



# HOME STAGING -

новое направление в сфере услуг с недвижимостью

*Пандемия и последние события изменили мир и правила работы для всех специалистов рынка недвижимости*





## ЛЕКТОР - ЛАРИСА САДАКОВА

- более 19 лет в сфере дизайна интерьера
- большой опыт работы дизайнером, декоратором, стилистом
- ежегодно прохожу обучение и повышение квалификации в зарубежных школах дизайна и у ведущих представителей индустрии
- последние 2 года включила в свою работу проекты формата ХС и инвестиционный дизайн
- провела более 40 консультаций по данной теме





## Что Вы узнаете?

- Что такое HOME STAGING и инвестиционный дизайн
- Название типов и что в себя включает хоумстейджинг.
- Анализ объекта и ЦА.
- Этапы и с чего начинается ХС.
- Из чего складывается база ХС.
- Реальные примеры и личный опыт.



## «The way you live in your home and the way you market and sell your house are 2 different things»

*Barb Schwarz. The creator of Home Staging*



« То, как вы живете в своем доме и то, как вы пытаетесь этот дом сдать в аренду или продать - это 2 разные вещи!»

*Барбара Шварц  
Основательница Хоумстейджинга*



## ЧТО ТАКОЕ ХОУМСТЕЙДЖИНГ?

*В переводе с английского - это «инсценировка» дома.*

*Услуга, которая помогает создать хорошее впечатление от квартиры и позволяет быстро и выгодно ее продать. При этом без особых затрат владельца.*

### СОЧЕТАЕТ В СЕБЕ

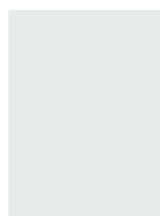
- Декор и стайлинг
- Психологию
- Риэлторское чутьё
- Маркетинг
- Смекалку

Услуга хоумстейджинга стоит в десятки раз дешевле дизайна интерьера, делается в максимально короткие сроки. Например несколько дней. После консультации или с наставничеством хоумстейджера это можно сделать самостоятельно, получив экономию и повысив стоимость квартиры.



## С ЧЕМ ПУТАЮТ

- Дизайн интерьера
- Декорирование
- Стайлинг





## КАКИЕ ПРОБЛЕМЫ РЕШАЕТ ХОУМСТЕЙДЖИНГ?

- Объявление висит несколько месяцев
- Мало просмотров и звонков
- Снова снижаете цену
- После просмотра покупатели пропадают
- Большой бюджет на маркетинг
- Хотите продать быстрее и дороже чем ваши соседи по району с аналогичной квартирой





# НАЗВАНИЯ ТИПОВ ХОУМСТЕЙДЖИНГА

## КАКИЕ УСЛУГИ ЕСТЬ ВНУТРИ СТЕЙДЖИНГА

- подготовка изначально хорошей квартиры
- подготовка квартиры, требующей косметический ремонт
- сложная квартира
- инвестиционный дизайн
- разовые консультации по стейджингу
- стейджинг для жизни





## НЕОБХОДИМО ЗНАТЬ СВОЕГО ПОКУПАТЕЛЯ.

### ТАК КТО ЖЕ ПОКУПАТЕЛЬ?

- Тот, кто покупает дом в первый раз
- Опытный покупатель
- Семья с детьми
- Семья разных поколений
- Пенсионеры
- Одинокий покупатель

### АНАЛИЗ ОБЪЕКТА

- Локация
- Конкуренты



## ТАК ЖЕ ПОКУПАТЕЛЕЙ МОЖНО ТИПИЗИРОВАТЬ ПО ПОКОЛЕНИЯМ.

- Бэби - бумеры (1946-1964)
- Поколение Джонса (1954-1965) - «вторая половина» бэби-бумеров
- Поколение X (1965-1980)
- Поколение Миллениалов (Y) (1977-1996)
- Поколение Z (1997 и позже)



## ЕСЛИ ВЫ ИЛИ ВАШ ЗАКАЗЧИК

- ... живете в доме 5 лет или меньше, то скорее всего, нужно рассчитывать на Ваше (Вашего заказчика) поколение;
- ... меньше 15 лет - рассчитывайте на поколение моложе Вашего;
- ... больше 15 лет - на 2 поколения моложе Вас.



## С ЧЕГО НАЧАТЬ ХОУМСТЕЙДЖИНГ ?

ПРАВИЛА ДЕКЛАТТЕРИНГА: минимизируйте агрессивно.

