

Marketing immobiliare

di GIORGIO SBORDONI

Con l'home staging è più facile vendere o affittare la casa

L'arte di preparare gli ambienti, come rendere più accogliente un immobile da mettere sul mercato

Nel 2008 neanche l'onniscente google.it offriva risposte in italiano alla richiesta di informazioni sull'argomento home staging. Oggi, complice la crisi, "l'arte di preparare un immobile per la vendita o per l'affitto, di renderlo accattivante, di sfruttare tutte le potenzialità, di curare il design fin nei minimi dettagli" è una tendenza che si sta imponendo tra i privati e che dà loro una mano importante per accorciare i tempi di commercializzazione della casa. Sotto lo sguardo sapiente di un professionista quel monolocale buio e un po' trasandato che non riuscivate a vendere cambia volto, cambia look, grazie ai consigli a buon prezzo dell'esperto. Così l'home staging è diventato, in breve tempo, il principale alleato per dare un colpo alla crisi e lanciare, per esempio, nell'avventura della micro-attività - dal bed and breakfast all'affittacamere per turisti - una seconda casa di proprietà.

Elementi dell'home staging

"L'home staging fonda su poche, semplici mosse la propria efficacia, riciclando ciò che si trova negli appartamenti e intervenendo con progetti a basso costo, perché chi vende o affitta, di solito, non vuol certo spendere come farebbe se acquistasse per se stesso". A spiegarcelo è Lisa Petersen, architetto d'interni di

Dal riposizionamento dei mobili alla scelta di nuovi colori per le pareti, dai consulenti le migliori possibili con progetti a basso costo

Staged Homes, associazione italiana di home stager. I passi da compiere sono due. "Se un cliente vuole trasformare una casa in un bad and breakfast, come prima cosa consideriamo le norme vigenti su metratura e criteri da rispettare, diversi per ogni città. Soddisfatte le normative, lavoriamo per rendere accattivante il design". Il secondo passo è quello decisivo, poiché "chi cerca casa per comprarla o affittarla ne guarderà le foto su un sito. Tutto dipende da quei primi click, per questo ogni dettaglio deve essere curato".

Spese contenute

L'efficacia sta nel proporre soluzioni che siano molto economiche. "Il primo intervento è sulle pareti. Ridipingerle è efficace. Il colore è un grande alleato per noi, è molto di impatto, costa poco e conferisce nuova luce all'appartamento. Per l'arredamento, per fortuna - secondo Lisa Petersen - oggi è in voga lo stile shabby chic. I mobili 'vecchiotti' e trasandati vanno per la maggiore. A volte basta dargli una mano di vernice fresca, fare delle piccole riparazioni, apportare qualche mo-



difica e a costi bassissimi avrete un arredamento di moda con i vecchi mobili. Riducendo al minimo i nuovi acquisti, lì dove possibile. I nostri interventi producono il giusto mix di elementi riciclati e di nuovi elementi. E per quei mobili che proprio non rientrano nei piani, ci occupiamo noi di smaltirli o, magari, di venderli al mercato dell'usato e ammortizzare ulteriormente i costi dell'intervento".

In caso di vendita

"Quando l'obiettivo è la vendita - ci spiega Lisa Petersen - cerchiamo di essere più neutri possibile, lasciando carta bianca alla fantasia del compratore, suggerendo le soluzioni creative. Con pannelli forex per ricostruire le forme di una cucina o di un

divano o quadri bianchi alle pareti, ad esempio, diamo soltanto l'idea di come potrebbe essere un ambiente arredato. Spesso lo spazio vuoto può sembrare più piccolo di quanto non sia in realtà. Ad esempio, usiamo un letto gonfiabile da 20 euro, coperto di tessuti, per arredare la camera matrimoniale. Garantendo il massimo effetto con la minima spesa per il proprietario che voglia vendere".

I prezzi

I prezzi cambiano a seconda della casa, del tipo di intervento e dell'obiettivo perseguito. La parcella di consulenza, poi, dipende dall'esperienza dello stager. Indicativamente un professionista della Staged Home costa tra i 40 e i 50 euro

l'ora. Le figure professionali associate sono in maggioranza architetti, ma ci sono anche agenti immobiliari, interior designers, scenografi e outsiders con esperienza e sensibilità nel settore. Le ore di lavoro, le richieste e i materiali fanno il resto. "Quando è pronto il rapporto con tutti gli interventi proposti, sarà il proprietario a decidere se utilizzarlo come guida e fare la maggior parte del lavoro da solo, o scegliere di affidarci anche il lavoro". "L'home staging - dichiara Amy Lertini, Presidente dell'Associazione Italiana Home Stager - si sta affermando e si è mostrato un'attività complementare al lavoro degli architetti che gli permette di accedere a nuovi clienti, anche in questo momento di difficoltà. I numeri parlano chiaro, una casa trattata da noi viene venduta in media in 61 giorni, tempi brevissimi considerando le ultime statistiche diffuse dalla Banca d'Italia".

La casa come una "vetrina"

Eccola, l'arte di preparare la casa, la filosofia dell'home staging. "L'home stager non vuole nascondere i difetti dell'immobile in vendita o deludere il compratore, ma aiuta il venditore a trasformare la sua casa in una "vetrina" dove sono in mostra spazi, mobili e accessori distribuiti in modo ordinato e pulito. E ricorda che quando un compratore vede ripara-

zioni, strutture vecchie o parti non finite, cercherà di abbassare il prezzo della casa. L'obiettivo dell'home stager è di rendere la tua casa un luogo 'pronto per essere abitato' da subito".

Il monolocale

"Ho trattato recentemente un appartamento di 25mq, fermo da tempo sul mercato, per trasformarlo in casa vacanze", ci racconta Sara Gilardelli, Architetto Stager, Homing Milano. "La prima richiesta di prenotazione è arrivata dopo 2 ore dalla pubblicazione on line dell'inserzione, subito seguita da altre cinque". Anche in questo caso, grazie all'occhio clinico dell'esperto con pochi ritocchi e una spesa contenuta il monolocale è diventato appetibile per i turisti che ne hanno visto le foto sul sito.

Le tecniche

Usare delle tecniche provate per mettere in luce i migliori aspetti della casa (una vista magnifica, il caminetto, le miglione apportate alle finestre, etc.) può ridurre l'impatto negativo dell'abitazione in vendita (una stanza rumorosa, bagni e cucina non rinnovati, spazi angusti). Un home stager, grazie alla sua esperienza, può condurci gradualmente al processo di "preparazione" della casa e, con pochi ma fondamentali interventi, farà in modo che questa riveli tutte le proprie potenzialità.