



H1 2025

OFFICE SNAPSHOT

MILANO
ROMA

gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

PTRIGEST
ADVISORY & VALUATION

gabetti



INDICE

1. OFFICE MARKET - MILANO
2. OFFICE MARKET - ROMA

3

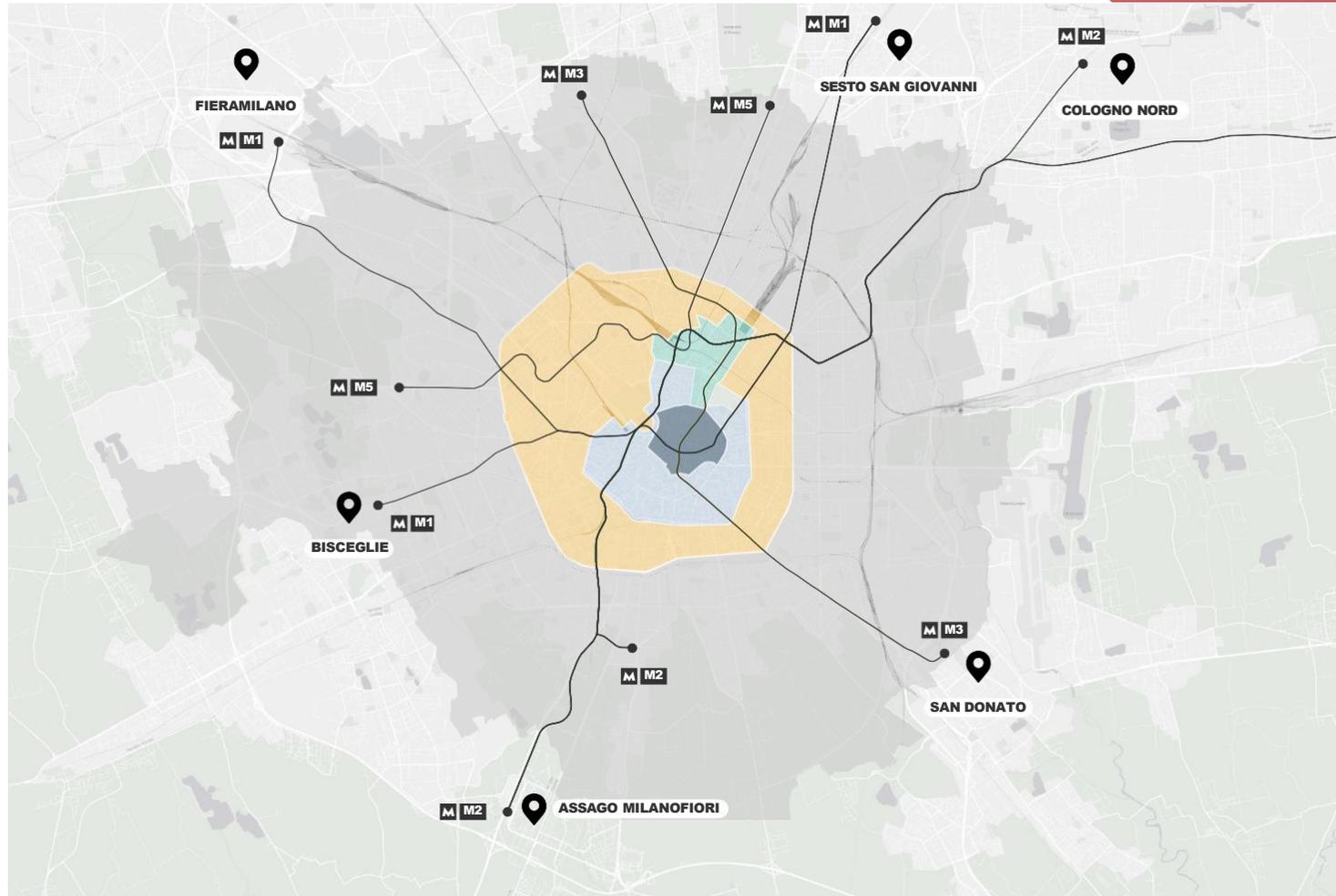
10

The image features a panoramic view of the Milano skyline at sunset. The sky is a gradient of warm colors from light yellow to soft orange. A large, dark red geometric shape, resembling a triangle or a stylized '1', is overlaid on the right side of the image. The number '01' is written in large, white, sans-serif font within this red shape. The city buildings below are silhouetted against the bright sky, with some lights beginning to glow.

