

Q3 2026



Milano Mercato **Uffici**



Milano Uffici Q3 2026:

la domanda accelera, l'offerta di qualità nelle zone centrali resta il vincolo del mercato

Nel **terzo trimestre del 2026** il mercato direzionale di **Milano** ha registrato un *take up* di **84.085 mq**, in crescita del 34% rispetto allo stesso periodo del 2025 e del 23% rispetto al trimestre precedente. Si tratta del miglior risultato trimestrale dell'anno, al quale ha contribuito in misura determinante l'acquisizione per uso diretto della nuova sede di un gruppo del settore energetico, pari a 24.500 mq in Scalo Porta Romana. Al netto di questa operazione, il *take up* risulta inferiore del 6% a quello del terzo trimestre 2025.

Nei **primi nove mesi** dell'anno l'assorbimento complessivo è stato pari a **223.496 mq**, in calo del 16,7% rispetto allo stesso periodo del 2025. La flessione riguarda soprattutto le zone centrali – a Porta Nuova il *take up* si è dimezzato, nel CBD è diminuito del 19% – dove la domanda si confronta con una disponibilità molto ridotta di spazi di qualità.

Le imprese continuano a privilegiare immobili di elevato standard: il **70%** della superficie assorbita nei nove mesi riguarda edifici di *grade* A e A+. Cresce inoltre il peso delle operazioni di piccola dimensione: oltre la metà dei contratti interessa superfici inferiori a 500 mq, contro il 42% dello stesso periodo del 2025.

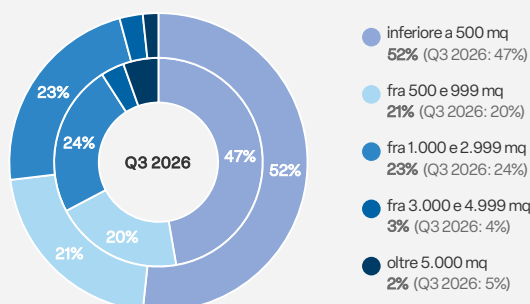
Il terzo trimestre conferma una domanda attiva ma selettiva: i volumi dipendono sempre più dalla disponibilità di immobili di qualità nelle localizzazioni richieste, più che dall'intensità della ricerca da parte delle imprese.

Principali indicatori del mercato*

<i>Take up</i> Q3 2026	<i>Prime rent</i> CBD
▲ 84.085 mq +34%	▲ 830 €/mq/anno
<i>Take up</i> 9 mesi 2026	<i>Prime net Yield</i> CBD
▼ 223.496 mq -16,7%	▼ 4,00% -50 pb
Disponibile entro 6 mesi	Transazioni Q3 2026
≈ 823.000 mq	▼ 55
<i>Vacancy rate</i> <i>Grade A e B</i>	Transazioni 9 mesi 2026
7,94%	▼ 238 -6%

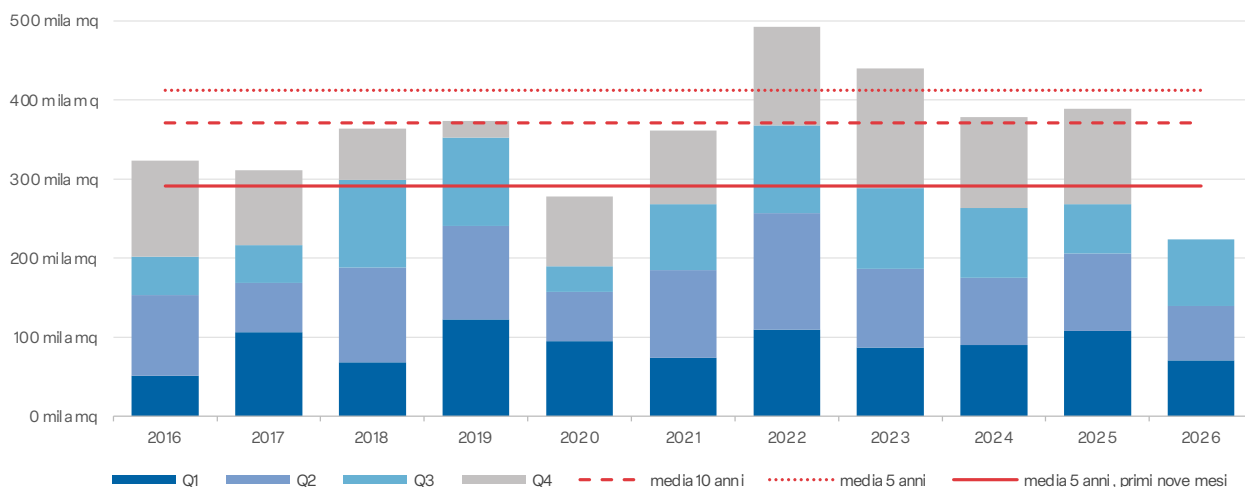
* Variazioni rispetto allo stesso periodo del 2025

