



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

Curso de Especialización del Agente Inmobiliario





USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

Curso de especialización del
Agente Inmobiliario

Arquitectura de interiores para Agentes Inmobiliarios

● | Arq. Ivan Milla



Home Staging



clideo.com



Home Staging

Que es Home staging ?

“Solo hay una oportunidad para causar una primera buena impresión”

La novedosa técnica de Home Staging aporta beneficios importantes para todos. El propietario mejora el estado de su vivienda y ofrece un producto más atractivo.

El agente inmobiliario ve reducidos los tiempos de comercialización y ambos disfrutan de un aumento del valor del precio de la vivienda en venta o alquiler. Todo ello gracias a una intervención en Home Staging.

Cuando una propiedad está «quemada», es decir, ha pasado el tiempo y la vivienda ya no tiene visitas y ha perdido interés en los portales inmobiliarios, los propietarios aceptan bajar el precio de venta como «gancho» para reactivar su interés.

Pero no se ha caído en la cuenta de que la imagen de la vivienda no ha cambiado y el aspecto de las fotos en los portales es el mismo. Por eso, si quieres que tu inmueble parezca otro y se reacciven las visitas, no dudes en realizar una intervención Home Staging en la vivienda o departamento! Además te costará menos dinero que el que dejes de ganar bajando el precio.



Que es Home staging ?

Técnica que consiste en preparar un inmueble, revalorizándolo, para su posterior comercialización en el mercado inmobiliario, ya sea para venta o arrendamiento. El término inglés Home Staging significa literalmente “puesta en escena de la casa”. Es una Técnica de Marketing que consiste en preparar un inmueble revalorizándolo para su posterior comercialización en el mercado inmobiliario.



Que es Home staging ?

- Este nuevo concepto nació y se desarrolló en EE.UU en los años 70. Se extendió rápidamente por Canada y Australia, pero no llegó hasta Europa hasta principio de los 90.
- Actualmente es certificado de garantía en muchos países como Francia, Alemania e Inglaterra y cada vez más en España.



Que es Homes tagging ?

Descubre todo lo que necesitas saber sobre el home staging

La técnicas del home staging consisten en que prepares tu proyecto en venta para recibir a sus potenciales compradores. Es decir, que la hagas más atractiva para que no puedan resistirse a comprarla. La base del home staging es destacar los puntos fuertes de la propiedad para que el cliente pueda visualizar cómo será vivir en ella, si llega a comprarla.

Empieza por ordenar

Si ya tienes la propiedad lista para la venta, debes procurar que esté completamente limpia y ordenada. Esto causará una buena primera impresión en los clientes.



Que es Homes tagging?

Organiza el espacio

Luego de ordenar, organiza el espacio para que las personas puedan visualizar qué pueden colocar en él. Una opción para hacer más atractiva la propiedad, si este es un departamento nuevo sin amoblar, es alquilar mobiliario como sillones, sillas, mesas, camas, etc. para la presentación de la vivienda. Si no quieres invertir en esto para todas tus propiedades en venta, puedes hacerlo para el departamento piloto.

No olvides los elementos decorativos

La decoración de la propiedad también alienta la decisión de compra de los interesados, sin embargo, esta debe ser lo menos personalizada posible. Una forma de decorar el departamento para despertar el interés de los compradores es colocando espejos en sitios estratégicos, dejando en la cocina frutas y alimentos agradables a la vista, incluyendo macetas de interior o floreros, etc.



¿Para qué se utiliza el ‘home staging’?

Existen dos estrategias fundamentales a su alrededor: la primera está enfocada en la imagen que se proyecta de la vivienda a través de las fotografías que se realizan para su publicación en inmobiliarias o plataformas online; la segunda, en la impresión que causa en la visita de los posibles compradores o inquilinos.

“Esta técnica se utiliza también para que futuros compradores o inquilinos puedan imaginar fácilmente cómo sería vivir en el espacio y cuáles serían las posibilidades funcionales, espaciales y decorativas de la vivienda”



¿Para qué se utiliza el ‘home staging’?

“Será vital amueblar y decorar para lograr un efecto hogareño y para mostrar las posibilidades que tiene la casa. Se puede trabajar con muebles de cartón que tienen un efecto sorprendentemente atractivo” “Cualquier tipo de vivienda en proceso de venta o alquiler necesita un buen reportaje fotográfico, ya que se trata de su carta de presentación.

