

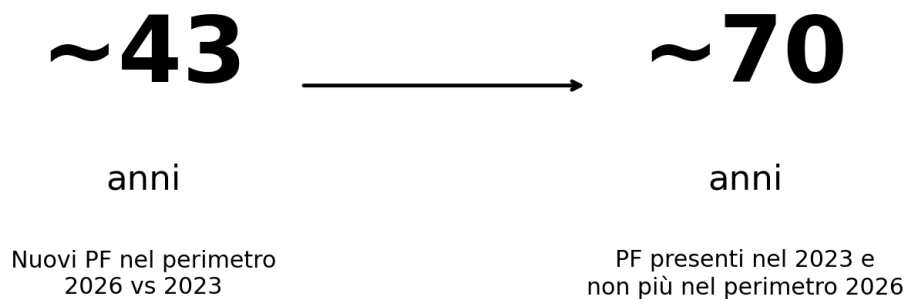
OWNERS PROPERTY LIFECYCLE REPORT 2026

Milano, la proprietà cambia generazione

Chi entra, chi accumula, chi trasferisce e chi esce dal patrimonio immobiliare

Owners Real Estate Data Observatory • Settembre 2026

**Quasi una generazione separa chi entra e chi esce
dallo stock proprietario osservato**



Milano | universo longitudinale comparabile 2023-2026 | Fonte: Owners Real Estate Data Observatory

Headline visual — universo longitudinale comparabile Milano 2023-2026

Universo principale: 1.340.371 unità catastali presenti nelle fotografie del 11/09/2023, 18/06/2025 e 20/08/2026.

Executive Summary

Il mercato immobiliare viene normalmente raccontato attraverso compravendite, prezzi e canoni. Queste metriche descrivono quanto si muove il mercato, ma non raccontano completamente come cambia nel tempo la struttura di chi possiede gli immobili.

Owners Italia ha confrontato 1.340.371 unità catastali presenti nelle rilevazioni di Milano dell'11 settembre 2023, 18 giugno 2025 e 20 agosto 2026. Utilizzando esclusivamente lo stock comune alle tre fotografie, l'analisi osserva il ricambio degli intestatari, il numero di unità associate agli stessi proprietari, il rapporto fra persone fisiche e soggetti giuridici, i diritti reali e la struttura delle comproprietà.

La prima evidenza è generazionale: le persone fisiche che compaiono nel perimetro proprietario nel 2026 e non erano presenti nel 2023 hanno un'età mediana di circa 43 anni; quelle presenti nel 2023 e non più presenti nello stesso stock nel 2026 hanno invece un'età mediana vicina ai 70 anni. Questo non stabilisce se dietro ogni passaggio vi sia una vendita, una successione o una donazione, ma mostra un ricambio anagrafico netto.

Seguendo gli stessi proprietari nel tempo emerge inoltre una curva del ciclo patrimoniale: fino alla fascia 60–64 anni l'aumento del numero di unità associate è più frequente della riduzione; nella fascia 65–69 anni il rapporto si inverte. Il report rileva anche un flusso netto da intestazioni esclusivamente riferibili a soggetti giuridici verso persone fisiche, un aumento del diritto di abitazione del 17,2%, una ricomposizione delle comproprietà più frequente della frammentazione e una crescita moderata della concentrazione proprietaria.

