

Scenari Immobiliari pubblica il “Rapporto 2026 sul mercato immobiliare commerciale in Europa e in Italia”

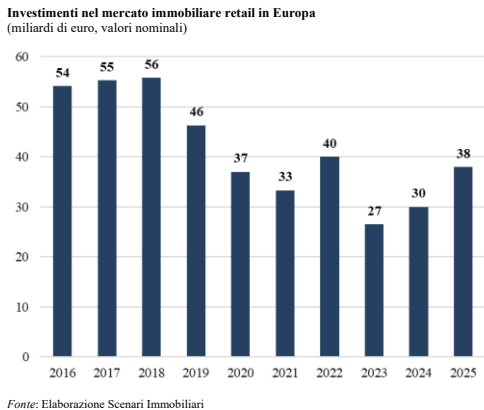
MERCATO IMMOBILIARE RETAIL 1^A ASSET CLASS IN ITALIA: 3,3 MILIARDI DI EURO DI INVESTIMENTI TRA SANREMO E CASAMASSIMA

Via Monte Napoleone si conferma la high street più costosa d'Europa e del mondo. Il retail europeo migliora l'attrattività: 40 miliardi di euro investiti nel 2025

Il mercato immobiliare retail europeo continua ad attrarre l'interesse degli investitori che nel 2025, migliorando il trend degli scorsi anni, si sono focalizzati su asset di grandi dimensioni o localizzati in zone urbane centrali capaci di garantire consistenti flussi di cassa e aumentare il proprio valore immobiliare. Il volume complessivo degli investimenti nel comparto ha sfiorato i **40 miliardi di euro nel 2025**, con una crescita del **26,5 per cento** rispetto all'anno precedente e ponendo le basi per un'ulteriore espansione attesa nel 2026, con volumi che potrebbero avvicinarsi ai **45 miliardi**, grazie al contributo offerto da strategie value-add di riposizionamento, modernizzazione, miglioramento e addirittura riqualificazione funzionale di asset “secondari” contraddistinti da maggiori rischi locativi e obsolescenza funzionale. Un risultato nato dal positivo andamento del mercato francese (+6 per cento e 2,9 miliardi di euro), italiano (+29 per cento e 3,3 miliardi) e spagnolo (+19 per cento e 2,8 miliardi) e nonostante la contrazione dei volumi di Germania (-9 per cento e 6,1 miliardi) e Regno Unito (-12,5 per cento e 6,5 miliardi). È il quadro che emerge dal “**Rapporto 2026 sul mercato immobiliare commerciale in Europa e in Italia**” realizzato da **Scenari Immobiliari**, che analizza in profondità l'andamento del settore e le città protagoniste delle high e secondary street italiane ed europee.

*“Il significativo aumento degli investimenti retail registrato nel 2025 - commenta **Francesca Zirnstein**, direttore generale di **Scenari Immobiliari** - dimostra che il mercato immobiliare commerciale europeo e italiano sta entrando in una nuova fase di maturità. Dopo anni complessi, caratterizzati da cambiamenti strutturali nei consumi e negli equilibri urbani, il settore ha trovato un punto di stabilizzazione che oggi consente agli operatori di tornare a investire con maggiore fiducia. La crescita dei volumi, il consolidamento dei rendimenti e la rinnovata attrattività delle high street rappresentano indicatori chiari della capacità del comparto di adattarsi, innovare e cogliere le opportunità generate dalla trasformazione dei modelli di fruizione degli spazi commerciali. In Italia questa dinamica è particolarmente evidente, con Milano e Roma che continuano a svolgere un ruolo centrale nella definizione degli standard del mercato, ma stiamo osservando un progressivo ampliamento geografico dell'interesse degli investitori, con nuove città che stanno emergendo per solidità dei fondamentali e qualità dell'offerta. L'inserimento di Bari nel nostro osservatorio va proprio in questa direzione, poichè la fotografia del mercato retail italiano deve oggi includere territori diversi, capaci di offrire performance competitive e prospettive di crescita. Guardando al 2026, le previsioni sono positive, con l'aumento degli investimenti, l'attenzione crescente verso asset ibridi e multifunzionali e il consolidamento dei flussi pedonali nelle principali high street che indicano un settore in evoluzione ma*

sempre più resiliente. Il retail, anche grazie alla sua componente esperienziale e alla capacità di rafforzare l'identità dei centri urbani, si conferma una componente strategica dei portafogli immobiliari e continuerà a svolgere un ruolo centrale nel ridisegnare le città europee dei prossimi anni”.



