

RE/MAX[®]

RE/MAX
CENIT

GUÍA HOME STAGING

Una guía habitación
por habitación para
ayudarle a preparar
su casa para la venta.



Qué es el Home Staging?

Significa preparar una casa para la venta para atraer al mayor número de compradores, aumentando las posibilidades de vender rápidamente y a un precio más alto. Como vendedor, puede organizar su propia casa, tener un agente inmobiliario que le ayude o contratar a un home stager profesional.

Un nuevo giro en home staging es el home staging "virtual", lo que significa que las fotos de una casa se mejoran digitalmente para demostrar las posibilidades del espacio.

BENEFICIOS

Venta más rápida, precio más alto.

Cuando los compradores potenciales pueden imaginarse a sí mismos viviendo en la casa, estarán más motivados para hacer una oferta competitiva. Despersonalizar la casa de las fotos familiares y otros artículos de este tipo ayuda a los compradores a ver el espacio como "suyo".

Las fotografías de una casa con home staging son más propensas a atraer interés. Dado que la mayoría de los compradores de vivienda en estos días comienzan su búsqueda de casa online, es importante causar una buena impresión a través de fotos.

Cuando los compradores potenciales ven un anuncio, están pensando más allá de lo que sus ojos les están mostrando. Se están visualizando viviendo en el espacio. ¿Es el hogar un lugar ideal para los niños, o para disfrutar de la jubilación? Un home stager tendrá un enfoque objetivo para despersonalizar y decorar, permitiendo a los posibles compradores ver el espacio como suyo.

DEJE QUE UN AGENTE RE/MAX LE GUÍE

El consejo presentado aquí incluye consejos de Agentes RE/MAX y otras fuentes profesionales para ayudar a vendedores como usted a través del proceso de home staging. Es un desafío criticar objetivamente tu propia casa. Su agente RE/MAX aportará una nueva perspectiva, una comprensión del mercado local y el conocimiento de lo que los compradores que están buscando, para asegurar que su hogar se muestre maravillosamente en persona y en fotos.

Tenga en cuenta que el home staging no es una remodelación. el home staging implica la limpieza, la reorganización y un poco de decoración para resaltar las mejores características de un hogar, como una chimenea, hermosos pisos de madera, hermosas vistas o una acogedora suite principal. Su agente RE/MAX también puede derivarle a almacenes provisionales si es necesario.

COMIENCE CON DESPERSONALIZAR

"Despersonalizar" es el primer paso para poner en escena su hogar. Empaqueta todos los artículos no esenciales sin los que puedes vivir hasta que te mudes a tu nuevo hogar. Esto ayudará con el proceso de home staging y pondrá en marcha el proceso de mudanza. Dona o descarta artículos que no quieras, necesites o uses.



HOME STAGING BÁSICO

1. ¡Limpie! Considere la posibilidad de contratar un servicio de limpieza profesional.
2. ¡Despersonalice! Haz que parezca organizado, aunque realmente no lo sea.
3. Retire las fotografías personales de paredes y mesas.
4. Retire los muebles de gran tamaño y las alfombras.
5. ¡Mantén los armarios ordenados! Los posibles compradores querrán evaluar la capacidad de almacenamiento de la casa, y el desorden crea la ilusión de menos espacio.
6. Deje entrar la luz del sol abriendo persianas y cortinas.
7. Sustituya las bombillas quemadas, tenues o parpadeantes.
8. Considere la posibilidad de reemplazar las luminarias anticuadas.
9. Una nueva capa de pintura ayudará a renovar el aspecto y la sensación de cualquier habitación. Elija de 2 a 3 diferentes neutrales para usar en toda la casa.
10. ¡No olvides el exterior!

ERRORES A EVITAR

- No gastes mucho dinero. Sea ingenioso.
- No pintes todo de blanco. Opte por neutros.
- No cubra detalles arquitectónicos como ventanas o chimenea.
- No trates de ocultar olores con edulcorantes y velas.
- No hagas la casa demasiado estéril quitándolo todo. Su objetivo es "invitar a vivir".

¡EMPAQUETA! ¡ALMACENAMIENTO!

Las bandejas de almacenamiento de plástico son ideales para artículos que pueden necesitar ser almacenados durante un período de tiempo desconocido.

Considere alquilar un almacén. Muchas empresas proporcionan estos almacenes en zonas de naves.

Comience con:

- fotos enmarcadas personales, álbumes de fotos, trofeos y premios,
- utensilios de panadería adicionales y artículos de cocina,
- aparatos de cocina poco utilizados, libros de cocina y pequeños electrodomésticos,
- coleccionables, figuras, vajilla de ocasión especial,
- artículos de decoración adicionales o fuera de temporada,
- ropa, abrigos, botas y zapatos fuera de temporada,
- libros, CDs, DVDs y juegos.

Habitación por habitación

Cocina



La cocina es el corazón de la casa, y debe ser una de sus características más vendidas. Asegúrese de que es limpio, bien iluminado, y debe sentirse cálido y acogedor.

