

RE/MAX HOME STAGING PRÍRUČKA

Detailná príručka
na úpravu nehnuteľnosti
(byt alebo dom) pri predaji



Čo je to Home staging?

Home staging, voľne preložené ako úprava interiéru, je príprava nehnuteľnosti na predaj takým spôsobom, aby bol oslovený čo najväčší okruh potenciálnych kupujúcich, a tým sa zvýšila šanca na rýchly predaj za vyššiu cenu. Túto úpravu môžete urobiť sami, za pomoci realitného makléra alebo profesionálneho interiérového architekta. Novým prvkom v službách úpravy interiéru je tzv. virtuálna úprava, pri ktorej sa fotografie digitálne upravujú a vylepšujú, aby lepšie ukázali možnosti predávaného priestoru.

VÝHODY HOME STAGINGU

Rýchlejší predaj, vyššia cena.

Ak si potenciálni kupujúci dokážu predstaviť život v ponúkanej nehnuteľnosti, budú viac motivovaní spraviť konkurencieschopnú ponuku. Odosobnenie priestoru skrytím osobných prvkov, ako napríklad rodinných fotografií, pomáha potenciálnemu kupujúcemu vnímať priestor ako ten "jeho".

Potiahnite vpravo

Fotografie upravených nehnuteľností prilákajú v online priestore viac potenciálnych kupujúcich a automaticky zvýšia záujem. Súčasnosť aj budúcnosť predaja je v ONLINE priestore, preto je nevyhnutné, aby ste hneď v úvode dosiahli vďaka fotografiám dobrý dojem.

Predstavte si to!

Keď sa potenciálny kupujúci pozerá na ponuku, rozmýšľa ďalej, ako len nad tým, čo jeho oči vidia. Predstavuje si v danej nehnuteľnosti svoj život. Je to ideálny priestor ako „štartovací“ moderný byt, na výchovu detí alebo na príjemné dožitie? Profesionálny maklére alebo home stager sa na nehnuteľnosť pozerá objektívne a preto zariadi a upraví nehnuteľnosť tak, aby sa s tým potenciálny kupujúci mohol ľahšie stotožniť.

NECHAJTE SI PORADIŤ OD REALITNÉHO MAKLÉRA RE/MAX

Rady prezentované v tejto príručke zahŕňajú tipy a skúsenosti od RE/MAX maklérov a z iných profesionálnych zdrojov. Váš RE/MAX maklére prinesie čerstvú perspektívu, znalosti lokálneho trhu a vedomosti o tom, čo kupujúci hľadajú. Zaisťuje tým, aby vaša nehnuteľnosť vyzerala skvelo na obrázkoch aj naživo.

ZAČNITE S UPRATOVANÍM

Upratovanie je prvý krok k úspešnej úprave nehnuteľnosti. Schovajte všetky nepotrebné veci, bez ktorých môžete žiť, dokým sa nepresťahujete do nového domova. To pomôže s ďalším procesom úpravy nehnuteľnosti a zároveň vás naštartuje do sťahovania.

Darujte alebo vyhodte veci, ktoré už nechcete, nepotrebuje a nepoužívate.



Základná úprava interiéru

1. Čistota! Zvážte služby profesionálnej upratovacej služby
2. Odstráňte nepotrebné veci
Vytvorte dojem organizovaného priestoru, aj keď tomu tak v skutočnosti nemusí byť
3. Odstráňte osobné fotografie zo stien a políc
4. Odstráňte zbytočne veľký nábytok a koberce
5. Udržujte skrine upratané!
Potenciálny kupujúci bude chcieť zhodnotiť úložné priestory a neporiadok vytvára dojem, že je k dispozícii menej miesta, ako v skutočnosti
6. Nechajte svietiť slnko dovnútra tým, že odhrniete závesy
7. Vymeňte všetky zlé alebo blikajúce žiarovky
8. Zvážte výmenu starých svietidiel
9. Čerstvý náter pomôže vylepšiť dojem v každej miestnosti. Vyberte si 2 až 3 rôzne neutrálne farby na celú nehnuteľnosť
10. Nezapomnite na exteriér (ak ho máte)

