

REVIEW

WEB EDITION



PIERRE-DAVID
BAYLAC
GENERALI RE

GENERALI REAL ESTATE COMPLETATO IL POLO LOGISTICO PIACENZA DA 470MILA MQ

GANDELLINI, CBRE: LIVING
E LOGISTICA TRAINANO LE
INTENZIONI DI INVESTIMENTO
NEL 2026 (VIDEO)

p.05

MERCATO IMMOBILIARE: NEL
PRIMO TRIMESTRE 2026
INVESTIMENTI PER 2,6 MLN DI
EURO IN ITALIA

p.07

E&V, IMMOBILIARE DI PREGIO:
2025, COMPRAVENDITE +6,3% E
DOMANDA INTERNAZIONALE IN
AUMENTO

p.09

SOMMARIO

03 GENERALI RE: COMPLETATO IL POLO LOGISTICO PIACENZA DA 470MILA MQ (VIDEO)

Nei primi mesi del 2026 il mercato immobiliare italiano conferma un andamento positivo, con un residenziale in consolidamento e un comparto delle locazioni ancora sostenuto, seppur in lieve rallentamento.



05 GANDELLINI, CBRE: LIVING E LOGISTICA TRAINANO LE INTENZIONI DI INVESTIMENTO NEL 2026 (VIDEO)

Nonostante l'incertezza geopolitica ed economica che potrebbe rallentare alcune decisioni di deployment, oltre il 70% degli investitori intervistati dichiara l'intenzione di investire quanto o più del 2025.



07 MERCATO IMMOBILIARE: NEL PRIMO TRIMESTRE 2026 INVESTIMENTI PER 2,6 MLD DI EURO IN ITALIA

Nel primo trimestre del 2026 gli investimenti nel mercato italiano hanno raggiunto circa 2,6 mld di euro. Il dato si colloca in linea con la media trimestrale degli ultimi dieci anni, pur registrando una flessione rispetto al primo trimestre 2025.



09 E&V, IMMOBILIARE DI PREGIO: 2025, COMPRAVENDITE +6,3% E DOMANDA INTERNAZIONALE IN AUMENTO

Il mercato immobiliare di pregio italiano continua a crescere. Questo è quanto emerge dalla seconda edizione del Market Report Italia 2026 di Engel & Völkers, realizzato con il supporto scientifico di Nomisma.



REVIEW
L'ESPRESSO

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati
www.monitorimmobiliare.it
www.monitorlegale.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Fabio Basanisi

Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
+39 0236752546
info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
eventi@monitorimmobiliare.it

È proibita la riproduzione di tutto o parte
del contenuto senza l'autorizzazione
dell'Editore

Seguici su :



03

GENERALI RE: COMPLETATO IL POLO LOGISTICO PIACENZA DA 470MILA MQ (VIDEO)

Generali Real Estate ha completato il nuovo e ultimo lotto del Polo Logistico Piacenza a Le Mose, realizzato da GSE Italia. L'intervento chiude uno dei progetti logistici più estesi del Nord Italia, rafforzando la presenza del gruppo in un segmento in forte crescita.

Con questa espansione, la superficie coperta supera 470.000 mq, articolati in edifici modulari, tecnologicamente avanzati e conformi agli standard internazionali. Il parco logistico di Le Mose si conferma così tra i più grandi hub privati del Paese, con un ruolo strategico sia a livello nazionale sia europeo grazie alla qualità delle infrastrutture e alla dotazione tecnica di livello internazionale.

Il Polo rientra nel portafoglio logistico europeo di Generali Real Estate da oltre 1 miliardo di euro che comprende asset in Italia, Francia, Polonia, Paesi Bassi e Spagna.

Pierre-David Baylac, head of logistics di Generali Real Estate: "La logistica è un'asset class strategica per Generali Real Estate, che gestisce un portafoglio logistico europeo di oltre 1 miliardo di euro. Il Polo Logistico Piacenza è il risultato di un percorso avviato da Generali oltre vent'anni fa e cresciuto per

fasi successive. Il completamento del nuovo lotto ne rafforza la capacità operativa e la qualità".

