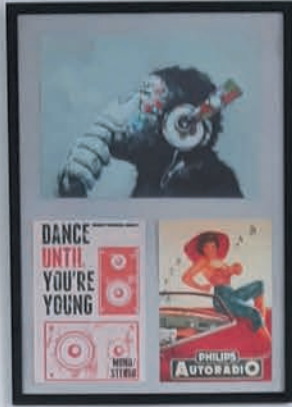


СОДЕРЖАНИЕ

	Введение. С чего все начиналось?	8
	Обо мне	19
Глава 1	Теория подготовки. Первая встреча	23
	Ремонт или подготовка?	27
	Отличия подготовки от ремонта	29
Глава 2	Дехламизация	37
	Определяем последовательность	39
	Убираем это немедленно!	43
	Обезличиваем жилье	45
	Пустые комнаты недопустимы!	46
	Наш выбор	49
Глава 3	Мой до дыр	53
	Чек-лист уборки	55
Глава 4	Полезный ремонт	59
	Эффект Золушки	60
	Закон убывания предельной полезности – всему голова	62
	Три стадии полезного ремонта	64
	Засучим рукава: приступаем к ремонту	67
Глава 5	Декорирование	175
	На что обращаем внимание	175
	Декор своими руками	179

Глава 6	Фотографирование	183
	Важные параметры фото	184
	Видео как способ выделить объявление	191
Глава 7	Размещение объявления	193
	Как выйти в топ	
Глава 8	Организация просмотра	199
	Готовим объект к просмотру	199
	Встречаем покупателей	201
Глава 9	Заключение сделки	205
	Что такое задаток	205
	Отличия аванса от задатка	206
Глава 10	Подводим итоги	209
Глава 11	Подготовка дома и дачи	217
	Этапы подготовки	217
Глава 12	Бытовой ремонт	225
	Истории преображения	226
	Заключение	236
	Благодарности	238



ВВЕДЕНИЕ

С ЧЕГО ВСЕ НАЧИНАЛОСЬ

Каждый хотя бы раз в жизни снимал квартиру. Для жизни, для отдыха, на время командировки и прочих нужд. Покупал или продавал недвижимость. Все мы хоть раз да становились участниками этого непростого рынка.

Если вы, живя в небольшом городе, планировали аренду/покупку на окраине или по небольшой стоимости даже в Москве, вам в 90% случаев попадались невзрачные объявления с темными, захламленными квартирами. Фотографии к ним до того некачественные, что сложно разглядеть не только планировку, но и обстановку – будто съемка проходила впопыхах глубокой ночью после бурного застолья. Вам наверняка попадались эти странные объявления, где напоказ выставлены не только сдаваемые помещения, но и личная жизнь хозяев: их шампуни, носки и детские горшки. Многие подобные фото становятся предметом шуток и пересылаются в группах по интересам в социальных сетях. Вспомните, было?

К сожалению, недорогой сегмент рынка полон квартир типа «бабушка вышла за хлебом, а вы проходите, не стесняйтесь...» или еще хуже: «Степан, занеси огнемет!» Именно так и хочется сказать, глядя на ассортимент сайтов для поиска жилья.

Вам предложат не только старый фонд, но и устаревшую обстановку. Здесь можно встретить плесень и сантехнику с трещинами. Много слоев выдавленных видов обоев и след на стене от полувекового ковра, недавно висевшего на ней. Иногда и ковер прилагается. Растрескавшиеся деревянные рамы окон, истертые полы, закопченные потолки и неработающие розетки. Массивный мебельный гарнитур, состоящий из потертых кресел и дивана, тумбочки с провисающими дверцами. Перечислять артефакты этих квартир можно бесконечно.

Владельцы такого жилья не делают никаких вложений в свою недвижимость, считая это излишним. Они просто выжимают из нее все возможное с учетом того, что имеется: обилия старой разношерстной мебели, ковров, скрывающих недостатки, и выгоревших цветастых обоев.

Сдача/продажа ветхих квартир с устаревшей обстановкой до сих пор – привычное явление на рынке недорогого жилья. Начиная с 90-х это считается нормой не только среди владельцев недвижимости, но и среди риелторов.

Помимо недвижимости под продажу и аренду, существует еще масса ветхих квартир, которые годами не видели ремонта, потому что у владельцев нет времени, денег или желания на улучшения. В ужасном состоянии находятся студенческие общежития, бывшие коммуналки и малосемейки, приватизированные общежития, служебные квартиры. Никто из временных жильцов не хочет вкладывать средства в глобальный ремонт.



*Наша квартира и общая кухня
в общежитии в Сочи на момент
продажи*





Туалет и душ в общежитии в Сочи

Моя квартира в Нижнем Новгороде тоже была в похожем состоянии: советский линолеум, обои с броским рисунком, растрескавшиеся подоконники, самодельная мебель под лаком.

