

Villa

Saint-Jean-Cap-Ferrat

OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Édition #1 · Juillet 2026 · Vente & Location

Saint-Jean-Cap-Ferrat (06230)

12 917 € / m²

Prix médian réel — transactions notariées (appartements)

La presqu'île des fortunes : 1 476 habitants, à peine 50 ventes par an, et l'un des marchés les plus chers et les plus rares de France. Un volume si faible que les sources affichent des écarts considérables.

≈ 50

ventes en 2025
l'un des marchés les plus rares de France

+13,8 %

hausse sur 5 ans
appartements — indice MeilleursAgents

60,6 %

de résidences secondaires
marché ultra-patrimonial

Ce rapport en bref

5 pages de données officielles : prix au m² et évolution sur 5 ans, une page dédiée au marché locatif (loyers, comparatif départemental et rendement), et une lecture pour les professionnels. Mis à disposition librement.

Prochaine parution : octobre 2026

DONNÉES DE MARCHÉ — VENTE

Le marché de Saint-Jean-Cap-Ferrat en 2025-2026

12 917 €/m² Prix médian réel (notaires) appartements · 21 ventes	14 463 €/m² Prix appartements estimé MeilleursAgents, juil. 2026	23 328 €/m² Prix maisons estimé MeilleursAgents, juil. 2026	+13,8 % Évolution appts 5 ans Indice MeilleursAgents
--	--	---	--

Saint-Jean-Cap-Ferrat est l'une des adresses les plus chères de France : une presqu'île de 2,7 km², 1 476 habitants, et un marché si restreint (environ 50 ventes par an) que chaque transaction de prestige peut faire varier fortement les moyennes communiquées. La maison individuelle y coûte 61 % de plus que l'appartement — l'un des écarts les plus marqués de la Riviera.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES ÉCARTS SI IMPORTANTS

Avec un volume annuel de quelques dizaines de ventes seulement, les médianes varient fortement selon la fenêtre temporelle et le nombre de biens observés : de 10 172 €/m² (médiane sur 5 ans, 122 ventes) à 17 781 €/m² (médiane sur 12 mois, 50 ventes). Aucune de ces valeurs n'est « fausse » — elles répondent simplement à des périodes et échantillons différents sur un marché où le nombre de transactions est structurellement faible.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
Immobilier.notaires.fr	Médian, 21 ventes appart.	12 917 €	● ● ●
dvfcheck.fr	Médian global, 122 ventes 2021-2025	10 172 €	● ● ●
mdb-explorer.fr	Médian, 50 ventes / 12 mois 2025	17 781 €	● ● ●
La Résidence (DVF)	Médian, ventes DVF	15 425 €	● ● ●
Immovrai (DVF)	Appartements, réel 2025	13 646 €	● ● ●
MeilleursAgents	Transactions + agences	14 463 €	● ● ○

● ● ● = prix réels notariés · ● ● ○ = mixte transactions/annonces. Relevé juillet 2026. Sur un marché de cette taille, privilégier la fourchette plutôt qu'un chiffre unique.

ÉVOLUTION — INDICE MEILLEURSAGENTS (APPARTEMENTS)

1 AN	2 ANS	5 ANS	10 ANS
+1,4 %	+4,1 %	+13,8 %	+24,2 %

Indice MeilleursAgents. Sur un marché aussi restreint, cet indice reflète une tendance générale de la Riviera plutôt qu'une dynamique propre à Saint-Jean-Cap-Ferrat.

ANALYSE PAR SECTEUR — VENTE

Le village, la presqu'île et ses villas de légende

Pointe Saint-Hospice · Passable

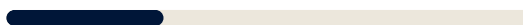
villas de légende, front de mer



20 000 – 46 700 €/m²

Village · Port · Centrale

appartements, cœur historique



6 900 – 14 000 €/m²

Ensemble — appartements

fourchette globale



6 871 – 28 926 €/m²

Ensemble — maisons

fourchette globale



9 331 – 46 657 €/m²

Sources : MeilleursAgents (fourchette par adresse, juillet 2026). Contrairement à d'autres communes de ce panel, Saint-Jean-Cap-Ferrat ne dispose pas d'un découpage par quartier publié séparément — la répartition ci-dessus (Pointe Saint-Hospice / Village) est une lecture qualitative des secteurs reconnus localement, non un chiffre officiel par zone.

Ce que cela signifie — et ce qu'il faut surveiller

- **Une presqu'île mondialement connue.** Pointe Saint-Hospice, la Villa Ephrussi de Rothschild et les criques de Passable concentrent certaines des propriétés les plus chères de France.
- **Le village reste plus accessible** — en valeur relative seulement : les appartements du centre restent nettement en dessous des villas de la pointe, sans jamais être « abordables ».
- **Un volume extrêmement faible.** ≈ 50 ventes par an pour 1 476 habitants — parmi les marchés les plus rares de ce panel avec Saint-Tropez.
- **Un marché de collectionneurs.** 60,6 % de résidences secondaires ; l'essentiel de la valeur se joue sur des transactions hors marché, souvent non publiées.

