

RE/MAX[®]

GUÍA HOME STAGING

Una guía, habitación
por habitación para
ayudarte a preparar
tu 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, puedes organizar tu propia casa, tener un Agente Inmobiliario que te 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 DEL HOME STAGING

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”.

Una buena impresión.

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.

¡Imagínárselo!

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.

DEJA QUE UN AGENTE RE/MAX TE 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.

COMIENZA CON DESPERSONALIZAR

“Despersonalizar” es el primer paso para poner en escena tu 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. ¡Limpia! Considera la posibilidad de contratar un servicio de la limpieza profesional.
2. ¡Despersonaliza! Haz que parezca organizado, aunque realmente no lo sea.
3. Retira las fotografías personales de paredes y mesas.
4. Retira los muebles grandes 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. Deja entrar la luz del sol abriendo las persianas y las cortinas.
7. Sustituye las bombillas quemadas, tenues o parpadeantes.
8. Considera 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. Se ingenioso.
- No pintes todo de blanco. Opta por neutros.
- No cubras detalles arquitectónicos como ventanas o chimenea.
- No trates de ocultar olores con ambientadores o velas.
- No hagas la casa demasiado aséptica quitando todo. Tu objetivo es "invitar a vivir".

¡EMPAQUETA! ¡ALMACENA!

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

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

Empieza 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.
- Artículos 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 debería ser una de las características principales de la venta. Asegúrate de que está limpia, bien iluminada, debe resultar cálida y acogedora.

- Retira los imanes, las fotos y los dibujos infantiles que hay en la nevera.
- Retira la decoración de la parte superior de los armarios. Pueden hacer las fotos recargadas.
- Retira todo de las encimeras, y luego añade artículos de manera estratégica.
- Acentúa un espacio neutro con algo colorido, como un cuenco de limones o una bonita botella de vinagre.
- Ilumina los rincones oscuros con un objeto blanco o brillante como un jarrón o un electrodoméstico de alta calidad.
- Actualiza la iluminación.
- Añade luces LED autoadhesivas bajo los armarios.
- Limpia el horno/estufa, el microondas, la nevera y el cubo de la basura para eliminar sus olores.

Habitación por habitación

Sala de estar

Esta habitación debe ser espaciosa, relajante y confortable. Las características a destacar si tu hogar los tiene, son la chimenea y la televisión de plasma. Si es de los años 90, deshazte de él o compra uno nuevo.

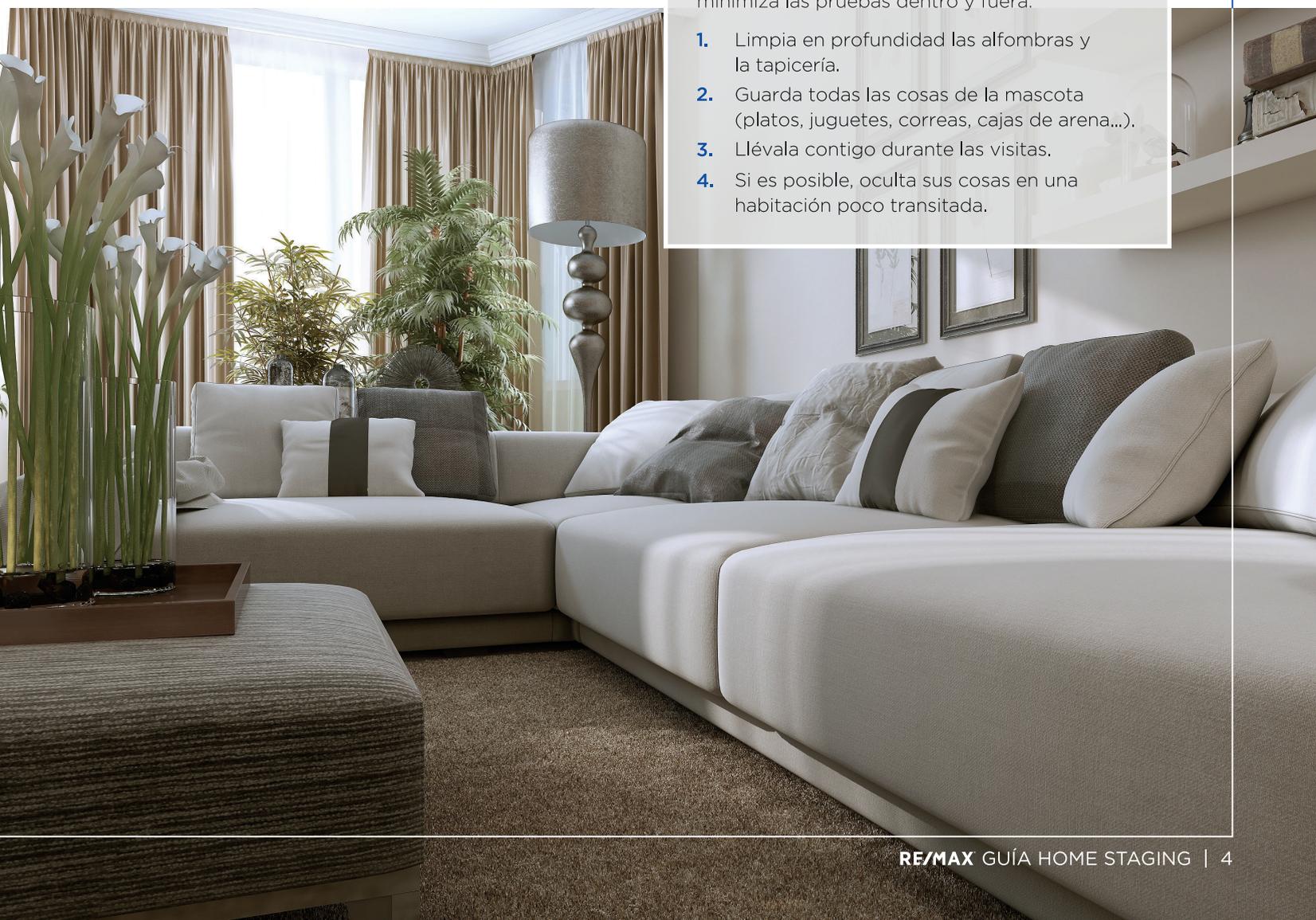
- Retira los muebles sobrantes para dar la sensación de que hay más espacio y recibir a la familia y amigos.
- Recoge todos los juguetes que estén estorbando en el suelo.
- Los juegos de mesa, videojuegos, DVD, mandos a distancia y otros objetos deben organizarse en estanterías o armarios.
- Evalúa la iluminación de la habitación. Si es necesario, añade una o dos lámparas y sustituye las bombillas tenues por otras más brillantes.
- Retira todo lo que sea demasiado informal o personal, como fotos familiares, trofeos, sillas infantiles...



