

Focus n. 19/2026

Impatti demografici sul mercato immobiliare residenziale

a cura di Eliana Chessa e Giulio Varricchio

Executive Summary

- Le abitazioni pesano circa il 44% del patrimonio complessivo degli italiani. Il mercato residenziale risulta dinamico: prezzi e compravendite in aumento nel 2025. La domanda è sostenuta ma l'offerta è limitata.
- La transizione demografica italiana è significativa: cala il numero della popolazione ed aumentano le aspettative di vita. Si prevede che al 2050 gli over 65 saranno il 35% del totale. Ad oggi, circa il 50% del patrimonio immobiliare è in mano ad over 70.
- Negli ultimi 15 anni, il numero delle famiglie è aumentato, ma riducendosi di dimensione (+42% single, media 2,2 componenti al 2025, dal 2,5 del 2009). Di conseguenza, la preferenza degli utilizzatori è virata verso case più piccole ed efficienti, dove il segmento più acquistato risulta quello 50-85 m².
- Nel medio-lungo periodo, la "staffetta patrimoniale" di immobili richiederà un adattamento alle mutate esigenze demografiche e potrebbe generare un eccesso di offerta con possibili ripercussioni sui prezzi.

Le abitazioni nella composizione patrimoniale

L'abitazione si mantiene l'asse portante del patrimonio degli italiani, rappresentando il 44% della ricchezza lorda. Sommando anche gli immobili non residenziali, la quota arriva al 53% del totale (2024, ultimi dati disponibili). ¹

Dati in milioni di €	2023	2024	Var % '24/'23	Peso % '23	Peso % '24	Δ '24/'23
Abitazioni	5.544.531	5.661.639	2,1%	44,6%	44,3%	-0,2%
Immobili non residenziali	691.273	699.440	1,2%	5,6%	5,5%	-0,1%
Altre attività non finanziarie	401.364	400.108	-0,3%	3,2%	3,1%	-0,1%
Totale attività non finanziarie (a)	6.637.168	6.761.186	1,9%	53,3%	52,9%	-0,4%
Biglietti e depositi	1.573.434	1.579.700	0,4%	12,6%	12,4%	-0,3%
Obbligazioni	435.138	494.788	13,7%	3,5%	3,9%	0,4%
Prestiti	8.506	8.059	-5,3%	0,1%	0,1%	0,0%
Azioni e altre partecipazioni	1.736.482	1.758.573	1,3%	14,0%	13,8%	-0,2%
Derivati	8.871	10.450	17,8%	0,1%	0,1%	0,0%
Quote di fondi comuni	749.342	841.381	12,3%	6,0%	6,6%	0,6%
Riserve assicurative e garanzie standard	1.085.333	1.130.135	4,1%	8,7%	8,8%	0,1%
Altri conti attivi	209.487	189.978	-9,3%	1,7%	1,5%	-0,2%
Totale attività finanziarie (b)	5.806.594	6.013.064	3,6%	46,7%	47,1%	0,4%
Ricchezza lorda (a+b)	12.443.761	12.774.250	2,7%	100,0%	100,0%	-
Prestiti	790.524	791.606	0,1%	76,4%	75,9%	-0,5%
Altre passività	244.266	250.796	2,7%	23,6%	24,1%	0,5%
Totale passività finanziarie (c)	1.034.790	1.042.402	0,7%	100,0%	100,0%	-
Ricchezza netta (a+b-c)	11.408.971	11.731.849	2,8%	-	-	-
Indice dei prezzi al consumo NIC	119,6	120,8	1,0%			

¹ Istat e Banca d'Italia: "La ricchezza dei settori istituzionali in Italia: 2005-2024" 28/1/2026