LE PARC DE LOGEMENTS · SOURCE MEILLEURSAGENTS / INSEE

2 037 logements au total	60,6 % de résidences secondaires	43,1 % de propriétaires (38,1 % locataires)	1 476 habitants · âge médian 51 ans
------------------------------------	--	--	---

Source : MeilleursAgents / INSEE. Avec 60,6 % de résidences secondaires sur seulement 2,7 km², Saint-Jean-Cap-Ferrat partage avec Saint-Tropez le profil le plus ultra-patrimonial de ce panel de communes.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Saint-Jean-Cap-Ferrat : 26 % au-dessus du département

Un marché locatif restreint et cher — comme à Saint-Tropez, on n'achète pas ici pour le loyer : le rendement locatif classique y est structurellement faible.

TYPE DE BIEN	LOYER MOYEN /M²
Appartement	18,6 €/m²
Maison	19,5 €/m²
Tous types de bien	19,1 €/m²

Source : MeilleursAgents (juillet 2026). Non DVF — pas de série de loyers officielle disponible à l'échelle communale.

19,1 €/m² Saint-Jean-Cap-Ferrat — tous types	15,1 €/m² Alpes-Maritimes — médiane officielle	+26 % écart au-dessus du département
--	--	--

Sources : MeilleursAgents (juillet 2026) · Observatoire des Loyers Alpes-Maritimes / ANIL (médiane 15,1 €/m², 2024).

RENDEMENT — EXEMPLE T2 TYPE

Prix d'achat (45 m² à 14 463 €/m²)	651 000 €
Loyer mensuel estimé (T2, 18,6 €/m²)	835 €/mois
Loyer annuel	10 020 €/an
Rendement brut	1,5 %
Net (charges + taxe foncière, -35 %)	1,0 %

Le rendement locatif le plus bas de tout le réseau — sans surprise pour l'une des adresses résidentielles les plus recherchées au monde : ici, la valeur se construit exclusivement à la revente et par l'exclusivité de l'adresse.

Marché ultra-exclusif Parmi les adresses résidentielles les plus chères et les plus rares de France.	Rendement quasi nul ≈ 1,5 % brut — la valeur se joue à la revente, pas au loyer.	Volume extrêmement faible ≈ 50 ventes/an pour 1 476 habitants.
--	--	--

ÉCHANGE ENTRE PROFESSIONNELS

Cet observatoire est fait pour être partagé.

Un observatoire réalisé par **Riviera Address** · riviera-address.com

Réalisé par Riviera Address, cet observatoire est mis à disposition des professionnels de l'immobilier comme outil d'analyse partagé, sans engagement ni démarche commerciale. Le réseau ne se positionne pas en concurrent des agences locales — il n'en a pas vocation.

LE RÉSEAU RIVIERA ADDRESS · [RIVIERA-ADDRESS.COM](https://riviera-address.com)

Villa Saint-Jean-Cap-Ferrat fait partie du réseau Riviera Address, qui réunit des sites d'annonces et des observatoires dédiés, commune par commune, au marché immobilier de la Côte d'Azur et de la Principauté de Monaco.

Saint-Jean-Cap-Ferrat CE SITE
villa-saint-jean-cap-ferrat.com

Antibes
appartement-antibes.com

Beausoleil
appartement-beausoleil.com

Cannes
appartement-cannes.com

Cap d'Ail
appartement-cap-dail.com

Èze
villa-eze.com

Grasse
appartement-grasse.com

Menton
appartement-menton.com

Monaco — appartements
appartement-monaco.com

Monaco — bureaux
bureau-monaco.com

Nice
nice-appartement.com

Roquebrune-Cap-Martin
appartement-roquebrune-cap-martin.com

Sainte-Maxime
appartement-sainte-maxime.com

Saint-Tropez
villa-st-tropez.com

Villefranche-sur-Mer
villa-villefranche.fr

Le réseau réunit désormais 15 sites spécialisés, dédiés commune par commune à la Côte d'Azur et à la Principauté de Monaco — Villa Saint-Jean-Cap-Ferrat en est le nouveau venu.

UN OUTIL À PARTAGER ENTRE PROFESSIONNELS

Mise à disposition libre

Partager ce rapport avec vos clients, prospects et équipes — librement et sans condition.

Contribution éditoriale

Apporter votre regard de terrain à l'édition d'octobre 2026 : quelques phrases signées de votre agence.

Possibilité de partenariat

Explorer ensemble comment le réseau peut accompagner votre visibilité — si cela fait sens.