MASCOTAS

Las mascotas pueden ser parte de tu familia, pero hay compradores que no son tan receptivos. Si no puedes sacarla de casa, minimiza las pruebas dentro y fuera:

1. Limpia en profundidad las alfombras y la tapicería.
2. Guarda todas las cosas de la mascota (platos, juguetes, correas, cajas de arena...).
3. Llévala contigo durante las visitas.
4. Si es posible, oculta sus cosas en una habitación poco transitada.



Habitación por habitación

Salón



¿Es la primera habitación que verá un posible comprador? ¡Asegúrate de que le sorprenda!. Resalta la chimenea, los suelos de madera o las vistas bonitas. Lo ideal es que la televisión no sea el centro de atención de esta habitación.

- Retira el exceso de muebles y organiza el resto para mejorar la circulación.
- Sofá grandes para una conversación fácil.
- Retira las cortinas que estén anticuadas.
- Retra los sofás desgastados o en mal estado, o mejóralos con fundas de tonos neutros.
- Un poco de decoración puede marcar la diferencia de esta habitación. Invierte en accesorios de moda y tira cojines.
- Las obras de arte deben ser de alta calidad y estar colgadas a la altura de los ojos. Las fotos en blanco y negro son neutrales y pueden dar a un espacio un aspecto sofisticado.

Habitación por habitación

Comedor

- Retira el exceso de muebles, como vitrinas llenas de objetos de colección. Pueden distraer a los posibles compradores.
- Retira la ampliación de la mesa para que el espacio parezca más grande.
- No tengas más de 4 sillas alrededor de la mesa, a menos que el comedor sea excepcionalmente grande.
- Considera la posibilidad de quitar la alfombra de debajo de la mesa.
- Actualiza la iluminación. Hay muchas opciones modernas y económicas.
- Añade en la mesa un centro decorativo, como flores frescas.
- Habla con tu Agente sobre si poner la mesa mejorará esta estancia.



Habitación por habitación

Habitación

Céntrate en la suite principal. Deben sentirse como en un santuario de descanso en su vida cotidiana.

- Reorganiza las camas para que estén orientadas hacia la puerta.
- Retira el exceso de muebles y artículos, como tocadores, máquinas de ejercicio, camas para mascotas y equipos médicos.
- Retira las fotos y otros objetos personales.
- Haz las camas con sábanas limpias de color liso o con un patrón sencillo.
- Retira la mayoría de los objetos de los armarios y asegúrate de que lo que queda está limpio y organizado.
- En el dormitorio principal, piensa en pares: dos mesitas de noche, dos lámparas, dos obras de arte colgadas sobre la cama...



Habitación por habitación

Baño



- ¡Limpieza profunda!
- Blanquee alrededor de la bañera y el inodoro.
- Cambia los asientos antiguos de los inodoros.
- Escondos los artículos de higiene personal y la papelera
- Muestra toallas limpias de color neutro.
- Pon el ventilador para reducir la humedad.
- Refresca el espacio con un pequeño jarrón de flores.
- Coloca solo una alfombra.
- Cambia la cortina de la ducha
- Limpia y despeja la encimera.

Habitación por habitación

Otros espacios



OFICINA EN CASA

Guarda los montones de papel, especialmente información confidencial, contraseñas, documentos de trabajo y artículos similares. Mantén los cables fuera del camino. Como en todas las habitaciones, elimina el desorden y el exceso de muebles.

