

PRODEJNÍ STRATEGIE

Cílem v současné době je najít zájemce **do června**. Při využití cíleného marketingu ve spojení s kvalitně připravenou prezentací, která nás odliší od současné konkurence. Níže navrhuji strategii ve dvou krocích včetně **konkrétních** výhod a nevýhod:



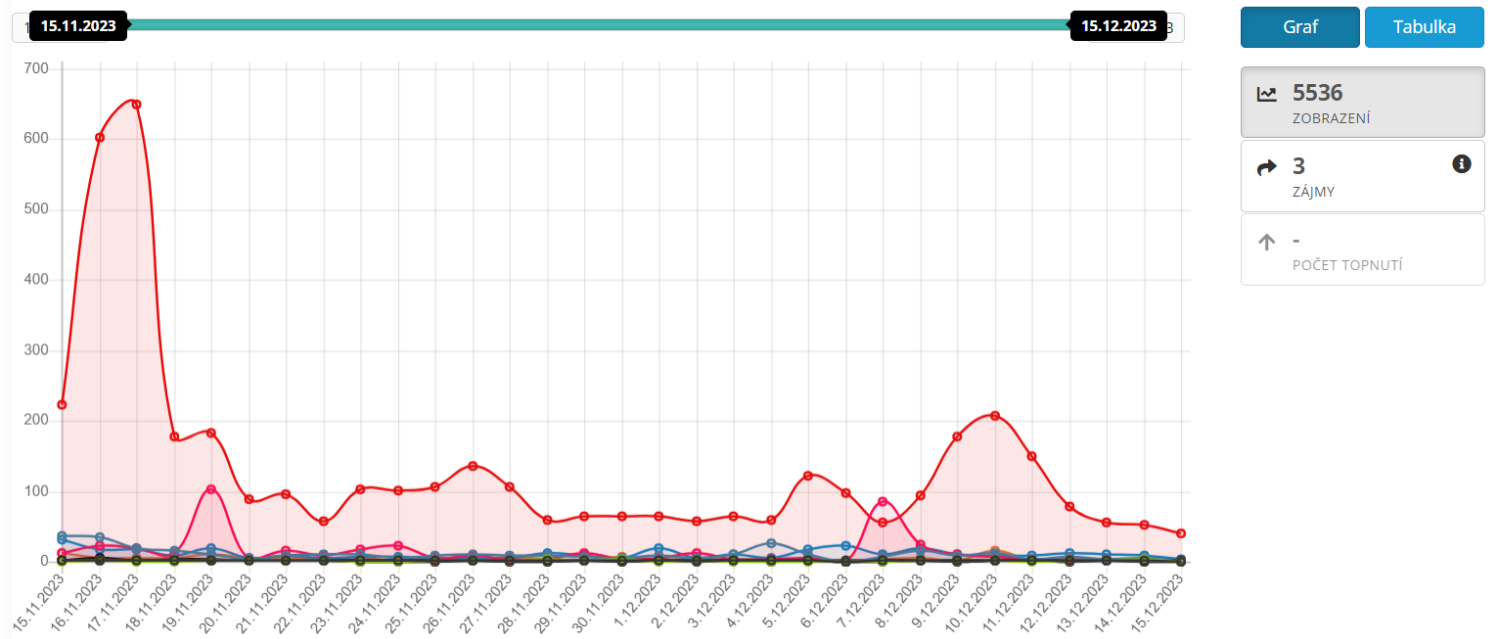
✓ PŘÍPRAVNÁ ČÁST PRODEJE

- Homestaging
- Videoprohlídka
- Půdorys bytu
- Profesionální fotografie
- Tvorba prodejního textu s uvedením benefitů lokality
- Enegetický štítek
- Získání rozpisu služeb
- Získání hospodaření SVJ
- Zpracování prodejní prezentace
- Zpracování videa na sociální síť
- Odeslání ke schválení
- Založení společně Whatsapp skupiny pro pravidelnou komunikaci