Evoluzione demografica e impatto sulle abitazioni

1. Cambia la composizione delle famiglie

Negli ultimi anni, l'Italia ha attraversato un profondo cambiamento demografico, caratterizzato sia da una riduzione della popolazione complessiva sia da una trasformazione significativa della struttura delle famiglie. In particolare, la popolazione residente è diminuita, passando da circa 60,4 milioni nel 2014 a circa 58,9 milioni nel 2024. Parallelamente, si è assistito a un fenomeno apparentemente controintuitivo: il numero complessivo delle famiglie è aumentato. Dal 2009 al 2024 si passa infatti da circa 24 milioni a oltre 26,4 milioni di famiglie, registrando una crescita complessiva del 10%. Questo aumento è però accompagnato da una riduzione della dimensione media dei nuclei familiari, che si attesta attorno a 2,2 componenti per famiglia, dai 2,5 del 2009. Il dato riflette un cambiamento strutturale nella società italiana, dove stanno diventando sempre più diffuse forme familiari ridotte. In particolare, le famiglie unipersonali sono cresciute del 42% nel periodo considerato, i nuclei composti da due persone sono aumentati del 14%, mentre al contrario, le famiglie numerose (3 o più componenti) risultano in progressiva diminuzione. Questo fenomeno è riconducibile a diverse dinamiche sociologiche, tra cui l'invecchiamento della popolazione, la diminuzione della natalità, l'aumento delle separazioni e una maggiore diffusione di modelli di vita individuali.²

Distribuzione Famiglie italiane per componenti							
Dati in migliaia	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
2009	6.736	6.548	4.997	4.280	1.127	290	23.979
2010	6.898	6.698	5.070	4.231	1.082	310	24.288
2011	7.196	6.732	5.003	4.204	1.059	319	24.512
2012	7.433	6.758	4.991	4.068	1.109	316	24.674
2013	7.474	6.781	5.004	4.140	1.074	323	24.796
2014	7.645	6.783	5.003	4.231	1.028	326	25.017
2015	7.862	6.846	5.086	4.097	1.064	311	25.266
2016	8.016	6.919	5.037	4.050	1.058	306	25.386
2017	8.139	7.015	4.985	4.011	1.040	304	25.494
2018	8.487	6.972	5.015	3.886	1.040	318	25.716
2019	8.562	6.967	4.954	3.872	1.023	337	25.715
2020	8.410	7.086	4.860	3.907	1.002	328	25.592
2021	8.491	7.084	4.834	3.878	997	309	25.594
2022	8.362	7.092	4.723	3.827	946	313	25.263
2023	8.845	7.363	4.700	3.681	860	286	25.734
2024	9.562	7.474	4.735	3.557	820	234	26.382

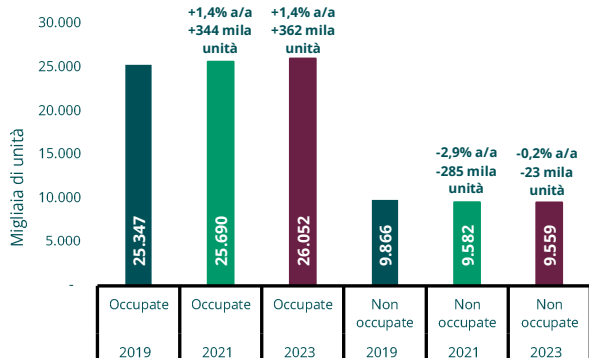
2. Aumentano le case occupate, nelle compravendite vengono prediletti i tagli medi

La crescita del numero di famiglie ha avuto un impatto diretto sul mercato immobiliare, determinando un aumento delle abitazioni occupate. Questo andamento è coerente con la maggiore domanda abitativa generata dalla proliferazione dei nuclei familiari, pur se di dimensioni ridotte. Contestualmente, si osserva una riduzione delle abitazioni non occupate, segnale di un utilizzo più intensivo del patrimonio immobiliare esistente. Per quanto riguarda le compravendite, nel 2025 si registra un'accelerazione significativa dei volumi, con particolare riferimento a specifiche tipologie dimensionali: le abitazioni tra 50 m² e 85 m² rappresentano il segmento più scambiato, con un incremento del 5,1%

