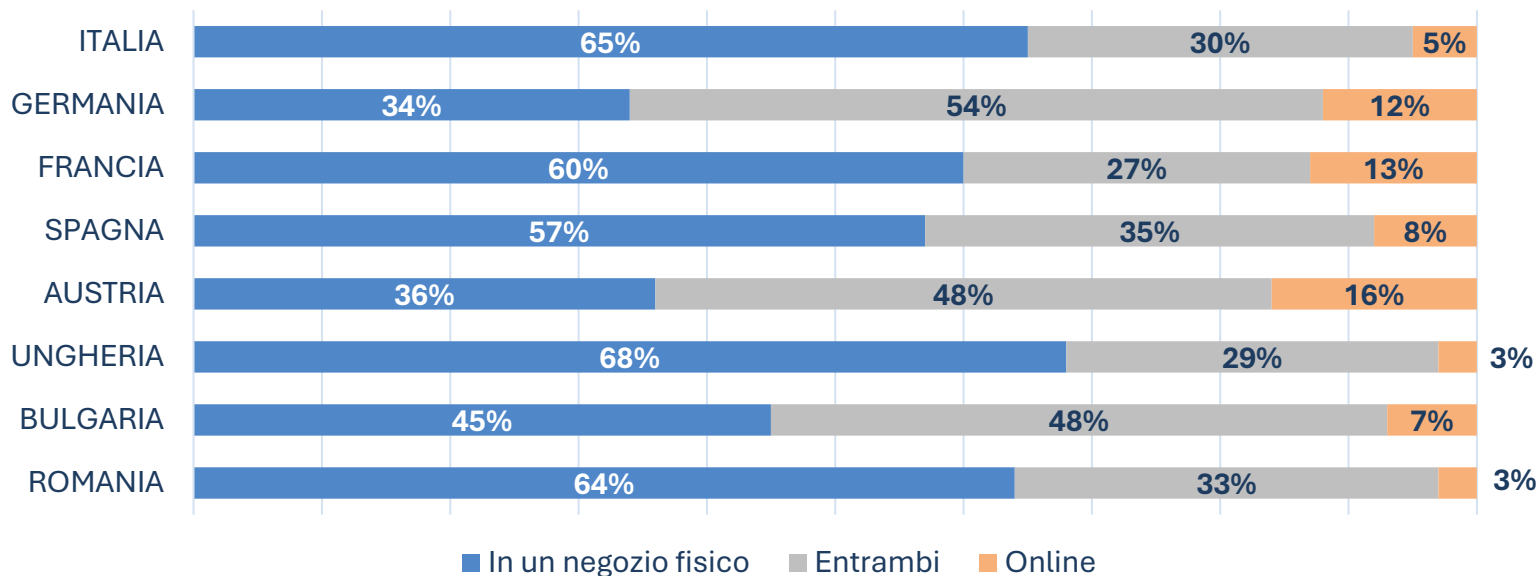


# Un commercio sempre più ibrido

## RETAIL FISICO ANCORA DOMINANTE, MA L'ESPERIENZA DIVENTA SEMPRE PIÙ IBRIDA

Nonostante l'elevato livello di digitalizzazione della popolazione europea, si conferma ancora una preferenza per il punto vendita fisico, scelto dal 92% dei consumatori, principalmente per la possibilità di vedere, toccare o provare i prodotti. Il rapporto tra canale fisico e digitale si caratterizza tuttavia per un'elevata ibridazione: il 78% degli utenti effettua ricerche online prima di completare l'acquisto in store. Questa integrazione è ulteriormente rafforzata dalla diffusa adozione dei servizi di Click & Collect, utilizzati dal 76% dei consumatori, che rappresentano un fattore chiave nella convergenza tra la convenienza dell'esperienza digitale e l'immediatezza del ritiro fisico.

### Canale preferito per fare acquisti [2024]



### Ibridazione degli acquisti



# Investimenti in Italia nel 2025

## NEL 2025 IL MERCATO TORNA AI MASSIMI LIVELLI

Nel 2025 gli investimenti corporate hanno raggiunto i 12,4 miliardi di euro, in aumento del 22% rispetto allo scorso anno confermando il trend positivo dalla seconda metà del 2024.

Retail, Industrial & Logistics e Hospitality sono state le asset class preferite dagli investitori. Continua la spinta del Retail con circa 3,5 miliardi di euro investiti (di cui 1,3 mld di euro nel solo Q4 2025), sostenuto da ticket di investimento di grandi dimensioni.

# 12,4 Mld €

INVESTIMENTI 2025

▲ +22% YOY

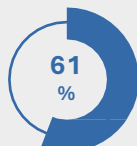
# 55%



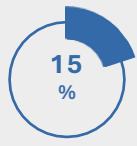
INVESTITORI STRANIERI

Primeggiano Francesi e Americani

### DISTRIBUZIONE INVESTIMENTI PER AREA GEOGRAFICA



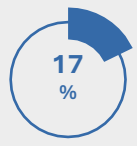
NORD



CENTRO



SUD



Risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.



