



## QUESTO NUMERO:

**MARINA DIONISI**

Cosa è l'HOME STAGING

PAG. 2

**GINA NIEDDU**

L'Agente in Attività Finanziaria

PAG. 4

Il valore di un immobile

PAG. 6

Comprare casa ad Alghero

PAG. 8



DI ANTONELLO ALFONSO

"L'acquisto o la vendita di una casa è uno dei momenti più importanti nella vita di una persona. Si tratta di un investimento significativo che richiede una grande quantità di tempo, impegno e conoscenza del mercato immobiliare. Ecco perché affidarsi a un agente immobiliare può essere una scelta intelligente.

Un agente immobiliare ha una conoscenza approfondita del mercato immobiliare locale e può fornirti informazioni preziose su prezzi, tendenze e opportunità. Inoltre, un agente immobiliare può supportarti nella valutazione del prezzo della tua casa o aiutarti a trovare la casa dei tuoi sogni al prezzo giusto.

Grazie alla loro esperienza, gli agenti immobiliari possono anche aiutarti a navigare nella complessa negoziazione del prezzo. Sanno come trattare con i proprietari, i compratori e le banche, e possono garantire che tutti i dettagli siano gestiti correttamente.

Per scegliere il giusto agente immobiliare, è importante considerare la loro esperienza, la loro reputazione e la loro capacità di comunicare e di lavorare in modo professionale. Cerca un agente che abbia una vasta conoscenza del mercato immobiliare e che sia in grado di rispondere alle tue domande in modo chiaro e trasparente.

In conclusione, affidarsi a un agente immobiliare può essere una scelta intelligente per chiunque stia vendendo o acquistando una casa. Gli agenti immobiliari possono offrire supporto e consiglio preziosi in ogni fase del processo, garantendo un'esperienza più semplice e stress-free.



# HOME STAGING "VALORIZZA PER VENDERE"

Nato negli Stati Uniti nel 1972 dall'intuizione di Barb Swartz, una brillante Agente Immobiliare dello Stato di Washington, solo una decina di anni fa si è cominciato a parlare di Home Staging anche in Italia, diventando in breve tempo uno strumento di marketing indispensabile.

## Ma cos'è l'Home Staging e perché è così importante?



## .....Prima e Dopo.....

**LE ABILITÀ E L'ESPERIENZA DI CIASCUN PROFESSIONISTA SONO ALLA BASE DI OGNI INTERVENTO DI SUCCESSO, ANCHE SE SPESSO VENGONO MINIMIZZATE.**

Non di rado infatti mi è capitato di sentir dire che per fare Home Staging basta mettere due cuscini e qualche candela! Come per altre professioni, non sono pochi quelli che "improvvisano"... Una Home Stager professionista è certamente esperta di colori e materiali d'arredo, ma non solo. Conosce il mercato immobiliare del territorio in cui opera, ha competenze di marketing e di fotografia di interni, sa scrivere un annuncio accattivante e conosce le principali tecniche e gli strumenti di comunicazione. Si tratta di un consulente di immagine immobiliare capace di trasformare le case in "prodotti" ideali per un mercato saturo, nel quale è necessario "differenziarsi" ed "emergere". Una domanda frequente che ricevo è quali siano gli immobili su cui fare Home Staging. Sembra consigliabile intervenire sempre per valorizzare gli immobili prima di metterli sul mercato; in qualche modo qualsiasi immobile ne trarrebbe un grande beneficio.

Si tratta di una tecnica di valorizzazione molto efficace che prevede un intervento temporaneo, non invasivo, per migliorare la percezione degli ambienti e aumentare il numero delle persone interessate all'acquisto o alla locazione dell'immobile, riducendo drasticamente i tempi di permanenza sul mercato. Spesso noi professioniste siamo chiamate a spiegare nel dettaglio come operiamo. Le cose da dire sulla valorizzazione immobiliare sarebbero davvero tante!

Non di rado la mia professione viene scambiata per quella di un architetto, anche se gli obiettivi sono esattamente opposti: l'architetto ha lo scopo di "personalizzare" la casa in base ai gusti del suo cliente, indovinando e proponendo soluzioni su misura per lui. L'Home Stager al contrario, ha l'obiettivo di "spersonalizzare" gli ambienti e attirare il maggior numero di persone possibile, attraverso il decluttering e altre tecniche di valorizzazione, per restituire anche alle case più svlute, luce e freschezza.



