



Advisory. Research. Valuation.
Gabetti Group ▶

Corporate deck H1 2026

Investment Overview

Patrigest



Contenuti del report integrale

01

Executive summary

06

Focus Hospitality

02

Scenario macroeconomico

07

Focus Office

03

Gli investimenti in Italia H1 2026

08

Focus Living

04

Focus Retail

09

Focus Healthcare

05

Focus Industrial & Logistics

10

Focus Alternative

Executive Summary

LE PRINCIPALI DINAMICHE DEGLI INVESTIMENTI H1 2026

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.

- 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).

Gli investitori internazionali rappresentano il 67% dei volumi complessivi, confermando l'attrattiva 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.

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.

H1 2026: 7,3 mld € di investimenti

+37% rispetto all'H1 2025

Retail prima asset class

Seguono I&L e Hospitality

Crescono Data Center e Living

Investimenti stranieri pesano il 67%

Scenario macroeconomico internazionale

LA GUERRA NEL GOLFO RIDISEGNA LO SCENARIO MACROECONOMICO: CRESCITA MODERATA E INFLAZIONE IN CRESCITA

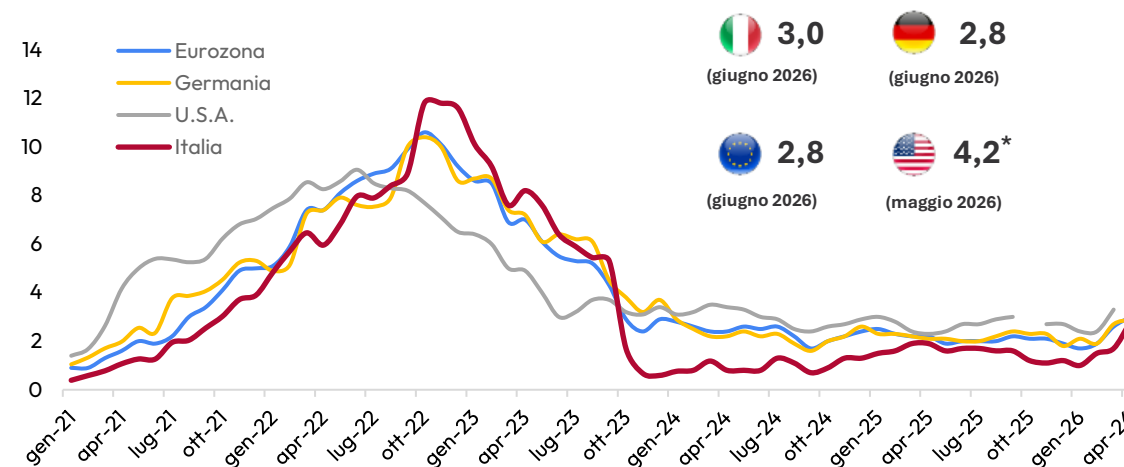
L'economia italiana ha mostrato una crescita del PIL costante, ma rallentata, con il PIL che ha registrato un incremento dello 0,5% per il 2025. Per il 2026 e il 2027, il Fondo Monetario Internazionale ha rivisto al ribasso la crescita economica italiana, per cui ora indica +0,5%, mentre per l'Istat il PIL italiano è atteso in crescita dello 0,7% nel biennio 2026-2027. Parallelamente, il quadro preliminare dell'inflazione italiana a giugno 2026 si attesta al 3,0%, valore in diminuzione rispetto al 3,2% di maggio, ma superiore alla media dell'Eurozona, pari a 2,8%, causa guerra in Iran e rincari dei prezzi dell'energia. Negli Stati Uniti, il monitoraggio dei prezzi ha ripreso regolarità dopo lo shutdown amministrativo di fine 2025: a maggio 2026, l'inflazione americana è al 4,2%, evidenziando una crescita rispetto ai mesi precedenti. 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.