Giulio Della Torre, head of logistics activity di GSE Italia: "Il progetto ha previsto tre consegne separate e cinque edifici costruiti in parallelo, rispettando tempi e costi concordati e puntando alla certificazione BREEAM. Piacenza è un nodo della supply chain italiana e questo intervento unisce solidità realizzativa e attenzione all'ambiente. La collaborazione con Generali Real Estate riflette il ruolo di GSE Italia nel settore immobiliare industriale, grazie al contributo dei partner e delle imprese coinvolte".



[Guarda il video](#)





Stay Ahead with Kroll

Leading Independent Valuation and Real Estate Advisor



Global capabilities, local expertise



Integrated financial and risk expertise



Data-driven intelligence



Action-oriented solutions



Independent valuation and consulting

Real Estate Experts In

Valuation Advisory

Property and Asset Management

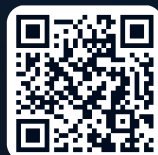
Tenant Advisory

Financing and Debt Advisory

Environmental, Social and Governance

Due Diligence

Explore Our Solutions



www.kroll.com/it-it

05

GANDELLINI, CBRE: LIVING E LOGISTICA TRAINANO LE INTENZIONI DI INVESTIMENTO NEL 2026 (VIDEO)

Secondo l'Investor Intention Survey di CBRE, che raccoglie annualmente le aspettative degli investitori europei, l'Italia emerge come uno dei mercati più dinamici per il 2026. Nonostante l'incertezza geopolitica ed economica che potrebbe rallentare alcune decisioni di deployment, oltre il 70% degli investitori intervistati dichiara l'intenzione di investire quanto o più del 2025. L'interesse non si concentra su una singola asset class: hotel, living, logistica, uffici e, più in generale, tutto il comparto occupier mostrano fondamentali solidi che sostengono la diversificazione del mercato italiano.

Dal punto di vista geografico, il dato più significativo riguarda la crescita dei mercati regionali, che oggi rappresentano il 65% dei volumi, superando i tradizionali poli di Milano e Roma. A trainare questa espansione sono soprattutto retail, logistica, hospitality e il living, con un'attenzione crescente verso gli studentati e gli asset operational real estate.

L'Italia risulta inoltre più attrattiva rispetto ad altri mercati europei maturi come Francia, Germania e Regno Unito, e più competitiva rispetto alla Spagna, grazie a un profilo meno saturo e a maggiori opportunità di rendimento per investitori value-add e opportunistici.

Ne parliamo con Silvia Gandellini, Head of Capital Markets Italy di CBRE.

Guarda il video



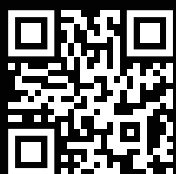
**SILVIA
GANDELLINI**

Head of Capital Markets Italy
CBRE

Il real estate con cui
sei libero di immaginare
lo **spazio** del futuro.



It's time to imagine your future **space**



dils.com

GVA Redilco & Sigest'

07

MERCATO IMMOBILIARE: NEL PRIMO TRIMESTRE 2026 INVESTIMENTI PER 2,6 MLD DI EURO IN ITALIA

Nel primo trimestre del 2026 gli investimenti nel mercato immobiliare italiano hanno raggiunto circa 2,6 miliardi di euro. Il dato si colloca in linea con la media trimestrale degli ultimi dieci anni, pur registrando una moderata flessione rispetto al primo trimestre 2025 (-5%) secondo una rilevazione di Dils.

La performance conferma l'attrattività del mercato italiano che, anche in fasi di diffusa incertezza, continua a catalizzare l'interesse di investitori nazionali e internazionali su un crescente spettro di asset class. In continuità con il trend osservato negli ultimi due anni, il settore Retail si conferma l'asset class più dinamica del mercato immobiliare italiano, con oltre 650 milioni di euro di investimenti. Il volume risulta in crescita del 22% rispetto al primo trimestre del 2025, pur collocandosi leggermente al di sotto della media trimestrale del biennio precedente. I capitali allocati nel settore provengono prevalentemente da investitori istituzionali, mentre le operazioni di maggiore rilievo hanno riguardato in particolare i comparti Factory Outlet, High Street e Retail Park.

