

YR 2025



## Milano Mercato **Uffici**



### **Mercato Uffici Milano 2025:**

Domanda selettiva e pressione sull'offerta di qualità

## 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 **124.000 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.

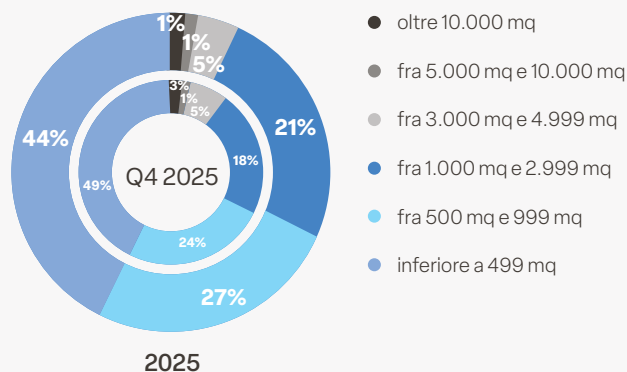
Nei **prossimi 3 anni**, l'offerta potrà beneficiare dell'immissione sul mercato di circa **38 nuovi progetti** previsti in **completamento entro il 2028**, per un totale stimato di circa **400.000 mq**. Tali sviluppi sono attesi contribuire a un **parziale allentamento della pressione sull'offerta**,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

## Principali indicatori del mercato\*

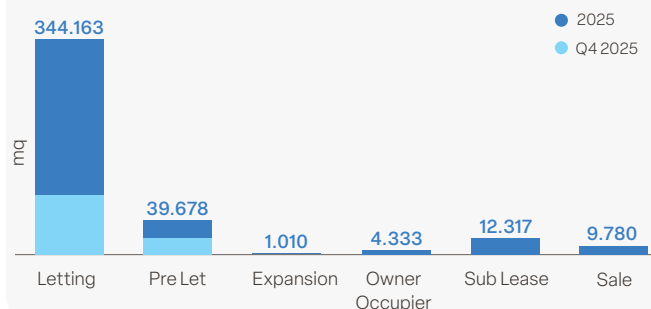
Take up Q4 2025 <b>124.057 mq</b>	Prime rent CBD <b>780 €/mq/anno</b>
Take up 2025 <b>398.964 mq</b>	Prime net Yield CBD <b>4,25%</b>
Stock <b>1.150.000 mq</b>	Numero operazioni Q4 2025 <b>96</b>
Vacancy Rate <b>9,20%</b>	Numero operazioni 2025 <b>377</b>

