



Analisi Abitare Co. sulle compravendite delle case nelle località di mare italiane

Anche dopo il boom post-pandemico, il mercato delle seconde case continua a correre: +15,5% in 5 anni, con prezzi più alti registrati a Portofino (23.233 €/mq) e Capri (16.725 €/mq).

- Prezzi località di mare: dal 2022 al 2026 la regione con la crescita maggiore è la **Campania** (+22%), seguita da **Toscana** (+18,2%), **Marche** e **Liguria** (+18,1%).
- Solo nel I semestre 2026, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, i prezzi sono aumentati del 5,6%, con punte a **Sorrento** (+11,7%), **Castelsardo** (9,4%) e **Viareggio** (+8,9%).
- Tra le località marittime più costose **Portofino** (23.233 €/mq e punte fino a 31.500 €/mq), **Capri** (16.725 €/mq e valori massimi fino a 32.550 €/mq) e **Forte dei Marmi** (11.925 €/mq e valori massimi che sfiorano i 22.100 €/mq).

Milano, 1 luglio 2026 – Il sogno di una casa al mare non passa mai di moda. Anzi, continua a crescere anche dopo la corsa post-pandemica, spingendo al rialzo i valori degli immobili residenziali nelle principali località marittime italiane. Negli ultimi cinque anni i prezzi di immobili residenziali nelle principali località marittime sono cresciuti in media del **15,5%**. Una tendenza che si conferma anche nel periodo più recente: nel primo semestre 2026, rispetto allo stesso periodo del 2025, i valori medi nei comuni marittimi sono saliti del **5,6%**. A trainare il mercato sono soprattutto le destinazioni più iconiche ed esclusive, da **Portofino**, dove i valori medi raggiungono i 23.233 €/mq e possono arrivare fino a 31.500 €/mq, a **Capri**, con una media di 16.725 €/mq e punte fino a 32.550 €/mq, fino a **Forte dei Marmi**, dove il prezzo medio si attesta a 11.925 €/mq e sfiora i 22.100 €/mq per le abitazioni più ricercate vista mare.

Secondo l'analisi di **Abitare Co.**, società di intermediazione e servizi immobiliari specializzata in nuove costruzioni, che ha analizzato 134 tra le località costiere italiane più amate dai turisti, a livello regionale la crescita maggiore si registra in **Campania** (+22% negli ultimi 5 anni). Seguono la **Toscana** (+18,2%) e, a parimerito, da **Marche** e **Liguria** (+18,1%). Continuano a crescere anche quelle regioni, che del turismo e della bellezza delle loro coste fondano buona parte della loro produzione economica come la **Sardegna**, la **Sicilia** e la **Puglia** (+15,5%).

La Top 10 località dove crescono di più i prezzi della casa al mare

Dalle coste liguri alle isole campane, passando per Toscana ed Emilia-Romagna, il desiderio di una casa al mare continua a ridisegnare la mappa delle località più ambite. Secondo l'analisi di Abitare Co., nella Top 10 dei comuni costieri con la crescita più significativa nei prezzi tra il 2022 e il 2026 si collocano al primo posto la ligure **Arma di Taggia**, **Lido degli Estensi** in Emilia-Romagna e **Follonica** in Toscana, tutte con un incremento del 27%. Sul podio anche due icone della Campania, **Ravello** (+26,9%) e **Capri** (+26,4%), seguite da **Santa Margherita Ligure** (+26%) e la vicina **Rapallo** (+25%), mete liguri sempre più amate da chi cerca mare e mondanità. Completano la classifica **Positano** (+24,9%), **Ischia** (+23,2%) e, a pari merito, **Portovenere**, **Bellaria** e **Tirrenia** (+21,6%). Chiudono la Top 10 **Sorrento** e **Chiavari**, rispettivamente con +20,5% e +20,2%.

