

A woman with dark hair is sitting on a blue sofa. She is wearing a dark blue top and light blue pants. She is holding a bouquet of orange tulips in her left hand and a green power drill in her right hand. The background is a plain wall.

HOMESTAGING

DÁŠA KOVAĽOVÁ

Make-up Vášho domu



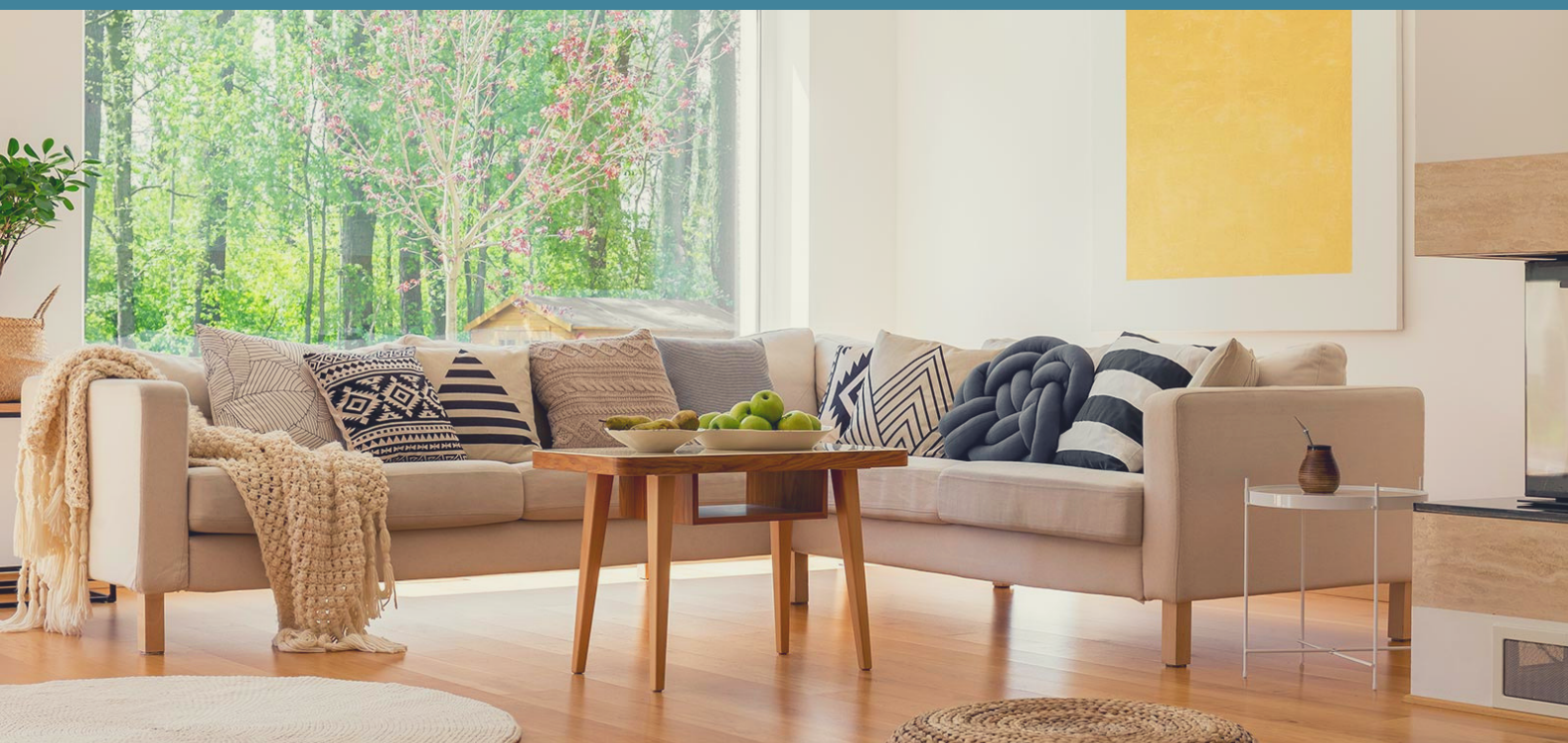
Prečo homestaging?

Ak by som Vám teraz povedala, že svoj 20ročný byt môžete predat' o 3000€ drahšie, než sú Vaše momentálne očakávania verili by ste mi? Mali by ste! Som realitná maklérka a mojou primárnou úlohou je nielen zháňať kupujúcich pre ponúkané nehnuteľnosti, ale najmä zaloviť v tej správnej skupine potenciálnych kupcov, ochotných za byt, ktorý ich očaril zaplatiť viac. Na to samozrejme vplýva viacero faktorov. A v tomto malom e-booku sa s Vami chcem podeliť o jeden mimoriadne významný. Homestaging, alebo ak chcete make-up interiérov.

