

RETAIL 2025: RINNOVATO INTERESSE PER IL MERCATO ITALIANO. BNP PARIBAS REAL ESTATE COSTITUISCE UN TEAM DEDICATO PER CONTRIBUIRE ATTIVAMENTE ALLA CRESCITA DEL COMPARTO.

Il settore retail italiano si trova oggi al centro di una trasformazione profonda, guidata da dinamiche economiche, sociali e tecnologiche che ne stanno ridefinendo i confini, ma ancora è caratterizzato da due approcci in contrasto: da un lato la prudenza dei consumatori, dall'altro gli investitori internazionali che mostrano un rinnovato interesse per il mercato immobiliare commerciale del nostro paese.

In questo contesto, **BNP Paribas Real Estate conferma il proprio impegno a investire in questo mercato con la costituzione di un team dedicato**, grazie ai recenti arrivi di **Oriana Bezze** con il ruolo di Head of Retail Capital Markets e di **Giulia Argenta** come Associate Director Capital Markets. Il team, guidato **da Mark Roberts**, è pronto a cogliere le opportunità emergenti e a contribuire attivamente alla crescita del comparto.

Scenario macroeconomico e comportamento dei consumatori

Nel primo semestre del 2025, l'economia italiana mostra segnali di stabilizzazione: l'inflazione si attesta all'1,7%, il tasso di occupazione raggiunge il 62,9% e il PIL cresce dello 0,4% su base annua. Sebbene il ritmo di crescita sia contenuto, il contesto macroeconomico appare più prevedibile rispetto agli anni precedenti.

In parallelo, il comportamento dei consumatori evolve verso una maggiore consapevolezza e selettività. Le famiglie italiane:

- Privilegiano il risparmio e la spesa orientata ai servizi essenziali.
- Ricercano esperienze complete, che combinano shopping, intrattenimento e benessere.
- Valutano i brand in base alla coerenza valoriale e alla trasparenza.
- Mostrano una crescente attenzione alla salute, alla sostenibilità e alla qualità del tempo speso.

Queste tendenze si riflettono nei dati di settore: mentre l'e-commerce registra una lieve contrazione (-0,9%), il retail fisico mostra segnali di vitalità, con una crescita del +1,3% complessiva e performance positive nei segmenti grocery e discount.

L'evoluzione dei formati retail: verso una convergenza tra fisico e digitale

Mentre l'high street mantiene saldo il suo posizionamento, gli altri formati retail mostrano segnali di evoluzione. Con investimenti in Europa nel Retail cresciuti del 15% nel H1 2025 rispetto al 2024, i centri commerciali, dopo anni difficili, stanno vivendo una fase di rinnovato interesse.

La chiave di questa ripresa sta nella capacità di reinventarsi come destinazioni multifunzionali, un'evoluzione che non risiede più nella contrapposizione tra canali fisici e digitali, ma nella loro integrazione strategica. I retailer più avanzati stanno adottando modelli omnichannel che offrono:

- Esperienze fluide tra online e offline
- Personalizzazione basata su dati e comportamenti
- Servizi integrati come click & collect, showrooming e loyalty digitale



Sul fronte digitale, l'Italia, con una penetrazione dell'online sul totale acquisti Retail pari all'11,2%, mostra una crescita nel 2025 ma contemporaneamente un potenziale di sviluppo rispetto ad altri mercati europei, confermando anche la resilienza del retail fisico in Italia che offre ancora un'esperienza sensoriale e sociale che non può essere replicata online.

La trasformazione richiede investimenti tecnologici, ma anche un ripensamento organizzativo profondo. Le competenze richieste oggi combinano expertise tradizionale, capacità analitiche e sensibilità verso l'esperienza cliente.

Investimenti retail: l'Italia torna centrale nel panorama europeo

Il mercato degli investimenti immobiliari commerciali in Italia ha registrato una crescita significativa nel primo semestre del 2025, a €5,34 miliardi, con un incremento del +51% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e posizionandosi anche a livello Europeo come uno dei mercati più attrattivi.

In Italia il volume totale Retail investito ha raggiunto €1,2 miliardi, contribuendo in modo significativo ai totali investiti complessivamente.

In Italia le operazioni si concentrano prevalentemente nel segmento "Out of Town", con particolare attenzione ai centri commerciali e agli outlet, che insieme rappresentano oltre il 50% dei volumi transati. Il comparto dei centri commerciali, seppur con volumi medi transati in media inferiori ai €30mn (ad eccezione di un'unica transazione superiore ai €150mn), sta riprendendo la sua quota di mercato e prevalentemente ha attirato l'interesse di operatori retail specializzati; gli schemi che sono stati privilegiati sembrano essere stati resilienti nel periodo post covid e mostrano opportunità di rilancio ovvero di consolidamento volte a rendere lo schema dominante nel suo bacino di riferimento.

L'investitore retail specialist non è l'unico attore del panorama retail di questo semestre, ma si arricchisce anche della presenza di new entrant investors internazionali che vedono nel mercato italiano un'opportunità per rafforzare il loro portafoglio a livello Europeo.

I rendimenti si mantengono stabili e ancora competitivi rispetto agli altri Paesi Europei: High street: 3,90% (in lieve compressione), Centri commerciali: 7,50% (stabili), trattative con rendimenti inferiori al 10% per schemi Second-tier dominanti.

Questi dati confermano la fiducia degli investitori istituzionali e specializzati, attratti da asset resilienti, tangibili e capaci di generare valore nel medio-lungo periodo.

Mark Roberts – Head of Capital Markets di BNP Paribas Real Estate Advisory Italy - ha commentato: "Il retail italiano si trova oggi in una posizione strategica per consolidare il proprio ruolo nel contesto europeo. La convergenza tra domanda e offerta, tra prudenza e investimento, può generare un ecosistema retail più resiliente, inclusivo e orientato al valore.

BNP Paribas Real Estate, con un team dedicato e una visione strategica, è pronta a contribuire attivamente a questa trasformazione. L'ingresso di Oriana Bezze e Giulia Argenta nel gruppo rafforza ulteriormente questa direzione, grazie alla loro esperienza e visione che saranno determinanti per interpretare le nuove traiettorie del retail."

Oriana Bezze – Head Retail Capital Markets di BNP Paribas Real Estate Advisory Italy - ha commentato: "Dopo anni di cautela, gli investitori tornano a guardare al retail italiano con interesse concreto e visione di lungo periodo. La crescita degli investimenti nel primo semestre 2025 è il segnale di una fiducia ritrovata: il mercato si sta consolidando, i formati evolvono e le opportunità di investimento aumentano.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**

Avendo assistito in prima persona all'evoluzione e all'attuale consolidamento del settore retail, il mio obiettivo è di continuare a sostenere e valorizzare questo comparto di cui mi sono occupata negli ultimi 15 anni, portando competenze e sensibilità strategica in un momento chiave per il settore”.

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, Property Management and Investment Management. With 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 (through its facilities and its Alliance network) in Europe, the Middle-East and Asia. 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

Follow us on



Press contacts:

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**