Casa e abitare al 2050

Principali risultati della ricerca

Ricerca CRESME promossa da SPI CGIL e FILLEA CGIL Scenari evolutivi in una società in cambiamento | Novembre 2026

Quale abitare fra venticinque anni?

La ricerca nasce da una domanda apparentemente semplice: che cosa sarà la casa nel 2050? Dietro questa domanda si nasconde come sappiamo una questione molto più complessa. La casa è un bene fisico, un edificio, un alloggio. È anche patrimonio economico, spazio di vita quotidiana, luogo delle relazioni, deposito di memorie, infrastruttura di welfare e, sempre più, piattaforma tecnologica. Comprendere il futuro della casa significa quindi interrogarsi sul futuro dell'abitare e quindi dei suoi abitanti.

Cosa ci dice la ricerca guardando avanti? Ci dice in primo luogo che nei prossimi venticinque anni, al di là delle innovazioni tecnologiche, le persone continueranno a chiedere alla casa sicurezza, protezione, continuità biografica, relazioni, identità e controllo sul proprio ambiente di vita. Cambieranno rapidamente le condizioni che consentono alla casa di svolgere queste funzioni. Ma cambierà anche la struttura della demografia italiana, una popolazione più anziana, famiglie più piccole, redditi e patrimoni più diseguali, territori che attraggono e territori che perdono abitanti daranno alla stessa parola, casa, contenuti sempre più diversi. Se le cose continueranno come è possibile prevedere lo scenario disegna una crescita delle selezioni sociali e una nuova geografia dell'abitare.

La casa è il luogo fisico, l'oggetto fisico che ritaglia il mio abitare, ma la casa è perché noi "abitiamo", noi "costruiamo in quanto abitiamo". Così la casa è in tutte le lingue l'oggetto e qualcosa di più complesso, lo spazio dell'abitare: *house e home, logement e habiter, Das Haus e Das Zuhause*. La casa e "la mia casa". Una persona può possedere un bene immobiliare e incontrare difficoltà crescenti ad abitarlo. Può avere un appartamento adeguato al proprio interno e trovarsi isolata da servizi e relazioni. Il valore d'uso della casa dipende anche da questo rapporto con l'ambiente di vita. È una prospettiva che sposta l'attenzione dal solo prodotto edilizio alle condizioni che rendono possibile l'abitare.

Inoltre va ricordato che la casa è espressione della domanda della famiglia, e non importa quale famiglia, anche una persona sola in quanto famiglia è una famiglia.

Il primo risultato della ricerca è che la questione abitativa cambierà natura nel periodo che ci separa da qui al 2050 a causa di quello che accadrà alle famiglie italiane.

Veniamo da una fase di crescita delle famiglie. Anzi possiamo dire che forse uno dei caratteri più forti della nostra demografia è che le famiglie sono sempre cresciute, non ci sono mai state flessioni. La popolazione diminuisce le famiglie sino ad oggi non sono mai diminuite. Nemmeno con la pandemia.

Se guardiamo al 2050 vedremo che nell'immediato e per una parte del prossimo decennio dovremo ancora confrontarci con l'aumento delle famiglie e con difficoltà di accesso al bene casa particolarmente forti nelle aree attrattive del nostro Paese. Ma a un certo punto, la riduzione della formazione dei nuclei famigliari e l'aumento delle estinzioni familiari modificheranno il rapporto fra domanda e patrimonio disponibile. Questa successione di fasi avverrà con tempi e intensità diversi nelle diverse parti del Paese.

Un secondo risultato riguarda le caratteristiche stesse della domanda. Una parte crescente del bisogno abitativo sarà espressa da tante persone sole e anziane che una casa già la utilizzano, ma che incontreranno difficoltà a continuare ad abitarla. Le scale, la mancanza di un ascensore, il costo dell'energia, la distanza da un servizio sanitario o da un negozio diventeranno elementi decisivi. La domanda di "abitare bene" può crescere

anche quando il numero delle famiglie diminuisce e il numero delle case è alto. La casa potrà dotarsi di nuove tecnologie utili a rendere possibile un'assistenza senza 'ricoveri', ma allo stesso tempo i costi della dotazione tecnologica e quelli dei servizi urbani alla famiglia accentueranno la geografia delle differenze.

Il confronto riguarda anche chi oggi non esprime ancora una domanda autonoma. Nel 2024 vive con i genitori il 67,7% degli uomini e il 58,7% delle donne fra 18 e 34 anni, secondo ISTAT. Queste convivenze non sono tutte domanda insoddisfatta, ma ricordano che i nuclei già formati non esauriscono il bisogno potenziale. Chi oggi è ragazzo entrerà nell'età adulta all'interno dello scenario che abbiamo cercato di comprendere. E si confronterà con alcune quantità sulle quali vale la pena riflettere oggi.

L'Italia è un Paese che ha tanti proprietari di case. Le dinamiche demografiche e il processo di invecchiamento attraverso le successioni ereditarie aggiungono un'altra importante trasformazione al nostro scenario: ci saranno grandi passaggi di proprietà di case, senza che questo garantisca la disponibilità per chi cerca casa. L'attenzione alle sole nuove costruzioni lascia fuori una parte crescente del problema. La dotazione nazionale di alloggi, d'altra parte, già oggi non descrive la scarsità locale, la povertà abitativa e le difficoltà di riuso. La riduzione delle famiglie e il trasferimento ereditario di beni segnerà mappe sociali e territoriali in la forma del mercato vedrà profondi cambiamenti.

In questa ricerca abbiamo cercato di mettere in relazione la domanda abitative delle famiglie, il patrimonio abitavo disponibile e indisponibile, le capacità economiche i caratteri territoriali, per capire come cambieranno i bisogni e quali risposte preparare. I risultati della ricerca se da un lato non sono certo esaustivi, dall'altro suggeriscono forse temi originali che sono in grado di portare a un nuovo pensiero sulle case e forse sul modificarsi della società italiana.

Alcuni dei risultati e numeri chiave della ricerca

In questa breve sintesi abbiamo cercato di portare alcuni dei risultati del lavoro di ricerca e analisi , la riduzione aumenta la fruibilità ma fa perdere la complessità che la ricerca cerca di mantenere, di certo per capire cosa accade è necessario esaminare quantità, caratteri e dinamiche temporali, e collegare domanda abitativa, patrimonio e condizioni sociali.

Schema dei principali risultati

Risultato	Ordine di grandezza	Che cosa cambia
Popolazione e famiglie divergono	−698 mila residenti +822 mila famiglie	Italia, 2019–2024. Il calo degli abitanti non elimina la domanda di alloggi.
La crescita si esaurisce	Picco CRESME nel 2037 Picco ISTAT nel 2043	Dopo un'ulteriore espansione, cambia il segno del saldo familiare: l'Italia perde non solo popolazione, ma perde famiglie e quindi domanda abitativa emergente
La geografia si restringe	Le province con famiglie in crescita: passano da 78 a 25	Il confronto delle dinamiche delle famiglie e della domanda abitativa emergendo fra 2025–2035 e 2035–2050 disegna come il Paese si restringe in un area molto più piccola.
Il ricambio rimane molto ampio	2025-2050 10,0 milioni di nuove famiglie 10,25 milioni di estinzioni	Flussi cumulati 2025–2050, anche con un saldo finale quasi stabile, disegnano da un lato il problema del patrimonio che si rende teoricamente disponibile e dall'altro un offerta superiore alla domanda.

Risultato	Ordine di grandezza	Che cosa cambia
L'accesso economico seleziona	3,71 milioni di nuove famiglie non abbinate	La forte immissione sul mercato di case ereditate non è una soluzione tout court per la domanda. Di certo richiede nuove politiche per l'abitare. I problemi si pongono anche nel risultato del modello economico con riuso teorico del 100% del patrimonio liberato. Dove si liberano le case e dove si concentra la domanda.
Aumentano le età più fragili	Da 2,95 a 4,67 milioni le persone sole con 75 anni o più Ma le persone abitanti con 75 anni e più saranno 11,5 milioni Contro i 5,6 milioni dei 0-14 anni	ISTAT, 2025–2050. Si amplia la platea per adattamento e servizi: nel 2025 il 24,7% della popolazione ha 65 o più anni, nel 2050 sarà il 34,5%.
La crescita netta è anziana	+3,27 milioni nelle età 65+ −2,33 milioni sotto i 65 anni	2025–2050, attribuzione per età convenzionale su ISTAT. L'invecchiamento dei nuclei modifica la domanda.
Ma è la famiglia la vera protagonista del cambiamento	Nel 2050 le famiglie con persona di riferimento di 65 anni e più Saranno il 46,9% delle famiglie, quelle con persona di 75 anni e più il 29,5%	Se la casa ha a che fare con la famiglia quasi una famiglia su tre avrà a che fare con "persone di riferimento" di oltre 75 anni e quasi una su due (il 47%) con una persona di oltre 65 anni
Cresce l'abitare da soli	Da 9,98 a 11,59 milioni di famiglie unipersonali	ISTAT, 2025–2050. Le persone sole passano dall'essere il 36,5% delle famiglie nel 2024 al 41,1% del 2050.
Cambia la proprietà	Da 478 mila a 609 mila successioni di abitazioni annue	2024–2050, ipotesi della ricerca. Trasferire la titolarità non significa liberare un alloggio.

Fonti: CRESME–DEMOSI e ISTAT. I risultati dei modelli sono condizionati dalle ipotesi descritte nel testo e nella nota finale.