Nel 2025, nei principali Paesi europei, i valori di **vendita** e i canoni di **locazione** hanno mostrato, nei principali Paesi dell’Unione, un miglioramento delle dinamiche di crescita con un incremento medio ben superiore al **3 per cento**, che si prevede possa essere seguito da un ulteriore rialzo di quasi il **3,5 per cento** durante l’anno in corso. Tale miglioramento delle performance di mercato è riconducibile alla crescita della spesa al consumo, anche di beni discrezionali, e al graduale recupero della fiducia da parte delle famiglie, nonché al sostegno fornito dai viaggiatori internazionali e dalla mobilità interna, in grado di rivitalizzare gli shopping center urbani e compensare, almeno in parte, il calo demografico che interesserà l’Europa nel medio e lungo periodo.

Andamento dei prezzi medi nominali del settore commerciale°
Cinque principali Paesi europei
(base 2016=100)

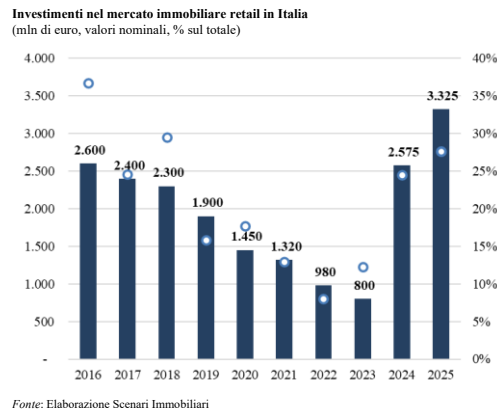
Paese	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Francia	100,0	101,9	106,5	108,4	104,4	100,5	102,3	103,6
Germania	100,0	101,5	101,7	100,9	94,4	90,5	91,2	92,8
Inghilterra ^	100,0	98,2	99,7	99,8	96,2	91,1	92,3	95,0
Spagna	100,0	103,1	107,9	109,2	102,7	99,7	100,4	101,3
Italia	100,0	100,7	100,9	101,0	96,9	93,9	93,4	93,9
Media EU5	100,0	101,1	103,4	103,8	98,9	95,2	96,0	97,3

Paese	2024	2025	2026*	Var. % 2025/2024	Var. % 2026*/2025
Francia	104,7	109,3	115,4	4,4	5,5
Germania	94,1	96,8	98,9	2,8	2,2
Inghilterra ^	97,2	99,3	101,8	2,2	2,5
Spagna	103,2	109,7	114,9	6,3	4,8
Italia	94,5	95,5	96,9	1,0	1,5
Media EU5	98,7	102,0	105,4	3,3	3,4

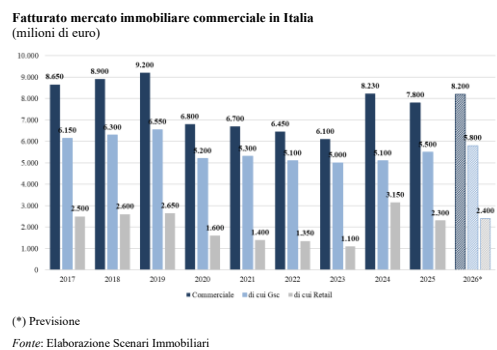
(*) Previsione
(°) Esercizi di vicinato
(^) I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia e Galles) - Dal 1° gennaio 2021 il Regno Unito non fa più parte della Ue
Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari

Nel 2025 l’Italia ha fatto registrare le **migliori performance nazionali ed europee** nel comparto retail: primo settore di investimento in Italia con oltre **3,3 miliardi di euro** e migliore dinamicità in Europa, in crescita del **29 per cento** sul 2024 grazie all’aumento della disponibilità di capitale di debito, soprattutto nei settori out of town (shopping center e factory outlet), in corrispondenza dei quali si rileva un incremento sia dei grandi scambi di prodotti prime e good secondary da parte di operatori core+ attirati dai buoni fondamentali offerti che di attività di ridotte dimensioni con approcci opportunistici e di riposizionamento di asset regionali. L’interesse verso le high street si conferma elevato, così come l’attenzione mostrata dagli operatori esteri. La distribuzione territoriale degli investimenti ha toccato sia i contesti di prestigio dei maggiori poli urbani che i principali ambiti turistici consolidati, ulteriore conferma del

processo di ridefinizione delle opportunità di investimento da parte degli operatori di settore.



