

IL MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE IN EUROPA E IN ITALIA

RAPPORTO 2026

Febbraio 2026

Sommario

1.	Introduzione.....	5
2.	Il mercato immobiliare del commercio in Europa	7
2.1.	<i>Introduzione.....</i>	7
2.2.	<i>Spesa e consumi in Europa.....</i>	8
2.3.	<i>Investimenti immobiliari, quotazioni e rendimenti in Europa.....</i>	12
2.4.	<i>Centri commerciali, retail park, design outlet, gallerie, grandi contenitori per il commercio: transazioni, aperture, trasformazioni e futuri interventi in Europa</i>	18
2.4.1.	Principali transazioni in Europa nel 2025.....	21
2.4.2.	Principali aperture in Europa nel 2025	36
2.4.3.	Principali interventi futuri in Europa nel 2026-2035.....	49
3.	Il mercato immobiliare del commercio in Italia	60
3.1.	<i>Introduzione.....</i>	60
3.2.	<i>Consumi e distribuzione in Italia.....</i>	61
3.2.1.	Mercato e-commerce Italia.....	70
3.3.	<i>Investimenti immobiliari, fatturato, quotazioni e rendimenti in Italia ..</i>	73
3.3.1.	Investimenti.....	73
3.3.2.	Fatturato	75
3.3.3.	Quotazioni e rendimenti	76
3.4.	<i>Centri commerciali, retail park, design outlet, gallerie, grandi contenitori per il commercio: transazioni, aperture, trasformazioni e futuri interventi in Italia</i>	87
3.4.1.	Principali transazioni in Italia nel 2025	87
3.4.2.	Principali aperture in Italia nel 2025	92
3.4.3.	Principali interventi futuri in Italia nel 2026-2035	98
4.	Localizzazione, caratteristiche, dinamicità e canoni delle strutture commerciali.....	104
4.1.1.	Piemonte.....	113
4.1.2.	Lombardia	115
4.1.3.	Veneto	117
4.1.4.	Emilia-Romagna.....	119
4.1.5.	Lazio.....	121
4.1.6.	Campania.....	123
5.	I negozi di città e lo spazio pubblico: High street, Secondary street e località del lusso nel nuovo decennio	125

5.1. High street e Secondary street: strade, numero di negozi, vetrine, dinamicità e canoni

.....	131
5.1.1. Milano	136
5.1.2. Roma	158
5.1.3. Firenze	181
5.1.4. Forte dei Marmi.....	199
5.1.5. Venezia.....	213
5.1.6. Torino	234
5.1.7. Bologna	250
5.1.8. Napoli.....	274
5.1.9. Capri.....	294
5.1.10. Bari.....	301