

TIPS PARA SACAR LAS MEJORES FOTOS DE UNA PROPIEDAD

Fotografía Inmobiliaria



Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

Recordar al propietario que deje limpio



Recordar al propietario que deje limpio

Aunque tengas el mejor fotógrafo del mundo, de nada sirve si la casa está hecha un desastre. Nadie quiere ver un anuncio impresentable, y mucho menos imaginarse lo que es vivir ahí. Por eso, tu primer paso es recordar al propietario que debe limpiar y acomodar la casa. Seguramente ya se lo dijiste con anterioridad, pero la gente puede ser olvidadiza o no darle suficiente importancia. Eso lo podés solucionar con **un recordatorio un día antes de la sesión**, y recordarle al propietario lo importante que es tener la casa limpia. Probá **incluir ejemplos de lo que esperarás encontrar, o incluso una lista de tareas para revisar**. Lo importante es no desperdiciar el viaje ni el tiempo que ocupa.

Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

Ordenar, guardar y despejar



Ordenar, guardar y despejar

Antes de sacar las fotos es imprescindible que la vivienda se encuentre **limpia, ordenada y organizada**.

- Si hablamos de **cocina**: utensilios guardados, mesadas despejadas, nada por lavar.
- En el **dormitorio**: camas tendidas, ropa y zapatos guardados.
- En el **baño**: quitar artículos personales, etc.

Un inmueble en condiciones tiene más posibilidades de cerrar una venta o alquiler. Si es necesario, el asesor deberá ocuparse de limpiar y acomodar.

Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

Pensar un recorrido fotográfico



Pensar un recorrido fotográfico

Se debe pensar un recorrido fotográfico, es decir, **por dónde comenzar y qué partes del inmueble deben ilustrarse.**

Por ejemplo, por más que se trate de un departamento, quien busca un nuevo hogar también tendrá en cuenta cómo se ve **el edificio desde afuera y cómo es la entrada.** Luego se debe decidir qué ambientes van a ser fotografiados y en qué orden. **Si un ambiente no queda bien en las fotos, no poner fotos de ese ambiente.**

NO OLVIDAR TOMAR FOTOGRAFIAS DEL FRENTE DEL EDIFICIO Y LA ENTRADA AL DEPARTAMENTO.

Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

Home Staging



Home Staging

Seamos sinceros: la mayoría de viviendas no cuenta con muebles contemporáneos, ni con decoración que sea especialmente elegante. En lugar de eso, casi todas las familias llevan años utilizando la misma vajilla, y mezclando muebles que han ido comprando con el paso de los años.

Para remediar esto, podés probar **llevar algunos elementos decorativos, o utilizar lo que hay a mano para crear una escena.**

El objetivo es hacer un poco de home staging para presentar una experiencia, no una vivienda.

Home Staging

Estos son algunos ejemplos de lo que podés hacer:

- Poner **platos y cubiertos** en la mesa de comedor
- Añadir **plantas** (falsas) a los rincones más descuidados
- Poner **almohadones y mantas** en los sofás
- Dejar **libros cuidadosamente alineados encima de la mesa**

En general, se trata de dar un aspecto más presentable a la casa. La cantidad de esfuerzo que le dediques seguramente dependa del valor del inmueble: puede que hacer esto no valga la pena para casas de poco valor, pero sí para las propiedades de mayor ticket.

Cámara en posición horizontal



Cámara en posición horizontal

La forma en que saques la foto con tu celular es muy importante. Para que la foto salga correctamente hay que posicionar el celular horizontalmente. Si hacés esto ya lograste que tus fotos sean hasta un **70% más atractivas**.

¿Por qué? Al tomar la foto con el celular en posición horizontal tiene **2 grandes ventajas**.

- La primera es que tu foto estará en el **formato adecuado para cualquier plataforma** en donde la longitud de tu foto será más grande que la altura y
- la segunda será que **cabrá más espacio del interior del inmueble** en la
- foto.