Take up per classe dimensionale

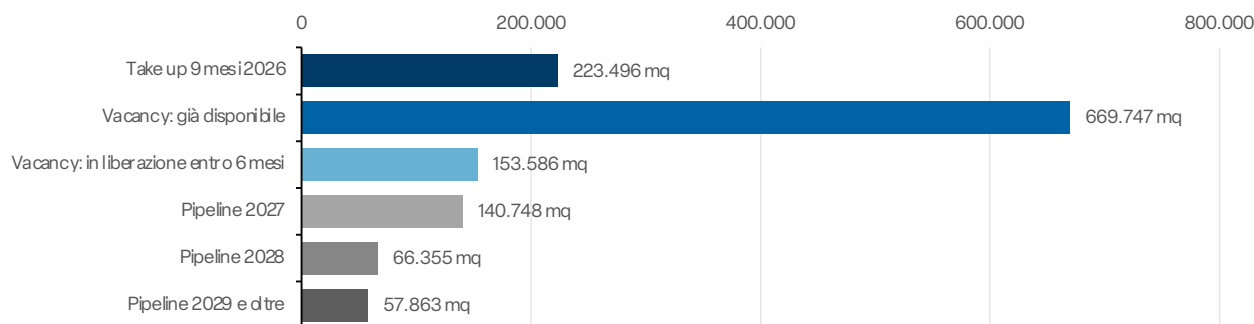


anello esterno: 9 mesi 2026 - quota sul numero di operazioni

Andamento dei take up per periodo



Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Offerta: disponibilità contenuta al centro, più ampia nelle aree esterne

Nel terzo trimestre gli spazi direzionali disponibili entro sei mesi sono pari a circa **823.000 mq**, corrispondente a un *vacancy rate* del **7,94%** dello *stock* di immobili di *grade A e B* (su uno *stock* pari a 10,4 milioni di mq). Gli spazi già liberi rappresentano il 6,46% dello *stock* mentre la parte restante si renderà disponibile entro il primo trimestre del 2027.

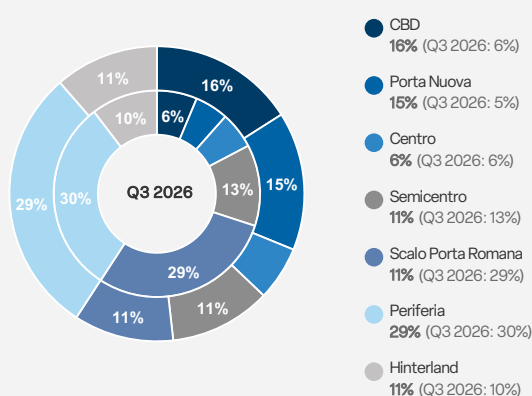
La disponibilità è distribuita in modo molto disomogeneo. Nelle zone centrali – CBD, Porta Nuova e Centro – il *vacancy rate* si ferma al **3,76%** e gli spazi immediatamente disponibili sono pari al 2,4% dello *stock* nel CBD, all'1,9% a Porta Nuova e all'1,7% in Centro. In Periferia e nell'Hinterland il tasso sale al **10,31%**, e in queste due aree si concentra il 74% della

superficie disponibile, per la maggior parte già libera.

