

LINK: <https://realestate.pambianconews.com/2026/03/03/italia-del-real-estate-matura-cerca-capitale-selettivo/>

PAMBIANCONews
real estate

HOME NEWS SUMMIT APPROFONDIMENTI EDITORIALI VIDEO MAGAZINE HUB



Cerca...



Editoriali di David Pambianco

- Real Estate, verso un'industria del valore
- Residenziale tra capitali e carenza: l'Italia cerca una strategia nazionale
- Crisi? Il capitale punta sul real estate europeo
- Cambio di scenario per l'Europa, un vantaggio per chi si saprà adattare
- Immobiliare italiano, crescita da primato con un problema strutturale
- Green o out: il futuro del settore immobiliare passa dalla sostenibilità

L'Italia del real estate 'matura' cerca capitale selettivo

Di Maria Elena Molteni — 3 Marzo 2026

Se il real estate italiano ha attraversato, negli ultimi cicli, una lunga fase di inseguimento rispetto ai mercati core europei, il 2026 viene letto dagli operatori come un anno di consolidamento. È questo il filo conduttore emerso da *'The Italian Real Estate Conference – Outlook 2026: l'Italia nel contesto europeo'*, l'evento organizzato a Milano da **Legance** e **Dils** come anteprima di mercato in vista del Mipim.

Il punto di partenza è che il capitale ha cambiato metrica: quella della selettività. Il costo del debito impone oggi una gerarchia diversa tra progetti 'finanziabili' e progetti desiderabili. "Il real estate italiano sta entrando in una fase matura e strutturale, in cui il capitale è più selettivo, il debito ha un costo diverso e la capacità industriale di gestione diventa determinante", ha evidenziato **Giuseppe Abbruzzese**, partner di **Legance**. 'Matura' significa che la qualità dell'esecuzione – gestione, occupazione, repositioning, sostenibilità operativa – diventa condizione di accesso al capitale.

Giuseppe Amitrano, Founder e Group CEO di Dils colloca questa transizione dentro un quadro di riallocazione e ribadisce un 2025 "ai massimi degli ultimi sei anni" per volumi, e soprattutto segnala una rotazione settoriale che interrompe alcuni automatismi del recente passato. Innanzitutto il ritorno del retail, la spinta dell'hospitality, la conferma di logistica e residenziale, e un interesse in crescita per asset class alternative come education, healthcare, data center e infrastrutture. E' un tentativo di costruire rendimenti e stabilità in un contesto in cui il repricing del denaro riduce lo spazio per strategie basate solo sull'espansione dei multipli.



Il tema del 'contesto europeo' agisce come cornice e come vincolo. La competizione per il capitale internazionale è più esplicita e l'Italia, per posizionarsi, deve offrire un messaggio credibile su tre piani: capacità di execution, pipeline di prodotto, e regole del gioco (tempi, processi, certezza). Abbruzzese lo dice in modo diretto: l'Italia può essere competitiva, ma richiede competenze, visione e qualità dei progetti. Tradotto: il Paese non può più vendersi solo come "opportunità" o "discount", deve presentarsi come piattaforma in cui il rischio è governabile.

"Con l'export portiamo il nostro Paese fuori dai confini nazionali, con l'immobiliare portiamo gli investitori internazionali nella bellezza del nostro Paese", ha puntualizzato **Giuseppe Castagna**, AD di Banco Bpm. "La stabilità politica e la solidità del sistema economico stanno dando grandi certezze a chi vuole investire sull'Italia. E le nostre aziende, nonostante il difficile contesto geopolitico, stanno andando bene. Un ruolo centrale lo gioca il settore immobiliare, che può diventare un vero fiore all'occhiello del Paese, sostenuto dalla solidità delle banche e da un clima favorevole agli investimenti."

I panel della mattinata hanno toccato tre nervi scoperti del mercato. Il primo, dedicato a credito, debito e finanza immobiliare, porta al centro la domanda che oggi separa i progetti: quale cash flow, quale copertura, quale duration. Il secondo, sull'allocazione del capitale, mette a fuoco il ritorno di strategie core e la ricerca di resilienza in settori che sappiano tenere occupazione e pricing power. Il terzo, sulla rigenerazione, sposta l'attenzione sulla dimensione più 'industriale' dell'immobiliare: la capacità di gestire asset complessi, lavorare sulle città, estrarre valore dalla trasformazione, non soltanto dall'acquisto.

Il dato implicito è che il mercato italiano chiede meno dicotomia tra 'finanza' e 'real estate', più integrazione. È il senso della frase di Amitrano sul 'confronto tra real estate e finanza' come elemento chiave per una crescita strutturale. In questa prospettiva, l'Italia non cerca solo capitali: cerca capitali che accettino la complessità del suo contesto, e allo stesso tempo chiede ai propri operatori di alzare il livello di standardizzazione, trasparenza e gestione.