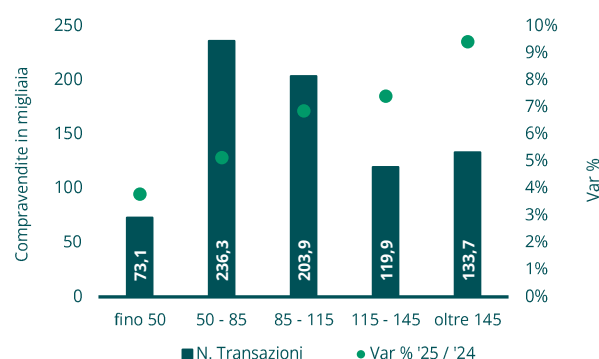
² Dati Istat

rispetto all'anno precedente; seguono le abitazioni tra 85 m² e 115 m², anch'esse in crescita (+6,9%). Nonostante la predominanza dei tagli intermedi, si evidenzia una crescita più marcata nelle abitazioni di grande dimensione (oltre 115 m²), segno di una domanda segmentata e differenziata.³ Questi dati suggeriscono che il mercato immobiliare italiano si stia adattando a bisogni abitativi in evoluzione, con una crescente domanda di immobili funzionali, efficienti e adeguati a nuclei familiari più piccoli. I prezzi delle abitazioni sono in aumento, infatti, nel primo trimestre del 2026 crescono su base annua del +5,2%, in accelerazione rispetto al +4,0% della fine del 2025. L'accelerazione risente della dinamica dei prezzi delle abitazioni nuove, il cui tasso tendenziale di variazione risale a +6,7% (dal -1,1% del trimestre precedente), mentre rallenta lievemente il ritmo di crescita dei prezzi delle abitazioni già esistenti, che si attesta a +4,8% (dal +5,0%).⁴

Graf. 1: Case Occupate e Non occupate



Graf. 2: N. transazioni e variazione tendenziale



3. Invecchiamento della popolazione e “Staffetta patrimoniale”

Uno dei fenomeni più rilevanti per il futuro del mercato immobiliare è l'**invecchiamento della popolazione**. Le proiezioni Istat indicano un aumento significativo della quota di popolazione anziana:

- la fascia di età tra i 65 e gli 85 anni passerà da circa il 25% nel 2025 a circa il 35% nel 2050;
- gli over 85 cresceranno dal 4,1% al 7,2% nello stesso periodo.⁵

È importante sottolineare che circa il 73% dei proprietari di abitazioni si colloca proprio in quest'ultima fascia di età. In termini patrimoniali, al 2024 circa 2.720 miliardi di euro di immobili residenziali (pari a circa il 50% dello stock complessivo) sono detenuti da individui over 70, che rappresentano solamente il 28% della popolazione⁶. Questa concentrazione di ricchezza immobiliare porta a prevedere una significativa “staffetta patrimoniale” nei prossimi decenni, con il trasferimento generazionale di un enorme patrimonio immobiliare. Tuttavia, molte delle abitazioni che verranno ereditate potrebbero risultare

³ Dati Agenzia delle Entrate

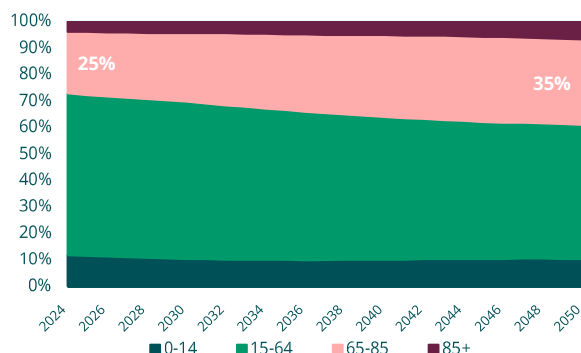
⁴ Istat: “Prezzi delle abitazioni (dati provvisori) - I trimestre 2026” 19/6/2026

