

JESOLO LIDO · ULTRA-PRIME MARKET · 06 / 2026

Ricerca · Wealth Dossier

Jesolo Lido.

La Verticalizzazione del Lusso.

"Scarsità, il distretto Meier come price maker e la finestra di arbitraggio di adiacenza."

Una lettura strutturata per il capitale paziente.

+40 %

CRESCITA 2021-2026

20 k€

TOP-TIER / M²

+22 %

OUTLOOK ICONICO 2031

182 %

SPREAD VS UP TOWN

RIFERIMENTO

ALT/R/2026/06

DISTRIBUZIONE

Pubblico · Accesso libero

COPERTURA

Jesolo Lido · Veneto

SEGMENTO

Ultra-Prime

VALORI CORRENTI · SEGMENTO PRIME & ULTRA-PRIME

11,5-16,8k

Fascia alta · €/m²

>20k

Top-tier · €/m²

3,5-6M+

Ticket prevalente · €

~7,1k

Up Town · €/m²

Da almeno due cicli Jesolo ha smesso di essere un mercato di seconde case. Il Lido è oggi un polo residenziale ultra-prime a



Dott. Tiziano Spagnuolo

Founder · Altea Real Estate Services

+39 337 534 850 · info@altea.re · www.altea.re

ALTEA

REAL ESTATE SERVICES

(IT) Via Mazzini 2 – 33077 Sacile (PN) · (AT) Siezenheimer Str. 35 – 5020 Salzburg

P.IVA 01915570939 · REA PN-363031 · ISCR. CCIAA PN-UD

INDICE DEL DOSSIER

01	Sintesi esecutiva — sei punti per il decisore	p. 02
02	Quadro di mercato — il Jesolo Lido Design District e la storia 2021–2026	p. 03
03	L'effetto-prezzo Meier — il distretto come price maker	p. 04
04	Scarsità strutturale e domanda — offerta finita, capitali internazionali	p. 05
05	Scenari prospettici 2026–2031 — base, accelerato, conservativo	p. 06
06	La finestra di arbitraggio di adiacenza — case study, Up Town Penthouse	p. 07
07	Metodologia, fonti, disclaimer e contatti	p. 08

01 · SINTESI ESECUTIVA

Sei punti per il decisore patrimoniale.

Da almeno due cicli Jesolo ha smesso di essere un mercato di seconde case. Il Lido è oggi un polo residenziale ultra-prime a domanda internazionale strutturata, e l'offerta sul fronte mare è divenuta, in senso letterale, un asset finito. Queste sei letture sintetizzano la nostra visione.

- **Rivalutazione 2021–2026: ~+40%** sul segmento premium, con accelerazione progressiva nella fascia ultra-prime.
- **Valori correnti €11.500 – €16.800/mq** sulla fascia alta, oltre €20.000/mq sugli attici iconici top-tier, con ticket prevalenti di €3,5 – €6M+.
- **Il distretto Meier opera da price maker:** ha fissato un benchmark di qualità e di prezzo che si propaga — con effetto di trascinamento — sulle posizioni immediatamente adiacenti.
- **Scarsità strutturale, non ciclica:** il fronte mare non è replicabile, gli attici all'ultimo piano sono per definizione numericamente limitati e l'assorbimento è rapido.
- **Outlook 2026–2031: +12–15% prime, +18–22% iconico**, con valori top-tier attesi di €23.000 – €25.000/mq.
- **Finestra di arbitraggio di adiacenza aperta:** chi entra oggi in posizioni adiacenti al distretto cattura la stessa traiettoria di rivalutazione, al netto del premio archistar.

02 · QUADRO DI MERCATO

Il distretto che ha cambiato l'Adriatico.

Il segmento degli attici di Jesolo Lido ha raggiunto un grado di maturità ultra-prime che richiede una lettura distinta da quella tradizionalmente applicata al litorale italiano. Il Jesolo Lido Design District non è un singolo asset: è un masterplan a regia internazionale che struttura un polo residenziale e ricettivo selettivo — con Richard Meier Tower, Sky Villas, Beach Houses, Pool Houses e Summer Houses, con la torre Meier in vendita sul sito ufficiale del distretto.

DATI STRUTTURALI

Il completamento del Jesolo Lido Design District è previsto entro il 2028. Il masterplan comprende complessivamente 450 residenze, 300 camere e suite, tre strutture alberghiere e circa 1.000 posti auto. **È il più importante sviluppo mai realizzato sull'Alto Adriatico nel segmento residenziale di lusso.**

Storia recente: due cicli, una traiettoria

I dati che abbiamo aggregato sul segmento premium del fronte mare di Jesolo (fascia alta di mercato) rivelano due fasi distinte:

PERIODO	FASE DI MERCATO	MEDIA VARIAZIONE
2021 — 2023	Slancio post-pandemico; riallocazione di capitale verso l'asset residenziale bene-rifugio	+17 / +18%
2024 — 2026	Consolidamento ultra-prime; il distretto Meier entra come benchmark di qualità	+19 / +22%
2021 — 2026 cumulato	Crescita strutturale del segmento premium	≈ +40%

Valori correnti al mq, segmento prime e ultra-prime

Range derivati dai prospetti di vendita del distretto e da transazioni comparabili in posizioni adiacenti. Cfr. Sezione 07 per il dettaglio metodologico.

