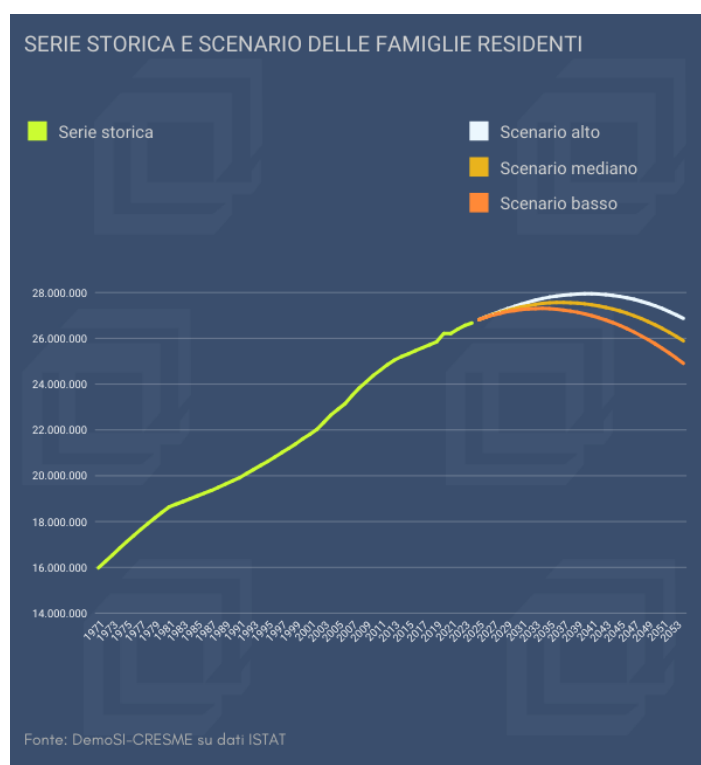


FAMIGLIE IN ITALIA VERSO IL PUNTO DI SVOLTA: DALLA LUNGA ESPANSIONE DEMOGRAFICA ALLA CONTRAZIONE STRUTTURALE E ALLA NUOVA GEOGRAFIA DELLA DOMANDA ABITATIVA

Newsletter n. 210 del 27/02/2026

di Enrico Campanelli



La lunga fase espansiva (1974-2024)

Nel 1974 le famiglie residenti erano 16,8 milioni. Nel 2024 raggiungono 26,7 milioni: quasi 10 milioni in più in cinquant'anni. La crescita non è stata lineare ma strutturalmente robusta. Gli anni 1975-1984 registrano un incremento del 12,8%; segue una fase di rallentamento nel 1985-1994 (+7,6%), quindi una nuova accelerazione nel 1995-2004 (+10,8%) e nel 2005-2014 (+11,2%), il decennio di massima espansione in valore assoluto (+2,5 milioni di famiglie).

Il boom dei primi anni Duemila è il risultato della concomitanza di due fenomeni strutturali.

Primo, il raggiungimento dell'età di formazione familiare da parte del consistente contingente dei nati negli anni Sessanta. L'uscita dalla famiglia di origine di questa coorte numerosa ha alimentato una forte domanda di nuove abitazioni, sia in proprietà sia in locazione.

circuito economico favorevole al mercato residenziale su più livelli. L'insediamento di nuovi nuclei familiari ha sostenuto in modo significativo la domanda nel segmento dell'usato, attraverso l'acquisto o la locazione di abitazioni immesse sul mercato da famiglie già residenti. Questo processo ha assicurato una buona valorizzazione del patrimonio esistente, generando risorse finanziarie per i proprietari.

Una parte rilevante di tali risorse è stata reinvestita nell'acquisto di abitazioni di nuova costruzione o di qualità superiore, caratterizzate da migliori prestazioni energetiche, maggiore comfort abitativo e contesti urbani più qualificati. Ne è derivato un meccanismo di progressivo miglioramento delle condizioni abitative e di intensificazione degli scambi, che ha sostenuto simultaneamente il mercato dell'usato e quello del nuovo, contribuendo alla fase di forte espansione del settore residenziale.

In quegli anni si è creata una combinazione favorevole: nuove famiglie italiane, crescita delle famiglie straniere, disponibilità di patrimonio esistente e accesso relativamente agevole al credito. L'esuberanza del mercato immobiliare rifletteva una dinamica demografica ancora espansiva.

