

H1 2025



Milano Mercato **Uffici**



Leasing market +18%, asset prime ancora
al centro della domanda

Leasing market +18%, asset prime ancora al centro della domanda

H1 2025

Nel **primo semestre del 2025**, il mercato locativo degli uffici a Milano ha confermato il **trend di consolidamento** avviato nella seconda metà del 2024, sostenuto da una domanda attiva e selettiva. **L'assorbimento complessivo** ha raggiunto **206.600 mq**, in crescita del **18%** su base annua e in linea con la media degli ultimi cinque anni. A questo dato si aggiungono circa **10.000 mq in sublocazione**, con un incremento del **10% YoY**, a conferma della vivacità anche delle formule più flessibili.

La **domanda** continua a orientarsi verso spazi più compatti e flessibili: il **45%** del **take-up** ha interessato **superfici inferiori ai 500 mq**, coerentemente con l'evoluzione dei modelli di lavoro e con esigenze operative più agili. Da segnalare **due operazioni di pre-let** significative concluse nel secondo trimestre: un contratto da circa 10.000 mq in Porta Nuova da parte di un operatore **e-commerce** e una locazione di oltre 3.500 mq in zona Duomo da parte di una società del marketing digitale.

Gli immobili **Grade A e A+** hanno rappresentato l'**82% dell'assorbimento totale**, la percentuale più elevata degli ultimi cinque anni, a conferma della **crescente preferenza** per asset certificati, tecnologicamente avanzati e ESG compliant.

Sul **piano geografico**, le **aree centrali** (CBD e Centro) hanno assorbito quasi **115.000 mq**, pari al **53% del volume totale**, mentre le **zone periferiche** hanno registrato **72.500 mq**, con una maggiore concentrazione lungo gli **assi nord/nord-est e sud/sud-ovest**, dove si stanno affermando nuove **polarità urbane**.

A fronte di **55.000 mq** di nuovi spazi immessi sul mercato (tra sviluppi e riqualificazioni), il **tasso di vacancy** per immobili di Grade A resta contenuto, intorno al **3%**, mentre la **vacancy complessiva** sale leggermente al **9,6%**, soprattutto a causa dell'aumento dell'offerta nell'hinterland.

I canoni di locazione risultano in aumento: il **prime rent** nel CBD Duomo ha raggiunto i **750 €/mq/anno**, mentre il **canone medio** si attesta a **525 €/mq/anno**. I **rendimenti netti prime** restano stabili al **4,5%**, ma si rafforza l'**aspettativa di una compressione** nei prossimi mesi, sostenuta dalla scarsità di prodotto core e dal ritorno progressivo di liquidità nel segmento.

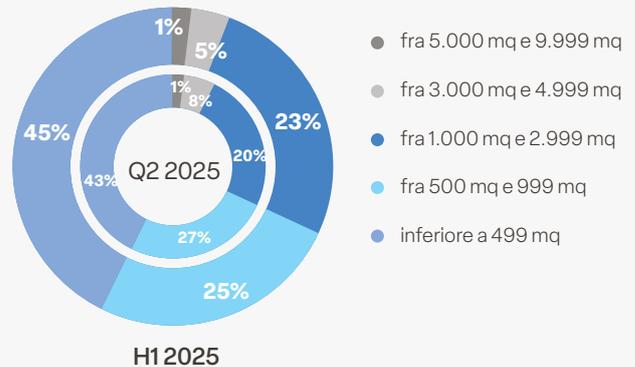
Anche sul fronte degli **investimenti**, Milano si conferma il mercato di riferimento a livello nazionale. Nel primo semestre il volume transato ha raggiunto circa **600 milioni di euro**, con operazioni distribuite non solo nelle **location prime**, ma anche in zone periferiche interessate da progetti di rigenerazione urbana, segno di una crescente apertura da parte degli investitori verso contesti in evoluzione ma sostenuti da solidi fondamentali.

Principali indicatori del mercato*

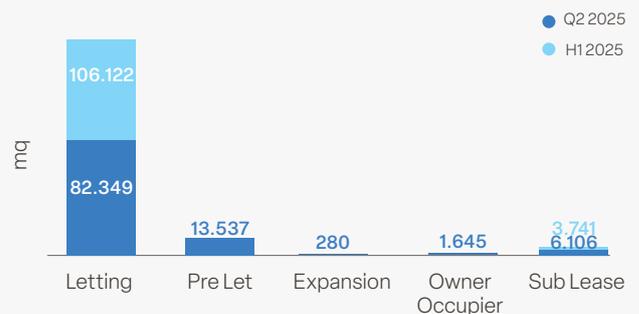
▲ Take up Q2 2025 97.800 mq	▲ Prime rent CBD 750 €/mq/anno
▲ Take up H1 2025 206.600 mq	◀ Prime net Yield CBD 4,50%
◀ Stock disponibile 1.150.000 mq	▲ Numero di transazioni Q2 2025 93
▲ Vacancy rate 9,60%	▲ Numero di transazioni H1 2025 185

