



Milano Mercato **Uffici**



Mercato Uffici Milano 2025:

Domanda selettiva e pressione sull'offerta
di qualità

Nel **2025** il mercato degli uffici di **Milano** ha registrato un assorbimento di spazi direzionali di poco inferiore a **400.000 mq**, cui si aggiungono circa **12.300 mq** di superfici in sublocazione. Il risultato evidenzia una crescita del **5%** rispetto al 2024 e si colloca in linea con i livelli medi di lungo periodo, confermando la solidità strutturale del comparto, nonostante il rallentamento osservato nel corso del terzo trimestre dell'anno.

Il **quarto trimestre** si è confermato il periodo più dinamico, con un assorbimento pari a circa **124.057 mq**, sostenuto dall'incremento della dimensione media delle operazioni che si assesta a 1.090 mq. Nel periodo si sono concluse tre transazioni di dimensioni superiori ai 9.000 mq. Complessivamente, il numero delle operazioni è aumentato di circa il 7% su base annua, attestandosi a un livello superiore dell'8,2% rispetto alla media del quinquennio precedente.

Sotto il profilo qualitativo, gli spazi di **Grade A** hanno rappresentato circa il 75% dell'assorbimento complessivo, riflettendo una **domanda sempre più selettiva** e orientata verso immobili caratterizzati da elevati standard qualitativi, **certificazioni ESG** e **localizzazioni consolidate**.

La disponibilità nel **CBD** permane su livelli contenuti, in particolare per gli asset *prime*, sostenendo un'elevata pressione competitiva nelle aree centrali. Il tasso di **vacancy medio complessivo** si attesta intorno al **9,2%**, riducendosi a circa il **2,8%** per gli immobili di **Grade A**. In questo contesto, i canoni *prime* hanno continuato il proprio percorso di crescita, attestandosi su un livello ormai ampiamente consolidato pari a **780 €/mq/anno**, valore principalmente riferito a transazioni di dimensione superiore ai 1.000 mq (in aumento rispetto ai 730 €/mq/anno registrati nel Q4 2024). Si osservano tuttavia alcune evidenze puntuali di mercato con livelli di canone anche superiori agli 800 €/mq/anno in riferimento a superfici inferiori ai 1.000 mq.

Dal **punto di vista territoriale**, l'attività di locazione evidenzia una maggiore diffusione, con l'**Hinterland** in crescita del **17%** su base annua e il **CBD Porta Nuova** che si conferma tra i sottomercati più dinamici (+21%). Anche le **aree semicentrali** rafforzano il proprio ruolo, concentrando circa il 20% delle superfici assorbite, sostenute in particolare da **CityLife** e dallo **Scalo di Porta Romana**, interessati da operazioni di dimensioni rilevanti e da un progressivo upgrading qualitativo dell'offerta.

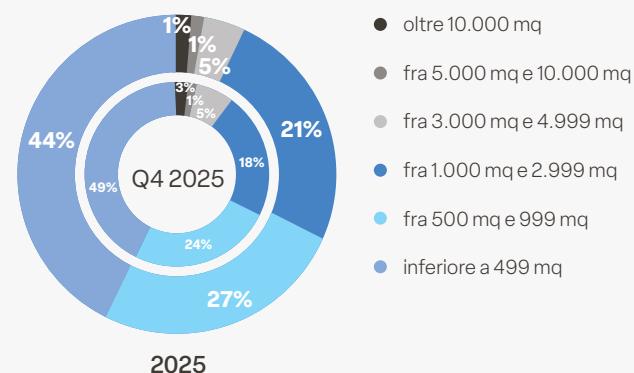
Nei **prossimi 3 anni**, l'offerta potrà beneficiare dell'immissione sul mercato di circa **38 nuovi progetti** previsti in **completamento entro il 2028**, per un totale stimato di circa **400.000 mq**. Tali sviluppi sono attesi contribuire a un **parziale allentamento della pressione sull'offerta**, in un contesto che rimane strutturalmente orientato verso asset di elevata qualità.

Principali indicatori del mercato*

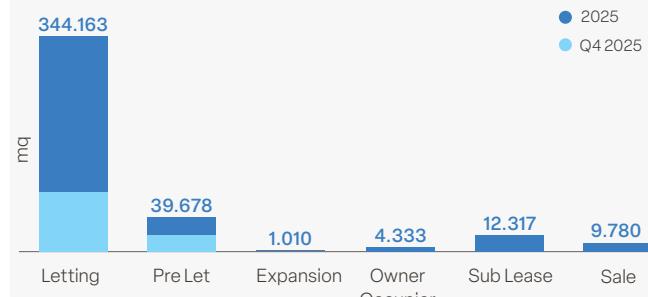
▲ Take up Q4 2025	124.057 mq	▲ Prime rent CBD	780 €/mq/anno
▲ Take up 2025	398.964 mq	▼ Prime net Yield CBD	4,25%
◆ Stock	1.150.000 mq	▲ Numero operazioni Q4 2025	96
▼ Vacancy Rate	9,20%	▲ Numero operazioni 2025	377

