



HOME & ART



La Penthouse Leonardo da Vinci
in Corso Garibaldi a Milano.
Courtesy Roseto.

Valore negli asset reali

I beni illiquidi condividono strategie lontane dalla finanza
Stime e componenti emozionali guidano l'acquisto dei collezionisti

di ALESSIA ZORLONI

Nel dibattito sulla valutazione degli **asset alternativi**, l'arte contemporanea viene spesso accostata ai mercati finanziari, nel tentativo di applicare modelli quantitativi, indici e logiche di rendimento. Tuttavia, questa analogia rischia di essere fuorviante. Se esiste un settore con cui l'arte condivide una reale affinità metodologica, questo è piuttosto quello immobiliare. Non si tratta di una provocazione, ma di una questione strutturale: **arte e immobili appartengono alla stessa famiglia economica di asset reali, illiquidi, eterogenei e fortemente dipendenti dal contesto**. Al contrario, la finanza quotata si fonda su standardizzazione, fungibilità e trasparenza continua dei prezzi.

Confronto tra mercati rari

Nel mercato azionario, ogni titolo della stessa società è identico agli altri. Il prezzo emerge da migliaia di transazioni quotidiane, in un sistema altamente liquido dove domanda e offerta si incontrano continuamente. Arte e immobiliare funzionano in modo radicalmente diverso. **Nessun appartamento è perfettamente identico a un altro**, nessuna opera d'arte è realmente replicabile. La conseguenza è che il valore non può essere determinato attraverso un prezzo oggettivo di mercato, ma attraverso comparazioni e interpretazioni.

Nel **real estate**, il valore di un immobile viene stimato osservando transazioni comparabili: stessa area geografica, metratura simile, caratteristiche analoghe, stato manutentivo, esposizione, piano, luminosità, presenza di terrazzi, box o portineria. Anche nel mercato dell'arte contemporanea la logica è sostanzialmente identica.

Il valore emerge confrontando opere dello stesso artista, appartenenti allo stesso periodo, realizzate con tecniche comparabili e passate attraverso canali di vendita simili. In entrambi i casi non esiste un prezzo assoluto, ma un intervallo di plausibilità. Due opere apparentemente simili possono avere quotazioni profondamente diverse, così come due appartamenti nello stesso quartiere possono essere valutati in modo divergente per fattori qualitativi difficilmente standardizzabili. È proprio questa componente qualitativa a rendere arte e immobiliare molto più vicini tra loro rispetto alla finanza tradizionale. Nel settore immobiliare, elementi come la qualità architettonica, la vista, la classe energetica, o la presenza di terrazzo e box auto incidono direttamente sul prezzo finale. Nel mercato dell'arte esiste un sistema equivalente di variabili immateriali: **provenienza, storia espositiva, pubblicazioni, rilevanza curatoriale, presenza museale e stato di conservazione**.



HOME & ART



Palazzo Luce, suite Blue Ponti. Courtesy Palazzo Luce. Ph Lea Anouchinsky.

Un'opera esposta alla Biennale di Venezia o acquisita da una grande istituzione internazionale assume un posizionamento simbolico comparabile a quello di un immobile situato in una zona “prime” di una grande capitale globale.

Un forte legame emotivo

Anche il concetto di location, fondamentale nel real estate, trova un corrispettivo diretto nell'arte contemporanea. Nel mercato immobiliare si ripete spesso che il valore dipende da “location, location, location”.

Nel sistema dell'arte la “location” è costituita dal posizionamento culturale dell'artista: le gallerie che lo rappresentano, la presenza nelle collezioni pubbliche, il riconoscimento critico e istituzionale. Un artista sostenuto da una grande galleria internazionale occupa una posizione assimilabile a un immobile situato nei quartieri più prestigiosi di **Londra, Milano** o **New York**. A differenza dei mercati finanziari, inoltre, sia arte che real estate sono caratterizzati da una profonda opacità informativa. Molte transazioni non sono pubbliche, le negoziazioni

sono private, i dati risultano incompleti e la frequenza degli scambi è relativamente bassa. Questo significa che il prezzo osservabile rappresenta spesso soltanto un punto all'interno di una forchetta molto più ampia di valori possibili.

Il rischio dell'opacità

La liquidità costituisce un'altra variabile centrale. Un Etf azionario può essere acquistato o venduto in pochi secondi; un immobile o un'opera d'arte richiedono invece tempo, intermediazione, due diligence e capacità negoziale.



Luiz Zerbini, Happiness Beyond Paradise, 2020. Courtesy the artist and Stephen Friedman Gallery. Collection of Fondazione Sandretto Re Rebaudengo per l'Arte. Ph. Pat Kilgore.

Questa caratteristica prende il nome di **liquidity premium**: gli asset meno liquidi tendono a incorporare una remunerazione implicita legata proprio alla difficoltà di smobilizzo. Chi investe in arte o in immobili deve accettare una minore rapidità di uscita in cambio di potenziali benefici patrimoniali, estetici o simbolici. Esiste poi un ulteriore elemento che distingue questi mercati dalla finanza tradizionale: la **dimensione emozionale**. L'acquisto di una casa non è mai soltanto un'operazione economica.

Entrano in gioco aspirazioni personali, desiderio di status, qualità della vita, percezione dello spazio e costruzione identitaria. Lo stesso accade nel mercato dell'arte.

Narrazione da costruire

Collezionare significa anche costruire una narrazione di sé, definire un'estetica personale e attribuire valore simbolico agli oggetti posseduti. Da questo punto di vista, l'opera d'arte produce una forma di rendimento che la finanza tradizionale non riesce a catturare.

Accanto al possibile rendimento economico esiste infatti un dividendo estetico ovvero il piacere della fruizione quotidiana. Un appartamento di pregio genera dinamiche analoghe: non rappresenta soltanto un asset patrimoniale, ma anche un'esperienza abitativa e simbolica. È proprio questa **combinazione di valore economico e componente emozionale** a rendere arte e immobiliare asset profondamente differenti rispetto agli strumenti finanziari quotati. 