



Talents Financial Advisors Club

compilando gratuitamente la tua scheda, beneficerai di un'enorme visibilità con migliaia di investitori e risparmiatori

ISCRIVITI



ACCEDI



REGISTRATI

Partner di ANASF

[OPERE D'ARTE](#) | [PATRIMONIO](#) | [LEGAL & FISCAL](#)

# Street art e immobili: quando il colore è valore

19 AGOSTO 2019 · [CONTRIBUTOR](#), ANNA PAOLA NEGRI CLEMENTI · 7 min

SALVA



**Che effetto ha la street art sul valore degli immobili? Sicuramente, esistono delle correlazioni. A partire da Banksy. Ne parla l'avvocato Annapaola Negri Clementi**



**Street art e valore degli immobili: c'è correlazione?**



Qualcuno una volta ha detto che *"con la cultura non si mangia"* ma i numeri, fortunatamente, dimostrano ogni anno il contrario. 67.4 miliardi di dollari: è questo il valore complessivo delle vendite nel mercato globale dell'arte nel 2018 che, rispetto al 2017, mostra un incremento del +6%.

Come riporta *The Art Basel and UBS Global Market Report 2019*, redatto da Clare McAndrew, nota economista culturale e fondatrice di *Arts Economics*, il mercato ha raggiunto il secondo livello più alto in 10 anni – con valori aumentati del +9% nella decade 2008-2018, oltre a consolidarsi nel suo *top end* (la fetta più alta del mercato).

In questo contesto si inserisce la street art.





---

Banksy

---

## Street art e mercato

È l'anno **2000, l'anno d'oro della street art** ed è in questo periodo che gallerie d'arte, istituzioni culturali, musei e collezionisti iniziano concretamente a interessarsi a questa specifica forma d'arte; incominciano quindi ad apparire in asta le prime opere di street art. **Oggi è considerato uno dei settori emergenti più interessanti del**



## mercato dell'arte contemporanea.

Per comprendere quanto oggi la street art influenzi e domini il mercato dell'arte basti osservare la classifica stilata da Artprice degli artisti contemporanei (ossia nati dopo il 1945) che hanno venduto il maggior numero di opere in asta nel 2018 su scala mondiale. Tra i primi 5 artisti, 4 sono street artist. Se poi si amplia la ricerca ai top 20, si trova **Jean-Michel Basquiat** che con i suoi 125 lotti venduti in asta e un fatturato complessivo di oltre \$256 milioni (miglior risultato \$45.315.000) è l'artista contemporaneo più quotato al mondo; prima di lui solo Picasso, Monet e Zao.

**Shepard Fairey** (più noto con il nome di Obey Giant) con i suoi 675 lotti andati all'incanto nel 2018 – il doppio in confronto all'anno precedente – si classifica al primo posto degli artisti contemporanei più venduti in asta. Il secondo è **Banksy** (478 lotti – per lo più stampe – per un controvalore di \$9.898.703) che registra un +71% rispetto al 2017. Immane in classifica il padre della street art, **Keith Haring**, che si conferma uno degli artisti più richiesti e acquistati in asta (419 le opere vendute per un valore complessivo di oltre \$24 milioni). Lo segue infine **Kaws**, alias Brian Donnelly, che grazie ai suoi amatissimi “Skully” (“teschio pirata”) scala 5 gradini e registra un aumento del +142% se paragonato all'anno precedente.

## La casa d'aste pioniera

Tra le case d'aste, pioniera e leader del settore è la francese Artcurial che dal 2006 propone sessioni dedicate di *Urban Art* e oggi registra il 54% degli acquirenti in tutto il mondo; si trovano poi Tajan, Aguttes e Leclere. Mentre in Italia in ambito gallerie si ricordano la Wunderkammern Gallery e Deodato Arte.

La street art dunque non solo influenza l'andamento del mercato dell'arte contemporanea, ma ne è la protagonista, riuscendo ad attirare appassionati collezionisti e investitori da tutto il mondo.

[1] C. I. Seresinhe, T. Preis, H. S. Moat: “*Quantifying the link between art and property prices in urban neighbourhoods*”, 27 aprile 2016.



—  
Milo, Milano. Photo  
credits: Carlo  
Giardina.  
—

## Street Art e riqualificazione urbana

Se da una parte risulta chiaro quanto i collezionisti privati la apprezzino e ne riconoscano le potenzialità d'investimento, dall'altra anche le pubbliche amministrazioni comprendono il grande successo della street art, **fino a poco tempo fa considerata una forma di vandalismo da reprimere e punire**. Oggi le pubbliche amministrazioni sono spinte ad abbracciare la street art allo scopo di riqualificare periferie e quartieri in condizioni difficili e marginali, commissionando agli artisti “nuova arte” oppure valorizzando arte già esistente.

