

Contatti:

Dalila Moretti +39 349 9837693 dalila.moretti@cbre.com	Giada Gianfrate +39 349 9760035 giada.gianfrate@cbre.com	Daniele Pernella +39 347 905 0836 pernella@spencerandrews.com	Eleonora Moretti +39 3498232214 moretti@spencerandrews.com
---	--	--	--

Si conferma la crescita del commercial real estate italiano. Primo semestre in crescita del 114%, con investimenti pari a 6,7 miliardi di euro

Milano, 9 luglio 2025 – La prima metà del 2025 si chiude con risultati molto positivi per il *commercial real estate* italiano, con investimenti pari a 6,7 miliardi di euro, in crescita del 114% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il secondo trimestre ha registrato oltre 3,8 miliardi* di investimenti, con una crescita del 102% rispetto al secondo trimestre del 2024. Negli ultimi dodici mesi, il mercato italiano ha registrato oltre 13 miliardi di euro di investimenti, un risultato superiore al record di volumi d'investimento del 2019 (12,6 miliardi di euro). Questo dato non solo conferma la ripresa ormai in atto del mercato immobiliare italiano, ma suggerisce anche segnali di vera crescita e di maturazione verso un mercato sempre più diversificato e competitivo, in termini sia di *asset class* che di aree geografiche in cui investire.

Il mercato **Retail** è stato protagonista di questi primi sei mesi del 2025, con investimenti per quasi 2,2 miliardi di euro, di cui 1,6 miliardi di euro nel solo secondo trimestre del 2025. A guidare questo risultato sono certamente un'operazione su spazi commerciali in ambito *infrastructure* di grande dimensione, investimenti in centri commerciali e il significativo contributo dei capitali privati nel segmento *high street*. Il clima di fiducia degli investitori verso il segmento *out-of-town* appare sempre più diffuso. Non c'è attenzione solo per i centri commerciali più importanti, ma si aprono nuove opportunità di riposizionamento su *asset* più regionali, grazie all'arrivo di *newcomer*.

Con 1,4 miliardi di euro investiti da inizio 2025, il mercato **Hotels** segna una crescita del 38% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La componente *value-add* rimane predominante sul totale dei volumi degli investimenti, grazie alle ottime opportunità di conversione e riposizionamento offerte dal mercato italiano, soprattutto per prodotti *upscale* e lusso in città d'arte e mercati *resort*. Le operazioni guidate da *owner-operator* continuano a dominare i volumi, sebbene nel secondo trimestre si sia registrato un aumento della quota di investitori *core* e *core plus*.

Il mercato **Industrial & Logistics** chiude i primi sei mesi del 2025 con volumi d'investimento pari a 802 milioni di euro, in crescita del 72% rispetto alla prima metà del 2024, nonostante un secondo trimestre 2025 piuttosto contenuto. La normalizzazione delle performance *occupier* e il rallentamento dell'assorbimento degli spazi ad uso logistico nell'ultimo anno hanno guidato gli investitori ad essere più attenti alla scelta della *location* e alla concreta possibilità di *reversion* dei canoni. Il mercato continua a vedere una presenza limitata degli investitori *core*, ma la liquidità per operazioni *value-add* rimane molto buona.

Il mercato **Office** ha registrato investimenti per 726 milioni di euro da inizio anno, escludendo la componente *office* di importanti operazioni *mixed-use*. Attualmente, i volumi d'investimento sono limitati dalla scarsa disponibilità di prodotto, una situazione che alimenta l'interesse verso iniziative *value-add* in zone limitrofe ai mercati *core*. In queste zone, le prospettive di crescita dei canoni di locazione sono supportate dalla limitata disponibilità di spazi e dalla forte domanda degli *occupier* per immobili di qualità in zone centrali. Si osserva inoltre un buon interesse anche per opportunità d'investimento in *location* secondarie su *asset* stabilizzati con ottimi contratti di locazione in grado di offrire rendimenti molto competitivi e flussi di cassa stabili.