Cámara en posición horizontal

Por el contrario, cuando sacás una foto con el celular **en posición vertical** tu imagen tendrá más altura que longitud lo que hará que cuando subas las fotos a tu página web o en plataformas inmobiliarias, **los lados serán negros y no se apreciará el inmueble como te gustaría que se viera.**

Afortunadamente, **muchos asesores cometen este error** por lo cual, si te acostumbrás y recordás siempre tomar las fotos en forma horizontal, estarás por encima de muchos y tus fotos atraerán a más clientes potenciales.

Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

Iluminación



Iluminación

Según el momento del año, la luz entra en cada ambiente de una manera diferente y hay que **aprovechar la luz natural** para tomar buenas fotos y resaltar los ambientes mejor iluminados.

Sacá las fotos **muy temprano en la mañana o bien esperá hasta la tarde para que la luz natural del sol esté más suave.**

Abrí las cortinas y persianas para permitir que, entre la luz, cuanto más luz entre, mejor será la foto. Es recomendable esperar a que los días estén soleados para sacar las fotos, pero a veces esperar no es una opción.

Iluminación

En días nublados podés recurrir a utilizar la luz artificial de la casa. **Prendé todas las luces posibles** para obtener la mejor iluminación de la propiedad. Incluso para lugares donde no se tengan ventanas, será sumamente importante prender todas las luces posibles.

Asegurate de que si vas a utilizar luz artificial es **importante que cierres todas las cortinas y persianas**, recordá que **no se debe mezclar las luces** ya que las cámaras sólo pueden detectar un solo tipo de luz. Por lo tanto, o usás la luz natural abriendo todas las cortinas posibles y apagás las luces o cerrás todas las cortinas y prendés todas las luces.

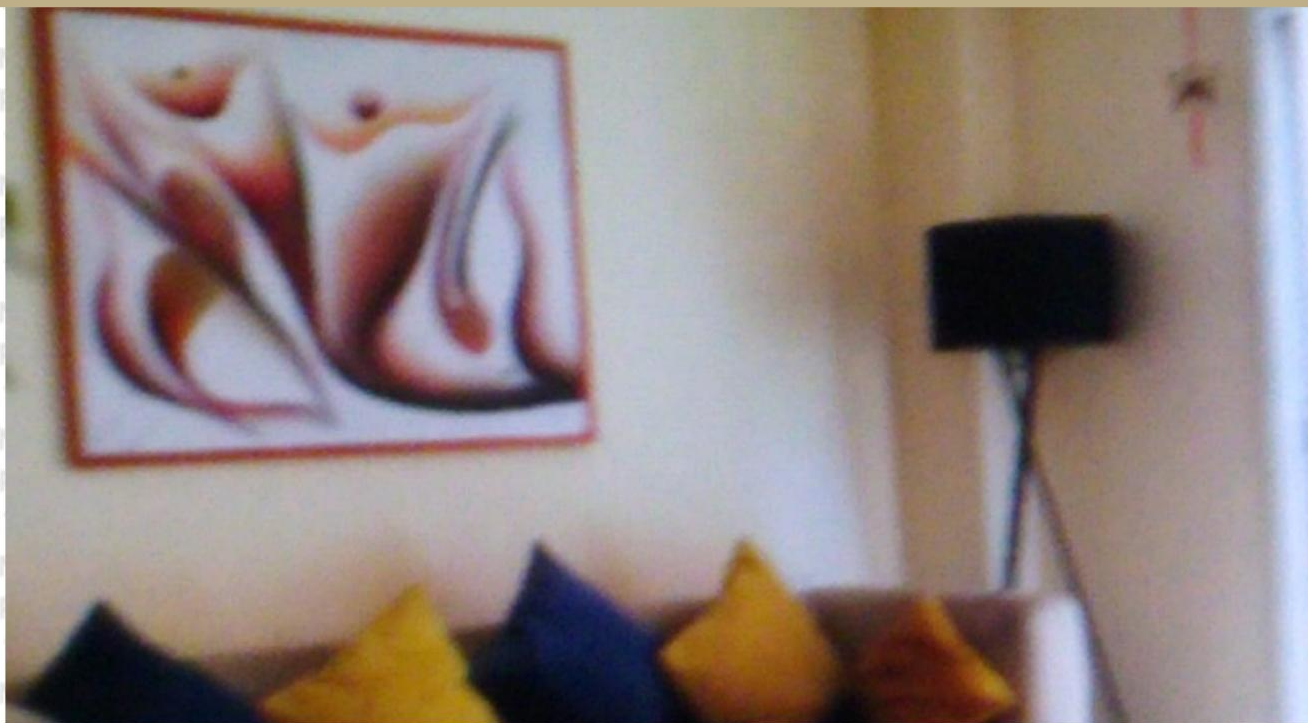
Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