Además, en las viviendas habitadas el componente emocional es excesivamente alto, mientras que en las vacías es inexistente, por lo que es necesario encontrar el punto medio con el que se consigue que el visitante sienta el inmueble que visita como su futuro hogar”.



¿Para qué se utiliza el 'home staging'?

El objetivo es presentar una vivienda más atractiva visualmente para aumentar el número de posibles compradores de una manera rápida, económica y con el mayor beneficio para el vendedor y también para el Agente Inmobiliario.



¿Es eficiente y rentable el 'home staging'?

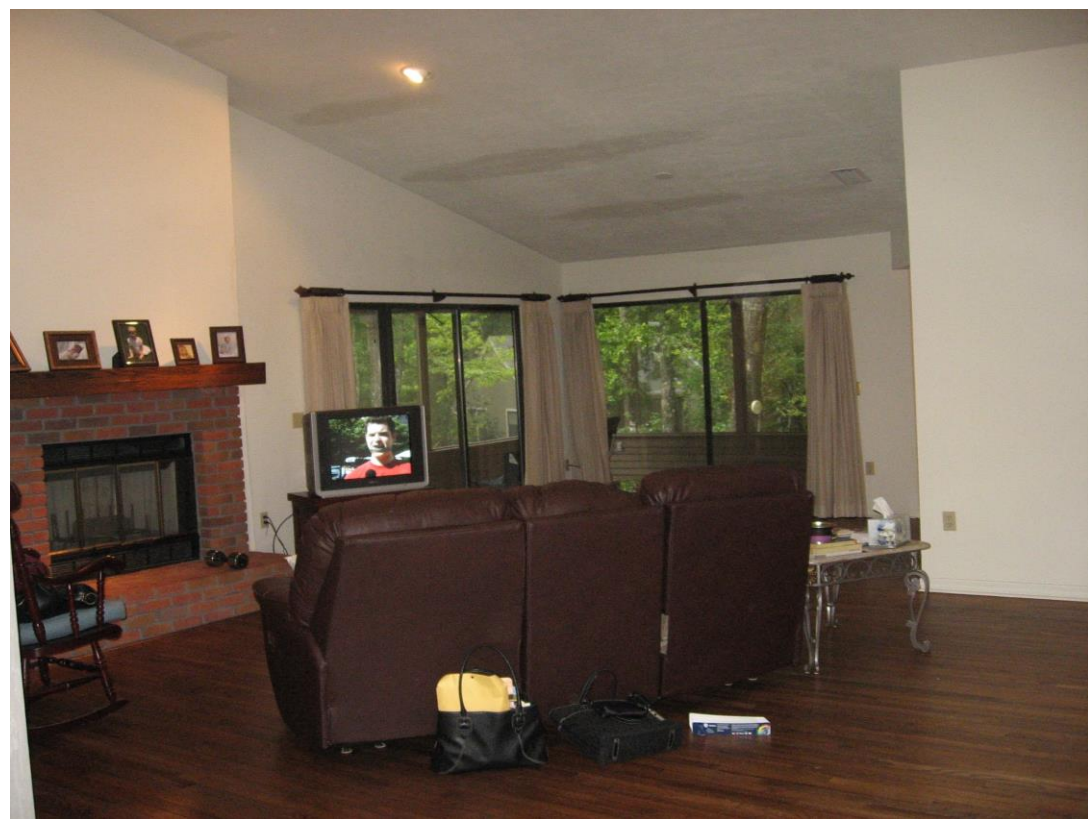
Trabajar con un *home stager* profesional provocará que una vivienda se venda hasta ocho veces más rápido que en un proceso de compraventa convencional. Además, en el 37% de los casos, gracias a estas técnicas, el precio de venta sube hasta un 25%. "Al reducir el periodo de compraventa se asumen por menos tiempo los gastos propios de la vivienda.



Para que Home Staging?