Indice

Presentazione e risultati principali 1–2

Parte prima Casa e abitare in una società in cambiamento

1 Le famiglie e il ciclo della domanda 3–5

2 La geografia della crescita e della contrazione 6–7

3 Il patrimonio e i valori immobiliari 8–9

4 Redditi e sostenibilità economica dell'abitare 10–12

Parte seconda Abitare come sfida del lavoro e dello sviluppo

5 L'individualizzazione e l'invecchiamento dell'abitare 13–18

6 Il ricambio generazionale delle proprietà 19–20

7 L'incontro fra domanda e offerta e le politiche abitative 21–22

8 Trasformare il patrimonio e integrare i servizi 23–24

Nota sui dati e sulle elaborazioni 25

PARTE PRIMA : CASA E ABITARE IN UNA SOCIETÀ IN CAMBIAMENTO

1 Le famiglie e il ciclo della domanda

Meno abitanti e più famiglie

Per molto tempo il dibattito italiano ha associato la diminuzione degli abitanti a una minore necessità di case. I dati descrivono un andamento diverso. Fra il 2019 e il 2024 il Paese perde circa 698 mila residenti, mentre guadagna 822 mila famiglie. La popolazione diminuisce dell'1,2%, i nuclei aumentano del 3,2%. La riduzione della dimensione familiare ha continuato a sostenere il bisogno di alloggi anche durante il declino demografico.

Le famiglie, d'altra parte, esprimono una domanda di spazio abitativo che non dipende soltanto dalla quantità di persone. Uscita dei figli dalla casa dei genitori, separazioni, nuove convivenze, vedovanza e maggiore durata della vita modificano il numero dei nuclei e il modo in cui le abitazioni vengono utilizzate. Cinque persone organizzate in una sola famiglia e cinque persone organizzate in tre famiglie danno luogo a rapporti con la casa profondamente diversi.

Tabella 1 La divergenza fra popolazione e famiglie nel 2019–2024

Indicatore	2019 milioni	2024 milioni	Variazione migliaia
Popolazione residente	59,64	58,94	−698
Famiglie residenti	25,85	26,67	+822

Fonte: CRESME–DEMOSI su dati ISTAT. Le consistenze sono arrotondate; le variazioni derivano dai dati originari.

Questa differenza aiuta a comprendere una parte della sottovalutazione della questione casa. Il numero degli abitanti suggeriva un allentamento della pressione; il numero delle famiglie continuava invece ad aumentare. Nei territori più attrattivi si aggiungevano le domande degli studenti, dei lavoratori mobili e del turismo. La scarsità locale di offerta poteva quindi crescere dentro un Paese demograficamente in diminuzione.

Meno case di famiglie

Dal 2019 al 2024 secondo il CATASTO lo stock abitativo italiano è cresciuto di 508.000 unità contro le 822 famiglie. Si è così accumulata in cinque anni una domanda in eccesso, rispetto alle condizioni del 2019, di 314.000 abitazioni. In sostanza per mantenere i livelli del rapporto tra domanda e offerta del 2029 sarebbero servite 31.500 abitazioni in più all'anno: il 30% in più dell'offerta che è arrivata sul mercato.

Una prima stima del fabbisogno pregresso

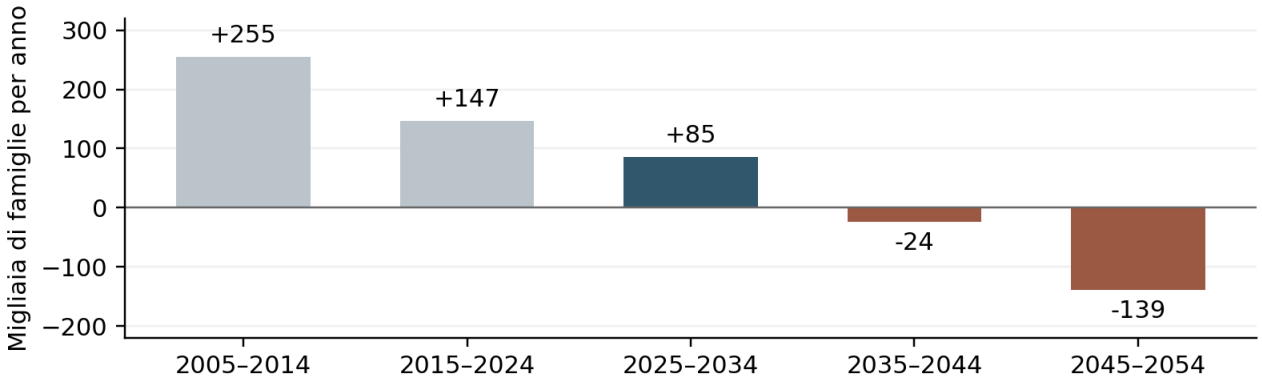
Con l'emergenza del problema casa va segnalato che in Italia non è stata realizzata una analisi del fabbisogno abitativo. Però sempre sulla base di dati ufficiali possiamo dire che possiamo però analizzare alcuni dati: in Italia Istat stima 96.000 persone senza casa e 521.000 famiglie in coabitazione; Federcasa stima in 250.000 le famiglie che hanno fatto domanda e avrebbero diritto a una casa di Edilizia Pubblica. Poi ci sono gli studenti: con Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024, il Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR) stima in 845.000 gli studenti universitari fuori sede distanti oltre 100km dalla loro abitazione, a fronte dei quali ci sono poco più di 50.000 alloggi (dovrebbero raddoppiare nei prossimi anni per la Corte dei Conti).

Insomma al 2024 in Italia mancano le case.

Famiglie: Una fase di crescita sino al 2037 e poi una fase di riduzione 2037-2050

La crescita delle famiglie continuerà ancora, ma avrà una durata limitata. Nello scenario mediano di CRESME–DEMOSI si passa da 26,82 milioni di famiglie nel 2025 a circa 27,56 milioni nel 2037: 740 mila famiglie in più. Successivamente le famiglie diminuiscono fino a 26,59 milioni nel 2050, circa 228 mila famiglie in meno rispetto alla consistenza iniziale, ma 970 mila famiglie in meno rispetto al picco del 2037.

Figura 1 La variazione media annua delle famiglie cambia segno



Fonte: serie storica ed elaborazioni previsionali CRESME su ISTAT. Valori in migliaia; gli ultimi tre intervalli appartengono allo scenario. Il periodo 2045–2054 oltrepassa l'orizzonte principale del rapporto e ne mostra la direzione.

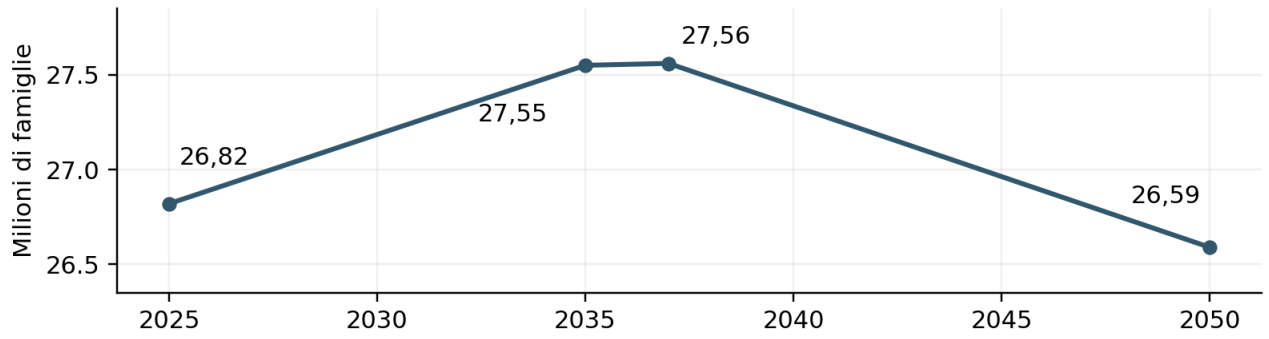
La previsione ISTAT in base 1° gennaio 2025 descrive anch'essa una crescita seguita da una contrazione. Il massimo si colloca però nel 2043 e il numero di famiglie del 2050 rimane superiore a quello del 2025: 27,593 contro 26,655 milioni. Il saldo è positivo per 938 mila unità. La comune inversione del ciclo non implica quindi la coincidenza delle due traiettorie. Tra 2043 e 2050 si perderanno 307.000 famiglie.

Tabella 2. Le previsioni delle famiglie ISTAT e CRESME a confronto

Scenario mediano	2025 (000)	Anno di massima 000	2050 000	Saldo 2050-2025 000	Saldo Picco massimo -2050 milioni
CRESME–DEMOSI	26.820	2037 27.560	26.590	−230.000	-970.000
ISTAT base 2025	26.655	2043 circa 27.900	27.593	+938.000	-307.000

CRESME–DEMOSI: consistenze a fine anno. ISTAT: consistenze al 1° gennaio.

Figura 2 Le famiglie nello scenario mediano CRESME–DEMOSI



Fonte: CRESME–DEMOSI. Segmenti di collegamento fra anni selezionati

L'elemento di rilievo è l'inversione della formazione delle nuove famiglie a partire da una certa. Dato che la famiglia esprime domanda abitativa si tratta una componente importante di cui tener conto per comprendere cosa succederà in termini di rapporto tra domanda e offerta. Secondo le previsioni del CRESME dal 2025 al 2037 – 12 anni- le famiglie cresceranno di quasi 62.000 unità dall'anno, mentre per l'ista dal 2025 al 2043 – 18 anni- cresceranno mediamente di poco più d di 69.000 famiglie all'anno. L'incremento medio dello stock abitativo italiano che ha caratterizzato il periodo 2019-2024 , pari a circa 106.000 abitazioni in più all'anno si confronta con uno scenario

Tabella 2. Crescita media annua delle famiglie e confronto con la produzione edilizia attuale

Scenario mediano		**Media annua Periodi di crescita**	**Media annua Periodi di flessione**
CRESME–DEMOSI	Nuove famiglie	2025-2037 +61.667	2037-2050 -38.800
ISTAT base 2025	Nuove famiglie	2025- 2043 +69.167	20243- 2050 -43.900
Incremento medio annuo Stock abitativo 2019-2024 106.000 abitazioni	Abitazioni	2019-2024 106.000	2029-2024 106.000

CRESME–DEMOSI: consistenze a fine anno. ISTAT: consistenze al 1° gennaio

Come abbiamo visto il fabbisogno pregresso al 2025 è alto – possiamo stimarlo in oltre 500.000 abitazioni- e la questione abitativa resta nei prossimi anni un'emergenza, ma la dinamica delle nuove famiglie che rappresentano la nuova domanda, la domanda emergente che si aggiunge a quella pregressa ridurrà la sua pressione per poi avviare un'inversione. La produzione abitativa attuale che non è stata in grado di far fronte alla crescita, le 106.000 abitazioni medie annue del periodo 2019-2024 , sono ben superiori alla crescita della nuova domanda. In sostanza nello scenario previsionale la questione non diventa più quantitativa, ma qualitativa.

