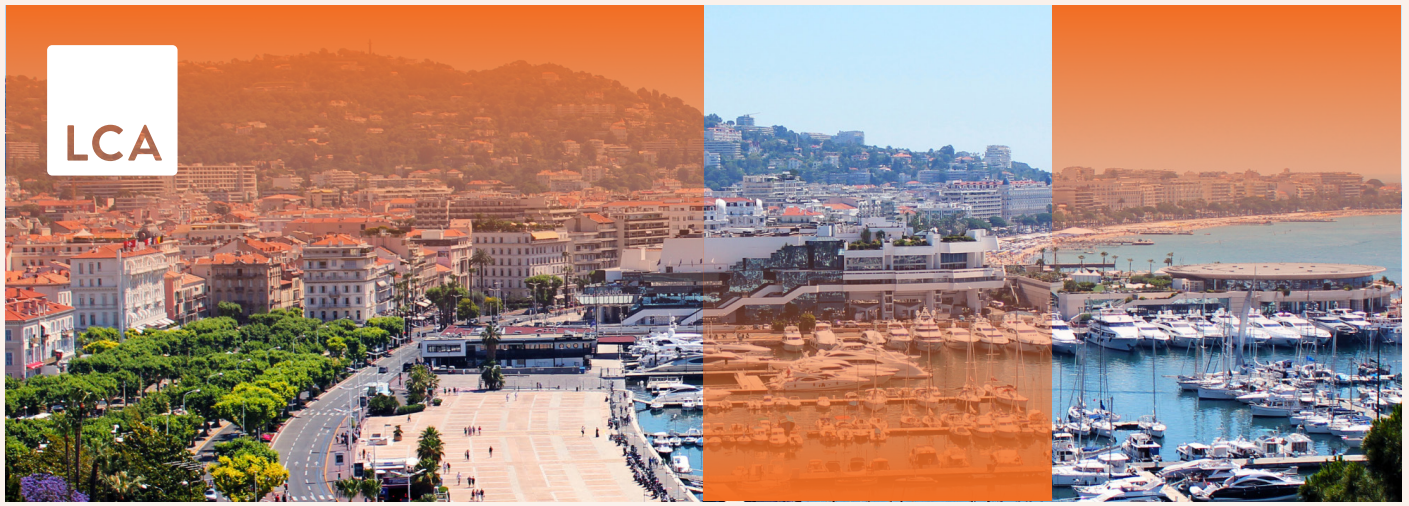




INSIGHT | 20 marzo 2026

MIPIM 2026

Focus sul mercato immobiliare italiano

Trend e progetti emersi a Cannes

Il MIPIM di Cannes si conferma ogni anno uno dei principali momenti di confronto tra investitori internazionali, operatori immobiliari e amministrazioni pubbliche. L'edizione 2026 ha mostrato un mercato europeo che, dopo una fase di maggiore cautela legata al contesto macroeconomico e ai tassi di interesse, sta progressivamente tornando a concentrarsi su pipeline di progetti concreti e investimenti di medio-lungo periodo. In questo contesto l'Italia continua a essere percepita come un mercato con significative opportunità di sviluppo urbano e residenziale, caratterizzato da importanti programmi di trasformazione urbana e da una domanda abitativa sostenuta.

Di seguito alcuni dei principali segnali emersi durante la settimana.

Il ritorno del residenziale e dell'housing accessibile

Uno dei temi più ricorrenti nelle conversazioni tra investitori e sviluppatori riguarda il ruolo sempre più centrale del residenziale, in particolare nelle sue declinazioni legate all'housing accessibile. Molte città italiane stanno lavorando a programmi di sviluppo residenziale che mirano a rispondere alla domanda abitativa e allo stesso tempo a coinvolgere capitali istituzionali. L'housing accessibile viene sempre più considerato non solo come una politica

urbana, ma anche come una asset class capace di generare rendimenti stabili nel lungo periodo.

Le città italiane protagoniste nella promozione dei progetti

Un elemento particolarmente evidente al MIPIM è stato il ruolo crescente delle amministrazioni locali nella promozione di opportunità di investimento.

Sempre più città utilizzano il MIPIM come piattaforma per presentare pipeline di sviluppo urbano e per dialogare direttamente con investitori e operatori internazionali. Questo approccio riflette una trasformazione significativa del mercato: le città diventano promotrici attive di progetti immobiliari e di programmi di rigenerazione urbana.