OFFICE MARKET
MILANO

01

OFFICE MARKET - MILANO



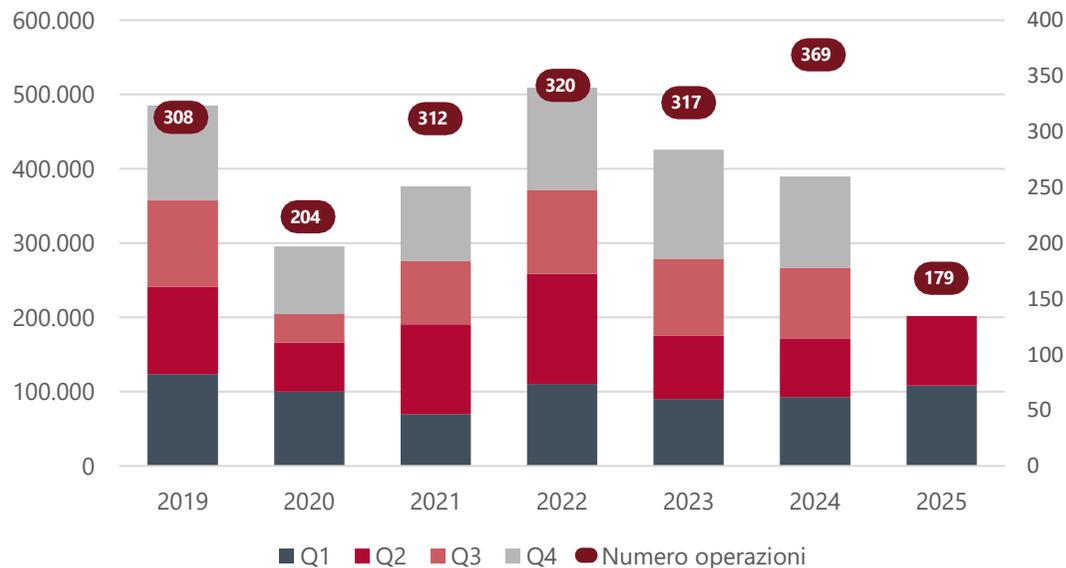
- Hinterland
- CBD
- Porta Nuova B. D.
- Periferia
- Semicentro
- Centro

OFFICE MARKET - MILANO TAKE UP 2019 – H1 2025

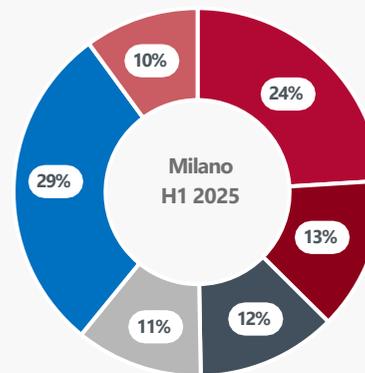
Il take up dell'H1 2025 è stato pari a **201.738** mq (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), in **aumento** del **17,4%** rispetto allo stesso periodo del 2024. Nel periodo analizzato (2019 – H1 2025), si nota come invece il numero di transazioni abbia raggiunto il valore più alto nel 2024 (369 transazioni), segnale che i tenant sono alla ricerca di spazi più ridotti. Nei primi sei mesi del 2025, sono state registrate **179** operazioni, nel primo semestre 2024 le transazioni erano state 162.