- Дехламизация  
(Упакуйте 60% своих вещей)
- Деперсонализация  
(Уберите почти все предметы декора, фото, реликвии, личные вещи. Уберите все, что имеет политические религиозные, спортивные коннотации.)
- Капитальная уборка  
(Уберите треть мебели, коврики)
- Починка сломанного
- Убираем запахи
- Подъезд и общий коридор
- Помните, что клаттер стоит денег



2-к. квартира, 61,1 м<sup>2</sup>, 10/17 эт.  
= 6 190 000 Р (101 309 Р за м<sup>2</sup>)



2-к. квартира, 50,2 м<sup>2</sup>, 2/10 эт.  
=3 799 000 Р (75 677 Р за м<sup>2</sup>)

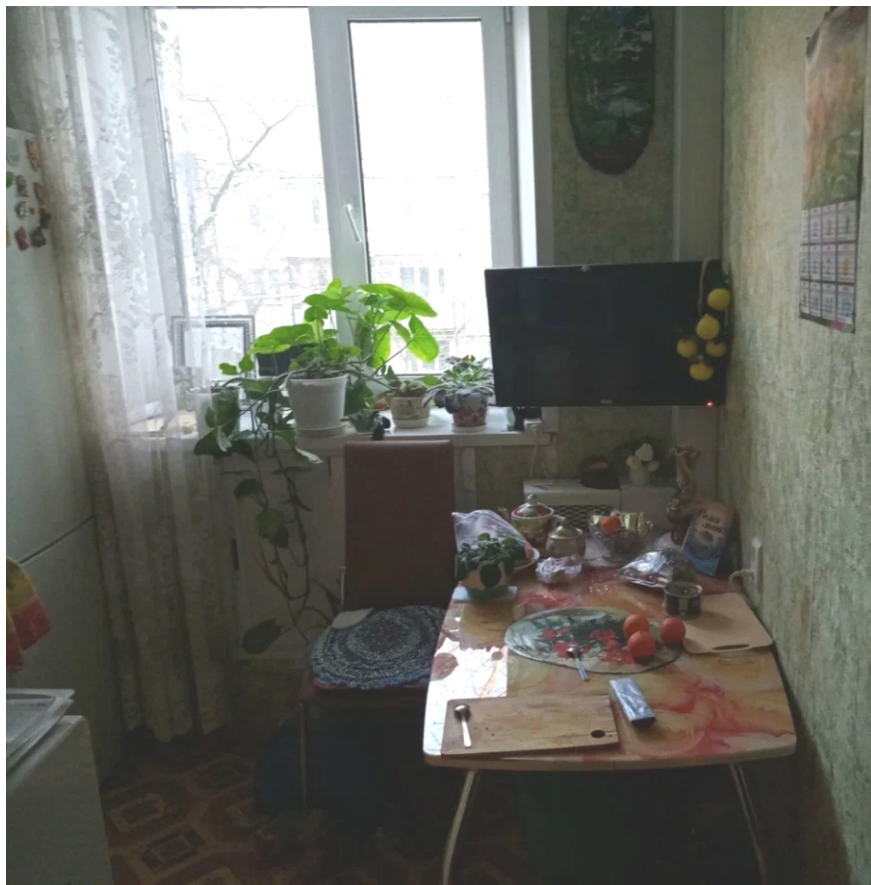


Было → Стало





Было → Стало







## МЕЛКИЙ РЕМОНТ

- закажите проинспекцию
- замените ковролин
- замените дверные ручки
- покрасьте кухонные шкафчики
- приведите в порядок дверь
- установите новое сиденье на унитаз
- купите свежие белые полотенца
- и т.д.....





## ЕСЛИ ВЫ:

- идентифицировали категорию покупателей
- убрали все, что «ВАШЕ»
- восстановили все сломанное и почистили, заменили все что нужно
- позаботились о первом впечатлении о доме (фасад, подъезд, дверь, палисадник, соседи), то можно переходить к созданию первого впечатления.



## ПОЧЕМУ ПОКАЗАТЬ ПУСТУЮ КВАРТИРУ – ПЛОХАЯ ИДЕЯ?











- создайте ощущение гостеприимства
- ничего не должно быть на расстоянии 70см. от двери
- продумайте линии взгляда и перемещения, ничто не должно их загораживать
- повесьте одежду в шкафах на одинаковые вешалки
- шкаф должен быть наполовину пуст
- поставьте скамейку, чтобы покупатели могли разуться
- вместо фотографий повесьте зеркало
- используйте контрастные цвета в комнатах, просматриваемых из прихожей.