Tra le mete più esclusive si confermano Portofino, Capri e Forte dei Marmi

A guidare la classifica dei prezzi più elevati per l'acquisto di abitazioni nuove o ristrutturate sono, come sempre, le località più iconiche e desiderate dal mercato nazionale e internazionale. In cima si conferma **Portofino**, dove nel primo semestre 2026 i valori medi raggiungono i 23.233 euro/mq e le abitazioni più ricercate possono arrivare fino a 31.500 euro/mq. Seguono **Capri** e **Anacapri**, con prezzi medi

rispettivamente pari a 16.725 euro/mq e 12.238 euro/mq, e punte che, per gli immobili vista mare, toccano i 32.500 euro/mq e 23.600 euro/mq. Fuori dal podio, ma sempre tra le mete più esclusive, si posizionano **Forte dei Marmi**, con 11.925 euro/mq e valori massimi fino a 22.100 euro/mq, **Porto Cervo**, con 11.575 euro/mq e picchi di 19.000 euro/mq, e **Santa Margherita Ligure**, con 11.425 euro/mq e massimi di 19.950 euro/mq. Completano la classifica **Porto Rotondo** (8.900 €/mq), **Alassio** (8.663 €/mq), **Portovenere** (8.613 €/mq) e **Sanremo** (8.540 €/mq).

Mete da sogno con prezzi accessibili, anche sotto i 3.000 euro/mq

Il sogno di una casa al mare, però, non passa solo dalle destinazioni più esclusive. In Italia esistono ancora località dal grande fascino dove è possibile acquistare sotto i 3.000 euro al metro quadro, senza rinunciare alla bellezza delle spiagge, ai paesaggi iconici e a un ritmo di vita più lento. È il caso di **Pantelleria**, dove i valori medi si attestano a 2.850 euro/mq, ma anche di **Gallipoli**, con 2.688 euro/mq, **San Vito Lo Capo**, con 2.375 euro/mq, e **Lampedusa**, dove una casa costa in media 2.150 euro/mq.

CRESCITA PREZZI NELLE REGIONI NEL PERIODO 2022 - 2026

Regione	Var.% a 5 anni
Campania	22,0
Toscana	18,2
Marche	18,1
Liguria	18,1
Emilia-Romagna	17,9
Lazio	17,0
Abruzzo	15,8
Veneto	15,7
Puglia	15,5
Sardegna	15,5
Sicilia	15,5
Friuli-Venezia Giulia	15,4
Molise	15,4
Calabria	14,9
Basilicata	14,8

Centro studi Abitare Co.

* Fonte: Elaborazione Abitare Co.

TOP 10 LOCALITÀ PER CRESCITA PREZZI NEL PERIODO 2022-2026

Provincia	Località	Var.% a 5 anni
IM	Arma di Taggia	27,0

GR	Follonica	27,0
FE	Lido degli Estensi	27,0
SA	Ravello	26,9
NA	Capri	26,4
GE	Santa Margherita Ligure	26,0
GE	Rapallo	25,0
SA	Positano	24,9
NA	Ischia	23,2
SP	Portovenere	21,6
PI	Tirrenia	21,6
RN	Bellaria	21,6
NA	Sorrento	20,5
GE	Chiavari	20,2

Centro studi Abitare Co.

* Fonte: Elaborazione Abitare Co.

TOP 10 LOCALITÀ DI MARE PER PREZZO AL MQ

Provincia	Località	Fronte mare nuovo		Altre zone usato		Prezzo medio
		Min	Max	Min	Max	
GE	Portofino	26.250	31.500	13.130	22.050	23.233
NA	Capri	17.100	32.550	7.050	10.200	16.725
NA	Anacapri	12.900	23.600	5.100	7.350	12.238
LU	Forte dei Marmi	10.900	22.100	6.500	8.200	11.925
OT	Porto Cervo	9.400	19.000	7.500	10.400	11.575
GE	Santa Margherita Ligure	11.550	19.950	6.100	8.100	11.425
OT	Porto Rotondo	7.500	14.200	6.200	7.000	8.900
SV	Alassio	7.900	15.750	4.500	6.500	8.663
SP	Portovenere	6.850	17.300	4.300	6.000	8.613
IM	Sanremo	9.980	15.750	3.680	4.750	8.540

Centro studi Abitare Co.

* Fonte: Elaborazione Abitare Co.

