

Real Estate 24

Isola d'Elba, prezzi
e affitti in rialzo
nel quinquennio

Rossella Savojardo — a pag. 12

Isola d'Elba, il mattone è solido con prezzi e affitti in aumento

Residenziale. Negli ultimi cinque anni quotazioni in crescita in tutti e sette i Comuni e locazioni in forte ascesa, con incrementi più che raddoppiati nelle località più dinamiche. Resta però il gap sui servizi

Rossella Savojardo

Le case affacciate sul mare e le piccole baie raggiungibili attraverso la macchia mediterranea. Nell'Arcipelago toscano il prezzo di un immobile non è soltanto una questione di metri quadrati. È il valore di una seconda casa in una destinazione protetta e, sempre più spesso, di un investimento che può trasformarsi in una rendita.

All'Elba - l'unica dell'Arcipelago con un mercato immobiliare consistente rispetto al Giglio o a Capraia - negli ultimi cinque anni il valore delle abitazioni è cresciuto in tutti i sette Comuni, portando l'isola a diventare la terza più cara d'Italia (in media 3.600 euro al mq) dopo Capri e Ponza. A guidare la classifica dei rialzi è Capoliveri con un +16,4% delle quotazioni immobiliari al mq negli ultimi cinque anni (dati di Immobiliare.it Insights a luglio 2026), seguita da Porto Azzurro (+10%), Rio (+9,4%) e Campo nell'Elba (+8,2%). Ma proprio nelle località dove le quotazioni sono più alte iniziano a comparire segnali di rallentamento.

La vera accelerazione, però, è sul fronte degli affitti. Negli ultimi cinque anni i canoni - espressi in euro al mese per metro quadrato - sono balzati fino a raddoppiare nelle località più dinamiche di Campo nell'Elba (+142%), Marciana (+130%), Portoferraio e Capoliveri (+110%). Numeri che raccontano quanto la domanda turistica stia sostenendo il mercato delle locazioni e quanto la seconda casa

possa essere considerata anche un investimento da mettere a reddito.

«L'Isola d'Elba, in tutti i suoi sette comuni, gode di buona salute - osserva il presidente di Fiaip Toscana Alessandro Lombardi -. È un mercato che tiene bene il prezzo e che continua a essere sostenuto dalla domanda legata al mare». Il Centro Studi Fiaip restituisce una geografia dei prezzi molto articolata, con differenze importanti tra le località costiere più pregiate e i centri storici. Per gli immobili ristrutturati o in ottimo stato, a Portoferraio le zone di La Biodola e Scaglieri arrivano a 4.000-5.000 euro al mq, mentre a Capoliveri, nella zona di Lacona, si raggiungono anche i 4.300 euro. All'estremo opposto, il centro storico di Marciana si ferma a 2.300 euro al mq.

Per chi cerca una seconda casa, però, non conta soltanto il prezzo. Le località più richieste sono quelle dove al mare si aggiunge una piccola dimensione urbana, con negozi, ristoranti e la possibilità di vivere il paese anche dopo una giornata in spiaggia. «Porto Azzurro, Marciana Marina e Marina di Campo sono le mete sempre verdi - racconta ancora Lombardi -. Sono località dove c'è un piccolo centro e servizi». Portoferraio ha un mercato più misto, perché alla domanda turistica affianca quella dei residenti e una maggiore disponibilità di servizi durante tutto l'anno. Qui trovano spazio anche appartamenti di dimensioni maggiori. Nonostante una presenza internazionale consolidata sul fronte

turistico, il mercato degli acquisti resta soprattutto italiano.

«La predominanza è ancora italiana e toscana», spiega Lombardi. «Ci sono poi acquirenti dal Nord Italia e da Roma, ma l'Elba non è ancora una destinazione immobiliare internazionale come la Versilia». La differenza passa anche dai servizi. L'Elba può attirare una clientela con una forte capacità di

spesa - lungo le sue coste non è raro incontrare grandi yacht - ma non ha quella concentrazione di hotel di lusso, boutique e marchi internazionali che ha contribuito a costruire il brand di altre mete. «L'Elba è conosciuta, ma non ha lo stesso tipo di infrastruttura di lusso. Una parte del suo valore sta proprio nel fatto che è rimasta diversa».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il mercato delle seconde case

Valori espressi in €/mq commerciale di immobili ristrutturati/in ottimo stato sull'Isola d'Elba, marzo 2026

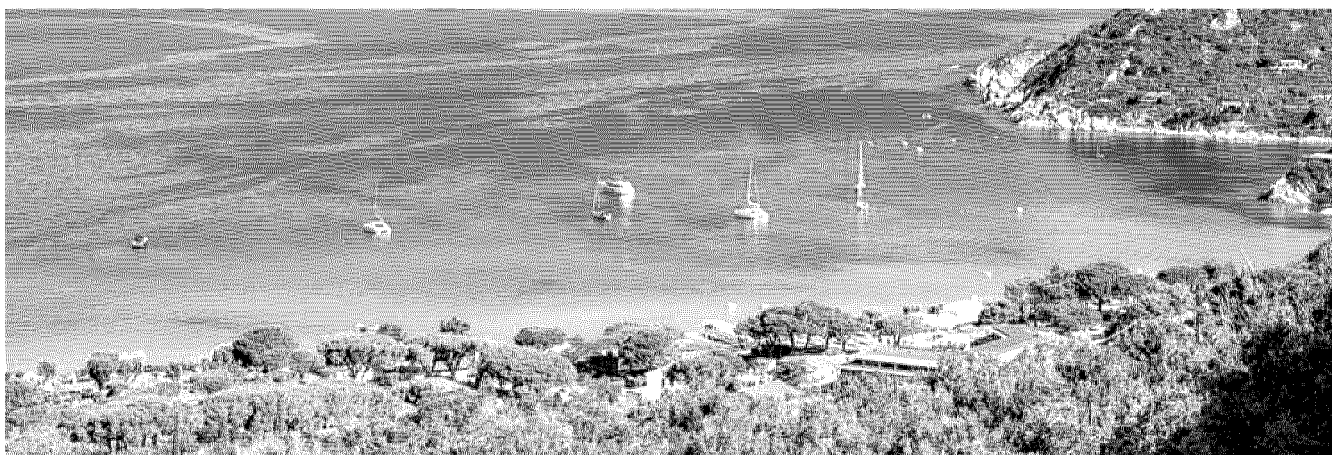
LOCALITÀ	ZONA/AREA SPECIFICA	PREZZO MIN		PREZZO MAX	
		1.000	2.000	3.000	4.000
Campo nell'Elba	CENTRO Marina di Campo			3.300	4.000
	Fetovaia	2.700		3.500	
Capoliveri	CENTRO STORICO	2.500		3.100	
	Lacona		3.500		4.300
Marciana	CENTRO STORICO	1.900		2.300	
	SEMICENTRO Procchio		3.200		4.200
Marciana Marina	CENTRO STORICO	2.900		3.800	
Porto Azzurro	CENTRO STORICO	2.800		3.600	
Portoferraio	CENTRO STORICO	2.500		3.000	
	PERIFERIA La Biodola			4.000	5.000
Rio	CENTRO Rio Marina	2.200		3.200	
	CENTRO Rio nell'Elba	2.100		3.100	

Fonte: Centro Studi Fiaip



Nonostante i turisti internazionali gli acquisti resta per lo più domestico

ADOBESTOCK



Le destinazioni.

Le aree di La Biodola e Scaglieri spiccano per i valori più elevati (4.000-5.000 euro al mq) per immobili in ottimo stato