- Porque la Primera impresion define
- Para aprovechar todos los recursos a la mano
- Crear apariencia de un mayor espacio
- Darle mas valor al inmueble
- Generar sensaciones

Antes



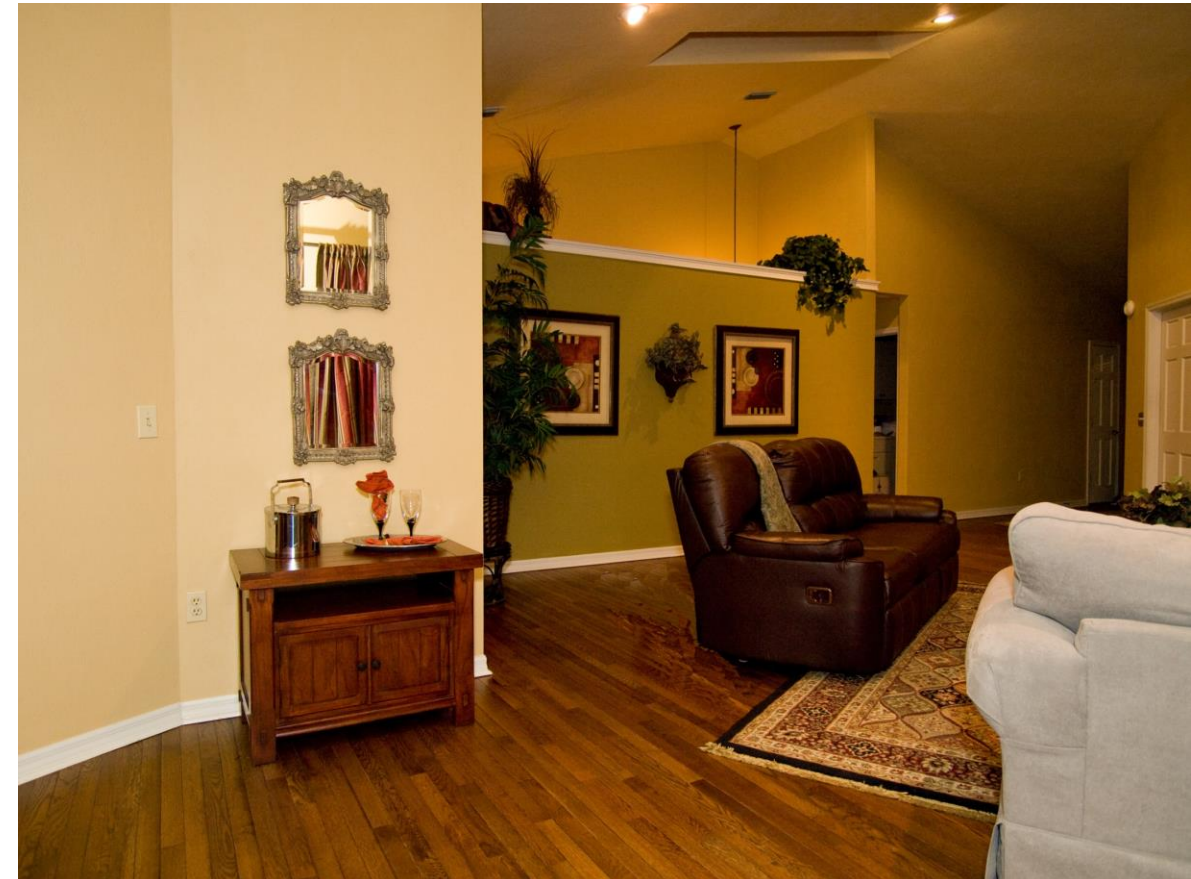
Despues



Antes



Despues



Antes



Despues



Antes



Crédit Photo : Marc Lavaud

Despues



Crédit Photo : Marc Lavaud

Antes



Despues



Antes



Despues





Antes



Despues



Antes



Despues



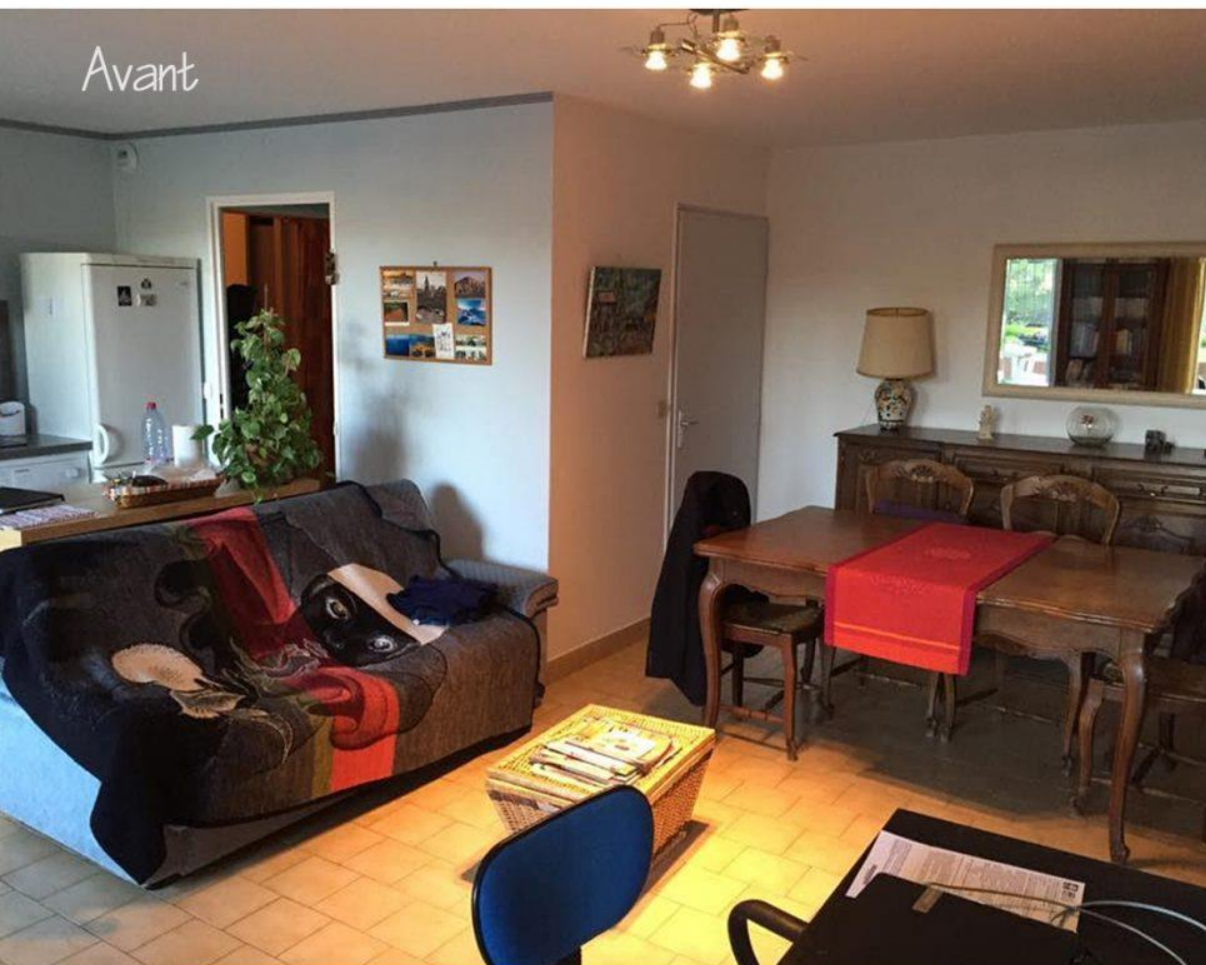
Antes



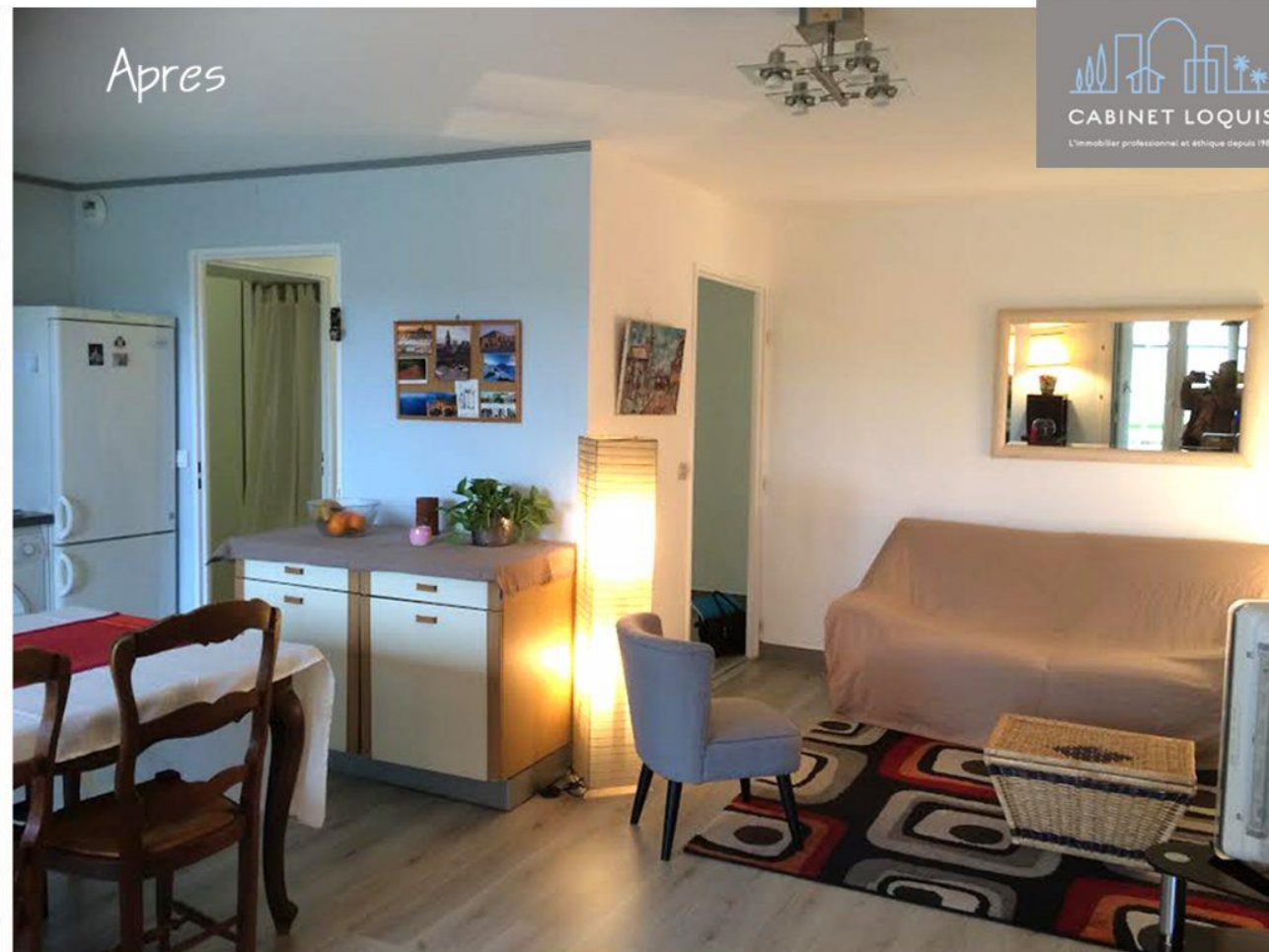
Despues



Avant



Après



CABINET LOQUIS
L'immobilier professionnel et éthique depuis 1987

Antes

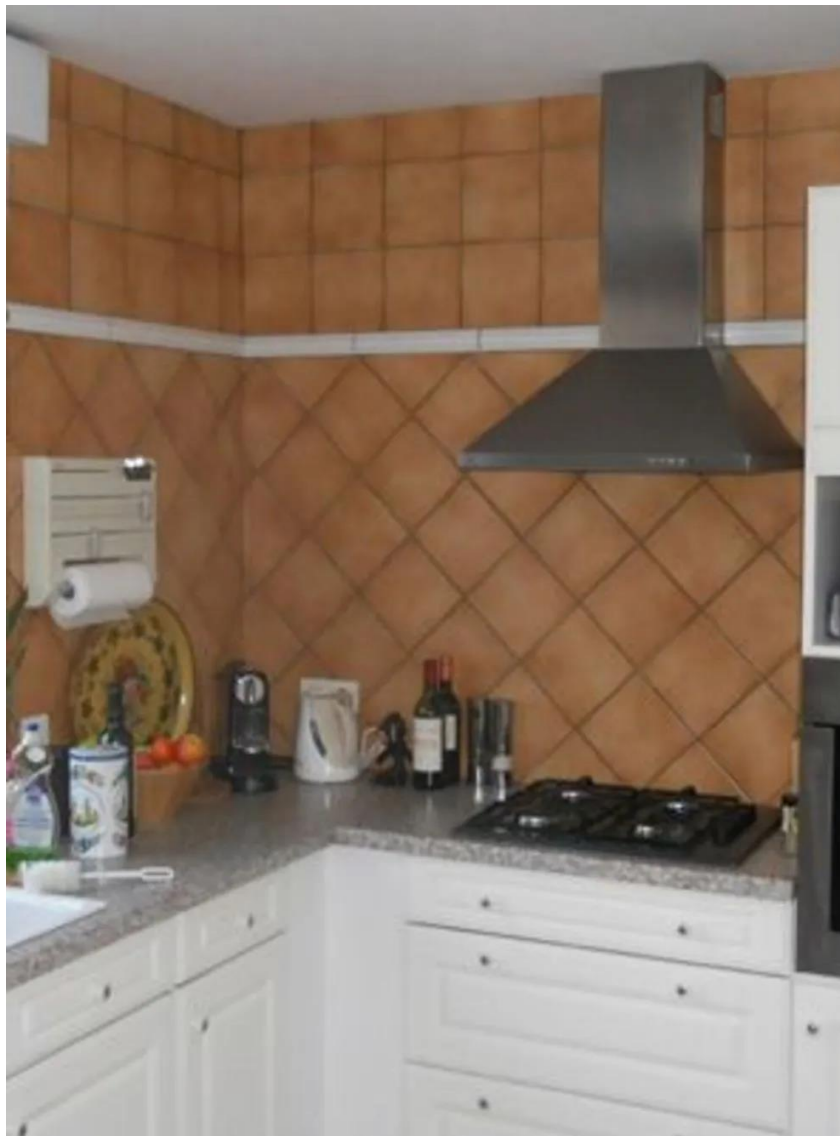


Despues





Antes



Despues





Avant

Après





AVANT



APRES



SAN CUGAT DEL VALLÈS

BARCELONA



clideo.com

Home Staging Procedimientos

