DOSSIER · CASA E AFFITTI

Abitare in Versilia

Quanto costano le case, quante non sono abitate da residenti, chi ci vive e con quali redditi: una lettura dei dati pubblici sui sette Comuni della Versilia.

Relazione dell'Osservatorio Versilia · catalogo dati aggiornato al 14 settembre 2026
Quotazioni OMI del 1° semestre 2026, censimento 2023, redditi 2024, case popolari 2025, strutture turistiche 2025.

In sintesi

837–5.580 €/m²
Le quotazioni di vendita fra il Comune meno caro (Stazzema) e il più caro (Forte dei Marmi).

239
Abitazioni non occupate da residenti ogni 1.000 abitanti. In Toscana sono 137.

45,9%
Le famiglie di una persona sola a Forte dei Marmi, il valore più alto dei sette Comuni.

7 su 7
Comuni dove dal 2016, tolta l'inflazione, il reddito medio è cresciuto più che in Toscana (+1,1%) e in Italia (+1,9%).

35,7%
Dei dichiaranti in Versilia ha un reddito sotto i 15.000 euro.

435
Posti letto turistici ogni 1.000 abitanti: in Toscana 256.

01

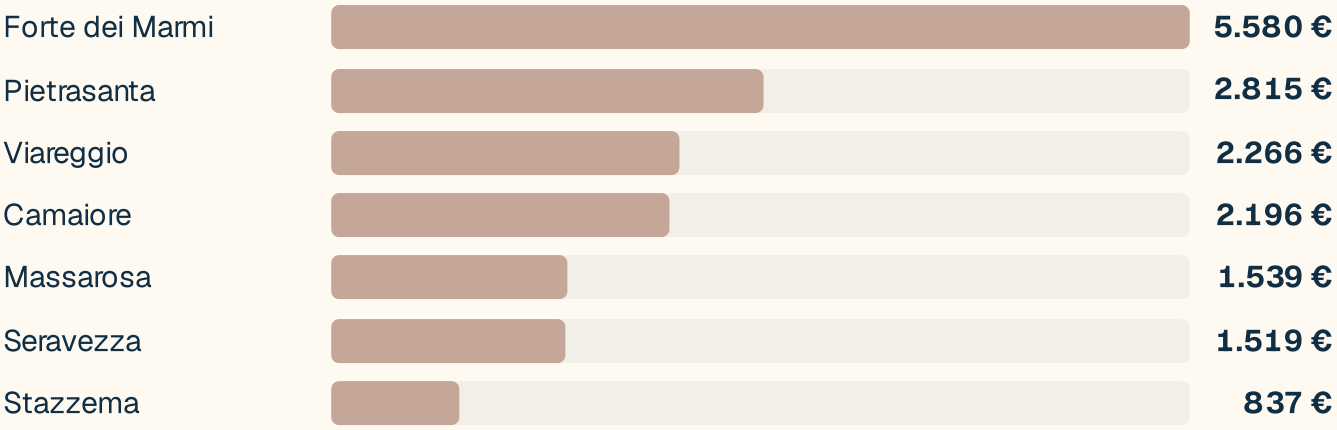
Quanto costa una casa

Comprare o prendere in affitto: quanto cambia da un Comune all'altro?

Le quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare indicano, per il 1° semestre 2026, valori di vendita compresi fra **837 €/m²** a Stazzema e **5.580 €/m²** a Forte dei Marmi. A metà della graduatoria si trova Camaiore, con 2.196 €/m².