⁵ Dati Istat

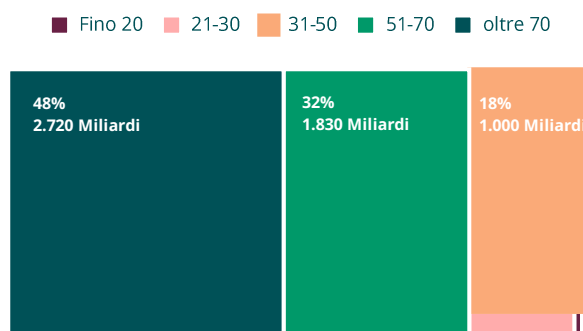
⁶ Scenari Immobiliari – Comunicato stampa 12/5/2026

sovradimensionate rispetto alle esigenze delle nuove famiglie, obsolete dal punto di vista energetico e costose in termini di manutenzione. Di conseguenza, è prevedibile un cambiamento nella domanda immobiliare, orientata verso abitazioni più piccole, efficienti e sostenibili. Questo potrebbe rappresentare un rischio soprattutto per gli immobili situati in aree periferiche.

Graf. 3: Andamento demografico per cluster di età



Graf. 4: Distribuzione di proprietà residenziali per cluster di età



Inoltre, il tema “successione” è già presente nel mercato odierno. Infatti, nel solo 2024 (ultimo dato disponibile) sono state trasferite per successione oltre 378 mila immobili residenziali per un valore di 40,5 miliardi catastali, circa 70 miliardi reali. Le proiezioni di questa tendenza sono significative: da oggi al 2050 si calcolano 9,5 milioni di prime case che passeranno di mano attraverso le successioni, in aumento a 13,8 milioni nei prossimi 35 anni (da oggi fino al 2060). ⁷

4. Previsioni future delle famiglie ed impatti sul mercato

Le previsioni Istat indicano che il numero delle famiglie continuerà a crescere fino al picco nel 2040, per poi stabilizzarsi e tornare verso i livelli del 2025 entro il 2050. La composizione delle famiglie sarà però profondamente diversa rispetto al passato:

- aumento delle famiglie unipersonali (+12%);
- crescita delle coppie senza figli (+5%);
- incremento dei nuclei monoparentali (+11%);
- forte riduzione delle coppie con figli (-23%).

Questi cambiamenti avranno implicazioni importanti sul mercato residenziale:

- **Domanda abitativa variabile nel tempo.** L'aumento delle famiglie comporterà inizialmente una maggiore domanda di abitazioni. Tuttavia, quando il numero di famiglie inizierà a diminuire, potrebbe crearsi un eccesso di offerta con conseguenti pressioni al ribasso sui prezzi.

⁷ Cresme: Il mercato delle costruzioni 2026-2029

- **Cambiamento del tipo di abitazione richiesta.** I nuovi nuclei familiari richiederanno abitazioni più piccole, funzionali ed efficienti, modificando profondamente l'offerta richiesta dal mercato.
- **Rischio di svalutazione territoriale.** Alcune aree, in particolare quelle interne, potrebbero subire fenomeni di "desertificazione", con una conseguente perdita di valore del patrimonio immobiliare, fatta eccezione per le località turistiche.
- **Crescita della domanda legata agli anziani.** L'invecchiamento della popolazione determinerà un aumento della domanda di strutture dedicate agli anziani, come residenze assistite e soluzioni abitative orientate al benessere e alla cura.

