



HS by Agnes:

Nézd meg, mennyit hoz egy igazi klasszikus home staging felkészítés

Erdőháti Ágnes

MSP Home Staging és Ingatlanbefektetés Summit

2023 november 11-12

Mit nyújt a Home Staging?

Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Mit nyújt a Home Staging?

Segítséget az ingatlanod **gyorsabb**
és/vagy magasabb áron történő
értékesítéséhez azáltal, hogy a
lehető **legjobb arcát mutatjuk meg.**



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Hogyan érjük ezt el?

„Személytelenítés”.

Kiemeljük az ingatlan előnyeit.

Megfelelő bútorozással megmutatjuk a tereket.

Megfelelő dekorációval otthonossá és hívogatóvá tesszük az helyiségeket.



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes

Mi szükséges még a sikerhez?

A célcsoport pontos kijelölése.

A piac, versenytársak pontos ismerete.

Minden hiba kijavítása, szükséges felújítások elvégzése.

Megfelelő marketinganyag elkészítése.



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Mi szükséges a sikerhez az ügyfél/eladó részéről?

Döntés – Meg kell születnie a döntés, hogy az ingatlan **valóban eladó**. Innentől kezdve az már nem a mi otthonunk, hanem a leendő vevőé.

Idő/energia/pénz – Ebből a háromból csak egyet úszhatsz meg.

Kiköltözés ?!

Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes





ESETTANULMÁNY:

Amikor egy
10 napos
alap felkészítés
plusz 2-3 milliót ér

Budapest 13. ker, Katona József utca, 55 nm, erkélyes 1,5 szobás közepes/jó állapotú lakás értékesítése

- 2022 tavaszán árulni kezdtem korábban rövid távon, ebben az időben pedig hosszú távon kiadott lakásunkat.
- A vevők az airbnb-s fotókra hívtak fel, de a bérlőkkel és azok cuccaival terhelt, zsúfolt, rumlis lakást láttak megtekintéskor.

Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Ezzel a fotóval hirdettem:



Ezt látták megtekintéskor:



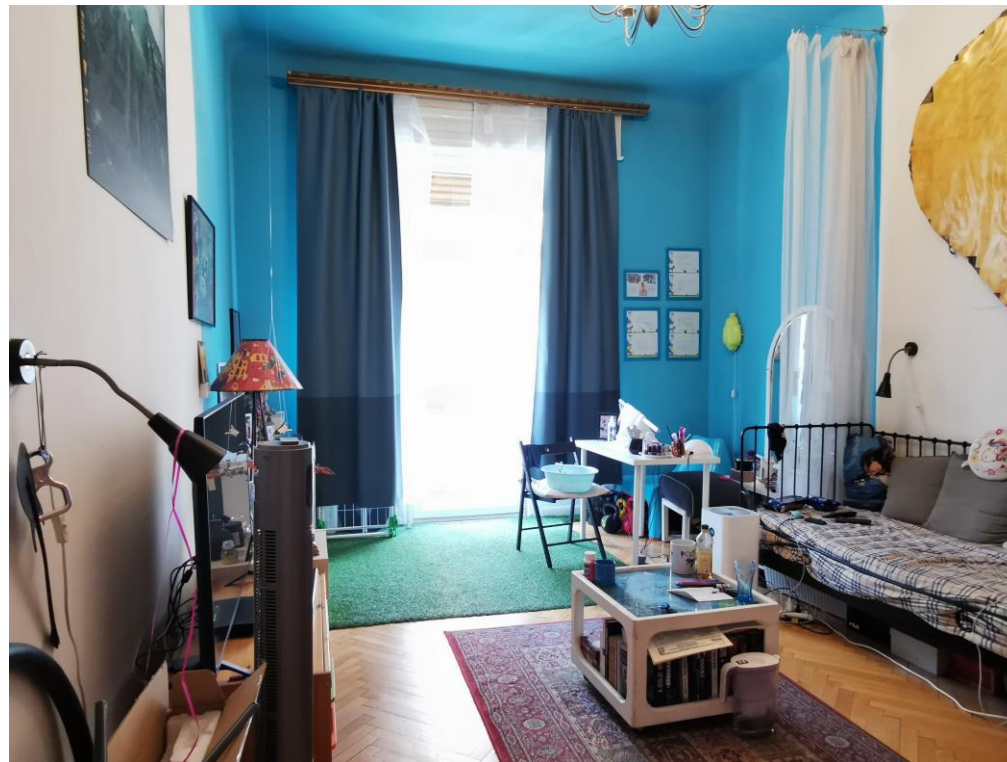
Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Ezzel a fotóval hirdettem:



Ezt látták megtekintéskor:



Erdőhádi Ágnes
@hsbyagnes



Ezzel a fotóval hirdettem:



Ezt látták meglepetéskor:



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Ezzel a fotóval hirdettem:



Ezt látták megtekintéskor:



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Ezzel a fotóval hirdettem:



Ezt látták megtekintéskor:



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes





Lássuk mi történt az értékesítés során!

