

Q1 2026



Milano Mercato **Uffici**



Milano Uffici Q1 2026:

normalizzazione dei volumi e crescente differenziazione
qualitativa del mercato

Nel **primo trimestre del 2026** il mercato direzionale di Milano si colloca in una fase di progressiva stabilizzazione dei volumi, successiva alla dinamica particolarmente sostenuta registrata nel corso del 2025. Il quadro complessivo resta caratterizzato da fondamentali solidi, pur in presenza di una domanda più selettiva. L'assorbimento si attesta a circa **72.400 mq**, evidenziando una fisiologica riduzione rispetto ai livelli eccezionali osservati nell'anno precedente, ma mantenendosi su valori coerenti con il quadro storico di riferimento.

In tale contesto si conferma una **crescente differenziazione competitiva** tra immobili di elevata qualità e patrimonio secondario. Gli asset di *Grade A* e *A+* concentrano la quota prevalente dei volumi assorbiti, attestandosi intorno al 75% del totale, e presentano livelli di disponibilità significativamente inferiori alla media di mercato.

La **domanda** continua a privilegiare le localizzazioni centrali e gli ambiti direzionali consolidati, caratterizzati da elevati standard qualitativi, buona accessibilità e adeguata dotazione di servizi. In tali contesti, la combinazione tra limitata disponibilità di prodotto di nuova generazione e domanda qualificata contribuisce a sostenere i livelli locativi più elevati.

Sul fronte dell'**offerta**, permane una disponibilità contenuta di immobili moderni nelle location prime, a fronte di una *vacancy* complessiva che resta su livelli prossimi al 9%, ma con valori significativamente più contenuti (3,2%) per gli asset di qualità superiore. Parallelamente, una parte rilevante del patrimonio esistente evidenzia condizioni di minore competitività, riconducibili principalmente a obsolescenza tecnica, inefficienze energetiche e necessità di interventi di riqualificazione. Tali fattori incidono sui tempi di assorbimento e determinano una crescente divergenza rispetto agli immobili prime in termini di attrattività e performance locativa.

Il mercato degli **investimenti** conferma un **orientamento selettivo**, con interesse prevalentemente indirizzato verso asset di elevata qualità e operazioni di riqualificazione in contesti consolidati, coerentemente con le attuali condizioni di mercato e con la crescente rilevanza dei criteri ESG.

In **prospettiva**, il segmento *prime* è atteso mantenere condizioni di relativa stabilità, sostenuto dalla limitata disponibilità di prodotto moderno e dalla domanda qualificata. Al contempo, il tema della riqualificazione del patrimonio esistente si configura

come elemento centrale per l'evoluzione del mercato, con impatti rilevanti sul posizionamento competitivo degli asset e sulla struttura complessiva dell'offerta.

Principali indicatori del mercato*

▼ Assorbimento Q1 2026 72.400 mq	▲ Prime rent CBD 800 €/mq/anno
▲ Stock disponibile 1.180.000 mq	▼ Prime net Yield CBD 4,15%
▼ Vacancy rate complessivo 9,15%	▲ Numero di transazioni 98

* Confronto con il Q1 2025

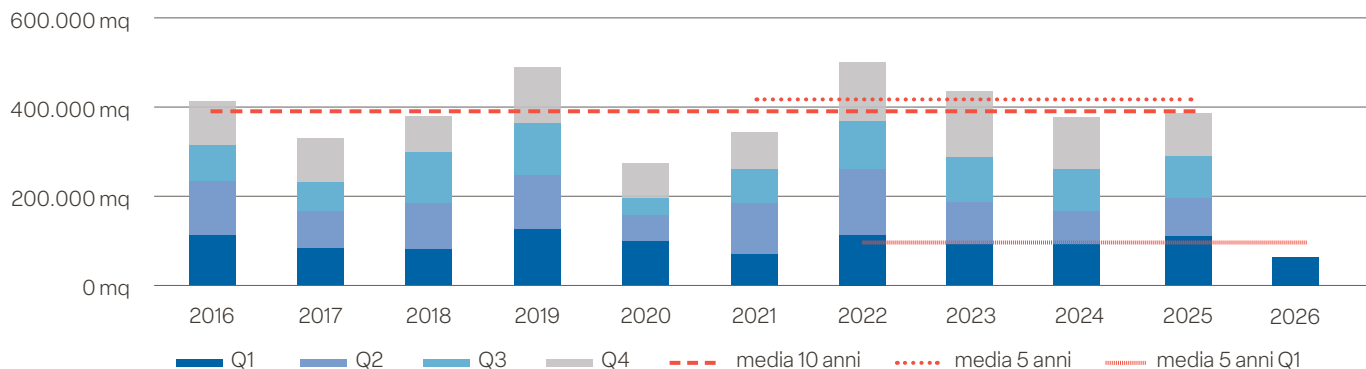
Take up per classe dimensionale

43%	fra 1.000 mq e 2.999 mq
43%	fra 3.000 mq e 4.999 mq
12%	fra 500 mq e 999 mq
2%	inferiore a 499 mq