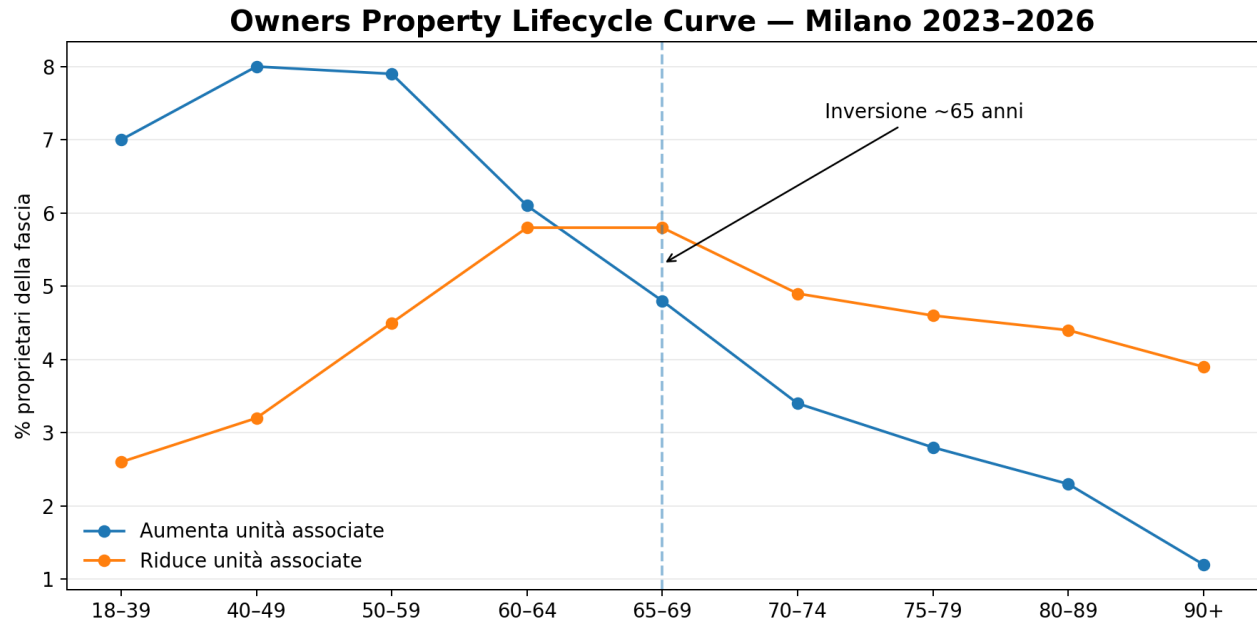
1. Il ricambio generazionale della proprietà

Fra il 2023 e il 2026, 56.364 persone fisiche compaiono nel perimetro proprietario osservato senza essere presenti nella fotografia iniziale; la loro età mediana è circa 43 anni. Nello stesso confronto 59.201 persone fisiche presenti nel 2023 non risultano più intestatarie nello stesso stock nel 2026; la loro età mediana è circa 70 anni.

Il dato misura ingresso/uscita dal perimetro proprietario osservato, non acquisti e vendite in senso automatico.

La direzione anagrafica è coerente, pur non essendo direttamente equivalente, con le statistiche OMI sulle compravendite residenziali: nel 2024 gli acquirenti persone fisiche si concentravano soprattutto tra 31 e 50 anni, mentre i venditori erano prevalentemente oltre i 60.