Vendita: quotazione media al metro quadro

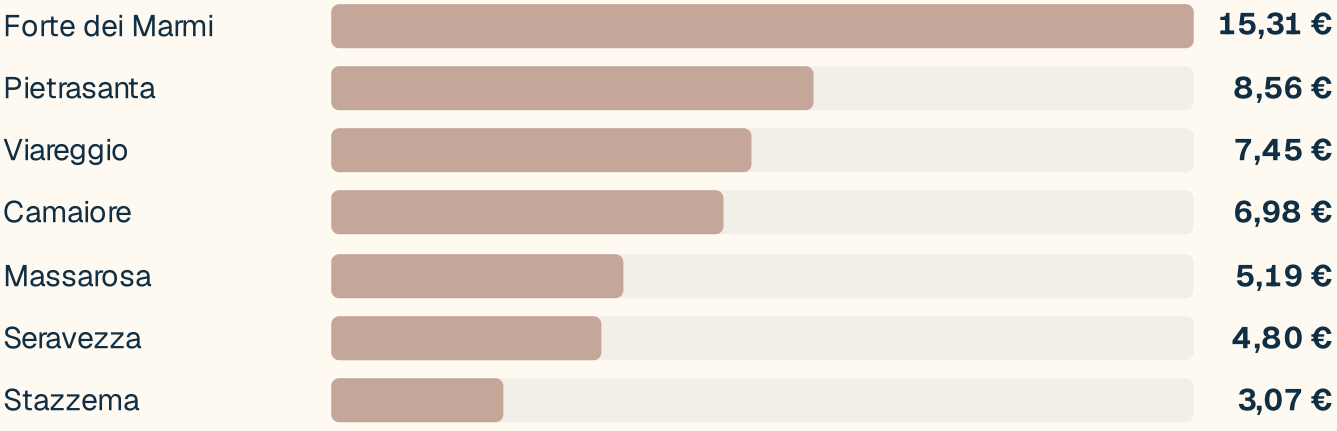
Quotazione media di vendita, €/m² · 1° semestre 2026



Lo stesso divario si ritrova negli affitti: da **3,07 €/m² al mese** a Stazzema a **15,31 €/m² al mese** a Forte dei Marmi.

Affitto: quotazione media al metro quadro, al mese

Quotazione media di affitto, €/m² al mese · 1° semestre 2026



Un esempio: un appartamento di 80 m²

Moltiplicando le quotazioni per 80 metri quadri si ottiene un ordine di grandezza, non un prezzo: il valore reale dipende da zona, stato e caratteristiche dell'immobile.

Comune	Valore	Affitto al mese
Forte dei Marmi	446 mila €	1.225 €
Pietrasanta	225 mila €	685 €
Viareggio	181 mila €	596 €
Camaiore	176 mila €	558 €
Massarosa	123 mila €	415 €
Seravezza	122 mila €	384 €
Stazzema	67 mila €	245 €

PERCHÉ CONTA

Le quotazioni OMI sono il riferimento pubblico più usato per orientarsi fra prezzi e affitti. Non sono i prezzi delle compravendite né i canoni dei contratti, ma misurano tutti i Comuni con lo stesso metro: per questo aiutano a capire quanto il mercato della casa cambi a pochi chilometri di distanza, dalla costa ai paesi dell'entroterra.

02

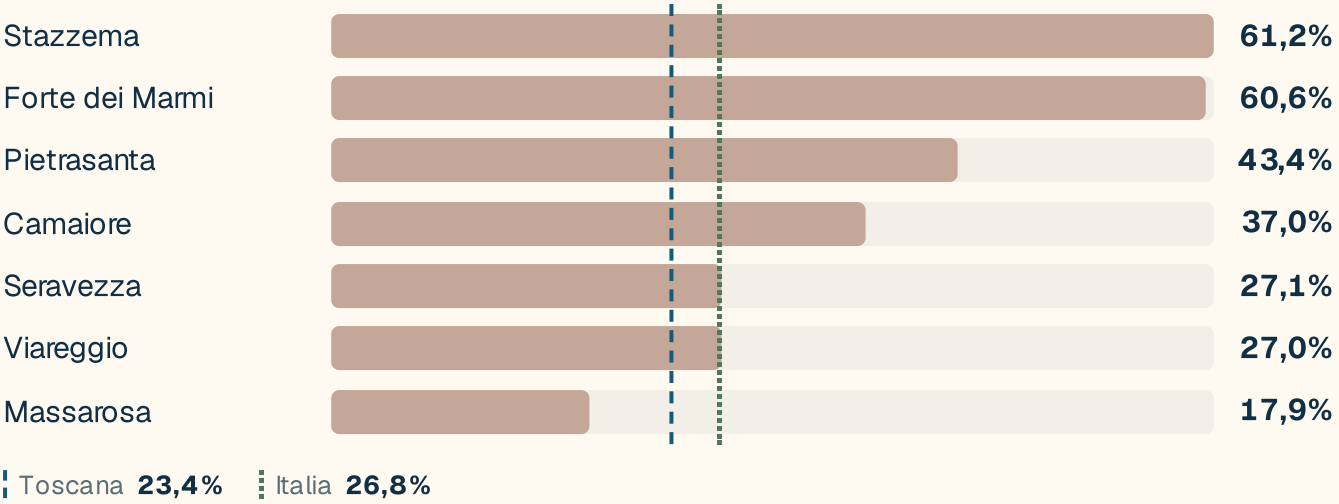
Le case dove non vive nessun residente

Quante abitazioni non sono la casa di chi abita qui tutto l'anno?