NO al Zoom



NO al Zoom

Utilizar **el zoom reduce la calidad de la imagen y el resultado son fotos pixeladas**. Te proponemos **acercarte al detalle en cuestión**.

Igualmente, **sólo recomendamos primeros planos en cuestiones que supongan un verdadero valor agregado** para la propiedad, caso contrario mejor descartarlo.

Potenciá el espacio. Te proponemos **tomar fotos que muestren el tamaño y la profundidad de los ambientes**. Esto te permitirá potenciar los espacios de la vivienda y darle una mejor noción de las dimensiones al cliente.

Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

NO al Flash



NO al Flash

Cuando se trata de sacar fotos a propiedades, el flash genera un brillo impreciso que lejos de destacar las bondades del inmueble las opaca.

Mejor **encender todas las luces de la propiedad o abrir ventanas para tener luz natural.**

NO a las fotos movidas



NO a las fotos movidas

Jamás cargues fotos movidas o mal enfocadas. Si la imagen no cumple con la claridad necesaria, descartala.

Es responsabilidad tuya como asesor, mantener altos estándares en la publicación de propiedades.

El visitante de tu página web para inmobiliaria, asociará la buena o pésima calidad de una fotografía de inmueble con tu marca.

NO a las fotos movidas

Es necesario dar unos segundos para que la cámara enfoque bien y no moverla al momento de hacer click, de otra manera la foto saldrá movida, se verá desprolija y no le dará al cliente una idea clara del ambiente que está observando.

Para conseguir una mayor estabilidad es **recomendable utilizar un trípode** o, de no tenerlo a mano, colocar el móvil en alguna superficie plana que lo mantenga fijo. También **puede optarse por el temporizador** si se quiere evitar el movimiento que implica pulsar el disparador del teléfono.

¿Un truco? Una vez que tengas el encuadre listo, hacer foco primero con tu dedo antes de tomar la foto.

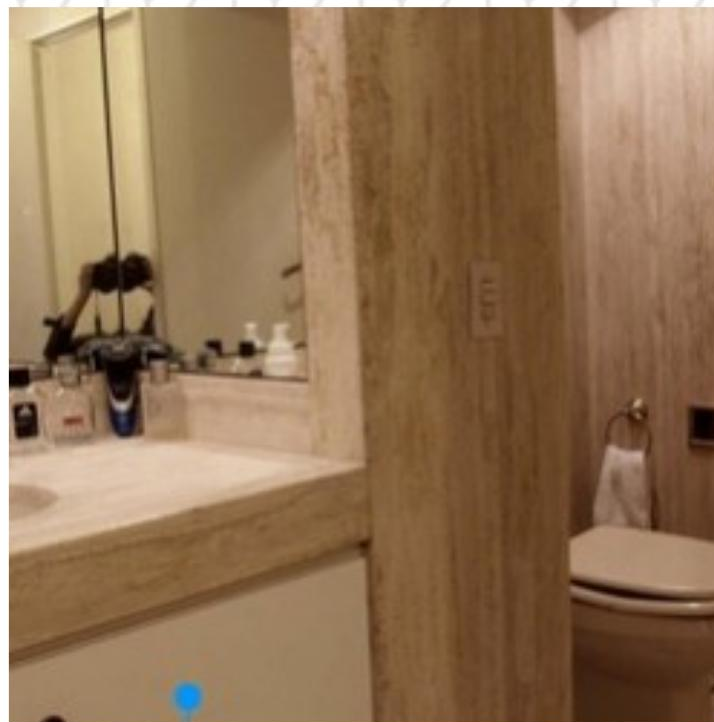
Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

