

Mareterra a Monaco: dentro il quartiere più caro del mondo

2026-09-01 07:00:46 di Giacomo Tognini

URL:<https://forbes.it/2026/09/01/mareterra-monaco-dentro-quartiere-caro-mondo/>

In una mattina di giugno, durante il fine settimana del Gran Premio di Formula 1, migliaia di tifosi e turisti sono affluiti nel **principato di Monaco**. Lungo il circuito di tre chilometri, subito dopo la curva 8, i visitatori hanno affollato il suo quartiere più recente: **Mareterra**, uno sviluppo di lusso di circa sei ettari costruito direttamente sul Mar Mediterraneo. Passeggiando lungo le piazze sul mare di Mareterra, sotto lo sbalzo de Le Renzo — una torre residenziale di 17 piani progettata da Renzo Piano per sembrare un'imbarcazione frammentata che emerge da un cantiere navale —, si gode di una vista sui superyacht ormeggiati al largo e sulle vetrate a tutta altezza degli appartamenti nei grattacieli sovrastanti. "Ci sono almeno un miliardo di dollari di yacht nella baia", afferma Bernard D'Alessandri, segretario generale del vicino Yacht Club de Monaco, guardando fuori da un balcone. "E un altro miliardo qui nel porto". Ma i soldi spesi per quei superyacht impallidiscono a confronto con quanto gli acquirenti hanno sborsato per le residenze di Mareterra. Ognuno dei suoi 130 appartamenti e ville è stato venduto ancora prima che il quartiere — la cui realizzazione ha richiesto 11 anni e un costo di circa 2,3 miliardi di dollari — venisse completato, nel dicembre 2024.

L'idea del Principe Alberto II

Il progetto è nato da un'idea del sovrano di Monaco, il **principe Alberto II**, e di **Patrice Pastor**, un miliardario locale del settore immobiliare nonché principale investitore di Mareterra. Fin dall'inizio è stato concepito per essere un club ultra-esclusivo persino per il rarefatto mondo monegasco: ciascuno degli acquirenti originali è stato approvato personalmente da Pastor e da Guy Thomas Levy-Soussan, direttore generale del progetto. E i potenziali acquirenti non potevano delegare questi incontri ai propri assistenti: "Ci siamo rifiutati di parlare con qualsiasi intermediario", ha dichiarato Levy-Soussan alla rivista [Robb Report](#) nel 2023. "Se non riesci a dedicarci un'ora per la presentazione del progetto, non siamo interessati a farti vivere in questo edificio". Sia Levy-Soussan che Pastor hanno rifiutato di rilasciare dichiarazioni a *Forbes* per questo articolo.

138mila dollari al metro quadro

Ora alcune di quelle case stanno già tornando sul mercato a prezzi decisamente superiori, a meno di due anni dal completamento dei lavori. A causa della riservatezza che circonda il progetto, non esistono dati certi sul numero di rivendite o sul prezzo medio. Tuttavia, secondo i broker locali, alcuni appartamenti vengono proposti a circa **138mila dollari al metro quadrato**, con un sovrapprezzo del 33% rispetto a quanto pagato dagli acquirenti originari. Gli affitti mensili, nel frattempo, arrivano a superare i 130mila dollari. Un appartamento di circa 525 metri quadri a Le Renzo è attualmente in [vendita](#) a **73 milioni di dollari**, una cifra pari a circa 140mila dollari al metro quadrato, ovvero il doppio rispetto alle zone più esclusive di Dubai. "Abbiamo avuto un'ondata di clienti da Dubai", spiega Silvio Piras, managing partner dell'agenzia immobiliare Piras Real Estate. "Le persone vogliono case nuove, ampie e moderne". Nel frattempo, ci si aspetta che le ville segnino nuovi record: tra le offerte figura una villa con sei camere da letto e [oltre 3.870 metri quadri coperti](#) dotata di sala degustazione vini, piscine interne ed esterne, spa, sauna, stanza massaggi e cinema privato. "Queste ville sono così grandi che parliamo di un prezzo di partenza superiore ai 200 milioni