Italia	Soli	Coppia senza figli	Coppia con figli	Single con figli	Altro*	Totale
2025	9.818	5.395	7.495	2.910	941	26.558
2026	9.890	5.441	7.421	2.931	961	26.644
2027	9.965	5.487	7.337	2.954	977	26.721
2028	10.039	5.534	7.258	2.978	988	26.797
2029	10.107	5.580	7.181	3.000	997	26.864
2030	10.171	5.631	7.097	3.018	1.007	26.924
2031	10.233	5.679	7.017	3.030	1.016	26.974
2032	10.299	5.721	6.935	3.041	1.024	27.020
2033	10.362	5.758	6.856	3.052	1.032	27.061
2034	10.425	5.793	6.778	3.062	1.040	27.099
2035	10.488	5.829	6.699	3.070	1.048	27.134
2036	10.546	5.857	6.624	3.079	1.055	27.161
2037	10.599	5.882	6.550	3.088	1.061	27.180
2038	10.649	5.902	6.478	3.096	1.067	27.194
2039	10.696	5.917	6.410	3.105	1.072	27.201
2040	10.744	5.927	6.342	3.115	1.077	27.205
2041	10.787	5.928	6.277	3.126	1.082	27.200
2042	10.828	5.923	6.214	3.137	1.087	27.188
2043	10.866	5.912	6.152	3.148	1.091	27.168
2044	10.899	5.894	6.090	3.159	1.095	27.138
2045	10.932	5.867	6.030	3.172	1.099	27.100
2046	10.958	5.836	5.971	3.184	1.103	27.052
2047	10.978	5.800	5.913	3.197	1.106	26.994
2048	10.992	5.761	5.854	3.209	1.110	26.925
2049	11.000	5.717	5.794	3.220	1.112	26.844
2050	11.005	5.667	5.734	3.231	1.115	26.752
Var% 2050 / 2025	12%	5%	-23%	11%	19%	1%

5. Differenze territoriali: Nord in crescita, Sud in contrazione

Le dinamiche demografiche non sono uniformi sul territorio nazionale. Le previsioni indicano infatti che:

- Le macroregioni del Nord-Ovest e del Nord-Est vedranno una crescita del numero di famiglie, seppur con dimensioni più ridotte;
- il Centro mostrerà una sostanziale stabilità;
- il Sud e le Isole registreranno una contrazione.

In tutte le macroaree si osserva comunque una tendenza comune:

- aumento delle macroaree unipersonali;
- diminuzione delle coppie con figli;
- crescita delle forme familiari alternative o più complesse.

Famiglie Totali	Nord-est	Nord-ovest	Centro	Sud	Isole	Totale
2025	5.246	7.426	5.392	5.680	2.814	26.558
2026	5.270	7.460	5.410	5.688	2.815	26.644
2027	5.294	7.493	5.422	5.696	2.816	26.721
2028	5.317	7.525	5.436	5.703	2.817	26.797
2029	5.339	7.553	5.447	5.709	2.816	26.864
2030	5.359	7.581	5.457	5.712	2.815	26.924
2031	5.379	7.606	5.466	5.712	2.812	26.974
2032	5.398	7.630	5.475	5.709	2.808	27.020
2033	5.416	7.653	5.485	5.705	2.803	27.061
2034	5.434	7.675	5.493	5.699	2.797	27.099
2035	5.452	7.697	5.502	5.692	2.790	27.134
2036	5.469	7.717	5.509	5.682	2.782	27.161
2037	5.485	7.735	5.516	5.670	2.773	27.180
2038	5.500	7.752	5.521	5.657	2.763	27.194
2039	5.514	7.768	5.525	5.641	2.752	27.201
2040	5.527	7.784	5.529	5.625	2.741	27.205
2041	5.539	7.796	5.531	5.606	2.729	27.200
2042	5.550	7.807	5.531	5.585	2.715	27.188
2043	5.559	7.816	5.530	5.562	2.701	27.168
2044	5.566	7.822	5.526	5.537	2.686	27.138
2045	5.572	7.827	5.520	5.511	2.670	27.100
2046	5.576	7.828	5.513	5.482	2.653	27.052
2047	5.577	7.827	5.503	5.451	2.635	26.994
2048	5.577	7.823	5.491	5.418	2.616	26.925
2049	5.573	7.815	5.476	5.383	2.596	26.844
2050	5.568	7.805	5.459	5.346	2.576	26.752
Var% 2050 / 2025	6,1%	5,1%	1,2%	-5,9%	-8,5%	0,7%

Conclusioni

Il calo demografico ridisegna la composizione delle famiglie, che diventeranno inizialmente sì più numerose (picco al 2040), ma anche più piccole, ridefinendo le necessità abitative. Questo comporta due sfide:

- La prima, entro il 2040: seppur continuino ad aumentare gli utilizzatori (n. famiglie), le necessità abitative cambieranno, rendendo i vecchi immobili troppo grandi, costosi ed inefficienti. Inoltre, ci sarà anche eterogeneità in base ai territori: se nei grandi centri urbani la domanda resterà forte, i piccoli centri, meno raggiungibili ed attrattivi, vedranno un drastico calo.
- La seconda, oltre il 2040: da questo anno si prevede l'inizio del declino del numero delle famiglie. A prescindere dalle caratteristiche e del luogo dell'immobile, minori utilizzatori avranno da gestire un eccesso di patrimonio immobiliare, alleggerendo la pressione sulla domanda, con possibili ricadute sul prezzo.