ÉRTÉKESÍTÉS

- **ÁPRILIS 6:** Lakás meghirdetve 54,9 millióért (nem mertem 1 millió forintos négyzetméter ás fölé menni az árral, mert nagyon sürgősen el kellett adnom).
- **ÁPRILIS 6 ESTE:** Még aznap árat emeltem 59,5 millióra, mert nagyon sokan hívtak.
- **ÁPRILIS 7:** Az első megtekintő (még az alacsonyabb árra hívott), azt telibe megadta volna – 55 milliót készpénzben. ITT ÉREZTEM, HOGY A LAKÁS TUD 55 MILLIÓ FÖLÉ MENNI, HA ELSŐ NAP KÉSZPÉNZBEN ADNÁNAK ÉRTE 55 MILLIÓT, így tovább árultam az 59,5 milliós.
- **ÁPRILIS 7-30:** Hetente többször nézik, de nem jön újabb ajánlat.
- **MÁJUS 1:** Bérlők nem bírják a bizonytalanságot, hogy vajon az új tulajdonos befektető lesz e és tovább bérelhetik e a lakást, így maguktól kiköltöznek. Ez volt a legjobb, ami történhetett.



JÖHET A FELKÉSZÍTÉS!



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes

FELKÉSZÍTÉS: MÁJUS 1-10

Festés egész lakás fehérre, szürke fal fehérre (a kék falat, bár nem szoktuk, most meghagytuk): magunk csináltuk

Pár bútor cseréje: saját, más lakásban használt jobb bútorainkból hoztunk egy-egy darabot

Takarítás: 45.000 Ft

Dekoráció, lámpák, szőnyegek: 155.000 Ft (mínusz 60.000 Ft – ennyit eladtunk a régiekből)

Fotózás: 40.000 Ft

Összesen elköltve: 180.000 Ft



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes





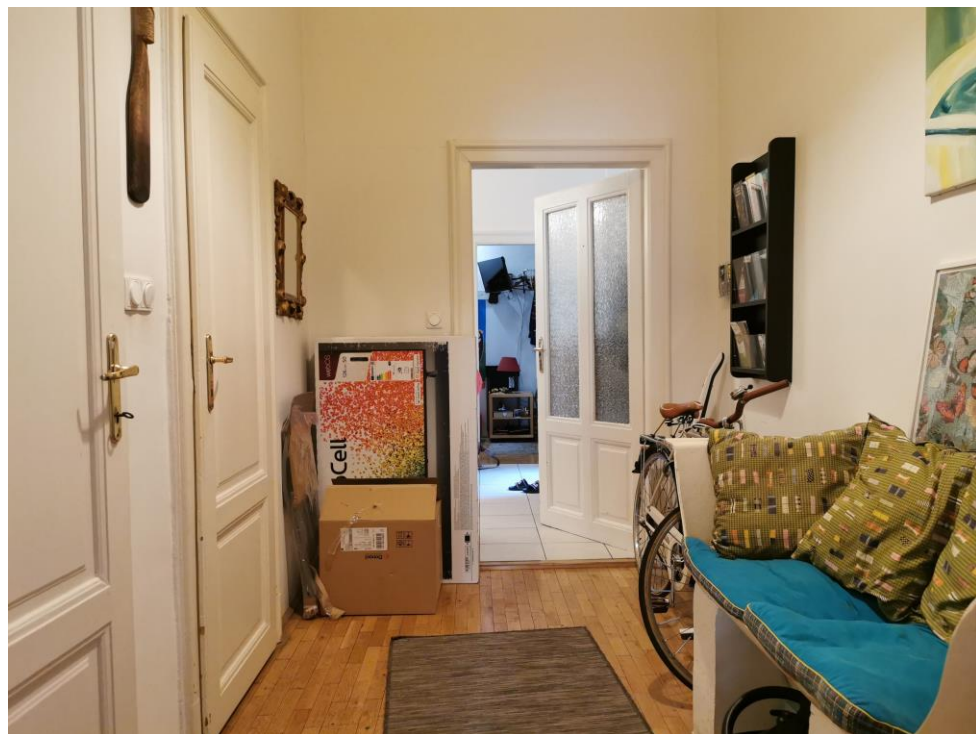
Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes





Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes





Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes





Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes





Erdőhádi Ágnes
@hsbyagnes



MÁSODIK KÖRÖS ÉRTÉKESÍTÉS

Május 11: Egy hétre odaadtam a lakást ingatlanosoknak 59,5 milliós áron, mielőtt magam meghirdettem.

A lakást több ingatlanos is folyamatosan mutatta egész héten.

Május 18: kezet fogunk 58,5 millió Ft készpénzre (ingatlanos jutalék: 1 millió Ft)

Felkészítés által elért plusz vételár többlet:

58.500.000 Ft	- eladási ár
- 55.000.000 Ft	- első ajánlat
- 1.000.000 Ft	- ingatlanközvetítői jutalék
- 180.000 Ft	- felkészítés költsége

2.320.000 Ft



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes

HOGYAN ÉRHETTÜNK VOLNA EL MÉG MAGASABB ÁRAT?

