COSE di CASA.com

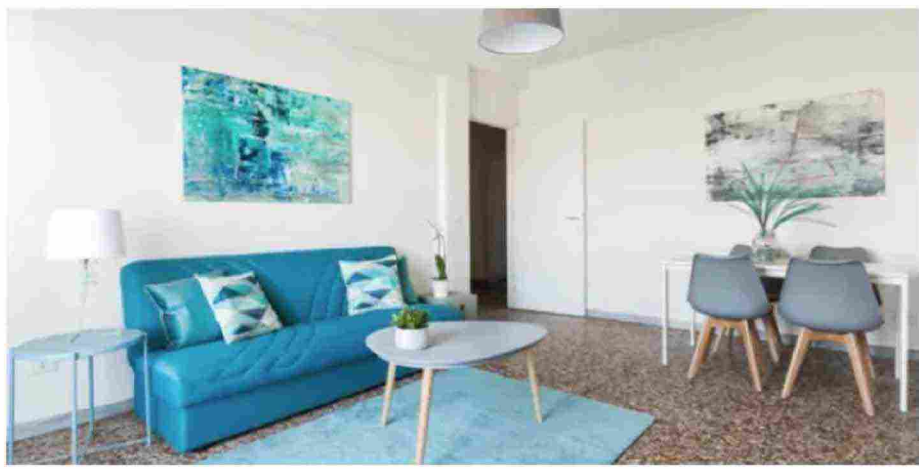
www.ecostampa.it

COSE di CASA.com

Arredare bene casa per venderla o affittarla meglio: come funziona l'home staging

Nasce negli Stati Uniti la pratica di allestire l'immobile da concedere in vendita o locazione per renderlo più appetibile agli occhi dei futuri acquirenti.

A cura di Alessandra Caparello
Pubblicato il 29/04/2025 | Aggiornato il 30/04/2025



Contenuti trattati

- Home staging: che cosa significa e come funziona
- Chi effettua il servizio di home staging
- Chi paga il servizio di home staging?
- Conclusa la vendita, che fine fanno gli arredi?

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

204076

L'ECO DELLA STAMPA®
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE

COSE di CASA.com

www.ecostampa.it

La casa per gli italiani è sinonimo di **rifugio, famiglia, focolare domestico**. Chi cerca casa non può, dunque, che mettersi sulle tracce di un ambiente caldo e accogliente. E invece l'agente immobiliare solitamente apre le porte su ambienti vuoti e freddi, oppure mal arredati. Impensabile negli Stati Uniti, dove da oltre 30 anni non propongono la vendita di un immobile senza prima averlo opportunamente allestito. Questo genere di intervento si chiama **home-staging, un restyling delle abitazioni in vendita puntando sulle potenzialità degli spazi**, riorganizzati cambiando la disposizione dei mobili, se lasciati in dote ai nuovi inquilini, aggiungendo personalità con **un tocco di colore, un oggetto di design o un'opera d'arte, messi a polarizzare l'attenzione e a facilitare l'identificazione degli ambienti.**

Una vera e propria scenografia, insomma, che può suggerire all'acquirente un'idea di come la casa potrà diventare. Ma **l'home-staging opera anche per sottrazione**: in un appartamento ancora abitato, la presenza di oggetti personali dei proprietari non permette di immaginare la casa come propria. Allora **vanno eliminati tutti gli elementi che fanno riferimento agli attuali proprietari**, dalle calamite sul frigorifero ai disegni dei bambini sulle pareti, fino alle fotografie di famiglia. Da eliminare sono anche tutti i difetti o guasti che lasciano prefigurare uno stato di degrado dell'appartamento. E poi gli spazi vanno "arredati" con **luce e trucchi, come l'uso di specchi, che valorizzano la luminosità e i volumi**.

L'home staging è una realtà ancora poco diffusa in Italia, dove se ne sottovalutano forse i vantaggi. Questo servizio di allestimento, infatti, **riduce sensibilmente i tempi di vendita**. Ma quanto costa?

In Italia, alcune agenzie come Different Houses includono il costo del relooking nella provvigione, salvo casi particolari.
MARI Team Immobiliare, attiva su Roma e nel Lazio, offre sistematicamente l'home staging incluso nel servizio, senza costi aggiuntivi per il venditore.