Take up uffici Milano suddiviso per trimestre

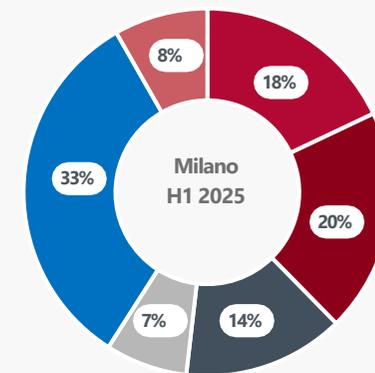
2019 - H1 2025



Immobili locati per zona



Superficie locata per zona



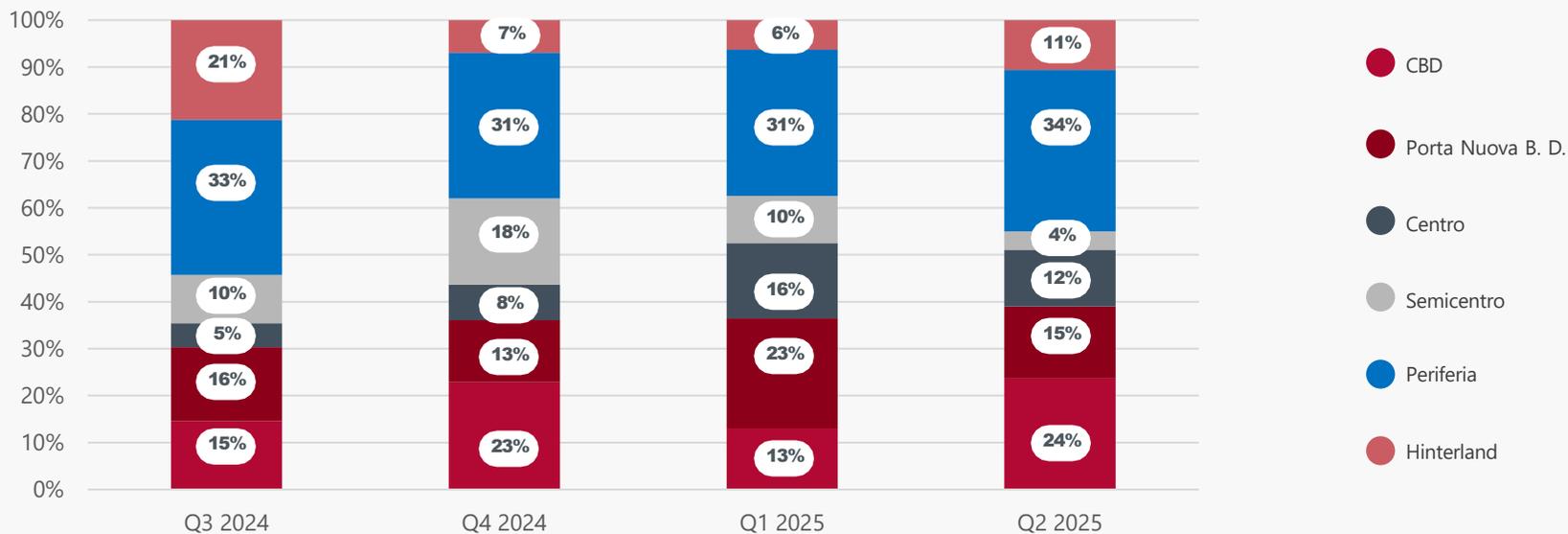
- CBD
- Porta Nuova B. D.
- Centro
- Semicentro
- Periferia
- Hinterland

TAKE UP PER MACROZONA E TRIMESTRE

Tenendo in considerazione gli ultimi quattro trimestri, si osserva come il maggior numero di transazioni si avvenuto nelle zone CBD, Centro, PNBD e periferia. Date le dimensioni limitate della città di Milano rispetto alle capitali europee, si evidenzia una scelta precisa dei tenant di rimanere nelle zone centrali, che assimilano concettualmente le tre aree.

Ripartizione del take-up per Macrozona, Milano

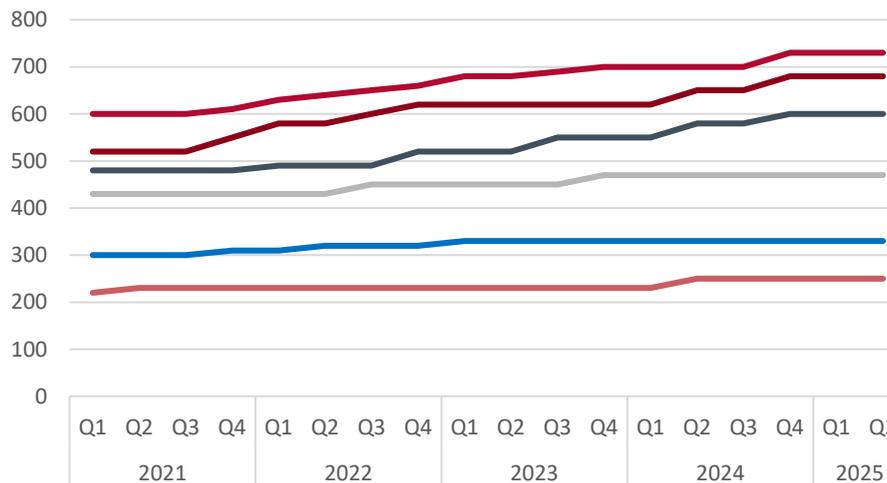
Q3 2024 – Q2 2025



OFFICE MARKET - MILANO

PRIME RENT E PRIME YIELD 2021 – Q2 2025

Andamento Prime rent (€/mq/a) per zone



— CBD — PN BD — Centro
— Semicentro — Periferia
— Hinterland

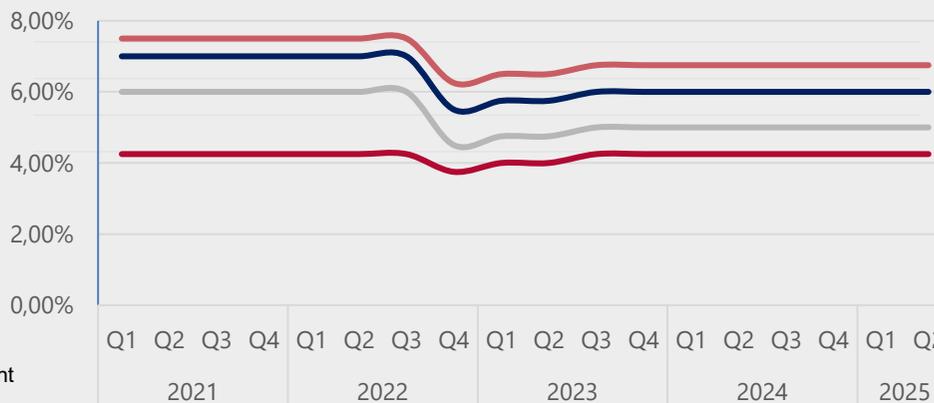
Il prime rent registrato al Q2 2025 è di 730€/mq/anno, stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