Occorre rispondere alle diverse tipologie di domanda e occorre rispondere alle diverse forme di concentrazione della domanda nei territori. Ma soprattutto è necessarie una nuova politica che affronta il problema del patrimonio esistente, del suo utilizzo nelle diverse fasi temporali e nelle diverse parti del Paese. Attendere

l'inversione per affrontare il problema significherebbe lasciare senza risposta i bisogni attuali; ma continuare a programmare senza avere consapevolezza del cambiamento di scenario esporrebbe invece a investimenti incoerenti e soprattutto indirizzati verso obiettivi in mutamento. Nei prossimi anni si esaspereranno le differenze e le domanda territoriali e acquisterà maggior peso la capacità di gestire il ricambio delle famiglie e l'adattamento del patrimonio esistente alle nuove esigenze.

Naturalmente le date dell'inversione sono condizionate dalle ipotesi previsionali, in particolare da quelle migratorie e dai comportamenti familiari, ma lo scenario è chiaro. Certo la traiettoria nazionale è un riferimento, che, come avremmo modo di vedere, presenta al suo interno grandi differenze territoriali.

Un grande ricambio

Il saldo delle nuove famigli sacrifica però i dati che lo determinano: l famiglie che si formano e le famiglie che si estinguono. La previsione del CRESME stima che nei fra il 2026 e il 2050 si formeranno circa 10,02 milioni di famiglie e se ne estingueranno 10,25 milioni di estinzioni familiari. (Il saldo è negativo per 230.000 unità). Sono flussi molto ampi, che modificano continuamente il rapporto con gli alloggi. Non è solo il saldo che conta, è anche il tema dell'incontro tra domanda e offerta, che declina il problema sul piano tipologico e territoriale.

La domanda emergente continua quindi a esistere anche nei territori in contrazione, solo che le famiglie che si estinguono diventano sempre più numerose. Una giovane coppia che forma una famiglia cerca comunque una soluzione abitativa, anche se nello stesso anno si estinguono più nuclei di quanti se ne formino. Il problema è se il patrimonio che si libera sia disponibile nel luogo e nel momento giusti, in condizioni utilizzabili e a costi sostenibili.

Tabella 3 I flussi familiari dello scenario CRESME–DEMOSI

Grandezza	2026–2050 milioni	Lettura
Nuove formazioni	10,02	Ingresso di famiglie nel bilancio del modello.
Estinzioni familiari	10,25	Cessazioni cui il modello associa un alloggio-equivalente.
Saldo netto	−0,23	Differenza fra i due flussi, coerente con il saldo dello stock.

Fonte: CRESME–DEMOSI. Valori arrotondati

Per misurare il possibile contributo dell'esistente lo studio costruisce 107 bilanci provinciali, anno dopo anno, e analizza il formarsi dei diversi comportamenti. Ogni estinzione viene tradotta in un alloggio-equivalente e si ipotizza che ne torni disponibile una quota. Non sempre domanda e offerta si incontrano, non sempre il bene che torna disponibile è in aree di mercato dove esiste la domanda. Quantificare questo fenomeno è uno dei grandi temi della politica abitativa. Nell'ipotesi di riutilizzo del 60%, le nuove famiglie non coperte da una disponibilità fisica nella provincia e nell'anno di formazione sono circa 3,98 milioni. Con il riuso teorico integrale, tutte le case che vengono lasciate rientrano nel mercato a soddisfare la domanda, scendono a 1,07 milioni. Il passaggio dal 60% al 100% riduce di circa il 73% le mancate coperture fisiche. È un'indicazione rilevante per la filiera delle costruzioni: la capacità di rimettere in uso l'esistente incide sul bilancio quantitativo. Ma il riuso potenziale deve diventare un'offerta concreta, tecnicamente adeguata ed economicamente accessibile. Il confronto con il modello economico, nel capitolo 7, mostra quanto questa seconda condizione sia selettiva.

Naturalmente questa è una convenzione di simulazione: nella realtà una famiglia può abitare coabitare, trasferirsi o lasciare un bene che rimane utilizzato da altri. Ma questa analisi ci serve per comprendere qualcosa di importante che disegnerà i prossimi 25 anni.

Tabella 4 Il riuso nel bilancio fisico della domanda emergente

Quota di riuso ipotizzata	Famiglie non coperte milioni cumulate	Quota delle nuove formazioni
60% del patrimonio liberato	3,98	39,7%
100% del patrimonio liberato	1,07	10,7%

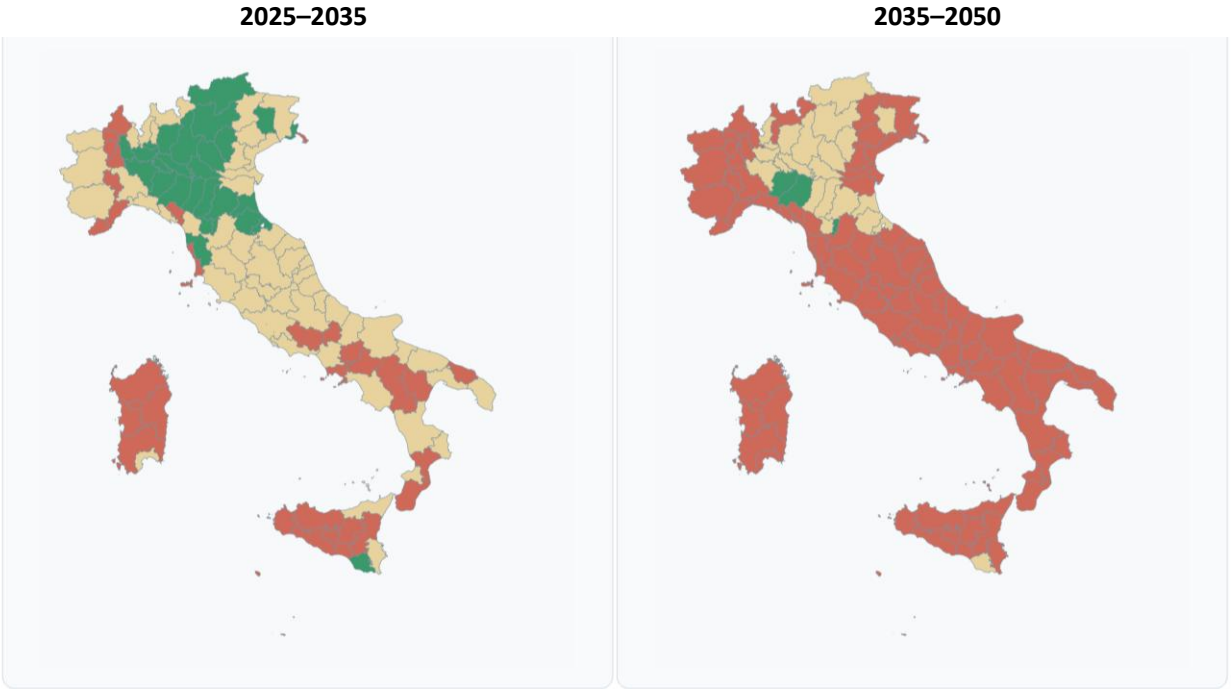
Fonte: CRESME–DEMOSI. Si tratta di carenze nel perimetro del modello, non di famiglie che rimarranno senza casa e non di un fabbisogno equivalente di nuove costruzioni.

2 La geografia della crescita e della contrazione

Residenti e famiglie seguono traiettorie diverse

L'analisi delle dinamiche demografico a livello provinciale (capitolo 6 della ricerca) incrocia popolazione e famiglie negli stessi periodi analizzati a livello nazionale e mostra come nel periodo 2025–2035 crescono i residenti in 27 province e le famiglie in 78 (in 51 province su 78 i nuclei aumentano mentre gli abitanti diminuiscono). Nel 2035–2050 le famiglie crescono in sole 22 province. Il declino della popolazione, quindi, non identifica da solo i territori nei quali si riduce la domanda quantitativa di alloggi.

Figura 3 Popolazione e famiglie nelle traiettorie provinciali



Lettura: rosso, famiglie in diminuzione; giallo, residenti in calo e famiglie in aumento; verde, residenti e famiglie in aumento; grigio, altri casi.

Fonte: CRESME–DEMOSI, capitolo 6, cartina 3.3; scenario mediano, confini ISTAT 2024, 107 province.

