

Q1 2025



# Milano Mercato **Uffici**



Domanda **selettiva**, ricerca della **qualità**  
e **stabilità** dei **rendimenti prime**

Nel primo trimestre del 2025 il mercato direzionale di Milano ha registrato un *take-up* complessivo pari a circa **110.000 mq**, segnando un incremento del **19%** rispetto allo stesso periodo del 2024 e posizionandosi al di sopra della media dei primi trimestri degli ultimi cinque anni (+10%).

Il mercato si conferma sostenuto da **fondamentali solidi**, trainati principalmente da una domanda focalizzata su **superfici di medie dimensioni**, con una spiccata preferenza per immobili di elevata qualità.

Gli asset di *grade A+* hanno rappresentato oltre il **60%** dell'assorbimento, sottolineando la centralità della componente qualitativa nelle decisioni locative da parte degli occupier.

Oltre il **50%** dei volumi è stato assorbito all'interno delle zone centrali, con particolare concentrazione nel Central Business District (CBD). In evidenza, l'area di Porta Nuova, che ha registrato una *performance* particolarmente positiva, grazie a due operazioni significative che, nel complesso, hanno contribuito con oltre **20.000 mq**, incidendo in maniera rilevante sui volumi trimestrali.

Le dinamiche osservate nel periodo confermano una **domanda selettiva** e sempre più orientata verso asset di *grade A*, a fronte di un'offerta contenuta soprattutto nelle aree core del mercato.

Il **tasso di vacancy complessivo** si è attestato intorno al **9,6%**, mentre per gli immobili di *grade A* è sceso a circa il **3%**, evidenziando una situazione di scarsità strutturale di prodotto *prime*.

Durante il trimestre sono stati immessi sul mercato circa **37.500 mq** di **nuovi spazi**, di cui il 25% relativo a nuovi sviluppi, mentre circa 28.500 mq sono stati resi disponibili grazie a interventi di riqualificazione integrale.

Sul fronte dei valori, i **canoni prime** hanno proseguito il loro *trend* di crescita, attestandosi nel **CBD** a **€750/mq/anno**. Contestualmente, il **prime net yield** si è mantenuto stabile al **4,50%**, in linea con i livelli registrati nei trimestri precedenti.

### Principali indicatori del mercato\*

▲ <i>Take up</i> Q1 2025 <b>110.000 mq</b>	▲ <i>Prime rent</i> CBD <b>750 €/mq/anno</b>
▼ Stock disponibile <b>1.165.000 mq</b>	◀ <i>Prime net Yield</i> CBD <b>4,50%</b>
◀ <i>Vacancy rate</i> <b>9,60%</b>	▲ Numero di transazioni <b>94</b>

\* Confronto con il Q1 2024

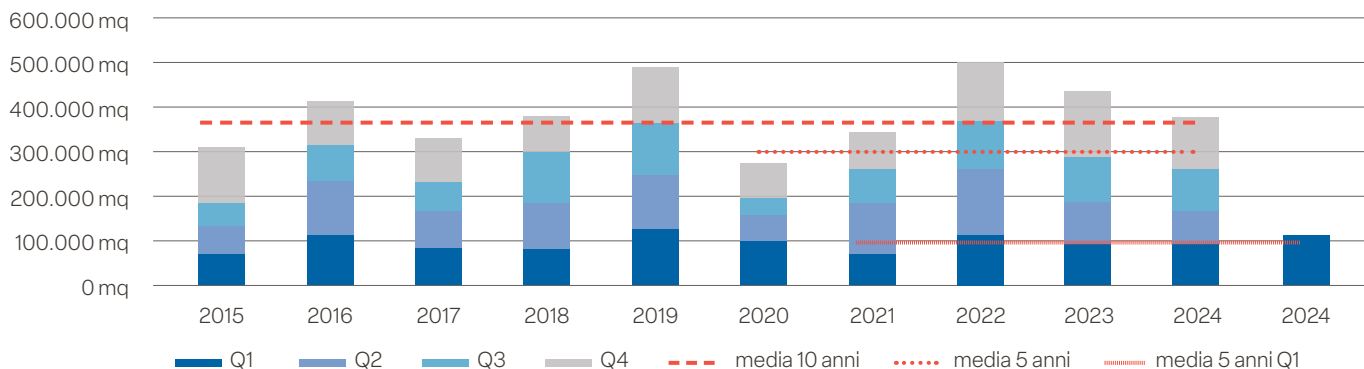
### Take up per classe dimensionale

- oltre 10.000 mq
- fra 5.000 mq e 9.999 mq
- fra 3.000 mq e 4.999 mq
- fra 1.000 mq e 2.999 mq
- fra 500 mq e 999 mq
- inferiore a 499 mq