Ennél a lakásnál nálam a nagyon nagyon gyors eladás volt a cél. Ha több időm van, akkor valószínűleg akár teliaras vagy a feletti árat is el lehetett volna érni, mert maga a lakás nagyon jó adottságú volt.

Sok dologhoz érzelmileg kötődtem a lakásban, így azoktól nem váltam meg (régi hengerelt festés az átjáróban, nagy napocska „műalkotás”, a népmesés festés a hálóban, stb. Ezek megint csak olyan dolgok, amik szűkítik a potenciális vevőkört, hiszen nem „semlegesek”. Valakinek vagy tetszik vagy nem.

A világoskék festést is el kellett volna hagyni papírforma szerint, de mivel a lakás amúgy sem volt teljesen felújítottnak mondható, ezt is elengedtem. Inkább meghagytam figyelemfelkeltésnek.

A bútorozás is szedett – vedett. Nagy könyv szerint illett volna a lakásba egy tisztességes kanapé a kovácsoltvas heverő helyett, de ezzel sem akartam bajlódni.

Bőven megtérült volna egy konyha beépítése is, de erre se időm, se pénzem nem volt. Így meg kellett elégedjek az így elért 2 milliós „haszonnal”.



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



ÍZELÍTŐ TOVÁBBI MUNKÁIMBÓL

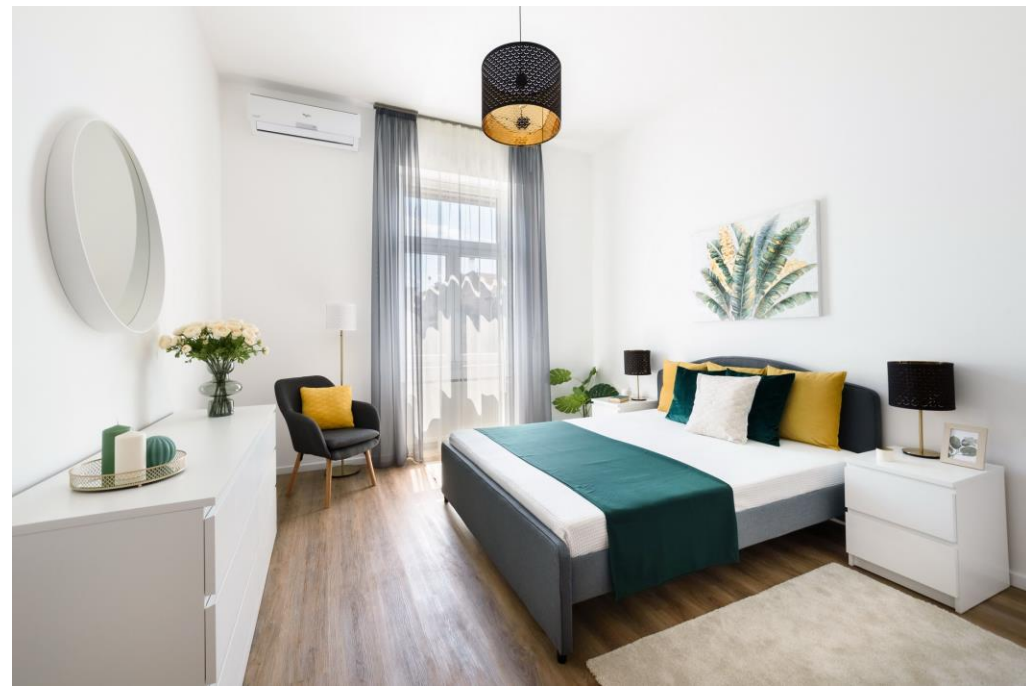
Ingyen fejlesztés: hostelből polgári otthon



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Klasszikus home staging eladásra: festés, berendezés, marketing anyagok



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Felújítással egybekötött home staging



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Klasszikus home staging – hosszú távú kiadásra felkészítés



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Klasszikus home staging eladásra



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Felújítással egybekötött home staging hosszú távú kiadásra



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Klasszikus home staging minimál büdzséből: panel hosszú távú kiadásra



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Ingtalan fejlesztéssel egybekötött home staging eladásra



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Kert felkészítés eladásra



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Klasszikus home staging minimál büdzséből: balatoni apartman rövid távú kiadásra



Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes



Ingtalan fejlesztéssel egybekötött home staging közép távú kiadásra



Bővebben rólam és további munkáimról a www.hsbyagnes.com oldalon olvashatsz!

Erdőháti Ágnes
@hsbyagnes





Elérhetőség

Erdőháti Ágnes

+36-70-310-2003

hsbyagnes@gmail.com

[fb/insta/youtube](#): Hs by Agnes

fb csoport: [Épül az álom otthonod Wekerlén / Épül az álom otthonod az Újlipótvárosban](#)

Youtube: [Készül az álom otthonod!](#)



HS BY AGNES
MERJ KITŰNŐ LENNI!