Бабушка очень любила свое гнездышко: регулярно обновляла краску на дверях, мыла собственноручно выложенную плитку, меняла моющиеся обои в кухне и крахмалила занавески. И никому не позволяла вмешиваться в ее распорядок и жизнь. Каждый уголок этих тридцати квадратов наполняли мелочи, занимавшие свое место годами. Переставлять предметы было запрещено. После гостивших родственников бабушка долго приводила все в порядок: поправляла покрывала, подушки, салфетку у телевизора, ручку и очки на столе.

На свое гнездышко бабушка заработала, много лет штукатуря стены, в нем она одна вырастила двоих детей. Эта квартира прослужила ей полвека без капитального ремонта.

После смерти бабушки она почти год пустовала. Сдавать в том состоянии, в котором квартира находилась, мы не решились.

С 2008 по 2013 год я сама арендовала однокомнатное жилье. Мне тогда повезло: квартира была почти пустой и довольно чистой. Тем не менее отчетливо помню момент, когда собственник объявил, что привезет и поставит туда огромную советскую стенку, которую ему некуда деть: «Не нравится – съезжайте. Моя квартира, что хочу, то и привожу». Так было заявлено мне. Я тогда чувствовала себя очень гадко, потому что не имела средств и желания организовывать переезд и снова окунаться в просмотры ужасных квартир. Спорить и доказывать хозяину, что существуют договор и положения закона об аренде, разьяснять ему эти правила, было бесполезно. Он терял просто очередного жильца, а я хорошую квартиру, время и деньги. То липкое унижительное чувство безысходности до сих пор неприятно вспоминать.

Возможно, этот эпизод или тот факт, что я сама долго была арендатором, и натолкнул меня на мысль за небольшие деньги быстро привести квартиру в порядок так, чтобы она действительно понравилась людям и им захотелось в ней жить.

На тот момент мы жили в частном доме в Абхазии, и мне необходимо было найти постоянных арендаторов.



Наш дом в Абхазии



Желание заняться экспресс-ремонтom было подогрето несбывшимися мечтами иметь собственную квартиру и азартом дизайнера-самоучки. Но сомнения все-таки оставались.

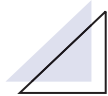
Я начала расспрашивать знакомых, делали ли они ремонты в своих квартирах под сдачу, читать на сайтах мнения риелторов, интересоваться опытом других собственников.

Чаще всего приходилось слышать, что ремонт не окупается или окупается через несколько лет, когда опять пора его делать. Такой замкнутый круг. Некоторые советовали предлагать жильцам самим делать косметические улучшения при условии длительной аренды.

Я заметила, что большинство комментаторов в подобных обсуждениях говорят о приличных вложениях в ремонт, сравнимых с ремонтом в новостройке. Такие суммы, по мнению большинства, никогда не окупаются, даже если установить максимальную цену.



ОБЩАЯ РЕКОМЕНДАЦИЯ НА БОЛЬШИНСТВЕ ПРОФИЛЬНЫХ САЙТОВ ЗВУЧИТ ТАК: СДЕЛАТЬ УБОРКУ, СДАТЬ ЧУТЬ ДЕШЕВЛЕ И НЕ ЛОМАТЬ ГОЛОВУ.



Опыт многих людей подтверждал, что вложения в серьезные улучшения не окупаются. А еще то, что любые ремонты, будь то дорогой или дешевый, убиваются жильцами, которые не берегут чужое. Уровень недоверия собственников к жильцам очень высок, так же как у жильцов к собственникам.

Аргументы приводились весомые: такие реалистичные примеры и впечатляющие страшилki встречаются на любой запрос по теме. Но у меня внутри постоянно звучал протестующий голос девушки, которая еще несколько лет назад въезжала в сдаваемую недвижимость, отмывала полы, драила сантехнику и украшала чужие стены. Той самой, что берегла на тот момент условно свое жилье и создавала в нем уют. Она не пачкала стены и не ломала мебель. И даже ту злосчастную стенку со временем сделала частью обстановки.

С другой стороны, я сама неоднократно видела съемное жилье знакомых, где они не очень-то старались поддерживать чистоту. А может, все потому, что и собственник за ним не особо следил?

Внутренняя борьба длилась недолго. На глаза попался иностранный термин home staging – знание о том, как выгоднее сдать или продать недвижимость, вложив в это минимум денег и времени.

Достаточно было совсем немного углубиться в тему, чтобы все встало на свои места. Да! Это работает! Чутье меня не подвело! Существовал огромный многолетний опыт западных стран, который теперь мне предстояло изучить и опробовать в России, в родном городе. С этого момента уже ни один аргумент против не мог помешать, любые доводы разбивались о сухие факты.

Мыслей и идей было столько, что сложно было сосредоточиться. Я записывала все возможные варианты, просматривала сотни картинок с дизайном небольших квартир и сохраняла удачные недорогие решения.

Больше всего простотой, практичностью и уважением к вещам с историей меня привлек скандинавский стиль. Хотелось одного – быстрее начать!