Se in Italia per vendere casa in Italia, secondo il Report EAHSP 2025, realizzato con il contributo di MARI Team Immobiliare a Roma, ci vogliono mediamente circa 171 giorni, una soluzione per accorciare i tempi è proprio l'**home staging.** Allestire un immobile, da concedere in vendita o locazione, arredandolo in alcuni ambienti cruciali, permette di renderlo attraente agli occhi dei potenziali acquirenti o conduttori.

A livello nazionale gli immobili messi sul mercato per la prima volta e preparati con home staging vengono venduti in una media di 29,4 giorni, con punte di eccellenza in alcune aree metropolitane, sempre secondo la stessa indagine.

Ma **l'home staging si è mostrato efficace anche nel mercato delle locazioni**, dove gli immobili preparati con arredi ad hoc, si affittano mediamente in 6 giorni, generalmente senza necessità di sconti sul canone richiesto*.

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.
204076

COSE di CASA.com

www.ecostampa.it

"I numeri dimostrano chiaramente che l'home staging non è un costo ma un investimento con un ritorno concreto," afferma Sanja Radovanovic, Direttore Creativo e Co-Founder di MARI Team Immobiliare e Presidente di EAHSP. "*Al di là della riduzione drastica dei tempi di vendita, osserviamo anche un impatto significativo sul valore percepito dell'immobile. Gli immobili preparati con tecniche professionali di home staging registrano uno sconto medio in fase di trattativa di solo il 3%, rispetto al 7,8% di quelli non preparati, preservando così il valore della proprietà. Siamo particolarmente orgogliosi dei risultati che otteniamo a Roma, dove riusciamo a vendere in 40 giorni anche immobili che presentano sfide specifiche del mercato locale."*

Home staging: che cosa significa e come funziona

Un ingresso ben curato, un soggiorno luminoso e una cucina organizzata possono cambiare completamente la percezione dell'immobile che viene messo in vendita o locazione agli occhi dei potenziali fruitori.

L'**home staging** significa proprio questo, ossia allestire la casa come fosse una vetrina per i clienti: mobili e oggetti di scena temporanei che strizzano l'occhio alle ultime tendenze in fatto di interior design.

Via gli oggetti personali del proprietario, dai soprammobili alle foto ricordo, *"che non valorizzano l'ambiente raccontano troppo del proprietario e impediscono al potenziale acquirente di immedesimarsi nel vivere in quegli spazi. Un ambiente neutro ma accogliente permette ai visitatori di proiettare la propria vita futura nell'immobile, facilitando enormemente la decisione d'acquisto"* spiega Radovanovic. "*Rimuovere* ***tende pesanti****, utilizzare specchi strategicamente posizionati e optare per colori che riflettono la luce sono interventi a basso costo ma ad alto impatto"*, commenta Radovanovic. "*Abbiamo visto immobili trasformarsi completamente solo grazie a un uso più efficace della luce disponibile".*

L'arredo può riguardare anche solo alcuni ambienti di casa, magari quelli più strategici come il soggiorno o l'ingresso, il biglietto da visita di una casa.