FASCIA ALTA 11.500 – 16.800 €/mq	ATTICI TOP-TIER > 20.000 €/mq	TICKET PREVALENTE 3,5 – 6+ € milioni
--	--	--

03 · L'EFFETTO-PREZZO MEIER

Il distretto non è un asset. È un price maker.

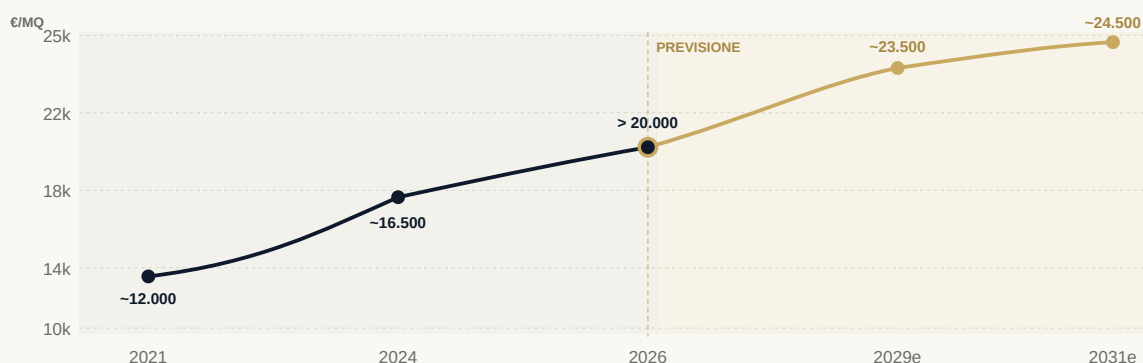
Nei mercati del lusso maturi — Costa Smeralda, Forte dei Marmi, Portofino, Saint-Jean-Cap-Ferrat — la curva di valore è tracciata da un numero ristretto di transazioni iconiche che fissano il riferimento per l'intero perimetro circostante. A Jesolo Lido questo fenomeno è in corso ora, ed è guidato dal distretto Meier.

I cinque vettori di trasmissione

- **Benchmark di qualità e di prezzo:** il distretto fissa lo standard architettonico, gli standard tecnici e il pavimento di prezzo per il segmento ultra-prime locale.
- **Domanda internazionale strutturata:** attrazione di capitali HNWI da Austria, Germania, Repubblica Ceca e, marginalmente, Polonia e Ungheria. Profilo prevalentemente cash-buyer.
- **Servizi in stile hôtellerie:** introduzione di amenities (conciierge, gestione, piscina, fitness, spa) comparabili al residenziale a cinque stelle, che hanno ridefinito le aspettative dell'intero segmento.
- **Effetto di trascinamento sull'adiacenza:** rivalutazione delle posizioni immediatamente esterne al perimetro del distretto, con dinamiche di prezzo che si propagano per prossimità.
- **Polarizzazione del mercato:** emerge una netta distinzione tra prodotto «iconico» (dentro il distretto) e prodotto «quality» (fuori dal distretto), con due curve di rivalutazione distinte ma correlate.

Il distretto Meier non vende soltanto metri quadri. Vende, all'intera Jesolo Lido, un nuovo tetto di prezzo — e un nuovo pavimento di prezzo.

FIG.01 · CURVA DI VALORE AL MQ · ATTICI TOP-TIER · 2021—2031E



Crescita non lineare ma accelerata nel segmento ultra-prime. Linea continua: serie storica derivata da prospetti e transazioni comparabili. Linea champagne: proiezione prospettica nello scenario base — cfr. Sezione 05.

04 · SCARSITÀ STRUTTURALE

Il fronte mare non è replicabile.

La scarsità di prodotto ultra-prime a Jesolo non è un tratto ciclico del mercato — è un attributo strutturale del territorio. Quattro vettori la rendono difensiva nel tempo, anche in scenari macro avversi.

Fronte mare saturo

Non resta nuova superficie edificabile in posizione 'prima fila' a Jesolo Lido. L'offerta con vista mare diretta è oggi ciò che sarà tra dieci anni — e tra venti.

Unicità architettonica

Ogni attico ultra-prime ha pianta, esposizione e affaccio difficilmente replicabili. L'asset si comporta più come un pezzo da collezione che come una commodity.