* Confronto con l'H1 2024

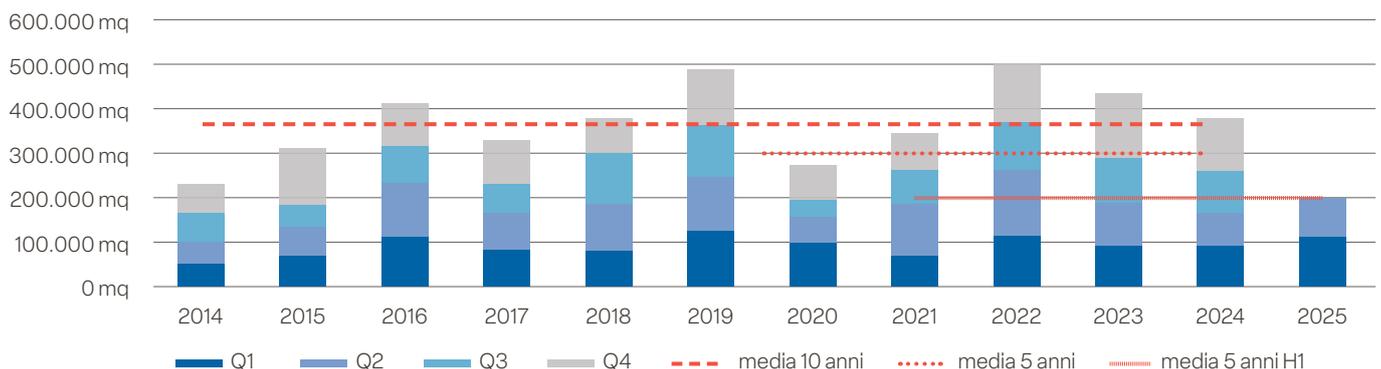
Take up per classe dimensionale



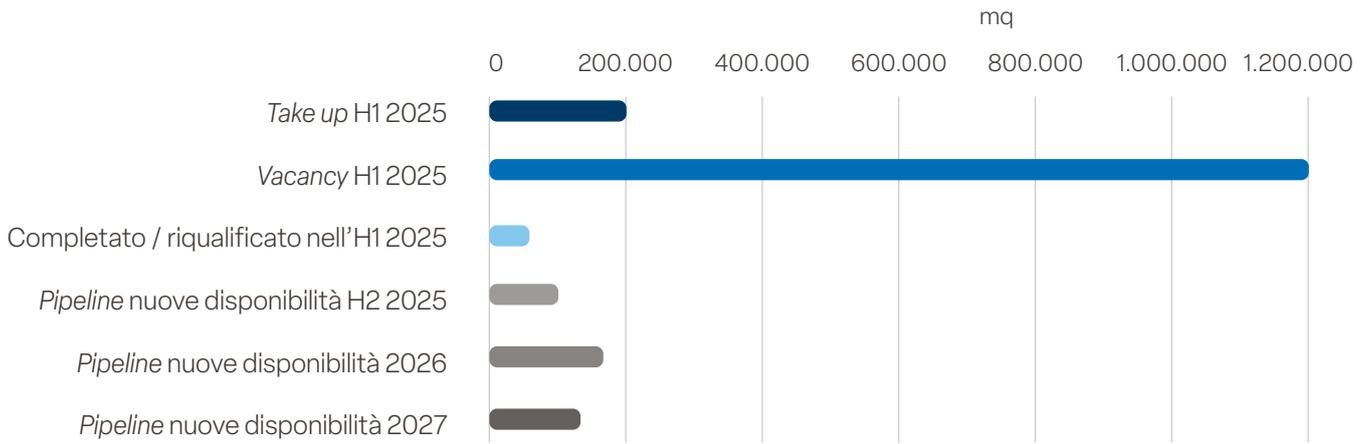
Tipologia di assorbimento



Andamento dei take up per periodo



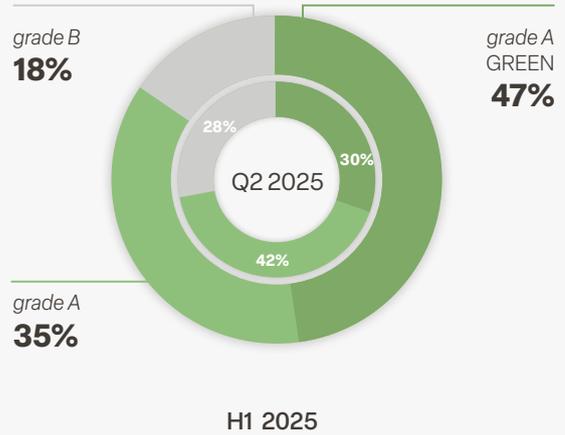
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Andamento dei take up per sottomercato