I canoni prime ripartiti per zona sono frutto dell'analisi di contratti di locazione e dell'esperienza dei consulenti Gabetti. Si precisa che i canoni prime potrebbero essere suscettibili di variazioni al ribasso, in considerazione di eventuali incentivi (es. free rent, step-up ecc.).

RENT €/MQ/A – Q2 2025

MILANO	AVERAGE RENT	PRIME RENT	Q2/Q1 2025
CBD	610	730	—
PN BD	560	680	—
Centro	500	600	—
Semicentro	370	470	—
Periferia	260	330	—
Hinterland	190	250	—

Andamento Prime Yields (%) per zone



YIELDS (%) – Q2 2025

MILANO	PRIME YIELD	Q2/Q1 2025
CBD-Centro	4,25%	—
Semicentro	5,00%	—
Periferia	6,00%	—
Hinterland	6,75%	—

I valori dei rendimenti prime (netti) rispetto al trimestre precedente risultano stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,25% circa.

— CBD-Centro — Periferia
— Semicentro — Hinterland

KEY INDICATOR H1 2025 - OFFICE MARKET MILANO

CBD



TAKE UP
36.244 mq

PRIME RENT
730 €/mq

PRIME YELD
4,25%

CENTRO



TAKE UP
28.650 mq

PRIME RENT
600 €/mq

PRIME YELD
4,25%

PNBD



TAKE UP
39.685 mq

PRIME RENT
680 €/mq

PRIME YELD
4,25%

SEMICENTRO

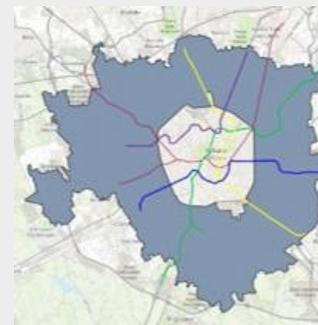


TAKE UP
14.552 mq

PRIME RENT
470 €/mq

PRIME YELD
5,00%

PERIFERIA

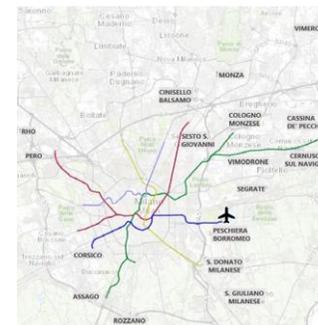


TAKE UP
65.962 mq

PRIME RENT
330 €/mq

PRIME YELD
6,00%

HINTERLAND



TAKE UP
16.645 mq

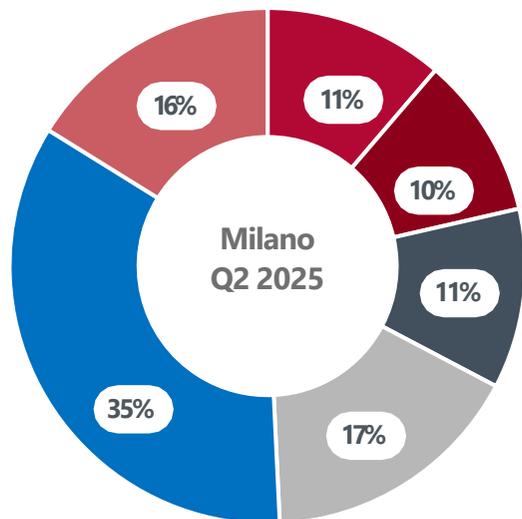
PRIME RENT
250 €/mq

PRIME YELD
6,75%

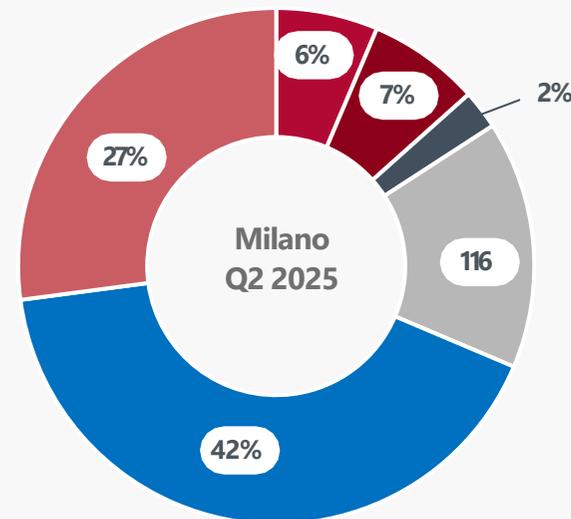
VACANCY OFFICE – MILANO | Q2 2025

Nell'ultimo trimestre, si osserva come la periferia sia stata la Macrozona con la maggiore disponibilità di unità (35%) e superficie (42%). Segue il Semicentro per le unità vacant (17%) e l'Hinterland con il 27% per la superficie disponibile

