



JLL: il mercato dell'office leasing chiude il 2024 con quasi 540.000 mq di take-up tra Milano e Roma.

I canoni prime raggiungono i 730 euro/mq a Milano e i 550 euro/mq a Roma

Milano, 16 gennaio 2025 – Il 2024 chiude con un mercato dell'office leasing dinamico che registra quasi 540.000 mq di take-up, di cui circa il 70% a Milano e il 30% a Roma. Questo è quanto emerge dalla recente analisi di JLL, società leader mondiale nei servizi professionali e nella gestione degli investimenti per il settore immobiliare.

Il mercato di Milano

Il mercato di Milano ha raggiunto circa 370.000 mq di take-up (oltre a 17.000 mq di sublocazioni), con una netta prevalenza di superfici grado A, che hanno rappresentato quasi il 70% dell'assorbimento.

Sebbene il risultato complessivo in termini di superficie sia inferiore rispetto al 2023, il mercato milanese continua a presentare basi solide, come confermato dall'attenzione posta sulla qualità degli immobili dal punto di vista degli occupier. Tuttavia, attualmente si registra una carenza di offerta di immobili di grado A, in particolare nelle aree centrali, con conseguente disallineamento tra domanda e offerta.

Questo è confermato anche dalle dinamiche in termini di vacancy rate: se la media al Q4 si è attestata intorno all'8,3%, per gli immobili di grado A si riduce al 2,5%; nello stesso tempo il prime rent CBD cresce a 730 euro al metro quadro/anno nel CBD Duomo e a 700 nel CBD porta Nuova.

La crescita dei canoni nelle zone centrali, caratterizzate da un'elevata domanda, trova conferma anche nella dinamica del take-up: quasi la metà dei metri quadri assorbiti nel 2024 si è concentrata infatti nelle aree centrali della città. Nello specifico, nel CBD di Porta Nuova per il 20% del take-up e nel CBD Duomo e Centro storico per il 22%.

Banking & Finance, Servizi e Manufacturing si confermano i tre settori core in cui operano gli occupier ma nel 2024 si denota, inoltre, una crescita dell'incidenza di settori alternativi quali Education, Social e Health. In particolare, nell'ambito del settore Education, oltre alle superfici ad uso ufficio indicate, si segnalano anche operazioni relative a uffici locati con successivo cambio di destinazione d'uso, che contempla quello prettamente scolastico, mostrando una ulteriore tendenza che sta interessando il settore.

Il mercato di Roma

Nel 2024, il mercato romano ha registrato quasi 168.000 metri quadrati di take-up, con un secondo semestre più attivo (circa 100.000 mq), rispetto alla prima parte dell'anno.

Nel confronto anno su anno, il take-up totale risente ancora delle due grandi transazioni avvenute nel primo semestre 2023, che hanno interessato la zona dell'EUR e del Centro, pur avendo una dinamica sostanzialmente in linea con la media quinquennale.

Nel quarto trimestre del 2024, il vacancy rate è rimasto sotto il 7% (con un 1,5% per gli immobili di grado A), mentre i canoni per gli immobili prime sono aumentati a 550 euro al metro quadro all'anno. Va evidenziato, per quanto riguarda la posizione, che metà delle transazioni del trimestre ha riguardato spazi situati nelle zone centrali, con due operazioni di particolare rilievo (un pre-let e una owner occupation) nel CBD, entrambe realizzate da realtà del settore pubblico.

Stefania Campagna, Head of Markets di JLL Italia, commenta: *"L'andamento del mercato uffici nel 2024 conferma una domanda solida, caratterizzata da operazioni di dimensioni medio-piccole e da una costante ricerca di qualità da parte degli occupier. Il lieve calo del take-up è principalmente ascrivibile a una carenza di prodotto Grade A, soprattutto nelle location prime, piuttosto che a una flessione della domanda. La scarsità di offerta di alta qualità ha esercitato una pressione al rialzo sui canoni prime, come evidenziato dall'incremento registrato sia a Milano che a Roma. I fondamentali del mercato rimangono robusti, con una domanda che si mantiene vivace, ma che si scontra con una limitata disponibilità di spazi che soddisfino gli elevati standard richiesti dagli occupier."*

About JLL

Da oltre 200 anni, JLL (NYSE: JLL), leader mondiale nei servizi professionali e nella gestione degli investimenti per il settore immobiliare, aiuta i propri clienti ad acquisire, locare, costruire, gestire e sviluppare un'ampia gamma di proprietà commerciali, industriali, alberghiere, residenziali e retail. Società Fortune 500 con un fatturato annuo di 20,8 miliardi di dollari, JLL è attiva in più di 80 paesi del mondo, con oltre 106.000 dipendenti che combinano un approccio globale a una profonda conoscenza del mercato locale. Guidati dal nostro obiettivo di re-immaginare il futuro del real estate per un mondo migliore, aiutiamo i nostri clienti, le persone e le comunità a seguire un percorso di sviluppo più innovativo: SEE A BRIGHTER WAYSM. JLL è il nome del brand e un marchio registrato di Jones Lang LaSalle Incorporated. Per ulteriori informazioni, visitare il sito www.jll.com

Contatti:

Barabino & Partners

Claudio Cosetti

c.cosetti@barabino.it

335 7491683

Carlotta Bernardi

c.bernardi@barabino.it

333 9477814