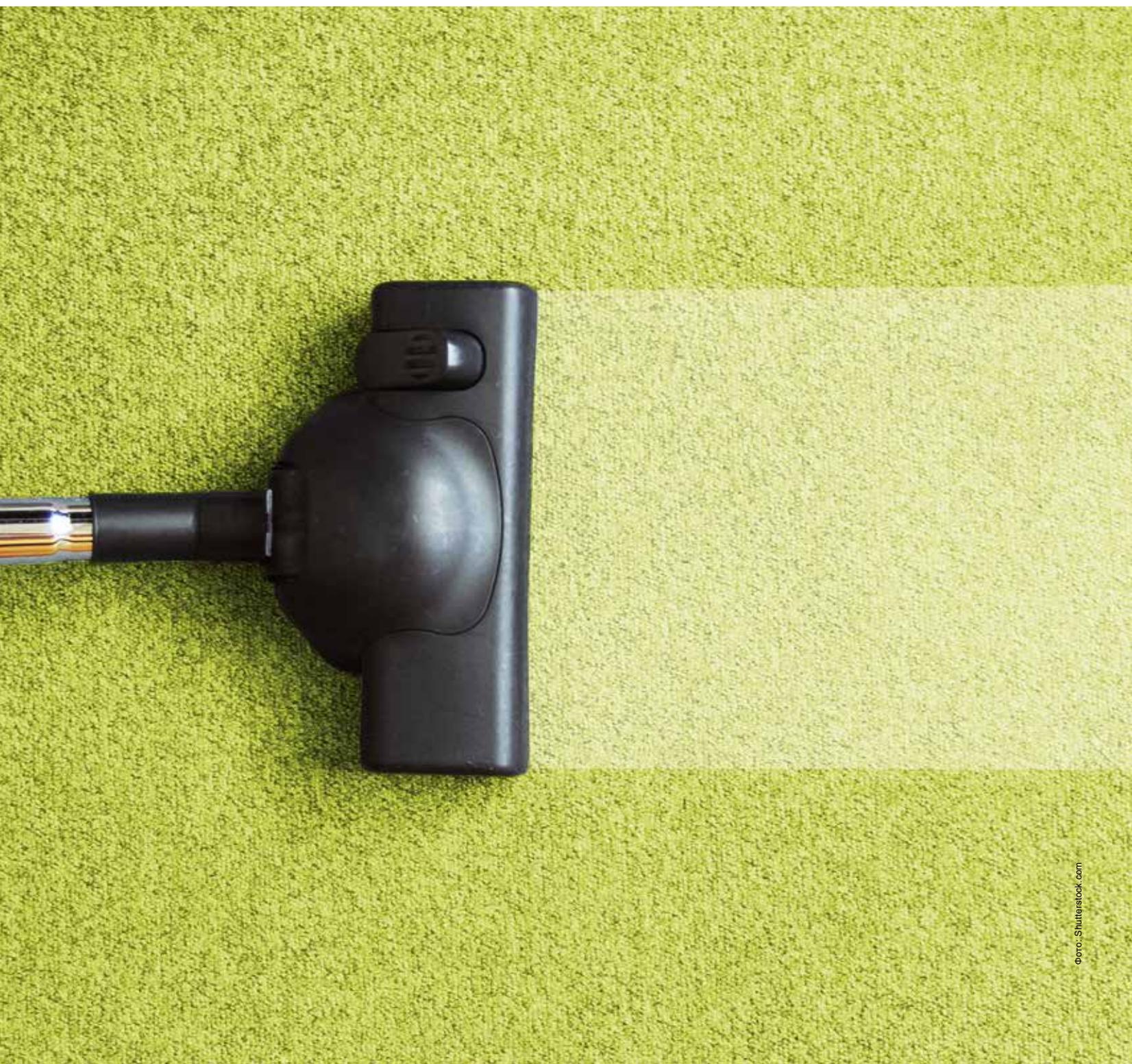


НЕ ПОМОЕШЬ — НЕ ПРОДАШЬ

АВТОР:
Елена Варванина



БЛАГОСЛОВЕННЫЕ ВРЕМЕНА, КОГДА ОТНОСИТЕЛЬНО БЫСТРО И ЛЕГКО ПРОДАВАЛАСЬ ЛЮБАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ТЕПЕРЬ ВСПОМИНАЮТСЯ КАК СОН. ПРЕДЛОЖЕНИЕ РАСТЕТ, ПОКУПАТЕЛИ ПРИВЕРЕДНИЧАЮТ, И ДАЖЕ СУЩЕСТВЕННЫЙ ДИСКОНТ НЕ ВСЕГДА ГАРАНТИРУЕТ ЗАКЛЮЧЕНИЕ СДЕЛКИ. В ТАКИХ УСЛОВИЯХ ВЫИГРЫВАЕТ ПРОДАВЕЦ, КОТОРЫЙ ВЛАДЕЕТ ИСКУССТВОМ ПРЕДПРОДАЖНОЙ ПОДГОТОВКИ КВАРТИРЫ.