Unità Vacant per zona



Superficie Vacant per zona

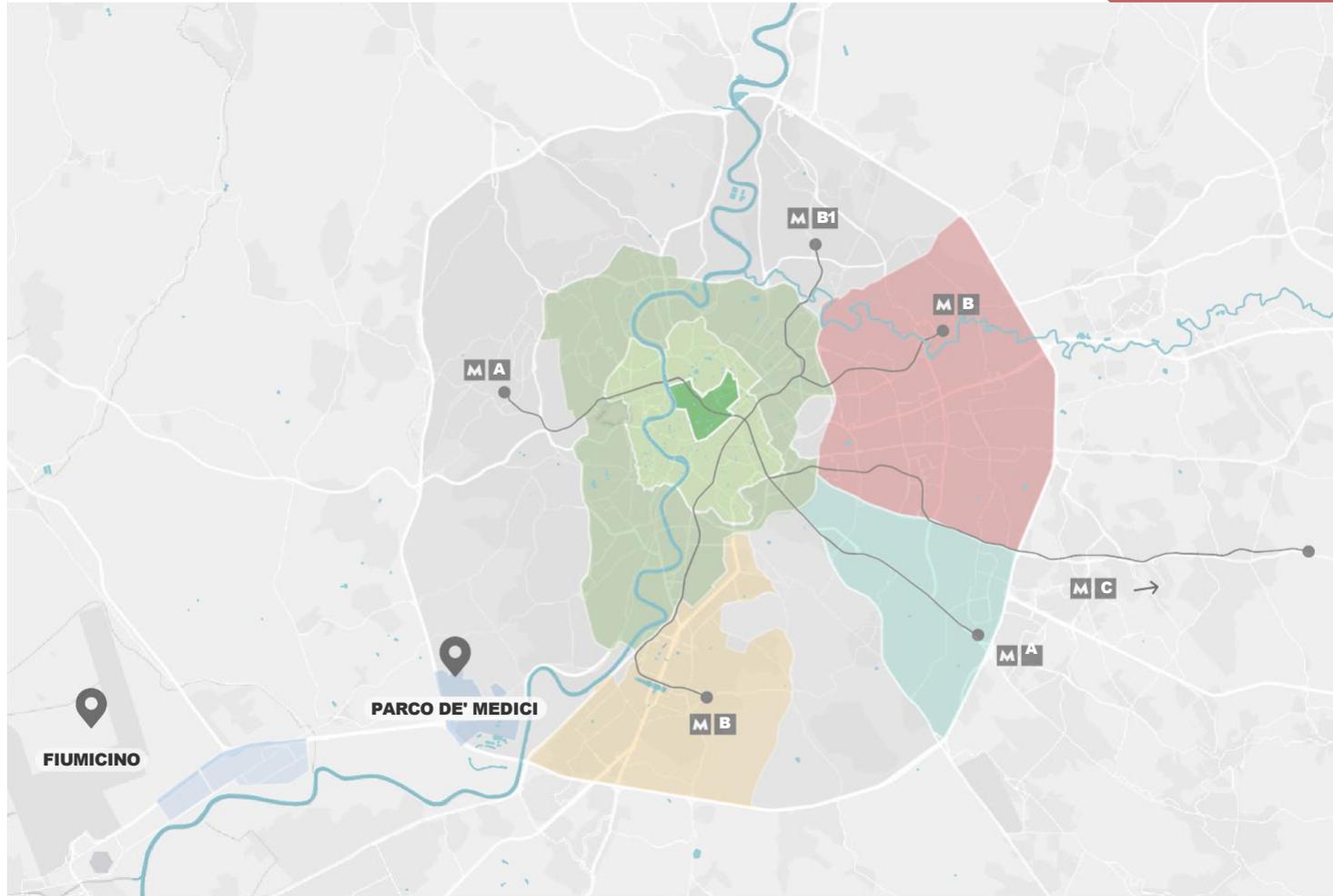




OFFICE MARKET
ROMA

02

OFFICE MARKET - ROMA



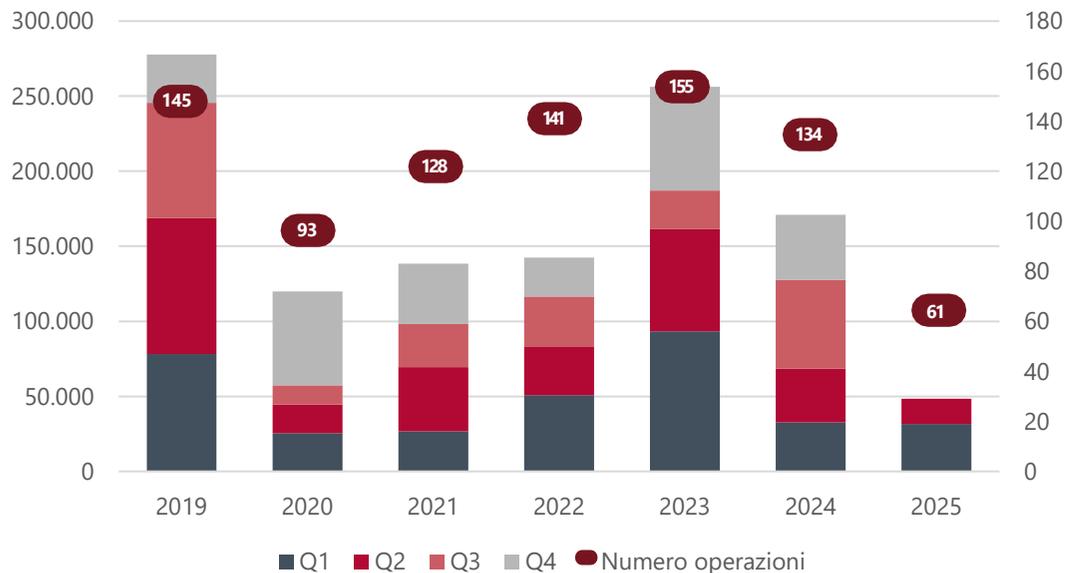
- EUR
- Periferia (comprendente East e South-East Inner G.R.A. ■ Asse Roma-Fiumicino)
- CBD
- Semicentro
- Centro

TAKE UP 2019 – H1 2025

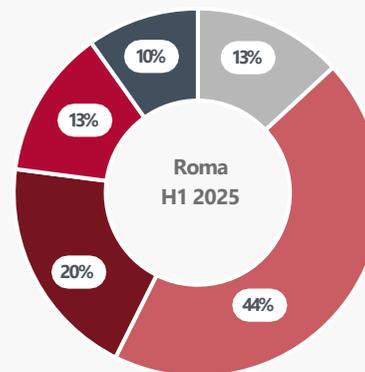
Il take up dell'H1 2025 è stato pari a **48.320** mq (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), in calo del 29% rispetto allo stesso periodo del 2024. Nel periodo analizzato (2019 – H1 2025), si nota come invece il numero di transazioni abbia raggiunto il valore più alto nel 2023 (155 transazioni). Nei primi sei mesi del 2025, sono state registrate **61** operazioni, nel primo semestre 2024 le transazioni erano state 73.