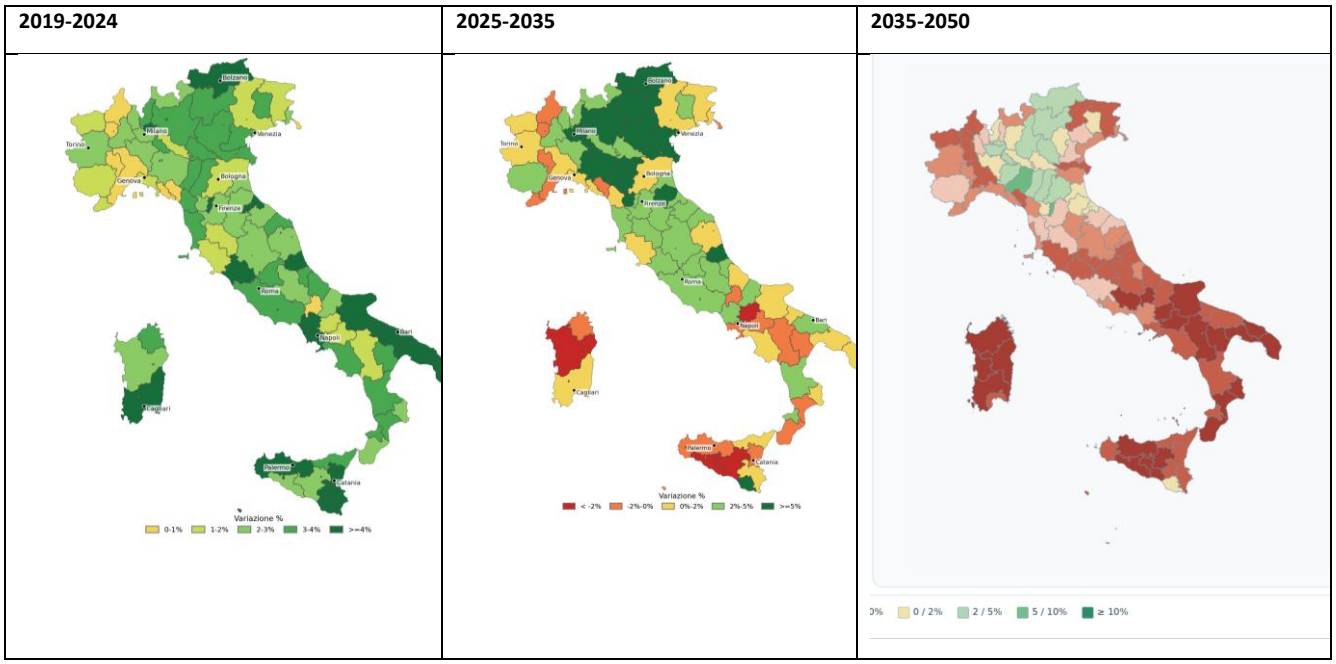
Fra le province con famiglie in aumento, quelle che perdono residenti rappresentano circa due terzi nel primo periodo (51 su 78) e l'88% nel secondo (22 su 25). La crescita dei nuclei si concentra quindi in meno territori, dove si manifesta anche senza una crescita degli abitanti.

Le configurazioni territoriali hanno significati abitativi diversi. Dove aumentano sia residenti sia famiglie, continua la pressione aggiuntiva. Dove gli abitanti diminuiscono ma i nuclei crescono, la riduzione della dimensione familiare sostiene ancora il bisogno di unità abitative. Dove diminuiscono le famiglie, acquistano peso il ricambio, la gestione del patrimonio e la sua adeguatezza. Migrazioni, lavoro e saldo naturale concorrono a queste traiettorie, ma il loro effetto sull'abitare va letto attraverso le famiglie.

La crescita delle famiglie si concentra in meno province

La lettura congiunta mostra anche come cambi la geografia delle famiglie. Nel 2019–2024 la crescita era diffusa nel Mezzogiorno: +4,2% nelle Isole e +3,9% nel Sud, contro +2,4% nel Nord-ovest. La riduzione della dimensione dei nuclei aveva sostenuto la domanda di unità abitative anche in territori con meno residenti.

Cartina 3.1. – Variazione delle famiglie per provincia,



Fonte: CRESME–DEMOSI,

Dopo il 2035 questo meccanismo riesce a compensare il calo dei residenti in un numero molto ristretto di province. Quelle con famiglie in aumento passano da 78 su 107 nel 2025–2035 a 25 nel 2035–2050; nella seconda fase 82 province sono in contrazione familiare. La selezione territoriale riguarda quindi anche la domanda di alloggi, oltre alla distribuzione della popolazione.

Tabella 5 Variazione delle famiglie nelle ripartizioni

Ripartizione	2019–2024	2025–2035	2035–2050
Nord-ovest	+2,4%	+3,8%	−0,5%
Nord-est	+2,9%	+4,6%	+0,2%
Centro	+3,2%	+3,2%	−2,7%
Sud	+3,9%	+1,0%	−8,7%

Ripartizione	2019–2024	2025–2035	2035–2050
Isole	+4,2%	−1,1%	−9,9%

Fonte: CRESME–DEMOSI su ISTAT. Periodi di diversa durata; variazioni percentuali complessive, non tassi annui.

Tabella 6 Le diverse traiettorie di alcuni mercati provinciali

Provincia	2025–2035	2035–2050	2025–2050
Milano	+101,5	+43,4	+144,9
Brescia	+34,4	+16,3	+50,7
Bologna	+27,4	+12,7	+40,1
Parma	+16,7	+12,1	+28,8
Roma	+95,0	−36,7	+58,3
Torino	+15,9	−52,1	−36,2
Napoli	−2,7	−103,7	−106,4
Palermo	−8,6	−52,4	−61,0

Fonte: CRESME–DEMOSI, scenario mediano. Variazioni delle famiglie in migliaia; l'ultima colonna somma le variazioni arrotondate.

Milano, Brescia, Bologna e Parma mantengono una crescita familiare in entrambe le fasi; Roma passa dalla crescita alla contrazione; Torino chiude l'intero periodo in diminuzione. Napoli e Palermo si riducono già nel primo decennio e accentuano la perdita dopo il 2035. I territori richiedono risposte diverse: offerta aggiuntiva dove aumentano i nuclei, ricambio e adattamento dello stock dove la crescita rallenta o cambia segno.

3 Il patrimonio e i valori immobiliari

Molte case e disponibilità effettive diverse

Nel 2023 il patrimonio abitativo censito supera 35,61 milioni di unità. Le abitazioni occupate da residenti sono 26,05 milioni; 9,56 milioni, circa il 26,8% dello stock, non risultano occupate da persone residenti. Questa seconda grandezza comprende case vuote, seconde case e alloggi utilizzati da persone che hanno altrove la residenza. Non rappresenta un serbatoio interamente disponibile per rispondere alla domanda ordinaria.

Il problema è quindi ricostruire quale parte dello stock possa essere realmente utilizzata: in quali luoghi, con quali lavori, in quanto tempo e a quali condizioni economiche. Una casa non occupata da residenti in un'area turistica e una casa abbandonata in un piccolo comune interno appartengono alla stessa grande categoria censuaria, ma richiedono valutazioni del tutto diverse. E cosa succederà del patrimonio abitativo con l'evoluzione delle famiglie che abbiamo descritto?

La quota di abitazioni occupate raggiunge l'84,5% nelle città e si ferma al 55,0% nelle zone rurali. È una differenza che rende poco utile una risposta indifferenziata alla questione della disponibilità. Nei mercati urbani una parte dell'offerta è assorbita anche da domande non registrate nel numero delle famiglie residenti. Nei territori meno urbanizzati la presenza di stock non utilizzato stabilmente può riflettere seconde case, debolezza della domanda e difficoltà di recupero. Delle 9,6 milioni di case non occupate da residenti 3,5 milioni sono nei comuni turistici, 2,3 nelle aree interne, 2,2 negli altri comuni non capoluogo non turistici e non interni, 1,5 nei comuni capoluogo di provincia.

Tabella 7 Patrimonio abitativo e occupazione nel 2023



Il tema diventa chi sono e quanti sono i non residenti. Non residenti sono certamente gli studenti fuori sede, i lavoratori presenti ma senza residenza nel comune di lavoro e i turisti concorrono a definire il mercato degli alloggi e delle stanze. Nei materiali della ricerca gli studenti fuori sede sono stimati nell'ordine di 355 mila, ma abbiamo visto che le stime variano da 430.000 a 830.000. Prevalentemente nei comuni capoluogo. Per lavoratori e turismo occorre distinguere persone ospitate, posti letto e appartamenti. La ricerca stima in 633.000 le case per gli affitti brevi in Italia nel 2024, 200.000 delle quali nei comuni capoluogo.

Vi è il poi tema importante dei lavoratori e della popolazione presente stabilmente senza residenza. Due analisi svolte utilizzando le celle telefoniche su Roma e Milano mostrano il valore della questione. Una analisi sulla popolazione residente basata su celle telefoniche stabili certificano presenze superiori a quella anagrafica del 14% a Milano e del 18% a Roma.



	Milano	Roma
a) RESIDENTI ANAGRAFICI	1.417.600	2.755.300
b) ABITANTI TELEFONICI	1.610.400	3.255.300
c) DIFFERENZA (b-a))	+ 192.800	+ 500.000
(d) ABITAZIONI NON OCCUPATE DA RESIDENTI	109.404	162.073

I dati sono riferiti al 2023 ad eccezione del numero di abitazioni (2021). Gli abitanti telefonici hanno pernottato almeno 5 gg alla settimane per sei mesi consecutivi. Il dato comprende studenti fuori sede, lavoratori temporanei, stranieri o non residenti in attesa di regolarizzazione

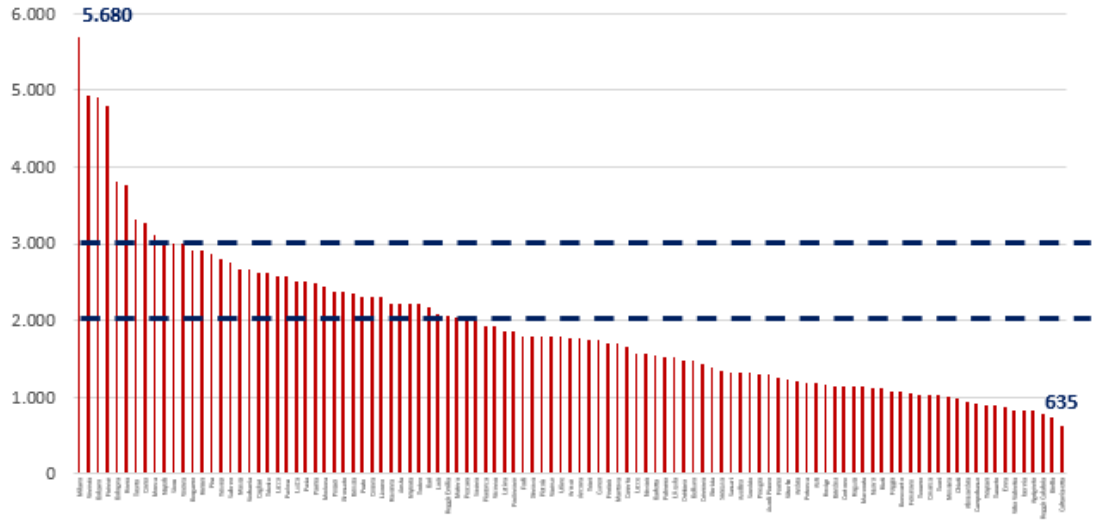
Anche i dati della popolazione presente e della quota di famiglie che rappresentano sulla domanda abitativa, pone come prioritaria il tema dell'utilizzo del patrimonio esistente. Nele diverse forme che la domanda

esprime nel Paese la disponibilità di patrimonio e la sua destinazione d'uso diventano una questione di gestione e di regolazione dell'offerta, ancoro più che di produzione edilizia.

