



Mercato immobiliare italiano: nei primi nove mesi del 2026 investimenti per 9,83 miliardi di euro.

Secondo i dati elaborati dall'ufficio studi di BNP Paribas Real Estate, i volumi crescono del 30% rispetto allo stesso periodo del 2025. La Logistica traina la crescita nel terzo trimestre.

Milano, 15 ottobre 2026

Da inizio anno il mercato immobiliare istituzionale italiano registra **circa 9,83 miliardi di euro di investimenti**, in crescita del **30% rispetto allo stesso periodo del 2025**. Il risultato segna il terzo anno consecutivo di incremento dei volumi e si inserisce in un andamento positivo anche su un orizzonte temporale più ampio: su base mobile a dodici mesi, gli investimenti crescono del **28% annuo**, mentre il volume totale registrato tra il primo e il terzo trimestre risulta superiore del **30% rispetto alla media dei corrispondenti periodi degli ultimi cinque anni e superiore del 44% alla media decennale**.

La composizione degli investimenti nei primi nove mesi del 2026 vede il **Retail** concentrare la quota maggiore, con il **33% del totale**, seguito dalla **Logistica, con il 20%**, e da **Alternatives e Hospitality, con il 17% e 15% rispettivamente**.

Tra le asset class, la **Logistica** registra l'incremento più significativo, con volumi in crescita del **92% su base annua**. Il **Retail**, in aumento del **47%**, contribuisce ai volumi del trimestre anche attraverso la maggiore operazione del periodo, relativa a un portafoglio di tre centri commerciali distribuiti sul territorio italiano.

Tra le transazioni più rilevanti del Q3 rientrano inoltre **due operazioni nel settore Hospitality**, una delle quali relativa alla conversione di un immobile precedentemente a destinazione residenziale e pertanto ricompresa nell'asset class **Alternative**. Quest'ultimo registra volumi in crescita dell'**82%**, includendo nel trimestre anche operazioni relative a un **Data Center** e ad asset **Healthcare**.

A incidere sull'andamento complessivo del mercato è anche il maggiore peso delle **operazioni di grande dimensione**. Nei primi nove mesi dell'anno, il numero delle transazioni superiori a **100 milioni di euro** aumenta del **16%** rispetto allo stesso periodo del 2025, mentre il loro valore complessivo cresce del **39%**. La lettura dei volumi per profilo di investimento evidenzia inoltre il contributo delle **operazioni core, che** ha rappresentato il 37% del totale investito nel trimestre nonostante un calo annuo (-21%).

La composizione dei capitali conferma nel terzo trimestre una significativa presenza degli **investitori internazionali**, ai quali è riconducibile il **68% dei volumi**, considerando le operazioni per le quali è nota l'origine del capitale. La componente domestica rappresenta il restante **32%**. Tra i capitali

internazionali, il contributo maggiore arriva dall'Europa al di fuori dell'Eurozona, in particolare dal **Regno Unito, con una quota del 21% dei volumi del Q3**, e dal **Nord America, con il 20%**.

Sul fronte dei **rendimenti prime**, alla fine del Q3 2026 si registra una decompressione, sia su base trimestrale sia rispetto allo stesso periodo del 2025, per il **Retail High Street, al 4,00%**, e per gli **uffici a Milano, al 4,10%**, con ulteriori movimenti in alcuni submarket secondari. Per la **Logistica**, il prime yield evidenzia invece una lieve contrazione, attestandosi al **5,30%**, mentre per i **centri commerciali** rimane stabile al **7,25%**.

*«Nonostante un quadro europeo eterogeneo, con un andamento non omogeneo nei diversi paesi, i primi nove mesi dell'anno confermano un mercato italiano in crescita, con un'attività sostenuta su diverse asset class e dinamiche particolarmente positive nella Logistica e nel Retail. Resta inoltre forte la presenza degli investitori internazionali, con un contributo rilevante dei capitali provenienti da fuori dell'Eurozona» ha commentato **Mark Roberts, Head of Capital Markets di BNP Paribas Real Estate**.*

Gli esperti del dipartimento Research di BNP Paribas Real Estate sono a disposizione per condividere i report sull'andamento del mercato immobiliare nei primi nove mesi del 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

For more information: www.realestate.bnpparibas.com

Real estate for a changing world



#BEYONDBUILDINGS

Contatti stampa :

Alessandro Mariani : +39 344 2786807

alessandro.mariani@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**