## НЕСКОЛЬКО ВАЖНЫХ ПРАВИЛ ДЕКОРА

### ЦВЕТ

*Цвет нельзя не заметить! Поэтому рождается множество страхов и сомнений. А вдруг будет слишком темный/холодный/ яркий/стерильный интерьер? В результате большая часть людей останавливаются на самом «безопасном» и проверенном варианте. Чаще всего это «бежевенький»*

- **цветовые гармонии**

первичные цвета (желтый, красный, синий)

вторичные цвета (зеленый, фиолетовый, оранжевый)

третичные цвета (их всего шесть, образующихся от совмещения основных с дополнительными.)

нейтральные цвета (черный, белый, серый, цвет слоновой кости, коричневый, бежевый). )







- ЦВЕТ – ключевой инструмент
- БЕЛЫЙ – как база
- НЕДОСТАТКИ ПРОСТРАНСТВА
- ТЕМНЫЕ ЦВЕТА
- АКЦЕНТНЫЕ ЗОНЫ
- ЦВЕТОВЫЕ ГАРМОНИИ
- РАБОТА С ТРЕНДАМИ И
- АКТУАЛЬНЫМИ ЦВЕТАМИ
- Условно идеальное сочетание цветов, которое подойдет всем)





## ФОКУСНАЯ ТОЧКА



Войдя в правильно оформленную комнату, вы сразу же заметите ТОЧКУ ФОКУСА. Обычно это что-то заметное, например камин или картина, кровать или изголовье кровати. Фокусной точкой м.б. самая заметная стена, скорее напротив входа. Именно здесь и надо повесить картину или огромное зеркало. Важно не превращать точку фокуса в центр внимания. Ваша задача — привлечь внимание и задать отправную точку для визуального изучения комнаты.



## ФИШКИ О WOW – ЭФФЕКТЫ

- функциональные приятные мелочи
- мебельный элемент
- цвет и отделка
- интересный декор



Электрические чайники Kitfort





## ВИНЬЕТКИ

*ВИНЬЕТКА — это небольшая группа предметов, которая обычно включает в себя элементы, отражающие жизнь в доме.  
Задача виньетки — рассказать историю.*

- расскажите историю жизни в доме через виньетки
- создавайте простые композиции
- используйте правило нечетных чисел
- связность и разнообразие







## БАЛАНС МЕБЕЛЬНОЙ КОМПОЗИЦИИ

- поставьте мебель так, чтобы она не мешала обзору комнаты
- диваны и кресла не должны стоять спиной к входу в комнату
- мебель должна приглашать присесть
- мебель должна располагаться практично
- создайте симметрию (и нарушите ее)
- прищуритесь и оцените композицию - нет ли перекоса, скученности
- длина дивана должна быть не больше  $\frac{2}{3}$  ширины комнаты
- мебель должна позволить легко перемещаться по комнате по маршрутам передвижения и не мешать обзору по линиям просмотра



# СТЕЙДЖИНГ ДЛЯ КОНКРЕТНЫХ КОМНАТ

- КУХНЯ И ОБЕДЕННАЯ КОМНАТА
- ГОСТИНАЯ
- СПАЛЬНЯ
- ДЕТСКАЯ
- ДОМАШНИЙ ОФИС
- ВАННАЯ КОМНАТА





## ФОТОСЪЕМКА

- Делайте снимки комнаты с разных точек: общий план, от входа, фронтальные ракурсы предметов мебели и крупные планы виньеток с ракурса три четверти, как будто вы внимательно рассматриваете коллекцию.
- Выключите все источники освещения. Разные лампы имеют разную мощность и придают предметам несвойственные им оттенки, поэтому лучше всего снимать при естественном дневном свете.







## ФОТОСЪЕМКА

- Не используйте вспышку. Вместо этого купите дешевый легкий штатив, подходящий для вашего смартфона: в большинстве случаев для съемки без вспышки потребуются слишком длинная для съемки с рук выдержка, и благодаря штативу изображение получится резким.
- Если у вас iPhone, подключите к нему гарнитуру. На ней можно нажимать кнопку спуска затвора, чтобы телефон не дрогнул во время съемки.
- Поиграйте с настройками камеры. Приложения для съемки позволяют легко регулировать параметры изображения, и вы сделаете более реальный снимок.



Snapseed  
Разработка компании Google.



## МОЙ ОПЫТ:



### **О кейсе:**

Квартира в черновой отделке в Кирове 29,0кв.м.

### **Категория:**

Продажа.

### **Задача:**

Выделить предложение на фоне конкурентов.  
Выйти за привычное ожидание серой отделки.

### **Бюджет и сроки:**

1500 руб. (покупки)

Капсула декора от риэлтора.

Декорирование 4 часа стайлинг и фотосет.

### **Итог:**

Квартира выделилась среди конкурентов.

Повысился спрос.