Verticalizzazione obbligata

L'unico margine di crescita dell'offerta è verticale: pochi edifici aggiuntivi, ciascuno con un numero ridotto di unità all'ultimo piano. Gli attici sono per definizione numericamente scarsi.

Assorbimento rapido

I tempi medi di assorbimento delle unità top-tier, una volta lanciate, si misurano in mesi più che in anni. L'offerta disponibile in un dato momento è strutturalmente sottile.

LA LETTURA DEL WEALTH MANAGER

Per un patrimonio in modalità di preservazione, la scarsità non è un rischio di liquidità — è il primo fattore di difesa del capitale lungo il ciclo. L'asset non sostituibile resiste alle correzioni di mercato meglio di quello replicabile.

ANALISI DELLA DOMANDA

Chi compra a Jesolo nel 2026.

La componente di domanda internazionale è cresciuta in modo significativo dal 2023, in coincidenza con la commercializzazione delle unità iconiche del distretto. L'ufficio di rappresentanza Altea a Salisburgo riflette il riconoscimento di questo flusso strutturale.

ORIGINE DEL CAPITALE	PROFILO	DRIVER PRIMARIO
Italia (Triveneto, Lombardia)	HNWI imprenditoriali, family office	Diversificazione patrimoniale e asset bene-rifugio
Austria	HNWI Vienna, Salisburgo; cash buyer	Adriatico come «Riviera austriaca»; prossimità
Germania (sud)	HNWI Baviera, BW; cash buyer	Trophy asset, copertura inflazione, accesso bilingue
Rep. Ceca, Polonia, Ungheria	UHNWI emergenti, 1 ^a /2 ^a generazione	Status, fronte mare europeo entro < 2h di volo

05 · SCENARI PROSPETTICI 2026—2031

Tre traiettorie, una direzione.

Le ipotesi a cinque anni che proponiamo non sono previsioni — sono scenari coerenti con dinamiche di mercato osservabili e con la pipeline residua del distretto. Allo scenario base attribuiamo la probabilità più alta; gli scenari accelerato e conservativo individuano il corridoio entro cui i valori dovrebbero muoversi in assenza di eventi macro estremi.

SCENARIO	ATTICI PRIME (CAGR IMPLICITO)	SUPER-ATTICI ICONICI (CAGR IMPLICITO)	TOP-TIER ATTESO 2031
Conservativo	+8 / +10% cumulato (≈ +1,7% p.a.)	+12 / +14% cumulato (≈ +2,5% p.a.)	~ 22.500 €/mq
Base	+12 / +15% cumulato (≈ +2,7% p.a.)	+18 / +22% cumulato (≈ +3,8% p.a.)	~ 24.500 €/mq
Accelerato	+18 / +22% cumulato (≈ +3,8% p.a.)	+25 / +30% cumulato (≈ +5,3% p.a.)	~ 26.000 €/mq

Trigger dello scenario accelerato

- Completamento anticipato del distretto (entro il 2027) e marketing internazionale ad alta intensità sulle unità residue in vendita.
- Tassi BCE sotto il 2,5%, con riallocazione di capitale dalla liquidità al real estate prime.
- Euro debole contro CHF / USD, che amplifica la domanda di acquirenti extra-UE.

Trigger dello scenario conservativo

- Mercato rallentamento delle economie DACH e contrazione della componente cash-buyer austro-tedesca.
- Completamento del distretto rinviato oltre il 2028, con allungamento del ciclo di assorbimento.
- Shock geopolitico o macroeconomico con effetto risk-off sugli asset discrezionali.

In tutti e tre gli scenari la direzione resta positiva. Cambia il gradiente, non la rotta.

CAGR (Compound Annual Growth Rate) calcolato come tasso medio annuo composto su un orizzonte di 5 anni. Le percentuali cumulate sono espresse al netto dei costi di transazione e dell'inflazione attesa. Tutti i valori 2031 sono indicativi e non costituiscono garanzia di rendimento.

06 · LA FINESTRA DI ARBITRAGGIO DI ADIACENZA

Stessa traiettoria. Senza il premio archistar.

La conclusione operativa di questo dossier non è «Jesolo salirà» — ormai è un'osservazione di mercato. La conclusione è che la finestra d'ingresso intelligente non passa dal distretto, ma dalle sue adiacenze. È la stessa logica per cui, sui mercati liquidi, si acquistano i comparabili di un titolo iconico anziché il titolo iconico stesso: si cattura il beta del segmento e si paga meno il fattore «firma».