PROPAGAČNÍ ČÁST

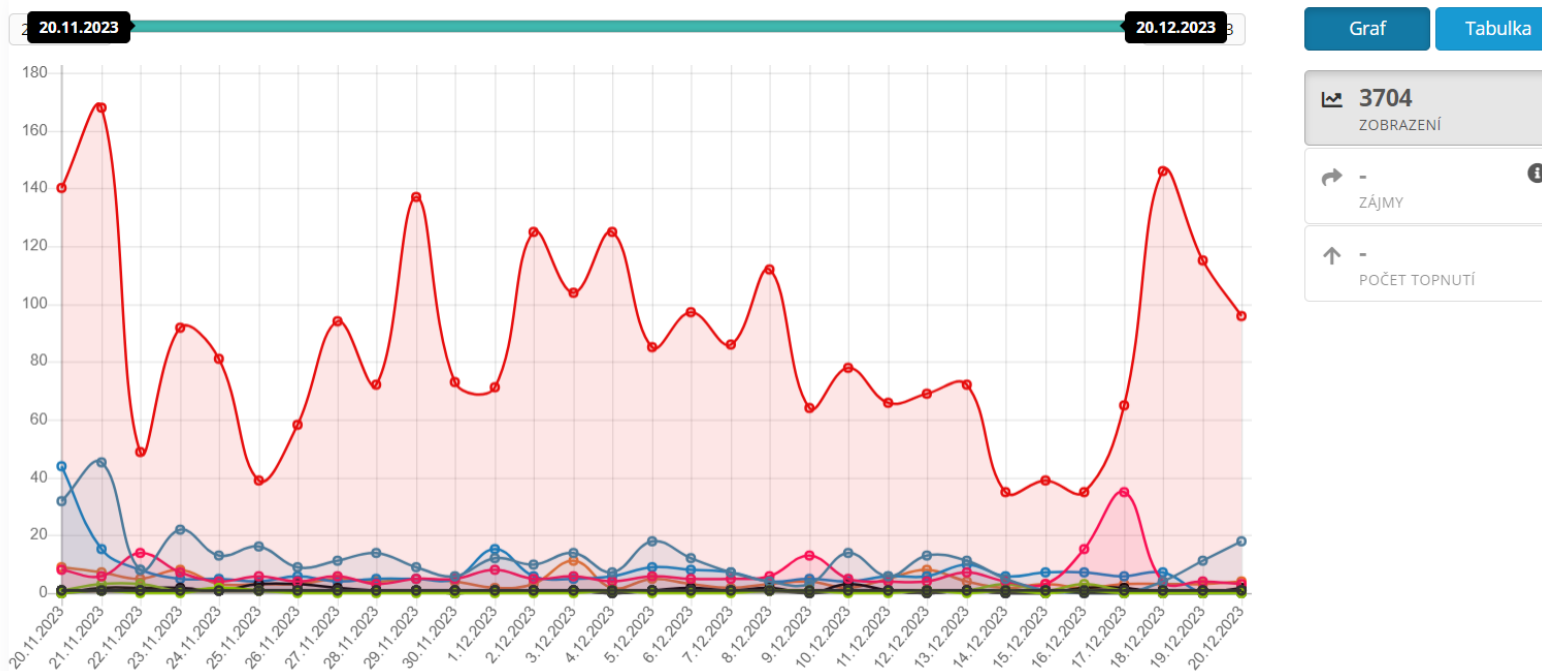
- inzerce bude zveřejněna v podobě fotodokumentace a video prohlídky
- inzerce bude uvedena na všech nejvýznamnějších realitních serverech, sociálních sítích, Youtube kanále, bude optimalizována pro vyhledávač Google
- inzerce bude pravidelně Topována a Hopována, to znamená, že bude hrazeno umístování na prvních pozicích při vyhledávání.
- Nemovitost bude nabídnuta klientům ostatních spolupracujících makléřů po celé ČR.
- Zákazník / majitel bude v pravidelných intervalech zpravidla 1x týdně informován emailem o počtu zobrazení, počtu prohlídek či případné cenové nabídce.

Vývoj sledovanosti nabídky v čase od zahájení do uzavření rezervace.



Po prvních 5 dnech evidujeme největší zájem kupců o vloženou nemovitost do inzerce. Nastavení ceny je klíčové pro správné uvedení a zařazení nemovitosti do současné nabídky v okolí.

