

Q3 2025



Milano Mercato **Uffici**



Mercato Direzionale di Milano:

Andamento del *leasing office* tra
livelli di assorbimento stabili
ed evoluzione qualitativa della domanda

Nei primi nove mesi del 2025 il mercato direzionale milanese ha mantenuto **livelli di attività complessivamente stabili**, confermandosi il principale hub occupazionale nazionale con un **take-up** pari a circa **275.000 mq**, in linea con la media degli ultimi anni.

La domanda si è mostrata dinamica ma sempre più selettiva, orientata a una razionalizzazione delle superfici e a modelli organizzativi più efficienti: oltre il 70% delle transazioni ha riguardato spazi inferiori ai 1.000 mq, evidenziando un progressivo ridimensionamento delle metrature medie richieste.

L'**assorbimento** continua a concentrarsi su immobili di elevata qualità: circa il 78% dei volumi ha interessato spazi **Grade A e A+**, a conferma della crescente centralità di edifici moderni, sostenibili e coerenti con gli **standard ESG**. La limitata disponibilità di tale prodotto nelle aree centrali rappresenta il principale fattore di contenimento dei volumi complessivi, determinando al contempo una crescente divaricazione tra **stock prime** e secondario.

Il **vacancy rate** si mantiene su livelli fisiologici (circa 9,50%), ma con disponibilità molto ridotta per gli immobili core, che continuano a sostenere i valori locativi prime, attestati nel **CBD Duomo** intorno ai **750 €/mq/anno**.

L'attività locativa resta prevalentemente concentrata nei distretti centrali – in particolare Duomo e Porta Nuova, che nei primi tre trimestri hanno assorbito oltre 110.000 mq – mentre si osserva una progressiva estensione della domanda verso ambiti semicentrali e periferici ben infrastrutturati, nonché un rinnovato interesse per l'**hinterland**.

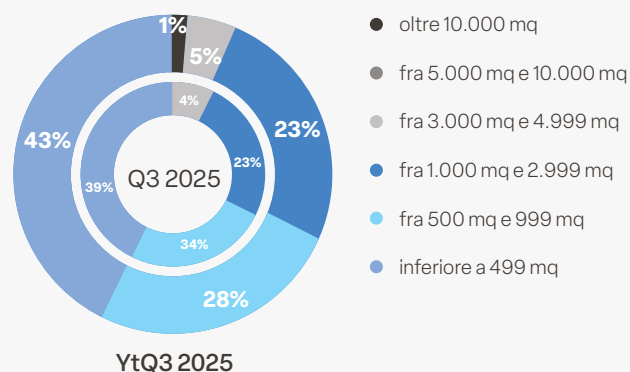
Nel complesso, il mercato **leasing** uffici di Milano chiude il trimestre in una fase di consolidamento: domanda stabile, forte polarizzazione qualitativa e pressione competitiva sugli **asset prime**, con prospettive di graduale riequilibrio legate all'ingresso della nuova **pipeline** prevista nei prossimi anni.

Principali indicatori del mercato*

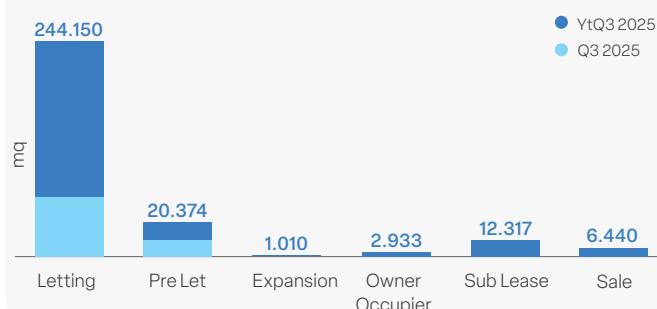
Take up Q3 2025 68.576 mq	Prime rent CBD 750 €/mq/anno
Take up YtQ3 2025 275.000 mq	Prime net Yield CBD 4,50%
Stock 1.150.000 mq	Numero operazioni Q3 2025 77
Vacancy rate 9,40%	Numero transazioni YtD Q3 2025 261