Valori immobiliari e sostenibilità degli interventi

La mappa dei prezzi disegna mercati molto diversi. Nei valori sintetici raccolti dalla ricerca per il 2026 Milano si colloca a 5.680 euro al metro quadrato e Caltanissetta a 635 euro: una distanza di quasi nove volte. Questa differenza incide sull'accesso delle famiglie, sul valore delle eredità e sulla possibilità di finanziare interventi di nuova costruzione o rigenerazione. Nel grafico disponibile sono riportati 105 capoluoghi di provincia: 12 presentano un valore superiore a 3.000 euro al metro quadrato e altri 12 sono compresi fra 2.500 e 3.000 euro. La maggioranza dei mercati del campione rimane al di sotto del livello di 2000 euro al mq.

Prezzi medi in €/mq delle case in vendita nei comuni Capoluogo di provincia italiani 2026



Fonte: Cresme su dati vari (Cresme, OMI, Idealista, Immobiliare.it)

La ricerca stima i costi puri di costruzione nell'ordine di 1.800–2.000 euro al metro quadrato e costi complessivi delle operazioni indicativamente compresi fra 2.500 e 3.000 euro. Questi valori aiutano a comprendere il problema economico che attraversa la risposta alla domanda di edilizia sociale.

Tabella 8 Valori immobiliari di alcuni capoluoghi nel quadro della ricerca

Capoluogo	Euro per m²	Capoluogo	Euro per m²
Milano	5.680	Torino	2.209
Venezia	4.938	Bari	2.180
Firenze	4.786	Palermo	1.526
Bologna	3.798	Reggio Calabria	778
Roma	3.767	Biella	748
Monza	3.120	Caltanissetta	635

Fonte: quadro CRESME su fonti immobiliari diverse, riportato nei materiali 2026. Indicatori sintetici, non una serie omogenea di prezzi di compravendita; i valori non sono una stima del nuovo o dei singoli quartieri.

Localizzazione, aree, demolizioni, bonifiche, oneri finanziari, tempi e caratteristiche edilizie modificano il costo del singolo intervento. Anche la superficie utilizzata per misurare costi e prezzi deve essere resa omogenea e soprattutto vano definiti i parametri dell'edilizia sociale.

Nei mercati costosi è più facile trovare un valore immobiliare capace di sostenere l'operazione, ma è più difficile rendere il prodotto accessibile alle famiglie a reddito basso e medio. Nei mercati deboli può essere vero il contrario: il prezzo dell'esistente è contenuto, ma il ricavo atteso non finanzia una trasformazione onerosa. Il contributo pubblico assume quindi funzioni diverse nei due contesti.

Il valore della casa e i costi di costruzione e ristrutturazione sono uno degli aspetti più problematici di questa fase del mercato per molte parti del Paese. La politica abitativa deve tenere insieme i valori di mercato e il costo degli interventi. Le forme di sostegno, i vincoli sociali e le combinazioni fra locazione e vendita non possono essere identici in tutte le città. Una stessa operazione finanziaria produce esiti diversi dove cambia il rapporto fra valore finale e costo di trasformazione.

4. Redditi e sostenibilità economica dell'abitare

Una casa posseduta non elimina la fragilità

La diffusione della proprietà è un carattere centrale del sistema italiano. Secondo il Censimento 2023, il 73,9% delle famiglie abita in proprietà, il 19,6% in affitto e il 6,5% ad altro titolo. La disponibilità della casa costituisce una protezione importante, ma non esaurisce le condizioni dell'abitare: restano da sostenere manutenzione, energia, spese condominiali, imposte e servizi.

Per questo la ricerca incrocia il titolo d'uso con la capacità economica. La segmentazione distingue fasce a reddito basso, medio ed elevato, con valori rappresentativi mensili, al netto dei fitti imputati, pari rispettivamente a 933 euro, 2.583 e 5.032 euro.

Tabella 9 Famiglie e titolo di godimento nel Censimento 2023

Titolo di godimento	Quota delle famiglie	Ordine di grandezza milioni
Proprietà	73,9%	19,63
Affitto	19,6%	5,21
Altro titolo	6,5%	1,73
Totale	100,0%	26,56

Fonte: ISTAT. Consistenze ricavate applicando le quote arrotondate a 26.562.568 famiglie; possibili scarti di somma.

La ricerca stima che ci sono 4,1 milioni di famiglie in proprietà con redditi inferiori a mille euro mese.

Tabella 10 La fascia a reddito basso nella segmentazione della ricerca

Condizione abitativa	Famiglie stimate milioni	Reddito familiare rappresentativo mensile
Proprietà	4,12	933 euro
Locazione	2,14	933 euro
Comodato	0,36	933 euro

Fonte: segmentazione CRESME su ISTAT, MIT e Banca d'Italia. Stime esplorative

Emergono così due questioni sociali. La prima riguarda chi deve acquistare o affittare e non dispone di un reddito compatibile con il mercato locale. La seconda riguarda chi abita già in proprietà, ma non può sostenere i costi necessari a conservarne l'abitabilità. La contrapposizione fra proprietari protetti e inquilini fragili è quindi insufficiente: fra i proprietari esiste una componente con risorse correnti molto limitate.

È in questo quadro che il patrimonio può diventare difficile da utilizzare. Una casa inefficiente o non accessibile può richiedere lavori che il reddito familiare non consente di finanziare. Nei mercati deboli, anche vendere il bene può non generare risorse sufficienti per acquistare una soluzione più adatta. L'intervento deve quindi misurare insieme valore immobiliare, reddito e condizioni fisiche dell'alloggio.

Il costo dell'affitto e il reddito che rimane

Per le famiglie in locazione il canone si aggiunge alle altre spese dell'abitare e ne costituisce spesso la voce più visibile. ISTAT rileva nel 2025 un affitto medio nazionale di 438 euro mensili. La media sale a 471 euro nel Nord e a 456 nel Centro; nel Mezzogiorno è di 369 euro. Sono canoni effettivamente sostenuti dalle famiglie osservate, riferiti a contratti già in essere, non sono i prezzi di offerta per chi cerca oggi una nuova sistemazione.

Tabella 11 Affitto medio mensile rilevato da ISTAT nel 2025

Area	Canone mensile	Equivalente annuo
Nord	471 euro	5.652 euro
Centro	456 euro	5.472 euro
Mezzogiorno	369 euro	4.428 euro
Italia	438 euro	5.256 euro

Fonte: ISTAT, Spese per consumi delle famiglie, anno 2025. L'equivalente annuo è calcolato su dodici mesi. La rilevazione campionaria e il Censimento usano riferimenti e universi differenti.

Confrontare questi importi con i redditi permette un esercizio di sostenibilità. A fronte di 933 euro mensili, 438 euro di affitto assorbono il 46,9% e lasciano 495 euro per tutte le altre spese. Il dato rende visibile una tensione economica, ma non misura l'incidenza effettiva dell'affitto su ciascuna famiglia povera: combina una media nazionale dei canoni con un reddito rappresentativo della ricerca.

Tabella 12 Un esercizio di sostenibilità con il canone medio nazionale

Reddito mensile rappresentativo	Canone al 30% del reddito	Incidenza di 438 euro	Residuo dopo 438 euro
933 euro	280 euro	46,9%	495 euro
2.583 euro	775 euro	17,0%	2.145 euro
5.032 euro	1.510 euro	8,7%	4.594 euro

Elaborazione aritmetica su redditi rappresentativi CRESME e canone medio ISTAT. Il 30% è un criterio illustrativo; non è una soglia capace di garantire da sola la sostenibilità per ogni nucleo.

La capacità di pagare dipende infatti anche dal reddito residuo, dalla composizione familiare e dalle altre necessità. Il 30% di un reddito molto basso può lasciare risorse insufficienti per alimentazione, trasporti,

energia e cura. Per una famiglia numerosa la stessa cifra residua ha un significato diverso rispetto a quello che assume per una persona sola.

La media nazionale, inoltre, non rappresenta i mercati più tesi. Chi entra in un nuovo contratto può affrontare canoni differenti da quelli dei contratti in essere, oltre a depositi, garanzie e costi di trasferimento. Una politica efficace deve misurare queste condizioni e la continuità del rapporto locativo, oltre al canone nominale.

Il bisogno di locazione sostenibile riguarda perciò sia la quantità di alloggi sia le condizioni di accesso. Canoni compatibili, garanzie, gestione degli immobili e sostegno alle famiglie con risorse insufficienti concorrono a trasformare una disponibilità fisica in una soluzione abitativa.

Pensioni e capacità di sostenere l'abitare

L'invecchiamento rende il reddito pensionistico una componente decisiva del rapporto fra casa e risorse economiche. Il Casellario centrale dei pensionati conta al 31 dicembre 2025 circa 16,405 milioni di beneficiari. Il reddito pensionistico medio annuo è di 22.703 euro lordi, equivalente a circa 1.892 euro su dodici mesi. La media nasconde differenze ampie e riguarda il complesso dei trattamenti percepiti da ciascun beneficiario, non la singola pensione.