PIL E PREVISIONI DI CRESCITA [%]

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

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati FMI

INFLAZIONE – VARIAZIONE TENDENZIALE % DEI PREZZI AL CONSUMO



*dato ottobre 2025 non disponibile a causa dello shutdown

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat, Destatis, BLS, Eurostat

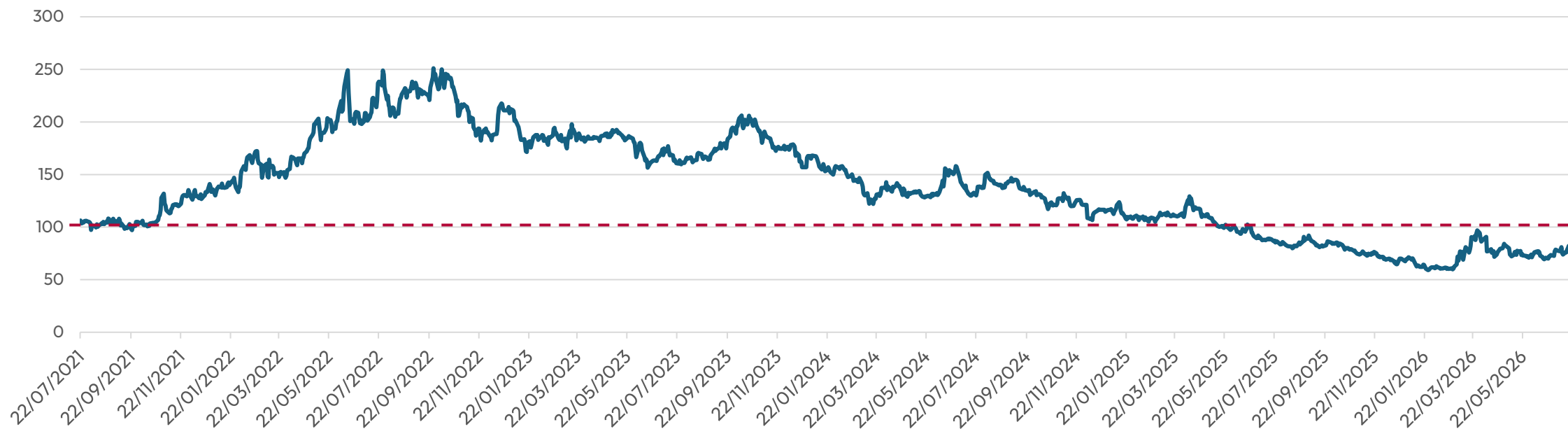
Lo spread si mantiene sotto i 100 punti base

I PRIMI EFFETTI DELLE FLUTTUANTI CONDIZIONI GEOPOLITICHE

Il trend dello spread tra BTP italiani e Bund tedeschi ha registrato costantemente valori sotto i 100 punti base dalla primavera 2025, evidenziando una percezione di minore rischiosità del nostro Paese e un aumento della fiducia dei mercati e degli investitori. Con lo scoppio della Guerra nel Golfo Persico lo spread è ritornato a sfiorare i 100 BP, riflettendo una tensione più profonda che attraversa simultaneamente geopolitica, energia e politica monetaria. L'annuncio della tregua tra Stati Uniti e Iran ha fatto scendere nuovamente lo spread, che si attesta sotto i 80 punti base.

SPREAD BTP ITALIA VS BUND GERMANIA ULTIMI 5 ANNI

[BP, aprile 2021 – luglio 2026]