\* Confronto con l'Q4 2024

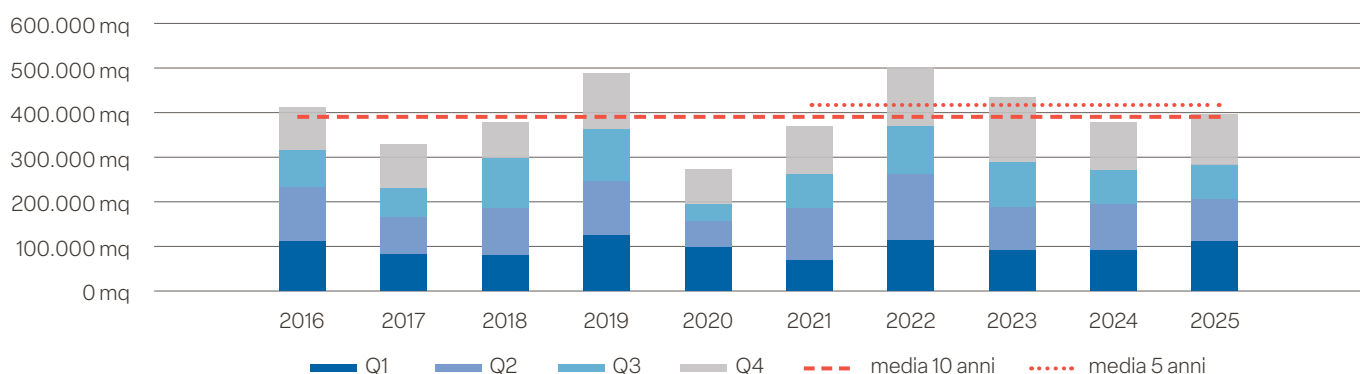
## Take up per classe dimensionale



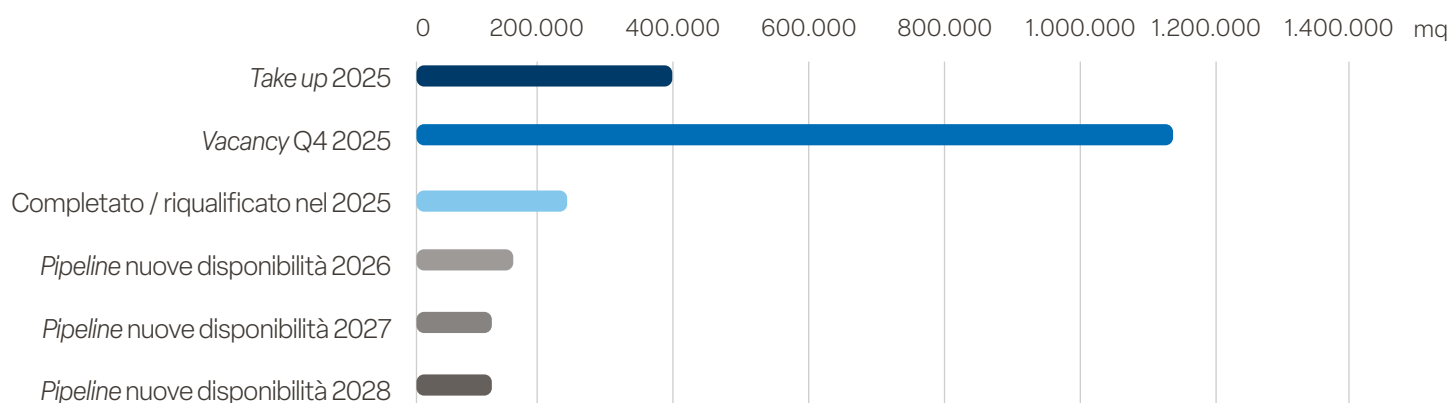
## Tipologia di assorbimento



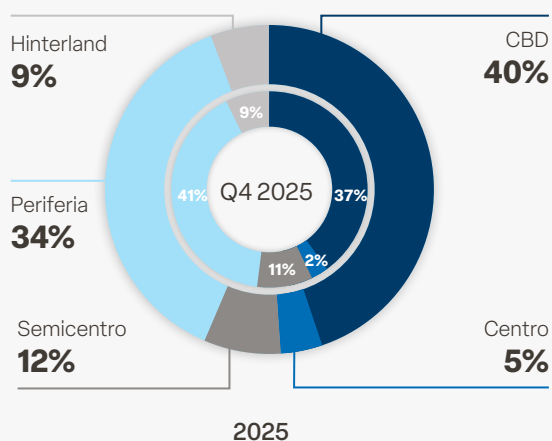
## Andamento dei take up per periodo



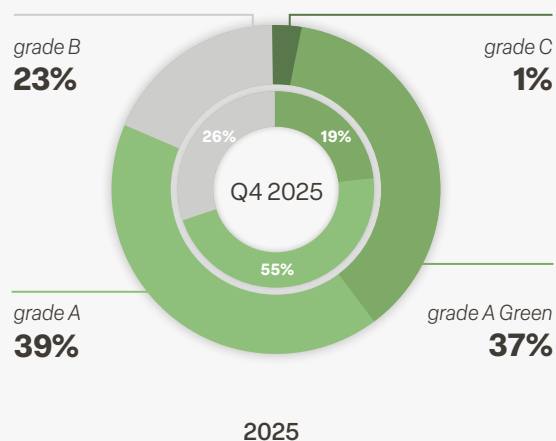
## Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



