



COMUNICATO STAMPA

JLL: nel Q1 2025 il mercato dell'office leasing ha registrato quasi 130.000 mq di take-up tra Milano e Roma.

Canoni prime a 740 euro/mq a Milano e a 550 euro/mq a Roma.

Milano, 11 aprile 2025 – Secondo le analisi di JLL, leader mondiale nei servizi professionali e nella gestione degli investimenti per il settore immobiliare, nel Q1 2025 il mercato dell'office leasing ha registrato circa 130.000 mq di take-up, di cui circa 107.000 mq a Milano e 24.000 mq a Roma.

Il mercato di Milano

Il mercato di Milano ha totalizzato un take-up di circa 107.000 mq (oltre a 3.000 mq di sublocazioni), con una significativa prevalenza di superfici grado A, che hanno rappresentato circa l'80% dell'assorbimento. Il mercato milanese mostra solidi fondamentali, confermati da un risultato in crescita di circa il 20% rispetto al 2024 e sostanzialmente in linea con il record di assorbimento registrato nel 2022.

Lato occupier, si conferma un focus sulla qualità e la centralità degli immobili. Questo aspetto emerge in modo significativo nel trimestre, con oltre il 50% della superficie assorbita nelle zone del Centro e CBD. In particolare, nel CBD Porta Nuova si è registrata una crescita del take-up determinata da due transazioni rilevanti che insieme hanno costituito oltre 20.000 mq.

Le dinamiche del vacancy rate e dei canoni confermano la preferenza per superfici di grado A, a fronte di una limitata offerta, soprattutto nelle zone centrali. Mentre il vacancy rate medio al Q1 2025 si è attestato intorno al 9%, per gli immobili di grado A si è ridotto al 3% circa. Allo stesso tempo, il prime rent ha raggiunto i 740 euro/mq/anno nel CBD Duomo e 720 euro/mq/anno nel CBD Porta Nuova.

A livello settoriale, i servizi rimangono tra gli ambiti principali, con particolare riferimento a studi legali e Banking & Finance, mentre si è ridotta la quota relativa dell'assorbimento da parte di società del settore manifatturiero.

Il mercato di Roma

Nel Q1 2025, il mercato romano ha registrato circa 24.000 metri quadrati di take-up. Considerando anche le superfici che saranno destinate al settore educativo, il take-up complessivo ha raggiunto circa 30.000 mq, un valore in linea con quello dello stesso periodo del 2024. Il trimestre è stato caratterizzato prevalentemente da operazioni medio piccole, con oltre il 60% delle transazioni inferiori ai 1.000 mq. In termini di location, spicca la zona EUR, in cui si è concentrata la metà del take-up, che si conferma tra le aree di maggiore interesse insieme al CBD e al Centro. Tuttavia, la domanda di superfici di qualità si scontra con una carenza di offerta adeguata, soprattutto in Centro, limitando un assorbimento che potrebbe essere sostanzialmente superiore.

Il vacancy rate al Q1 2025 si è mantenuto al di sotto del 7% (1,6% per il grado A), mentre i canoni per immobili prime sono stabili a 550 euro mq/anno rispetto al Q4 2024, ma in crescita su base annua. È interessante notare un incremento relativo alle superfici assorbite con canoni superiori a 400 euro/mq/anno, che hanno rappresentato oltre il 10% delle superfici assorbite nel trimestre. La pipeline prevista per i prossimi anni appare promettente per il Centro e potrebbe contribuire a colmare il divario tra domanda e offerta, inoltre, trattandosi di un'offerta estremamente qualificata, potrebbe stimolare l'assorbimento nella zona e un'ulteriore crescita dei canoni.

Stefania Campagna, Head of Leasing Advisory di JLL Italia, commenta: *"Il primo trimestre del 2025 evidenzia un mercato dell'office leasing resiliente, con una solida domanda per spazi di qualità sia a Milano che a Roma. Milano registra una crescita significativa del take-up rispetto all'anno precedente, che si concentra nelle aree centrali e nel CBD, con canoni prime in aumento data la scarsità di offerta di prodotto*

di Grado A. Roma, nonostante un mercato caratterizzato da operazioni di dimensioni più contenute, mantiene un interesse costante per le zone del Centro e dell'EUR. La pipeline di sviluppi prevista potrebbe alleviare la pressione sulla domanda di spazi di qualità nel centro di Roma nei prossimi anni."

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 20,9 miliardi di dollari, JLL è attiva in più di 80 paesi del mondo, con oltre 103.000 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