Numerosi sono gli esempi di committenza pubblica in Italia, tra le altre il progetto **Orme Ortica Memoria**, promosso dall'Associazione Orme con la collaborazione del collettivo Orticanoodles e il Patrocinio del Comune di Milano. Sempre a Milano **MAUA – Museo di Arte Urbana Aumentata**, nato a partire dal progetto *Milano Città*

*Aumentata* promosso dal Comune di Milano per ripensare e valorizzare i quartieri attorno alla città meneghina (Niguarda e Bovisa, Via Padova, Corvetto e Chiaravalle, Giambellino e Gallaratese).

O ancora, a Padova, *Super Walls – Festival Biennale della Street Art* è la prima biennale di arte urbana in Italia che combatte l'inquinamento, organizzata lo scorso giugno dall'Assessorato alla Cultura del Comune di Padova, di Abano Terme e dall'Associazione Culturale CIMI, in collaborazione con il Comune di Rennes. 16 gli artisti internazionali coinvolti che hanno dato vita a 20 grandi murales in grado di purificare l'aria come 2.000 metri quadri di "bosco invisibile" di alberi ad alto fusto (grazie ad una innovativa vernice, *Airlite*). La street art non è più solo uno strumento di riqualificazione urbana ma un vero e proprio depuratore d'aria naturale capace di far riflettere su temi 'alti'.



—  
Padova  
—

## Street art e real estate

Riconoscendo l'importanza che questa particolare espressione artistica riveste all'interno del dialogo e dell'attualità sull'arte contemporanea, già da qualche anno lo Studio Legale Negri-Clementi – esperto di diritto dell'arte, oltre che di diritto commerciale, societario e immobiliare – ha iniziato una riflessione sul tema, approfondendone diversi aspetti legali che vanno dalla tutela del diritto d'autore fino al *real estate*.

È di qualche mese fa la notizia del passaggio di Banksy a Venezia, proprio durante le giornate di opening della Biennale d'Arte. Le sue tracce le ha lasciate con due interventi diversi che hanno incuriosito cittadini e turisti. Il primo, una performance composta da nove quadri a formarne uno contro il passaggio delle grandi navi da crociera a Venezia, dal titolo *Venice in Oil*. Il secondo, un murale raffigurante un piccolo migrante con un razzo segnaletico in mano apparso nella notte tra il 9 e il 10 maggio 2019 sulla facciata di un vecchio palazzo disabitato di fronte a Campo San Pantalon (Dorsoduro).

Tutti pensano subito a Banksy ma dal web – strumento che lui usa per rivendicare le sue opere – non vi è notizia. Bisognerà aspettare due settimane (il 24 maggio 2019) perché Banksy finalmente dichiari la paternità dell'opera con una foto sul suo profilo Instagram, nel frattempo segnalata su Google Maps come *Opera di Banksy: piccolo migrante con razzo*.

## Uno strumento di consapevolezza politica

Oltre agli espliciti riferimenti socio-politici che l'opera porta con sé, il murale ha fatto discutere per un'altra ragione. Diverse testate giornalistiche hanno riportato la notizia di come la nota agenzia immobiliare internazionale (Engels & Völkers) presso cui è in vendita il palazzo con affisso il murale di Banksy abbia colto al volo l'occasione della rivendicazione da parte del famoso artista come una imperdibile opportunità di marketing, rinominando il lotto *"The Banksy Estate!"* e l'Office Manager dell'agenzia ha così commentato: *"Banksy è uno dei più grandi artisti dei nostri tempi e siamo molto lusingati che abbia scelto un immobile commercializzato da*



*Engels & Völkers*". Il prezzo di partenza sarebbe quadruplicato fino a toccare quota €4 milioni per poi diventare "su richiesta". Mai come in questo caso si può affermare che la street art abbia giocato un ruolo fondamentale nella ri-valutazione di un immobile.



---

Banksy, Piccolo  
migrante con razzo,  
2019, Venezia

---

Quello successo a Venezia non è tuttavia il primo caso di aumento dei valori immobiliari a seguito della presenza – casuale o meno – di un'opera di Banksy. Nel 2008 un suo 'ratto' ha fatto raddoppiare il valore di un pub abbandonato a Liverpool (fonte: *"Banksy graffiti doubles derelict pub's value"*, The Telegraph) e un sondaggio del 2017 di un'agenzia immobiliare inglese riportava come i britannici fossero disposti a pagare in media fino al 44% in più per una proprietà "targata" Banksy.