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Il Sole 24 Ore

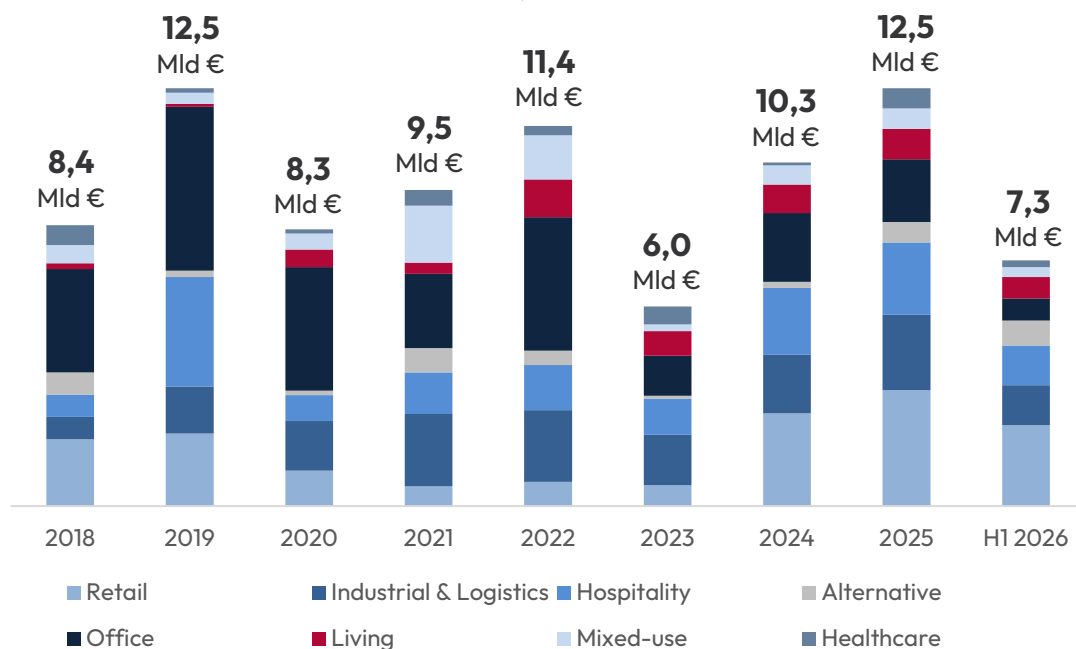
Investimenti in Italia nei primi sei mesi del 2026

PRIMO SEMESTRE DA RECORD PER IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

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.

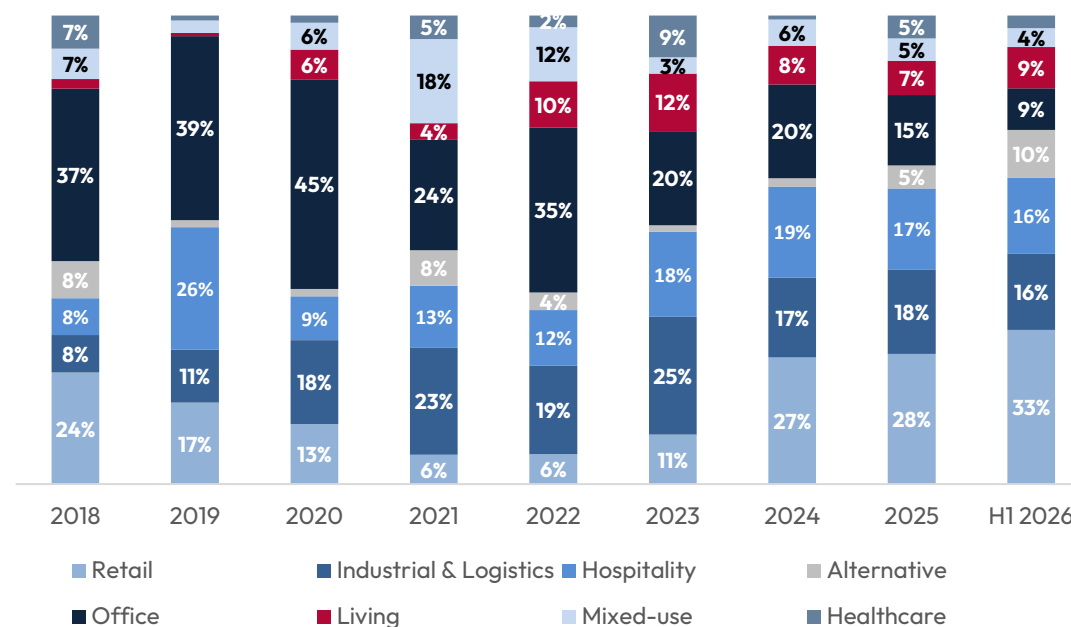
VOLUMI INVESTITI PER ASSET CLASS

[Miliardi di €, 2018 – H1 2026]