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

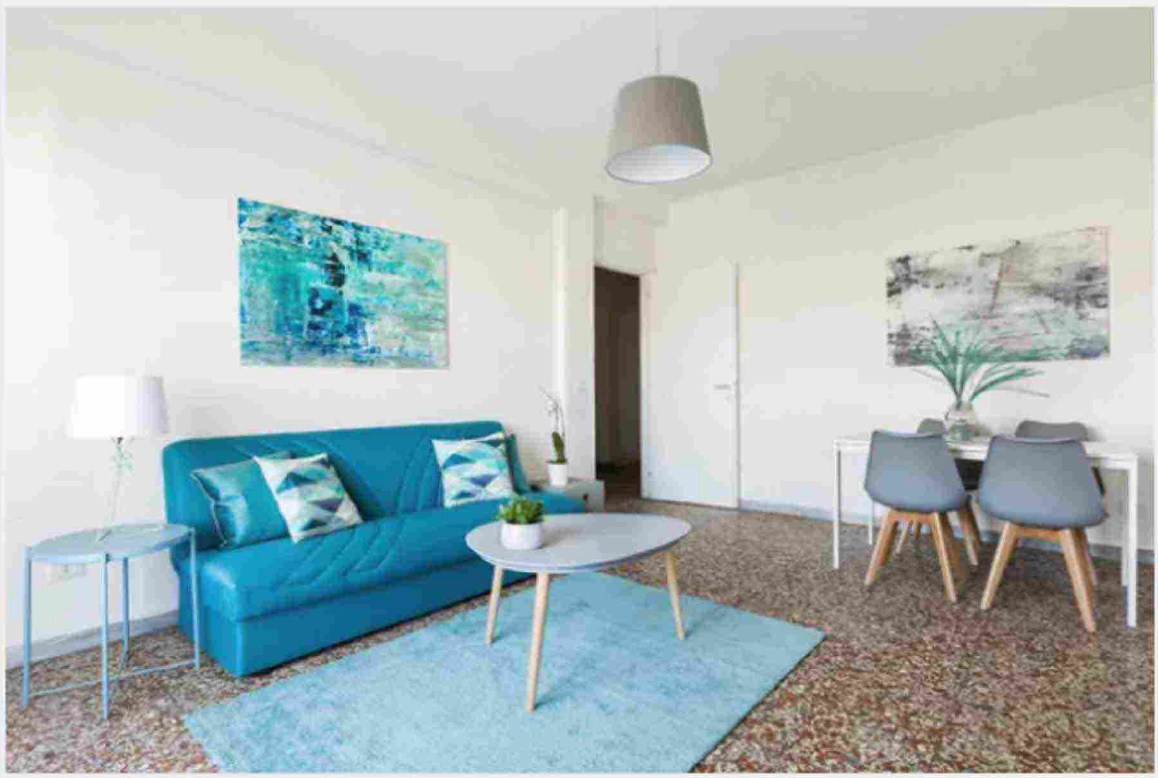
204076

L'ECO DELLA STAMPA®
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE

COSE di CASA.com

www.ecostampa.it

Un appartamento prima del servizio di **home staging** realizzato da MARI Team Immobiliare, che al momento opera su Roma e in tutto il Lazio.



Lo stesso appartamento allestito con l'home staging.

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

204076

www.ecostampa.it

Chi effettua il servizio di home staging

A svolgere l'attività di home staging è l'**agenzia immobiliare**. Esistono poi **associazioni a livello nazionale** che radunano gli home stager sparsi su tutto il territorio a cui magari può rivolgersi il singolo proprietario di casa che non sceglie di affidare la compravendita ad un'agenzia immobiliare. Tra queste, l'Associazione Nazionale Home Staging Lovers, l'Associazione Professionisti Home Staging Italia (APHSI) ed l'European Association of Home Staging Professionals (EAHSP), autore del Report 2025 con i principali dati qui citati.

Chi paga il servizio di home staging?

L'**agenzia immobiliare** che offre il servizio di home staging può scegliere di **includerlo nel prezzo**, senza costi aggiuntivi per il venditore. È bene comunque informarsi direttamente leggendo il contratto che si andrà a stipulare con l'agenzia o il singolo professionista per capire i prezzi.

Conclusa la vendita, che fine fanno gli arredi?

Una volta conclusa la compravendita o la locazione, gli arredi utilizzati per l'allestimento vengono rimossi. Questo perché vengono posizionati all'interno degli appartamenti temporaneamente. Tutti gli elementi vengono ritirati dopo la vendita dell'immobile, a meno che l'acquirente non desideri acquistare anche gli arredi insieme alla casa. In questo caso, l'acquisto degli arredi diventa oggetto di una trattativa separata.

Risulta particolarmente utile comprare gli arredi usati per l'home staging per chi ha intenzione di mettere l'immobile sul mercato degli affitti brevi. In questo caso, non si acquista solo la proprietà, ma la si trova già arredata e quasi pronta per essere inserita nel mercato micro-ricettivo. Ma non è infrequente l'acquisto di un unico pezzo di arredo: alcuni clienti prediligono specifici elementi come un divano o uno specchio e desiderano acquistarli. In tal caso occorre procedere separatamente dalla vendita o locazione e accordarsi con l'agenzia che ha attivato il servizio di home staging o il singolo professionista.

**Fonte: Report EAHSP 2025 dell'European Association of Home Staging Professionals.*

Torna su

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

204076

L'ECO DELLA STAMPA
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE