

Y 2024



Milano Mercato Uffici



Mercato Uffici Milano 2024:

Domanda solida, Offerta limitata e Canoni in crescita.

Mercato Uffici Milano 2024:

Domanda solida, Offerta limitata e Canoni in crescita

Nel 2024, il mercato degli uffici di Milano ha registrato un assorbimento di spazi di circa **380.000 mq** (115.000 mq nel quarto trimestre) segnando un calo del 14% rispetto al 2023. Questa flessione è stata principalmente dovuta alla scarsità di grandi transazioni, causata da una limitata offerta di spazi di *grade A/A+* e dalle sfide urbanistiche legate ai nuovi sviluppi. Più che un calo della domanda, è stata infatti la carenza di prodotti di alta qualità, soprattutto nelle posizioni più prestigiose, a incidere negativamente sull'assorbimento.

Come nel 2023, anche quest'anno si sono concluse solo tre operazioni superiori ai 10.000 mq mentre si è confermata la chiara preferenza per **uffici di alta qualità (grade A/A+)**, che hanno rappresentato oltre il **72% dell'assorbimento complessivo**.

Anche nel 2024 il **tasso di sfritto** ha continuato a diminuire, attestandosi al **9,5% a livello cittadino** e al **2,5%** per gli immobili di *grade A/A+*. Circa il **43%** dello spazio assorbito, pari a oltre **171.000 mq**, si è concentrato nel **CBD e nel centro città**, mentre nell'area periferica più ampia il volume assorbito ha raggiunto i 62.000 mq, pari al 16% del totale.

La scarsa disponibilità di spazi di alta qualità ha spinto al rialzo i **canoni prime**, come dimostrato dall'aumento registrato nel CBD. I fondamentali del mercato restano solidi, con una **domanda vivace ma limitata dalla mancanza di spazi conformi** agli elevati standard richiesti dagli occupier.

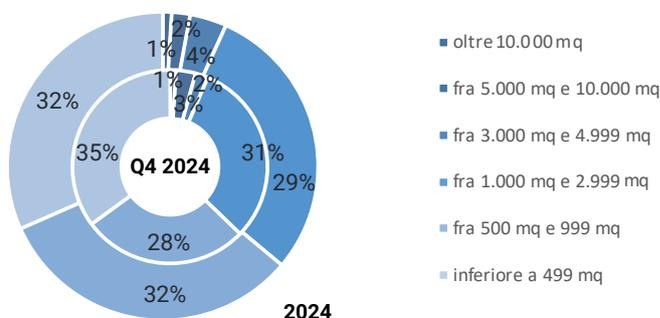
Nonostante queste criticità, il mercato milanese ha mostrato una forte dinamicità nel quarto trimestre. I principali indicatori continuano a crescere: rispetto al trimestre precedente, i canoni *prime* nel **CBD** hanno raggiunto i **730 €/mq/anno**, mentre i **rendimenti restano stabili al 4,5% netto per gli asset prime** e al **5,9% netto per quelli secondari di buona qualità**.

Principali indicatori del mercato*

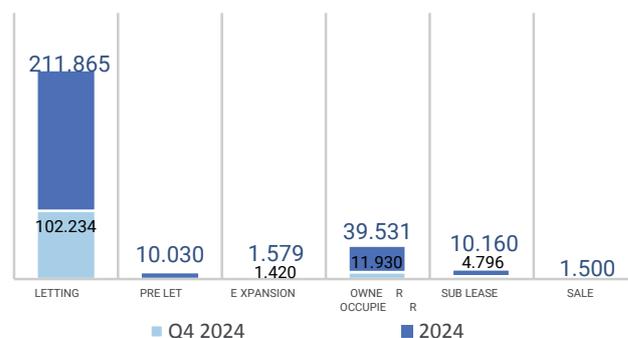
Take up Q4 2024 114.717 mq	Prime rent CBD 730 €/mq/anno
Take up 2024 379.222 mq	Prime net Yield CBD 4,50%
Stock 1.150.000 mq	Numero operazioni Q4 '24 96
Vacancy rate 9,50%	Numero operazioni 2024 252