Si può quindi affermare che esista una correlazione tra *street art* e valori immobiliari? È evidentemente difficile stabilire una correlazione oggettiva. Molte sono le variabili in gioco: prime fra tutte **la fama dell'artista**, ma anche la **liceità dell'opera** e la **tecnica utilizzata**.

## **Immobili e street art: gli studi accademici**

Un recente studio dell'Università di Warwick[1] (Regno Unito) ha dimostrato come quartieri che hanno una percentuale più elevata di arte urbana come murales, sculture esterne o addirittura eventi artistici locali abbiano sperimentato un aumento del valore di mercato. L'articolo *"Quantifying the link between art and property prices in urban neighbourhoods"* di Chanuki Illushka Seresinhe, Tobias Preis e Helen Susannah Moat va proprio a ricercare una correlazione tra street art e valutazione, o ri-valutazione, immobiliare. Secondo i tre studiosi dell'Università di Warwick, i dati e le informazioni online (e nello specifico le fotografie geo-localizzate e quindi postate su social network) ben possono essere utilizzati per quantificare l'apprezzamento dell'ambiente urbano e dunque anche l'apporto dell'arte nel mercato immobiliare. Ciò è rilevante soprattutto per le aree dove le proprietà sono limitate nell'offerta.

[1] C. I. Seresinhe, T. Preis, H. S. Moat: *"Quantifying the link between art and property prices in urban neighbourhoods"*, 27 aprile 2016.

I ricercatori hanno raggiunto questa conclusione dopo aver esaminato le fotografie caricate sul social network Flickr relative a street art nei quartieri intorno a Londra e confrontando i cambiamenti nelle valutazioni del real estate tra il 2003 e il 2014.



---

Osgemeos, Milano,  
Hangar Bicocca

---

## Flickr dice che...

Quale la metodologia utilizzata? Il paradigma, in via di estrema sintesi, si basa sull'uso dei dati derivanti da Flickr e in particolare:

- si stima la presenza di arte in un certo quartiere urbano analizzando il dato quantitativo le fotografie caricate sulla piattaforma digitale Flickr e la parola "arte" collegate ad esse in un certo periodo di tempo;
- si raffronta questo dato con il dato di crescita del valore immobiliare che si realizza nel medesimo periodo di tempo in quello specifico quartiere urbano;
- poiché si constata l'esistenza di una proporzione diretta tra la diffusione sulla piattaforma digitale di fotografie di un quartiere cui è connesso il termine "arte", da un lato, e l'incremento di valore immobiliare che si crea, dall'altro nel medesimo contesto temporale e urbano;
- se ne deduce che la street art possa aumentare il valore immobiliare.

Altri metodi di quantificazione di una eventuale ri-valutazione economica del *real estate* rispetto alla presenza di *street art* possono essere rinvenuti in taluni criteri utilizzati per quotare l'affissione di pubblicità e/o maxi cartelloni su tetti e facciate di palazzi. Ma è certo che vi sono aggiustamenti da apportare, considerate le logiche pubblicitarie sottese.

## Street art e valore degli immobili: una tautologia?

In ogni caso, pensiamo che vi sia – e debba essere valorizzato – un rapporto di correlazione fra street art e valutazioni immobiliari. E, in effetti, l'assioma che la street art possa influenzare il valore degli immobili è, come si suol dire, dimostrabile in re ipsa.

Tuttavia non bisogna dimenticare anche l'altra faccia della medaglia di questa correlazione tra street art e valori immobiliari. Nel 2011 il libro di Banksy "*Wall and Piece*" riportava il testo di una lettera indirizzata all'artista in cui un cittadino di Hackney lo invitava a scegliere un altro luogo per realizzare le sue opere, in quanto il costo della vita nel quartiere in cui era nato e cresciuto era ormai diventato proibitivo a causa sua! Questi fatti fanno spazio quindi a riflessioni sulla duplice natura degli interventi artistici. Se, da un lato, la street art può accrescere il prestigio di un'area e fare da volano per il rinnovamento urbano e sociale – oltre che abbellirla esteticamente – dall'altro può dare il via a processi di *gentrificazione* che fanno allontanare gli abitanti storici (di estrazione sociale più popolare) a favore di una nuova classe sociale più facoltosa.