Il mercato **Living** continua il proprio consolidamento, registrando investimenti per 454 milioni di euro nei primi sei mesi del 2025, in crescita del 107% rispetto alla prima metà del 2024. Tuttavia, la crescita dei volumi rimane ostacolata dalla limitata disponibilità di prodotto stabilizzato. Nel segmento *Student Housing* si osserva una crescente raccolta di capitali *core*, ma gli investimenti nella prima metà dell'anno sono ancora contenuti. Le attività di sviluppo milanese si stanno allargando verso *location* ben collegate ma esterne al comune di Milano, per realizzare studentati che rispondano ad una crescente domanda di alloggi economicamente sostenibili. Nel comparto *Residenziale* si registrano le prime operazioni su immobili stabilizzati, *build-to-rent* e *serviced apartments*. I rallentamenti dovuti alle tematiche normative del comune di Milano hanno contribuito a ridurre l'attività di sviluppo da parte di investitori istituzionali, incentivando le attività di riconversione di edifici esistenti. L'interesse per progetti *build-to-rent* a Roma rimane elevato e si osserva anche un crescente interesse per mercati regionali, che registrano una forte domanda di appartamenti in affitto, come Bologna e Firenze.

Per quanto riguarda il mercato **Alternative**, l'andamento della prima metà del 2025 è positivo, grazie a importanti operazioni nel settore *healthcare* che hanno segnato un cambio di passo rispetto allo scorso anno, raggiungendo i 728 milioni di euro di investimenti. In questo settore si prevede l'avvio di attività di rotazione di portafogli tra investitori istituzionali e l'ingresso di nuovi capitali internazionali, attualmente alla ricerca di prodotto in Italia. Anche gli immobili per le telecomunicazioni hanno registrato volumi d'investimento significativi, grazie a iniziative promosse da investitori specializzati. La prima metà del 2025 è stata molto importante anche per gli investimenti nel settore *education*, un settore in crescita sia nel pubblico che nel privato, che offre corsi di studi d'eccellenza contribuendo ad attirare sia docenti che studenti fuori sede, anche internazionali.

Sul fronte del mercato del **Debito**, negli ultimi mesi la stabilizzazione dei valori immobiliari e la normalizzazione dei tassi, sia di breve che di medio-lungo termine, hanno stimolato l'interesse degli istituti bancari e dei fondi di credito per operazioni di finanziamento nel settore immobiliare, che si è riflesso in condizioni economiche più favorevoli rispetto all'anno precedente. Questo *trend* è confermato dall'European Lender Intentions Survey 2025 condotto da CBRE nel secondo trimestre 2025. Il sondaggio, che ha coinvolto 143 soggetti tra banche e fondi, rivela che il 78% degli intervistati prevede di erogare maggiori volumi e la maggioranza si dichiara disposta a offrire *ticket* di dimensione maggiore sulle singole operazioni.

“La crescita a tripla cifra degli investimenti in Italia, sia su base trimestrale che annua, è un segnale incoraggiante di fiducia nel mercato e nella sua capacità di generare valore” – afferma **Silvia Gandellini**, Head of Capital Markets Italy di CBRE. *“Il repricing degli immobili registrati tra il 2022 e il 2024 offre oggi agli investitori ritorni interessanti, soprattutto grazie al deciso miglioramento delle condizioni di accesso al debito. Allo stesso tempo, i mercati occupier continuano a mostrare alti livelli di occupancy e una forte domanda per prodotti di qualità conformi ai criteri ESG, garantendo buone prospettive di crescita dei canoni e opportunità di riposizionamento e valorizzazione di immobili esistenti. In un contesto di forte instabilità globale, l'Italia continua ad attrarre l'interesse degli investitori grazie alla stabilità dei suoi fondamentali”*.

Dati elaborati da CBRE Italy Research.

*1 volumi includono l'acquisizione di Grandi Stazioni Retail da parte di OMERS e DWS

Investimenti Immobiliari in Italia | 2025

CBRE

Investimenti per asset class H1



€ 6.725 mln +114% YoY

Valore totale investimenti H1

Mercati



Investimenti per asset class Q2



©2025 CBRE Inc. All rights reserved

*Healthcare, Data Center, Infrastructure, Education, Public Sector

Fonte: CBRE Research

About CBRE Group, Inc.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), società Fortune 500 e S&P 500 con sede a Dallas, è la più grande società al mondo di servizi e investimenti immobiliari commerciali (in base al fatturato 2024). L'azienda ha più di 140.000 dipendenti in tutto il mondo (inclusi i dipendenti di Turner & Townsend) che supportano i clienti di più di 100 paesi. CBRE offre una vasta gamma di servizi integrati a una varietà di clienti, tra cui servizi di facility management; compravendita e locazione di proprietà immobiliari e project management; gestione immobiliare e degli investimenti; stime e valutazioni immobiliari; consulenza strategica e servizi ipotecari e di sviluppo. Visita il nostro sito web all'indirizzo www.cbre.com.