CHYBY, KTORÝCH SA VYVAROVAŤ

- Nemíňajte veľa peňazí, buďte vynaliezavý
- Nemaľujte všetko na bielo, skúste aj mäkké neutrálne farby
- Ak máte, nezakrývajte vo vašej nehnuteľnosti architektonické detaily ako napríklad krb
- Neskúšajte prekryť pachy použitím výrazných osviežovačov vzduchu alebo sviečkami
- Nespravte vašu nehnuteľnosť príliš sterilnú tým, že z nej všetko odstránite. Váš cieľ je spraviť priestor obývateľným.

ZABALTE A SCHOVAJTE!

Plastové kontajnery sú skvelé na úschovu vecí, ktoré sú odkladané na neurčitý čas.

Pokúste sa spraviť úschovu nepotrebných vecí mimo vašej nehnuteľnosti, napríklad v prenajatom klimatizovanom skladovom priestore, aký poskytujú viaceré spoločnosti aj na Slovensku.

Začnite s:

- Osobnými fotografiami, foto albumami, trofejami a oceneniami
- Nepotrebnými kuchynskými nástrojmi
- Zbierkami, špeciálnym porcelánom a dekoratívnymi sezónnymi vecami
- Mimosezónnym oblečením, kabátmi, topánkami, knihami, CD, DVD a hrami

Izba po izbe

Kuchyňa



Kuchyňa je srdce domova a mala by byť jedným z hlavných faktorov úspešného predaja. Zaisťte, aby bola čistá, dobre osvetlená a mala by pôsobiť teplo a vítajúco.

- Odstráňte magnetky, fotografie, detské malby na chladničke
- Odstráňte dekoratívne predmety umiestnené v hornej časti kuchynských skriň
- Reorganizujte veci v kuchynských skrinkách, začnite zhora
- Do neutrálneho priestoru môžete dať niečo farebné, ako napríklad misku s ovocím, alebo peknú octovú fľašku
- Zosvetlite tmavé kúty bielym alebo svetlým objektom
- Odstráňte koberce, ak nejaké máte
- Vymeňte svietidlo, pokiaľ je to vhodné
- Pridajte samolepiace LED svetlá pod kabinety
- Vyčistite rúru, pec, mikrovlnku, chladničku a odpadový kôš



Izba po izbe

Rodinná izba

Táto izba by mala vytvárať pocit priestoru, relaxu a komfortu. Ak máte zaujímavé prvky ako napríklad krb alebo kvalitný audio systém, treba ich zvýrazniť. Odstráňte starú televíziu.

- Odstráňte zbytočný nábytok a vytvoríte tým ilúziu väčšieho priestoru
- Schovajte akékoľvek detské hračky
- Stolové hry, počítačové hry, DVDčka, diaľkové ovládače a iné prvky by mali byť uložené v poličkách a skrinkách
- Zhodnoťte svietidlá a ak je potrebné, pridajte jednu alebo dve lampy a vymeňte slabé alebo staré žiarivky za nové
- Odstráňte čokoľvek, čo je príliš domáce alebo osobné ako „tuli-vaky“, rodinné fotografie, športové trofeje a vypchaté ozdoby



VÝZVA: DOMÁCE ZVIERATÁ

Domáce zvieratá sú síce súčasťou vašej rodiny, no kupujúci nemusia na ne dobre reagovať. Ak nemôžete dočasne odstrániť domáce zviera, skúste aspoň minimalizovať stopy, ktoré zvieratko zanecháva:

1. Vyčistite hĺbkovo koberce a čalúnenie
2. Odstráňte všetky predmety súvisiace s domácim miláčikom ako hračky, krmné misky, podstielky, vodítka
3. Zoberte svojich miláčikov počas obhliadok na prechádzku
4. Ak nie je možné schovať všetky prvky súvisiace s domácim zvieratkom, umiestnite ich do miestnosti, kam sa najmenej často chodí ako pivnica, špajza a podobne



Izba po izbe

Obývacia izba



Je obývacia izba prvou, ktorú potenciálny kupujúci uvidí? Uistite sa, že ho ohúri! Vyzdvihnite krb, drevenú podlahu alebo krásny výhľad. Televízia by nemala byť centrom tejto miestnosti.