Il ridimensionamento del quadro demografico

Dopo il 2014 la crescita rallenta sensibilmente. Nel periodo 2015-2024 l'incremento scende al +5,8%, circa la metà del decennio precedente. Le ragioni sono strutturali.

Il grande contingente dei nati negli anni Sessanta esce dalla fascia 20-30 anni e avanza verso età più mature; la natalità resta su livelli molto bassi; i flussi migratori si ridimensionano e diventano più instabili. Si esaurisce così la spinta combinata che aveva sostenuto il ciclo espansivo.

Parallelamente continua la riduzione della dimensione media delle famiglie: da 3,28 componenti nel 1974 a 2,21 nel 2024, fino a 1,99 nello scenario al 2054. L'aumento del numero delle famiglie, negli ultimi anni, non è più trainato dalla crescita della popolazione, ma dalla frammentazione dei nuclei.

La fenomenologia è chiara: aumento degli anziani soli per effetto dell'invecchiamento; crescita delle famiglie unipersonali; maggiore incidenza di separazioni e divorzi; diffusione di scelte di vita individuali che posticipano o escludono la formazione di un nucleo tradizionale. Il sistema familiare si polverizza.

Serie storica e scenario delle famiglie residenti

			SCENARIO	
	SERIE STORICA	ALTO	CENTRALE	BASSO
1974	16.838.952			
1984	18.995.463			
1994	20.447.176			
2004	22.657.624			
2014	25.203.546			
2024	26.668.848			
2034		27.736.317	27.520.258	27.304.
2044		27.872.622	27.278.318	26.683.
2054		26.871.707	25.889.129	24.906.
Variazione percentuale				
1975-1984	12,8%			
1985-1994	7,6%			
1995-2004	10,8%			
2005-2014	11,2%			
2015-2024	5,8%			
2025-2034		4,0%	3,2%	2
2035-2044		0,5%	-0,9%	-2
2045-2054		-3,6%	-5,1%	-6

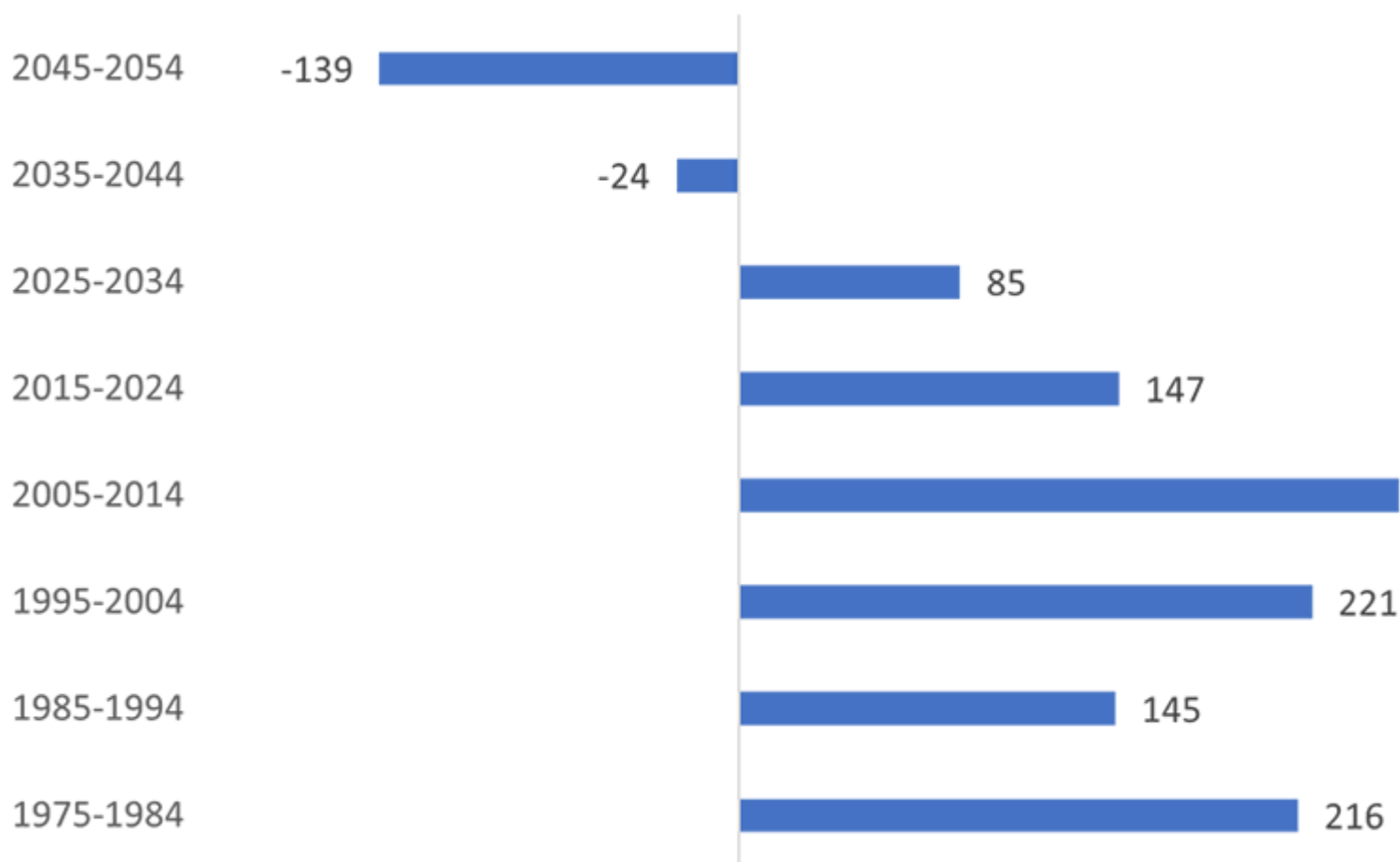
Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Lo scenario previsionale: rallentamento e inversione