Объект активно продается.



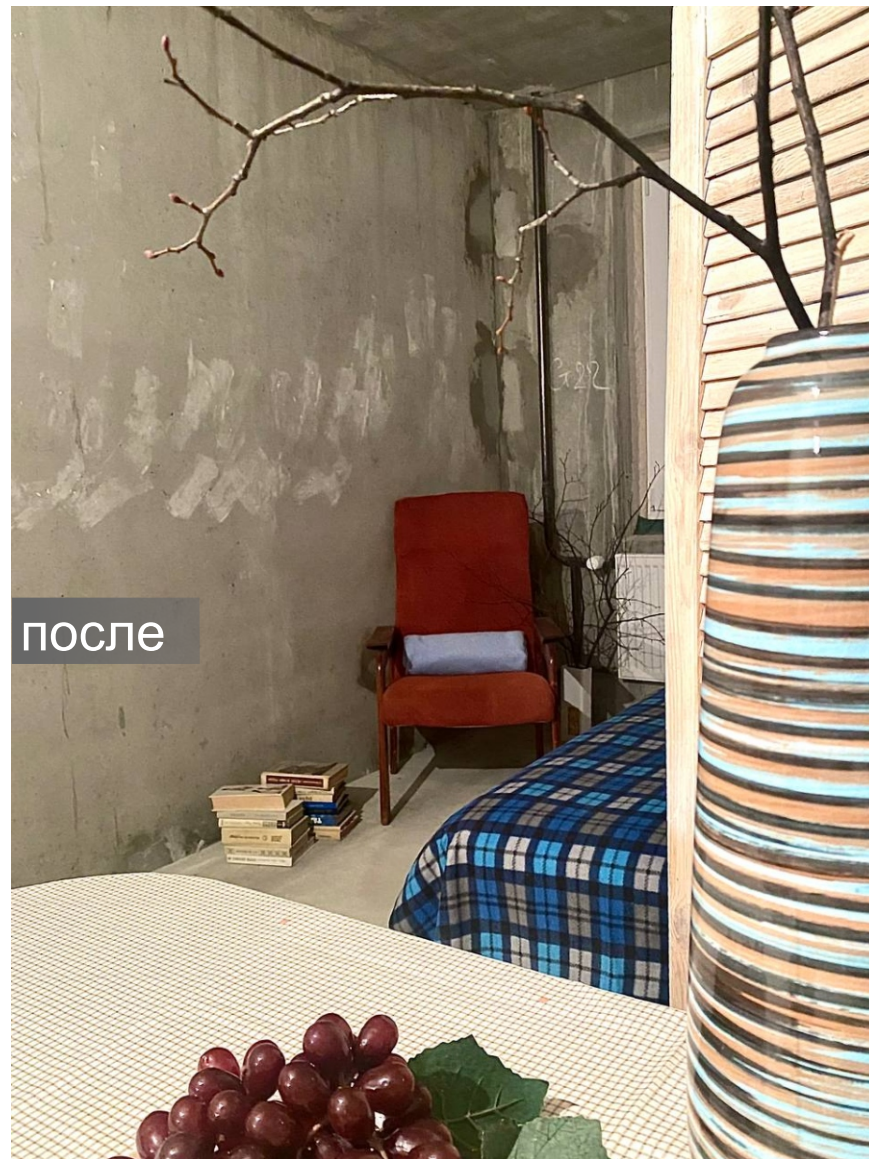
# Обучающий центр Гильдии риэлторов Вятки



до



после



после



до



после



после



# Обучающий центр Гильдии риэлторов Вятки



до



после



после



## **О кейсе:**

Квартира в Кирове 26,0 кв.м.

## **Категория:**

Продажа.

## **Задача:**

Декорировать стены в уютную и стильную квартиру и обеспечить продажу выше рыночной цены.  
У собственника были большие амбиции.

## **Бюджет и сроки:**

1 500 руб. (покупки)  
Капсула декора от собственника.  
Декорирование 1 день стайлинг и фотосет.

## **Итог:**

Собственник выставил квартиру почти на 17% выше рынка.  
Квартира была в продаже менее 2 недель.



# Обучающий центр Гильдии риэлторов Вятки





# Обучающий центр Гильдии риэлторов Вятки



22 февраля 2024 г.