Ak by ste chceli predat' svoje auto, čo urobíte predtým, než ho ukážete záujemcom o kúpu? Verím že ho umyjete, napastujete, povysávate, vytepujete a naleštíte zvnútra i zvonku. Potom mu urobíte pár dobrých záberov a spustíte kampaň na inzertných portáloch. Vaše auto musí žiariť medzi ostatnými, pretože ho chcete predat' rýchlo a hlavne čo najvýhodnejšie. Prečo, ak predávate Váš byt, neprístupujete k nemu rovnako? Mnoho ľudí sa nezamýšľa nad tým, v čom je väčšia

finančná hodnota. V aute alebo v byte?

Samozrejme, že vo vašom byte. Určite má zmysel venovať väčšiu pozornosť nehnuteľnosti, ktorú chcete predat' alebo prenajať za najvyššiu možnú hodnotu. Skúsím vám touto knihou pomôcť rôznymi typmi, trikmi a tajomstvami, ako svoju nehnuteľnosť pripraviť na úspešnejší predaj, než ste možno dúfali. Mnoho ľudí svoju nehnuteľnosť ponúka trhu v podobe, v akej v nej žijú. To je OK pre Vás, nie však pre kupujúcich.



Pretože ak niekto investuje svoje ťažko zarobené a nemalé peniaze do nehnuteľnosti, veľmi dobre si rozmyslí, kde a ako chce bývať. Mnohokrát o tom, či vytočí to telefónne číslo a ozve sa na inzerát rozhoduje prvý dojem a ten neurobíte dvakrát. Vaša nehnuteľnosť má byť niekoho novým domovom. Skúste sa na ňu preto pozrieť jeho očami. Možno sa vám nedostatky objavia hneď a možno nie. Každý má iný vkus a iné preferencie. Preto je profesionálna služba Homestaging – teda príprava a nastajlovanie Vášho bývania, alebo tzv. make-up nehnuteľnosti určenej na predaj devízou, ktorá Vašej ponuke pridá na hodnote a v inzercii ju posunie k TOP prezeraným nehnuteľnostiam. Pozerám sa na nehnuteľnosti profesionálnym pohľadom predajcu, ako realitná makléra, ktorá má za sebou nespočetné množstvo obhliadok. Preto som sa rozhodla ľuďom pomôcť a ukázať im, že niekedy stačí nový objektívny pohľad, minimálna až nulová produkčná investícia a zákazník bude ochotný za nehnuteľnosť zaplatiť omnoho viac. Niekedy aj o niekoľko tisíc eur.

Musíte sa aj psychicky pripraviť na to, že sa zbavíte všetkého, čo potencionálneho kupujúceho pri rozhodovaní rozptyľuje. Je nesmierne dôležité docieliť, aby nezačal rozmýšľať o tom, prečo to nekúpiť. Uvedomte si, že predávate nehnuteľnosť, nie vaše veci v nej – to je podstata homestagingu, ktorému sa profesionálne venujem. Homestaging nie je interiérový dizajn a nie je to ani dekorovanie. Podstatné je odosobnenie. Zdôraznenie toho

najpríťažlivejšieho a potlačenie neatraktívneho. Pozornosť kupujúceho musí byť zameraná na pekné a príťažlivé veci. Určite chcete aby vaša nehnuteľnosť vyzerala čo najlepšie, aby ste ju predali za najvyššiu cenu. Ak neurobíte základný homestaging, oberáte sa o peniaze. Skúste spláchnuť peniaze do záchoda. Urobíte to? Ja by som to neurobila a predpokladám, že ani vy.

Ako sa na to pozerá kupujúci?



Inzerovanie Vašej nehnuteľnosti preplnenej nábytkom, neupratanej, je ako vyhadzovanie peňazí von oknom. To, ako v byte žijete a spôsob, ako ho chcete predáť, sú dve rozličné veci. Čím lepšie bude Vaša nehnuteľnosť vyzerať, tým rýchlejšie sa na trhu predá a často za vyššiu cenu.