Oltre l'orizzonte dei sei mesi sono previsti circa **265.000 mq** di nuove disponibilità, per oltre la metà nel 2027.

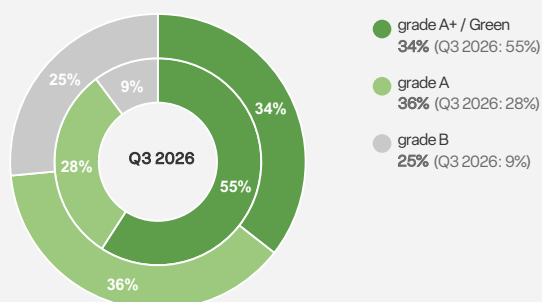
Nelle zone centrali questa nuova offerta ha un peso rilevante rispetto a quella oggi disponibile – nel CBD è di entità analoga, in Centro superiore – e potrà attenuare, a partire dal 2027, la carenza di spazi che oggi limita le locazioni. Si tratta in gran parte di superfici non ancora prelocate: nei primi nove mesi i contratti sottoscritti su spazi non ancora consegnati (*pre-let*) rappresentano il 2,6% del *take up*, il valore più basso dell'ultimo decennio.

Take up per sottomercato



anello esterno: 9 mesi 2026 - quota sulla superficie

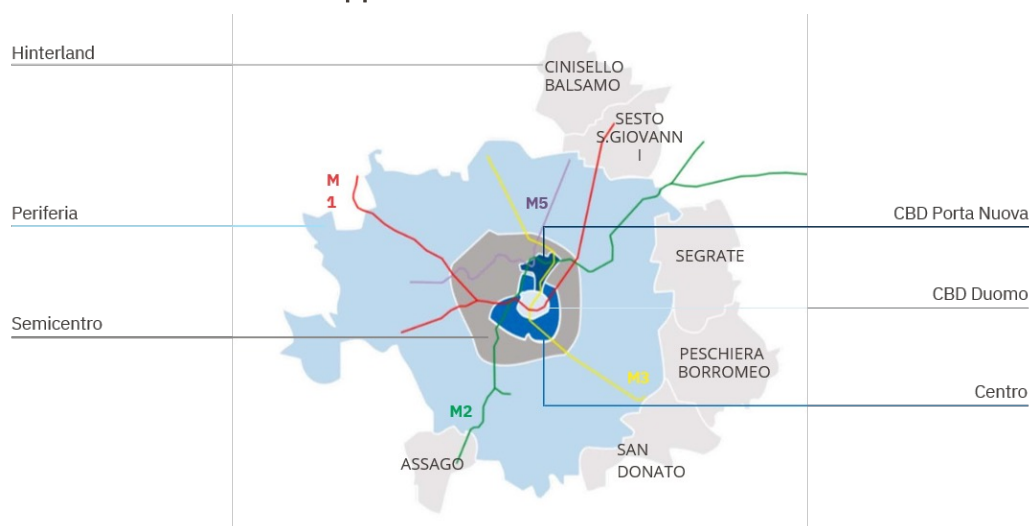
Take up ripartiti per grade



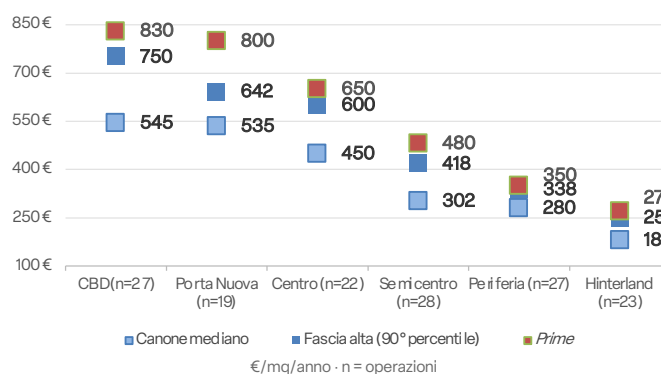
anello esterno: 9 mesi 2026 - 5% della superficie senza grade dichiarato

