

Case vacanza, dove investire nel 2026: Portofino e' la piu' cara, ma i rendimenti premiano altre cit

Turismo

Case vacanza, dove investire nel 2026: Portofino è la più cara, ma i rendimenti premiano altre città

Dalle Dolomiti al mare cresce la corsa alle seconde case: le località di lusso raggiungono prezzi record

redazione@torinocronaca.it

05 Agosto 2026 - 22:00

Il fascino di una casa con vista mare, di un rifugio tra le Dolomiti o di un appartamento in un borgo turistico continua ad attirare investitori. Nel mercato immobiliare italiano le case vacanza si confermano uno degli asset più ambiti, grazie alla possibilità di trasformare un immobile in una fonte di reddito attraverso gli affitti brevi. Dietro il sogno della seconda casa, però, si nasconde un mercato sempre più selettivo: nelle località più prestigiose i prezzi hanno raggiunto livelli record e per acquistare serve una disponibilità economica molto elevata. La classifica delle 100 migliori località dove investire, elaborata sulla base dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Omi), mostra una fotografia di un'Italia divisa tra mete da sogno e opportunità ancora accessibili. Portofino domina la classifica: quasi 23mila euro al metro quadro. Sul podio dei luoghi più costosi d'Italia per comprare una casa vacanza non ci sono sorprese: Portofino mantiene il primato assoluto. Nel borgo ligure più famoso al mondo il prezzo medio delle abitazioni arriva a 22.900 euro al metro quadrato, una cifra che conferma il suo status di gioiello immobiliare internazionale. Subito dietro cambia lo scenario: Cortina d'Ampezzo conquista il secondo posto superando Courmayeur, con quotazioni intorno ai 14.100 euro al metro quadro. La località dolomitica, già sotto i riflettori per il ruolo di sede olimpica, continua a vedere crescere il valore delle abitazioni. A poca distanza troviamo Madonna di Campiglio, con circa 14mila euro al metro quadro, seguita da Sestri Levante (13.700 euro), Courmayeur e Corvara in Badia (13mila euro). La top ten è completata da Selva Val Gardena, Capri, Ortisei e Badia. Un dato significativo emerge dalla classifica: sette delle dieci località più care sono in montagna, dove la scarsità di terreni edificabili e i vincoli urbanistici rendono le nuove costruzioni particolarmente difficili. Montagna da record: Livigno raddoppia il valore degli immobili. Tra le località che hanno superato la soglia dei 10mila euro al metro quadro spicca anche Livigno, protagonista di una forte crescita negli ultimi anni. La scelta come sede olimpica ha contribuito ad aumentare l'attrattiva della località alpina, con quotazioni praticamente raddoppiate. Anche il mercato delle località marine di lusso resta molto competitivo. Oltre ai nomi già presenti nella classifica principale, superano quota 10mila euro al metro quadro Forte dei Marmi e Santa Margherita Ligure, mete storicamente amate da turisti italiani e stranieri. Il fascino dei laghi e delle ville di lusso. Non solo mare e montagna. Anche le località lacustri continuano ad avere un peso importante nel mercato delle seconde case. La regina è Sirmione, sul lago di Garda, con prezzi medi intorno agli 8.100 euro al metro quadro. Il Garda domina il settore: ben 16 delle 20 località lacustri presenti in classifica si trovano sulle sue sponde, confermando il forte interesse nazionale e internazionale per questa zona. Nel segmento delle ville di lusso, invece, la sfida è tra due simboli del turismo esclusivo: Porto Cervo supera Portofino con valori che arrivano a circa 21mila euro al metro quadro, contro i 18.900 euro della località ligure. Gli stranieri cercano l'Italia, ma cambiano destinazione. Il mercato delle case vacanza è alimentato anche dalla crescente domanda internazionale. Secondo i dati del portale Gate-away, gli acquirenti stranieri stanno spostando l'attenzione verso località meno affollate dal turismo di massa. Il budget medio degli investitori esteri si aggira intorno ai 450mila euro, anche se quasi la metà delle richieste riguarda immobili sotto i 100mila euro. Tra le mete più richieste dagli stranieri emerge Ostuni, in Puglia, diventata una delle località simbolo del nuovo turismo internazionale. Seguono territori come la provincia di Como, Lucca e Perugia. A livello regionale, gli investimenti guardano soprattutto alla Toscana, seguita da Sicilia e Lombardia. Gli Stati Uniti rappresentano il mercato più interessato, con oltre una richiesta su cinque, seguiti da Regno Unito e Germania. Gli immobili più ricercati? Appartamenti indipendenti, spesso superiori ai 120 metri quadrati, già ristrutturati e pronti per essere abitati o messi a reddito. Dove conviene investire: i rendimenti premiano Genova e Palermo. Se le località più prestigiose garantiscono valore nel tempo, non sempre sono quelle più convenienti per ottenere una rendita dagli affitti. Sul fronte della redditività, alcune città italiane offrono ancora margini interessanti. Secondo il rapporto Fiaip, la classifica dei rendimenti vede al primo posto Genova, con un rendimento lordo degli affitti del 7,5%. Seguono Palermo, con il 7%, e



poi Verona e Bari, considerate tra le piazze più promettenti. Nel 2025 i canoni medi nazionali sono cresciuti del 7%, spinti da una domanda superiore all'offerta soprattutto nelle grandi città. La tipologia più acquistata resta il trilocale usato in zona semicentrale, segnale di una nuova tendenza: gli italiani cercano sempre più abitazioni funzionali, non solo immobili di prestigio. Il mercato delle case vacanza continua quindi a correre, ma con due velocità: da una parte le località simbolo dove il prezzo è ormai da élite, dall'altra città e territori dove l'investimento immobiliare può ancora trasformarsi in una vera opportunità di rendimento.