Secondo lo scenario centrale di DemoSI-CRESME 2.0, le famiglie raggiungono un massimo intorno al 2034 (27,5 milioni), con un incremento contenuto nel decennio 2025-2034 (+3,2%). È una crescita ancora positiva, ma modesta rispetto ai cicli precedenti.

Nel decennio successivo (2035-2044) si registra già una flessione (-0,9% nello scenario centrale), che diventa più marcata nel 2045-2054 (-5,1%). Nel 2054 le famiglie scenderebbero a 25,9 milioni nello scenario centrale, con una forbice compresa tra 26,9 milioni (scenario alto) e 24,9 milioni (scenario basso).

Il punto chiave è l'inversione del ciclo. La riduzione della dimensione media continuerà ancora per qualche tempo a sostenere il numero delle famiglie, ma non sarà sufficiente a compensare il calo



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Implicazioni per il mercato e per l'emergenza abitativa

Questo scenario non coincide con una riduzione automatica del disagio abitativo. L'emergenza attuale non è determinata da una carenza strutturale di stock abitativo in termini assoluti, ma da fattori economici e distributivi: stagnazione salariale, precarietà contrattuale, difficoltà di accesso al credito, elevati canoni nelle aree urbane dinamiche, crescente mobilità lavorativa che richiede soluzioni flessibili e temporanee.