2. Owners Property Lifecycle Curve



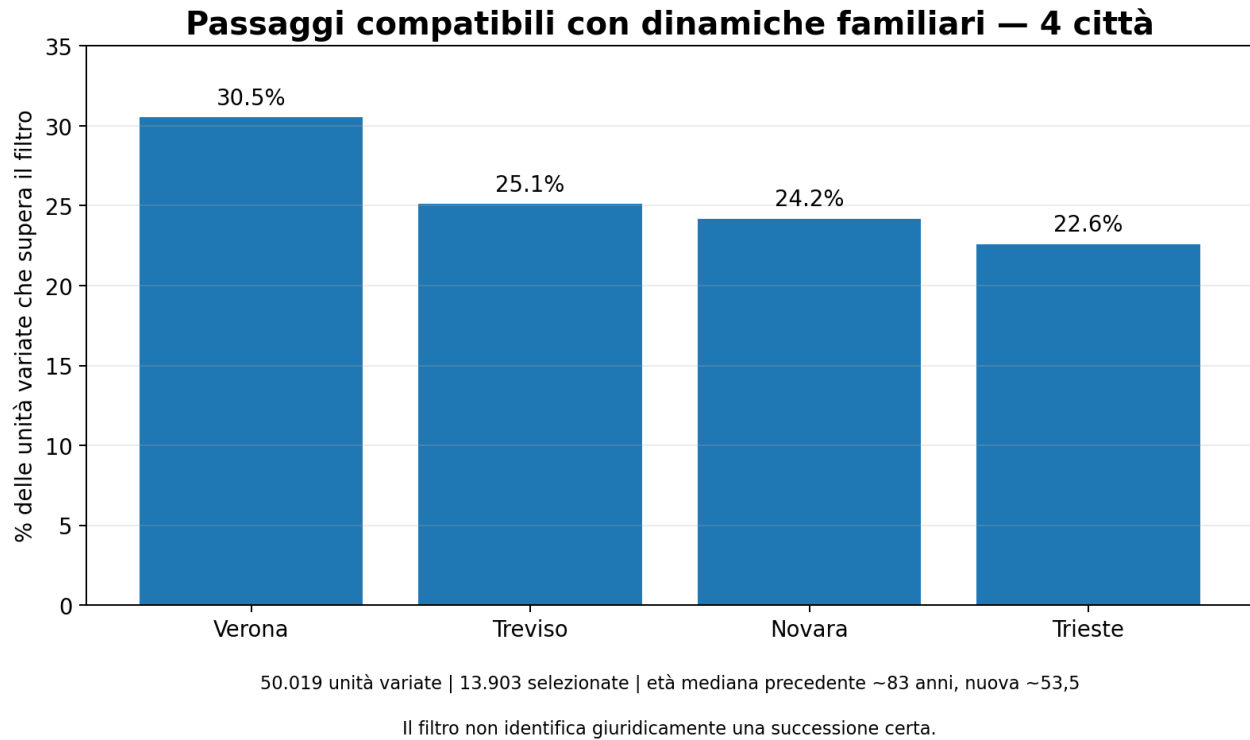
Base: proprietari PF presenti sia nel 2023 sia nel 2026. La variazione non identifica la causale giuridica/economica.

Percentuale di proprietari della fascia che aumenta o riduce il numero di unità associate.

Su 617.640 proprietari persone fisiche presenti sia nel 2023 sia nel 2026, il 5,94% aumenta il numero di unità associate e il 4,17% lo riduce. La distribuzione per fascia d'età mostra un punto di inversione intorno ai 65 anni.

La soglia non rappresenta una causa economica o giuridica. È un punto di inversione osservato nella frequenza relativa delle variazioni patrimoniali. Banca d'Italia segnala che il patrimonio accumulato dalle fasce anziane è destinato a generare rilevanti trasferimenti intergenerazionali nei prossimi anni.

3. Generational Transfer Monitor



Quota delle unità variate che supera il filtro conservativo Owners nelle quattro città analizzate.