Play

Resume

Stop

Il fascino di una casa con vista mare, di un rifugio tra le Dolomiti o di un appartamento in un borgo turistico continua ad attirare investitori. Nel mercato immobiliare italiano le case vacanza si confermano uno degli asset più ambiti, grazie alla possibilità di trasformare un immobile in una fonte di reddito attraverso gli affitti brevi.

Powered by

Dietro il sogno della seconda casa, però, si nasconde un mercato sempre più selettivo: nelle località più prestigiose i prezzi hanno raggiunto livelli record e per acquistare serve una disponibilità economica molto elevata. La classifica delle 100 migliori località dove investire, elaborata sulla base dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Omi), mostra una fotografia di un'Italia divisa tra mete da sogno e opportunità ancora accessibili.

Portofino domina la classifica: quasi 23mila euro al metro quadro

Sul podio dei luoghi più costosi d'Italia per comprare una casa vacanza non ci sono sorprese: Portofino mantiene il primato assoluto. Nel borgo ligure più famoso al mondo il prezzo medio delle abitazioni arriva a 22.900 euro al metro quadrato, una cifra che conferma il suo status di gioiello immobiliare internazionale.

Subito dietro cambia lo scenario: Cortina d'Ampezzo conquista il secondo posto superando Courmayeur, con quotazioni intorno ai 14.100 euro al metro quadro. La località dolomitica, già sotto i riflettori per il ruolo di sede olimpica, continua a vedere crescere il valore delle abitazioni.

A poca distanza troviamo Madonna di Campiglio, con circa 14mila euro al metro quadro, seguita da Sestri Levante (13.700 euro), Courmayeur e Corvara in Badia (13mila euro).

La top ten è completata da Selva Val Gardena, Capri, Ortisei e Badia. Un dato significativo emerge dalla classifica: sette delle dieci località più care sono in montagna, dove la scarsità di terreni edificabili e i vincoli urbanistici rendono le nuove costruzioni particolarmente difficili.

Montagna da record: Livigno raddoppia il valore degli immobili

Tra le località che hanno superato la soglia dei 10mila euro al metro quadro spicca anche Livigno, protagonista di una forte crescita negli ultimi anni. La scelta come sede olimpica ha contribuito ad aumentare l'attrattività della località alpina, con quotazioni praticamente raddoppiate.

Anche il mercato delle località marine di lusso resta molto competitivo. Oltre ai nomi già presenti nella classifica principale, superano quota 10mila euro al metro quadro Forte dei Marmi e Santa Margherita Ligure, mete storicamente amate da turisti italiani e stranieri.

Il fascino dei laghi e delle ville di lusso

Non solo mare e montagna. Anche le località lacustri continuano ad avere un peso importante nel mercato delle seconde case. La regina è Sirmione, sul lago di Garda, con prezzi medi intorno agli 8.100 euro al metro quadro.

Il Garda domina il settore: ben 16 delle 20 località lacustri presenti in classifica si trovano sulle sue sponde, confermando il forte interesse nazionale e internazionale per questa zona.

Nel segmento delle ville di lusso, invece, la sfida è tra due simboli del turismo esclusivo: Porto Cervo supera Portofino con valori che arrivano a circa 21mila euro al metro quadro, contro i 18.900 euro della località ligure.

Gli stranieri cercano l'Italia, ma cambiano destinazione

Il mercato delle case vacanza è alimentato anche dalla crescente domanda internazionale. Secondo i dati del portale Gate-away, gli acquirenti stranieri stanno spostando l'attenzione verso località meno affollate dal turismo di massa.

Il budget medio degli investitori esteri si aggira intorno ai 450mila euro, anche se quasi la metà delle richieste riguarda immobili sotto i 100mila euro.

Tra le mete più richieste dagli stranieri emerge Ostuni, in Puglia, diventata una delle località simbolo del nuovo turismo internazionale. Seguono territori come la provincia di Como, Lucca e Perugia.

A livello regionale, gli investimenti guardano soprattutto alla Toscana, seguita da Sicilia e Lombardia. Gli Stati Uniti

rappresentano il mercato più interessato, con oltre una richiesta su cinque, seguiti da Regno Unito e Germania.

Gli immobili più ricercati? Appartamenti indipendenti, spesso superiori ai 120 metri quadrati , già ristrutturati e pronti per essere abitati o messi a reddito.

Dove conviene investire: i rendimenti premiano Genova e Palermo

Se le località più prestigiose garantiscono valore nel tempo, non sempre sono quelle più convenienti per ottenere una rendita dagli affitti. Sul fronte della redditività, alcune città italiane offrono ancora margini interessanti.

Secondo il rapporto Fiaip, la classifica dei rendimenti vede al primo posto Genova , con un rendimento lordo degli affitti del 7,5% . Seguono Palermo , con il 7% , e poi Verona e Bari , considerate tra le piazze più promettenti.

Nel 2025 i canoni medi nazionali sono cresciuti del 7% , spinti da una domanda superiore all'offerta soprattutto nelle grandi città. La tipologia più acquistata resta il trilocale usato in zona semicentrale , segnale di una nuova tendenza: gli italiani cercano sempre più abitazioni funzionali, non solo immobili di prestigio.

Il mercato delle case vacanza continua quindi a correre, ma con due velocità: da una parte le località simbolo dove il prezzo è ormai da élite, dall'altra città e territori dove l'investimento immobiliare può ancora trasformarsi in una vera opportunità di rendimento.

Tag

Resta aggiornato, iscriviti alla nostra newsletter

Email