TABELLE COMPLETE PER REGIONE:

Provincia	Località	Prezzo medio mq	Var.% annua 2026/2025	Var.% a 5 anni
LIGURIA				
GE	Portofino	23.233	5,0%	19,3
GE	Santa Margherita Ligure	11.425	5,1%	26,0
SV	Alassio	8.663	5,0%	19,9
SP	Portovenere	8.613	6,3%	21,6
IM	Sanremo	8.540	5,1%	19,3
SP	Lerici	8.325	5,4%	15,2
GE	Rapallo	6.563	5,0%	25,0
GE	Sestri Levante	6.563	5,0%	18,3
SP	Monterosso	6.458	5,4%	15,0
SV	Varigotti	6.150	5,1%	15,2
SP	Bonassola	5.820	3,5%	14,5
SV	Celle ligure	5.275	5,2%	15,2
IM	Ospedaletti	5.200	5,1%	14,0
SP	Levanto	5.138	4,8%	19,3
SV	Laigueglia	5.113	6,0%	15,2
SV	Finale Ligure	5.050	5,2%	15,0
SV	Spotorno	5.038	5,5%	16,0
SV	Noli	5.033	5,1%	14,3
SV	Varazze	4.913	5,4%	14,9
IM	Bordighera	4.660	5,3%	19,0
IM	Diano Marina	4.475	5,3%	19,9
SV	Loano	4.363	5,1%	17,5
IM	Arma di Taggia	4.320	5,4%	27,0
GE	Lavagna	4.050	5,2%	18,0
GE	Chiavari	3.968	4,4%	20,2
IM	Santo Stefano al mare	2.839	5,1%	14,9
		6.530	5,20%	18,10%
Centro Studi AbitareCo.				

VENETO				
VE	Lido di Venezia	4.310	5,1%	15,0
VE	Jesolo Lido	3.713	6,1%	18,2
RO	Albarella	3.435	5,3%	16,0
VE	Caorle	3.175	5,0%	13,9
VE	Bibione	2.969	5,1%	14,0
RO	Rosolina Mare	2.050	6,5%	16,9

		3.275	5,5%	15,7
Centro Studi AbitareCo.				

FRIULI-VENEZIA GIULIA				
UD	Lignano Sabbiadoro	4.095	5,0%	15,5
GO	Grado	3.701	5,0%	15,3
		3.898	5,0%	15,4
Centro Studi AbitareCo.				

EMILIA ROMAGNA				
RA	Milano Marittima	5.108	5,3%	14,5
RN	Riccione	4.748	5,2%	15,2
RN	Rimini	4.723	4,9%	15,0
FC	Cesenatico	4.595	-0,1%	18,3
RN	Cattolica	3.933	4,9%	19,9
RA	Cervia	3.450	7,8%	19,3
RA	Marina di Ravenna	3.380	5,2%	15,2
FE	Lido degli Estensi	2.710	2,3%	27,0
RA	Punta Marina	2.515	4,8%	19,3
RN	Bellaria	2.430	4,5%	21,6
FE	Lido degli Scacchi	2.340	5,2%	19,0
RA	Lido di Classe	2.285	5,1%	14,9
FE	Lido delle Nazioni	2.275	4,6%	19,9
FE	Lido di Pomposa	2.175	4,2%	14,0
RA	Lido di Dante	2.055	4,7%	15,0
		3.248	4,6%	17,9
Centro Studi AbitareCo.				

TOSCANA				
LU	Forte dei Marmi	11.925	6,0%	15,0
LU	Viareggio	5.225	8,9%	15,2
GR	Castiglione della Pescaia	5.150	5,4%	18,3
GR	Monte Argentario	4.788	5,5%	19,9
LI	Portoferraio	4.300	2,4%	19,3
GR	Marina di Grosseto	4.150	6,8%	19,0
MS	Marina di Massa	4.148	5,0%	14,5
LI	San Vincenzo	3.958	5,5%	14,9
GR	Follonica	3.620	4,5%	27,0
GR	Principina a Mare	3.600	6,7%	14,0
PI	Tirrenia	3.088	6,5%	21,6
PI	Marina di Pisa	2.878	5,6%	19,3
		4.736	5,7%	18,2
Centro Studi AbitareCo.				

LAZIO				
LT	Sabaudia	3.588	5,5%	19,0
RM	Fregene	3.568	5,7%	19,3
LT	San Felice Circeo	3.434	5,2%	19,9
RM	Lido di Ostia	3.263	5,2%	14,9
RM	Santa Severa	3.248	6,9%	15,0
RM	Anzio	2.915	5,0%	14,0
		3.336	5,6%	17,0

Centro Studi AbitareCo.

MARCHE				
AN	Numana	4.325	6,1%	20,0
AP	San Benedetto del Tronto	4.223	4,9%	17,9
MC	Porto Recanati	3.600	5,1%	17,0
PU	Gabicce Mare	3.550	5,6%	19,3
AN	Sirolo	3.518	5,0%	18,2
PU	Fano	3.123	6,8%	16,0
		3.723	5,6%	18,1

Centro Studi AbitareCo.