Aktuální graf bytu v ulici Jičínská, kde jsme s cenou k přihlédnutí na místo, stav, velikost vysoko a nemáme i vzhledem k vysoké sledovanosti **žádný zájem** což nám indikuje, že lidé chodí reálně na jiné nabídky a my tak **NEPRODÁVÁME A STOJÍME NA MÍSTĚ**.



Aktuální nabídky při zadání **těchto parametrů** v okolí včetně odkazu na přímé konkurenty:

Nejdražší byty 2+kk na prodej, ulice Žižkovo náměstí a okolí 0,5 km

Upravit hledání

Uložit hledání

- 1.) Tento byt je podobný stavem a +- velikostí. Jeho nabídka je od léta aktuální a majitel není ochoten slevit. Nabídka tak na trhu leží.

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-vinohrady-kolinska/192177228>



Další inzerát

Zobrazit 12 fotografií

Prodej bytu 2+kk 49 m²

Kolínská, Praha 3 - Vinohrady

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

7 590 000 Kč

E | NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

- 2.) Toto je ideální konkurent pro porovnání, nově dokončený, opět příprava na vybavení
<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-vinohrady-ripska/2299348044#img=1>



>
Další inzerát

Zobrazit 11 fotografií

Prodej bytu 2+kk 44 m²

Řipská, Praha 3 - Vinohrady 👁️ Panorama

7 590 000 Kč

Spočítat hypotéku

E | NEHOSPODÁRNÁ

3.) Tento byt je v těsné blízkosti Vašeho domu a tedy neblíží konkurent co do stavu (po rekonstrukci, nevýhoda je, že je prázdný a tedy nutné investice do vybavení


<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-vinohrady-jagellonska/1970893900#img=6>



Prodej bytu 2+kk 40 m²

Jagellonská, Praha 3 - Vinohrady

6 390 000 Kč

 Spočítat hypotéku

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Druhá možnost jak lidé vyhledávají:

Nejdražší byty 2+kk na prodej, městská část Žižkov a okolí 0,5 km, plocha do 45 m², cihlové, ve velmi dobrém stavu, po rekonstrukci

Upravit hledání

Uložit hledání

Po zadání parametru mám možnost v koupit tyto nemovitosti:

- 1.) <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-zizkov-olgy-havlove/3978111324#img=1>



Výpis



Předchozí inzerát



Další inzerát

Zobrazit 10 fotografií

Prodej bytu 2+kk 45 m²

Olgy Havlové, Praha 3 - Žižkov

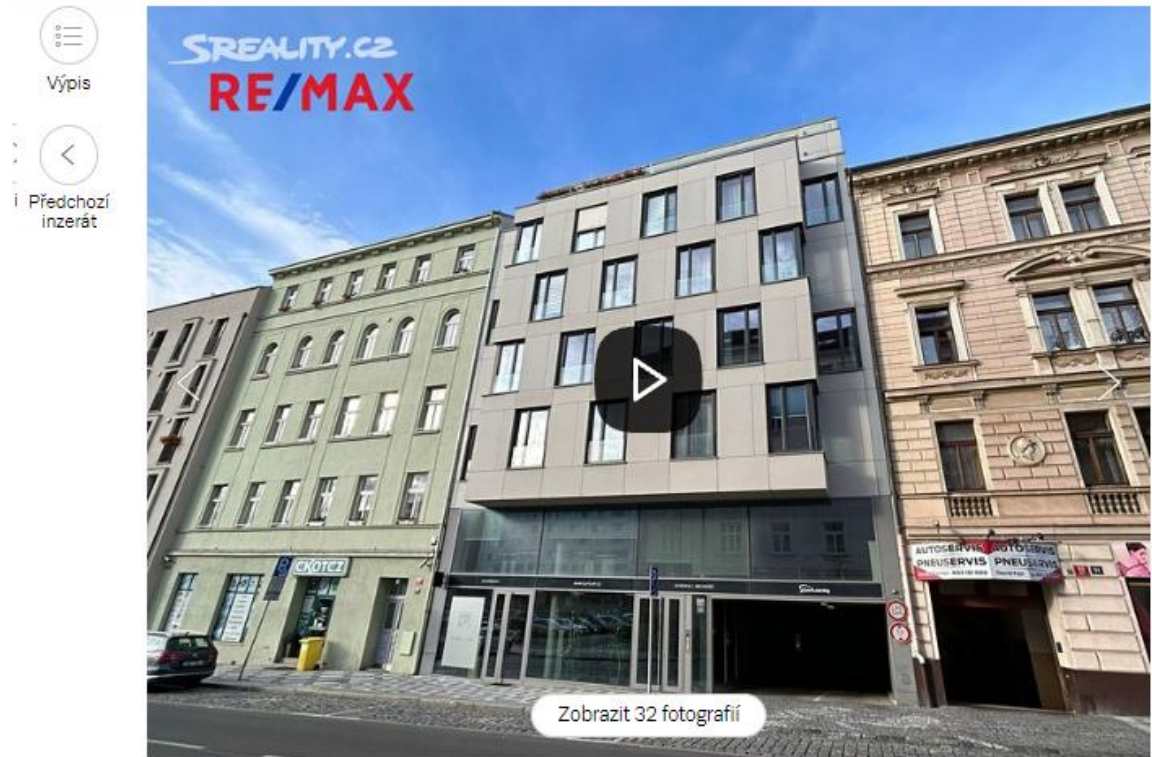
Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

