

## Case vacanza in Italia? Forte dei Marmi irraggiungibile con quasi 2 milioni di euro medi. Segue Cortina con 1,6 milioni

2025-06-12 10:28:13 di Forbes.it

URL:<https://forbes.it/2025/06/12/case-vacanza-in-italia-forte-dei-marmi-irraggiungibile-con-quasi-2-milioni-di-euro-medi-segue-cortina-con-16-milioni/>

**Mare, montagna o campagna?** Con l'estate ormai alle porte, per molti è tempo di organizzare le vacanze e di scegliere la meta che più si adatta alle proprie preferenze. Ma dal punto di vista del mercato immobiliare, dove si trovano le case più costose e dove invece si rimane su prezzi abbordabili?

Per scoprirlo, **Immobiliare.it Insights** - proptech company del gruppo di **Immobiliare.it**, il portale immobiliare leader in Italia, specializzata in analisi di mercato e data intelligence - ha confrontato i prezzi delle case in vendita in alcune delle più rinomate località marittime, montane e campagnole italiane.

### Mare imbattibile, campagna più abbordabile

La prima posizione, come meta più costosa in assoluto tra quelle oggetto di questo studio, spetta a Forte dei Marmi, dove le case sfiorano, a livello di prezzo medio complessivo, i 2 milioni di euro. Nessun'altra località di mare nemmeno si avvicina a tali cifre, perché Capri, al secondo posto tra le mete balneari, si ferma poco sotto 1.400.000 euro. Ben al di sotto del milione di euro rimangono invece Portofino (740.000 euro), Porto Ercole (meno di 630.000 euro) e Senigallia, che non arriva a 300.000 euro. Per trovare una località che se la giochi, in termini di prezzi assoluti di vendita, con Forte dei Marmi, bisogna passare alle mete di montagna: la super gettonata Cortina d'Ampezzo sfonda infatti il tetto di 1.600.000 euro, avvicinando, senza batterli, i costi della destinazione toscana.

L'unica altra località di alta quota che valica il milione di euro, tra quelle prese in esame in questo studio, è Ortisei, dove una casa (di pregio) vale mediamente 1.150.000 euro. Come per il mare, non raggiungono il milione tre località, ovvero Courmayeur, che sfiora tale cifra con 970.000 euro, Madonna di Campiglio, che presenta costi simili a quelli di Porto Ercole (poco meno di 630.000 euro) e Bormio (524.000 euro).

I prezzi più abbordabili, però, si trovano in campagna: Solo San Gimignano, che presenta costi medi assoluti intorno ai 550.000 euro, è in linea con alcune località di mare e montagna, mentre in tutte le altre circostanze il valore immobiliare scende. È il caso di Orvieto (330.000 euro), Capodimonte, in provincia di Napoli, dove ce la si può cavare con meno di 150.000 euro medi assoluti, Viterbo, nella rinomata Tuscia, con 139.000 euro, e Casale Monferrato, dove si scende addirittura sotto i 100.000 euro medi assoluti per un'abitazione in vendita.

### Cosa offre il mercato

Oltre a essere la località più costosa, Forte dei Marmi è anche la destinazione perfetta per chi fosse alla ricerca di abitazioni spaziose: qui, infatti, oltre il 60% dello stock complessivo è costituito da case con più di 5 locali, mentre a Capri, Senigallia e Porto Ercole si rimane tra il 20 e il 30% per questa tipologia di

immobili. Portofino è invece la meta giusta per chi cerca i bilocali, che rappresentano il 41% dell'offerta complessiva.

In quasi tutte le mete di montagna, invece, l'immobile maggiormente offerto è il trilocale: a Ortisei, per esempio, esattamente la metà delle case in vendita rientrano in questa categoria. A Cortina d'Ampezzo prevalgono i quadrilocali (26%), ma c'è abbondanza anche di immobili con più di 5 locali (24%). A Madonna di Campiglio, invece, è possibile trovare anche qualche monolocale in più che nelle altre località, per chi è alla ricerca di maggiore privacy. Gli immobili con una singola stanza rappresentano infatti il 9% dello stock disponibile nell'area.

Anche in campagna gran parte dell'offerta è costituita da case spaziose: a Orvieto il 50% dello stock ha più di 5 locali, mentre bilocali e monolocali, rispettivamente all'8% e al 2%, sono quasi introvabili. In quasi tutte le mete si può incappare più facilmente in un quadrilocale, che va per la maggiore a Casale Monferrato (29%), ma è frequente anche a Viterbo (24%) e San Gimignano (20%). A Capodimonte l'immobile più offerto è il bilocale, al 29%.