Nel 2023 in 6 Comuni su 7 la quota di abitazioni non occupate da residenti è più alta della media toscana (23,4%). A Stazzema e Forte dei Marmi supera il 60%: più di sei case su dieci. Sono i due Comuni agli estremi opposti per quotazioni immobiliari: lo stesso dato può nascere da situazioni molto diverse. Il valore più basso è a Massarosa (17,9%).

Abitazioni non occupate da residenti

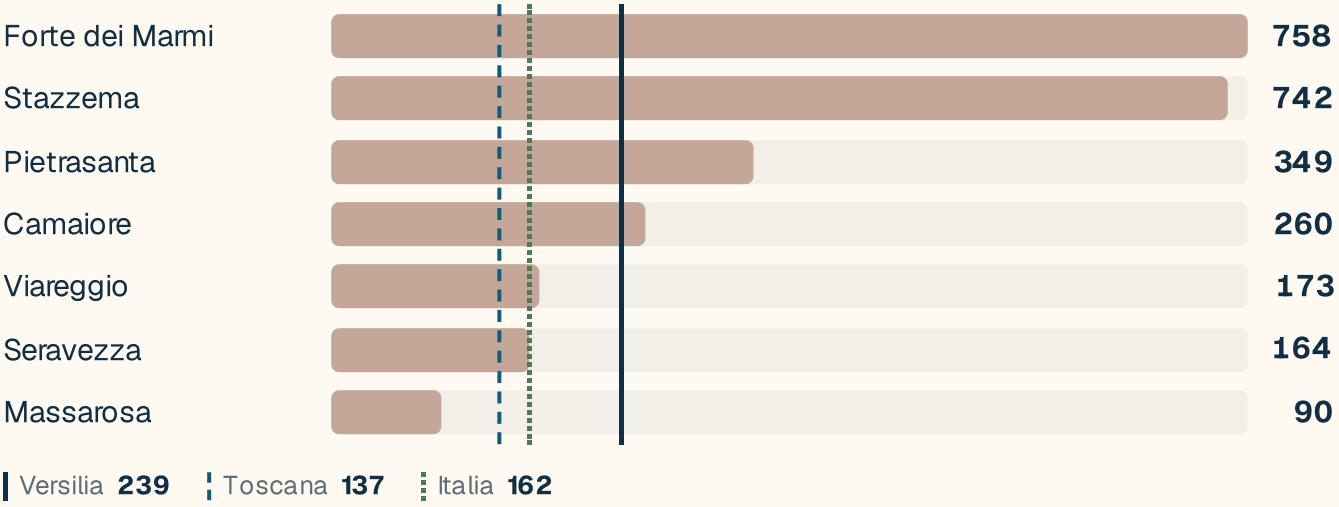
Abitazioni non occupate da residenti, % sul totale · 2023



Rapportate agli abitanti, in Versilia ci sono **239 abitazioni non occupate da residenti ogni 1.000 abitanti**, contro 137 in Toscana e 162 in Italia.

Abitazioni non occupate da residenti, rapportate agli abitanti

Abitazioni non occupate da residenti ogni 1.000 abitanti · 2023



PERCHÉ CONTA

Una casa non occupata da residenti non è necessariamente vuota: può essere una seconda casa, un alloggio per le vacanze, un'abitazione affittata a chi non ha la residenza o una casa inutilizzata. I dati non distinguono fra questi casi. Dicono però quanta parte del patrimonio abitativo non è disponibile per chi vuole vivere qui tutto l'anno, e quanto questo pesi in Versilia rispetto al resto della regione.

