

INGATLANHIRDETÉS – összehasonlító elemzés

Sokszor felmerül a kérdés, hol érdemes kiadó lakást (szobát) hirdetni. E rövid elemzésben gyakorlati segítséget szeretnék adni azoknak, akik lakás (szoba) kiadást terveznek.

Sok olyan kérdés van, amire nem tudok-akarok kitérni: ilyen például a hirdetés szövegezése, képek használata, érdeklődők kezelése, referenciák ellenőrzése. Itt elsősorban a kommunikációs csatornák összehasonlítása kerül majd bemutatásra.

Mit, hol, merre, mennyiért? Nézzük a szempontokat pro és kontra.

A lakáskiadás komoly bevételt tud hozni, egy átlagos lakás (havi 50.000 Ft-al számolva), éves szinten több mint félmillió Ft.-ot hoz a konyhára. A tulajdonosnak a kiadás hatékonysága döntő tényező.

Két kiemelt dolog, amire érdemes odafigyelni: idő faktor és árképzés (e kettő össze is függ).

Idő: minél tovább áll üresen a lakás, annál nagyobb a kieső bevétel. Ha több hónapon keresztül hirdetünk egy lakást, akár százezres összegektől esünk el! Érdeklünk, hogy sikerüljön rövid idő alatt kiadni a lakást, így válasszuk meg a közvetítő csatornát.

Ár: mielőtt elkészítenénk hirdetésünket nézzük meg hasonló paraméterekkel rendelkező lakások milyen árban forognak a piacon (számos weboldalon van ilyen funkció). Az ingatlanpiac lényege a kereslet és kínálat találkozása. Ha túl magas az ár, akár hónapokig hiába hirdethetjük lakásunkat eredménytelenül –sokan esnek ebbe a hibába, ragaszkodva a magasabb árakhoz. Ha nagyon alacsony árat lövünk be, gyorsabban ki tudjuk adni a lakást, de bevételtől esünk el hosszabb távon.

Az négy legkézenfekvőbb hirdetési lehetőség:

1, specializálódott weboldalak (alberlet.hu, ingatlan.com, ingatlanbazar.hu, stb.)

Tematikus ingatlan oldalak, ahol a hirdetés önmagában ingyenes –persze itt is érdemes extrákat vásárolni, erről később még lesz szó.

2, közösségi média (facebook, iwiw, stb.)

Nagyon sokan felrakják saját FB oldalukra a kiadó lakást, majd kérik az ismerősöket, hogy osszák meg. Esetleg Fb csoportok is szóba jöhetnek, hiszen itt több a lehetséges érdeklődő.

3, apróhirdetés (netes: jofogas.hu, aprod.hu, stb. vagy nyomtatott sajtó)

A neten ingyenesen elhelyezhető hirdetések, de kiemelés vásárlása nélkül hatékonyságuk nulla. A nyomtatott sajtót lassan el lehet felejteni, a komoly érdeklődők zömében a neten keresnek. Leginkább az a hatás észlelhető, hogy közvetítők jelentkeznek gyorsan.

