

## "Ecco come abbiamo fatto a vendere una casa a un prezzo più alto di quello richiesto"



Commenti: 0



Gianluca Mari e Sanja Radovanovic / Mari Team Immobiliare

Autore: Flavio Di Stefano

21 Marzo 2023, 8:16

Quando si mette un immobile sul mercato i principali obiettivi sono due: venderlo al miglior prezzo e nel minor tempo possibile. Tuttavia, la realtà dei fatti ci suggerisce che spesso è necessario aspettare anche qualche mese e concedere uno sconto significativo a chi acquista. Per questo gli agenti sono sempre alla ricerca di **nuovi strumenti di marketing immobiliare** da intercettare e perfezionare. Uno di questi è l'**home staging**, su cui Gianluca Mari e Sanja Radovanovic (rispettivamente CEO/founder e direttrice creativa di Mari Team Immobiliare) hanno fondato il loro metodo. **idealista/news** li ha intervistati per approfondire **modalità e risultati di questa metodologia di commercializzazione di immobili**.

### In cosa consiste il metodo di vendita con home staging

Ma in cosa si differenzia il **processo di commercializzazione tramite home staging**? A spiegarlo è proprio Gianluca Mari, il fondatore di Mari Team Immobiliare: "L'esperienza tradizionale è che un'agenzia concordi il prezzo e le condizioni di vendita con il cliente, che si facciano le foto dell'immobile per andare sul mercato e aspettare di essere contattati dai potenziali acquirenti".



Appartamento abitato prima dell'intervento di home staging / Mari Team Immobiliare

Ogni immobile che viene commercializzato, prima di fare le foto da pubblicare con l'annuncio interviene un home stager che studia un progetto di valorizzazione della casa condividendolo con il proprietario



Appartamento abitato dopo l'intervento di home staging / Mari Team Immobiliare

"Con noi – sottolinea Mari – prima di andare sul mercato e fare le foto, interviene un home stager che studia **progetti di allestimento o riqualificazione dell'arredo, per porre in vendita un immobile più attrattivo**". Ogni intervento è "sartoriale", nel senso che ogni attività di home staging è cucita su misura a seconda delle caratteristiche dell'appartamento.

Come ci tiene a precisare Sanja Radovanovic, che è anche Presidente di EAHSP (European Association of Home Staging Professionals): "Una casa da un milione di euro in centro richiederà un intervento diverso rispetto a un appartamento in periferia. Questo non significa che diamo più o meno attenzione a seconda del tipo di immobile, ma che **ogni progetto viene studiato ad hoc per le caratteristiche della casa e a seconda del target degli acquirenti** e molto dipende dal fatto che la casa sia abitata o vuota".



Appartamento vuoto prima dell'intervento di home staging / Mari Team Immobiliare

A seconda della tipologia di immobile commercializzato, oltre all'intervento di home staging, si può valutare anche una ripresa da drone o un video emozionale



Appartamento vuoto dopo l'intervento di home staging / Mari Team Immobiliare

Per rimarcare questo aspetto, la direttrice creativa di Mari Team Immobiliare spiega che **"i servizi da mettere in campo possono variare a seconda della tipologia di immobile da vendere**, a volte ad esempio possono esserci riprese con drone o video emozionali". Gli interventi di home staging, tendenzialmente, "hanno un costo dell'1% rispetto al prezzo richiesto – dice Gianluca Mari – che è a carico nostro e gratuito per il cliente. Mentre, sulla compravendita, prendiamo il compenso provvigionale tradizionale delle agenzie immobiliari".

Nel dettaglio, nel metodo ideato da Mari Team Immobiliare l'agente immobiliare ha il primo contatto con il cliente, che in un secondo momento sarà contattato da Sanja Radovanovic, in qualità di direttrice creativa del brand che gestisce la squadra di stager, poi il cliente entra in contatto con il nostro fotografo (specializzato nel real estate) per lo shooting, video e virtual tour e poi entra in contatto con il contract manager chi si occupa della due diligence dell'immobile.

### Quanto incide l'home staging sulle compravendite immobiliari

Per Gianluca Mari, **l'home staging "è lo strumento di marketing immobiliare più potente in assoluto per la vendita"**. Un'affermazione che argomenta con i numeri, perché "nel 2022 il tempo medio sul mercato degli immobili commercializzati con interventi di home staging da Mari è di 39 giorni, la differenza con la media su scala nazionale è enorme, visto che il tempo medio di permanenza sul mercato secondo i dati della Banca d'Italia è di 180 giorni".



Salotto vuoto prima dell'intervento di home staging / Mari Team Immobiliare

Nel 2022 il tempo medio sul mercato degli immobili commercializzati con interventi di home staging da Mari è di 39 giorni, a fronte di una media su scala nazionale di 180 giorni secondo i dati diffusi dalla Banca d'Italia



Salotto vuoto dopo l'intervento di home staging / Mari Team Immobiliare

Per quanto riguarda il prezzo "a fronte di un intervento di home staging, **il 8,4% rilevato dai report della Banca d'Italia, nel 2022 - spiega Gianluca Mari - abbiamo venduto tutto il portfolio di immobili con uno sconto medio del 2,49%**. Non solo, perché Sanja Radovanovic raggiunge anche che "abbiamo anche diversi casi di over pricing, perché **quando il prodotto è molto attrattivo si può creare un eccesso di domanda con diverse offerte**, quindi si arriva a vendere oltre il prezzo di richiesta iniziale".

La direttrice creativa di Mari Team Immobiliare sottolinea anche che "Negli Stati Uniti si ricorre all'home staging dagli anni '70, hanno avuto 50 anni per accorgersi dei risvolti positivi in ambito immobiliare, tanto che negli Usa si rilasciano statistiche sugli effetti dell'home staging nel real estate. In Italia fa fatica a prendere piede, ma in 10 anni di esperienza non mi è mai capitato che un cliente fosse rimasto insoddisfatto".



Vedi i commenti (0) / Comment

Etichette

Intervista

### I più letti



Comprare case a 1 euro: sono aperti i bandi 2023



Case a 1 euro sul mare, la mappa dei comuni nei pressi di località balneari in Italia



Isolamento termico in casa: perché non basta usare il cappotto



Rottamazione quater delle cartelle esattoriali, con le ultime novità si allarga la platea



Case accessibili con vista: tutti i vantaggi degli appartamenti su 2 piani da 26.000 euro con terrazza

### L'Opinione



Acquisto all'asta e frazionamento di un immobile: i passi da seguire



5 cose da sapere se vuoi investire nell'immobiliare con gli NPL

**idealista**  
Il modo migliore di trovare casa  
Vendita | Affitto | Condividi

Nuove costruzioni  
Case  
Case vacanza  
Stanze  
Uffici  
Locali o capannoni

Agrioglio  
Alessandria  
Ancona  
Aosta  
Ariano  
Ascoli Piceno

Inserisci annuncio  **Cerca**

**Affitta oggi!**  
Diventa proprietario domani

Ranking: 20 case in affitto con riscatto

**Case vacanze con piscina**  
per una vacanza total relax

Case vacanze: I migliori rustici e casali con piscina

**Le case più viste di oggi**