

MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NELL'H1 2026: UN ULTERIORE SLANCIO DELLA RIPRESA SUPPORTATO DA GRANDI INVESTIMENTI

SECONDO I DATI ELABORATI DALL'UFFICIO STUDI DI BNP PARIBAS REAL ESTATE, LA PRIMA METÀ DEL 2026 SI CHIUDE CON OLTRE 7 MILIARDI DI EURO INVESTITI, SEGNANDO UN INCREMENTO DEL 28% RISPETTO ALLO STESSO PERIODO DELL'ANNO PRECEDENTE

Il mercato immobiliare istituzionale in Italia consolida il proprio percorso di risalita: con **un volume di investimenti pari a circa 7,06 miliardi di euro**, il **primo semestre del 2026** registra una crescita del **28%** rispetto all'omologo periodo del 2025, confermando per il terzo anno consecutivo un trend positivo. Il dato risulta particolarmente significativo se confrontato con la media dei primi sei mesi degli ultimi cinque anni, rispetto alla quale i volumi attuali mostrano un incremento del **40%**.

L'analisi trimestrale evidenzia un'ulteriore crescita nel secondo periodo dell'anno, che ha visto un aumento dei volumi del **36%** rispetto al primo trimestre. Questa spinta è stata trainata soprattutto dal comparto High Street **Retail**, dove è stata registrata la transazione più grande dell'anno, nonché la seconda più grande mai registrata; l'acquisto dell'80% di Via Montenapoleone 8 per €1,161 miliardi. Il settore Retail si conferma dunque il più dinamico del semestre, con volumi che sono cresciuti del **113%** su base annua; anche depurando il dato dalla singola operazione di maggior rilievo, la crescita del comparto rimarrebbe solida, attestandosi al **19%**.

Parallelamente, si distingue il settore **Logistics**, che cresce del **66%** rispetto al 2025, sostenuto da fondamentali occupazionali particolarmente robusti.

Forte l'espansione delle asset class **Alternatives** (che comprendono Living e settori emergenti come Healthcare e Data Centres), con un incremento del **83%** su base annua.

Nonostante il settore **Office** abbia evidenziato una contrazione del **-49%** e l'**Hospitality** un calo del **-24%** nel medesimo intervallo temporale, le prospettive risultano positive per quanto riguarda il profilo degli investitori, i quali ricominciano a manifestare interesse per gli uffici e mostrano entusiasmo per l'Hospitality. Come avviene in altri mercati di riferimento europei, si intravedono i primi segnali di una ripresa.

Questa performance è stata favorita dal crescente peso delle operazioni di grande dimensione. Sebbene il **numero di transazioni superiori a 100 milioni** di euro sia rimasto stabile, il loro valore complessivo **è aumentato del 45%** rispetto al 2025. Gli investimenti core hanno quasi raddoppiato i volumi rispetto al primo semestre del 2025 e, al netto della maggiore operazione del periodo, hanno comunque registrato una crescita del 55%.



Ulteriore elemento distintivo dell'H1 2026 è stata la composizione geografica dei **capitali investiti**, con il **76% del volume di origine internazionale**. Nello specifico i flussi provenienti dall'Eurozona sono raddoppiati, dimostrando una **rinnovata fiducia degli investitori europei nel mercato italiano**. I capitali provenienti da paesi fuori dall'Eurozona hanno registrato una crescita dell'88%, spinta dalla più grande operazione dell'anno chiusa nel secondo trimestre, in cui sono stati coinvolti investitori qatarioti. Anche gli investitori statunitensi hanno mostrato un forte interesse, con un aumento del 20% dei volumi su base annua. (Dati calcolati considerando nota fonte di capitale).

I **rendimenti prime** registrati alla fine del Q2 2026 sono in contrazione rispetto allo stesso momento nel 2025 per il settore Retail Centri Commerciali (7,25%) e Logistica (5,40%) e stabile per gli asset class Retail High Street (3,90%) e Uffici, sia a Milano (4,00%) che a Roma (4,75%), con movimento in alcuni submarket secondari. Su base trimestrale i prime yield sono rimasti pressoché invariati, con una compressione di 25bps solamente nel settore Retail Warehousing, mentre si allentano invece i rendimenti uffici nell'Eur e periferia romana.

Mark Roberts - Head of Capital Markets di BNP Paribas Real Estate Advisory - ha dichiarato: "I dati del primo semestre confermano una ripresa strutturale del mercato italiano, trainata da una rinnovata fiducia degli investitori e dalla resilienza di asset class strategiche come Retail e Logistica. L'incremento dei volumi e l'impatto di operazioni di grandi dimensioni testimoniano un ritorno di dinamismo che pone basi solide per l'evoluzione del mercato nel corso dell'anno".

Gli esperti del dipartimento Research di BNPP RE sono a disposizione per condividere i report relativi alle ricerche sull'andamento del mercato immobiliare nel H1 2026, che saranno inoltre disponibili sul sito realestate.bnpparibas.it.

About BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, one of the leading international real estate providers, offers its clients a comprehensive range of services that span the entire real estate lifecycle: Property Development, Transaction, Consulting, Valuation and Property Management. With more than 4.000 employees, BNP Paribas Real Estate as a one stop shop company, supports owners, leaseholders, investors and communities thanks to its local expertise across 23 countries, spanning Europe (direct presence and Alliance network), Asia (platforms) and North America (Alliance network). BNP Paribas Real Estate is a part of the BNP Paribas Group, a global leader in financial services.

As a committed stakeholder in sustainable cities, BNP Paribas Real Estate intends to spearhead the transition to more sustainable real estate: low-carbon, resilient, inclusive and conducive to wellbeing. To achieve this, the company has developed a CSR policy with four objectives: to ethically and responsibly enhance the economic performance and use of buildings; to integrate a low-carbon transition and reduce its environmental footprint; to ensure the development, commitment and well-being of its employees; to be a proactive stakeholder in the real estate sector and to build local initiatives and partnerships.

Follow us on   
#BEYONDBUILDINGS

For more information: www.realestate.bnpparibas.com
Real estate for a changing world

Press contacts:

Alessandro MARIANI: Tel: +39 344 2786807 – alessandro.mariani@realestate.bnpparibas



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world
Classification : Internal