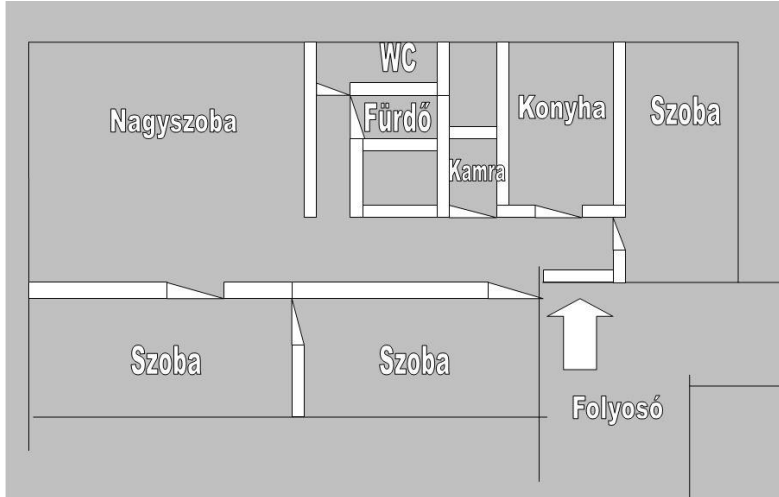
4, ingatlan közvetítő

Aki már valaha adott ki lakást, tudja, hogy az megjelenéstől kezdve közvetítők hada fogja ostromolni „alkalmi” ajánlatokkal és „biztos ügyfélkörrel”. Ne dőljünk be ezen ajánlatoknak, némi háttértudással gond nélkül ki tudjuk adni lakásunkat saját magunk is.

A következőkben egy konkrét hirdetés kapcsán mutatom be a tapasztalatokat, saját kiadó lakásom hirdetése kapcsán.

Az ingatlan paraméterei (hirdetési szöveg):

„A Kőrúton a Blahánál, nagyon jó közlekedéssel 82 nm-es lakás kiadó. Csendes házban, 3+1 szobás -három különnyíló szoba-, jó elrendezésű. Fűtése cirkó, gépészetileg fel lett felújítva, wc-fürdő külön. Két havi kauciót kérünk. Bérleti díj: 80e/hó, éves szerződéssel 75e/hó + rezsi.”



Ahol lehetséges volt, képeket is feltöltöttem, megadtam elérhetőségeimet.

1, specializálódott weboldalak

A hirdetést a [leglátogatottabb hazai ingatlanoldalra](#) az ingatlan.com-ra raktam fel.

Tapasztalatok alapján a kiemelés nélküli hirdetés elvész a többi között, ezért az alábbi kiemeléseket vásároltam, összesen 4000 Ft.-ért:

A kifizetett szolgáltatásai:

Kiemelés (egy hét) 2990 Ft

Fotó 990 Ft

Fotó nélkül nem szívesen néznek meg hirdetést, legalább egy kép mindenképpen szükséges.

Látható, hogy a kiemelés nagyon megdobja a megtekintéseket (ezáltal az érdeklődők számát).



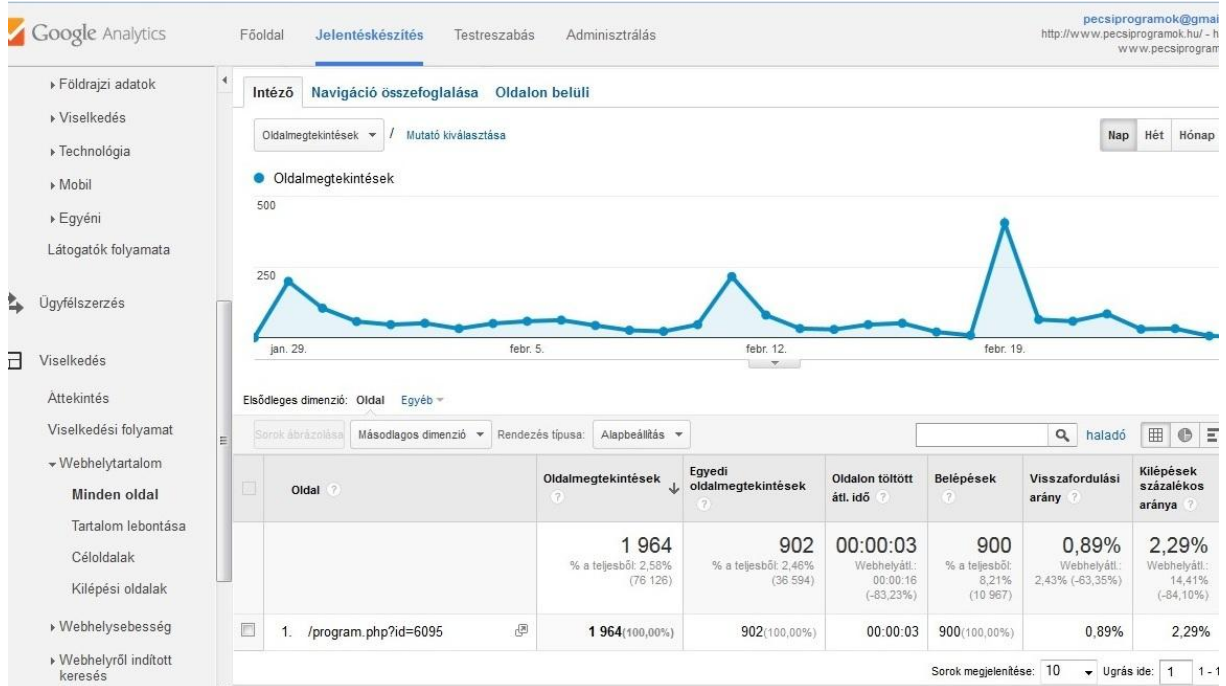
Egy hét alatt közel 1000 megtekintés volt, összesen 28 érdeklődő írt levelet, ebből 12 ingatlanos volt. Érdekes, hogy a kiemelés lejárta után nem esett vissza drasztikusan a megtekintések száma.