* Confronto con l'Q3 2024

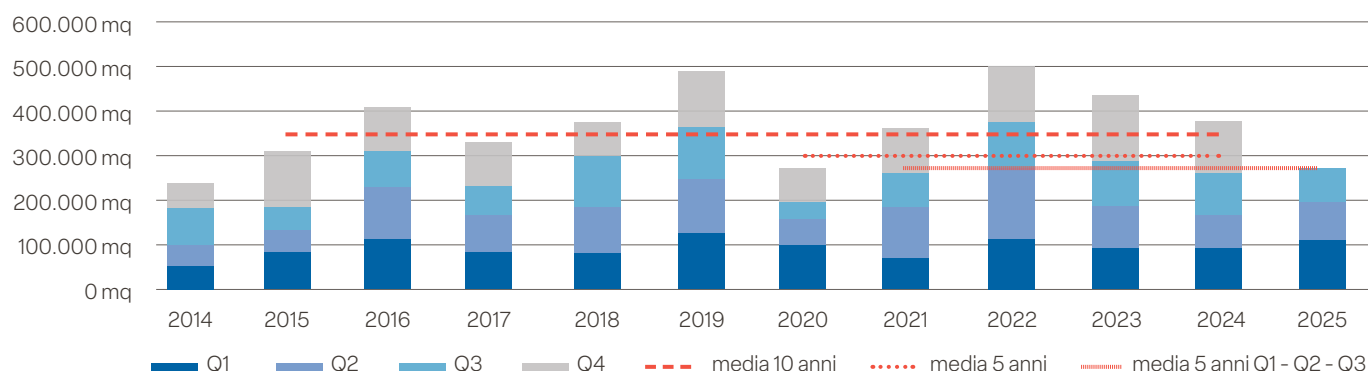
Take up per classe dimensionale



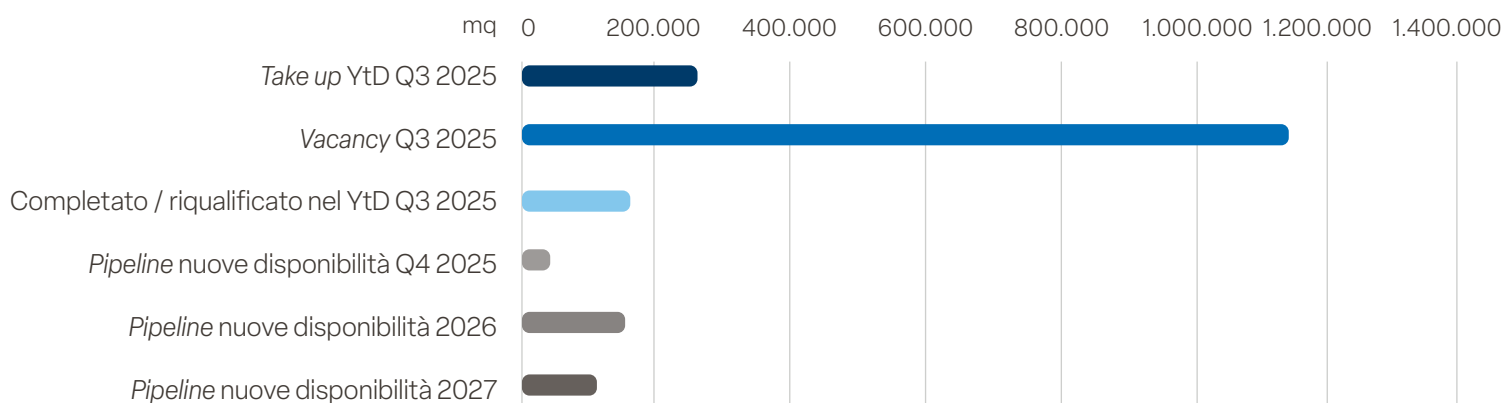
Tipologia di assorbimento



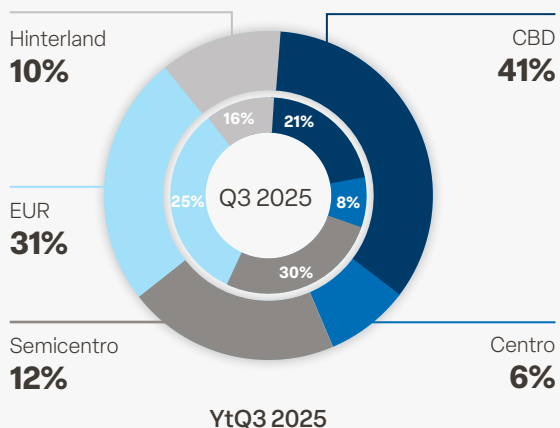
Andamento dei take up per periodo



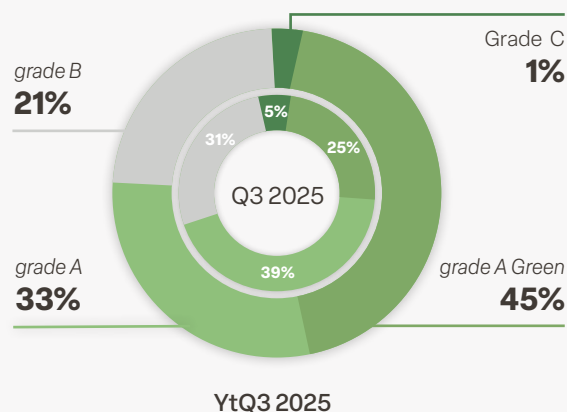
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Andamento dei take up per sottomercato