Nel corso del 2025 il mercato immobiliare a vocazione commerciale ha fatto registrare un **fatturato complessivo di circa 7,8 miliardi di euro**, con una contrazione rispetto all'anno precedente del **5,5 per cento**. Dopo un 2024 nel corso del quale il peso del retail sulla composizione del fatturato immobiliare è passato dal 18 al 38 per cento, le maggiori transazioni del 2025, che sono andate a interessare Grandi superfici commerciali out of town e reti nazionali di strutture di vendita appartenenti alla grande distribuzione organizzata, hanno permesso alla rispettiva quota di fatturato di tornare a livelli prossimi al 70%, ripristinando più consolidate dinamiche di lungo periodo. Il rilievo delle transazioni avvenute nel 2025 ha restituito un mercato, quantitativamente e qualitativamente, ancora inferiore a quanto mostrato nel corso del triennio pre-covid (2017-2019) restituendo una interruzione nel percorso di ritorno a livelli di dinamicità consolidati. Il mercato immobiliare retail delle regioni meridionali si è mostrato quello maggiormente dinamico rispetto ai risultati ottenuti nel 2024, seguito dalle regioni del nord, le quali continuano a concentrare poco meno della metà degli scambi, in prevalenza localizzati nei mercati del nord-ovest.



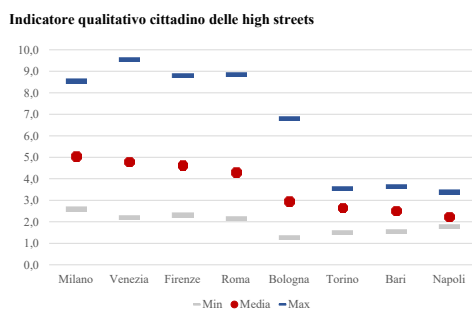
Nel 2025 i valori unitari riferiti alle Grandi superfici commerciali e ai negozi sono cresciuti rispettivamente dello 0,6 e dell'1 per cento, mentre i canoni di locazione hanno registrato un aumento dello 0,6 e dello 0,8 per cento. Le regioni settentrionali hanno, ancora una volta, mostrato dinamiche, per quanto riguarda i valori unitari di vendita e i canoni di locazione degli Esercizi di vicinato, cresciuti rispettivamente dell'1,8 e dell'1,3 per cento rispetto al 2024. Questi incrementi sono la diretta conseguenza del consolidamento del livello prestazionale, in termini di vacancy, rendimenti e passaggi, non solo delle maggiori high street e secondary street delle principali realtà urbane del nord ma anche degli altri assi e addensamenti commerciali presenti sul territorio. Anche le regioni centrali e meridionali della Penisola hanno fatto registrare variazioni positive, pur con livelli di dinamicità inferiori, ricomprese tra lo

0,3 per cento dei canoni di locazione degli Esercizi di vicinato e dei valori unitari delle Gsc del sud e delle isole e lo 0,8 per cento degli affitti dei negozi del centro Italia.

I negozi di città e lo spazio pubblico: High street, Secondary street e località del lusso nel nuovo decennio

Lo studio di Scenari Immobiliari, che esamina il mercato commerciale nelle principali destinazioni urbane - Milano, Roma, Firenze, Forte dei Marmi, Venezia, Torino, Bologna, Napoli, Capri - e introduce da questa edizione Bari, ampliando la mappatura dei poli commerciali più dinamici del Paese, e un rating qualitativo.

“Come riportato nel nostro Rapporto - commenta Federico Rivolta, direttore area ricerca di Scenari Immobiliari - nel corso degli ultimi anni sono cresciuti gli spazi commerciali dedicati ai servizi, a discapito dei puri prodotti. Oggi il trend è quello di trasformare la semplice vendita in un’esperienza a 360 gradi, in grado di soddisfare la domanda del cliente e allo stesso tempo fidelizzarlo con una proposta personalizzata e attenta. Per questo motivo abbiamo deciso di aggiungere un nuovo livello di analisi, sviluppato a partire dal rilievo puntuale e dalle caratteristiche dell’offerta commerciale, e finalizzato all’assegnazione di un punteggio in grado di rappresentare il livello qualitativo di ciascuna strada e di individuare un ranking oggettivo, misurabile e confrontabile. Tale ranking può essere un punto di partenza per raccontare la “qualità commerciale” di una via dello shopping, la sua evoluzione nel tempo e individuarne punti di forza e criticità”.