Kupovanie nehnuteľnosti býva často veľmi vyčerpávajúce. Vhodnú nehnuteľnosť hľadáte týždne a mesiace. V čase, keď si kupujúci obzerá vašu nehnuteľnosť, pravdepodobne má za sebou mnoho obhliadok, nespočetné množstvo prelúskaných inzerátov, možno už zbalené veci a jeho vlastná nehnuteľnosť je tiež na predaj. Preto všetci chcú získať útulný a čistý domov a nastáňovať sa. Hľadajú miesto, kde môžu relaxovať, cítiť sa komfortne a tvoriť vlastný nový domov. Väčšina kupujúcich nechce robiť v ich novom domove najbližších pár mesiacov nič. Túžia sa len nastáňovať a oddýchnuť si. To, ako pôsobí Vaša nehnuteľnosť na fotkách evokuje, ako približne bude vyzerať ich domov. Vyžaruje z nich naozaj pozitívna energia? Mali by ste chuť pri pohľade na ne nastáňovať sa hneď?

Urobte zo svojho domova raj na zemi, do ktorého sa kupujúci zamilujú!

Čisté domy sú príťažlivé. Vyzerajú lepšie a v kupujúcom evokujú pocit, že o tento dom sa dobre staráte. Veľa kupujúcich chce utiecť z obliadky neuprataného a špinavého domova a to ich ani nenapadne porozmýšľať, čo sa môže ukrývať pod špinou, pretože sa cítia veľmi nekomfortne.

POĎME NA TO! ZAČNIME ČISTENÍM A UPRAŤOVANÍM

Sme tak zaneprázdnení každodennými povinnosťami, že naše upratovanie sa sústreďuje na to najnutnejšie a niekedy si dokonca na neporiadok doslova zvykneme a nevidíme ho tak, ako ho vidia hostia.

Váš domov musí byť nielen uprataný, ale musí aj krásne voňať. Ak máte v domácnosti maznáčika ako pes, mačka alebo iné zvieratko, alebo ak sa vyžívate vo varení silne korenistých jedál, alebo ste tuhí fajčiari – verte, že tieto pachy kupujúci hneď vycíti a veľmi rýchlo z vášho bytu vycúva.

Ak patríte k ľuďom, ktorí ani nevedia ako uprataná domácnosť vyzerá, pozvite si k sebe priateľa - perfekcionista na návštevu a opýtajte sa ho, na čo by ste sa mali pri čistení zamerať. Určite vám poradí.

V skratke: zrak, emócia a vôňa - spolu úzko súvisia a vytvárajú dojem buď dobrého pocitu alebo odporu. Ostatne, pre to aj používame parfémy. Verte mi, vôňa nás ešte dlho sprevádza. Určite sa vám stalo, že so spomienkou na nejaký zážitok si viete vybaviť aj najcharakteristickejšiu vôňu, ktorá bola prítomná. Preto túto časť prípravy nepodceňujte. Vyčistite koberce, vytepujte sedacie súpravy, vyperte závesy a záclony, nábytok natrite prostriedkom na ošetrovanie s príjemnou vôňou. Vyskúšajte rôzne vonné sviečky a tyčinky a hlavne často vetrajte.

Neverili by ste, ako pomáha vymaľovanie stien, najmä ak ste to dlho nerobili. Ak ste sa už dali do upratovania, nezabudnite na čisté okná. Cez špinavé okná nie je vonku dobre vidieť, preniká dnu menej svetla a ani nádherný záves nepomôže celkovému vzhľadu miestnosti. Zveste staré záclony a kúpte si pekné a jednoduché, alebo len závesy. Moderným trendom sú aj tenké rolety, či posuvné látkové panely, slúžiace namiesto záclon. Myslite na to, že pri výbere materiálov a farieb sa musíte riadiť neutralnosťou. Žiadne zložité vzory alebo krikľavé farby. Aj tu platí pravidlo, že menej je viac.

Ak máte kozub alebo krb, nezabudnite ho vyčistiť od popola a pekne naaranžovať s brezovým drevkom. Pri obliadke vášho domova, nezabudnite oheň zapáliť – pukotajúci oheň v krbe znamená teplo domova.



