



Comunicato stampa

Mercato Uffici di Milano Q1 2026: normalizzazione dei volumi e crescente differenziazione qualitativa del mercato

Il mercato direzionale milanese ha avviato il 2026 in una fase di progressiva normalizzazione dei volumi dopo la forte crescita registrata nel corso dell'ultimo biennio.

È quanto emerge dal nuovo report elaborato dal Centro Studi Gruppo IPI dedicato all'evoluzione del comparto direzionale di Milano nel primo trimestre dell'anno.

Torino, 4 giugno 2026 - Secondo le analisi del Centro Studi Gruppo IPI, nel primo trimestre dell'anno l'**assorbimento** si è attestato a circa **72.400 mq**, confermando una domanda ancora attiva ma sempre più orientata verso immobili caratterizzati da elevati *standard* qualitativi, efficienza energetica e flessibilità degli spazi.

L'analisi evidenzia come circa il **75% dei volumi assorbiti** abbia riguardato immobili di *Grade A e A+*, a conferma di una crescente selettività da parte degli utilizzatori e di una progressiva differenziazione tra il segmento *prime* e il patrimonio secondario. Le aree centrali e i principali distretti direzionali della città continuano a concentrare la quota prevalente della domanda, sostenendo i livelli locativi nelle localizzazioni più consolidate.

A fronte di una *vacancy* media cittadina prossima al **9%**, permane una disponibilità limitata di immobili di elevata qualità nelle aree maggiormente richieste. Parallelamente, una parte significativa dello *stock* esistente evidenzia la necessità di interventi di riqualificazione per rispondere alle nuove esigenze degli *occupier* e ai crescenti requisiti di sostenibilità.

"Il mercato milanese conferma fondamentali solidi e mantiene un ruolo centrale nel panorama direzionale nazionale", commenta **Raimondo Cogotti, Head of Milano Corporate di IPI Agency**. "Osserviamo una domanda sempre più orientata verso immobili efficienti, ben collegati e in grado di offrire elevati *standard* qualitativi. La disponibilità limitata di prodotto moderno nelle localizzazioni più attrattive continua a sostenere il segmento *prime*, mentre cresce l'attenzione verso operazioni di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio esistente. In questo contesto la capacità di offrire soluzioni



immobiliari coerenti con le esigenze evolutive delle aziende rappresenta un elemento sempre più determinante”.

Le prospettive per il resto del 2026 indicano uno scenario di sostanziale stabilità, con una domanda che dovrebbe continuare a concentrarsi sugli immobili di migliore qualità e con il tema della riqualificazione destinato ad assumere un ruolo sempre più rilevante nell'evoluzione del mercato direzionale milanese.

Contatti

Silvana Grella

Head of Market Analysis and Research
centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Alessandro Bonichi

Chief Marketing Officer & Press Area
a.bonichi@ipi-spa.com

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59
Torino

IPI è un gruppo specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI presta tutti i servizi al real estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, consulenza, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato. IPI è anche una investment company con patrimonio immobiliare proprio di oltre 210 milioni di euro.

Fanno parte del Gruppo IPI i seguenti brand: IPI Management Services, con le controllate IPI Engineering ed IPI Condominium, è tra le principali società in Italia indipendenti di servizi immobiliari. IPI Agency è la società dedicata all'attività di agency e brokerage, con filiali a Torino, Milano, Genova, Firenze, Bologna, Padova, Roma, Napoli e Bari. NEXTTO Polo Uffici Lingotto e Lingotto 2000 gestiscono rispettivamente gli spazi ad uso direzionale e i parcheggi dello storico edificio torinese. Lingotto Hotels gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali due esclusive strutture ricettive.