Altre opportunità di sviluppo: studentati

Tra i progetti di sviluppo immobiliare che suscitano maggiore interesse tra gli investitori, gli studentati si confermano tra quelli più attrattivi.

La crescente domanda di alloggi per studenti, i prezzi esosi richiesti dai proprietari per gli affitti brevi e l'apertura degli atenei italiani a scambi culturali con studenti stranieri, fa emergere la necessità di reperire alloggi per gli studenti, nelle città universitarie, per diverse migliaia di posti letto ove si considerino le città più grandi (Roma, Milano, Firenze, Bologna, Napoli, ecc.).

Alcuni dei progetti italiani presentati al MIPIM

Tra i progetti e le iniziative illustrate nel corso della settimana si segnalano in particolare:

Piazza d'Armi – Milano

Il progetto di trasformazione dell'area prevede circa 1.700 nuovi appartamenti, di cui circa 700 destinati all'housing accessibile, oltre a spazi pubblici, servizi e aree verdi. L'intervento rappresenta uno dei principali programmi di sviluppo residenziale

nell'area milanese.

Programma di social housing – Roma

La città di Roma ha presentato un piano che prevede la realizzazione di circa 30.000 abitazioni di social housing nei prossimi dieci anni, distribuite in diverse aree urbane tra cui Pietralata, Tor Vergata e Ostiense.

Rigenerazione delle aree industriali in Piemonte

La Regione Piemonte ha presentato una pipeline di interventi su oltre sei milioni di metri quadrati di aree industriali dismesse, con l'obiettivo di attrarre investimenti per nuovi progetti di sviluppo urbano e produttivo.

Progetti di waterfront e rigenerazione urbana nel Mezzogiorno

Diverse città del Sud Italia – tra cui Palermo e Napoli – hanno presentato progetti di riqualificazione urbana e valorizzazione del patrimonio pubblico, con particolare attenzione alle aree portuali e waterfront.

Programmi di sviluppo urbano legati a turismo e infrastrutture

Roma ha inoltre illustrato diversi progetti legati allo sviluppo urbano e turistico, con investimenti significativi previsti nei prossimi anni anche in vista di grandi eventi internazionali.

Un mercato che continua ad attrarre investitori

Nel complesso, il clima emerso al MIPIM conferma che l'Italia continua a essere percepita come un

mercato interessante per investitori e operatori internazionali, in particolare per progetti di trasformazione urbana e per investimenti nel residenziale.

La combinazione tra domanda abitativa, programmi di rigenerazione urbana e valorizzazione di grandi aree dismesse crea infatti un contesto in cui capitali pubblici e privati sono destinati a interagire sempre più frequentemente nei prossimi anni.

In sintesi

Dal MIPIM 2026 emergono alcune direttrici che sembrano destinate a caratterizzare il mercato immobiliare italiano nel prossimo futuro:

- 1) crescente centralità del residenziale e dell'housing accessibile, oltre che degli studentati
- 2) ruolo sempre più attivo delle città nella promozione di progetti urbani
- 3) opportunità legate alla trasformazione di grandi aree dismesse
- 4) interesse continuo da parte di investitori internazionali.
- 5) crescente domanda in ambito turistico/alberghiero da parte di operatori italiani e stranieri, che confermano il nostro Paese tra i più attrattivi al mondo.

In questo scenario, il dialogo tra amministrazioni pubbliche, operatori immobiliari e capitali istituzionali sarà sempre più determinante per trasformare le pipeline di progetto presentate a Cannes in interventi concreti sul territorio.

Contatti



Barbara de Muro
barbara.demuro@lcalex.it



Andrea Marani
andrea.marani@lcalex.it



Elsa Gentile
elsa.gentile@lcalex.it

LCA è uno studio legale indipendente e full service, specializzato nell'assistenza legale e fiscale d'impresa, composto da oltre 300 persone.

MILANO

Via della Moscova 18
20121 Milano

ROMA

Piazza del Popolo 18
00187 Roma

GENOVA

Via XX Settembre 31/6
16121 Genova

TREVISO

Via Sile 41
31056 Roncade (TV)

BRUXELLES

Place Poelaert 6
1000 Bruxelles

DUBAI

IAA Middle East Legal Consultants LLP
Liberty House, Office 514, DIFC

www.lcalex.it
info@lcalex.it