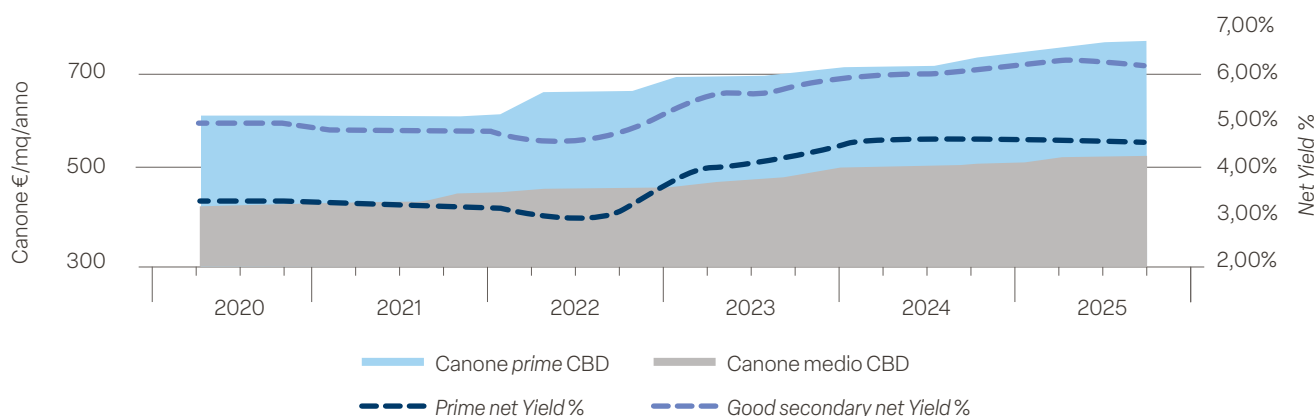


Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

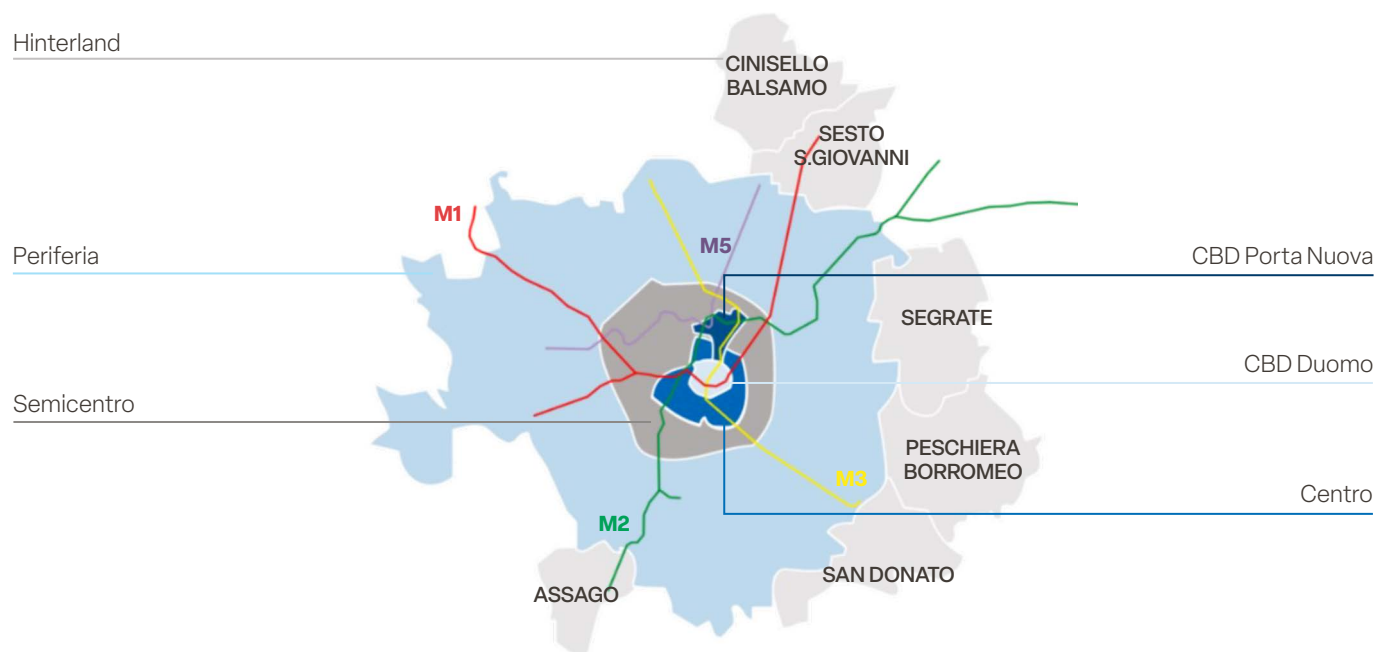


Nel corso dei primi 9 mesi del 2025 il **78%** dei volumi transati sono di *grade A* e *A green* pari a **214.100 mq**

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni prime per sottomercato

	Q3 2025	Q3 2024
CBD Duomo	750	720
CBD Porta Nuova	720	700
Centro	610	600
Semicentro	480	450
Periferia	350	350
Hinterland	250	230

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

ipi-spa.com