- Odstráňte zbytočný nábytok a upravte rozloženie zostávajúceho nábytku tak, aby lepšie umožňovalo pohyb po miestnosti
- Združte podobný nábytok
- Odstráňte staré žalúzie
- Odstráňte starý nábytok alebo ho oživte vhodnými poťahmi a prikrývkami v neutrálnych farbách
- Trochu dekorácie môže v tejto miestnosti spraviť veľký rozdiel. Investujte do trendových doplnkov a pekných vankúšov
- Umelecké predmety by mali byť vyššej kvality a zavesené vo výške očí. Čiernobiele fotografie sú neutrálne a dávajú priestoru sofistikovanejši nádych

Izba po izbe

Jedáleň

- Odstráňte zbytočný nábytok a predmety, ktoré by kupujúceho mohli vyrušovať
- Ak máte rozkladací stôl, nechajte ho zložený, aby vynikol priestor
- Nemajte viac ako 4 stoličky okolo jedáľenského stola
- Odstráňte koberec, ak ho máte pod jedáľenským stolom
- Oživte svietidlá
- Pridajte výrazný dekoratívny prvok, ako napríklad čerstvé kvety
- Poradte sa so svojim maklérom, či stolovacie prvky (príbor) miestnosti pomôžu



Izba po izbe

Spálňa

Zamerajte sa na hlavnú spálňu.

Mala by pôsobiť ako hlavné oddychové miesto po celom dni.

- Rearanžujte posteľ, aby smerovali ku vchodu do miestnosti
- Odstráňte zbytočný nábytok a prvky ako veľké komody, výbavu na cvičenie, spacie vaky pre domáce zvieratá a medicínske zariadenia
- Použite čisté poťahy v príjemnej farbe s jednoduchým vzorom
- Odstráňte polovicu vecí z každej skrine a zvyšok vecí upravte tak, aby vyzerali útulne a organizovane
- V hlavnej spálni myslite v dvojici: dva nočné stolíky, dve lampy, dva obrazy



Izba po izbe

Kúpeľňa



- Hĺbkové čistenie!
- Presilikónujte okolo vane a záchodu
- Vymeňte staré záchodové dosky
- Schovajte všetky veci osobnej hygieny a smetný kôš
- Umiestnite na viditeľné miesto čerstvé uteráky v neutrálnej farbe
- Nechajte pred obhliadkou pustený ventilátor na zníženie vlhkosti
- Osviežte priestor malou vázou s kvetmi
- Maximálne jeden koberec!
- Ak je to potrebné, vymeňte sprchový záves
- Vyčistite všetky povrchy



Izba po izbe

Ostatné miestnosti



PRACOVŇA

Odstráňte papiere, predovšetkým s citlivými údajmi ako heslá, private dokumenty a podobne. Odstráňte z dohľadu káble. Tak, ako v každej miestnosti, odstráňte neporiadok a zbytočný nábytok.

VCHODOVÁ MIESTNOSŤ

Zabezpečte, aby bola kompletne uprataná, s dostatkom miesta pre topánky a kabáty, v závislosti od sezóny. Ak je tam stolík, doplňte ho pekným kvetom alebo iným dekoratívnym prvkom.

GARÁŽ, PRÁČOVŇA, PIVNICA

Tieto miestnosti majú nižšiu prioritu, no nenechajte tam vysieť prádlo, vyčistite práčku a sušičku, organizujte pracovné nástroje a zabezpečte, aby bolo v garáži dostatočne veľa voľného miesta na zaparkovanie auta.