di euro" per quelle senza vista diretta sul mare, afferma Florian Valeri, fondatore dell'agenzia Barnes Valeri. Per le sette ville posizionate proprio di fronte al mare — le uniche abitazioni costruite direttamente sulla linea di costa di Monaco — i prezzi potrebbero superare i 290 milioni di dollari, aggiunge. Un altro broker prevede che verranno vendute per circa 350 milioni di dollari. Alcuni acquirenti stanno aspettando di poter acquistare proprio una di quelle ville sul mare, a qualsiasi costo. "Ho un cliente che ha chiesto informazioni sulle ville di Mareterra, ma al momento ce ne sono solo due in seconda fila", racconta la broker immobiliare Sufia Kiekbueva di Magrey & Sons Monaco, aggiungendo di essere a conoscenza di almeno due ville e sette appartamenti attualmente sul mercato nel quartiere. "Mi sta ancora chiedendo se riesco a trovargli qualcosa in prima fila sul mare".

La vendita record

Nonostante tutta la riservatezza, si sa di una vendita di altissimo profilo a Mareterra che ha già polverizzato tutti i precedenti record immobiliari mondiali. Ad aprile, [Bloomberg](#) ha svelato che il miliardario ucraino [Rinat Akhmetov](#) ha acquistato nel 2021 un appartamento di 21 stanze su cinque piani in cima a Le Renzo per circa 550 milioni di dollari, stabilendo il record per la vendita residenziale più cara della storia. Il primato precedente apparteneva all'ex miliardario [Pan Sutong](#), che nel 2017 aveva speso 319 milioni di dollari per una residenza su tre livelli affacciata sul campo da golf di Deep Water Bay a Hong Kong. È anche più del doppio dei 240 milioni di dollari pagati nel 2019 dal miliardario [Ken Griffin](#) (ceo di Citadel) per il suo attico a Manhattan, tuttora la casa più costosa mai venduta negli Stati Uniti. Akhmetov ha pagato circa 219mila dollari al metro quadrato, quasi il doppio di quanto sborsato da Griffin e oltre il triplo del prezzo medio delle abitazioni a Monaco — una cifra a sua volta quasi doppia rispetto alla seconda città più cara al mondo, Hong Kong.

Chi vive a Mareterra

Monaco attrae da tempo i più ricchi e famosi del mondo — tra cui **Winston Churchill**, **Ringo Starr**, [Lewis Hamilton](#) e, naturalmente, la stella di Hollywood diventata principessa, **Grace Kelly** — grazie alle sue coste e a un regime fiscale estremamente vantaggioso. Più piccola per superficie e popolazione rispetto a Hoboken, nel New Jersey, Monaco ospita almeno 29 miliardari con un patrimonio complessivo di 167 miliardi di dollari, mentre altri cinque membri della [lista Forbes](#) sono investitori in Mareterra o possiedono una seconda casa nel principato. Tra i vicini di casa di Akhmetov a Mareterra figurano il miliardario britannico della chimica [James Ratcliffe](#) e i piloti di Formula 1 [Max Verstappen](#) e [Charles Leclerc](#), che vivono su lati opposti de Le Renzo. I miliardari rappresentano circa lo 0,07% dei 38.857 residenti di Monaco, rendendolo di gran lunga lo Stato (e la città) con la più alta densità di miliardari al mondo: uno ogni 1.340 persone. Più dei suoi diretti concorrenti, la località sciistica svizzera di Gstaad e le Isole Cayman, nei Caraibi. E la sua attrattiva continua a crescere: nell'ultimo anno, il fondatore di Checkout.com [Guillaume Pousaz](#) e i costruttori miliardari britannici [Richard](#) e [Ian Livingstone](#) si sono trasferiti nella città-stato. Questo numero è destinato ad aumentare, aggiunge Piras, che dichiara di registrare un'ampia domanda per Mareterra da parte di clienti presenti nella classifica dei miliardari di Forbes.