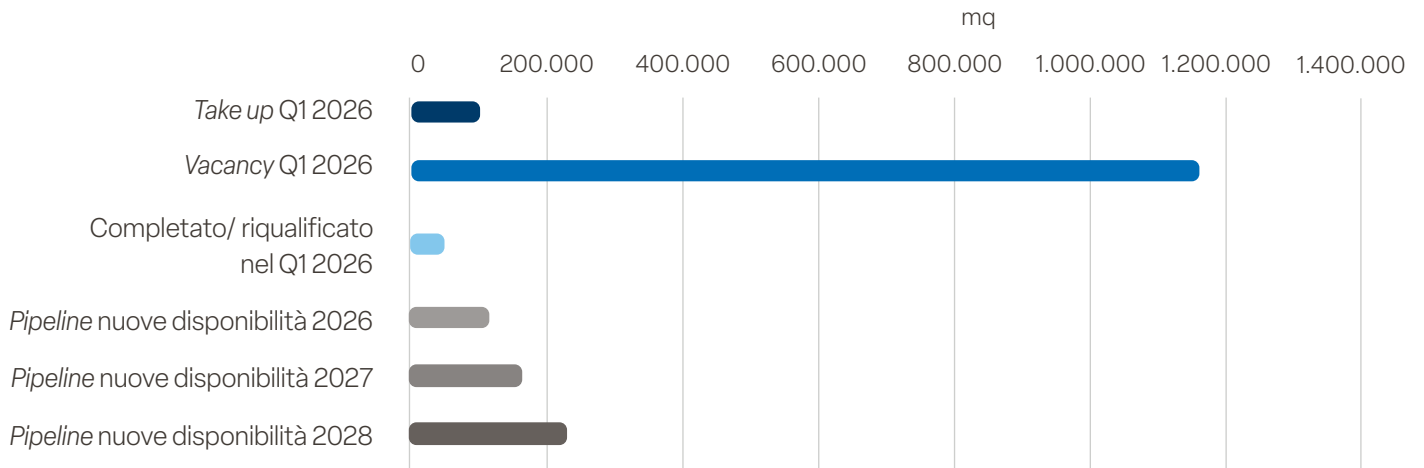
Tipologia di assorbimento Q1 2026

Tipologia	mq
Letting	63.922
Pre Let	2.488
Expansion	3.082
Rinegoziazione	10.168
Owner Occupier	2.500
Sub Lease	3.952

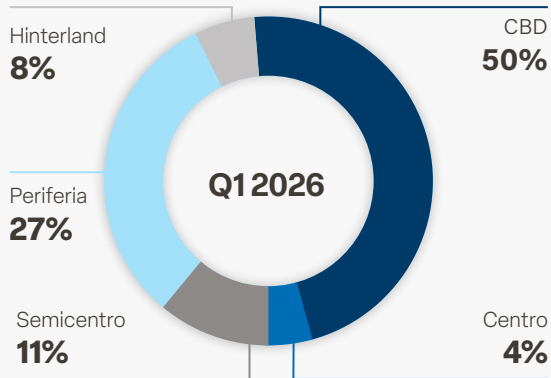
Andamento dei take up per periodo



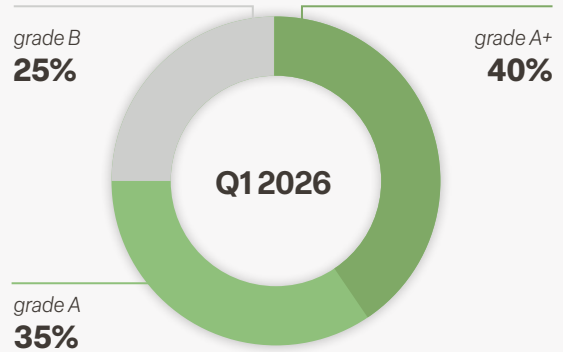
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Andamento dei take up per sottomercato