PESO DELLE ASSET CLASS

[% sul volume totale, 2018 – H1 2026]



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

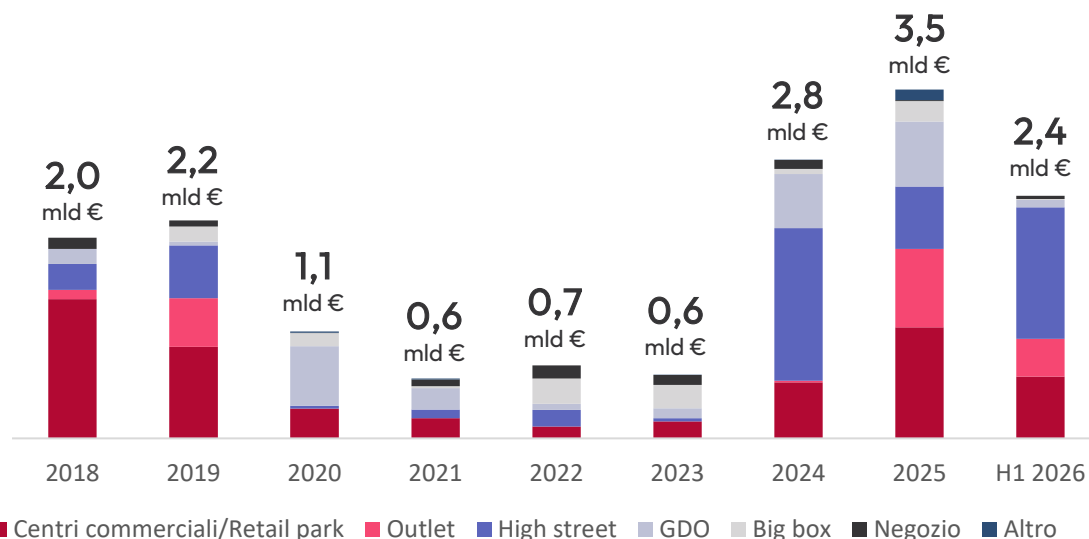
Focus Retail

PRIMA ASSET CLASS CON OLTRE 2,4 MILIARDI DI EURO

Il Retail si conferma la prima asset class per volumi nel primo semestre del 2026, con circa 2,4 miliardi di euro investiti, più del doppio del volume registrato nell'H1 del 2025 (+116%). Nel Q2 2026, il Retail ha registrato la propria 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.

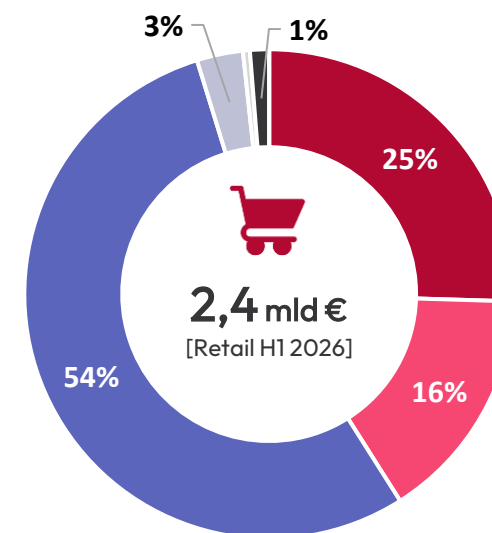
VOLUMI INVESTITI NEL RETAIL PER CATEGORIA

[€, 2018 - H1 2026]



DISTRIBUZIONE INVESTIMENTI RETAIL

PER CATEGORIA [Italia - H1 2026, %]



