



Comunicato stampa

IPI: uffici a Milano, nel terzo trimestre la domanda accelera. L'offerta di qualità nelle zone centrali resta il vincolo del mercato

Take up a 84.085 mq nel trimestre, il risultato migliore dell'anno. Vacancy rate al 7,94% sull'intera città, al 3,76% nelle zone centrali. Il prime rent nel CBD Duomo sale a 830 euro/mq/anno.

Torino, 28 ottobre 2026 - Nel terzo trimestre del 2026 il mercato degli uffici di Milano ha registrato un *take up* di **84.085 mq**, il 34% in più rispetto allo stesso periodo del 2025. Al risultato ha contribuito in misura determinante un'operazione *end user* di 24.500 mq in Scalo Porta Romana da parte di un gruppo del settore energetico. Nei primi nove mesi l'assorbimento è pari a **223.496 mq**, in calo del 16,7%, con una flessione concentrata nelle zone centrali. È quanto emerge dal report **"Milano Mercato Uffici – Q3 2026"** del Centro Studi Gruppo IPI.

Domanda e offerta

Le imprese continuano a privilegiare immobili di elevato standard: il **70%** della superficie assorbita riguarda edifici di *grade* A e A+. L'offerta disponibile entro sei mesi è di circa **823.000 mq**, pari a un *vacancy rate* sull'intera città del **7,94%**, ma è distribuita in modo molto disomogeneo: nelle zone centrali il tasso si ferma al 3,76%, in Periferia e nell'Hinterland sale al 10,31%. Dal 2027 l'ingresso di circa 265.000 mq di nuove disponibilità potrà attenuare la carenza di spazi nelle zone centrali.

Canoni e investimenti

Il *prime rent* nel CBD Duomo raggiunge **830 euro/mq/anno**, l'11% in più rispetto alla metà del 2025; a Porta Nuova si attesta a 800 euro. Gli investimenti in uffici a Milano ammontano a **549 milioni di euro** nei nove mesi, circa la metà del totale nazionale, con un *prime net yield* stabile al 4,00%.



La lettura del mercato del Centro Studi e di IPI Agency

*“Il terzo trimestre conferma una domanda attiva ma selettiva. I volumi dipendono sempre più dalla disponibilità di immobili di qualità, oggi molto limitata nelle zone centrali. Nei prossimi trimestri la competitività del mercato milanese dipenderà dalla capacità di rendere disponibile la nuova offerta e di riqualificare lo stock delle aree più periferiche”, commenta **Silvana Grella, Head of Market Analysis and Research** del Centro Studi Gruppo IPI.*

*“Nel trimestre IPI Agency ha seguito una delle operazioni più significative del mercato, la locazione di circa 2.500 mq in un immobile di grado A a un gruppo industriale internazionale. Le aziende guardano al rapporto tra qualità degli spazi, localizzazione e costi di occupazione e valutano anche soluzioni fuori dal centro ben collegate. Chi pianifica un trasferimento nei prossimi due o tre anni ha interesse a muoversi con anticipo sulla nuova offerta in consegna”, aggiunge **Raimondo Massimo Cogotti, Head of Milano Corporate** di IPI Agency.*

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.