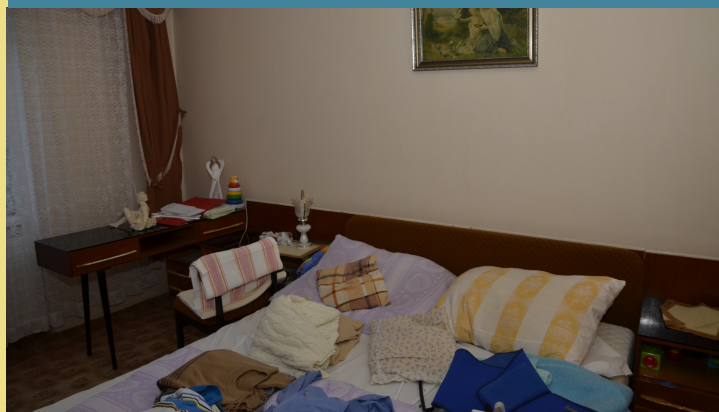
Make-up interiéru

Veľa nehnuteľností je inzerovaných s množstvom vecí, ktoré kupujúceho nijako nelákajú. Z miestností odstráňte všetky „nepotrebnosti“, ktoré do nich nepatria. V spálni a obývačke odstráňte rotopedy, činky, bežiacie pásy, nemých sluhov, nadbytočný nábytok – platí pravidlo, že menej je viac. Takisto na kuchynskej pracovnej doske sa na tú chvíľu, keď predávate nehnuteľnosť určite zaobídete bez toastera, krájača, vajíčkovaaru, varnej kanvice, mixéra, waflovača, piecky na chlieb a lacného kávovaru a v poslednom rade magnetiek na chladničke.

Majte na pamäti, že predávate svoju nehnuteľnosť a priestor, nie Vaše veci v nej. Kupujúci pri vstupe do miestnosti cítia jej energiu. Nevstúpia do miestnosti, ktorá je príliš preplnená množstvom nábytku a rôzneho zariadenia. Cítia, že energia je roztrieštená, neharmonická. Preplnenosť prináša stres. Nielen vám, ale aj potenciálnym kupujúcim.

Mnohí z nás sme obklopení množstvom nábytku. Je to fajn pre bývanie, no nie na predaj. Keď sa snažíte upraviť svoju nehnuteľnosť, odstráňte pár kusov ťažkého a priestorovo veľkého nábytku – prinesie to do vašej nehnuteľnosti trochu voľnosti a vzdušnosti – skrátka priestor pre prúdenie energie.

Spálňa pred úpravou



Spálňa po úprave



Aj obyčajný poťah za 3€ dokáže v okamihu vyčariť zo starej ošúchanej stoličky elegantný kúsok, vhodný na nafotenie interiéru.

Make-up stien



Nemalú pozornosť by ste mali venovať aj stenám. Steny ovešané obrazmi alebo plagátmi nepôsobia dobrým dojmom. Na stenách nechajte maximálne 2 obrazy, všetky plagáty musia ísť dole. Ak Vám ostanú na stenách diery, zatrite ich a ak je to potrebné – vymaľujte. Ak zainvestujete do maľovania stien, vráti sa vám to vo výške sumy, za ktorú nehnuteľnosť predávate. V konečnom dôsledku Vás to nebude stáť nič, dokonca na tom môžete zarobiť. Nebojte sa maľovania. Celá nehnuteľnosť pôsobí automaticky čistejšie. Cena maľovania závisí od toho, či sa do tohto dobrodružstva pustíte sami, alebo si najmete profesionálov. Vyberajte hlavne svetlé farby, nič výrazné alebo tmavé. Oblíbené neutrálne farby sú svetlo béžové, slonová kosť, teplá biela, jemnučko žltá. Mojou obľúbenou farbou na stenách je svetlá mokka – táto farba sa veľmi dobre ladí s väčšinou druhov nábytku a dekorácií v domácnosti. Neutrálne farby interiéru opticky zväčšujú. Efekt môžete umocniť umiestnením zrkadla. Túto sezónu letia geometrické modely v minimalistických rámoch. Naživo vyzerajú ešte úžasnejšie a dokazujú, že menej je niekedy naozaj viac.

Majte na pamäti, že kupujúci vedia len to čo vidia. Väčšina kupujúcich má veľmi malú predstavivosť. Čo by radi videli u vás:

- svetlé miestnosti
- čistotu
- odosobnenú domácnosť (žiadne fotografie členov vašej rodiny)
- veľa voľného priestoru
- veľa svetla
- trochu zelene

Ak už máte za sebou veľké upratovanie, odosobnenie domácnosti, odstránenie prebytočného nábytku, maľovanie stien, odstránenie zašlých kobercov, záclon, závesov, starých posteľných prikrývok – môžete začať dekorovaním.