Hacerse invisible



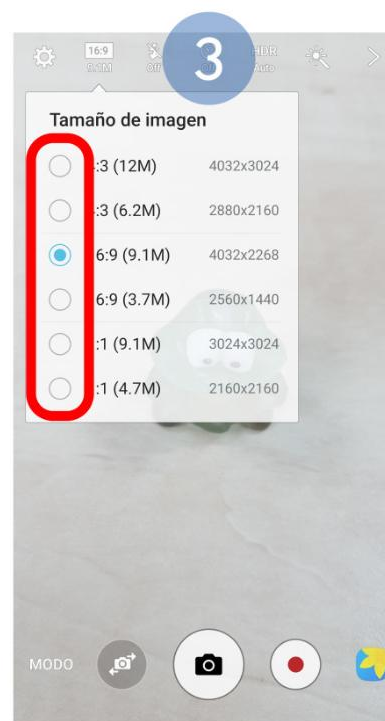
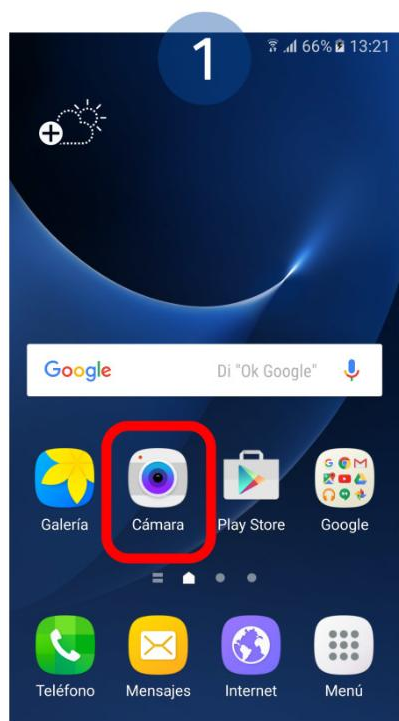
Hacerse invisible

Al momento de tomar una fotografía es importante que el espacio esté desprovisto de personas u objetos relacionados a ellas como puede ser un bolso, un abrigo o fotos de las personas que todavía habitan la vivienda.

El **error típico** son las fotografías que se hacen en **baños, recibidores o frente a ventanas donde la persona que toma la foto queda reflejada en el espejo o el vidrio**. El resultado es desprolijo y distrae al cliente.

Te recomendamos **que el fotógrafo o las personas que habitan la casa jamás aparezcan en la foto.**