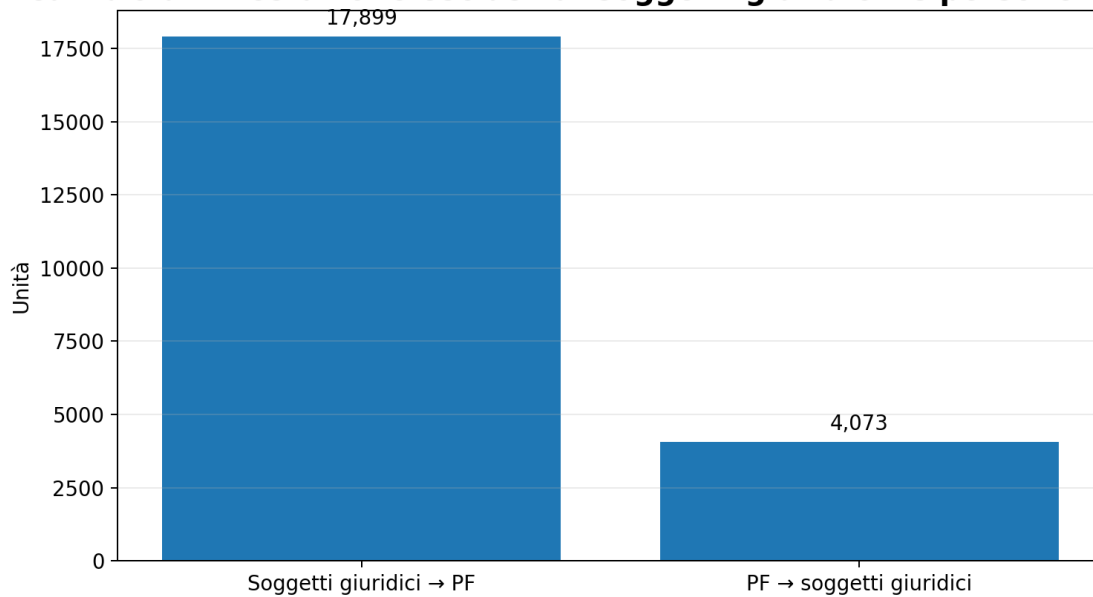
Per osservare in modo più mirato i passaggi potenzialmente familiari, Owners ha analizzato 50.019 unità interessate da variazioni catastali a Verona, Treviso, Trieste e Novara. Un filtro conservativo seleziona 13.903 unità, il 27,80% delle unità variate.

Nei casi selezionati l'età mediana della precedente intestazione è circa 83 anni e quella della nuova circa 53,5. Nel 52,8% dei casi compare un unico nuovo intestatario; nel 33,2% due; nel 14,0% tre o più. Il filtro non identifica giuridicamente una successione certa e può comprendere donazioni o altri trasferimenti familiari.

Il Consiglio Nazionale del Notariato ha registrato nel 2025 216.558 donazioni immobiliari; oltre il 35% dei donanti aveva più di 76 anni e quasi un donatario su quattro aveva fra 18 e 35 anni.

4. Persone fisiche e soggetti giuridici

Cambio di intestazione esclusiva: soggetti giuridici vs persone fisiche



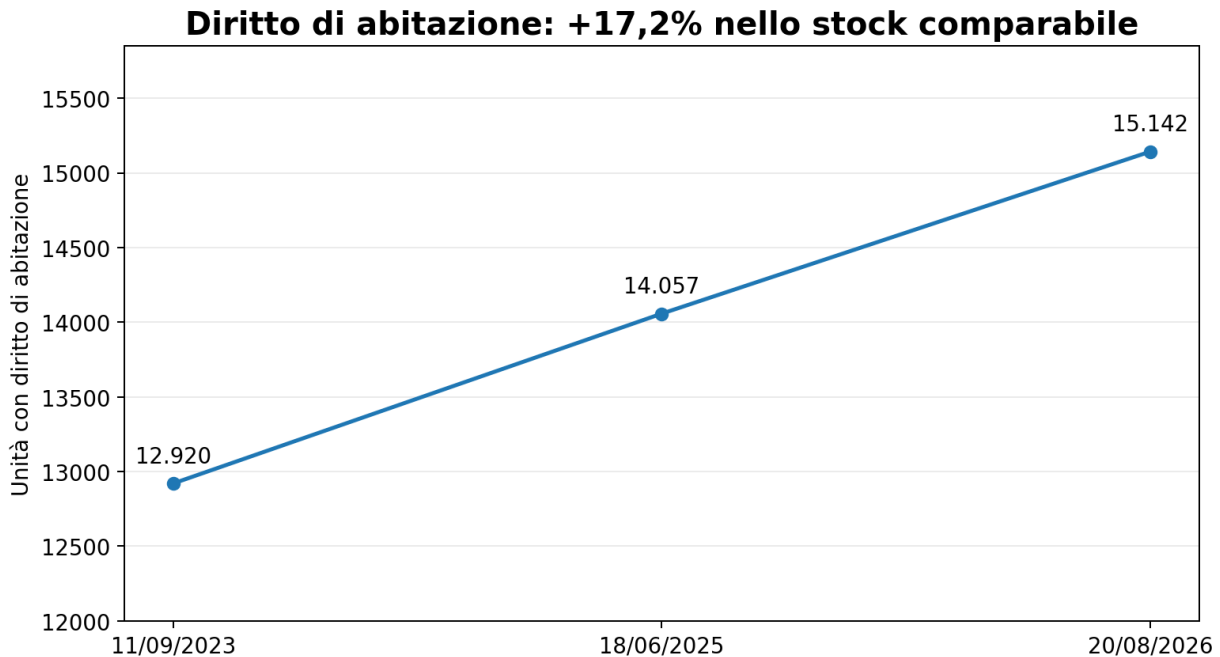
Milano 2023→2026 | rapporto circa 4,39 : 1 | non identifica automaticamente una vendita