Термин Home Staging появился в Соединенных Штатах еще в начале 1970-х. Его придумала риелтор Барб Шварц, которая сменила театральные подмостки на сферу недвижимости. В то время на американском рынке жилья наблюдался заметный спад — новая стратегия заметно оживила продажи и получила широкое распространение. Первооткрыватель хоумстейджинга Барб Шварц стала поистине выдающимся риелтором — она лично подготовила и продала около 5 тыс. домов, а затем активно преподавала. С 1985 года ее занятия посетили более миллиона человек.

Сейчас в США и Западной Европе работает множество хоумстейджинговых компаний, объединенных в профессиональные ассоциации, об искусстве предпродажной подготовки жилья написаны десятки книг, регулярно проводятся обучающие курсы, семинары и мастер-классы.

Первооткрыватель хоумстейджинга дизайнер Барб Шварц стала выдающимся риелтором — она подготовила и продала около 5 тыс. домов

Что такое хоумстейджинг? Это умение представить товар лицом, произвести впечатление на потенциального покупателя — сделать так, чтобы дом или квартира ему понравились. И все это — с минимальными затратами, без дорогостоящего ремонта и полноценного дизайнерского оформления. Иногда требуется несколько легких штрихов, чтобы квартира «заиграла» и стала казаться намного привлекательней. Для этого настоящий хоумстейджер должен не только в совершенстве владеть профессией риелтора, разбираться в маркетинге и дизайне, но и быть хорошим психологом. Не зря хоумстейджинг называют одновременно технологией, стратегией, наукой и искусством.

design by I STUDIO

Резиденция Рублево
390 м² под ключ

ПРОДАЖА

Земельный участок 4982 м²
первая линия Пятницкого шоссе

I STUDIO
Недвижимость. Дизайн. Ремонт

+7 (916) 278-28-29 +7 (985) 999-64-79
Новая Арбат, 27 www.istudio.house



**HYATT KARAT
APARTMENTS
SOCHI**

Самая
привлекательная
цена

Sochi, Ordzhonikidze, 17

От Собственника

- 91 м² и 297 м². Этаж 23
- Роскошные видовые террасы на морские пейзажи
- Авторский дизайн
- К услугам резидентов — сервисы под управлением Hyatt Regency Sochi
- Рестораны, Спа, бассейн, собственный пляж в 80 м

8 (988) 235-37-55

8 (862) 240-10-10



Настоящий хоумстейджер должен не только владеть профессией риелтора, разбираться в маркетинге и дизайне, но и быть хорошим психологом

Подчас тяжело продать или сдать в аренду даже отремонтированную квартиру, оформленную профессиональным дизайнером. Люди приходят, смотрят и уходят: не мое. Многим сложно представить своей квартиру, интерьер которой отражает вкусы и пристрастия прежнего владельца. Нестандартный дизайн вызывает восхищение, но не желание заполучить это жилье в собственность.

Для настроения потенциального покупателя или арендатора важна любая мелочь: без занавесок нет ощущения уюта, тусклые лампочки создают гнетущую атмосферу, слишком яркие обои вселяют неосознанное чувство тревоги. На финальное решение способны повлиять даже запахи и звуки.

Специалисты по хоумстейджингу учитывают все эти факторы. Один из важнейших приемов — деперсонализация жилья: квартиру, в которой ничего не напоминает о предыдущем владельце, покупателю гораздо легче представить своей. Для этого убирают вычурные элементы декора и личные вещи: фотографии, награды, детские игрушки, стараются подогнать интерьер под нейтральный общий стандарт.

Еще один секрет — квартира не должна быть абсолютно пустой. Но слишком много мебели — тоже плохо: оптимально оставить по два-три предмета обстановки в каждом помещении. Правила хоумстейджинга предписывают использовать элементы декора, но лишь универсальные и в минимальном количестве: ваза с цветами, неброская картина, красивые занавески заметно оживят пространство. Кроме того, в квартире обязательны зеркала — непременно новые, без пыльного налета, сколов и трещин.

Все окна и осветительные приборы должны быть идеально чистыми, каждый уголок

Еще один секрет — квартира не должна быть абсолютно пустой. Но слишком много мебели — тоже плохо: оптимально оставить по два-три предмета обстановки в каждом помещении



ПАВЛИНО

Новоград

от 1 990 000 руб.

