

Analisi di Immobiliare.it Insights

Le case più care si trovano al mare. In montagna disponibili immobili dai costi complessivi più contenuti

Supera i 2 milioni di euro la richiesta media per una casa a Forte dei Marmi, 1,3 milioni a Cortina

Milano, febbraio 2024 – Il mare (di pregio) batte la montana (di pregio) nella battaglia dei prezzi: è infatti **Forte dei Marmi** a primeggiare in Italia, sorpassando quanto a costo complessivo di un immobile sul mercato anche la ambitissima e super esclusiva **Cortina d'Ampezzo**. È quanto emerge dallo studio elaborato da **Immobiliare.it Insights**, società del gruppo di [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it), il portale immobiliare leader in Italia, specializzata in big data e market intelligence per il settore immobiliare, che **ha messo a confronto le 5 località marittime e le 5 località montane più famose d'Italia***.

Quanto costa vivere nelle “località bomboniera” delle coste e delle cime italiane

Analizzando il costo medio delle abitazioni in vendita, ben due città di mare su cinque superano il milione di euro: **Forte dei Marmi**, oltre 2 milioni, e **Capri**, che sfiora i 1.400.000 euro. Anche **Portofino** si avvicina al milione come valore medio complessivo delle case sul mercato (955.000). Per quanto riguarda le località sulle più famose piste da sci, solo **Cortina d'Ampezzo** oltrepassa questa soglia (1.300.000), tuttavia ben tre si attestano su una cifra superiore agli 800.000 euro: **Madonna di Campiglio** (938.400), **Courmayeur** (860.000) e **Ortisei** (831.800). La richiesta complessiva per una casa vista mare a **Porto Ercole** e a **Porto Rotondo** si aggira di media sui 766.800 euro e 540.600 euro rispettivamente. Fanalino di coda **Cervinia**: qui “bastano” poco più di 300.000 per sognare il proprio *buen retiro*.

«In Italia è sicuramente più comune che siano le mete turistiche sulla costa a vantare soluzioni di particolare pregio, per le quali la richiesta raggiunge molto spesso cifre importanti anche grazie a particolari plus quali giardini e piscine, molto meno comuni nelle località montane – commenta Antonio Intini, Chief Business Development Officer di Immobiliare.it – Generalmente infatti gli insediamenti urbani in montagna sono piuttosto piccoli e difficilmente presentano aree adeguate a favorire un ulteriore sviluppo abitativo, motivo per cui il costo del metro quadro rimane molto elevato, basti pensare che a Cortina d'Ampezzo supera gli 11.000 euro».

Dove le dimensioni sono importanti... e dove no

Se si parla solo di appartamenti in condominio, in media le superfici più generose si trovano a **Ortisei**, ben **111 metri quadri**. Comunque, sopra i 100 mq, **Madonna di Campiglio** (105), **Cortina d'Ampezzo** (102) e **Forte dei Marmi** (101).

Le mete turistiche in cui invece i metri quadri scarseggiano: a **Portofino**, dove le soluzioni in condominio si attestano mediamente su 67 mq, e a **Cervina**, 66.

Se si guarda poi alle soluzioni indipendenti, **Cortina d'Ampezzo** non ha rivali: **le ville si aggirano di media sui 430 mq**. Nelle località marittime primeggia invece **Portofino** dove le magioni solitamente occupano più di 340 mq. Bene anche **Courmayeur** appena al di sotto dei 300 mq di media. Le restanti località si aggirano su una media di 250 mq.

Dove cercare se si desidera la privacy

Se il desiderio è quello di trovare un'abitazione che garantisca la massima privacy, il mare vince nettamente sulla montagna. Tutte le località marittime considerate, infatti, presentano una composizione dell'offerta dove la percentuale di soluzioni indipendenti supera comunque il 20%, con **Forte dei Marmi che tocca addirittura l'84%** e **Capri il 50%**.

Nelle località di montagna lo stock in offerta invece è composto principalmente da appartamenti, la percentuale di ville supera il 10% solo a **Ortisei** (16%) e a **Courmayeur** (14%).

Quali tagli offre il mercato degli appartamenti

Chi è alla ricerca di un monolocale deve guardare a **Portofino** dove la percentuale in offerta di questa tipologia sfiora il 26%. Sui bilocali primeggia invece **Cervina**, con il 35%. **Ortisei** è al primo posto per quanto riguarda i trilocali, che rappresentano ben il 57% dello stock in offerta. Su questa tipologia fanno bene anche **Porto Rotondo** e **Courmayeur**, entrambe oltre il 40%.

Chi desidera più spazio e guarda ai quadrilocali si deve indirizzare su **Madonna di Campiglio** (28%) o **Forte dei Marmi** (27,5%). Quest'ultimo anzi conquista il gradino più alto del podio in quanto a disponibilità di **pentavani, 23%, e oltre, 23,7%**. Sugli appartamenti con più di 5 vani fa bene anche **Cortina d'Ampezzo** che mostra una percentuale in offerta che sfiora il 20% del totale.

*Mare: Capri, Forte dei Marmi, Portofino, Porto Ercole, Porto Rotondo.

Montagna: Cortina d'Ampezzo, Madonna di Campiglio, Courmayeur, Ortisei, Cervinia

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Camilla Tomadini

392.1176397; 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it