La ricostruzione per quintili riportata nella ricerca consente di rappresentare questa distanza. Ogni gruppo comprende circa 3,281 milioni di persone. Il reddito medio annuo lordo stimato va da 5.700 euro nel primo quintile a 46.900 nell'ultimo. Il quinto con redditi più elevati raccoglie circa il 41,4% del totale, il primo circa il 5%.

Tabella 13 Redditi pensionistici per quintili nella stima della ricerca

Quintile dei beneficiari	Beneficiari milioni	Reddito annuo lordo medio	Equivalente mensile lordo	Quota del reddito totale
1 Importi più bassi	3,281	5.700 euro	475 euro	5,0%
2	3,281	13.100 euro	1.092 euro	11,5%
3	3,281	20.000 euro	1.667 euro	17,6%
4	3,281	27.800 euro	2.317 euro	24,5%
5 Importi più alti	3,281	46.900 euro	3.908 euro	41,4%
Totale o media	16,405	22.703 euro	1.892 euro	100,0%

Fonte: ricostruzione per quintili presente nei materiali della ricerca; totali e media generale riscontrati nel Casellario INPS 2025. I quintili sono stime, non una tavola ufficiale INPS. Equivalente mensile calcolato dividendo l'annuo per dodici; non coincide con la rata netta erogata.

Questi importi non possono essere confrontati direttamente con i redditi netti familiari della tabella precedente. Qui si osservano persone, non famiglie, e redditi pensionistici lordi, non tutte le risorse disponibili. Alcuni beneficiari vivono in coppia, altri dispongono di redditi diversi o di patrimonio; altri ancora dipendono quasi interamente dal trattamento ricevuto.

La distribuzione mostra comunque perché l'essere proprietari non garantisca tout court la capacità di adattare l'abitazione. Lavori condominiali, sostituzione di un impianto, installazione di un ascensore o adeguamento del bagno possono richiedere esborsi incompatibili con le risorse correnti. Quando aumentano i costi di gestione e di assistenza, un patrimonio immobiliare non facilmente liquidabile offre una protezione incompleta.

La risposta richiede strumenti graduati rispetto al reddito e al tipo di intervento. Un incentivo che presuppone anticipazioni elevate o una capienza economica significativa può raggiungere soprattutto i proprietari più forti. Per le condizioni più fragili servono modalità di finanziamento, gestione e accompagnamento capaci di consentire concretamente i lavori, insieme a una tutela di chi vive in affitto.

PARTE SECONDA ABITARE COME SFIDA DEL LAVORO E DELLO SVILUPPO

5. L'individualizzazione e l'invecchiamento dell'abitare

Una popolazione che torna agli '70 e nella quale famiglia cambia natura

Il confronto di lungo periodo mette in evidenza una trasformazione della popolazione italiana e della famiglia. Nel 1975 l'Italia aveva circa 55,1 milioni di residenti e 17 milioni di famiglie. La previsione ISTAT per il 2050 si colloca intorno a 55 milioni, le famiglie a 27,5 milioni. Una popolazione quantitativamente simile a quella del 1970 che sarà organizzata in un numero di famiglie cresciuto del 50% e con una diversa utilizzazione delle case.

Nel 1975 le famiglie unipersonali sono nell'ordine di 2,6 milioni, nel 2001, 5,43 milioni. La previsione ISTAT ne conta 9,984 milioni nel 2025 e 11,586 nel 2050. In tre quarti di secolo il loro numero diventerebbe oltre quattro volte quello iniziale. La dimensione del cambiamento riguarda quindi l'organizzazione sociale dello spazio, prima ancora della quantità di edifici.

Tabella 14 Residenti e famiglie unipersonali nel lungo periodo

Anno	Popolazione milioni	Famiglie milioni	Famiglie unipersonali milioni
1975	55,11	17,04	2,60
2001	57,00	21,81	5,43
2025	58,94	26,655	9,984
2050	54,98	27,593	11,586

Fonti: ricostruzioni storiche CRESME su ISTAT; 1975 interpolato fra censimenti. Per 2025 e 2050, scenario mediano ISTAT base 2025. La famiglia unipersonale non coincide sempre con un alloggio occupato da una sola persona, per la possibile coabitazione di famiglie distinte.

La famiglia media passa da circa 3,2 persone nella ricostruzione del 1975 a circa due nel 2050. L'aumento dell'uso individuale dello spazio indica però la direzione di una trasformazione profonda: l'individualizzazione dell'uso della casa. Un patrimonio progettato per nuclei più numerosi viene progressivamente utilizzato da persone sole o da coppie.

Vivere soli comprende percorsi diversi. La vedovanza mantiene un peso importante, ma si affianca a separazioni, divorzi, persone mai coniugate e scelte di autonomia. Non tutte queste condizioni esprimono isolamento o fragilità. Cambiano però i costi sostenuti da ciascun occupante, il bisogno di aiuto e il rapporto fra dimensione dell'alloggio e vita quotidiana.

Nella previsione ISTAT le persone di almeno 65 anni rappresentano circa il 46% dei soli nel 2025 e il 57% nel 2050. L'ulteriore crescita delle famiglie unipersonali assume quindi un carattere sempre più anziano. Una parte significativa del patrimonio resterà occupata da persone che vi abitano da tempo, con bisogni in evoluzione.

Per la filiera delle costruzioni il tema comprende frazionamenti, accessibilità, comfort e contenimento dei costi di gestione. La scelta dell'intervento deve rispettare anche l'uso effettivo degli spazi: una stanza in più può ospitare un assistente o un familiare.

Spazi abitativi e percorsi del vivere soli

L'individualizzazione modifica il rapporto fra persone, famiglie e alloggi. Nella ricostruzione della presentazione il rapporto indicativo fra residenti e abitazioni occupate scende da **3,40 nel 1975 a circa 2,04 nel 2050**. A una popolazione tornata intorno a 55 milioni corrisponderebbero circa 27 milioni di abitazioni occupate da residenti, contro 16,2 milioni nella ricostruzione del 1975.

Tabella 15 Abitazioni occupate e intensità indicativa di utilizzo

Anno	Abitazioni occupate milioni	Residenti per abitazione occupata
1975	16,20	3,40
2001	21,65	2,63
2025	circa 26,0	2,27
2050	circa 27,0	2,04

Fonte: CRESME su ISTAT, presentazione, slide 18–19. Ricostruzioni e stime; 1975 interpolato. Il rapporto usa la popolazione residente totale. Le abitazioni occupate del 2050 sono un esercizio condizionato al rapporto di partenza fra alloggi e famiglie, non una previsione autonoma dello stock. Valori arrotondati.

Il vivere soli cambia anche significato sociale. Nella ricostruzione operata diminuisce il peso della vedovanza e aumentano separazioni, divorzi e persone mai sposate. La stessa condizione anagrafica comprende quindi biografie, risorse e relazioni molto diverse.

Tabella 16 Composizione delle persone sole per stato civile nella presentazione

Stato civile	Metà anni Novanta	2025	Variazione punti percentuali
Vedovi e vedove	49,6%	32,7%	−16,9
Separati e divorziati	13,9%	24,7%	+10,8
Mai sposati	36,5%	42,6%	+6,1

Fonte: elaborazione della presentazione, slide 29–30. Quote all'interno delle persone sole; estremi della ricostruzione, non una misura delle cause individuali del vivere soli. Le serie annuali intermedie non sono qui assunte come osservazioni autonome.

La riduzione degli occupanti può aumentare la superficie disponibile e i costi di gestione per persona. Un alloggio grande può però conservare funzioni di ospitalità, lavoro e assistenza. Frazionamento, trasferimento e condivisione vanno valutati rispetto agli usi reali e alle preferenze degli abitanti. Nelle città attrattive l'uso individuale concorre alla pressione sulle unità disponibili; nei mercati deboli può accompagnarsi a sottoutilizzo e difficoltà di manutenzione.

L’invecchiamento modifica le basi della domanda

Nello scenario su base ISTAT riportato nelle slide, fra il 2025 e il 2050 i residenti diminuiscono da 58,94 a 54,98 milioni. Il saldo di **−3,96 milioni** nasconde due movimenti di segno opposto: **−8,36 milioni sotto i 65 anni e +4,40 milioni dai 65 anni in su**. Cambia quindi la struttura della società che utilizza il patrimonio abitativo.

Tabella 17 Popolazione per classi di età nello scenario della presentazione

Classe di età	2025 milioni	2050 milioni	Variazione milioni	Quota nel 2050
0–14 anni	7,02	5,60	−1,42	10,2%
15–34 anni	12,14	9,49	−2,65	17,3%
35–49 anni	11,17	10,39	−0,78	18,9%
50–64 anni	14,03	10,52	−3,51	19,1%
65–74 anni	7,01	7,51	+0,50	13,7%
75 anni e più	7,57	11,47	+3,90	20,8%
Totale	58,94	54,98	−3,96	100,0%
Di cui 65 anni e più	14,58	18,98	+4,40	34,5%

Fonte: elaborazioni CRESME su base ISTAT riportate nella presentazione, slide 24. La riga 65 anni e più è un sottoinsieme del totale. Variazioni sui valori esposti; possibili scarti di arrotondamento delle quote. Il valore complessivo 2050 coerente con la tavola è 54,98 milioni.

La popolazione di almeno 75 anni cresce del 51,5% e arriva a rappresentare circa un residente su cinque. Gli anziani di almeno 65 anni diventano poco più di un terzo della popolazione. L’aumento riguarda persone che in larga parte abiteranno in edifici già esistenti: la domanda comprende la possibilità di continuare a utilizzarli con autonomia e sicurezza, oltre agli eventuali trasferimenti.

La fascia 15–34 anni perde 2,65 milioni di persone, il 21,8%. Si restringe la base demografica delle età nelle quali si avviano molti percorsi di autonomia abitativa. Non ne deriva una contrazione equivalente delle nuove famiglie: incidono anche migrazioni, separazioni, tempi di uscita dalla casa dei genitori e condizioni economiche. La domanda emergente deve continuare a essere misurata attraverso le formazioni familiari e i mercati locali.