- Retire los imanes, las fotos y el arte infantil que cuelga en el refrigerador.
- Retire los elementos decorativos de la parte superior de los gabinetes que pueden hacer que las fotos se vean desordenadas.
- Retire todo de las encimeras y, a continuación, agregue los elementos de nuevo estratégicamente.
- Acentúe un espacio neutro con algo colorido, como un tazón de limones o una buena botella de vinagre.
- Ilumina las esquinas oscuras con un objeto blanco o brillante como un jarrón o un pequeño aparato de alta calidad.
- Actualice la luminaria.
- Agregue luces LED autoadhesivas debajo de los gabinetes.
- Limpie el horno/estufa, microondas, refrigerador y cubo de basura para eliminar los olores en su origen.



Habitación por habitación

sala de estar

Esta habitación debe percibirse espaciosa, relajante y cómoda. Las características a destacar, si su hogar los tiene, son la chimenea y la pantalla de plasma. Si su televisor es de la década de 1990, deshazte de él o compra uno nuevo.

- Retire el exceso de muebles para crear la ilusión de más espacio para entretener a familiares y amigos. Empaqueta los juguetes que abarrotan el suelo.
- Los juegos de mesa, los videojuegos, los DVD, los mandos a distancia y otros artículos deben organizarse en los estantes o en los armarios.
- Evalúe la iluminación de la habitación. Si es necesario, agregue una o dos lámparas y sustituya las bombillas tenues por otras más brillantes.
- Retire cualquier cosa demasiado casual o demasiado personal, incluyendo fotos familiares, trofeos deportivos y, sí, la taxidermia debe quitarse!



MASCOTAS

Las mascotas pueden ser parte de su familia, pero los compradores pueden no ser tan receptivos. Si no puede retirar a la mascota de la casa, minimice la evidencia por dentro y por fuera:

1. Alfombras y tapicería profundamente limpias.
2. Guardar toda la parafernalia de mascotas (platos, juguetes, correas, cajas de arena).
3. Lleve a su mascota con usted durante las visitas.
4. Si es imposible ocultar todo el equipo de mascotas, estos artículos deben estar restringidos a una habitación de poco tráfico.



Habitación por habitación

Salón



¿Es esta la primera habitación que verá un posible comprador? ¡Asegúrese de que los sorprenda! Resalte la chimenea, los suelos de madera noble o la hermosa vista. Idealmente, la televisión no es el punto focal de esta habitación.

- Retire el exceso de muebles y organice las piezas restantes para mejorar el flujo de tráfico.
- Sofás en grupo para una conversación fácil.
- Elimine los sistemas obsoletos de las ventanas.
- Retire los sofás desgastados o en mal estado o actualícelos con fundas en tonos neutros.
- Un poco de decoración puede marcar la diferencia en esta habitación. Invierta en algunos accesorios de moda y tire cojines.
- Las obras de arte deben ser de alta calidad y colgadas a la altura de los ojos. Las fotografías en blanco y negro son neutrales y pueden dar a un espacio un aspecto sofisticado.

Habitación por habitación

Comedor

- Retire el exceso de muebles, como una vitrina llena de objetos de colección. Pueden distraer a los compradores potenciales.
- Retire la ampliación de la mesa para que la habitación parezca más grande.
- No tenga más de 4 sillas alrededor de su mesa de comedor a menos que su comedor sea excepcionalmente grande.
- Considere la posibilidad de quitar la alfombra de debajo de la mesa.
- Actualice la luminaria. Hay muchas opciones de moda y baratas disponibles.
- Agregue una pieza central decorativa, como flores frescas, a la mesa.
- Hable con su agente acerca de si poner la mesa mejorará esta habitación.



Habitación por habitación

Dormitorio

Concéntrese en la suite principal. Debe sentirse como un santuario de descanso de la vida cotidiana.

- Reorganice las camas para que estén orientadas a la puerta.
- Retire el exceso de muebles y artículos, como tocadores pesados, equipos de ejercicio, camas para mascotas y equipos médicos.
- Elimine fotos y otros objetos personales.
- Haga las camas con ropa de cama limpia y coordinada en un color sólido o patrón simple.
- Retire la mitad de los artículos de cada armario y asegúrese de que lo que queda se ve limpio y organizado.
- En el dormitorio principal, piense en pares: dos mesitas de noche, dos lámparas, dos obras de arte que cuelgan sobre la cama.



Habitación por habitación

Baño



- ¡Profundamente limpio!
- Blanquee alrededor de la bañera y el inodoro.
- Sustituya los asientos de inodoro antiguos.
- Esconde todos los artículos de higiene personal y el cubo de basura.
- Muestre toallas limpias en color neutro.
- Ponga el ventilador para reducir la humedad.
- Refresque el espacio con un pequeño jarrón de flores.
- Retire del inodoro cubiertas de la tapa.
- ¡Solo coloca una alfombra!
- Vuelve a colocar la cortina de la ducha.
- Despeje las encimeras.