КВАРТИРЫ в г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ

- широкий выбор квартир различных планировок: студии, евро-двушки, евро-трешки
- 5 собственных детских садов на 900 мест, школы, поликлиника
- рядом Ольгинский и Павлинский лесопарки
- линия будущего легкого метро в пешей доступности от проекта
- открытие станции метро «Некрасовка» (2017г.) в 3 км
- развитая инфраструктура г. Железнодорожный

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте: <http://www.novogradpavlino.ru/docs>



15 ЛЕТ НАДЕЖНОСТИ

+7 (495) 937 76 55
www.novogradpavlino.ru



Правила хоумстейджинга предписывают использовать элементы декора, но в минимальном количестве: ваза с цветами, неброская картина. Кроме того, в квартире обязательны зеркала — непременно новые, без пыльного налета, сколов и трещин

квартиры — хорошо освещен, если одной люстры для этого не хватает, необходимо поставить торшер или повесить бра. Профессиональные хоумстейджеры работают и с запахами: перед каждым показом квартира тщательно проветривается, посторонние запахи устраняются ароматизаторами и освежителями воздуха, а для создания особо уютной и притягательной атмосферы некоторые «постановщики» к приходу посетителей заваривают натуральный кофе и приносят свежую выпечку.

Подобных правил, тонкостей и секретов западный хоумстейджинг знает немало. У нас это понятие только-только начинает входить в обиход, о нем и слышали-то далеко не все. Похоже,

до сих пор многие риелторы, продавцы жилья и арендодатели не верят, что «золотые годы» на рынке недвижимости миновали.

Когда цены стремительно росли, продавалась или сдавалась в аренду практически любая жилплощадь — вплоть до полуразрушенных квартир пьющих хозяев и совершенно «убитых» комнат в коммуналках. Теперь покупатели и арендаторы гораздо разборчивее, значительную часть спроса оттянули на себя многочисленные новостройки, но многие риелторы и хозяева недвижимости по-прежнему пытаются сбывать ее с рук побыстрее, подороже и без лишних усилий.

«Имею несколько ощущений от столичного рынка съемного жилья. Первое: сдающие издеваются. Второе: риелторы издеваются. Третье: москвичи — рачительные люди, не готовы расстаться с бархатным креслом, в котором любила сидеть перед телевизором их бабушка. Зато о таких глупостях, как посудомойка или нормальная плита, речи не идет», — пишет в своем блоге москвич, пытающийся снять жилье.

Вот еще один крик души: «После трех недель поисков новой квартиры все, что я могу сказать, — катастрофа. Феерическое сочетание интерьера, экстерьера и цен. Маятник с непредсказуемой амплитудой. Неделанные «стильные» квартиры с торчащими проводами, «дизайнерские» ремонты, от которых волосы встают дыбом, «только что сданные» пустые халупы с уже отклеивающимися обоями. Мрак и безысходность».

Неудивительно, что хозяева жилья даже не пытаются привести его в божеский вид — ведь необходимость предпродажной подготовки не всегда осознают даже риелторы. Крупные агентства недвижимости не берутся за хоумстейджинг в принципе, не видя в нем особого смысла. «При желании, конечно, можно обратиться в специализированное агентство, но если продажей вашей квартиры занимается опытный риелтор, он, опираясь на свой профессиональный опыт, даст правильные советы по предпродажной подготовке», — считает исполнительный директор «МИЭЛЬ — Сеть офисов недвижимости» Алексей Шленов.

«Занимается хоумстейджингом всегда продавец — если, конечно, мы говорим не об элитном жилье, — уверен генеральный директор компании «Реалист» Евгений Редькин. — В массовом сегменте задача риелтора — сориентировать собственника, выдать ему набор рекомендаций, которые повысят



ПЯТНИЦКИЕ
КВАРТАЛЫ

10 минут  Пятницкое шоссе
от 2,3 млн руб.



КВАРТИРА НА 5+

5% + 0%

СКИДКА

ПЕРВЫЙ ВЗНОС

*Застройщик ЗАО «Саб-Урбан». Проектная декларация, условия акции и подробная информация о стоимости недвижимости, порядке, сроках, размерах платежей по рассрочке – на сайте www.5-kv.ru

Подробности на www.5-kv.ru

Истринская
ДОЛИНА

ЖИЗНЬ В ЗАПОВЕДНОМ КРАЕ



- Участок 8 соток в КП «Лисички»
- Цена 665 000 рублей
- С подведенными коммуникациями – электричеством и водопроводом
- Дом VILLEWOOD быстровозводимый
- Скандинавская технология каркасного домостроения
- Сроки строительства 3-5 недель




ЛИСИЧКИ

ДОМ + УЧАСТОК
с коммуникациями
от 1,3 млн ₺

Совместная акция с компанией VILLEWOOD

Все поселки на www.istra-dolina.ru

привлекательность квартиры. Все этапы предпродажной подготовки владелец вполне способен одолеть сам или наняв недорогих подрядчиков».