Resolución en las fotografías

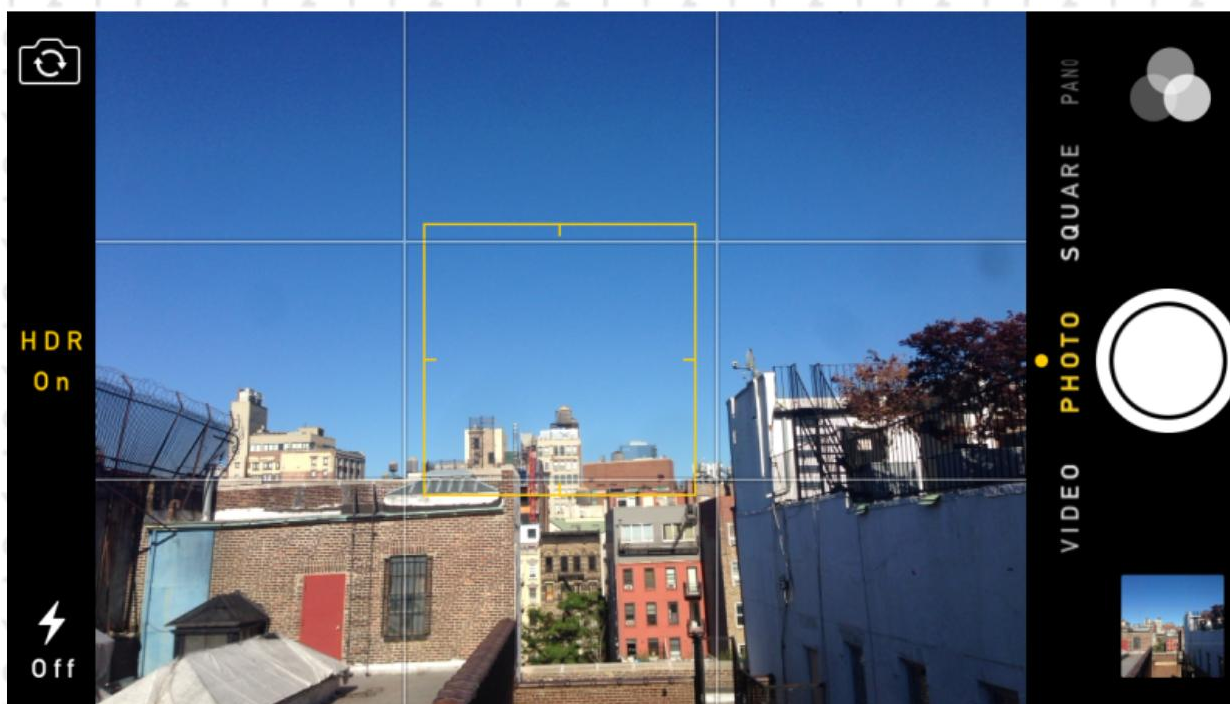


Resolución en las fotografías

Te recomendamos cambiar la resolución de la cámara del celular al tamaño más grande.

Dentro de la cámara, hay que ir a la Configuración (puede tener el dibujito de una rosca), ir a Resolución, y en Tamaño de foto, seleccionar el tamaño más grande.

Buscar el mejor ángulo



Buscar el mejor ángulo

Se recomienda poner la cámara a una altura media porque si se saca desde abajo hacia arriba las cosas parecen más grandes, mientras que si se hace desde arriba hacia abajo todo parece más chico. La altura ideal es a 1,20m del piso o a la altura de los ojos.

El ángulo de la foto no es un tema menor, recomendamos caminar el espacio y buscar el que quede mejor en la fotografía.

Sacá múltiples fotografías de los cuartos. Experimentá con las funciones de tu teléfono para ver cómo sale la mejor fotografía.

Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

Espacios



Espacios

Los **espacios pequeños** pueden ser engañosos para capturarlos.

Es difícil capturar un buen ángulo de estos espacios sin que se vean más pequeños de lo que son en realidad.

Para evitar esto, **apuntá tu cámara hacia una esquina del cuarto**, esto hará que la imagen muestre un espacio abierto y fresco en lugar de una imagen saturada de una sola pared.

Espacios

Esto también es importante con los **cuartos de ventanas grandes**. Debido a que las ventanas son un factor importante en la decisión de un comprador, vas a querer que aparezcan en las fotos. Pero si las tomás directamente de frente terminan saliendo borrosas o quemadas debido a la sobre exposición a la luz solar. **No se debe sacarle una foto de frente a la ventana**, sino que tiene que ser desde la fuente lumínica hacia adentro.

Por lo tanto, **seguí la regla de capturar esquinas en donde salgan las ventanas dentro de la foto** y así podrás mostrar como las ventanas grandes iluminan el cuarto de una forma espectacular.

Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

Elegir encuadres amplios



Elegir encuadres amplios

Puede haber excepciones, pero es recomendable mostrar la amplitud de un ambiente en una sola foto.

Imaginá que el living es la joya de la vivienda pero que, debido a su amplitud, cuesta abarcarlo en una sola foto. Una solución es optar por el modo «fotografía panorámica», ya que permite abarcar los extremos que quedarían fuera de la imagen en una foto normal.

Eso sí, es recomendable usar un trípode y no extender demasiado la panorámica para no distorsionar el resultado.