* Confronto con l'Q4 2024

Take up per classe dimensionale



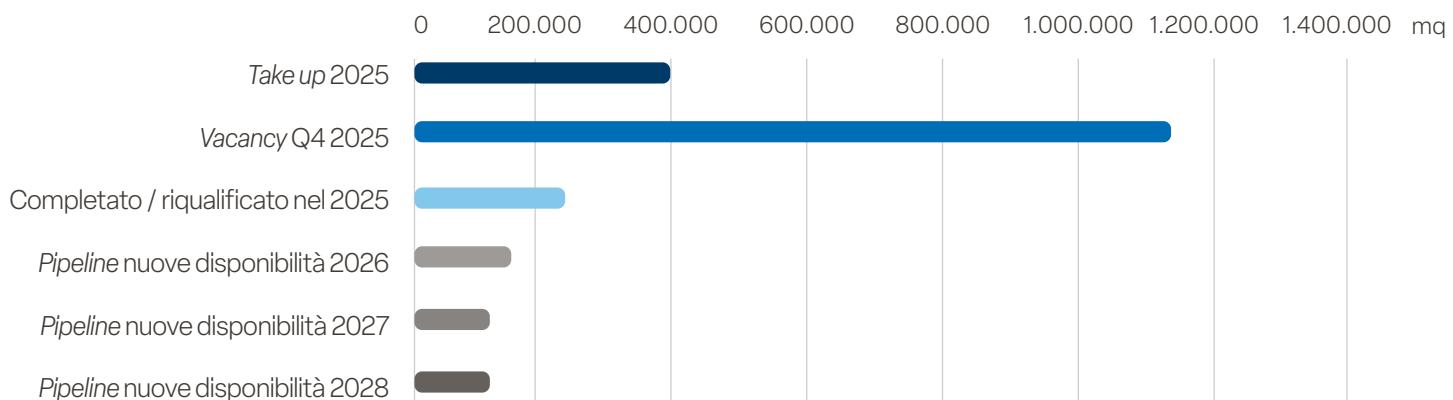
Tipologia di assorbimento



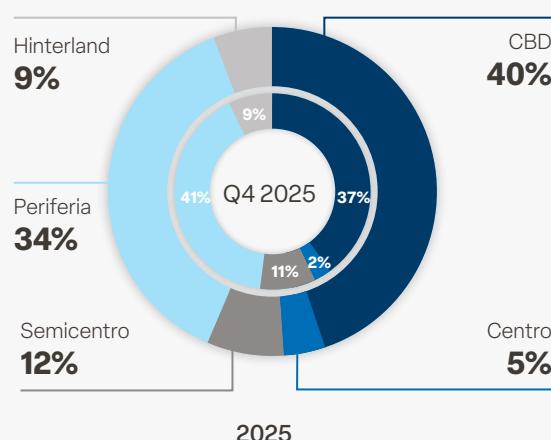
Andamento dei take up per periodo



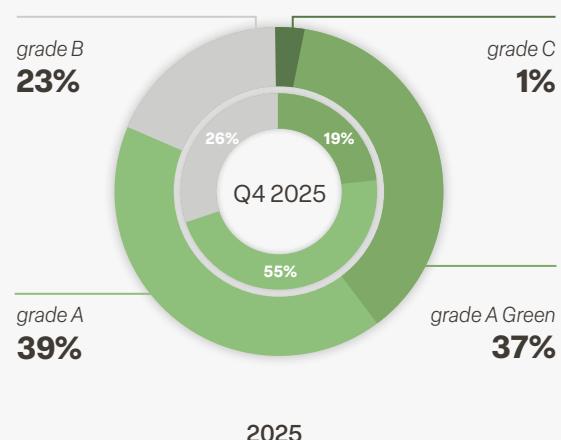
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Andamento dei take up per sottomercato