Как правило, помощь риелторов из крупных агентств сводится к пожеланию сделать уборку в квартире и выбросить ненужный хлам. Компании помельче используют звучное слово «хоумстейджинг», рекламируя свои услуги, но на деле обычно предлагают консультации,

Из квартиры убирают вычурные элементы декора и личные вещи: фотографии, игрушки, стараются подогнать интерьер под общий стандарт

причем недешевые. К примеру, одно из столичных агентств оценивает свои советы пропорционально площади квартиры: 200 руб. за 1 м². Нехитрая арифметика: если вы хотите сдать или продать 35-метровую «однушку», за рекомендации по улучшению ее внешнего вида придется заплатить 7 тыс. руб., и это не считая затрат на сам хоумстейджинг, комиссии риелтору и прочих расходов.

Другое риелторское агентство готово приводить квартиры клиентов в порядок, но только при заключении эксклюзивного договора на последующую продажу. Стоимость хоумстейджинга компенсируется за счет увеличения продажной цены недвижимости. Спорная идея в нынешней рыночной ситуации: квартиры сейчас продаются с большим дисконтом, а предпродажная подготовка влияет в первую очередь не на стоимость квартиры, а на ее ликвидность.

Фактически за хоумстейджинг берутся «мелкие сошки» — частные маклеры. Причем иногда они вкладывают в обустройство свои деньги и отмывают «авгиевы конюшни» с тряпкой в руках — лишь бы заключить воледеленную сделку. На риелторских форумах попадаются рассказы о том, как частные брокеры сами убирают квартиры и даже подъезды, проводят «дехламизацию», чистят сантехнику и покупают на «Авито» предметы интерьера, чтобы по дешевке придать жилью более презентабельный вид.

«Следы поджога и копоть на потолке подъезда — баловались трудные подростки? Потолки в советских домах еще хранят

следы побелки, достаточно взять мягкую кисть и смахнуть верхний слой с налетом гари — и все снова белое. Новые коврики перед дверью в квартиру и в прихожую — 40 руб. каждый (Fix Price). Соседи по площадке выходят дымить каждые полчаса, бросая окурки в консервную банку? Взять у них мобильный телефон, попросить воздержаться от курения за час перед просмотрами, за каждое воздержание — пачка любимых сигарет в подарок. Согласитесь, недорого по сравнению с комиссией за продажу», — делится опытом один из специалистов.

Но таких энтузиастов пока единицы. И если на Западе эффективность хоумстейджинга ни у кого не вызывает сомнений, у нас предпродажная и предарендная подготовка жилья до сих пор считается излишеством и непозволительной роскошью. Остается надеяться, что подобные настроения изменит прогрессирующий кризис. В условиях, когда объем выставленных на продажу квартир бьет все рекорды, а восстановления стабильного платежеспособного спроса в обозримом будущем не предвидится, продавцам предстоит всерьез бороться за покупателей, предлагая им действительно привлекательное жилье. (ФН)

«Недоделанные «стильные» квартиры с торчащими проводами, «дизайнерские» ремонты, от которых волосы встают дыбом, пустые халупы с уже отклеивающимися обоями. Мрак и безысходность»





ИПОТЕКА
с Господдержкой*

Реклама

«Город на реке Тушино–2018» – выдающийся градостроительный проект Москвы по комплексному освоению территории Тушинского аэрополя. Расположен в уникальной природной зоне, на берегу Москвы-реки, в 10 км от центра столицы. Концепция города в городе площадью 160 га сочетает в себе: жилые дома, социальные объекты, спортивно-оздоровительные учреждения и парковые зоны. Все это создает новое городское пространство для комфортной и насыщенной жизни.

*Ипотека от ПАО «Ханты-Мансийский Банк Открытие». Генеральная лицензия Банка России № 1971 от 05.11.2014. Государственная поддержка предоставляется в форме субсидий в соответствии с постановлением правительства РФ от 13.03.2015 № 220.



**ГОРОД НА РЕКЕ
ТУШИНО—2018**

Мой город в Москве!

Квартиры от **6,8** млн руб. 100 м от метро «Тушинская»

+7 (495)–123–2018

Проектная декларация – на сайте
tushino2018.ru

Строительство ведет ООО «Стадион «Спартак»