Cambio di intestazione esclusiva fra 2023 e 2026.

Fra 2023 e 2026 17.899 unità passano da intestazioni esclusivamente riferibili a soggetti giuridici a intestazioni esclusivamente riferibili a persone fisiche; nella direzione opposta le unità sono 4.073. Il rapporto è circa 4,39 a 1.

La dinamica è concentrata soprattutto in box/posti auto, depositi/cantine e abitazioni. Alcuni segmenti commerciali e produttivi mostrano una direzione differente. Il dato non deve quindi essere sintetizzato come “le società vendono Milano”: descrive un cambio di intestazione, non la causale.

5. Il diritto di abitazione cresce



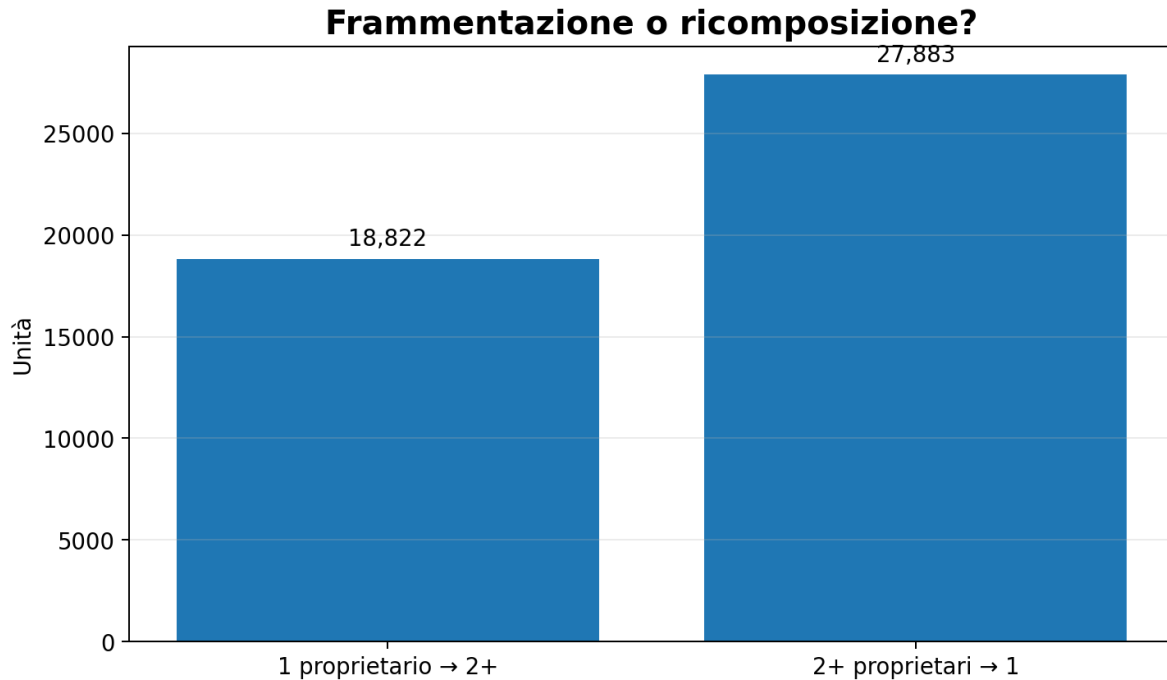
Profilo titolari PF 2026: età mediana ~83 anni | ~75,9% ha 75+ | ~71,8% donne

Evoluzione del diritto di abitazione nello stock comparabile.