Il contesto delineato determinerebbe una minore domanda di credito per l'acquisto di abitazione. Oltre a questo, l'eccesso di patrimonio ricadrà su sempre meno persone (gli eredi), che vedranno un'impennata di costi di mantenimento, tasse e rischiosità di vario genere. Gli immobili passeranno da «asset fruttiferi» a «costi».

Possibili soluzioni?

- Maggiore accessibilità ai territori, per rendere più appetibili immobili ad oggi più difficilmente raggiungibili;
- Maggiore digitalizzazione e smart working, per rendere (per chi può) maggiormente attrattivo il lavoro fuori dai centri urbani, con valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- Aumento dell'attrattività delle zone interne per scopi turistici;
- Investimenti in residenzialità per silver age.

BPER Banca - Ufficio Studi, Ricerche e Innovazione

Milano, giugno 2026

La presente pubblicazione è prodotta da BPER Banca S.p.A. La medesima è rivolta al pubblico indistinto ed ha contenuto di carattere informativo. Eventuali riferimenti a prodotti o servizi sono da intendersi con finalità meramente divulgativa e non costituiscono offerta commerciale. In particolare, il presente documento non è, né intende costituire, né potrà essere interpretato, come offerta, raccomandazione o consulenza in materia di investimenti per l'acquisto, la vendita o il mantenimento di alcun tipo di prodotto finanziario. Le informazioni e le opinioni contenute nella presente pubblicazione sono fornite da BPER Banca S.p.A. in buona fede, in via autonoma e indipendente e si basano su fonti ritenute affidabili; tuttavia, nessuna garanzia è fornita relativamente all'accuratezza o correttezza delle stesse. Tali informazioni e opinioni sono formulate con esclusivo riferimento alla data di redazione del documento e sono pertanto suscettibili di variazioni in qualsiasi momento dopo la pubblicazione, senza alcun obbligo da parte di BPER Banca S.p.A. di comunicare tali modifiche a coloro che abbiamo fruito in precedenza del contenuto del documento. Gli interessati dovranno effettuare le proprie valutazioni di investimento in modo del tutto autonomo e indipendente, facendo affidamento esclusivamente sulle proprie considerazioni delle condizioni di mercato e delle informazioni complessivamente disponibili, anche in coerenza con il proprio profilo di rischio e la propria situazione economica. Qualsiasi eventuale riferimento nella presente pubblicazione a rendimenti passati, così come qualsiasi valutazione o altra informazione dai medesimi ricavata è a scopo esclusivamente illustrativo e non è da considerarsi indicatore affidabile di andamenti futuri. Il contenuto della presente pubblicazione non è diretto a, né utilizzabile da, qualunque persona fisica o giuridica che sia cittadino o residente o che si trovi in qualsiasi località, Stato, Paese o altra giurisdizione in cui tale pubblicazione, messa a disposizione o utilizzo sarebbero contrari a leggi o regolamenti ovvero obbligherebbero BPER Banca S.p.A. all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o licenze in tale giurisdizione. BPER Banca S.p.A. non assume alcun tipo di responsabilità derivante da danni diretti, conseguenti o indiretti determinati dall'utilizzo del contenuto della presente pubblicazione e/o dalle eventuali scelte di investimento effettuate dai fruitori della medesima. Il presente documento non potrà essere distribuito, riprodotto anche parzialmente o pubblicato in assenza di specifica autorizzazione scritta di BPER Banca S.p.A. Documento basato sulle informazioni disponibili al 1 luglio 2026.