03

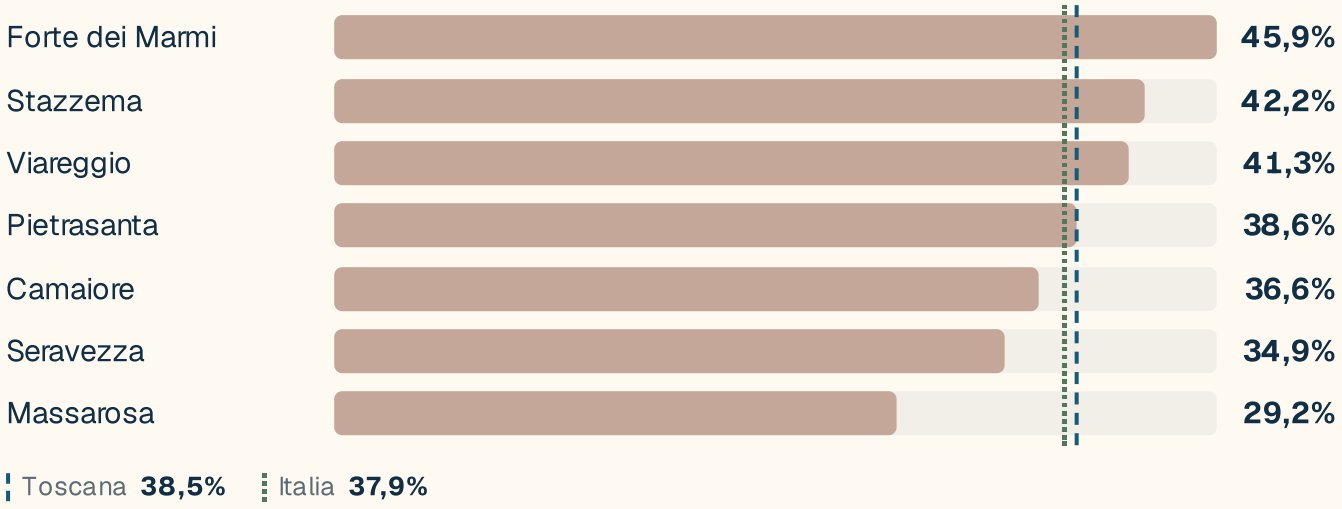
Chi abita le case

Quante persone vivono da sole?

Nel 2023 le famiglie composte da una sola persona vanno dal 29,2% di Massarosa **al 45,9%** di Forte dei Marmi. 4 Comuni su 7 superano la media toscana (38,5%) e italiana (37,9%).

Famiglie di una sola persona

Famiglie di una sola persona, % sulle famiglie · 2023



PERCHÉ CONTA

Il numero e la dimensione delle famiglie orientano il bisogno di case: più nuclei piccoli significano più abitazioni richieste a parità di abitanti, e più persone che sostengono da sole affitto, mutuo e spese. Vivere da soli non vuol dire essere soli: il dato descrive la composizione delle famiglie, non le relazioni.

04

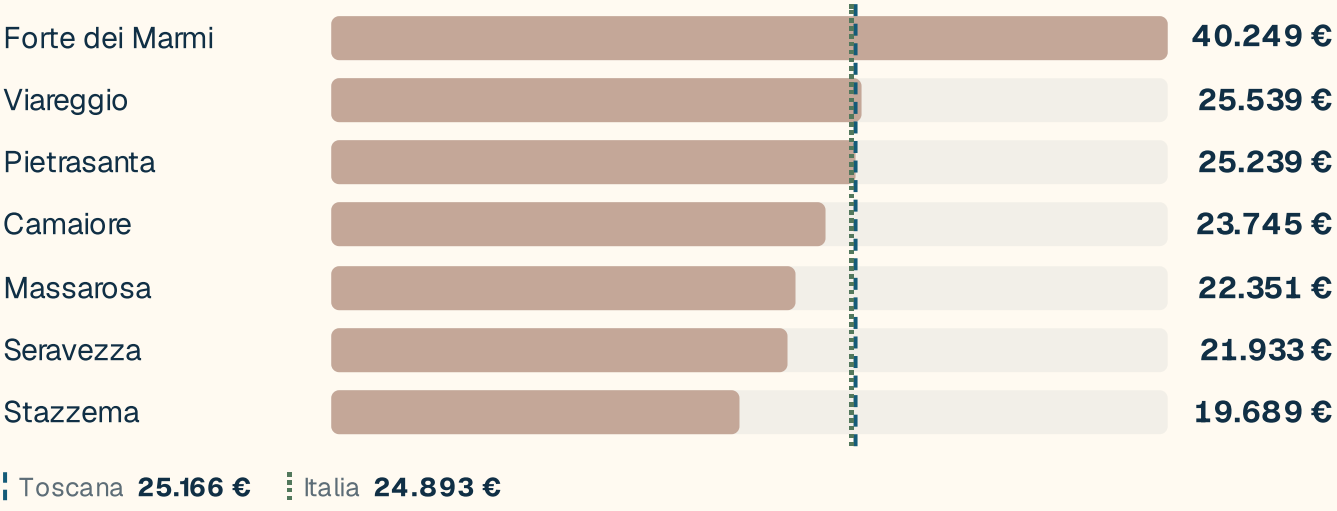
Con quali redditi

Quanto dichiarano le famiglie che devono pagare la casa?

