



## COMUNICATO STAMPA

**JLL: 530.000 mq di take-up nell'office leasing tra Milano e Roma nel 2025.**

**Canoni prime a 800 euro/mq a Milano e a 610 euro/mq a Roma.**

*Milano, 15 gennaio 2026* – Secondo le analisi di JLL, leader mondiale nei servizi professionali e nella gestione degli investimenti per il settore immobiliare, nel corso del 2025 il mercato dell'office leasing nelle città di Milano e Roma ha registrato complessivamente circa **530.000 mq di take-up**, di cui **circa 395.000 mq a Milano e 135.000 mq a Roma**, confermando una domanda solida ma sempre più selettiva e orientata verso immobili di elevata qualità.

### Il mercato di Milano

Il mercato di Milano ha chiuso il 2025 con **circa 395.000 mq di take-up**, a cui si aggiungono **circa 13.000 mq di sublocazioni**. Questa performance segna una crescita complessiva di circa **+5% rispetto al 2024** e un assorbimento che si posiziona al di sopra della media degli ultimi cinque anni.

Il **quarto trimestre** si è confermato il più dinamico dell'anno, con **circa 125.000 mq assorbiti**, in crescita del **17% rispetto allo stesso periodo del 2024**. L'elemento strutturale che caratterizza il mercato rimane la **forte pressione della domanda su un'offerta limitata di prodotto di grado A**, che ha rappresentato **circa il 75% dell'assorbimento totale**. A guidare questa dinamica è proprio la selettività degli occupier, che continuano a privilegiare **qualità, sostenibilità e posizionamento**, determinando una competizione crescente per le superfici migliori.

A fronte di una **scarsità strutturale di offerta prime**, questa pressione della domanda continua a riflettersi sia su livelli di vacancy di grado A particolarmente contenuti, sia su un ulteriore incremento dei canoni

Mentre il vacancy rate medio di Milano si attesta al 9% nel **Q4 2025**, questo dato si riduce drasticamente a **circa il 3% per gli immobili di grado A**. In questo contesto, i **canoni prime** continuano a crescere, raggiungendo **800 euro/mq/anno nel CBD Duomo e 780 euro/mq/anno nel CBD Porta Nuova**.

La geografia del mercato si conferma polarizzata, con **circa il 40% del take-up complessivo** che si concentra nelle aree del **Centro e dei CBD**. Il **CBD Porta Nuova** si distingue come una delle zone più attive del mercato, ospitando la transazione di maggiori dimensioni dell'anno e rappresentando **circa il 20% dell'assorbimento totale**.

Parallelamente, si rafforza il ruolo delle **aree semicentrali**, che intercettano **circa il 20% delle superfici assorbite**, in crescita rispetto al **15% del 2024**. **CityLife** e **Scalo Porta Romana** si confermano zone dinamiche grazie a operazioni di dimensioni rilevanti e a un progressivo riposizionamento qualitativo dell'offerta. L'interesse crescente si riflette sui livelli dei canoni **prime**, saliti a **620 euro/mq/anno a CityLife e 470 euro/mq/anno a Scalo Porta Romana**.

Sul fronte della domanda, il mercato è trainato principalmente dal comparto **Servizi**, con una presenza significativa di **studi legali** e operatori **Banking & Finance**, affiancati da aziende **manifatturiere** e del settore **IT**, che è stato particolarmente vivace nell'ultimo trimestre dell'anno.

### Il mercato di Roma

Nel 2025 il mercato direzionale di Roma ha registrato **circa 135.000 mq di take-up**, con una netta prevalenza di superfici di **grado A**, che hanno rappresentato **circa il 65% dell'assorbimento totale**. Il dato conferma una domanda focalizzata su immobili di qualità, in un contesto caratterizzato da una **limitata disponibilità di prodotto prime**.

A livello geografico, il take-up risulta fortemente concentrato nell'area **EUR**. In particolare, il **Core EUR** da solo rappresenta **oltre il 50% dell'assorbimento complessivo**, con l'intera macroarea EUR raggiunge **circa il 70% del totale**. Un contributo significativo proviene da **tre operazioni singole superiori ai 10.000 mq**, tra cui una **owner occupier** e una **pre-let di circa 30.000 mq**, che

complessivamente incidono per **circa il 45% del take-up annuale**. La restante parte della domanda si concentra prevalentemente su operazioni di dimensioni inferiori ai **1.000 mq**.

Dal punto di vista settoriale, nel periodo considerato si distinguono i comparti **IT, Manufacturing, Servizi** e la **Pubblica Amministrazione**, che rimane un pilastro della domanda di spazi direzionali nella Capitale.

Nonostante la forte attrattività, il **Centro e il CBD** vedono il loro potenziale frenato da una cronica **scarsità di offerta qualificata**. Questo ha contribuito a un rallentamento complessivo nel corso del 2025, nonostante i buoni risultati del **terzo trimestre**, che con **circa 50.000 mq assorbiti** ha registrato una crescita di **circa il 20% rispetto allo stesso periodo del 2024**.

Al **Q4 2025**, il **vacancy rate** rimane **inferiore al 7%** (appena **1,6% per il grado A**), mentre i **canoni prime** hanno raggiunto **610 euro/mq/anno**.

**Stefania Campagna, Head of Leasing Advisory di JLL Italia**, commenta: *“Il 2025 conferma la maturità e la resilienza del mercato dell’office leasing italiano, sostenuto da una domanda solida ma sempre più selettiva, fortemente orientata verso spazi di alta qualità. Milano evidenzia una chiara evoluzione verso un modello sempre più policentrico: accanto alla tenuta delle aree core, si consolida il ruolo di geografie semicentrali strategiche come CityLife e Scalo Porta Romana, mentre continuano a emergere opportunità interessanti in distretti già strutturati o in forte trasformazione, come Bicocca e l’asse orientale Segrate–Linate. Roma, d’altra parte, mostra dinamiche di rilievo concentrate sull’EUR, mentre il potenziale di crescita rimane significativo ma condizionato dalla limitata disponibilità di offerta qualificata nel Centro e nel CBD. In entrambi i mercati, l’arrivo di nuova offerta di grado A nelle aree centrali rappresenterebbe un importante catalizzatore per i volumi, capace di liberare una domanda oggi in parte insoddisfatta.”*

## **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 WAY<sup>SM</sup>. JLL è il nome del brand e un marchio registrato di Jones Lang LaSalle Incorporated. Per ulteriori informazioni, visitare il sito [www.jll.com](http://www.jll.com)

**Contatti:** **Barabino & Partners**  
Claudio Cosetti  
[c.cosetti@barabino.it](mailto:c.cosetti@barabino.it)  
335 7491683  
Carlotta Bernardi  
[c.bernardi@barabino.it](mailto:c.bernardi@barabino.it)  
333 9477814