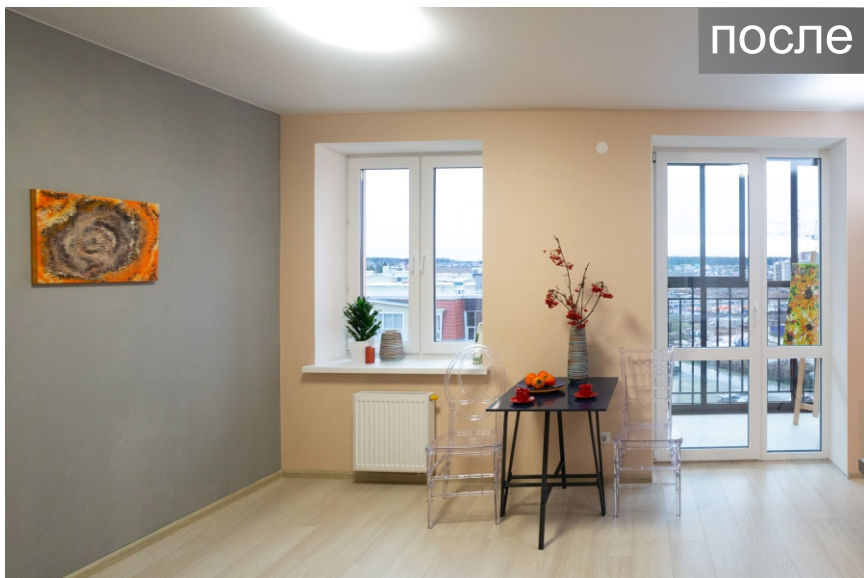




# Обучающий центр Гильдии риэлторов Вятки



до



после



после



# Обучающий центр Гильдии риэлторов Вятки



до



после



после

22 февраля 2024 г.



# Обучающий центр Гильдии риэлторов Вятки



до



после



после

22 февраля 2024 г.



## **О кейсе:**

Квартира 34,0 кв.м. плюс лоджия.

## **Категория:**

Продажа.

## **Задача:**

Ключевой фактор при работе над объектом – это отсутствие наполнения. Необходимо было максимально быстро обустроить квартиру в рамках строгого бюджета.

## **Бюджет и сроки:**

120000 тыс.руб.

3 – 5 дня проект.

3 дня – Декорирование, стайлинг и фотосет.

## **Итог:**

Квартира была продана выше рынка почти на 12%. Это был проект полного цикла хоумстейджинга. Эффект получен за счет добавления цвета и более удачных ракурсов.