Nel corso del trimestre, il settore della Logistica ha registrato investimenti pari a circa 310 milioni di euro, segnando una contrazione

del 52% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, che era stato particolarmente ricco di transazioni. La fiducia degli investitori nei confronti del mercato italiano rimane tuttavia solida, in particolare da parte dei player internazionali. L'attività di investimento del Q1 è stata concentrata su compravendite di singoli asset, che hanno rappresentato la quasi totalità del volume transato.

Per quanto riguarda l'assorbimento di spazi logistici, il primo trimestre del 2026 ha registrato il livello di take-up più elevato di sempre per un primo trimestre, con circa 836.000 mq (+59% rispetto al Q1 2025).



Si tratta inoltre del miglior risultato trimestrale degli ultimi quattro anni. L'avvio positivo dell'anno si colloca in continuità con la solida performance del secondo semestre 2025, confermando una fase di particolare dinamismo per il settore. La domanda, sostenuta e concentrata prevalentemente su prodotti di nuova costruzione e di elevata qualità, sta inoltre alimentando una ripresa del trend di crescita dei canoni. Il prime rent nazionale, rilevato nel mercato di Milano, si attesta a 72 €/mq/anno (+3% rispetto al trimestre precedente), mentre si osservano incrementi anche nei mercati di Roma (71 €/mq/anno), Bologna (70 €/mq/anno) e Piacenza (61 €/mq/anno).

Gli investimenti nel settore Uffici hanno raggiunto un volume di circa 400 milioni di euro nel primo trimestre 2026, in calo del 20% rispetto allo stesso periodo del 2025. L'attività degli investitori si è concentrata soprattutto su Roma, che ha rappresentato il mercato più dinamico sia in termini di volume investito che di numero di operazioni. Tra queste spicca il maggiore deal del trimestre a livello nazionale, relativo alla vendita di un trophy asset in posizione strategica nel CBD. L'operazione potrebbe rappresentare Nel 2025 in Italia sono state concluse 766.753 transazioni nel mercato residenziale italiano della compravendita, con una crescita del 6,6% rispetto all'anno precedente. Si tratta del secondo risultato più elevato dell'ultimo decennio in

termini di numero annuo di transazioni. L'espansione registrata nei primi tre trimestri dell'anno (+9,2% su base annua) si è tuttavia attenuata nel quarto trimestre, quando i volumi si sono mantenuti sostanzialmente in linea con quelli del Q4 2024, suggerendo l'avvio di una possibile fase di stabilizzazione del mercato.

Si stima che nel primo trimestre 2026 circa un miliardo di euro di investimenti sia rimasto in stand-by o sia stato posticipato; se finalizzato, tale volume avrebbe portato il mercato a registrare un trimestre da record. In questo scenario, tuttavia, il mercato italiano continua a distinguersi a livello internazionale per fondamentali solidi, che rappresentano un elemento di stabilità e mitigazione. Al contempo, si ampliano le opportunità di diversificazione settoriale, grazie allo sviluppo di comparti emergenti come lo Student Housing e gli Alternative.



09

E&V, IMMOBILIARE DI PREGIO: 2025, COMPRAVENDITE +6,3% E DOMANDA INTERNAZIONALE IN AUMENTO

Il mercato immobiliare di pregio italiano continua a crescere. Questo è quanto emerge dalla seconda edizione del Market Report Italia 2026 di Engel & Völkers, realizzato con il supporto scientifico di Nomisma.

Nel 2025 il residenziale ha registrato una crescita complessiva del +6,3% delle compravendite, trainata da una domanda solida e da un interesse crescente verso immobili di alta qualità. Anche i prezzi hanno mantenuto un andamento positivo, seppur più moderato rispetto agli anni precedenti, con incrementi compresi tra +1,3% e +1,9% a seconda dello stato degli immobili.