Nel 2024 il reddito imponibile medio dichiarato va da 19.689 € a Stazzema a **40.249 €** a Forte dei Marmi. 3 Comuni su 7 superano la media toscana (25.166 €).

Reddito imponibile medio per dichiarante

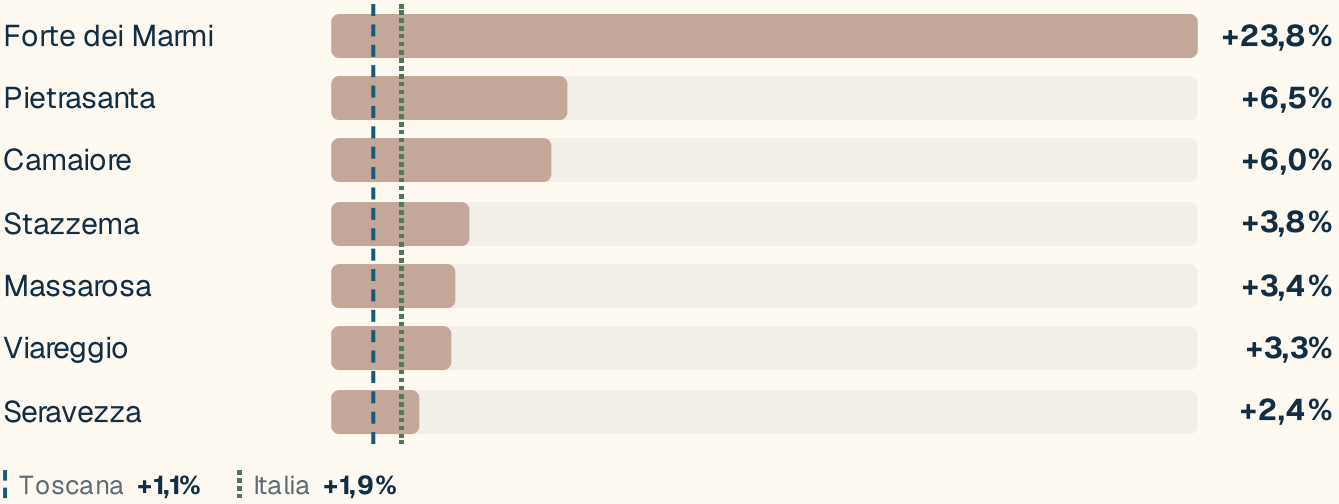
Reddito imponibile medio per dichiarante, euro · 2024



Tolto l'aumento dei prezzi, dal 2016 al 2024 il reddito medio è cresciuto **in tutti i sette Comuni più che in Toscana (+1,1%) e in Italia (+1,9%)**: da +2,4% a Seravezza a +23,8% a Forte dei Marmi.

Crescita del reddito medio dal 2016, al netto dell'inflazione

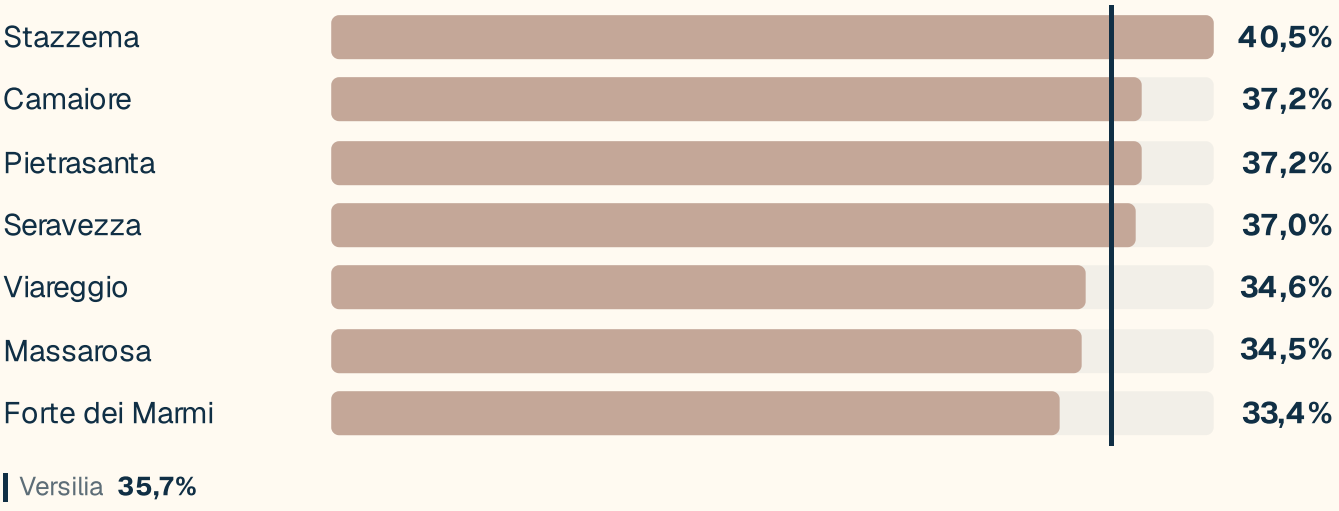
Variazione del reddito medio dal 2016, al netto dell'inflazione · 2024