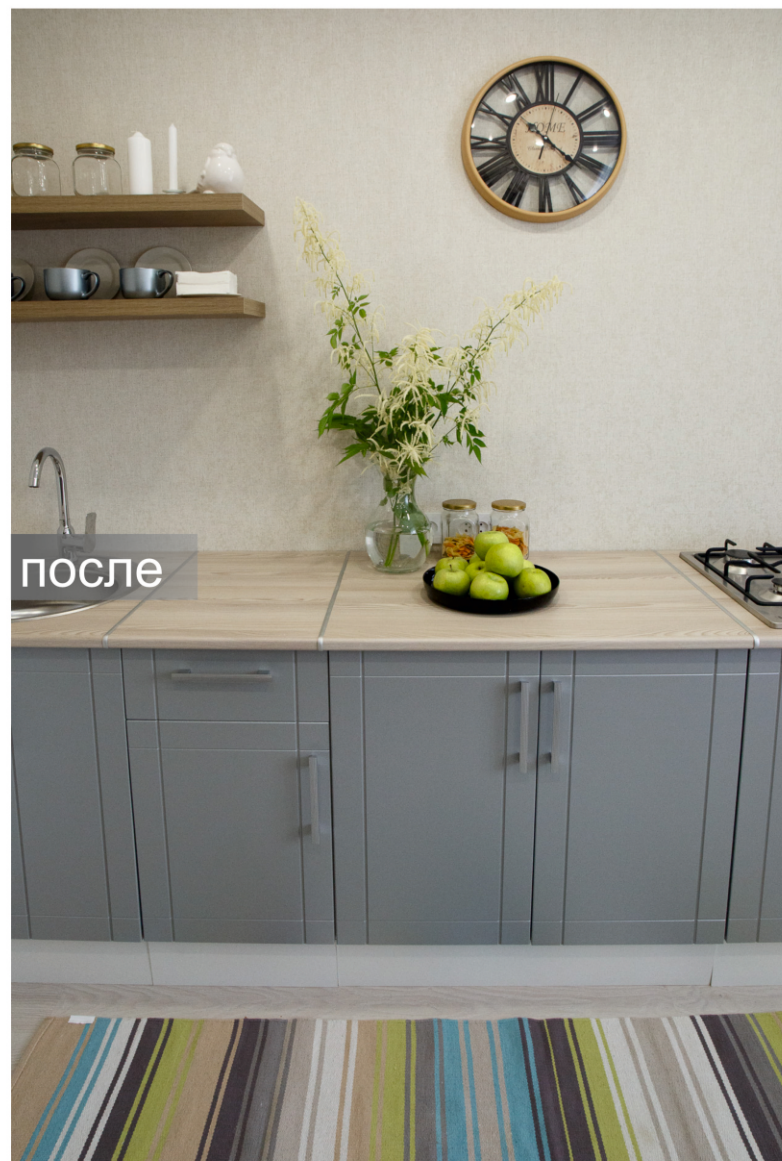




до

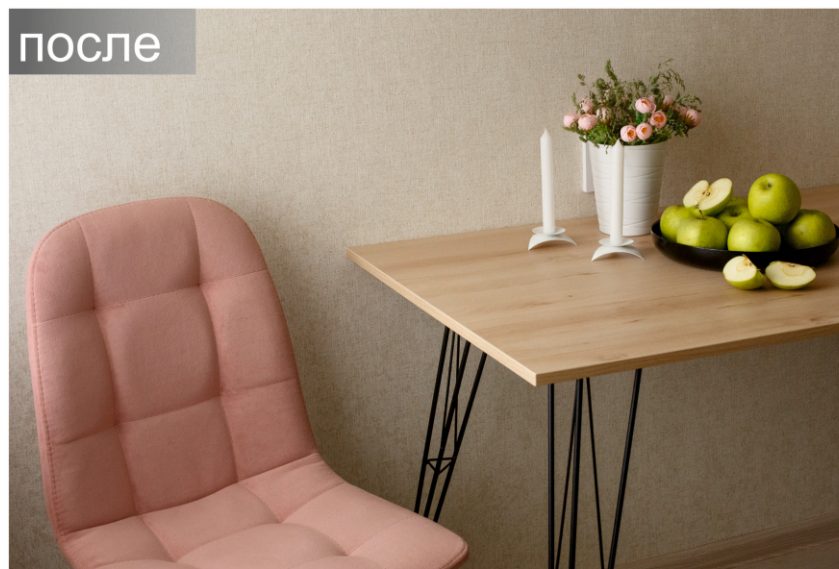


до



после









# Обучающий центр Гильдии риэлторов Вятки



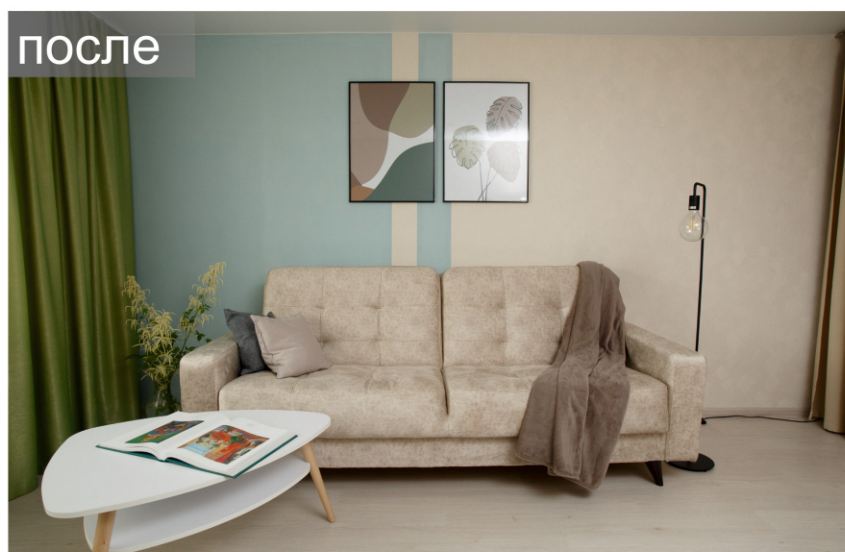
до



после



до