Il regime fiscale di Monaco

Un'altra grande ragione per cui Monaco è da tempo un faro per i ricchi e famosi è il suo status di paradiso fiscale. I residenti non pagano imposte sul reddito, sulle successioni, sugli immobili o sui capital gain (a meno che non abbiano la cittadinanza francese). Per ottenere la residenza, i nuovi arrivati devono affittare o acquistare una casa — oppure gestire una società proprietaria di immobili locali — e depositare 500mila euro (circa 580mila dollari) in un conto bancario locale. È anche uno dei paesi più sicuri al mondo, con un agente di polizia ogni 70 residenti. "Mareterra è arrivata nel momento perfetto perché gli investitori internazionali cercano stabilità, sicurezza e valore nel lungo termine", dichiara Ludmilla Raconnat Le Goff, delegata all'attrattività del governo monegasco, incaricata di rafforzare l'attrattiva del paese verso l'estero. Sottolineando l'afflusso di nuovi residenti a Mareterra e le recenti tensioni in Medio Oriente, aggiunge:

"Monaco non serve solo a chi vuole venire a fare la bella vita al casinò. È anche per chi desidera vivere un'esistenza tranquilla, discreta e al sicuro". È così sicura che persino i miliardari usano i mezzi pubblici: "Ero sull'autobus e ci ho visto Sir [Philip Green](#)", ricorda il broker di yacht Russell Crump, riferendosi al miliardario britannico del settore retail la cui moglie e figli risiedono a Monaco.

La visione ecologica del principe Alberto

Figlio di Grace Kelly e del principe Ranieri III, Alberto II ha delineato i piani per far crescere Monaco subito dopo essere diventato il sovrano, nel 2005. Suo padre aveva guidato l'ultima grande espansione negli anni '70, quando commissionò la costruzione del quartiere di Fontvieille su terreni strappati al mare. A differenza del padre, la visione del Principe Alberto era quella di realizzare questo nuovo distretto come un quartiere ecologico costruito direttamente sul Mediterraneo. Tuttavia, il principe ha dovuto abbandonare l'idea nel 2009 a seguito della crisi finanziaria globale e delle polemiche sull'impatto ambientale. Ci ha riprovato nel 2013, questa volta scegliendo il nome Mareterra per simboleggiare l'unione di due elementi. Il suo piano avrebbe esteso il territorio del principato del 3%, aggiungendo circa sei ettari (15 acri) per raggiungere una superficie di circa due chilometri quadrati.

La struttura finanziaria e la cordata dei costruttori

Sarebbe stato un progetto enormemente costoso. È qui che sono entrati in gioco gli investitori privati, che avrebbero coperto i costi di costruzione garantendo al contempo allo stato ingenti entrate fiscali. Nel 2015 il governo ha firmato un accordo di concessione con **Sam L'Anse du Portier**, una società immobiliare di nuova costituzione, per costruire Mareterra tramite finanziamenti privati e l'operato della divisione lavori pubblici di Bouygues, il colosso ingegneristico francese controllato dai fratelli miliardari [Martin e Olivier Bouygues](#). I fratelli Bouygues detenevano il 10% della società, mentre il restante 90% era di proprietà della Sca Anse du Portier, il veicolo finanziario sostenuto da investitori privati. In base ai termini dell'accordo, il progetto sarebbe stato interamente finanziato da tali investitori, che si sarebbero tenuti tutti i profitti tranne le imposte sulle vendite immobiliari e un versamento una tantum di 460 milioni di dollari allo stato. A differenza di molti altri complessi immobiliari, che prevedono quote riservate ai cittadini monegaschi, tutte le case e gli appartamenti di Mareterra potevano essere venduti liberamente sul mercato. Un piccolo gruppo di famiglie locali e ricchi finanziari internazionali ha fornito il capitale. Il principale investitore è stato **Patrice Pastor**, erede della dinastia immobiliare locale dei Pastor, le cui radici risalgono al 1880, quando il bisnonno Jean-Baptiste si trasferì a Monaco dal Nord Italia. Alla fine Jean-Baptiste fondò un'azienda di costruzioni di successo, nota per aver realizzato molti dei grattacieli di Monaco e il quartiere marittimo di Larvotto. La famiglia allargata, oggi divisa in diversi rami, detiene una quota stimata del 15% dell'intero patrimonio immobiliare residenziale di Monaco. Oltre al suo 26% in Mareterra, Patrice possiede decine di proprietà nel principato, a Londra e nell'esclusivo comune di Carmel-by-the-Sea in California, che costituiscono un patrimonio stimato in 5 miliardi di dollari. Un'altra famiglia prestigiosa che ha investito è quella dei **Casiraghi**, con una quota del 10,5%. La famiglia è una presenza fissa a Monaco dagli anni '80, quando l'imprenditore italiano Stefano Casiraghi sposò la sorella maggiore del Principe Alberto, la principessa Carolina. Anche altri sviluppatori immobiliari, tra cui il cugino di Patrice Pastor, Jean-Baptiste, Gérard Brianti (deceduto nel 2017) e la famiglia Lopez de la Osa, oltre al magnate kazako [Bulat Utemuratov](#) e ai fratelli miliardari svizzeri [Giammaria](#) e [Mario Germano Giuliani](#), detenevano quote comprese tra il 5% e il 10%.