## €3,5 Mld

▲ +26% (YoY)

28% del totale

RETAIL



## 2,2 Mld €

▲ +27% (YoY)

18% del totale

INDUSTRIAL/LOGISTICS



## 2,1 Mld €

▲ +7% (YoY)

17% del totale

HOSPITALITY



## 2,0 Mld €

▼ -3% (YoY)

16% del totale

OFFICE



## 860 Mln €

▲ +5% (YoY)

7% del totale

LIVING



## 590 Mln €

▲ +578% (YoY)

5% del totale

HEALTHCARE



## 605 Mln €

+5% (YoY)

5% del totale

MIXED-USE



## 570 Mln €

▲ +211% (YoY)

5% del totale

ALTERNATIVE

# Retail 2026

Vuoi accedere all'analisi completa del mercato Retail 2026?

Il report include dati su investimenti, filiera di settore, e-commerce, centri commerciali e scenari macroeconomici.

Scrivi a

**[relab@ambrosetti.eu](mailto:relab@ambrosetti.eu)**

per richiedere il report completo.

## Investimenti Retail

Nel 2025, 3,5 miliardi di euro investiti nel Retail (+26% YoY). Il retail supera il pre-pandemia per il secondo anno consecutivo.

## E-commerce in crescita

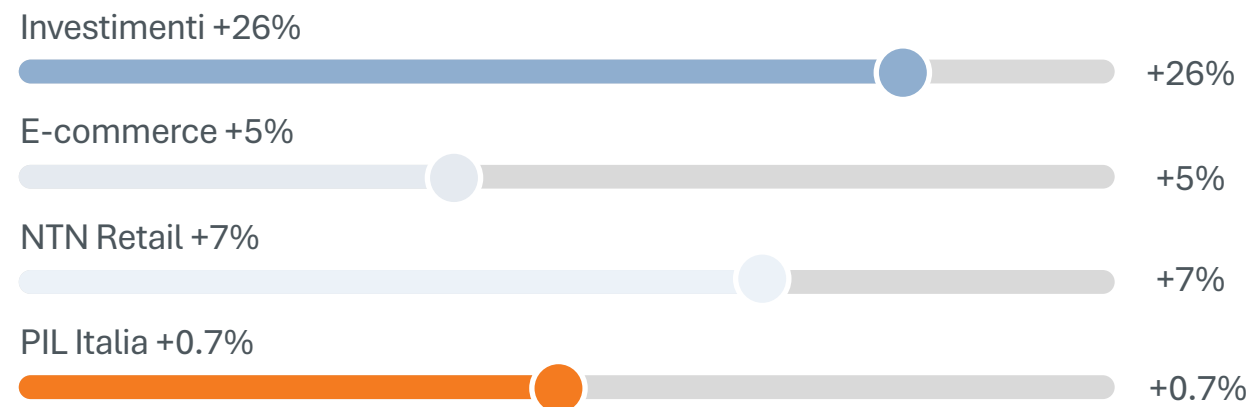
Il 65% degli italiani preferisce ancora il negozio fisico, ma il 78% ricerca online prima dell'acquisto.

## Centri Commerciali

I centri commerciali restano il principale luogo d'acquisto per il 30% dei consumatori. F&B e cura persona guidano la crescita.

## Contesto macro e filiera specializzata

PIL Italia +0,7% nel 2025. Inflazione in assestamento (1,6% a feb 2026). Fiducia imprenditori al massimo storico (+57,8).





**RE LAB**

REAL ESTATE INTELLIGENCE

# Contatti

## **Patrigest**

**Giulia Sanna**

*Head of Research & Data Intelligence*

[gsanna@patrigest.it](mailto:gsanna@patrigest.it)

**Francesco Cosentino**

*Research Analyst*

[fcosentino@patrigest.it](mailto:fcosentino@patrigest.it)

## **Coordinamento Scientifico**

**Luca Dondi dall'Orologio**

*Amministratore Delegato*

## **Teha Group**

**Leonardo Antonietti**

*Professional, Industria,  
Organizzazione e Sviluppo*

[leonardo.antonietti@ambrosetti.eu](mailto:leonardo.antonietti@ambrosetti.eu)

**Benedetta Brioschi**

*Partner e Responsabile Food & Retail*

[benedetta.brioschi@ambrosetti.eu](mailto:benedetta.brioschi@ambrosetti.eu)

**Jacopo Palermo**

*Associate Partner, Responsabile Real  
Estate & Construction*

[jacopo.palermo@ambrosetti.eu](mailto:jacopo.palermo@ambrosetti.eu)