L’invecchiamento aumenta contemporaneamente i bisogni di cura e la rilevanza delle risorse familiari e territoriali che possono sostenerli. La programmazione abitativa deve quindi confrontare la composizione dei nuclei con accessibilità degli edifici, organizzazione dei servizi e capacità di spesa. Il rapporto fra casa e welfare diventa una componente ordinaria dello scenario.

Cambia la composizione per età delle famiglie

La trasformazione non riguarda soltanto le persone sole. Per estendere l'analisi alle diverse tipologie, la ricerca ricostruisce una distribuzione per età convenzionale delle famiglie a partire dalle posizioni familiari previste da ISTAT. L'età è quella dell'unico componente nelle famiglie unipersonali, del genitore nei monogenitori; nelle coppie i due partner ricevono lo stesso peso. Le unità restanti vengono distribuite con una procedura residuale.

Tabella 18 Famiglie attribuite per età convenzionale sui dati ISTAT

Età convenzionale	2025 milioni	2050 milioni	Variazione milioni	Crescita
Meno di 35 anni	2,363	2,135	−0,227	−9,6%
35–49 anni	6,164	5,970	−0,194	−3,1%
50–64 anni	8,446	6,538	−1,907	−22,6%
65–74 anni	4,403	4,814	+0,411	+9,3%
75–84 anni	3,475	5,213	+1,738	+50,0%
85 anni e più	1,804	2,922	+1,117	+61,9%
Totale	26,655	27,593	+0,938	+3,5%

Fonte: ricostruzione convenzionale della ricerca su ISTAT base 2025. Variazioni su valori non arrotondati. Nelle coppie una famiglia con partner in due fasce contribuisce per metà a ciascuna.

Le famiglie attribuite ai 65 anni e più aumentano da 9,682 a 12,949 milioni: +3,267 milioni, pari al 33,7%. Quelle attribuite alle età inferiori diminuiscono di 2,329 milioni. La somma produce il saldo positivo di 938 mila famiglie. La quota della componente anziana passa dal 36,3% al 46,9%; quella attribuita ai 75 anni e più dal 19,8% al 29,5%. L'incremento complessivo si accompagna dunque a un ridimensionamento delle altre età, soprattutto della fascia 50–64 anni.

Il dato permette invece di riconoscere la direzione della domanda. Accessibilità, costi energetici, manutenzione e assistenza acquistano rilievo per una platea sempre più ampia. L'abitazione già posseduta può continuare a essere la soluzione preferita, purché sia possibile modificarla e mantenere una relazione praticabile con il quartiere e con i servizi.

Nel diverso scenario CRESME–DEMOSI, basato sulla persona di riferimento, le famiglie con referente di almeno 75 anni raggiungono nel 2050 circa 8,54 milioni, il 32,1% del totale. Anche questo risultato indica il peso crescente delle età avanzate.

Le età avanzate e l’adeguatezza della casa

La componente più direttamente osservabile per età è quella delle persone sole. ISTAT prevede che i soli di almeno 75 anni aumentino da 2,949 a 4,674 milioni fra il 2025 e il 2050: +58,5%. A queste età si concentra l’86,9% dell’intero incremento dei soli di almeno 65 anni. Si amplia una platea per la quale casa, assistenza e prossimità devono essere considerate insieme, senza assimilare automaticamente età avanzata e non autosufficienza.

Tabella 19 Persone sole nelle età anziane nello scenario ISTAT

Età	2025 milioni	2050 milioni	Crescita
65–74 anni	1,672	1,932	+15,5%
75–84 anni	1,737	2,699	+55,4%
85 anni e più	1,212	1,974	+62,8%
Totale almeno 65 anni	4,621	6,606	+42,9%
Di cui almeno 75 anni	2,949	4,674	+58,5%

Fonte: elaborazioni delle classi quinquennali ISTAT, scenario mediano base 2025. L’ultima riga è un sottoinsieme del totale; possibili scarti di arrotondamento.

La proprietà offre stabilità, ma può convivere con un alloggio divenuto inadeguato. L’accessibilità va letta dall’ingresso sulla strada fino al bagno e agli spazi interni: non basta la presenza di un ascensore. Servono inoltre condizioni termiche sostenibili, sicurezza e possibilità di ricevere aiuto.

Tabella 20 Le condizioni abitative delle famiglie di soli anziani nel 2023

Indicatore	Valore
Famiglie con tutti i componenti di almeno 65 anni	6,875 milioni
Abitazione in proprietà	83,6%
Abitazione in affitto	11,8%
Secondo piano o oltre senza ascensore	30,2%
Abitazione fra 100 e 149 m²	31,2%
Abitazione di almeno 150 m²	11,8%

Fonte: ISTAT, Condizione abitativa degli anziani, anno 2023. Universo diverso dalla tavola precedente. Il piano senza ascensore segnala una possibile criticità, non misura tutte le barriere architettoniche.

Per molte persone restare a casa significa conservare autonomia, memoria e relazioni. Il trasferimento può essere appropriato quando i lavori non risolvono i problemi, ma deve essere una scelta praticabile e accompagnata. L’obiettivo è mantenere condizioni di vita adeguate, attraverso soluzioni diverse: adattamento dell’alloggio, servizi domiciliari, abitazioni con supporti o forme di convivenza desiderate.

Vivere soli e in coppia nelle età avanzate: adeguamento edilizio, tecnologico e di cura

Per comprendere la domanda di cura occorre affiancare al numero degli anziani la condizione in cui abitano. Una persona sola, una coppia senza figli conviventi e un anziano inserito in una famiglia più ampia hanno risorse e necessità differenti. Anche nella coppia la presenza del partner non garantisce una capacità di assistenza stabile: entrambi possono invecchiare e incontrare limitazioni.

Tabella 21 Assetti abitativi degli ultrasettantacinquenni nelle prime stime 2025

Assetto abitativo convenzionale	Persone milioni	Quota sul totale dell'esercizio
Solo	2,80	36,8%
In coppia senza figli conviventi	2,40	31,6%
Con figli o discendenti conviventi	1,40	18,4%
Altre convivenze private	0,75	9,9%
Struttura residenziale	0,25	3,3%
Totale	7,60	100,0%

Fonte: prime stime CRESME su ISTAT nella presentazione, slide 31–33; percentuali calcolate sul totale esposto. Si contano persone, non famiglie o alloggi. La voce altre convivenze private comprende nell'esercizio anche l'assistenza convivente; non è un censimento degli assistenti familiari. Quadro distinto dalle previsioni ISTAT delle persone sole.

Nell'esercizio 2025, anziani soli e in coppia senza figli conviventi sommano **5,2 milioni di persone**, il 68,4% del totale. La coppia deve essere letta come forma di convivenza e non come disponibilità automatica di cura. Il passaggio da due occupanti a uno può avvenire nella stessa casa: aumenta il bisogno di supporto senza che si produca necessariamente una nuova unità immobiliare da occupare. La previsione ISTAT delle persone sole di almeno 75 anni, da 2,949 a 4,674 milioni, offre il riferimento quantitativo per questa componente futura.

Gli interventi comprendono bagno e percorsi accessibili, sicurezza domestica, comfort termico e spazi per un aiuto temporaneo o continuativo. Comprendono adeguamenti tecnologici che l'innovazione digitale può produrre. Nel condominio e nel quartiere contano ascensori, luoghi di incontro, trasporti e accesso ai servizi. Le soluzioni intermedie fra domicilio ordinario e struttura residenziale possono ampliare le possibilità di scelta, se dispongono di gestione e supporti adeguati.

Questa lettura collega il lavoro edilizio, l'adeguamento tecnologico al lavoro di cura. Un adattamento ben progettato può rendere possibile la permanenza; un servizio domiciliare può sostenere un'abitazione adeguata; nei casi più complessi occorre un trasferimento accompagnato. La risposta deve essere valutata sulle condizioni della persona e sull'effettiva organizzazione dell'assistenza, senza assimilare età avanzata e non autosufficienza.

6 Il ricambio generazionale delle proprietà

Pochi nipoti con tante case

L'invecchiamento e il restringimento delle generazioni successive modificano anche la trasmissione del patrimonio. Gli immobili potranno confluire su un numero più ristretto di beneficiari, talvolta attraverso più rami familiari. L'immagine dei "pochi nipoti con tante case" coglie questo possibile esito, ma deve essere collegata alla distribuzione delle proprietà, al numero degli eredi e alla localizzazione degli alloggi.

Il punto di partenza è già rilevante. Nel 2023 circa 6,875 milioni di famiglie sono composte soltanto da anziani e l'83,6% abita in proprietà: il prodotto individua circa 5,75 milioni di famiglie. Non è il conteggio degli immobili che passeranno in eredità entro il 2050; è una misura della base abitativa anziana oggi osservabile. Non ricostruisce l'intero patrimonio posseduto, comprese seconde case e immobili dati in locazione.

Tabella 22 Atti di successione con immobili e diritti reali immobiliari

Anno	Pratiche con immobili migliaia	Valore dichiarato miliardi di euro	Decessi migliaia
2010	404,4	31,52	587,5
2015	442,0	36,47	647,6
2019	415,7	35,23	634,4
2021	526,7	45,67	701,3
2024	478,5	40,55	653,1
2050 ipotesi di ricerca	609,0	—	840,0

Fonte: serie CRESME su statistiche fiscali e ISTAT; totale 2024 riscontrato nelle tavole MEF sugli atti di successione. Per il 2050: ipotesi di 840 mila decessi e rapporto convenzionale successioni/decessi del 72,5%. Non è una previsione ufficiale ISTAT delle successioni.

Applicando il rapporto ipotizzato del 72,5% agli 840 mila decessi del 2050 si ottengono circa 609 mila pratiche con immobili in quell'anno. Il trasferimento di proprietà non implica che l'alloggio si liberi o torni sul mercato. Può continuare ad abitarvi un familiare, può essere mantenuto come seconda casa, locato o venduto. Più beneficiari possono diventare comproprietari di uno stesso bene. Per stimare la disponibilità aggiuntiva occorre quindi conoscere anche occupazione, diritti e decisioni degli eredi.