EXTERIÉR

Vaša vstupná brána do domu urobí prvý významný dojem. Neponáhľajte sa a ukážte záujemcom vašu záhradu a okolie ešte pred vstupom do domu.

- Majte trávnik pokosený
- Čerstvý náter na dome spraví veľa
- Pridajte do záhrady čerstvú okrasnú kôru
- Ku vchodu môžete pridať vysiacie košíky alebo rastliny
- Opravte akékoľvek vonkajšie viditeľné chyby ako napríklad popraskaný betón
- Odstráňte všetky nepotrebné predmety ako hračky, kosačky, atď z dohľadu
- Pridajte nový záhradný nábytok



VÝZVA: DETI

— Lore ipsum

V detských izbách je upratanie úplne kľúčové. Sťahovanie je náročné pre každého, o to viac pre deti. Spravte tento proces pre ne jednoduchším tým, že ich aktívne zapojíte. Môžete im napríklad dať úlohu každý deň pozbierať hračky a hry, ktoré po nich v jednotlivých miestnostiach ostanú.

V detských izbách odstráňte hračky z podlahy, umiestnite ich do prenosných košov.

Detské izby su často pestrofarebné, znížte túto pestrofarebnosť tým, že odstránite osobné fotografie, hudobné plagáty a plyšové hračky.

Čerstvý náter skryje vady a poškodenia na stenách, ktoré deti zanechávajú.



Prázdné nehnutelnosti

PRÁZDNE NEHNUTELNOSTI

Predaj prázdnej nehnuteľnosti je pre predávajúceho pohodlnejší. Je to ideálna príležitosť na opravu všetkých chýb, čerstvú maľovku a dokončenie všetkých stavebných aktivít, ktoré sa počas používania nehnuteľnosti nemohli dokončiť. No pre kupujúceho pôsobí prázdna nehnuteľnosť opusteno, bez emócie a bez lásky.

Zariadiť prázdnu nehnuteľnosť výrazne pomáha kupujúcemu predstaviť si, ako by jeho vlastné bývanie mohlo vyzeráť a na čo by jednotlivé miestnosti mohli slúžiť. Obráťte sa na profesionálnych maklérov RE/MAX, ktorí vám pomôžu upraviť nehnuteľnosť a zapožičajú nábytok.

VIRTUÁLNA ÚPRAVA NEHNUTELNOSTI

Prázdna nehnuteľnosť môže byť upravená aj digitálne na základe fotografií. Do fotiek býva vložený renderovaný nábytok a doplnky a kupujúci nemusia nehnuteľnosť ani navštíviť. Obráťte sa na profesionálnych maklérov RE/MAX, ak máte záujem o túto službu, no pamätajte – vidieť nábytok z fotografií naživo na nehnuteľnosti zanecháva ďaleko silnejší dojem.

KONTROLNÝ ZOZNAM

Či už osobne, alebo virtuálne, pamätajte na tieto tipy pri obhliadke vašej nehnuteľnosti:

1. Ak máte na záhrade slnečník, roztvorte ho
2. Vysypte všetky smeti zo smetných košov
3. Nechajte slnko svietiť do miestnosti – odhrňte závesy a záclony, zapnite osvetlenie
4. Odstráňte lieky
5. Odstráňte šperky, osobné a finančné dokumenty
6. Umiestnite čerstvé kvety pri vstupe do nehnuteľnosti alebo jedálne
7. Môžete nechať hrať klasickú hudbu
8. Vypnite počítače
9. Odstráňte stopy po domácich miláčikoch a ak sa dá, zoberte ich počas obhliadky mimo nehnuteľnosti





www.re-max.sk

Každá realitná kancelária RE/MAX je nezávisle vlastnená a prevádzkovaná
a partneri predaja RE/MAX sú nezávislí podnikatelia.