Take up uffici Roma suddiviso per trimestre

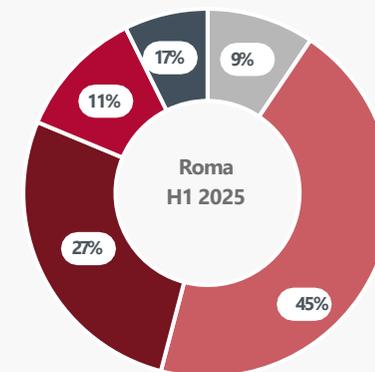
2019 - H1 2025



Immobili locati per zona



Superficie locata per zona



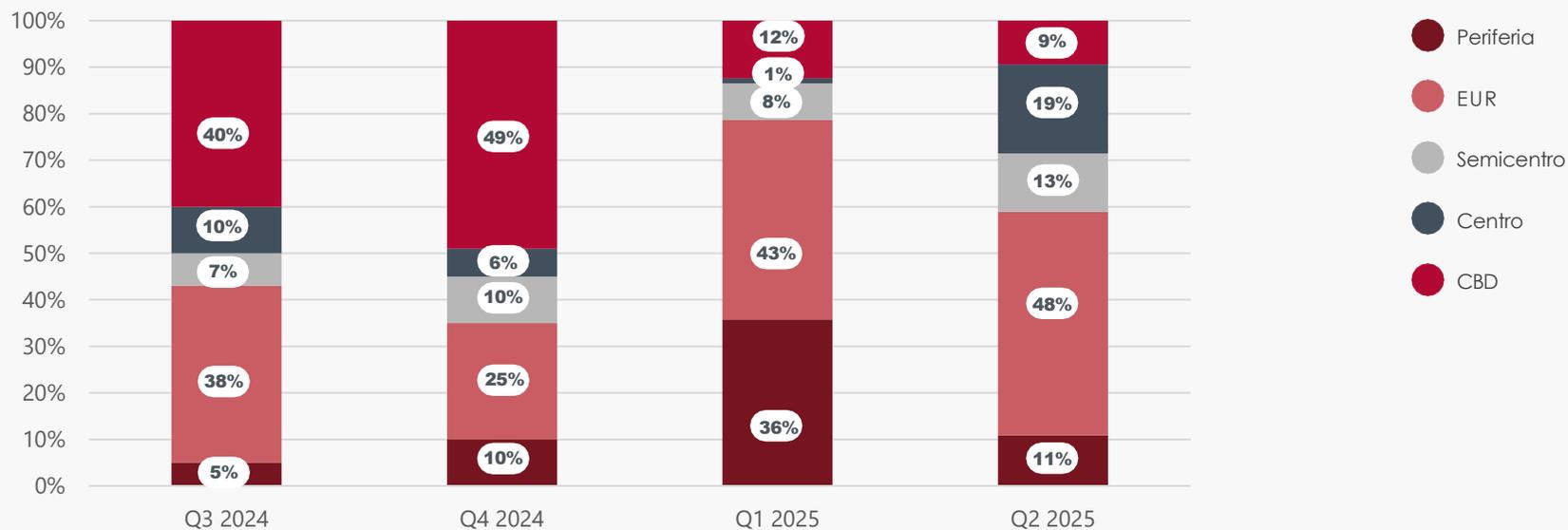
Semicentro
 EUR
 Periferia
 CBD
 Centro

TAKE UP PER MACROZONA E TRIMESTRE

Tenendo in considerazione gli ultimi quattro trimestri, si osserva come il CBD sia stata la Macrozona in cui si è registrato il maggior numero di operazioni.

Ripartizione del take-up per Macrozona, Roma

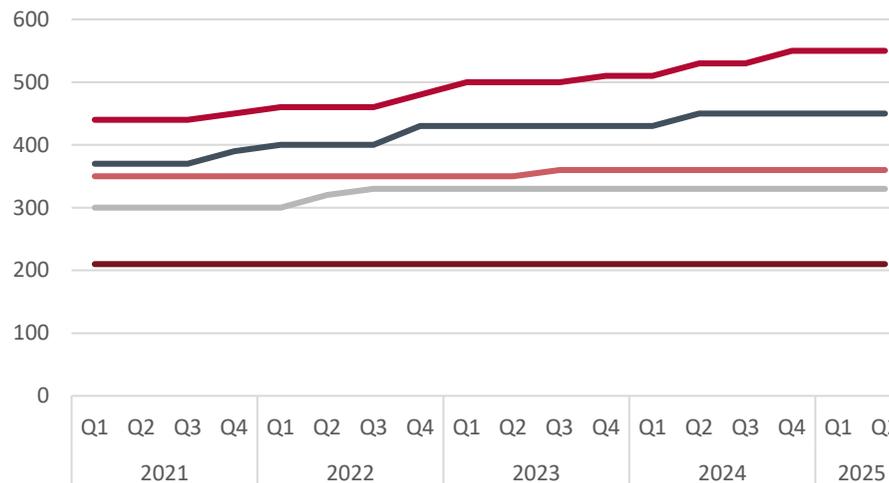
Q3 2024 - Q2 2025



OFFICE MARKET - ROMA

PRIME RENT E PRIME YIELD 2021 – Q2 2025

Andamento Prime rent (€/mq/a) per zone



— CBD — Centro storico
— Semicentro — EUR
— Periferia

Il prime rent registrato al Q2 2025 è di 550 €/mq/anno, stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

I canoni prime ripartiti per zona sono frutto dell'analisi di contratti di locazione e dell'esperienza dei consulenti Gabetti. Si precisa che i canoni prime potrebbero essere suscettibili di variazioni al ribasso, in considerazione di eventuali incentivi (es. free rent, step-up ecc.).

RENT €/MQ/A – Q2 2025

ROMA	AVERAGE RENT	PRIME RENT	Q2/Q1 2025
CBD	480	550	—
Centro	350	450	—
Semicentro	280	330	—
EUR	280	360	—
Periferia	150	210	—

Andamento Prime Yields (%) per zone



— CBD-Centro — Periferia
— Semicentro-EUR

YIELDS (%) – Q2 2025

ROMA	PRIME	Q2/Q1 2025
CBD-Centro	4,75%	—
Semicentro	6,25%	—
EUR	6,25%	—
Periferia	7,25%	—