MOLISE				
CB	Termoli	2.075	5,7%	14,9
CB	Campomarino	1.418	5,0%	15,9
		1.746	5,4%	15,4

Centro Studi AbitareCo.

ABRUZZO				
PE	Pescara	2.548	5,1%	17,5
CH	Vasto	2.438	6,0%	15,2
CH	Francavilla al Mare	2.155	5,1%	15,2
TE	Roseto degli Abruzzi	2.073	4,3%	15,2
TE	Pineto	2.013	4,5%	14,9
TE	Tortoreto	1.900	7,0%	18,2
CH	Ortona	1.853	9,0%	15,0
TE	Giulianova	1.755	3,2%	16,0
TE	Alba Adriatica	1.750	3,7%	14,3
TE	Silvi	1.638	0,0%	16,0
		2.012	4,8%	15,8

Centro Studi AbitareCo.

BASILICATA				
MT	Policoro	1.803	5,3%	15,0

PZ	Maratea	1.788	5,1%	15,2
MT	Metaponto	1.565	6,1%	14,2
		1.718	5,5%	14,8

Centro Studi AbitareCo.

CALABRIA				
VV	Tropea	2.463	4,8%	14,9
RC	Scilla	2.238	4,7%	15,6
CZ	Catanzaro Lido	1.675	3,9%	15,8
VV	Capo Vaticano	1.489	4,5%	15,5
VV	Pizzo	1.470	6,9%	14,0
RC	Bova Marina	1.270	5,2%	14,2
VV	Vibo Marina	1.148	5,3%	14,2
		1.679	5,0%	14,9

Centro Studi AbitareCo.

CAMPANIA				
NA	Capri	16.725	5,9%	26,4
NA	Anacapri	12.238	5,3%	18,0
SA	Amalfi	6.950	8,6%	19,4
NA	Sorrento	6.450	11,7%	20,5
NA	Ischia	5.738	6,3%	23,2
SA	Ravello	4.200	6,3%	26,9
SA	Positano	3.700	4,2%	24,9
SA	Camerota	3.200	8,9%	20,2
SA	Palinuro	2.150	2,4%	18,6
		6.817	6,6%	22,0

Centro Studi AbitareCo.

PUGLIA				
BR	Ostuni	3.625	5,8%	16,2
LE	Gallipoli	2.688	7,5%	16,0
LE	Otranto	2.433	5,2%	15,5
FG	Vieste	2.263	6,5%	15,5
FG	Manfredonia	2.185	4,7%	15,8
FG	Peschici	2.100	9,1%	14,2
FG	Rodi Garganico	1.875	10,3%	15,6
		2.453	7,0%	15,5

Centro Studi AbitareCo.

SARDEGNA				
OT	Porto Cervo	11.575	6,4%	14,2
OT	Porto Rotondo	8.900	7,6%	15,6

CA	Villasimius	4.063	6,2%	15,0
OT	Palau	3.938	5,7%	15,8
SS	Stintino	3.650	5,0%	15,5
OT	La Maddalena	3.525	5,2%	16,0
OT	Santa Teresa	3.350	5,5%	15,5
CA	Castiadas	2.863	0,4%	15,2
OT	Arzachena	2.620	5,9%	14,3
OR	Putzu-Idu	2.503	5,9%	15,2
SS	Castelsardo	2.325	9,4%	16,0
OR	S'Archittu	2.313	6,9%	17,5
		4.302	5,9%	15,5
Centro Studi AbitareCo.				

SICILIA				
ME	Isola di Panarea	6.775	5,9%	16,0
ME	Taormina	5.538	6,0%	15,6
ME	Isola di Lipari	4.000	5,3%	15,5
RG	Marina di Ragusa	3.175	5,0%	14,2
TP	Pantelleria	2.850	5,6%	14,9
PA	Palermo Mondello	2.735	6,6%	15,5
RG	Punta Secca	2.378	6,3%	16,3
TP	San Vito Lo Capo	2.375	6,1%	16,0
CT	Aci Castello	2.288	5,7%	15,8
AG	Lampedusa	2.150	6,2%	16,0
CT	Aci Trezza	2.093	5,3%	14,2
		3.305	5,8%	15,5
Centro Studi AbitareCo.				

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 supportata dall'esperienza del suo team composto da 95 professionisti.

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