после



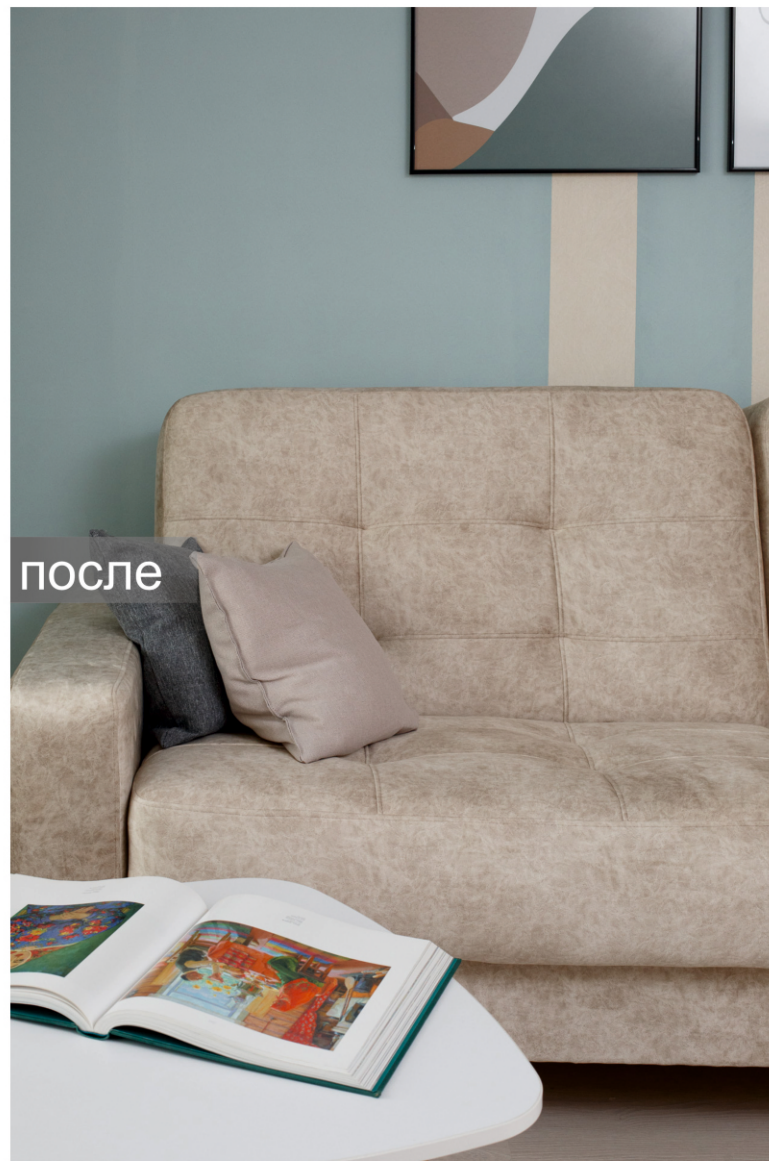
# Обучающий центр Гильдии риэлторов Вятки



до



после



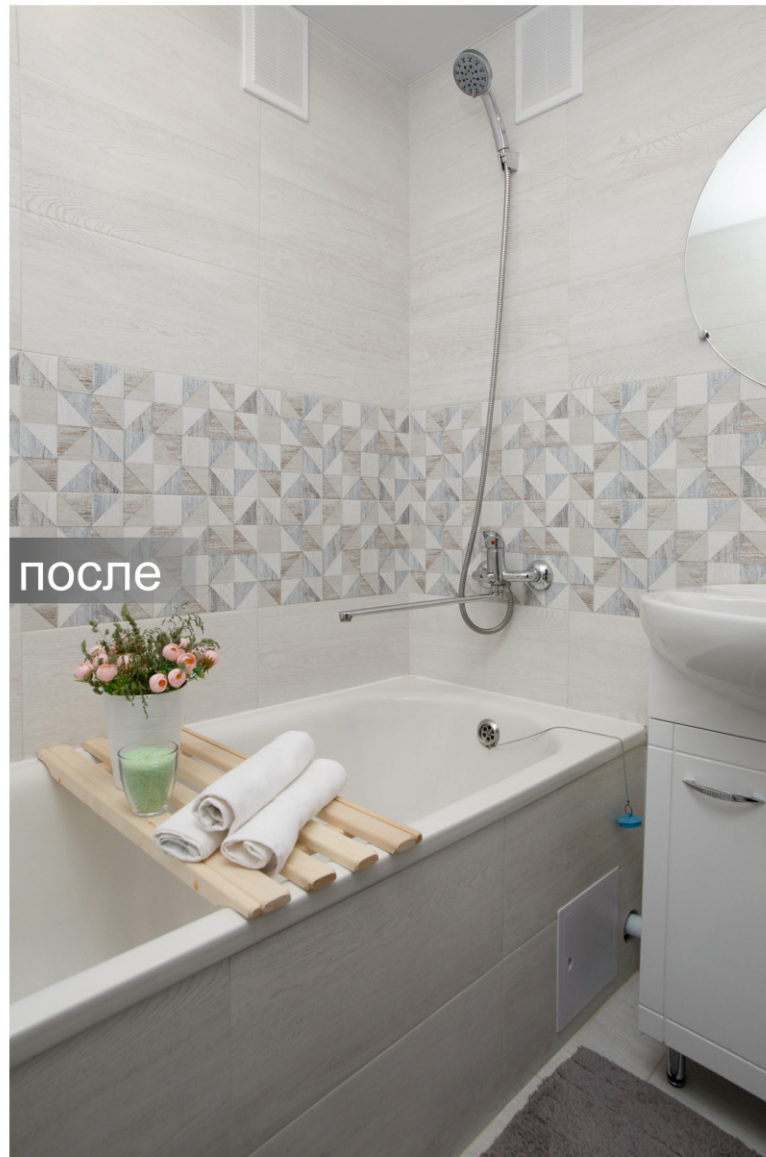
после



до



после



после



## **О кейсе:**

Квартира 41,0 кв.м.