Le medie però non raccontano tutto: in Versilia **35,7% dei dichiaranti** denuncia meno di 15.000 euro l'anno, più di una persona su tre.

Dichiaranti con meno di 15.000 euro

Dichiaranti fino a 15.000 €, % dei dichiaranti · 2024



PERCHÉ CONTA

Il costo della casa pesa in modo diverso a seconda di quanto si guadagna. I redditi dichiarati non sono il reddito disponibile delle famiglie e non comprendono tutte le entrate, ma permettono di confrontare i Comuni fra loro e con il resto del Paese. La quota di redditi bassi ricorda che dietro una media alta possono esserci molte persone con possibilità limitate.

05

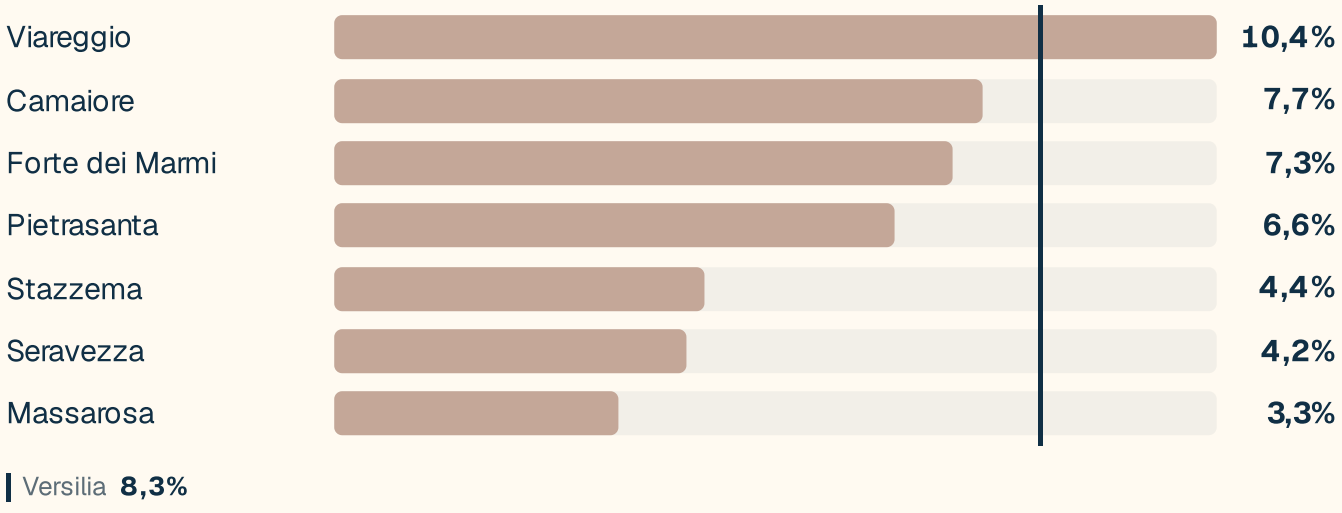
Le case popolari

Quanto pesano gli affitti non pagati nell'edilizia pubblica?

Per le case popolari gestite da ERP Lucca, alla fine del 2025 risultava non pagato **8,3%** di quanto fatturato negli anni agli inquilini dei sette Comuni per canoni e spese. Il valore va dal 3,3% di Massarosa al 10,4% di Viareggio.