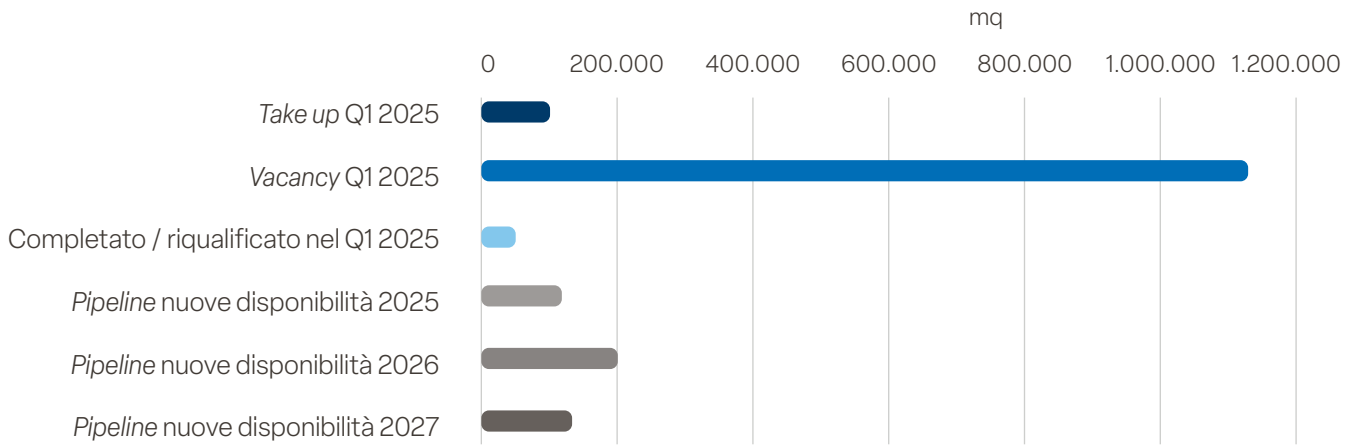
### Tipologia di assorbimento

Tipologia	mq
Letting	108.142
Expansion	730
Owner Occupier	1.538
Sub Lease	3.741
Sale	410

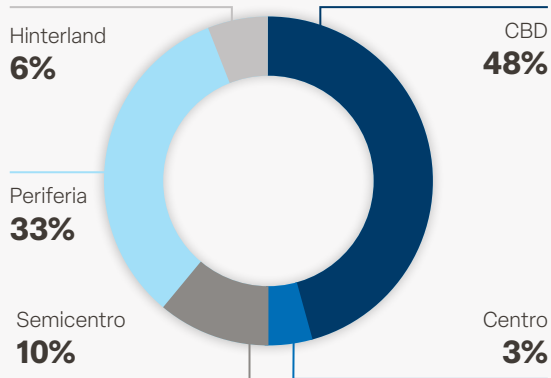
## Andamento dei take up per periodo



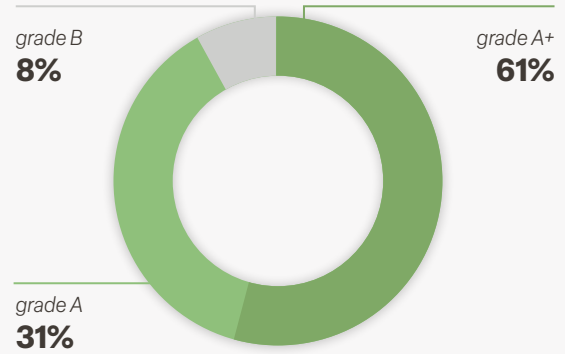
### Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



