

Analisi Abitare Co. sulle perle del Mediterraneo italiane ed estere

Residenze marittime da sogno: Portofino sul podio insieme a Cap Ferrat e Saint Tropez, con prezzi al di sopra dei 15.000€/mq.

Le ville luxury vista mare raggiungono valori da record, con picchi fino a 43.500€/mq. a Cap Ferrat e 38.500€/mq a Saint Tropez, mentre a Portofino 27.500 €/mq.

Lo studio di Abitare Co. ha analizzato i prezzi per acquistare un appartamento o una villa luxury vista mare in 20 località marittime di lusso preferite dai turisti in Italia e all'estero.

Milano, 21 luglio 2025 – Mare cristallino, locali esclusivi e immobili da sogno: il Mediterraneo, con le sue coste iconiche e le sue località d'élite, rimane una delle destinazioni più ambite. Non si tratta solo di turismo occasionale: cresce infatti il numero di chi sceglie (e si può permettere) di acquistare un appartamento o una villa in queste mete esclusive. Quanto costa acquistare una proprietà nelle zone più lussuose del Mediterraneo? E chi sono i principali acquirenti?

Abitare Co., società di servizi immobiliari specializzata nelle nuove costruzioni residenziali, ha svolto un'indagine che alla fine ha individuato 20 località marittime di lusso tra Italia ed estero analizzando il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione o di una villa luxury vista mare: sul podio delle mete più costose troviamo le francesi **Cap Ferrat** (18.500 a mq.) e **Saint Tropez** (16.800 a mq.) e l'italiana **Portofino** (15.800 a mq.). Prezzi che possono raggiungere i 43.500 € a mq a Cap Ferrat e 38.500 a Saint Tropez per le ville più esclusive vista mare.

E gli acquirenti? Nelle località del Bel Paese più esclusive, la maggior parte di chi acquista un'abitazione è rappresentata da clienti italiani: a Portofino il **65%** degli acquisti è effettuato da italiani; a Porto Cervo la quota italiana si attesta al **60%**, mentre a Positano sale all'**80%**. Situazione opposta si registra all'estero, dove la domanda è trainata da acquirenti internazionali: a Cap Ferrat, solo l'**8%** delle compravendite riguarda residenti locali, contro un netto **92%** di clienti stranieri. Dati simili emergono anche a Mykonos (**90%** di acquirenti stranieri) e Formentera (**85%**).

Portofino sul podio insieme alle due francesi Cap Ferrat e Saint Tropez

Costa Azzurra e Provenza mantengono il loro status iconico, con mete come **Cap Ferrat**, prima in classifica tra le destinazioni più di lusso su Mediterraneo, con abitazioni che costano in media 18.500 €/mq, seguita da **Saint Tropez** (16.800 €/mq). Cap Ferrat e Saint Tropez sono anche le due località che più di tutte hanno registrato negli ultimi 5 anni la crescita maggiore, rispettivamente del **+40%** e del **+30,2%**.

Anche il gioiello italiano Portofino sale sul podio delle mete più di prestigio a livello internazionale, con un prezzo medio intorno ai 15.800 €/mq (+15% negli ultimi 5 anni), con punte che arrivano fino a 27.500 €/mq per ville di lusso vista mare. **Il piccolo Comune della Riviera di Levante** con meno di 400 abitanti, negli ultimi dieci anni ha registrato una media annua di **12 case vendute**; insomma, **pochissima offerta** per una domanda sempre più alta. Tutte le altre mete hanno valori al di sotto dei 10.000 €/mq., ovviamente per quanto concerne gli appartamenti. **Porto Cervo**, con la sua quarta posizione in classifica (8.600 €/mq), resta la località marittima più esclusive della Sardegna, così come **Positano in Costiera Amalfitana**, che si aggiudica le prime posizioni del lusso (8.200 €/mq) e che attira sempre di più la domanda a stelle e strisce.

Per chi cerca il lusso ma anche il divertimento, Le Baleari con **Formentera** si posizionano al sesto posto della classifica di Abitare Co. Da anni amatissime da vip e sportivi, le due regine delle Baleari sono tra le mete preferite per l'acquisto di una seconda casa con numeri da record: dai 8.100 €/mq.

di Formentera ai 7.700€/mq. di Ibiza (**prezzi medi per un appartamento**), sino a oltre 26mila euro al metro quadro per le ville più di lusso. Poi c'è Mykonos, meta evergreen della movida internazionale, dove gli appartamenti hanno un prezzo medio di 6.100€/mq. e dove le ville top registrano un prezzo di quasi 24mila euro al metro quadrato. Guardando a casa nostra, nella classifica troviamo tra le altre Capri al settimo posto parimerito con Amalfi (7.900 €/mq), Porto Rotondo nona in classifica con 7.800 €/mq e Santa Margherita Ligure, al quattordicesimo posto con 6.800 €/mq.