Pocit luxusu docielite, ak do interiéru zakomponujete textilie s hrejivou atmosférou. Najluxusnejším riešením sú kože – tie aj po dlhých rokoch dokážu pôsobiť novo a elegantne. Okrem nich môžete vyskúšať aj vankúše a príjemná štylizácia je hotová. Pohodlie a eleganciu na najvyššej úrovni docielite symetriou, napr. dve rovnaké lampy umiestnené na opačných stranách pohovky alebo skrinky. Je to dobrý recept na osvetlenie miestnosti.



Nezabudnite na zeleň. Črepníkové kvety v zlej kondícii radšej odstráňte. V obchodných reťazcoch sú k dispozícii krásne kytice a to už za necelé 3 €. Na krásnu kyticu ruží alebo tulipánov vo váze je utešený pohľad. Predstavte si peknú kyticu vo vašej chodbe, na kuchynskom stole alebo na komode v spálni.



Požičajte si časopisy o bývaní, surfujte po internete a inšpirujte sa. Musíte zo svojho domova vytvoriť priestor, kde si budúci majiteľ môže bez problémov predstaviť seba a svoju rodinu. Možno sa vám zdá, že dekoračné predmety sú vyhodené peniaze, verte mi – nie je to tak. Maličkosti a milé vecičky, najmä naaranžované s citom vedia prispieť k veľmi príjemnému dojmu. Ak plánujete sťahovanie do nového domova, iste vám nebude robiť problém si niečo pekné kúpiť už teraz. Všetko čím svoju starú domácnosť doplníte, si predsa môžete vziať so sebou do nového domova. Momentálne je na trhu množstvo doplnkov, ktoré sa dajú krásne kombinovať a vôbec nestoja veľa peňazí. Stretávam sa skôr s tým, že dekorácií, najmä v starších bytoch je až príliš veľa. Množstvo nazbieraných „darčiekov“, nakúpených suvenírov a dekorácií vo výpredaji, plné chladničky magnetiek, plné parapety vázičiek, pokladničiek, svietnikov a starých prežívajúcich kvetov.

Desatoro homestagingu

Aby som vám dopomohla k veľkému záujmu kupujúcich o vašu nehnuteľnosť, ponúkam v skratke 10 top tipov pri príprave na predaj.

UPRATAŤ

Domácnosť musí vyzerat' čisto a upraveno. Kupujúcich vie veľmi odradiť zanedbaná domácnosť bez ohľadu na to, či sa v nehnuteľnosti sa ukrýva veľký potenciál. Len málokto si vie predstaviť svoje bývanie v zanedbanom byte.



OPRAVIŤ

Skúste sa na svoju domácnosť pozrieť kritickým okom a snažte sa opraviť všetko, čo je vo vašich silách. Nech všetko funguje tak ako má. Odpadnutá kachlička v kúpeľni, diery a pleseň na stenách, zničené podlahy a mnoho ďalších závad len nabáda kupujúceho k tomu aby znižoval cenu za ktorú chcete nehnuteľnosť predat'. Nedajte im na to dôvod.

ODSOBNIŤ

Ak je vaša domácnosť plná fotografií Vás a vašej rodiny, kupujúci má pocit neistoty. Tieto „maličkosti“ len oberajú jeho pozornosť od bytu samotného. Odstráňte všetky fotografie a svoje osobné veci, ktoré by mohli kupujúcich zneistiť a podvedome znemožniť predstavu o vlastnom bývaní v „zatiaľ“ cudzom príbytku. Nepotrebuje ani svoju rodinu vystavovať na všetkých inzertných portáloch. Chráňte si svoju intimitu.



VÔŇA & SMRAD

Váš príbytok musí kupujúcim voňať. Pred každou obhliadkou dobre vyvetrajte – no neprežeňte to – hlavne nie v zime. Nech je u vás príjemne teplo. S vôňou si môžete pomôcť vonnými sviečkami. Na trhu sú dostupné aj rôzne osviežovače vzduchu – siahnite po jemných a nenásilných vôňach!

PREVZDUŠNITE SVOJ PRIESTOR

Počas doby, keď svoju nehnuteľnosť predávate, premiestnite nadbytočný nábytok inam. Uložte ho trebárs do pivnice alebo úschovne. Nebojte sa ani dispozičnej zmeny, ktorá možno nevyhovuje Vám a Vaším návykom, ale kupujúcemu umožníte ukázať veľa voľného priestoru. Miestnosti budú vyzerat' väčšie a vzdušnejšie. Vyplňte váš priestor len najnevyhnutnejším množstvom nábytku a dekorácií. Vďaka tomu bude môcť váš interiér „dýchať“. Ak uvážite, že si nejaký nový nábytok kúpite, zvolte funkcionálny a praktický nábytok. Neveľký, jednoduchý, ľahký – taký druh sa dá v podstate veľmi ľahko dokombinovať do každého typu aranžovania.