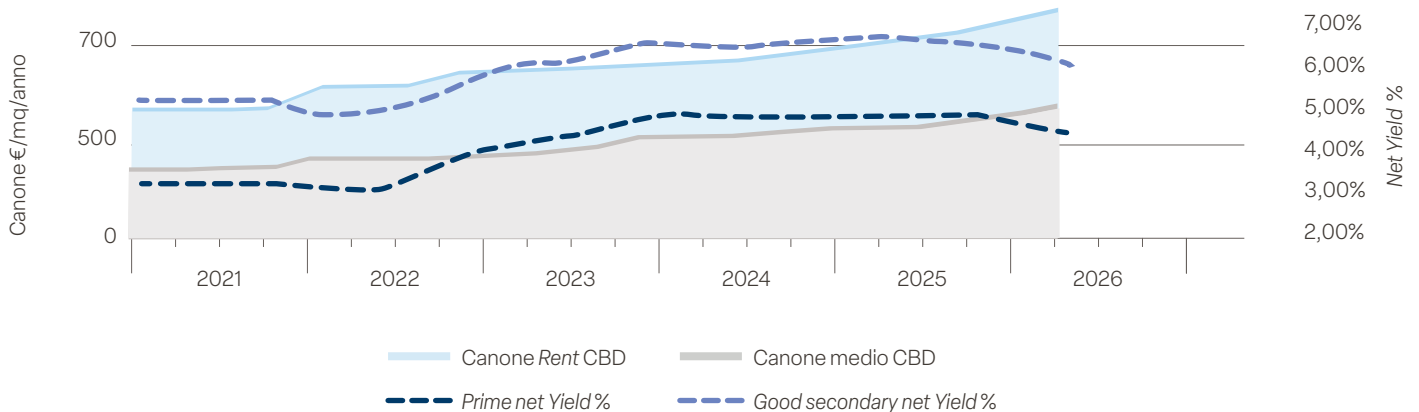


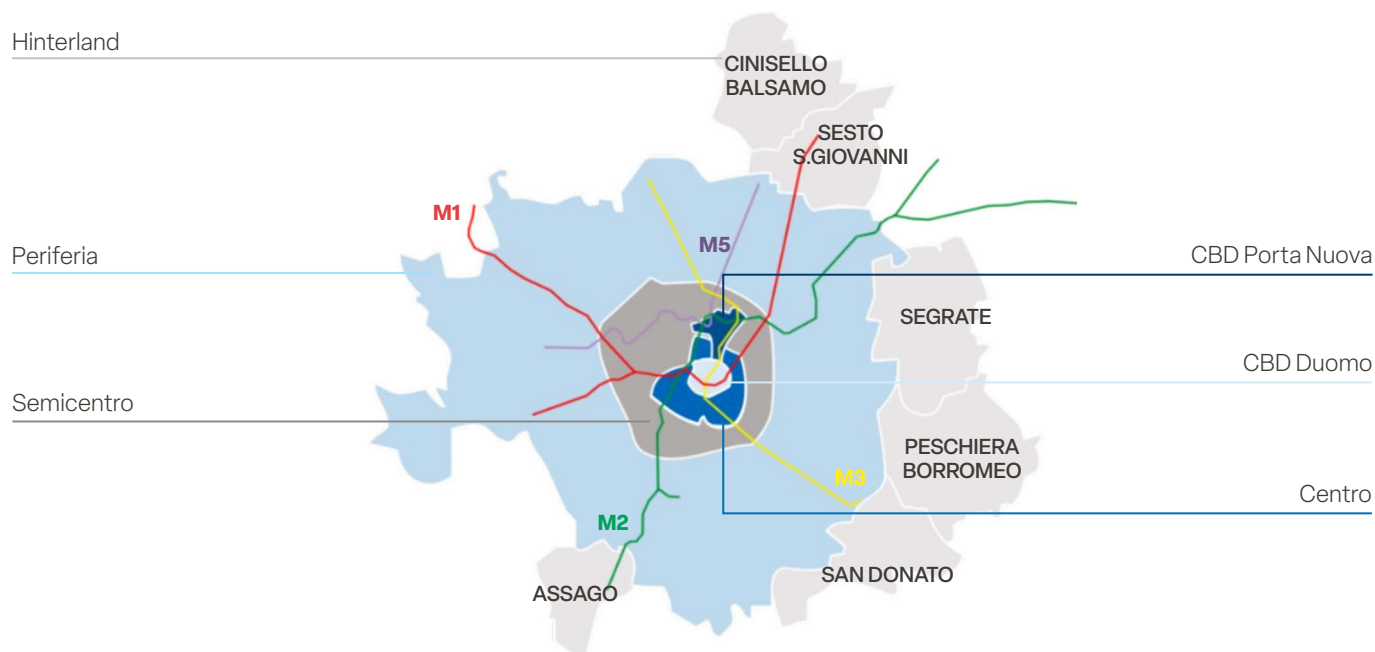
Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Nel corso del Q1 2026 **54.100 mq** transati pari al 75% sono di **grade A/A +**

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti





Canoni prime per sottomercato

	Q1 2026	Q1 2025	<i>prime rent €/mq/anno</i>
CBD			
Duomo	780	750	
Porta Nuova	770	720	
Centro	620	600	
Semicentro	480	460	
Periferia			
Bicocca	360	320	
MIND	300	300	
Citylife	500	480	
Porta Romana	400	380	
Hinterland	260	240	

Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

Silvana Grella

Head of Market Analysis and Research

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