VISTAS PROPUESTAS
«ANTES / DESPUES »





- ▶ Se pintaron los muros
- ▶ Se agrego iluminación
- ▶ Se jugo con el color de los cojines
- ▶ Se agrego un toque deco-infantil sin genero.





- ▶ Se pintaron los muros
- ▶ Se eliminaron aplicaciones en muros
- ▶ Se elimino la cabecera de cama
- ▶ Se agregaron puntos de luz





- ▶ Se cambiaron las cortinas
- ▶ Se modernizo la ropa de cama
- ▶ Se agregaron cuadros de estilo
- ▶ Se modernizaron las lámparas de la mesa de noche





- ▶ Se pintaron los muros de blanco
- ▶ Se agrego una cama matrimonial
- ▶ Se colocaron algunos accesorios
- ▶ Se instalaron cortinas
- ▶ Se agrego una mesa de noche y una lámpara





- ▶ Se pintaron de blanco muros techos y marcos de ventanas
- ▶ Se instalo una cortina
- ▶ Se retiraron objetos innecesarios
- ▶ Se modernizaron los muebles y se sacaron objetos innecesarios





- ▶ Se pintaron los muros
- ▶ Se cambio la lampara
- ▶ Se cambio la mesa de centro
- ▶ Se reemplazaron las alfombras y tapices
- ▶ Se sacaron cosas innecesarias





- ▶ Repintado de muros
- ▶ Se cambio el mueble del lavadero
- ▶ Se sobre enchapo cerámico o se pinto con pintura especial





- ▶ Se retiraron objetos innecesarios
- ▶ Se pintaron muros techos y puertas
- ▶ Se cambio luminaria
- ▶ Se cambio mobiliario
- ▶ Se coloco una alfombra para dar calidez a la cocina





- Se pintaron muros
- Se invirtieron los espacios
- Se modernizo la iluminación
- El mobiliario se cambio





- ▶ Se sacaron cosas innecesarias
- ▶ Se instalaron estores en las ventanas
- ▶ Se colocó un tapiz lineal en mesa de centro





- ▶ Se pintaron muros
- ▶ Se pinto con un color gris la chimenea
- ▶ Se sacaron cachivaches innecesarios
- ▶ Se cambio el piso
- ▶ Se pinto el techo de blanco









Home Staging virtual

Diseño 3D

Antes (foto) /después (diseño)





Home Staging virtuel

Avant



Après





Para revalorizar un inmueble el Home Staging, garantiza maximizar las posibilidades de vender o arrendar a mejor precio.

El agente inmobiliario puede realizar esta actividad complementaria a su gestión o puede realizar alianzas estratégicas con arquitectos o decoradores para asesorar mejor a su cliente.



Arquitectura de interiores para Agentes Inmobiliarios



Al cliente se le conquista y para ello debemos convencer a sus sensaciones

Gracias
ARQ . Ag. Inmobiliario
IVAN MILLA EURIBE
Asesoría-proyectos –construcción
Negocios inmobiliarios

millaasesorinmobiliario@gmail.com



GRACIAS