KUCHYŇA – OKNO DO DOMÁCNOSTI

Musí byť čistá, voňavá s voľnou pracovnou plochou, bez viditeľných smetných košov. Odstráňte všetky nepotrebné spotrebiče z kuchynskej linky, bez ktorých sa viete na chvíľu zaobísť. Vydrhnite sporák, digestor, umývadlo, zástenu a dvierka. Odstráňte z políc nadbytočné poháre a dekorácie a troškou jemného aranžmánu v podobe misky ovocia alebo voňavých muffiniek navodte príjemnú domácu atmosféru. Kytička živých kvetov vo váze bude čerešničkou na torte.

OSVETLENIE

Osvetlenie miestností zohráva pri predaji veľmi veľkú úlohu. Pri každej obhliadke, aj pri fotení vašej nehnuteľnosti je nevyhnutné zažať všetky svietidlá. Pozor na vypálené žiarovky – ak chýbajú – doplňte. Voľte teplé svetlo, v žiadnom prípade nie studené biele alebo nebudaj neónové. Tie nechajme nemocničným chodbám. Vytvorte priestor plný pokoja a ladsnosti, ktoré vnesú upokojenie a harmóniu do života. Dopomôžu vám k tomu sviečky, lucerny a svetelné girlandy, ktoré vždy vyčarujú magickú atmosféru. Ale pamätajte: niekedy je menej viac. Nevytvorte si z toho Las Vegas.



BYTOVÝ TEXTIL

Opäť sa pozrite kritickým okom na prikrývky na posteliach, deky na sedačkách, vankúše, závesy, záclony. Ak usúdite, že by to chcelo obnoviť – neváhajte! Veď všetko, čo si kúpite, si beriete do Vášho nového domova. Prečo to neurobiť hneď? Pomôže to predaju vášho bytu alebo domu. Pozor na prešlapané, staré a špinavé koberce. Ak sa oplatí – vytepujte, ak nie, radšej odstráňte a kúpte nový. Nový koberec môže zmeniť atmosféru celej miestnosti. Či už je útulný, klasický, nápadne vzorovaný alebo vyrobený z jemnej vlny – každá miestnosť si zaslúži štýlový koberec. Vedeli ste, že výberom správneho koberca môžete opticky ovplyvniť veľkosť miestností?

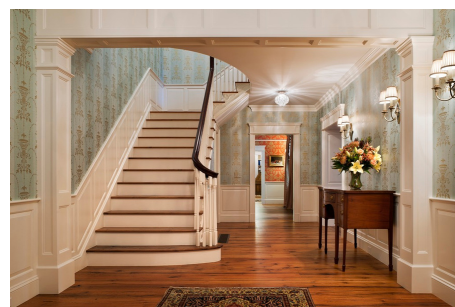


DOMÁCI MAZNÁČIKOVIA

Nie každý má rád v byte zvieratá tak ako Vy. Preto dbajte na to, aby ste ukryli pelech a misky na jedlo. Ak máte naplánovanú obhliadku, zverte svojho miláčika na tú polhodinu niekomu do opatery. Poznám prípad, keď si psík majiteľa bytu označoval kupujúceho priamo v nehnuteľnosti. A to už je veľká blamáž. Ups!

VSTUP DO DOMU = PRVÝ DOJEM

Vstup alebo chodba musí byť čistá, uprataná, zbavená topánok, kabátov, kabeliek. Vstup napovie veľa o majiteľovi – oplatí sa povenovať sa mu. Odstráňte zápach od topánok, dbajte na to, aby boli vešiakové steny prázdne.



Kvalita fotografie – vzbudí záujem

Dúfam, že táto kniha Vás inšpiruje a pomôže rýchlemu predaju Vašej nehnuteľnosti za takú hodnotu, akú si predstavujete. K tomu, aby Váš byt alebo dom bol atraktívny, veľmi pomôžu kvalitné fotografie. Ak ste už venovali toľko energie a času skrášleniu vášho príbytku, nepodceňujte inzertné fotografie alebo krátke video. Už čoskoro Vám ponúknem k stiahnutiu môj ďalší eBook, ktorý sa bude venovať problematike homestagingu každej miestnosti zvlášť.



Fotobonusy na záver (pred-po);)