6 790 000 Kč

Spočítat hypotéku

4.) Takovéto byty daného zájemce odlákají od našeho svou primárně cenou. Je to pro nás přímí konkurent.

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-zizkov-hartigova/3982853452#img=16>



Prodej bytu 2+kk 44 m²

Hartigova, Praha 3 - Žižkov 📍 Panorama

6 200 000 Kč

Spočítat hypotéku

B | VELMI ÚSPORNÁ

Shrnutí: Pokud bude člověk nezaujatě hledat lokalitu Praha 3- Žižkov a mapovat si co by mohl v jaké kvalitě, velikosti (m2), stavu (před / po rekonstrukci) koupit nehledě na konkrétní specifikaci místa, tak má hodně z čeho vybírat. Může koupit už na Vinohradech.

Pravdou je, že na tom současný trh není dobře. Pokud plánujeme najít zájemce do června bude k tomu předcházet z naší strany příprava na to, že můžeme očekávat reálné nabídky na koupi za Váš byt v cenové hladině 6.35mil. Chápu a rozumím, že není příjemné toto slyšet, rád se budu plést, ale realita a zkušenosti jsou takové a mou povinností jako profesionála v oboru je Vám tyto údaje prezentovat. Chci udělat pro Vás co nejlepší službu a upřímně a narovinu Vás informovat.

Ještě zde přikládám data ze dvou různých cenových map, která využívám k získání, potvrzení cenové hladiny. Toto jsou data **prodejní ceny ve Vaší lokalitě za posledních 6měsíců v okruhu 0,5km.**

Zde si povšimněme velký rozdíl ceny na trhu (očekávání majitelů) a konečných realizačních cen (tedy dohody kupujícího vs. Majitele) což je rozdíl 10% - 17% . Dnes více než kdy jindy platí, že čím déle je nemovitost na trhu tím více ztrácí potenciál prodeje za nejvyšší cenu v daném období neboť pokud sníží více bytů svou cenu tak jste ve vleku ostatních bytů a snižujete a snižujete.



Závěr:

Pokud bychom během prvních dvou týdnů neměli žádnou reálnou prohlídku ze strany zájemců, tak je to pro nás ukazatel, že cena je nezajímavá.

Inzerci bytu bych spustil za cenu 6.879mil. (toto číslo je čistě o psychologii čísel)

Provize při prodeji bytu:

V případě prodeje bytu **nad 7mil.** by byla provize 4% + DPH v případě prodeje za cenu 6.35mil. bude **provize 3% + DPH tj 230 tisíc.** V provizi je zajištěna celá přípravná a propagační část prodeje včetně následné přípravy pro uzavření rezervační, Kupní, úschovní smlouvy včetně vkladů na katastr (můžeme zajistit s Vaším právníkem v rámci zjednodušení procesu) a převody energií.