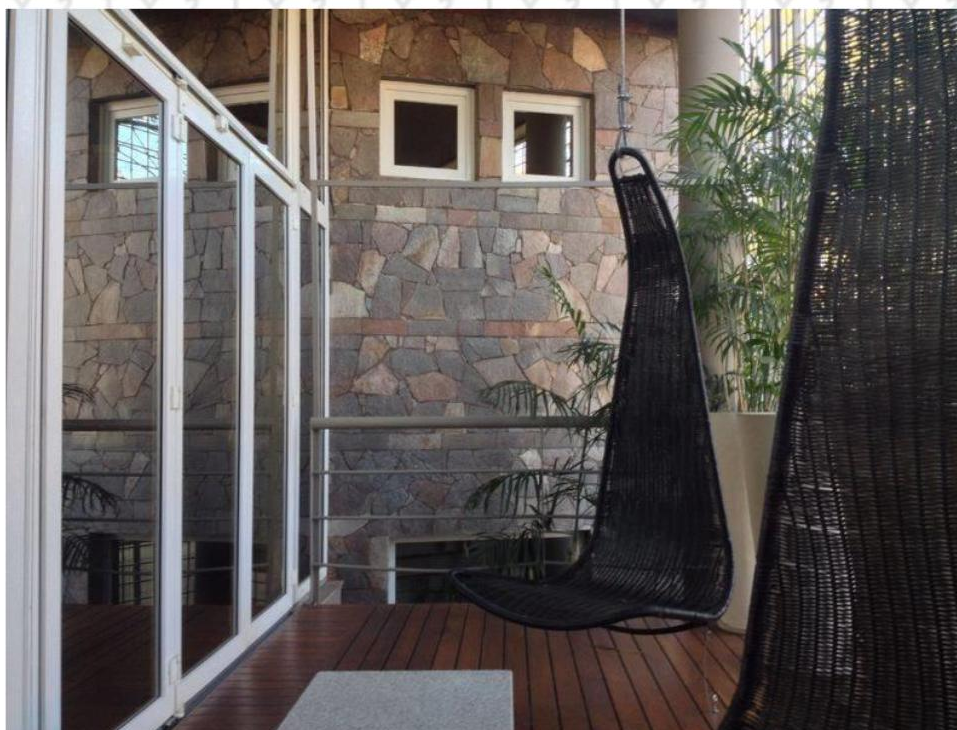
Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

Detalles



Detalles

Algunas fotos pueden sacarse, concentrándose en **los detalles más bonitos** del lugar:

- muebles,
- griferías,
- algún acabado especial,
- ambientes llamativos.

Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

Fotos panorámicas



Fotos panorámicas

Para espacios amplios o para dar la sensación de amplitud, se puede aplicar la función panorámica, que resulta muy simple de utilizar gracias a una guía que se muestra en la pantalla con la que sólo hay que hacer girar la cámara.

Una idea es colocarla sobre un trípode para que la imagen consiga la mejor calidad posible.

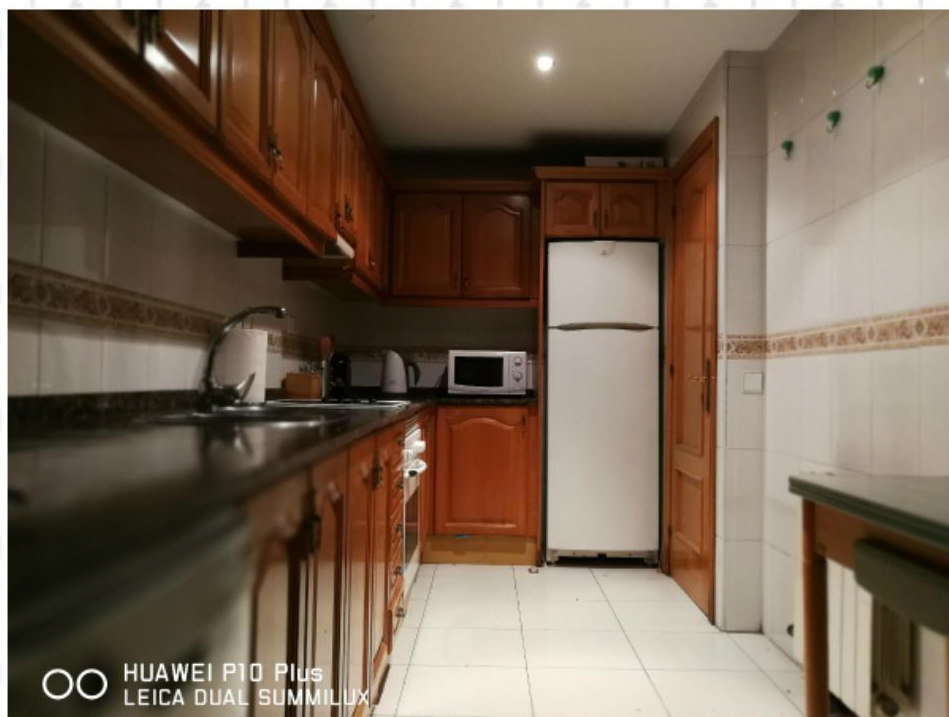
Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

