



Oggetto: **I Report sulla vendita dell'immobile sito a Roma (RM) –**

Con la presente comunico le varie attività pubblicitarie effettuate dal 8 Settembre al 12 Ottobre 2015 per la promozione della vendita di quanto in oggetto:

1) Annunci pubblicitari su riviste cartacee e siti correlati on-line:

Porta Portese - Attico.

Tot. 6 inserzioni

2) Annunci pubblicitari su Siti Internet Nazionali

- L'annuncio di vendita é presente su n. **95** siti Web nazionali;
- L'annuncio è presente inoltre su **5** motori di ricerca immobiliari, su **5** portali aggregatori e sul nostro sito www.casaspecialist.it;

(le inserzioni sono state predisposte con particolare attenzione alle tecniche ed ai metodi che cercano di comprendere ed influenzare il comportamento dei motori di ricerca.)

3) Collaborazioni:

L'offerta in vendita della proprietà in oggetto è inoltre condivisa con altri colleghi agenti immobiliari con i quali collaboriamo fattivamente per velocizzare al massimo la vendita.

- () con oltre 100 Operatori Immobiliari
- . (), con circa 20.000 operatori immobiliari, in Italia e anche all'estero.
- (Allea Real Estate) con circa 300 operatori immobiliari.



**Persone che hanno visto l' annuncio di vendita, nei
seguenti portali:**

Portale	Visite
Immobiliare.it	2199
Subito.it	75
Casa.it	131
Idealista.it	45
Siti vari	1265
TOTALE	3715

Risultati:

Telefonate	E-mail	Richieste Collaborazione Agenti Immobiliari	Appuntamenti
2	4	1	4

APPUNTAMENTI EFFETTUATI:

Data	Nominativo	Telefono	Fonte
			Immobiliare.it
			Internet
			Casa.it
			Immobiliare.it

COMMENTI

Signora Calvari:

: abitano in Via Cipro, hanno due figli maschi e vogliono trasferirsi in zona Balduina in quanto più tranquilla rispetto il quartiere dove vivono e soprattutto cercano un immobile con spazi esterni; la casa è piaciuta hanno mostrato una perplessità rispetto il giardino lato camera da letto a loro giudizio molto esposto ad eventuali furti, ma soprattutto hanno reputato le spese di ristrutturazione molto onerose rispetto il prezzo richiesto.

Si sono da poco trasferiti dall'estero dove hanno vissuto per diversi anni per lavoro, sono cresciuti nella zona della Balduina dove vorrebbero tornare; stanno cercando casa da poco, anche se hanno una reale esigenza di trovare in tempi brevi, è una delle prime case che hanno visionato, i commenti sono stati positivi anche se non c'è stata una richiesta di seconda visita.

: cerca casa da 4 mesi circa tra la zona di Colli Portuensi (zona ove è cresciuta) e la zona Balduina (ove invece è cresciuto il compagno), persona molto determinata circa quello che cerca, ha "bocciato" l'immobile in quanto non entusiasta degli affacci.



Valutazioni Operative:

Risultati: Siamo partiti alla grande in poco più di un mese di pubblicità si sono ottenute oltre 3.700 visualizzazioni, chiaro sintomo che la pubblicità ha avuto una buona indicizzazione; rimane basso il rapporto tra le visite virtuali ed il numero di contatti (poco meno dello 0,2%), mentre è discreto il rapporto tra il numero dei contatti ed il numero degli appuntamenti effettuati (quasi il 60%).

Motivi: uno dei fattori che ha maggiormente inciso nel basso rapporto tra visualizzazioni web e telefonate è, a mio giudizio, la grande quantità di competitor, ovvero di immobili simili in vendita, nella micro zona.

A tal fine si è provveduto tramite il solo portale immobiliare www.immobiliare.it a fare un'analisi geo-localizzata su un'area di 1,100 Km quadrati mettendo come parametro di ricerca unità immobiliari per una metratura compresa tra mq 130 e mq 160, si sono riscontrati 141 annunci.

Il numero di immobili invenduti sul mercato, nonostante una lieve crescita del 6,9% del numero di transazioni, sta portando i valori immobiliari sempre più in ribasso.

Strategie: visti gli esiti positivi delle visualizzazioni, è opportuno a mio giudizio prima di cambiare strategia di azione, attendere ancora un mese mantenendo la pubblicità con lo stesso prezzo, i stessi testi e le medesime fotografie; nel prossimo periodo di analisi sarà utile capire l'andamento delle visualizzazioni e soprattutto le percentuali di conversione delle stesse in telefonate/mail, dopodiché potremmo essere sicuri di un eventuale cambio di strategia.

Osservazioni: si è provveduto a fare un'analisi sul mercato immobiliare romano, dal quale si evince un continuo (anche se molto più lieve rispetto gli anni precedenti) ribasso dei prezzi, questo dato è stato sviluppato dalle associazioni di categoria e da NOMISMA;

la motivazione principale di tale dato, anche se in controtendenza con l'aumento delle compravendite e l'aumento dei mutui, è per la maggior parte attribuibile al troppo invenduto degli ultimi anni e del progressivo aumento di offerta immobiliare, notevolmente maggiore della richiesta.