**Marina Dionisi**



*Chi sono,*

*Sono una Home Stager e Interior Designer, aiuto proprietari, agenti immobiliari, costruttori e Property Manager a raggiungere prima e meglio i loro obiettivi. Sono co-fondatrice e Mentore dell'Associazione Nazionale Home Staging Lovers, riconosciuta dal Ministero dello Sviluppo Economico (MiSE) e attiva sul territorio italiano con iniziative per la diffusione dell'Home Staging. Collaboro come docente con Associazioni, Accademie ed enti di formazione per la promozione dell'Home Staging in Italia.*



**Gli obiettivi che ogni Home Stager si pone quando progetta un intervento di valorizzazione sono sempre gli stessi:**

- Individuare il Target di riferimento
- Definire e valorizzare gli spazi
- Investire una somma ridotta ed accettabile rispetto ai costi notevoli di un immobile non apprezzato e dunque non "visitato" e ai successivi ribassi di prezzo
- Studiare l'atmosfera giusta per "creare emozioni"
- Realizzare un servizio video-fotografico professionale

Proviamo a pensare alle case vuote in cui gli ambienti non sono definiti. Ci si potrebbe chiedere se in una stanza ci stiano armadi e letti o in cucina sia possibile far entrare anche il frigorifero. Un accurato Home Staging permette di visualizzare subito gli spazi e dare a ciascun ambiente la corretta destinazione attraverso gli accessori e i complementi con ingombri reali che arrederanno temporaneamente, per il tempo delle visite, tutti gli ambienti. I numeri parlano chiaro!

**204**

GIORNI DI PERMANENZA DI UN IMMOBILE SUL MERCATO SENZA HOME STAGING  
(FONTE BANCA D'ITALIA)

**36\***

GIORNI MEDI DI PERMANENZA DI UN IMMOBILE SUL MERCATO CON HOME STAGING

**3%\***

SCONTO MEDIO SUL PREZZO DI VENDITA DI UN IMMOBILE POST HOME STAGING

**96%\***

PERCENTUALE DI IMMOBILI VENDUTI DOPO UN INTERVENTO DI HOME STAGING

*\*fonte ricerca nazionale delle associazioni di categoria professionale Home Staging Lovers e Home Staging Italia*

A fronte di 204 giorni di permanenza sul mercato immobiliare senza Home Staging (fonte Banca d'Italia 2021), sono solo 36 i giorni sul mercato con l'Home Staging. Con il 96% di immobili venduti post Home Staging e solo il 3% di sconto medio sul prezzo di vendita.

Ma per raggiungere questi risultati sono necessarie competenze e tecniche specifiche, ecco perché è importante affidarsi solo a professionisti.



All'origine di ogni Home Staging di successo c'è un accurato sopralluogo durante il quale sono analizzati tutti gli aspetti da enfatizzare e quelli che devono essere minimizzati. In alcuni casi si potrà suggerire qualche intervento minimo, in altri sarà il professionista a farsi carico di decorare una parete o rinnovare un mobile. Si valuterà il progetto in funzione del target da raggiungere che determinerà il livello degli interventi e guiderà tutte le scelte stilistiche.

A questo punto sarà possibile preparare un report con l'idea del progetto di valorizzazione e il preventivo dei servizi proposti.

L'allestimento della casa è il passo successivo all'approvazione del preventivo. In questa fase il professionista opererà la trasformazione dell'immobile, intervenendo in ogni ambiente e preparandolo al meglio per i potenziali acquirenti.

Ogni servizio di Home Staging si conclude sempre con un servizio fotografico professionale.

Nell'attuale mercato immobiliare infatti non si può sottovalutare il potere dell'immagine.

Non dimentichiamo che quasi l'80% di chi cerca casa passa per il web dove può raffrontare istantaneamente gli immobili tra loro.

E' evidente che le immagini rappresentano il veicolo principale per essere visibili ed emergere tra il mare di annunci simili che possono essere confrontati all'istante, ma le fotografie professionali a sigillo di un intervento di Home Staging saranno più accattivanti di quelle degli immobili non valorizzati. Ricordiamoci che "il cliente acquista ciò che vede".

**HS LOVERS ASSOCIAZIONE NAZIONALE PRO**

**L'Home Staging non serve a nascondere i difetti della casa, ma a svelarne tutto il potenziale e migliorarne la percezione generale.** L'Home Staging non si rivolge solamente ad immobili di lusso, ma ad una vasta gamma di immobili: dai piccoli appartamenti, alle ville, oltre che ad altre tipologie commerciali.

L'Home Staging non è solo per gli immobili in vendita, ma anche per quelli in locazione, sia lunga che breve. L'Home Staging non dà la possibilità di vendere ad un prezzo più alto: è uno strumento di marketing, che aiuta a vendere al giusto prezzo di mercato, differenziando l'immobile dalla concorrenza. Dunque la domanda non è: "perché fare Home Staging? Ma... perché non farlo?"