Старый фонд в центре Кирова – «бабушкина квартира»

## **Категория:**

Продажа.

## **Задача:**

Продать без бюджета на хоумстейджинг.

## **Бюджет и сроки:**

2500 тыс.руб (фотосет)

Декорирование, стайлинг и фотосет – 2дня.

## **Стоимость До:**

Собственник выставил 2990000руб.

Но отклика не было!

## **Итог:**

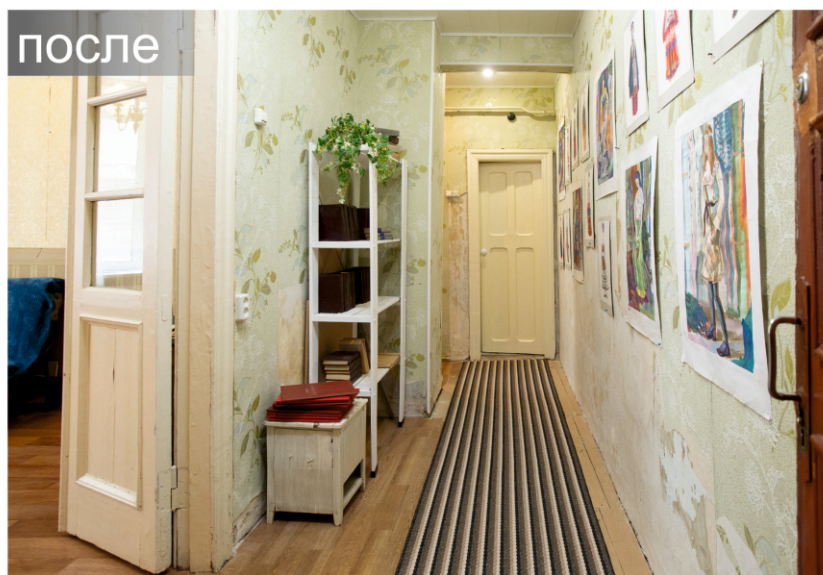
Собственник сказал, что другими глазами посмотрел на квартиру и решил вернуться...



до



после



после



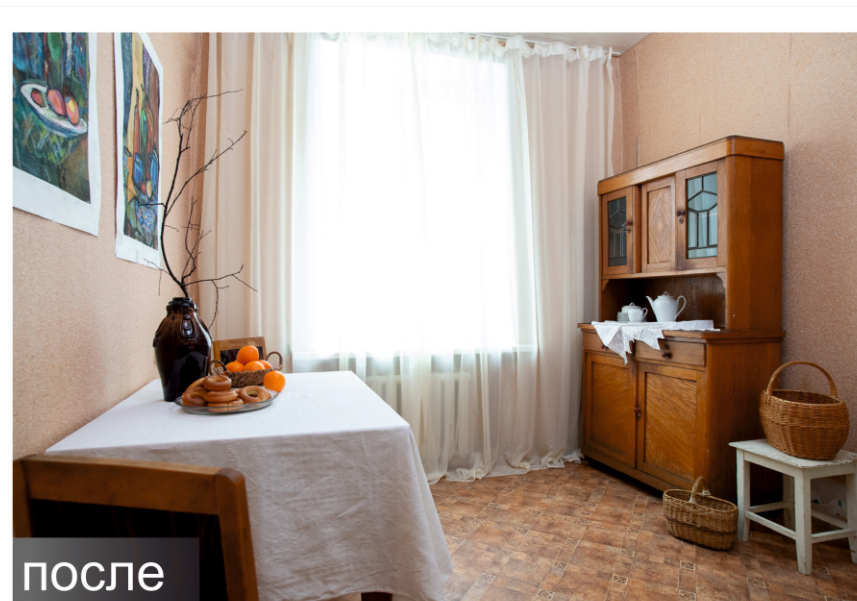
до



после



после



после

до

после





# Обучающий центр Гильдии риэлторов Вятки



до



после



после

22 февраля 2024 г.





до



после



после