Source: Patrigest Research & Data Intelligence Department

KEY INDICATOR H1 2025 - OFFICE MARKET ROMA

CBD

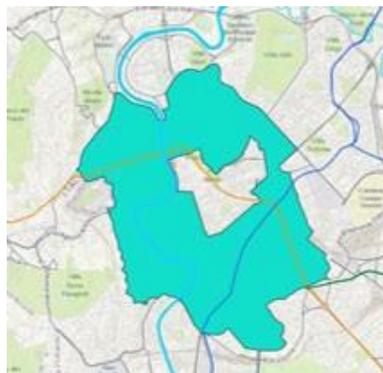


TAKE UP
5.501 mq

PRIME RENT
550€/mq

PRIME YELD
4,75%

CENTRO



TAKE UP
3.544 mq

PRIME RENT
450€/mq

PRIME YELD
4,75%

EUR

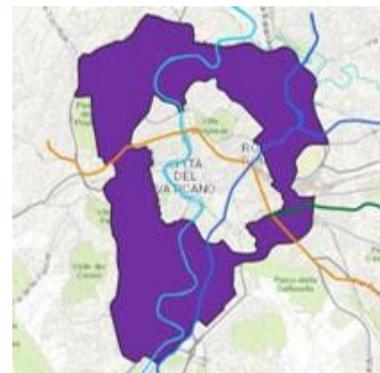


TAKE UP
21.569 mq

PRIME RENT
360€/mq

PRIME YELD
6,25%

SEMICENTRO



TAKE UP
4.564 mq

PRIME RENT
330€/mq

PRIME YELD
6,25%

PERIFERIA*



TAKE UP
13.142 mq

PRIME RENT
210€/mq

PRIME YELD
7,50%

**Sono inclusi l'East e South-East Inner GRA e l'Asse Roma-Fiumicino*

CHIEDICI DI PIU'



RESEARCH & DATA INTELLIGENCE

La divisione ha l'obiettivo di rafforzare l'analisi e l'interpretazione dei dati, sia proprietari che di fonti terze, a **supporto delle decisioni operative e strategiche** del Gruppo Gabetti e dei suoi stakeholder.

E' accessibile a enti, operatori e investitori tramite **formule on demand**, con servizi e analisi sull'**andamento dei mercati** e dei comparti di riferimento, personalizzabili in base alle esigenze del cliente.

L'**Osservatorio**, con **rilevazioni continue di dati e insight**, fornisce una lettura aggiornata del mercato, delle condizioni abitative, delle preferenze del pubblico e delle tendenze emergenti.

Research & Data Intelligence

research@patrigest.it



ADVISORY

Obiettivo è la valorizzazione. Fra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente ammissibili, e finanziariamente fattibili, Patrigest individua quelli potenzialmente in grado di conferire alla proprietà il **massimo valore**.

Valutare lo stato di salute di un portafoglio è fondamentale per decidere quali siano le migliori strategie di gestione, valorizzazione o vendita. Patrigest tramite un **check up** completo del patrimonio posseduto elabora un **action plan** per **massimizzarne il rendimento** nel tempo.

Una delle sfide chiave per gli operatori del Real Estate è individuare **usi alternativi** per gli asset in difficoltà. Patrigest propone una consulenza indipendente, informata e pratica sullo studio dei nuovi mercati e di qualsiasi tematica in ambito immobiliare.

Advisory & Valuation

info@patrigest.it



VALUATION

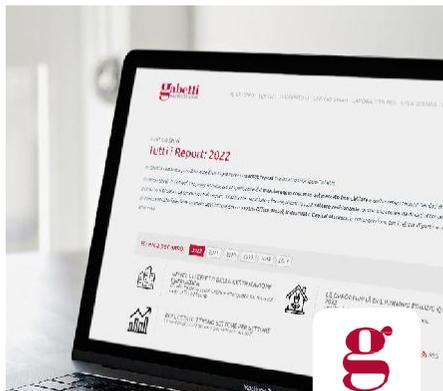
- **Valutazioni** in qualità di Esperto Indipendente per SGR e SICAF,
- Valutazioni ai fini IVASS (Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni),
- Valutazioni per operazioni di ristrutturazioni del debito,
- Valutazioni per finanziamenti "Corporate",
- Perizie di Conferimento ex art. 2465,
- Valutazioni immobiliari per la determinazione della copertura assicurativa,
- Valutazioni per operazioni soggette a crowdfing, crediti con sottostante immobiliare, portafogli NPL e UTP.

Attraverso la partnership strategica con Fon Valuation Services, Patrigest fornisce servizi di **advisory e valuation anche all'estero**.

I NOSTRI SOCIAL

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

Gabetti



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://www.gabettigroup.com) nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2024

Research & Data Intelligence

Giulia Sanna

Deputy Head of Research
& Data Intelligence
gsanna@patrigest.it

Alessia Motti

Research Analyst
amotti@patrigest.it

Francesco Cosentino

Research Analyst
fcosentino@patrigest.it

Leonardo Burini

Data Scientist
lburini@patrigest.it

Coordinamento Scientifico

Luca Dondi dall'Orologio
Amministratore Delegato

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Gabetti Property Solutions

Via Bernardo Quaranta, 40
20139 Milano
Tel. +39 02 775 5301
www.gabettigroup.com