Morosità cumulata nelle case popolari

Importi non pagati sul fatturato agli inquilini, % cumulata · 2025



PERCHÉ CONTA

La morosità è uno dei pochi segnali pubblici sulle difficoltà delle famiglie che vivono in affitto. È un dato contabile e cumulato negli anni: non dice quante famiglie sono in difficoltà né perché, e non misura la qualità della gestione. Va letto insieme agli altri capitoli, non da solo.

06

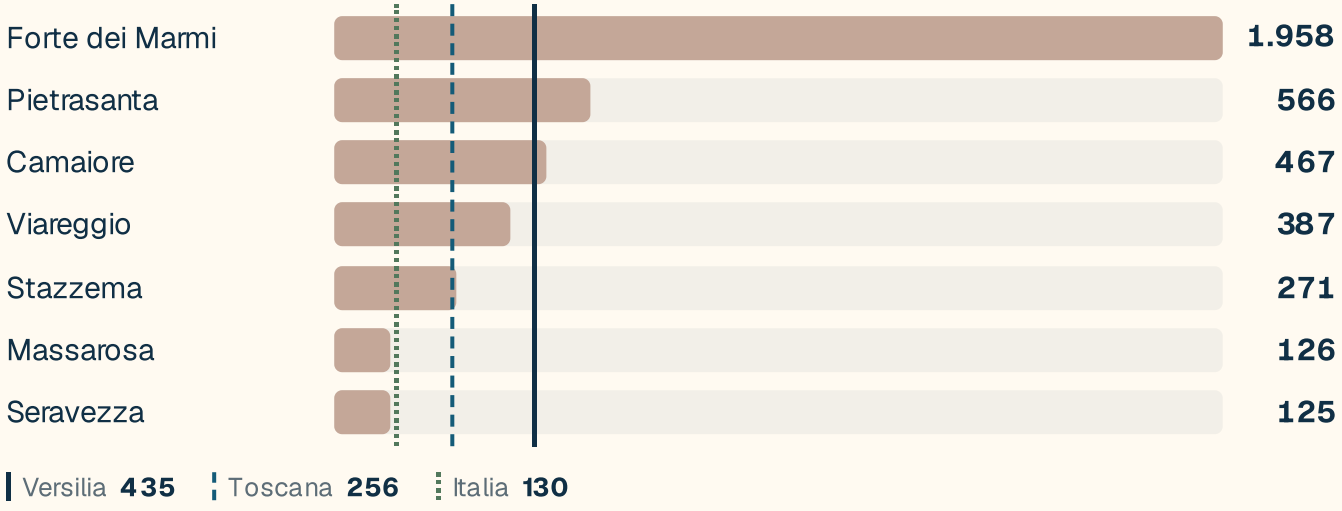
Turismo e abitare

Quanto spazio occupa l'ospitalità turistica rispetto ai residenti?

Nel 2025 la Versilia contava **435 posti letto turistici ogni 1.000 abitanti**, contro 256 in Toscana e 130 in Italia. A Forte dei Marmi sono 1.958, a Seravezza 125.

Posti letto turistici rispetto agli abitanti

Posti letto turistici ogni 1.000 abitanti · 2025



PERCHÉ CONTA

Alberghi, campeggi, case vacanza e altre strutture ricettive convivono con le abitazioni dei residenti. Il rapporto fra posti letto e abitanti dà la misura di questa convivenza. Non comprende gli alloggi privati affittati ai turisti senza forma d'impresa, che le statistiche ufficiali non contano nello stesso modo.

Cosa non sappiamo

Alcune domande importanti sulla casa non hanno ancora una risposta nei dati pubblici disponibili:

Quanto si paga davvero: le quotazioni OMI sono valori di riferimento, non i prezzi delle compravendite né i canoni dei contratti registrati.

Come cambiano i prezzi nel tempo: è disponibile un solo semestre di quotazioni confrontabili.

Quanto pesa l'affitto sul reddito: quotazioni e redditi misurano cose diverse e non si possono dividere fra loro senza introdurre errori.

Quante case sono usate per affitti brevi: gli alloggi privati non imprenditoriali non sono contati.

Quante famiglie aspettano una casa popolare: le graduatorie comunali non sono ancora fra i dati raccolti.

Fonti e metodo

Tutti i numeri di questo dossier sono calcolati dall'Osservatorio sugli stessi dati pubblicati nelle schede del sito. I confronti con Toscana e Italia compaiono solo dove le misure sono confrontabili. Per la Versilia nel suo insieme si usano i totali dei sette Comuni, non la media dei loro valori. Gli esempi per 80 m² sono semplici moltiplicazioni delle quotazioni, utili come ordine di grandezza.