Habitación por habitación

Otros espacios



OFICINA EN CASA

Empaquete montones de papel, especialmente cualquier información confidencial, como contraseñas, documentos de trabajo confidenciales y artículos similares. Mantenga los cables fuera del camino. Y al igual que en todas las habitaciones, elimine el desorden y el exceso de muebles.

ENTRADA FRONTAL

Asegúrate de que esté completamente libre de desorden, con espacio para zapatos y abrigos, dependiendo de la temporada. Si hay una mesa, agregue un arreglo floral u otro artículo decorativo único y hermoso.

GARAJE, LAVADERO, SÓTANO

Estas son áreas de menor prioridad, pero asegúrese de que no hay ropa colgando o apilada; asegurarse de que la lavadora y la secadora estén limpias; organizar herramientas y asegurarse de que hay suficiente espacio en el garaje para aparcar el coche.

AL AIRE LIBRE

Tómese el tiempo para mostrar su patio, patio cubierta, jardín y la casa en sí, para generar el máximo nivel de interés y producir un mayor retorno en la venta!

- Lavado eléctrico y/o pintar el exterior de la casa.
- Recorte los setos y mantenga el césped cortado en todo momento.
- Agregue mantillo fresco a los jardines.
- Agregue cestas colgantes o plantas en macetas junto a la puerta principal.
- Repare cualquier peligro, como el hormigón roto.
- Retire los juguetes y otros objetos del patio y la entrada.
- Asegúrese de que los muebles de exterior estén frescos, limpios y listos para usar.




NIÑOS

En las habitaciones de los niños, despersonalizar es primordial. Moverse puede ser difícil para cualquiera, pero especialmente para los niños. Facilite este proceso al incluirlos en el proceso. Póngalos a cargo de recoger y guardar sus juguetes y juegos todos los días, centrándose en áreas de alta prioridad como la sala de estar, el salón y la cocina.

En sus dormitorios, limpie tanto como sea posible. Despeje los juguetes del suelo, organizándolos en cestas y papeleras para una limpieza rápida. Las habitaciones de niños suelen ser coloridas y concurridas. Tonifica con el tono mediante la eliminación de fotos personales, carteles de música y la mayoría de los juguetes. Una nueva capa de pintura se encargará de cualquier desgaste en las paredes.





Casas vacías/ Home staging virtual

EL PROBLEMA DE LAS CASAS VACIAS

Vender una casa vacía puede ser más conveniente para el vendedor. Presenta una oportunidad ideal para pintar las paredes, mantener los suelos y completar cualquier proyecto que pueda ser difícil de completar mientras vives en el. Sin embargo, para los compradores, una casa vacía puede parecer vacía, no amada y abandonada.

El home staging de una casa vacía ilustra a los compradores que está bien mantenida y les ayuda a imaginar cómo se puede usar cada habitación. Asegúrese de que cada habitación contiene una pieza que coincida con su función: camas en las habitaciones, un escritorio en la oficina, una mesa y sillas en el comedor. Una opción genial son los muebles de cartón.

HOME STAGING VIRTUAL

Una casa se puede organizar de forma remota utilizando fotos y videos proporcionados por el propietario de la casa. Al vender una propiedad vacía, el software de home staging 3D utiliza medidas de sala para generar renderizaciones, con muebles a escala, color de pintura y decoración que está totalmente de moda - no se requieren visitas a la casa o alquiler de muebles.

Contacte con su agente RE/MAX para obtener más información sobre los servicios de home staging real o virtual.

LISTA DE INICIO:

Ya sea en persona, onlíne o a través de un video tour en vivo, aquí te mostramos algunas cosas que mejorarán la visualización de su hogar:

1. Sombrilla de patio abierta
2. Vaciar/ocultar todos los cubos de basura
3. Abrir las persianas y cortinas - encender las luces
4. Guardar medicamentos
5. Guardar joyas, documentos personales y financieros
6. Coloque un jarrón de flores frescas en la entrada principal o en el comedor
7. Pon la música clásica
8. Apagar los ordenadores
9. Guarda la parafernalia de mascotas y llévate a las mascotas cuando te vayas.

VISITAS SIN CONTACTO

¿Listo para mostrar a los compradores cuál podría ser su próxima casa? Su agente RE/MAX puede programar un Open houses virtual o una presentación para compañeros o compradores, promocionar el evento online y mostrarlo a través de vídeos en vivo o pregrabados. Aplicaciones como FaceTime permiten a las personas ver el hogar y hacer preguntas en tiempo real. Es lo mejor de estar allí en persona. En los casos en que se requiera una presentación en persona, su agente puede minimizar el contacto

- sólo haciendo visitas programadas, sin open houses
- limitar las visitas a 1 o 2 personas convivientes a la vez;
- proporcionar desinfectante de manos, máscarillas, guantes y fundas de zapatos antes de entrar;
- encendiendo todas las luces;
- dejando puertas, armarios y áreas de almacenaje abiertas;
- acompañando a los visitantes en su recorrido por el hogar;
- limpiando las superficies tocadas con frecuencia, como pomos de las puertas, después de cada presentación.





[remax.es](https://www.remax.es)