Скандинавский стиль в нашем доме в Абхазии





Скандинавский стиль в комнате сестры



Несколько месяцев ушло на проработку плана действий. Все нужно было тщательно подготовить. Я находилась на 6-м месяце беременности, предстояло ехать с двумя детьми за 2000 километров.

На карточке была сумма в 100 000 рублей, а в голове – стопроцентная уверенность, что я справлюсь и создам нечто революционное.

Нам предстояло делать все самим без привлечения наемных рабочих. И мы определили срок – 31 день.

За это время нужно было не только подготовить квартиру, но и найти жильцов.

Этими амбициозными планами я делилась в своем блоге, который на тот момент насчитывал чуть больше тысячи подписчиков.

Муж меня поддержал, хотя и не понимал, как на такую сумму можно возродить бабушкино жилье.

Мы купили билеты и 28 декабря 2018 года прибыли на объект. Так начиналась история моей ретрооднушки.

В книге я поделюсь опытом, приобретенным в этом проекте и на многочисленных его обсуждениях, а также многолетними наработками по недорогому преобразению пространства вокруг себя.

Покраска стен, потолков, пола, дверей, плитки, обновление мебели, создание декора и стильного пространства – то, что волнует многих.

Вот уже два года не утихают споры о целесообразности моего ремонта, его методах и принципах. Нет ни одного равнодушного зрителя. В социальных сетях публикуются финальные фото и собирают множество комментариев – от похвалы до возмущения.

«Холодно», «Как в больнице», «Под сдачу белые стены?», «Великолепно», «Бомжстайл», «Это ремонт?», «Белый цвет для квартирантов это кошмар!», «Никогда бы не сняла такое», «Гениально!», «Очень аккуратно и мило», «Лучше бы нормальный ремонт сделали, а не это все» – так звучали отзывы на мою подготовку к аренде.

«Люди покупают стены, а не ремонт», «Покупатель сам знает, что ему нужно, вы потратили время зря», «Обманщица!», «Я тоже так хочу!» – а это часть комментариев на подготовку к продаже.

Между тем факты говорят сами за себя:

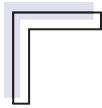
- дважды мы сдали квартиру за наивысшую цену данного сегмента прямо в день размещения объявления;
- первый раз даже не успели сделать все задуманное: просто не ожидали такого спроса;
- очередь желающих снять была в несколько раз длиннее списка желающих посмотреть;
- мы не допустили ни одного дня простоя;
- продали квартиру меньше, чем за сутки.

За два года число людей, которые узнали о новом методе в моем блоге, выросло в разы. Многие скептики изменили мнение, услышав аргументы и поняв суть подготовки. Количество подписчиков стремительно достигло 90 тысяч, число репостов и публикаций в социальных сетях перевалило за сотни. Мне писали люди, которые делились своими историями и рассказывали,

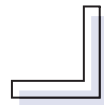
как всегда готовили недвижимость, не зная, что это целая наука, просто руководствуясь собственными внутренними ощущениями и здравым смыслом. Это еще раз доказывает, что хоумстейджинг идет от сердца.

Я написала книгу для вас. Она будет полезна тем, кто хочет сдать или продать квартиру, дом, дачу, даже гараж. Советы и методы, описанные на этих страницах, универсальны и могут применяться не только при сдаче или продаже, но и в обычной жизни. Ни для кого не секрет, что ремонт – очень затратный, а иногда и сложновыполнимый процесс по многим причинам. Одинокие люди, пенсионеры, инвалиды, женщины с детьми часто не в состоянии оплатить глобальный ремонт старого фонда. С помощью некоторых приемов подготовки, описанных здесь, все они смогут преобразить пространство до неузнаваемости малыми средствами. Те, кто не готов тратить на ремонт большие деньги, получают рабочую схему превращения старой квартиры или дома в место, где будет уютно и красиво.

Методы, используемые и описанные мною, могут применять также риелторы, давая на их основе рекомендации своим клиентам.



**КАЖДЫЙ МОЖЕТ СПРАВИТЬСЯ СО МНОГИМИ
РЕМОНТНЫМИ ЗАДАЧАМИ И СДЕЛАТЬ СВОЙ ДОМ
КРАСИВЕЕ.**



Уникальность книги в том, что она расширяет сферу действия правил подготовки и предлагает рабочие схемы их применения для ремонта в собственном жилье. Принято считать, что хоумстейджинг – это про риелторов, инвесторов и продавцов. И эта установка лишает обычных людей огромных возможностей. Все знают, что ремонт – это дорого, на него нужно копить, его надо долго ждать. Это неправда! Уже в процессе чтения у вас появится желание перемен, обещаю!

Откроются новые возможности для всех игроков рынка: собственников, агентов, риелторов, нанимателей. Независимо от того, в какой роли вы выступаете, примите это новое знание как нечто революционное и расширяющее границы вашего восприятия.

Понимая, как работает подготовка, как в этом процессе можно получить выгоду, вы сможете гораздо более эффективно взаимодействовать с другими