Nei primi nove mesi il **70%** dei volumi riguarda immobili di *grade A e A+*, pari a **156.000 mq**

Mappa dei sottomercati di Milano



Canone mediano, fascia alta e canone *prime* per sottomercato



Il ***prime rent*** nel CBD Duomo raggiunge **830 €/mq/anno**, con un aumento del 3,8% rispetto al primo semestre e dell'11% rispetto alla metà del 2025; a Porta Nuova si attesta a **800 €/mq/anno**. La crescita è sostenuta dalla scarsità di spazi di elevata qualità nelle zone centrali. Nei primi nove mesi un quarto delle operazioni con canone dichiarato è stato concluso a

valori pari o superiori a 500 €/mq/anno, contro il 22% dello stesso periodo del 2025.

Il canone mediano delle operazioni concluse è pari a 545 €/mq/anno nel CBD e a 535 €/mq/anno a Porta Nuova, mentre in Periferia e nell'Hinterland si colloca rispettivamente a 280 e 180 €/mq/anno.

Investimenti: rendimenti *prime* stabili

Nel terzo trimestre gli investimenti in uffici in Italia sono stati pari a **379 milioni di euro**, il 50% in più rispetto allo stesso periodo del 2025; nei nove mesi il totale raggiunge **1,09 miliardi di euro** (-7%). Milano, con 549 milioni, rappresenta circa la metà dei volumi nazionali. Tra le operazioni del trimestre si segnala l'acquisizione di quote della Torre Diamante a Porta Nuova da parte di un primario gruppo bancario internazionale, già conduttore dell'immobile.

Il ***prime net yield*** degli uffici è stabile al **4,00%**, 50 punti base al di sotto di un anno fa. Con il rendimento del BTP decennale al 4,61%, il rendimento netto degli uffici *prime* è oggi inferiore a quello del titolo di Stato, mentre un anno fa, con il BTP intorno al 3,5%, il premio era positivo per circa 100 punti base. È un livello che trova giustificazione nelle attese di ulteriore crescita dei canoni.

Qualità dell'immobile, localizzazione e solidità del conduttore restano i fattori che orientano sia le scelte delle imprese sia quelle degli investitori. Nei prossimi trimestri la competitività del mercato milanese dipenderà dalla capacità di rendere disponibile la nuova offerta e di riqualificare lo stock delle aree più periferiche.

Nota metodologica

Fonti. Incarichi di locazione rilevati presso alcuni fra i principali operatori internazionali e nazionali; censimento dello *stock* a uffici di *grade* A e B (1.807 immobili, 10,4 milioni di mq, aggiornato al secondo trimestre). Offerta e *take up* sono aggiornati al 30 settembre 2026.

Vacancy rate. Superficie disponibile entro sei mesi, al netto delle duplicazioni fra intermediari, rapportata allo *stock* del sottomercato. La *pipeline* comprende le superfici disponibili oltre i sei mesi.

Take up. Locazioni, *pre-let*, espansioni e acquisizioni per uso diretto (*owner occupier*); sono escluse sublocazioni, rinegoziazioni e compravendite.

Canoni e rendimenti. Canone annuo dichiarato nelle

operazioni concluse (esclusi i canoni riservati); il 90° percentile misura la fascia alta.

Prime rent. Canone annuo (€/mq/anno) ottenibile per uno spazio a uso ufficio di massima qualità, superficie standard e migliore localizzazione del sottomercato.

Confronto con l'edizione H1 2026. Il *vacancy rate* pubblicato in H1 (9,10%) era calcolato sul solo *stock* degli immobili censiti; con lo stesso criterio il dato del terzo trimestre sarebbe pari all'8,33%. Il *take up* del primo semestre è stato rivisto a 139.411 mq.

Uso dell'intelligenza artificiale. Nella preparazione del report il Centro Studi si è avvalso di strumenti di intelligenza artificiale a supporto dell'elaborazione dei dati.

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