* Confronto con il Q4 2023

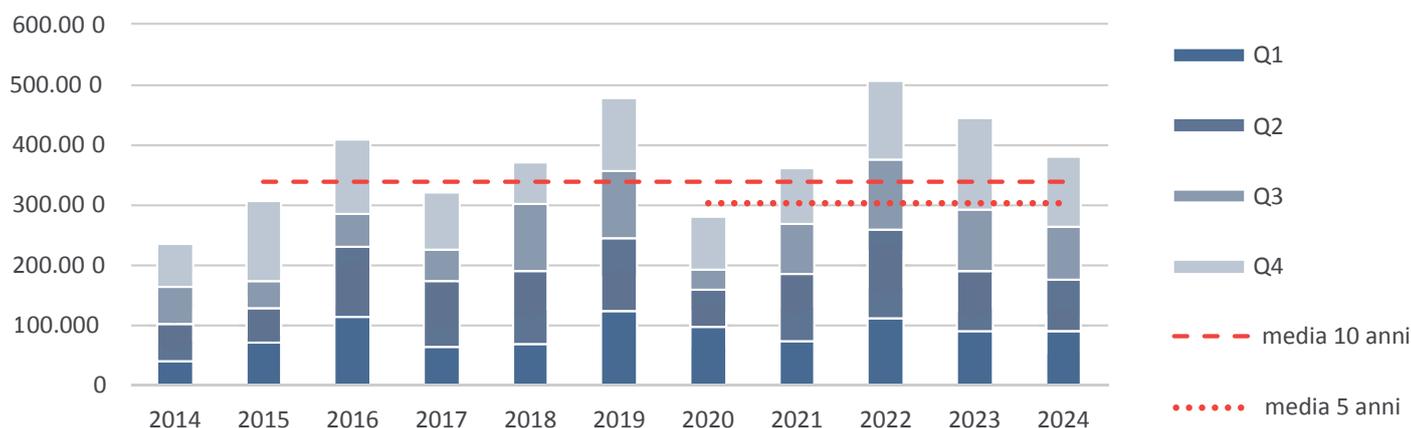
Take up per classe dimensionale



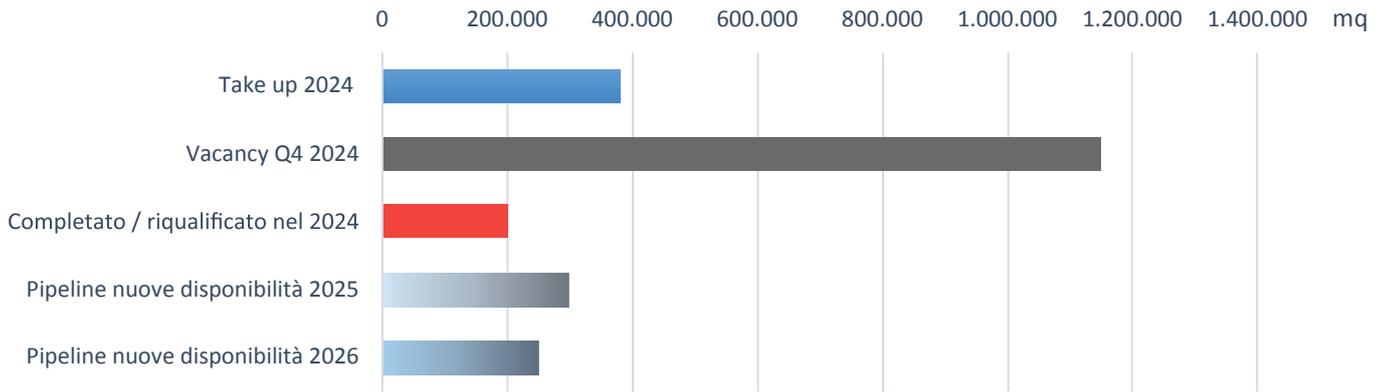
Tipologia di assorbimento (mq)



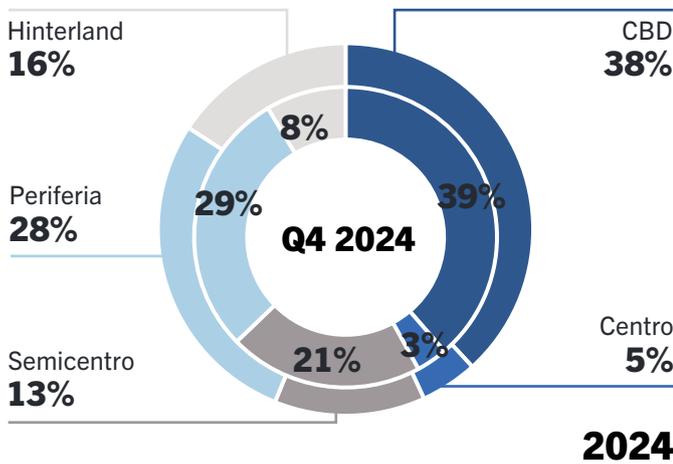
Andamento dei take up per periodo



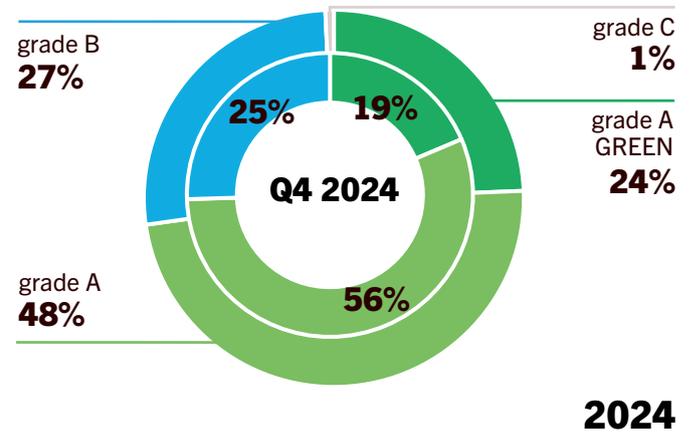
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