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

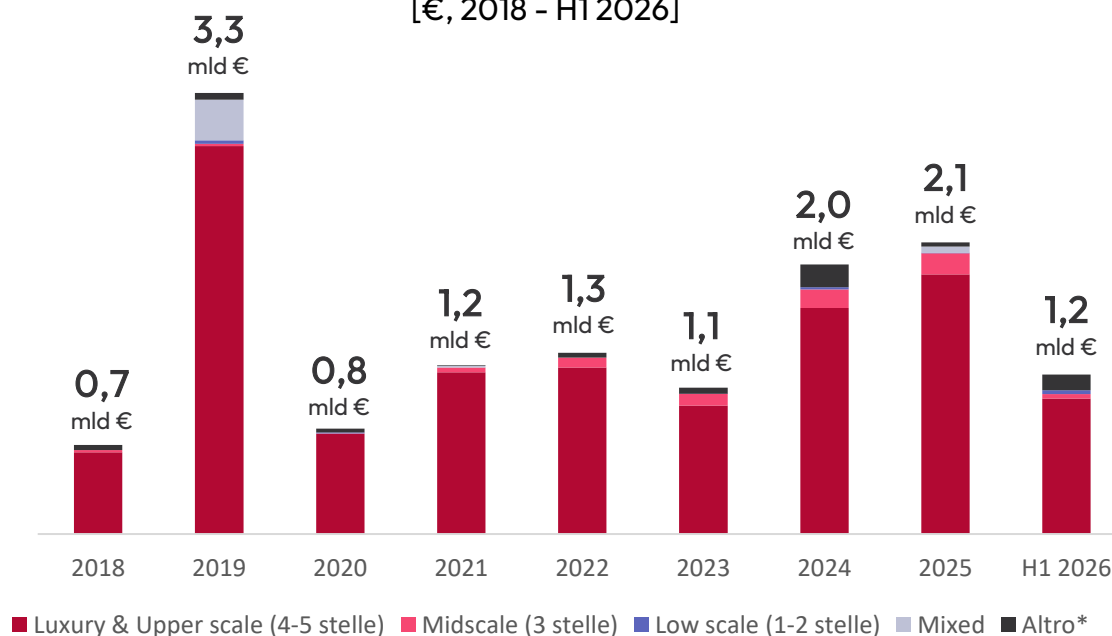
Focus Hospitality

NONOSTANTE UNA LIEVE FLESSIONE, LA DOMANDA SI CONFERMA SOLIDA

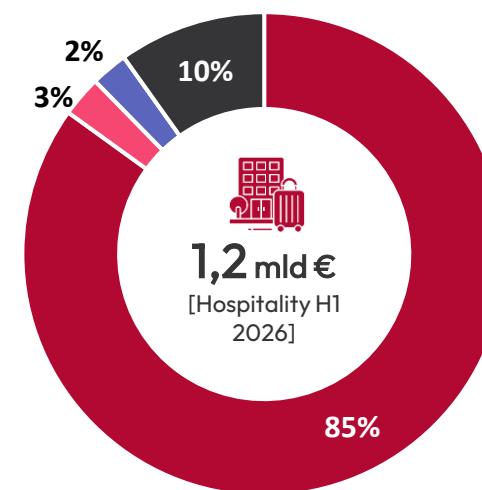
L'Hospitality consolida il proprio ruolo strategico con poco meno di 1,2 miliardi di euro investiti; nonostante il calo (-10% rispetto all'eccezionale H1 2025), il settore continua a mostrare e confermare dinamiche particolarmente solide. Gli asset luxury & upper scale, spesso legati all'ingresso di brand internazionali di fascia alta, continuano ad essere le categorie più ricercate dagli investitori (circa l'85% del volume investito nel settore ha riguardato strutture a 4 e 5 stelle).

VOLUMI INVESTITI IN HOSPITALITY PER CATEGORIA

[€, 2018 - H1 2026]



INVESTIMENTI HOSPITALITY PER CATEGORIA [Italia - H1 2026, %]