#### Andamento dei take up per sottomercato

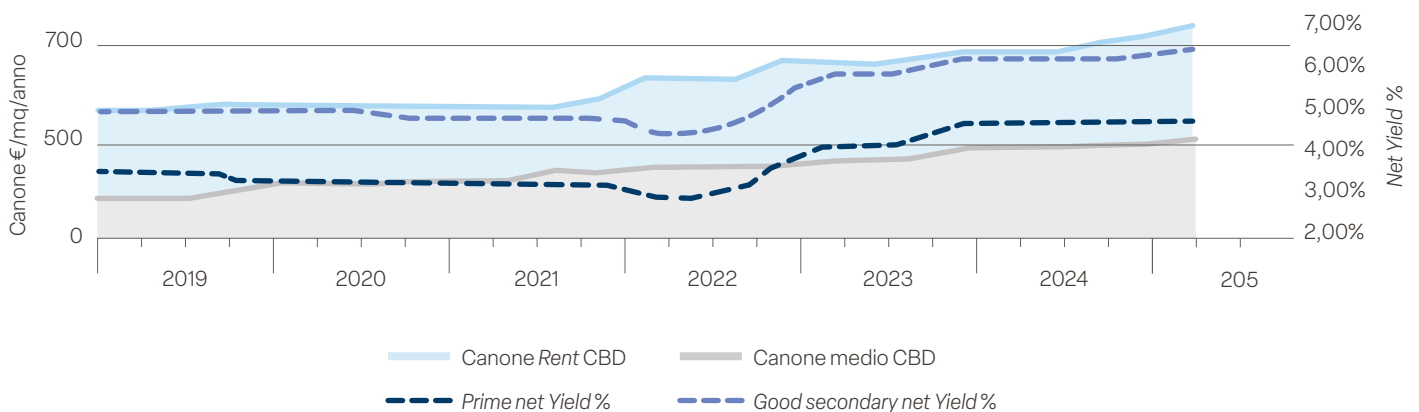


#### Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

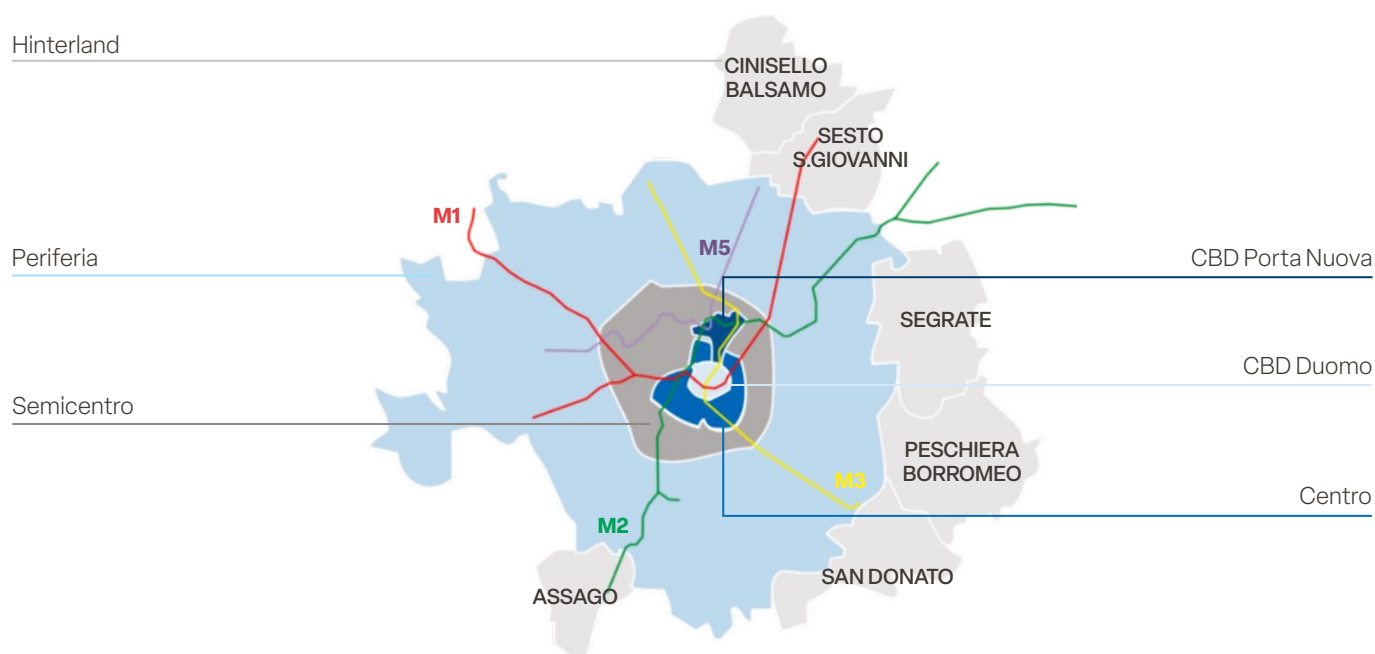


Nel corso del Q1 2025 **67.000 mq** transati sono di **grade A +**

### Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



## Mappa dei sottomercati di Milano



## Canoni prime per sottomercato

	Q1 2025	Q1 2024
CBD Duomo	<b>750</b>	700
CBD Porta Nuova	<b>720</b>	680
Centro	<b>600</b>	520
Semicentro	<b>460</b>	440
Periferia	<b>350</b>	360
Hinterland	<b>240</b>	240

prime rent €/mq/anno

Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

**Silvana Grella**

Responsabile Centro Studi Gruppo IPI

centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.



**IPI S.p.A.**

Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino

T. 011 4277111

[ipi-spa.com](http://ipi-spa.com)