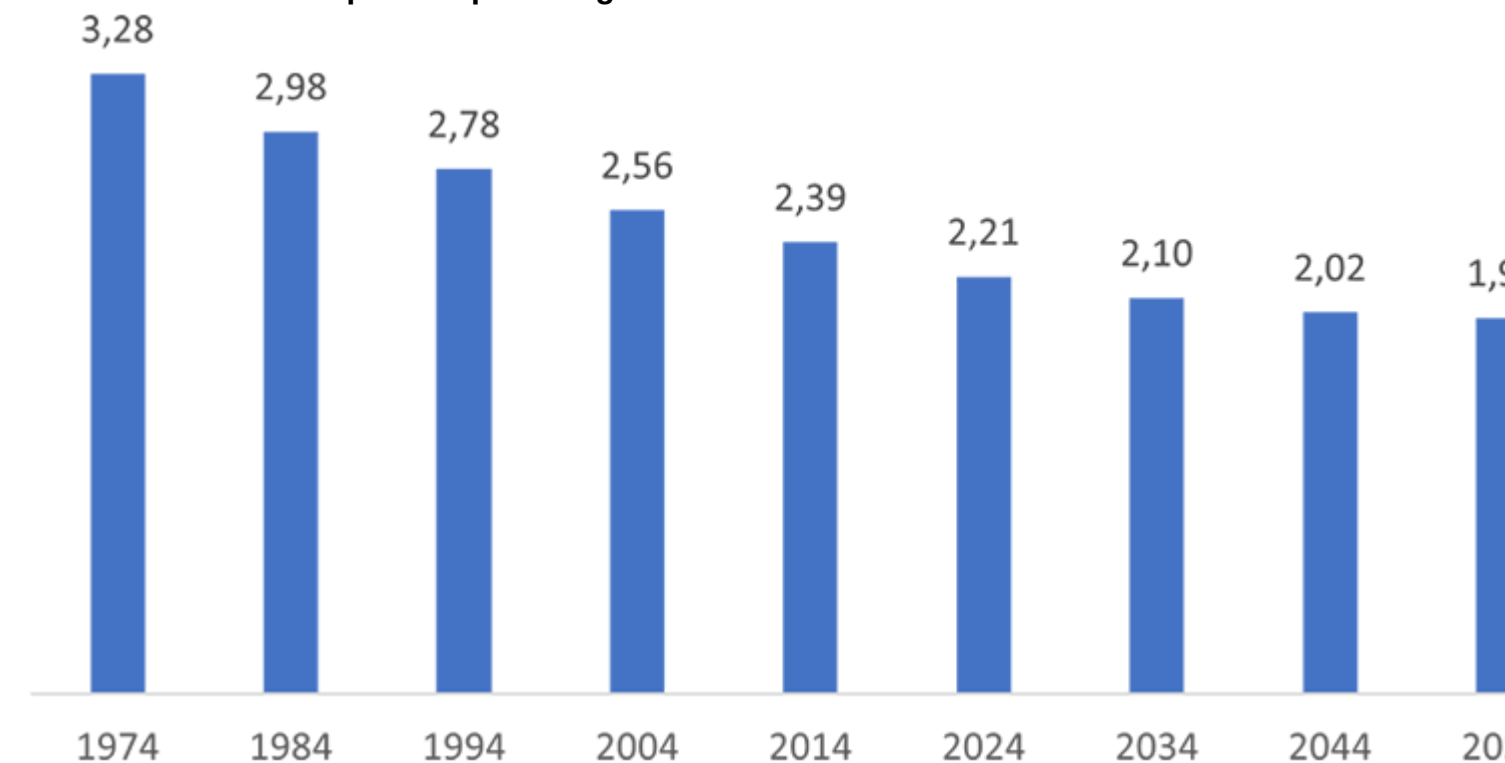
Si moltiplicano le famiglie piccole, spesso con redditi fragili, che faticano ad accedere a un alloggio adeguato per dimensioni e costo. La frammentazione familiare aumenta la domanda di unità abitative di piccola taglia, mentre una parte del patrimonio esistente resta sottoutilizzata o non allineata alle nuove esigenze.

Il ciclo di crescita quantitativa delle famiglie è destinato a esaurirsi. Si apre una fase diversa, centrata più sulla trasformazione qualitativa del patrimonio che sull'espansione volumetrica. Le questioni ambientali e il contenimento del consumo di suolo rafforzano questa traiettoria: la risposta alla domanda abitativa futura non potrà basarsi sull'estensione urbana, ma sulla rigenerazione, sull'efficientamento energetico e sull'adattamento del patrimonio esistente a nuclei più piccoli, più mobili e più anziani.

La demografia italiana entra in una fase di maturità avanzata: crescita rallentata, quindi declino del numero delle famiglie, mercato riduzione della dimensione media dei nuclei e profondo



capaci di offrire occupazione stabile, servizi avanzati, accessibilità e qualità urbana. Al contrario, nei territori più fragili dal punto di vista demografico ed economico, la contrazione delle famiglie potrà risultare più rapida e intensa. La dimensione territoriale diventa quindi decisiva nella definizione degli scenari futuri: le traiettorie nazionali forniscono il quadro generale, ma saranno le specificità locali a determinare l'effettiva configurazione della domanda abitativa e delle trasformazioni del patrimonio.

Numero medio di componenti per famiglia

Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