*Include: ostelli, campeggi e villaggi turistici

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

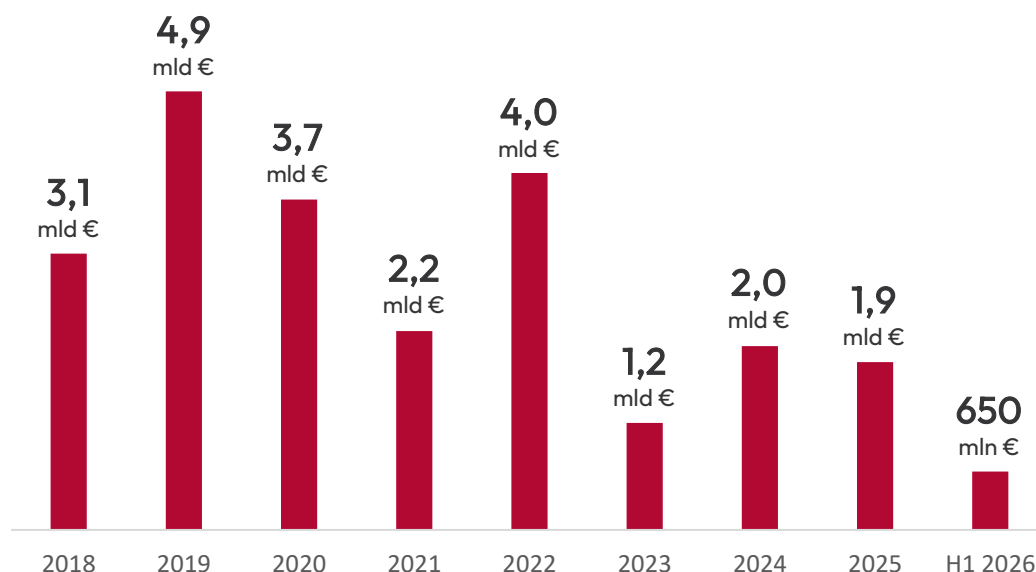
Focus Office

INVESTIMENTI PER 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 (l'80% del totale investito). 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.

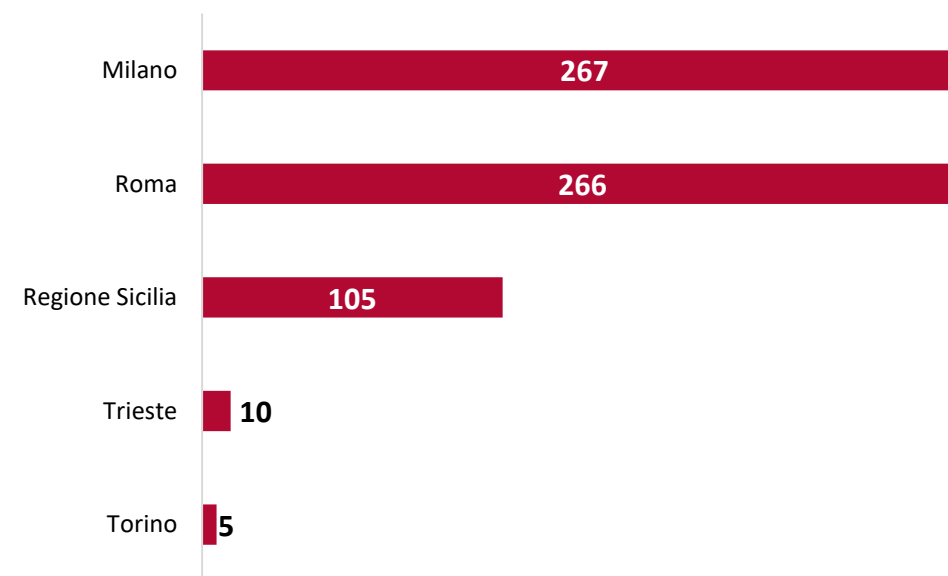
VOLUMI INVESTITI IN OFFICE

[€, 2018 - H1 2026]



DISTRIBUZIONE DEGLI INVESTIMENTI OFFICE

PER AREA [Italia - H1 2026, %]