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari

La **Capitale**, pur confermando un tasso di vacancy medio inferiore al 10 per cento, registra un lieve calo qualitativo rispetto all’anno precedente, soprattutto nelle high street (dove il tasso ha superato l’8 per cento). Tale risultato appare ancora fortemente condizionato da Galleria Alberto Sordi che, nonostante l’apertura avvenuta nel 2024, conta ancora molte unità in corso di commercializzazione. Anche via del Babuino e Cola di Rienzo hanno registrato un incremento importante di unità a disposizione, così come, fra le secondary street, viale Libia e via di Campo Marzio.

Ancora una volta, le vie commerciali milanesi riconosciute all’interno del cosiddetto **“Quadrilatero della moda”** sono protagoniste di numerosi interventi, prevalentemente di valorizzazione immobiliare e riqualificazione ma anche di avvicendamento di marchi e brand locali e internazionali. Il contesto appare dunque condizionato da spazi in ristrutturazione non aperti al pubblico. È rimasto complessivamente stabile il tasso di vacancy delle secondary street del capoluogo, dove emerge in particolare corso di Porta Ticinese che di fatto dimezza un tasso precedentemente superiore al 12 per cento.

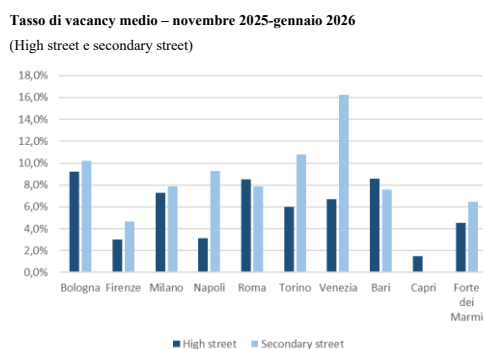
Il contesto commerciale della città di **Venezia** è apparso variabile. Le high street si confermano complessivamente stabili, seppur con variazioni puntuali: Mercerie del Capitello e Salita San Moise consolidano la totale occupazione degli spazi commerciali, mentre le altre strade primarie de La Serenissima negli ultimi 12 mesi hanno mostrato performance variabili.

Firenze, ben inserita nei circuiti turistici nazionali e internazionali, consolida un trend positivo nel panorama commerciale, con buoni livelli di prestazioni in tutte le location del capoluogo. Il centro urbano vanta infatti, tra quelli analizzati, il maggior numero di vie con tassi di vacancy nulli.

Rimane stabile, a livello complessivo, la prestazione di **Napoli**. Invariati i tassi di vacancy nelle high street più prestigiose, mentre da segnalare un importante miglioramento di alcune delle secondary street, in particolare Galleria Garibaldi, che pur confermando un tasso piuttosto elevato (superiore al 20 per cento) guadagna sull'anno precedente 10 punti percentuali.

Se complessivamente le performance di **Torino** ricalcano i risultati medi del 2024, puntualmente la città è soggetta a molte variazioni, con andamenti differenti. Crescono leggermente i tassi di vacancy in via Doria, via Lagrange, via Garibaldi, mentre migliora l'occupancy in location quali via Po, via Giolitti, via Mazzini.

Anche per **Bologna** si segnala quanto già riportato per il capoluogo piemontese, relativamente alle vie commerciali di maggiore qualità. Per quanto riguarda invece le secondary street la città ha restituito risultati migliori rispetto all'anno precedente. Come già accennato, la città deve ancora evolversi in ambito commerciale, per poter sfruttare al meglio le opportunità che la sua riscoperta vocazione turistica può favorire e sostenere.



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari

SCENARI IMMOBILIARI Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

Ufficio stampa SEC Newgate Italia
Daniele Pinosa, Fabio Santilio, Filippo Manuelli
Tel. +39 02 6249991
Email: scenari-immobiliari@secnewgate.it