ENTRADA FRONTAL

Asegúrate de que esté completamente libre de desorden, con espacio para zapatos y abrigos, según la temporada. Si hay una mesa, añade un adorno floral o cualquier otro elemento decorativo.

GARAJE, CUARTO DE LA LAVADORA, SÓTANO

Son zonas de menor prioridad, pero asegúrate de que no hay ropa colgada o amontonada; de que la lavadora y la secadora estén limpias; organiza las herramientas y asegúrate de que haya suficiente espacio en el garaje para aparcar el coche.

EXTERIORES

El atractivo de tu casa causa una primera impresión crucial. Tómate el tiempo necesario para enseñar tu jardín, patio, terraza y la propia casa, para generar el máximo nivel de interés y obtener un mayor rendimiento en la venta.

- Lava y/o pinta el exterior de la casa.
- Recorta los setos y mantén el césped cortado en todo momento.
- Agrega abono fresco a los jardines.
- Añade junto a la puerta principal cestas colgantes o macetas con plantas.
- Repara cualquier peligro como el hormigón roto.
- Retira juguetes y otros objetos del patio y de la entrada de vehículos.
- Asegúrate de que los muebles de exterior estén limpios y listos para usarse.



NIÑOS

En las habitaciones de los niños, despejar el espacio es primordial. La mudanza puede ser dura para cualquiera, pero especialmente para los niños. Házles este proceso más fácil incluyéndolos en él haciendo que recojan y guarden sus juguetes todos los días, centrándose en las zonas más prioritarias como el salón, la sala de estar y la cocina.

En sus dormitorios, limpia todo lo que puedas. Despeja los juguetes del suelo, organizándolos en cajas y papeleras para una limpieza rápida. Las habitaciones de los niños suelen ser muy coloridas y recargadas. Reduce el nivel retirando fotos personales, pósters de música y la mayoría de los peluches. Una nueva capa de pintura eliminará el desgaste de las paredes.





Casas vacías/ Home Staging virtual

PROBLEMAS DE CASAS VACÍAS

Vender una casa vacía puede ser más conveniente para el vendedor. Es una oportunidad ideal para pintar las paredes, mantener los suelos y llevar a cabo cualquier proyecto que pueda ser difícil de realizar mientras se vive en la casa. Sin embargo, para los compradores, una casa vacía puede parecer vacía, sin cariño y abandonada.

El “Home staging” de una casa vacía muestra a los compradores que está bien mantenida y les ayuda a imaginarse cómo pueden utilizar cada habitación. Asegúrate de que cada zona tenga una pieza que coincida con su función: camas en los dormitorios, escritorio en el despacho, y mesa y sillas en el comedor. Una buena opción son muebles de cartón.

HOME STAGING VIRTUAL

Una casa se puede organizar de forma remota utilizando fotos y vídeos proporcionados por el propietario de la casa. Cuando se vende una propiedad vacía, el software de Home Staging 3D utiliza las medidas de las habitaciones para generar renderizaciones con muebles a escala, decoración y colores de pintura que estén totalmente a la moda, sin necesidad de visitar la casa, ni alquilar muebles.

Contacta con tu Agente RE/MAX para saber más sobre los servicios de Home Staging.

CHECKLIST PARA LA VISUALIZACIÓN DE LA CASA:

Ya sea en persona, online, o a través de un vídeo tour en directo, te mostramos algunas cosas que mejoran la visualización de tu casa:

1. Una sombrilla abierta en el patio.
2. Vaciar /esconder los cubos de basura
3. Abrir las persianas y las cortinas; encender las luces.
4. Guardar medicamentos.
5. Guardar joyas y documentos personales financieros.
6. Jarrón con flores frescas en la entrada o en el comedor.
7. Poner música clásica
8. Apagar los ordenadores
9. Guardar la parafernalia de la mascota y llévarselas al irse

VISITAS SIN CONTACTO

¿Listo para mostrar a los compradores la que podría ser su futura casa? Tu agente RE/MAX puede programar un Open House virtual o una presentación para agentes o compradores, promocionar el evento online y mostrar la casa a través de un vídeo en directo o pregrabado. Aplicaciones como FaceTime permiten a la gente verla y hacer preguntas en tiempo real. Es lo más parecido a estar allí en persona. En los casos en los que se requiera una demostración en persona, el agente puede minimizar el contacto:

- Haciendo visitas programadas sin visitas ni cita previa.
- Limitando las visitas a 1 o 2 personas convivientes.
- Encendiendo todas las luces.
- Dejando abiertas puertas, armarios y zonas de almacenamiento.
- Acompañando a los visitantes en el recorrido por la casa.
- Limpiando las superficies tocadas con frecuencia, después de cada exposición, como los pomos de las puertas.





remax.es



Cada oficina es de propiedad y gestión independiente

Calle Luis Montoto, 88
41018 SEVILLA (Sevilla)
T. 955 673 044
innova@remax.es
<http://innova.remax.es>

RE/MAX
INNOVA