La trasformazione potrà aumentare le differenze fra giovani che ricevono un patrimonio utilizzabile e giovani che ne sono privi. Potrà anche trasferire la titolarità verso persone che vivono altrove, lasciando gli immobili nei luoghi d'origine. Avere più case non significherà necessariamente disporre di maggiore capacità di spesa: un alloggio in un mercato debole e bisognoso di lavori può produrre soprattutto costi. È questa relazione fra eredità, territorio e utilizzabilità che le politiche dovranno governare.

La dimensione dell'onda successoria

La traiettoria illustrata nelle slide porta le successioni con immobili da circa **478 mila nel 2024 a 609 mila nel 2050**, un aumento del 27,3%. La relazione fra mortalità e patrimonio ereditario assume così una dimensione strutturale.

Tabella 23 Sviluppo delle ipotesi annuali sulle successioni con immobili

Anno	Successioni con immobili migliaia	Decessi migliaia	Successioni per 100 decessi
2024	478,5	653,1	73,3
2030	509,0	692,2	73,5
2035	533,0	732,2	72,8
2040	558,8	768,1	72,7
2045	583,9	804,1	72,6
2050	609,0	840,0	72,5

Fonte: presentazione, slide 35. Il 2024 appartiene alla serie storica; dal 2030 sono ipotesi di ricerca, non previsioni ufficiali delle successioni. Rapporti e valori arrotondati; pratiche e decessi possono essere registrati in anni diversi.

Interpolando linearmente i valori fra il 2024 e gli anni successivi della tavola, il cumulo 2026–2050 è di **circa 13,7 milioni di pratiche con immobili**. È uno sviluppo illustrativo delle ipotesi esposte, coerente con l'ordine di grandezza dell'onda successoria prospettata dalla presentazione

L'immagine dei **"pochi nipoti con tante case"** indica pertanto una possibile concentrazione patrimoniale, da verificare rispetto agli eredi effettivi e ai territori. Gli immobili rimangono nei luoghi d'origine mentre gli eredi possono vivere altrove. La ricchezza trasmessa può essere consistente nei mercati attrattivi e difficilmente mobilitabile dove il valore non copre i lavori necessari.

La capacità di governare il ricambio richiede conoscenza delle proprietà, gestione delle comproprietà e possibilità di recuperare e rimettere in uso i beni. La disponibilità di un erede a locare o vendere, la sostenibilità degli interventi e la presenza di domanda locale incidono sulla trasformazione dell'eredità in un servizio abitativo. Questi passaggi collegano politiche patrimoniali, rigenerazione e accesso alla casa.

7 L'incontro fra domanda e offerta e le politiche abitative

La disponibilità fisica non garantisce l'accesso

L'analisi dei flussi di nuovo patrimonio sul mercato in termini di quantità, localizzazione provinciale e calendario del ricambio, al quale è aggiunta l'analisi dei redditi, dei prezzi e di criteri di abbinamento fra nuove famiglie e offerta disegnai è uno dei passaggi più rilevanti della ricerca: mostra quanto l'esistenza teorica di un alloggio sia diversa dalla possibilità di utilizzarlo.

Con la stima del riuso del 100% del patrimonio che verrà liberato tra 2025 e 2050, le nuove famiglie che non verranno coperte dall'incrocio tra domanda e offerta sono circa 1,07 milioni. Introducendo le condizioni economiche e le regole di scelta, le famiglie non abbinate diventano 3,71 milioni, pari al 37% delle nuove formazioni.

Nello stesso esercizio, gli alloggi-equivalenti residui al 2050 che non trovano domanda passano da 1,30 a 3,94 milioni.

Tabella 24 I risultati del modello con riuso teorico integrale

Indicatore	Bilancio fisico milioni	Bilancio economico milioni
Nuove famiglie non coperte o non abbinate Cumulate nel 2026–2050	1,07	3,71
Alloggi-equivalenti residui Stock teorico al 2050	1,30	3,94

Fonte: CRESME–DEMOSI. Le mancate coperture sono cumulate nell'anno di formazione, senza recupero automatico successivo. I residui sono una consistenza finale: le due grandezze non si compensano come flussi omogenei.

La geografia e il calendario spiegano una parte degli squilibri. Nel bilancio fisico Milano registra circa 148 mila nuove famiglie non coperte nell'intero periodo, mentre Napoli accumula circa 110 mila alloggi-equivalenti residui. Roma, pur crescendo complessivamente di circa 58 mila famiglie, presenta 107 mila mancate coperture cumulate e circa 49 mila alloggi residui alla fine.

Tabella 25 La domanda non abbinata nel modello economico

Componente	Milioni di famiglie	Quota del totale non abbinato
Solvibile secondo i parametri del modello	1,94	52,3%
Domanda sociale potenziale	1,77	47,7%
Totale non abbinato	3,71	100,0%

Elaborazione su valori CRESME–DEMOSI arrotondati. La componente solvibile può non trovare corrispondenza per offerta e criteri di scelta; non identifica famiglie certamente finanziabili sul mercato reale.

Naturalmente si tratta di simulazione che fissano delle grandezze. Le simulazioni mantengono i prezzi e i redditi reali ai livelli 2024–2025. Non sono previsioni dei prezzi al 2050 né conteggi di famiglie senza casa. Individuano incompatibilità entro un sistema di ipotesi. Il loro valore per la programmazione consiste nel distinguere scarsità fisica, limiti economici e difficoltà di abbinamento: problemi che richiedono strumenti diversi e che un aumento indistinto dello stock non risolve automaticamente. Il mercato italiano della casa è fatto da grandi differenze.

8 Trasformare il patrimonio e integrare i servizi

La casa del 2050 sarà in larga parte la casa che esiste già oggi. Per questo il futuro dell'abitare dipende dalla capacità di trasformare il patrimonio, di mantenerlo e di collegarlo a servizi adeguati. L'innovazione tecnologica potrà migliorare energia, sicurezza, manutenzione e assistenza; la sua disponibilità non garantisce però una distribuzione sociale equilibrata.

La ricerca considera l'abitare attraverso sei dimensioni: economica, infrastrutturale, identitaria, psicologica, relazionale e tecnologica. La distinzione fra edificio e casa vissuta aiuta a comprenderle. Un alloggio formalmente efficiente può restare isolato dai servizi; una casa accessibile può essere economicamente insostenibile; un trasferimento tecnicamente opportuno può interrompere relazioni essenziali. La qualità dell'abitare dipende dal funzionamento congiunto di queste dimensioni.

Permanere a casa con condizioni adeguate

Per le persone anziane la domanda può riguardare l'eliminazione delle barriere, l'adattamento del bagno, il comfort estivo e invernale, la sicurezza domestica e gli spazi per l'assistenza. A questi interventi devono corrispondere servizi di prossimità, trasporti praticabili e reti di supporto. L'appartamento, il condominio e il quartiere sono parti dello stesso problema.

La tecnologia potrà svolgere un ruolo utile quando sarà semplice, affidabile, manutenibile e accessibile anche economicamente. Altrimenti diventerà un'altra componente della disuguaglianza sociale. Sensori, gestione energetica e strumenti di assistenza a distanza possono sostenere l'autonomia, ma richiedono organizzazione e persone capaci di intervenire. Un dispositivo non sostituisce la continuità della cura e una casa connessa non garantisce, da sola, una persona meno isolata.

Il coordinamento fra casa welfare e territorio

La ricerca si concentra poi, nei suoi tratti finali, in una riflessione da un lato sulla capacità di trasformare il patrimonio che abbiamo visto arriverà sul mercato nei prossimi anni e dall'altro sui possibili gradi di coordinamento fra politiche abitative, servizi e governo del territorio. Il loro incrocio identifica quattro configurazioni per possibili condizioni di mercato.

Tabella 27 Configurazioni della trasformazione abitativa e del coordinamento

Coordinamento	**Trasformazione limitata del patrimonio**	**Trasformazione elevata del patrimonio**
Integrato	Prossimità compensativa	Rigenerazione urbana adattativa
Frammentato	Eccedenza inerte	Mercato selettivo

Fonte: schema interpretativo della presentazione, slide 4. Le categorie confrontano modalità di governo e di trasformazione; non quantificano l'offerta o gli investimenti.

Nella **prossimità compensativa**, servizi e cura riducono le difficoltà quotidiane, ma la rigidità degli edifici limita autonomia e possibilità di permanenza. Nella **rigenerazione urbana adattativa**, trasformazione degli alloggi e organizzazione dei servizi procedono insieme: accessibilità, energia e mobilità entrano nello stesso progetto territoriale.

L'**eccedenza inerte** combina patrimonio poco trasformabile e interventi frammentati: possono coesistere immobili inutilizzati, giovani in difficoltà di accesso e anziani in case inadeguate. Nel **mercato selettivo**, invece,

innovazione e ricambio procedono soprattutto nei territori attrattivi e per i gruppi in grado di sostenerne i costi. La trasformazione fisica può così accompagnarsi a una maggiore distanza sociale e territoriale.

L'azione pubblica deve quindi misurare sia gli interventi realizzati sia la loro capacità di rendere possibile l'abitare. Contano gli alloggi effettivamente utilizzabili, le famiglie raggiunte, le condizioni economiche, la continuità dei servizi e la permanenza dell'accessibilità nel tempo. Nei territori in contrazione il recupero richiede anche condizioni di vita e connessioni adeguate; nei poli attrattivi occorre preservare una quota di offerta accessibile alle risorse ordinarie delle famiglie.

Occorre affrontare insieme la domanda che cresce oggi e il ricambio che cambierà il mercato domani. Le diverse traiettorie di popolazione e famiglie chiedono risposte territoriali mirate, mantenendo come riferimento il diritto a un abitare adeguato. La ricerca non propone una sola quantità di case da realizzare: indica il passaggio a una politica capace di rendere utilizzabile, accessibile e sostenibile il patrimonio per una società più anziana, con famiglie più piccole e risorse molto diseguali.