Le unità con diritto di abitazione passano da 12.920 nel settembre 2023 a 15.142 nell'agosto 2026, con una crescita del 17,2%. Nel 2026 i titolari persone fisiche analizzabili hanno un'età mediana di circa 83 anni; circa il 75,9% ha almeno 75 anni e il 71,8% è donna.

Il diritto di abitazione può originare da diverse fattispecie; fra i casi previsti rientra quello del coniuge superstite sull'abitazione familiare. Il dato catastale non permette però di attribuire automaticamente la crescita a vedovanza o successione. ISTAT stima che al 1° gennaio 2026 gli over 65 rappresentino il 25,1% della popolazione italiana.

6. Frammentazione o ricomposizione?



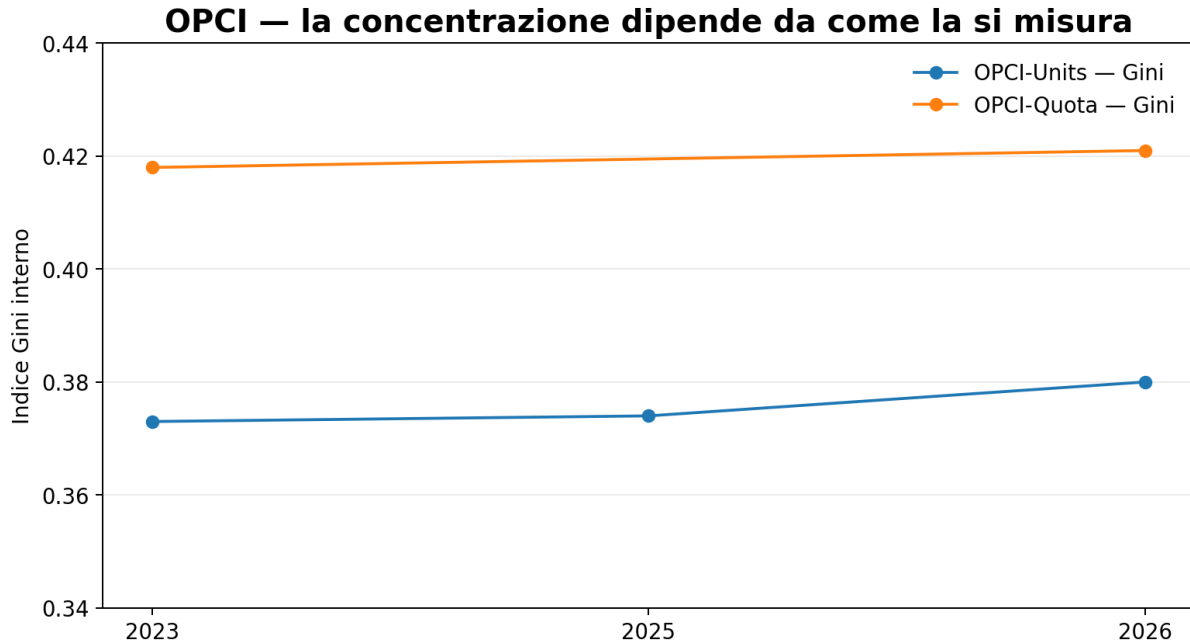
Nel periodo osservato la ricomposizione è circa il 48% più frequente della frammentazione 1→2+.

Confronto fra unità che passano da 1 proprietario a 2+ e viceversa.