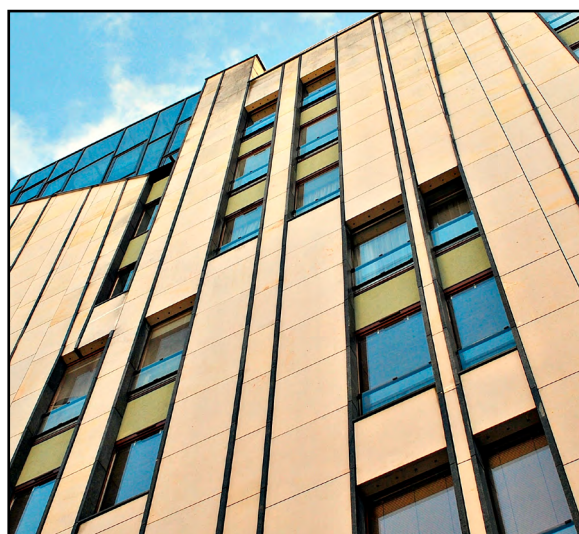
Il report conferma un'Italia del pregio che si muove a velocità diverse. Al Nord prevale la domanda di prima casa, che rappresenta circa la metà delle transazioni, mentre il Centro si distingue per l'attrattiva verso gli acquirenti stranieri, che qui raggiungono il 52% del totale.

Nel Sud e nelle Isole, invece, emerge con forza la componente degli acquisti per investimento, pari al 23%, sostenuta dall'appeal turistico e da valori ancora competitivi rispetto ad altre destinazioni europee.

L'Outlook per il 2026 resta positivo, con una domanda attesa in ulteriore crescita sia da parte di

acquirenti domestici ad alta capacità di spesa sia da parte di buyer internazionali.

A livello territoriale, il Nord-Ovest conferma Milano come epicentro dei top price, con punte fino a 27.000 €/mq nelle zone più prestigiose, mentre località come Courmayeur, Portofino e i Laghi lombardi mantengono un forte appeal nel segmento luxury. Nel Nord-Est spiccano Venezia, Cortina d'Ampezzo e i mercati alpini del Trentino-Alto Adige, dove i valori raggiungono picchi tra 12.500 e 24.000 €/mq. Il Centro Italia vede protagoniste le Colline Toscane, il Chianti e le città d'arte come Firenze e Roma, mete privilegiate dagli acquirenti stranieri alla ricerca di immobili ristrutturati, comfort moderni e contesti paesaggistici unici.



Nel Sud e nelle Isole, la Sardegna si conferma la punta di diamante del mercato premium, con la Costa Smeralda che tocca valori record fino a 47.000 €/mq.

Amalfi e Capri restano tra le destinazioni più richieste per seconde case di pregio, mentre Napoli mostra un mercato più domestico, orientato alla prima casa e caratterizzato da prezzi medi più contenuti.

Muhannad Al Salhi, CEO di Engel & Völkers Italia: “Siamo felici di presentare i risultati della seconda edizione del nostro Market Report Italia. Il mercato immobiliare di pregio nel nostro Paese si conferma resiliente e attrattivo: le proprietà di fascia medio/alta continuano a rappresentare una scelta privilegiata per chi cerca stabilità e valore nel tempo, con una clientela internazionale che rappresenta in media il 35% del totale. Il continuo interesse per residenze di alta qualità, che ci porta a vendere in Italia una media di 8 immobili al giorno,

ci spinge a una continua ricerca dell'eccellenza nel servizio erogato e nell'offerta proposta sull'intero territorio nazionale. Engel & Völkers ha chiuso l'ultimo anno finanziario con una crescita superiore alla media nei mercati chiave, registrando in Italia un incremento del 16% anno su anno, consolidando così il proprio posizionamento nel segmento di pregio”.

Chiara Pelizzoni, Senior Project Manager Real Estate di Nomisma: “Il mercato del pregio in Italia non rallenta: cresce la domanda, aumentano gli investimenti e si rafforza l'interesse internazionale, con un Paese che si distingue per qualità dell'offerta e unicità dei territori.

Il mercato è dinamico e articolato: il Nord trainato dalla prima casa, il Centro sempre più internazionale e il Sud protagonista degli investimenti. Un'evoluzione che riflette una domanda matura e attenta, capace di orientarsi in modo selettivo tra lifestyle, rendimento e qualità dell'abitare.”