Le sfide ingegneristiche

Il primo passo nella costruzione di Mareterra è stato la protezione e il riposizionamento delle specie marine. Successivamente, nel 2017, gli operai hanno iniziato a dragare i sedimenti inquinati dal fondale marino. Poi gli sviluppatori hanno costruito a Marsiglia 18 enormi blocchi di cemento, noti come cassoni — ciascuno alto circa 26 metri e dal peso di 11mila tonnellate —, li hanno rimorchiati attraverso il Mediterraneo fino a Monaco e li hanno posizionati su una scogliera sottomarina per formare una diga di protezione attorno a quelli che sarebbero diventati i sei ettari di nuova terra. I lavori per gli edifici residenziali, le ville, le piazze e

i giardini sono iniziati nel 2020 e si sono conclusi nel dicembre 2024, con circa sei mesi di anticipo sulla tabella di marcia.

Profitti stellari

La maggior parte degli acquirenti è entusiasta. Alcuni sono così innamorati della struttura da non avere alcuna intenzione di vendere, mentre altri puntano a realizzare profitti sostanziosi grazie alle quotazioni e alla domanda alle stelle. "Se avessero raddoppiato le dimensioni di Mareterra, sarebbe andata comunque completamente esaurita", spiega Irene Luke, co-managing partner della filiale di Monaco dell'agenzia Savills. Gli investitori potrebbero essere ancora più felici. L'operazione ha generato complessivamente oltre 6,6 miliardi di dollari di vendite immobiliari, una cifra ben più che sufficiente a ripagare i costi di costruzione, un'obbligazione da 1,2 miliardi di dollari e oltre 1,8 miliardi di dollari tra tasse e canoni di concessione al governo monegasco. Secondo documenti finanziari non pubblicati in precedenza e depositati in Lussemburgo da uno degli investitori, la società di sviluppo di Mareterra ha registrato un utile netto di 3 miliardi di dollari al 30 giugno 2025 — sei mesi dopo la consegna del progetto —, distribuiti agli investitori come proventi dell'operazione. "Quando realizzi qualcosa di autentica distinzione, il mercato risponde di conseguenza", ha dichiarato Utemuratov a *Forbes*. "Al di là del risultato finanziario, c'è una reale soddisfazione nell'aver sostenuto uno sviluppo diventato un punto di riferimento per Monaco e per l'intera regione".

La sfida a Dubai

Il quartiere ha anche rafforzato il fascino di Monaco nella fascia di popolazione più facoltosa, specialmente ora che uno dei suoi principali concorrenti, Dubai, è stato coinvolto nel conflitto con l'Iran. "A Dubai non si pagano tasse, è facile ottenere la residenza e puoi aprire un conto corrente in tre ore, mentre qui magari ci vuole un mese", osserva Marilyn Schellino, direttrice vendite dell'agenzia Miells Christie's. "Ma qui c'è la stabilità. Non avremo mai l'Iran dall'altra parte del mare".