La logica di arbitraggio in tre passi

- **Identificazione del benchmark.** Il distretto fissa la curva di prezzo del segmento, oggi e nei prossimi 5 anni. È il riferimento rispetto al quale ogni altra unità del Lido viene valutata.
- **Quantificazione del premio di firma.** Una frazione significativa del prezzo top-tier — stimata tra il 25% e il 35% — è attribuibile al brand archistar, ai servizi hôtellerie esclusivi e all'iconografia del prodotto, più che all'asset immobiliare in sé.
- **Catturare il beta senza l'alpha di firma.** Le unità all'ultimo piano immediatamente adiacenti al distretto partecipano alla rivalutazione del segmento (il beta) ma sono prezzate senza il premio archistar (la quota di alpha simbolico).

CASE STUDY · UP TOWN PENTHOUSE · VIA MONACO 1, JESOLO LIDO

Posizionamento: attico all'ultimo piano, edificio «The Skyline Up Town», una residenza per piano, classe energetica A4, 275 mq con giardino d'inverno sul rooftop. Posizione immediatamente adiacente al perimetro del distretto, con vista diretta sullo skyline iconico.

Prezzo attuale: €1.950.000 → ~€7.090/mq.

Lecture comparative:

RIFERIMENTO	€ /MQ	SPREAD VS UP TOWN
Up Town Penthouse · Via Monaco 1 (oggi)	~7.090	—
Jesolo Lido fascia alta (range mediano)	11.500 – 16.800	+ 62% / +137%
Top-tier iconico, distretto Meier	> 20.000	+ 182%

Implicazione patrimoniale a 5 anni · scenario base

Applicando la traiettoria del segmento prime (+12 / +15% su cinque anni nello scenario base) all'Up Town Penthouse, il valore atteso al 2031 si colloca in una fascia tra €2,18M e €2,24M. Se l'effetto di trascinamento dell'adiacenza al distretto Meier avvicinasse l'asset al comportamento del segmento iconico (+18 / +22%), la fascia attesa si sposta a €2,30M — €2,38M. In entrambe le ipotesi, l'investitore cattura la rivalutazione di segmento di Jesolo Lido senza esposizione ai prezzi d'ingresso top-tier.

07 · METODOLOGIA, FONTI & DISCLAIMER

Note di trasparenza.

Metodologia di derivazione dei valori

I range di prezzo al metro quadro riportati in questo dossier sono stati derivati per triangolazione: (i) prospetti di vendita pubblicati dei progetti del Jesolo Lido Design District; (ii) transazioni comparabili nel perimetro del Lido raccolte attraverso la rete operativa di Altea; (iii) l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per le zone OMI di Jesolo Lido, e F.I.A.I.P. Veneto per i segmenti adiacenti; (iv) gli osservatori Nomisma sul segmento residenziale prime; (v) il monitoraggio editoriale del Corriere del Veneto. La serie storica quinquennale 2021–2026 è ricostruita su range mediani di segmento premium, non su singoli valori anomali.

Limiti delle proiezioni

Le proiezioni 2026–2031 esposte nella Sezione 05 e applicate al case study della Sezione 06 sono scenari, non previsioni. Riflettono ipotesi comportamentali per il segmento ultra-prime di Jesolo Lido in assenza di eventi macroeconomici estremi. Non costituiscono garanzia di rendimento né consulenza in materia di investimenti ai sensi del Testo Unico della Finanza (TUF).

Fonti pubbliche citate

- Jesolo Lido Design District — sito ufficiale del masterplan e prospetti di vendita · jlidd.it
- Corriere del Veneto — cronaca Venezia-Mestre, copertura del progetto Meier a Jesolo (giugno 2026)
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) — Agenzia delle Entrate, banca dati di valutazione immobiliare, zone OMI di Jesolo Lido
- Nomisma — Osservatorio sul Mercato Immobiliare, segmento residenziale prime
- Rete operativa Altea S.r.l. — transazioni comparabili, Triveneto / Alto Adriatico

Disclaimer

Il presente dossier ha finalità esclusivamente informative ed editoriali ed è rivolto a investitori qualificati (HNWI, family office, fiduciari). Non costituisce sollecitazione all'investimento, offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1, comma 1 lett. t) del D.Lgs. n. 58/1998 (Testo Unico della Finanza — TUF), né consulenza in materia di investimenti. Ogni decisione di investimento immobiliare deve essere preceduta da una valutazione indipendente con consulenti fiscali, legali e tecnici.

PER UN'ANALISI SU MISURA DEL TUO CASO

Dott. Tiziano Spagnuolo

AMMINISTRATORE UNICO · ALTEA S.R.L.

Disponibile per incontri riservati presso gli uffici operativi di Sacile (PN), presso l'ufficio di rappresentanza a Salisburgo, o su appuntamento dedicato presso la residenza del destinatario.

UFFICIO OPERATIVO

Sacile (PN), Italia

ISCRIZIONE

F.I.M.A.A. Pordenone

UFFICIO DI RAPPRESENTANZA

Salisburgo, Austria

AREE DI COPERTURA

Triveneto · DACH · Adriatico · Costa croata