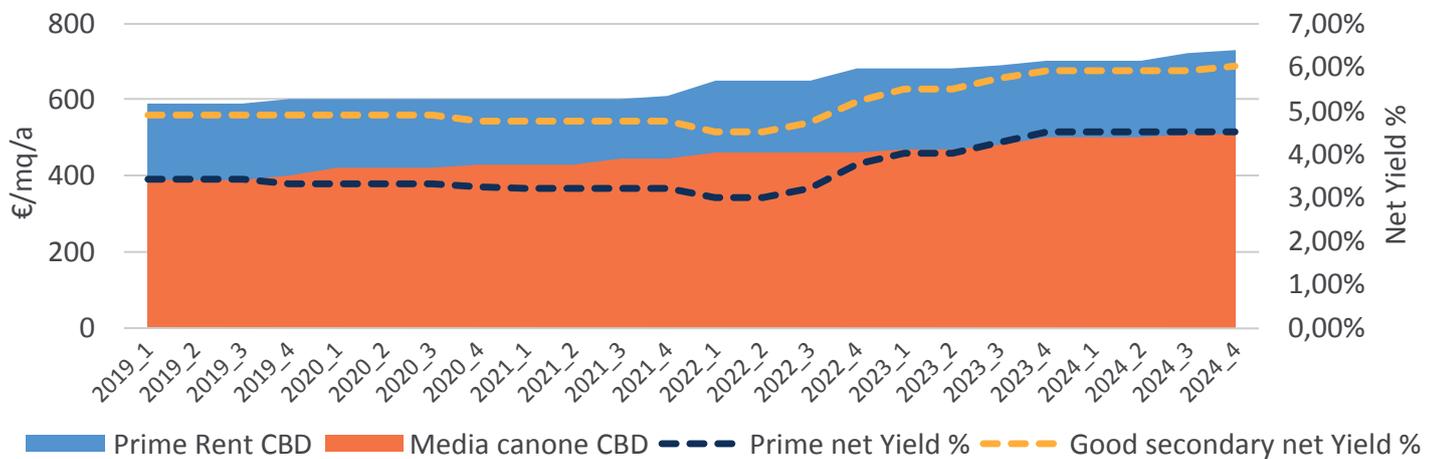
Andamento dei take up per sottomercato



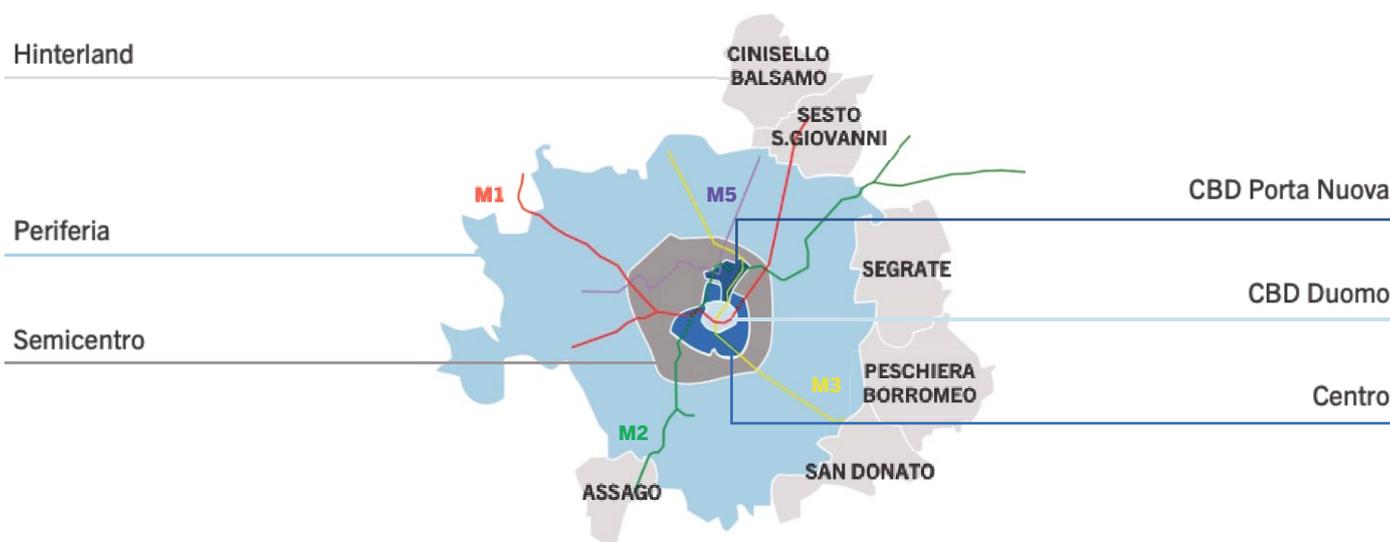
Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni *prime* per sottomercato

	Q4 2024	Q4 2023
CBD Duomo	730	690
CBD Porta Nuova	700	620
Centro	600	560
Semicentro	450	440
Periferia	350	330
Hinterland	240	220

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

www.ipi-spa.com