2. közösségi média

A saját Fb oldalon elhelyezett hirdetésekkel csak idegesítjük az ismerőseinket, a privát oldal szerintem nem erre való. Vannak olyan Fb csoportok, ahol célirányosan elérhetünk érdeklődőket, ilyenek az [egyetemista csoportok](#). Ennek hatékonysági mérésére készítettem egy webes aloldalt egyedi URL címmel, ami az interneten máshol nem jelent meg, csak a közösségi médiából érkeztek rá érdeklődők.

A csoportoknál nagyon sok a megjelenő post, ezért itt is érdemes a [kiemelést](#) választani, különben hirdetésünk elveszik a többi között. Lehet kiemelt és rögzített pin postot kérni a [Budapesti Egyetemisták](#) Facebook csoportban, ennek ára 4 napra 1000 Ft. Mivel több mint 20.000 fő van a csoportban, nagyon sok potenciális érdeklődőt érhetünk el.

A kiemelt post összesen három alkalommal lett rögzítve a Budapesti Egyetemisták csoportban (január vége és februárban két alkalommal). Mint az ábrán látható, a kiemelés itt is ugrásszerűen megemeli a megtekintések számát és új érdeklődőket eredményez. Egy kiemelés 4 napja alatt közel 5-600 oldalmegtekintést mért alkalmanként a Google Analytics.



Összesen 37 érdeklődő írt a facebookon levelet, ebből csak 4 volt ingatlanos. A lakás bérlője végül ezen a csatornán keresztül érkezett meg.

Összefoglalva

Megfelelő internetes csatornát használva a lakás kiadási ideje 1 hónap alá szorítható.

A kommunikációs csatornák hatékonyságának összehasonlító táblázata

Tematikus ingatlanoldal	Közösségi média (Facebook csoport)
Megtekintések száma: 1180	Megtekintések száma: 1964
Komoly érdeklődők száma: 28	Komoly érdeklődők száma: 37
Összes hirdetési költség: 4000 Ft	Összes hirdetési költség: 3000 Ft
Költséghatékony megoldás speciális érdeklődők elérésére	Költséghatékony megoldás nagy számú potenciális érdeklődő elérésére
AJÁNLOTT CSATORNA	AJÁNLOTT CSATORNA

Akinek van némi ideje és saját kézből akarja tartani az ingatlan kiadását annak a fenti két megoldást tudom ajánlani. Néhány ezer forintból sok érdeklődő szólítható meg a tematikus ingatlanoldalon, és a facebookon is nagyon sok személyt tudunk elérni.

Aki nem ér rá foglalkozni az ingatlan kiadásával és hirdetések elhelyezésével, annak alternatíva lehet egy ingatlanközvetítő megbízása, viszont ez esetben számoljon azzal, hogy 1 (egy) havi bérleti díj a költség (ez esetben 75.000 Ft !).

Remélem tudtam segíteni. Írj bátran, ha kérdésed van, elérsz a Facebookon:

[Pankász Balázs](#)