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

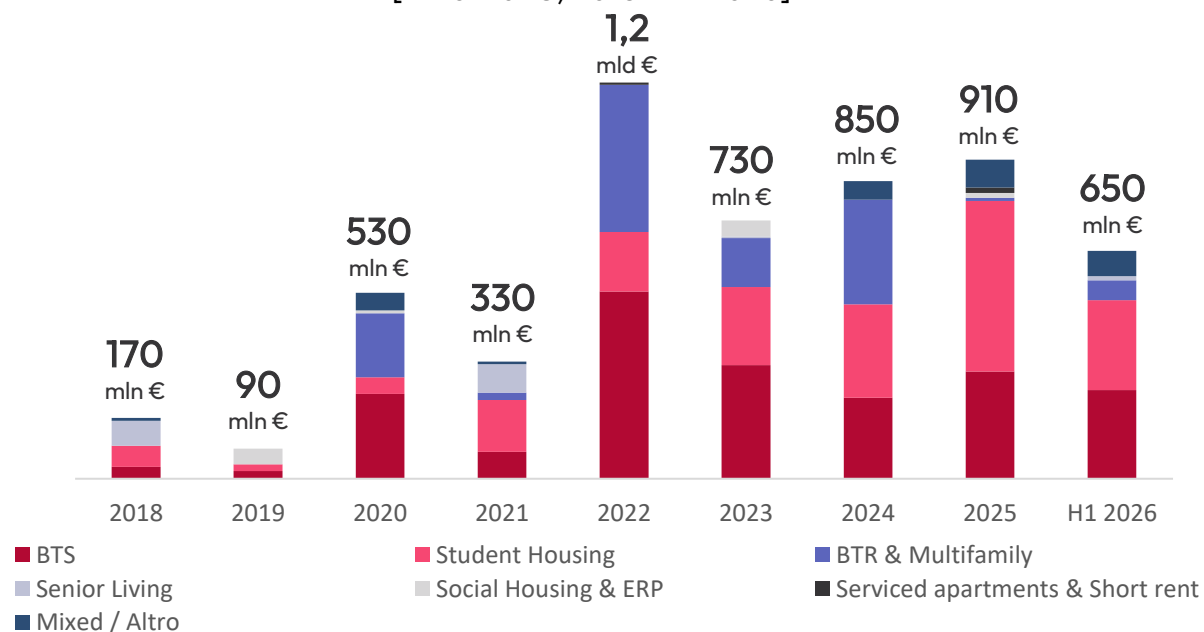
Focus Living

INVESTIMENTI QUASI RADDOPPIATI RISPETTO ALL'H1 2025 GRAZIE A BTS E STUDENT HOUSING

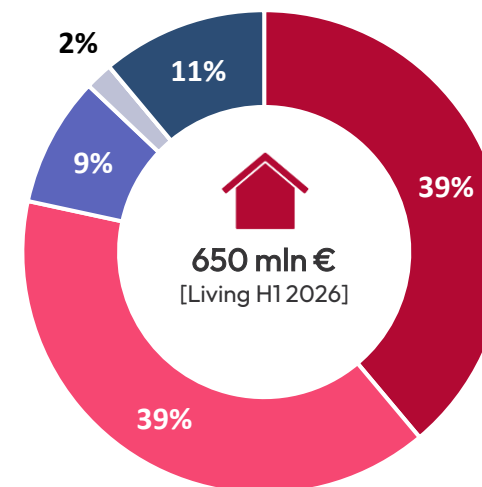
Il segmento Living ha registrato una delle crescite più significative, con circa 650 milioni di euro, +89% rispetto all'H1 2025. La crescita è stata guidata da BTS e Student Housing, a conferma della crescente domanda abitativa, della carenza di posti letto nei principali centri universitari e della necessità di una trasformazione degli asset urbani, migliorandone qualità dell'offerta e performance energetica.

VOLUMI INVESTITI NEL LIVING PER CATEGORIA

[Milioni di €, 2018 - H1 2026]



INVESTIMENTI LIVING PER CATEGORIA [Italia - H1 2026, %]



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

PATRIGEST

Richiedi il report completo

Il valore nasce dalla capacità
di unire esperienza, innovazione
e conoscenza del mercato.





Advisory. Research. Valuation.
Gabetti Group >



Research & Data Intelligence – Patrigest



Via Bernardo Quaranta, 40, 20139 Milano



research@patrigest.it

Giulia Sanna

Head of Research & Data Intelligence

Francesco Cosentino

Research Analyst

Coordinamento Scientifico

Luca Dondi dall'Orologio

Amministratore Delegato