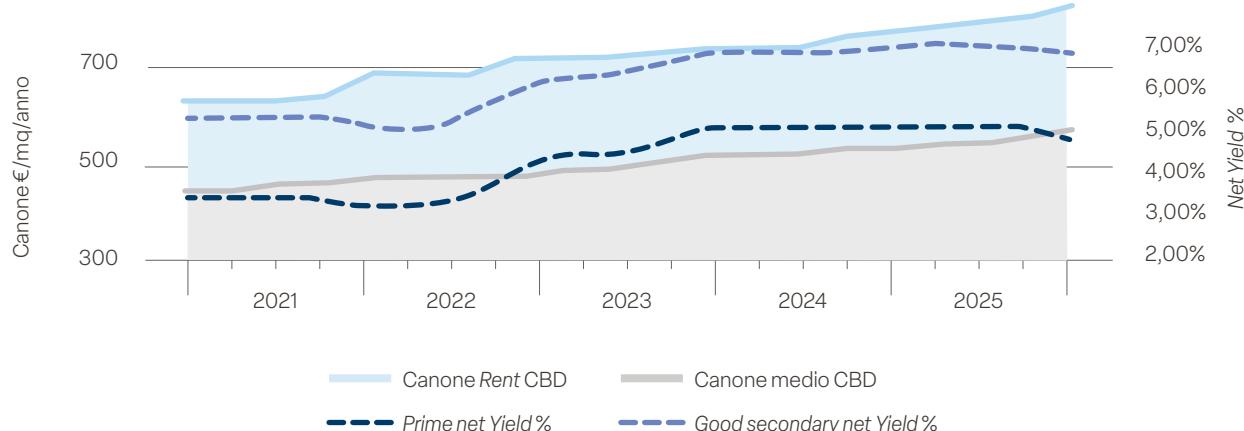


Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

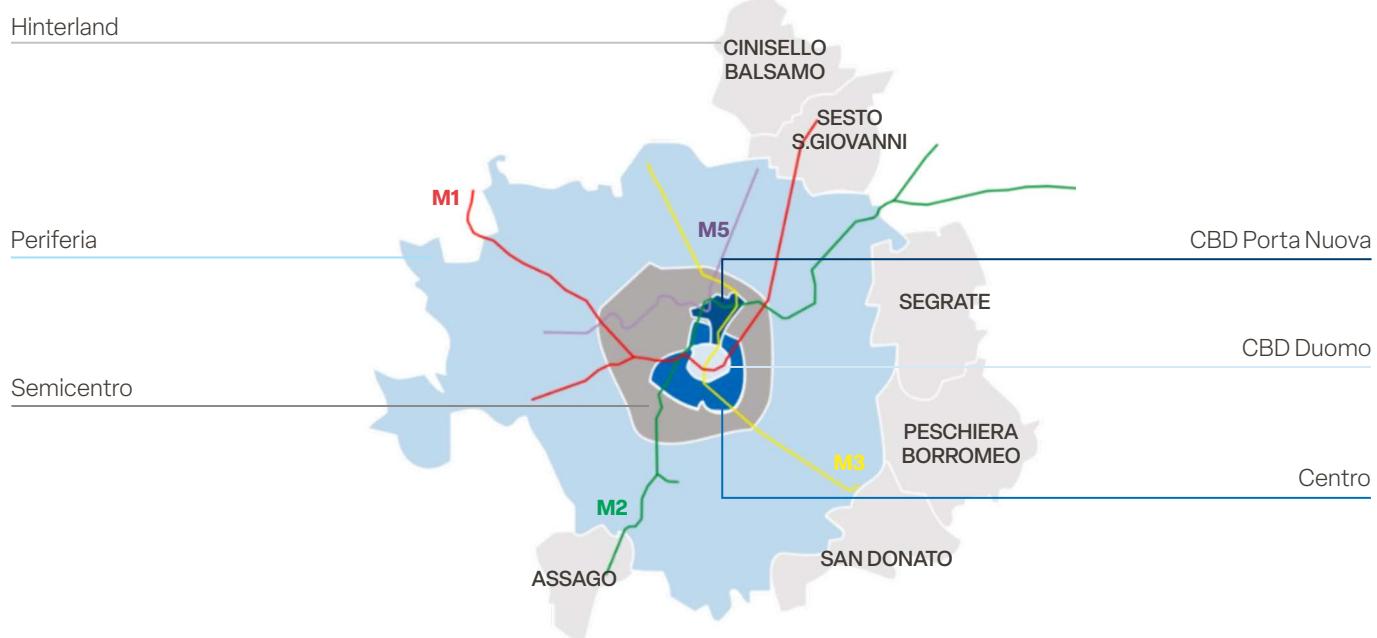


Nel corso del 2025 il **76%** dei volumi transati sono di **grade A e A green** pari a **305.500 mq**

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni prime per sottomercato

	Q4 2025	Q4 2024
CBD Duomo	780	730
CBD Porta Nuova	750	700
Centro	620	600
Semicentro	480	450
Periferia	360	350
Hinterland	260	240

prime rent €/mq/anno

Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

Silvana Grella

Responsabile Centro Studi Gruppo IPI

centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Le informazioni contenute nel presente documento derivano da fonti ritenute attendibili e da elaborazioni del Centro Studi. I dati rappresentano evidenze di mercato disponibili alla data di pubblicazione e possono essere soggetti a successive revisioni. 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