### Andamento dei take up per sottomercato

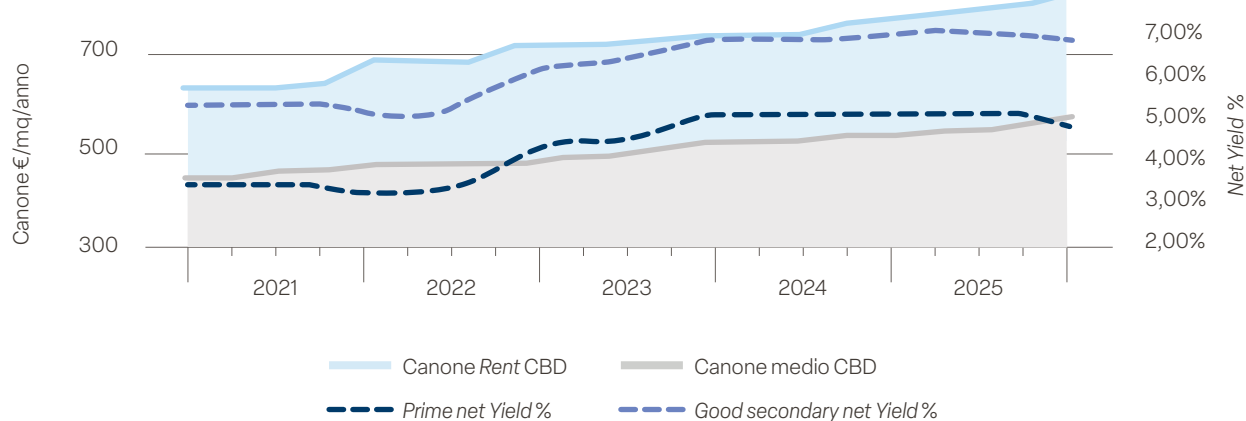


### Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

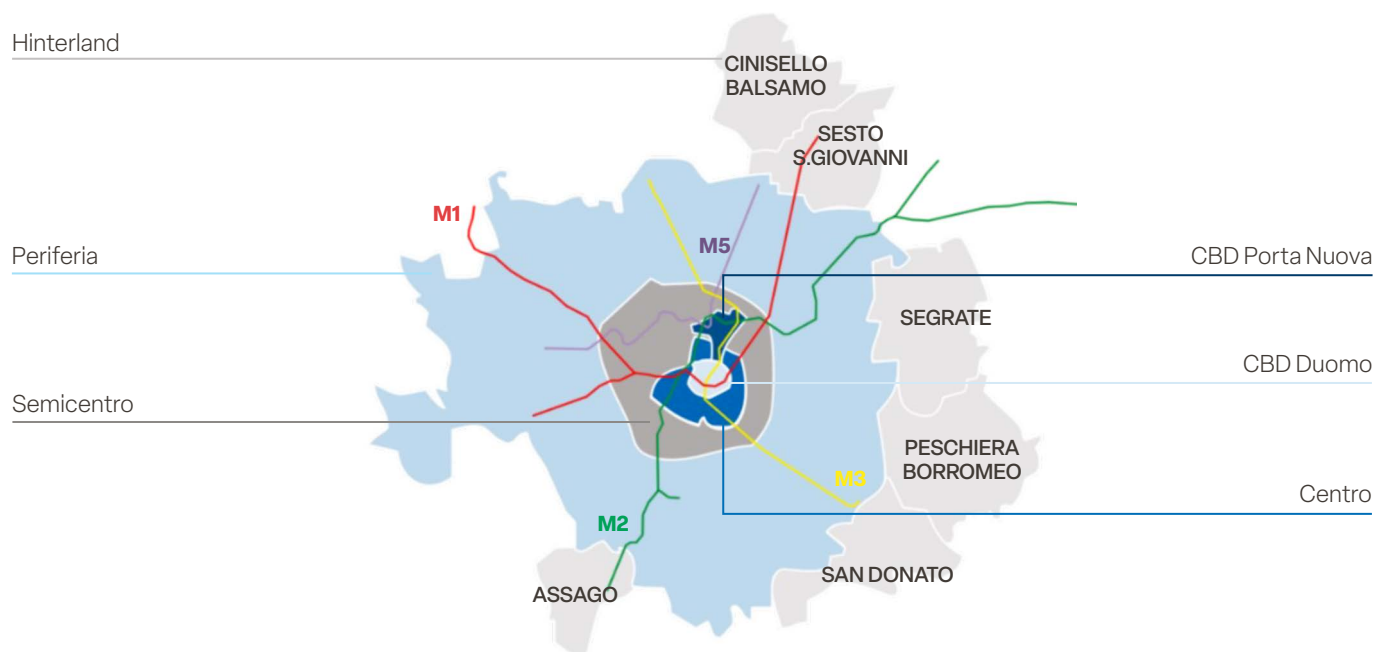


Nel corso del 2025 il **76%** dei volumi transati sono di **grade A e A green** pari a **305.500 mq**

## Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



## Mappa dei sottomercati di Milano



## Canoni *prime* per sottomercato

	Q4 2025	Q4 2024
CBD Duomo	<b>780</b>	730
CBD Porta Nuova	<b>750</b>	700
Centro	<b>620</b>	600
Semicentro	<b>480</b>	450
Periferia	<b>360</b>	350
Hinterland	<b>260</b>	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 soggette 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**