Nel periodo osservato 18.822 immobili passano da un solo proprietario persona fisica a due o più; 27.883 compiono il percorso opposto. La ricomposizione verso un unico proprietario risulta quindi circa il 48% più frequente della frammentazione 1→2+.

Divisioni, cessioni di quote fra coeredi, compravendite e altre operazioni possono contribuire alla ricomposizione. La conclusione prudente è che lo stock osservato non mostra una progressiva frammentazione lineare.

7. OPCI: quanto è concentrata la proprietà?



Units conta le unità associate; Quota pesa la frazione catastale posseduta quando interpretabile.

OPCI-Units e OPCI-Quota: due modi differenti di misurare la concentrazione.

OPCI-Units misura il numero di unità associate ai proprietari; OPCI-Quota pesa invece, quando disponibile, la quota catastale effettivamente posseduta. La prima lettura mostra un aumento moderato della concentrazione fra 2023 e 2026; la seconda mostra una variazione molto più contenuta.

La doppia misura è essenziale: una persona intestataria di piccole quote su molti immobili non deve essere equiparata automaticamente a chi possiede integralmente lo stesso numero di unità.

8. Nuda proprietà: nessun boom dello stock

Snapshot	Unità in nuda proprietà	Quota stock comparabile
11/09/2023	53.883	4,02%
18/06/2025	52.602	3,92%
20/08/2026	52.945	3,95%

Non emerge un boom strutturale. Sotto la stabilità dello stock esiste però turnover: nelle nuove configurazioni osservate il nudo proprietario ha un'età mediana vicina ai 48 anni e l'usufruttuario intorno ai 76. Il Notariato rileva inoltre che nel 2025 la nuda proprietà di fabbricato rappresentava il 16,32% delle donazioni immobiliari.

9. Milano in numeri

Indicatore descrittivo	Dato V1
Proprietari PF nati fuori Milano	~57,1%
Proprietari PF nati all'estero	~8,0%

Donne tra i proprietari PF	~53,0%
Età mediana proprietari PF	~59 anni
A/1+A/8+A/9	3.734 unità, ~0,48% stock residenziale analizzato
A/8	107 unità
A/9	120 unità
C/6	371.688 unità
C/2	217.321 unità

Luogo di nascita non equivale a cittadinanza o nazionalità. Le categorie catastali non coincidono sempre con le definizioni commerciali del mercato.

10. Metodologia e limiti

- Fotografie pubbliche: 11/09/2023, 18/06/2025, 20/08/2026.
- Universo principale: 1.340.371 unità presenti in tutte le fotografie.
- Il 2022 non viene utilizzato in alcun output pubblico.
- Nessun nome, codice fiscale, recapito o indirizzo individuale viene pubblicato.
- Il dato catastale non identifica automaticamente la causa giuridica o economica di una variazione.
- Il luogo di nascita non è cittadinanza; la rendita catastale non è reddito o ricchezza personale.
- Le conclusioni su Milano non vengono generalizzate all'Italia senza ulteriori campioni.

Fonti istituzionali di contesto

Banca d'Italia — Relazione annuale sul 2025: <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/relazione-annuale/2025/sintesi/index.html>

Banca d'Italia — QEF 1032, luglio 2026:

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/qef/2026-1032/index.html>

ISTAT — Indicatori demografici 2025: <https://www.istat.it/comunicato-stampa/indicatori-demografici-anno-2025/>

Consiglio Nazionale del Notariato — Donazioni 2025: <https://www.notariato.it/it/news/donazioni-in-italia-2025-pubblicati-i-nuovi-dati-statistici-notarili/>

OMI/Agenzia Entrate via FiscoOggi — residenziale 2024: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dati-e-statistiche/articolo/casa-2024-e-anno-crescita-lanalisi-dellomi-sul-residenziale>

Come citare questa ricerca

Owners Italia, “Property Lifecycle Report 2026”, Owners Real Estate Data Observatory, 2026.