Quanto costa invece acquistare una villa luxury vista mare? Costa Azzurra e Provenza regine indiscusse del lusso, qui i prezzi superano i 40.000 € /mq.

Chi è alla ricerca di ville vista mare con servizi esclusivi deve fare i conti con un mercato in forte rialzo. Qui le proprietà con **affacci panoramici, piscine private, spa, accessi diretti alla spiaggia, parchi e giardini privati** più altri comfort di alto livello, raggiungono picchi fino a 43.500 €/mq per Cap Ferrat, seguita da Saint Tropez con 38.500 €/mq e Cannes, che raggiunge i 28.500 €/mq. In rarissimi casi (non conteggiati) in queste aree si toccano i 70mila euro al metro quadro. Sempre guardando alle ville da sogno, i prezzi scendono leggermente quando si tratta delle mete italiane, con Portofino con 27.000 €/mq, seguita da Capri con 25.400 €/mq, Forte dei Marmi con 24.250 €/mq e Positano con 23.700 €/mq. Vista la tendenza dei milionari internazionali a puntare sul nostro Paese, anche per motivi fiscali, è facile prevedere che i prezzi di queste vere e proprie perle del lusso che si celano fra le nostre isole e coste di maggior pregio, saliranno ancora negli anni a venire.

#	Località	Nazione	Prezzo medio €/mq. (nuovo+usato)	Prezzi: var. % a cinque anni	Prezzo Top ville €/mq
1	Cap Ferrat	Francia	18.500	40,1	43.500
2	Saint Tropez	Francia	16.800	30,2	38.500
3	Portofino	Italia	15.800	15,6	27.500
4	Porto Cervo	Italia	8.600	11,3	18.150
5	Positano	Italia	8.200	16,2	23.700
6	Formentera	Spagna	8.100	9,8	27.700
7	Capri	Italia	7.900	10,4	25.400
7	Amalfi	Italia	7.900	11,5	19.600
9	Porto Rotondo	Italia	7.800	10,2	14.300
10	Ibiza	Spagna	7.700	7,3	26.800
10	Forte dei Marmi	Italia	7.700	10,3	24.250
12	Roquebrun Cap Martin	Francia	7.500	25,8	36.200
13	Cannes	Francia	7.400	21,6	28.500
14	Le Lavandou	Francia	6.800	31,3	36.400
14	Santa Margherita Ligure	Italia	6.800	10,8	15.000
16	Mykonos	Grecia	6.100	16,7	23.900
17	Venezia Lido	Italia	5.800	11,3	8.100
18	Anacapri	Italia	5.700	10,5	17.300
18	Santorini	Grecia	5.700	12,6	14.500
20	Marbella	Spagna	3.600	6,8	13.800

Abitare co.[®]

ABITARE CO.

Abitare Co. nasce nel 1997 dall'esperienza quarantennale maturata nell'ambito immobiliare dai tre soci fondatori. Da quasi 30 anni protagonista del real estate italiano, con una particolare attenzione all'edilizia residenziale e di nuova costruzione, Abitare Co. è oggi una società di servizi immobiliari, con uffici a Milano e Roma che opera sull'intero territorio nazionale. Nel 2025 Abitare Co., supportata dall'esperienza del suo team composto da 95 professionisti, vanta 81 cantieri on going e in pipeline per un totale di circa 4.250 appartamenti in vendita e in affitto, con un valore globale di portafoglio di circa 2,3 miliardi di euro.

Per ulteriori informazioni:

MY PR - Ufficio stampa Abitare Co.

Roberto Grattagliano – 02 54123452 – 338 9291793 - roberto.grattagliano@mypr.it

Arianna Cusolito – 348 2324340 - arianna.cusolito@mypr.it

Per il pubblico:

Abitare Co | Tel. +39- 02 48.95.84.16

Via Savona, 52 20144 Milano (MI)

info@abitareco.it | www.abitareco.it