Allego altresì alla presente due grafici forniti dal portale www.immobiliare.it e da NOMISMA circa l'andamento medio dei prezzi richiesti a Roma.

-Nomisma: "compravendite residenziali in crescita di oltre il 10% nel 2015, ma prezzi in calo fino al 2017"

Le compravendite immobiliari cominciate a risalire già nella seconda metà del 2014 del 7,1% su base annua, continuano a crescere anche nel 2015; mentre i valori, condizionati anche dall'attuale scenario deflazionistico continuano ad aggiustarsi verso il basso e rimandano la ripresa tra la fine del 2016 e il 2017. Il calo dei prezzi a fine 2015, secondo Nomisma, sarà di un altro 2,9 per cento. Con i picchi più marcati a Firenze (-3,8%), **Roma (-3,4%)**, Padova e Cagliari (-3,2%), Bologna (-3%).



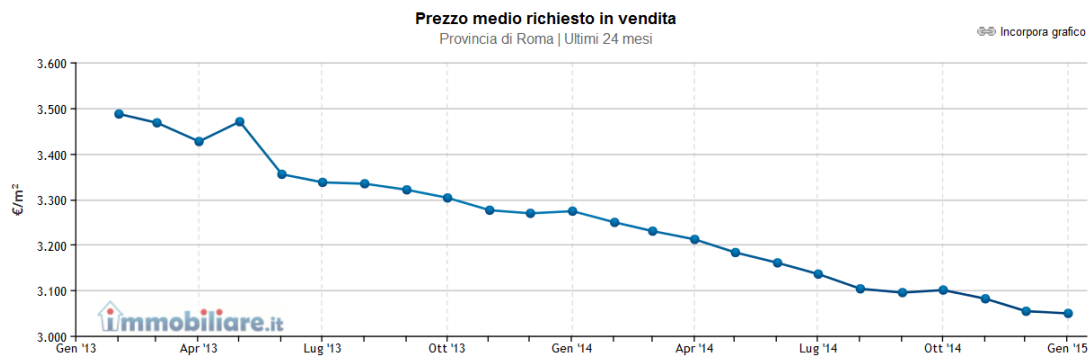
- Agente Immobiliare - Numero R.E.A.: RM1256433
e-mail: wtessitore@williamtessitore.it; site: www.williamtessitore.it

William Tessitore Via Panaro, 25 - 00199 Roma - Tel. 06865041, dir. 3393177850

Grafico sull'andamento dei prezzi medi richiesti

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

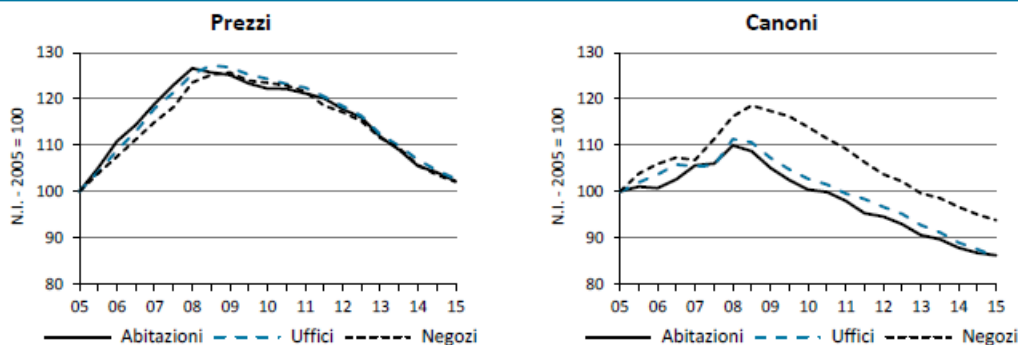
Nel corso del mese di Gennaio 2015 gli immobili residenziali in vendita nella provincia di Roma registrano un **prezzo per metro quadro richiesto pari a € 3.049**, a fronte dei € 3.274 richiesti nel mese di Gennaio 2014 (con **una diminuzione del 6,85% nell'ultimo anno**). Negli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto degli immobili localizzati all'interno dei confini della provincia di Roma ha toccato il valore massimo nel mese di Febbraio 2013, con € 3.487 per metro quadro.



Roma

Osservatorio sul Mercato Immobiliare, Luglio 2015

Roma – Andamento dei valori immobiliari di abitazioni usate, uffici e negozi (numeri indice, 2005 = 100)



Mercato delle abitazioni

Tavola 1

Roma – Abitazioni usate – Principali indicatori di mercato (primo semestre 2015)

Mercato della compravendita					
Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Zone di pregio	6.339	0,6	-1,6	6,9	14,0
Centro	4.739	-1,9	-2,9	6,9	14,1
Semicentro	3.176	-3,5	-4,0	7,5	17,8
Periferia	1.998	-1,3	-3,1	8,6	20,0
Media urbana	2.967	-1,8	-3,1	7,5⁽¹⁾	16,5⁽¹⁾
Media 13 città	1.939	-1,4	-3,2	8,1	15,9

Con l'occasione invio i più cordiali saluti.

Roma,

William Tessitore



William Tessitore Via Panaro, 25 - 00199 Roma - Tel. 06865041, dir. 3393177850

- Agente Immobiliare - Numero R.E.A.: RM1256433
e-mail: wtessitore@williamtessitore.it; site: www.williamtessitore.it