Fonti e note sui dati

Agenzia delle Entrate — Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)

Quotazione media di vendita, €/m² (1° semestre 2026); Quotazione media di affitto, €/m² al mese (1° semestre 2026)

Le quotazioni sono del primo semestre 2026, non di oggi né una media annua.

La media comunale è la media semplice delle zone OMI, non un valore ufficiale dell'Agenzia.

L'ordine numerico non misura quanto le case siano accessibili né indica priorità.

Le quotazioni OMI sono valori di riferimento, non prezzi di vendita reali né affitti registrati.

Vendita (€/m²) e affitto (€/m² al mese) sono misure diverse.

La media della Versilia è la media dei sette Comuni, non pesata su compravendite o abitazioni.

Le zone OMI sono definite Comune per Comune e non sono quartieri confrontabili.

Il valore di ogni zona è il punto medio dell'intervallo OMI, conservato con le righe della fonte.

Istat — Censimento delle acque per uso civile

Abitazioni non occupate da residenti, % sul totale (2023); Abitazioni non occupate da residenti ogni 1.000 abitanti (2023); Famiglie di una sola persona, % sulle famiglie (2023); Posti letto turistici ogni 1.000 abitanti (2025)

Le case non occupate da residenti non sono necessariamente vuote.

Gli arrotondamenti pubblicati sono mantenuti, senza ponderazioni aggiunte.

Lo scostamento da Toscana o Italia non indica una priorità né un giudizio sull'amministrazione.

Le popolazioni confrontate devono essere distinte e verificate.

Vivere da soli non misura direttamente la solitudine.

La capacità ricettiva è del 2025, i residenti del 2026.

Dal 2025 Istat conta anche gli alloggi privati non imprenditoriali: i valori non sono confrontabili con il 2024.

I dati sul turismo sono un'estrazione fissata a una data, non un aggiornamento in tempo reale.

I dati turistici sono quelli comunali già acquisiti, non una nuova estrazione.

L'ordine numerico non misura la qualità della destinazione turistica.

La popolazione 2026 usata come base è una stima.

Ministero dell'Economia e delle Finanze — Dichiarazioni dei redditi su base comunale

Reddito imponibile medio per dichiarante, euro (2024); Variazione del reddito medio dal 2016, al netto dell'inflazione (2024); Dichiaranti fino a 15.000 €, % dei dichiaranti (2024)

Il reddito è in valori nominali: non tiene conto del potere d'acquisto.

L'archivio originale dei redditi non è stato ricontrollato.

Lo scostamento da Toscana o Italia non indica una priorità né un giudizio sull'amministrazione.

La variazione è rispetto al 2016, non annua.

Il confronto ufficiale riguarda il 2016 e il 2024; gli anni intermedi sono indicativi.

L’inflazione usata è quella nazionale, non i prezzi locali né il potere d’acquisto individuale.

I dati derivano da copie normalizzate e verificate, non dai file originali.

L’ordine numerico non misura qualità né indica cause.

È il reddito imponibile medio, non il reddito disponibile delle famiglie.

Le fasce di reddito sono statistiche, non gli scaglioni fiscali attuali.

I dati MEF sono un’estrazione fissata a una data, non un aggiornamento in tempo reale.

Una persona può avere più fonti di reddito: i conteggi non si sommano.

Le macro-fasce usano una base diversa dal totale delle otto fasce.

Una fascia mancante non è zero e non viene redistribuita.

È il reddito dichiarato in valori nominali, non il reddito disponibile.

Le popolazioni confrontate devono essere distinte e verificate.

ERP Lucca — Bilanci e rendiconti dell’edilizia residenziale pubblica

Importi non pagati sul fatturato agli inquilini, % cumulata (2025)

Le percentuali stampate nel documento 2023 non sono usate per un’incongruenza nelle intestazioni.

La morosità è cumulata negli anni: non è l’affitto non pagato nell’anno né la quota di famiglie.

La discontinuità di Massarosa nel 2023 è mantenuta, senza stime intermedie.

I dati sull’edilizia pubblica non indicano cause, qualità né priorità.

I dati sono verificati sul riepilogo, non ricontrollati sui bilanci originali.

Le popolazioni confrontate devono essere distinte e verificate.