



COMUNICATO STAMPA

JLL: nel primo semestre 2025 il mercato dell'office leasing ha registrato quasi 240.000 mq di take-up tra Milano e Roma.

Canoni prime a 740 euro/mq a Milano e a 560 euro/mq a Roma

Milano, 11 luglio 2025 – Secondo le analisi di JLL, leader mondiale nei servizi professionali e nella gestione degli investimenti per il settore immobiliare, nel primo semestre 2025 il mercato dell'office leasing ha registrato circa 240.000 mq di take-up, di cui circa 200.000 mq a Milano e 40.000 mq a Roma.

Il mercato di Milano

Il mercato di Milano nel primo semestre 2025 ha totalizzato un take-up di circa 200.000 mq (oltre a circa 10.000 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 del 18% circa rispetto al 2024.

Lato occupier, si conferma un focus sulla qualità e la centralità degli immobili. Questo aspetto emerge in modo significativo nei primi sei mesi dell'anno, con circa il 50% della superficie assorbita nelle zone del Centro e CBD. In particolare, si segnala un crescente dinamismo nel CBD Porta Nuova dove si sono registrate le tre transazioni più grandi per metratura del periodo considerato, che insieme cubano circa 30.000 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 Q2 2025 si è attestato intorno al 9%, per gli immobili di grado A rimante 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, pur rimanendo al secondo posto in termini di peso sul totale.

Il mercato di Roma

Nel primo semestre 2025, il mercato romano ha registrato circa 40.000 metri quadrati di take-up, di cui circa la metà di grado A. Il semestre è stato caratterizzato prevalentemente da operazioni medio piccole, per circa il 70% 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 Q2 2025 si è mantenuto al di sotto del 7% (1,6% per il grado A), mentre i canoni per immobili prime sono saliti a 560 euro mq/anno. È interessante notare un incremento relativo alle superfici assorbite con canoni uguali o superiori a 400 euro/mq/anno, che hanno rappresentato circa il 13% delle superfici assorbite nel semestre. 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 semestre 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 a livello annuale, 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