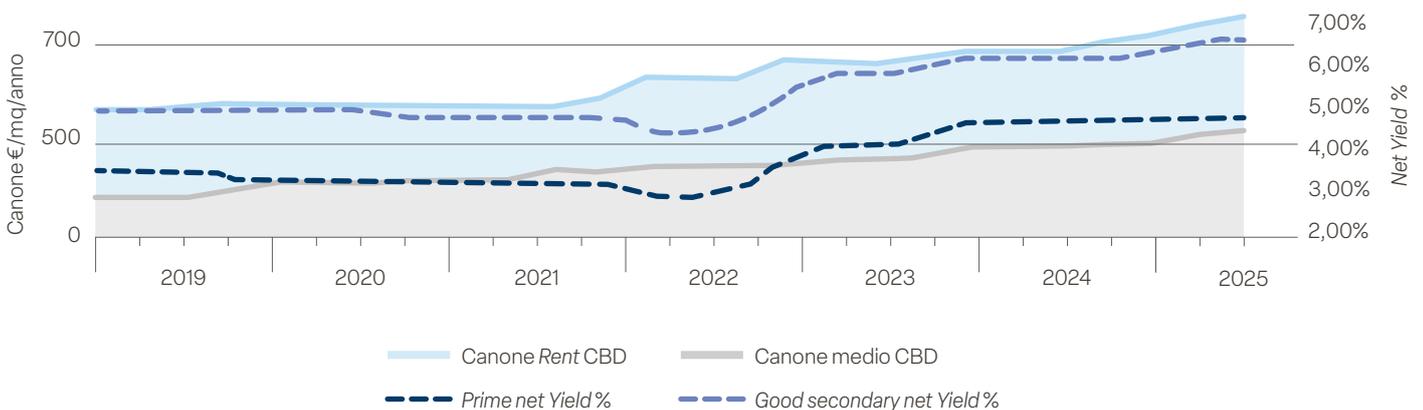


Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

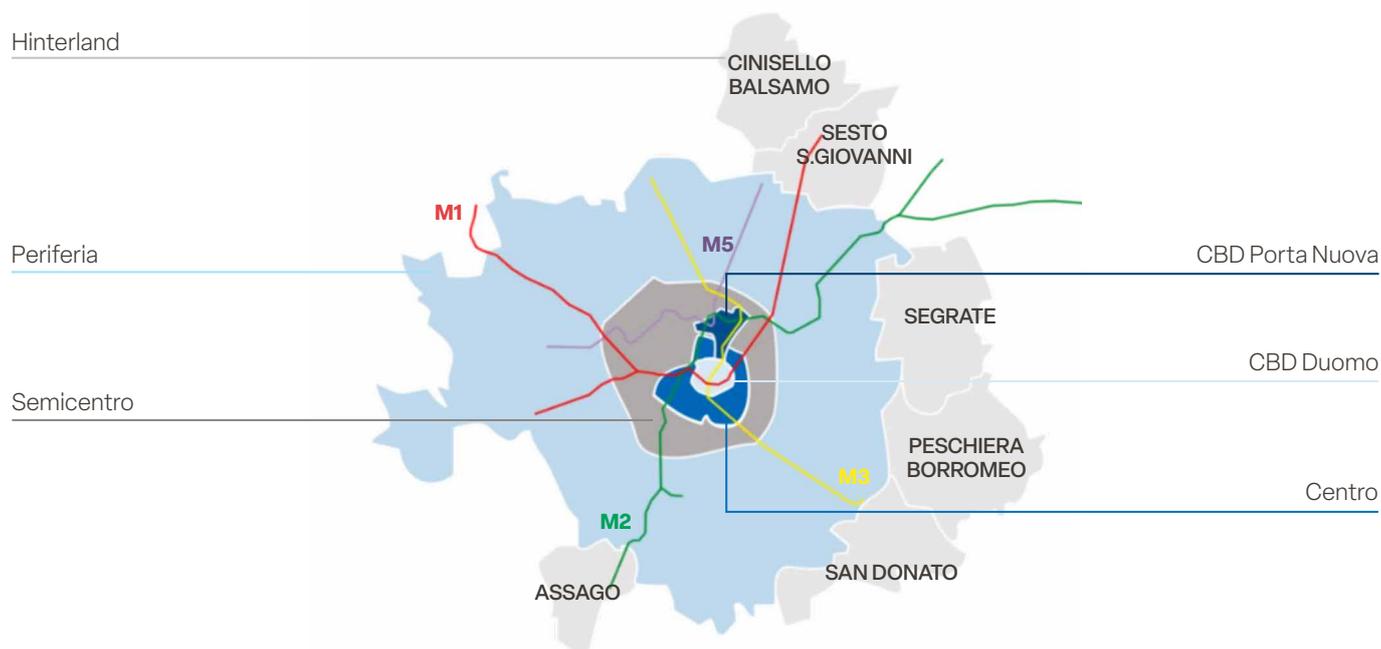


Nel corso del H1 2025 il **47%** dei volumi transati sono di **grade A green** } **102.000 mq**

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni prime per sottomercato

	Q2 2025	Q2 2024
CBD Duomo	750	720
CBD Porta Nuova	720	700
Centro	610	580
Semicentro	480	450
Periferia	350	350
Hinterland	250	230

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