Cómo fotografiar cocinas y baños



Cómo fotografiar cocinas y baños

La cocina es el punto de encuentro más importante del hogar.

Allí recuerda nuevamente tomarte el tiempo para explorar el escenario para la fotografía y definir los elementos que pueden resaltar más los detalles de este espacio para darle vida, alegría y estilo.

Cómo fotografiar cocinas y baños

Aunque parezca increíble, una mala fotografía –como salir en el reflejo de los espejos– puede ser la clave para que el posible comprador se incline entre el sí o el no. La mejor solución es optar por un trípode y un disparador remoto o activar el temporizador para no salir en la foto.

Como en muchos casos los baños no disponen de mucha luz natural, cosa que también suele pasar en las cocinas, hay que considerar usar el flash, y evitar que las lamparitas aparezcan en la imagen. Buscar una luz uniforme ayudará mucho que la fuente de iluminación sea superior a la altura en la que se coloca la cámara.

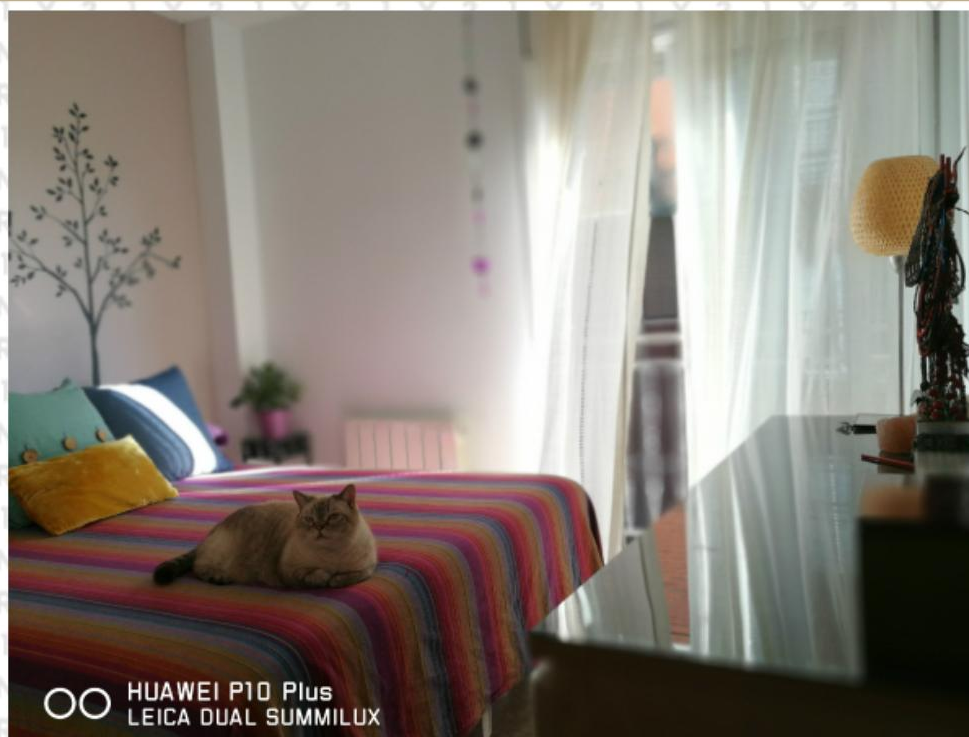
Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

Cómo fotografiar habitaciones pequeñas



Cómo fotografiar habitaciones pequeñas

En este caso se recomienda usar la orientación horizontal de la cámara, sin descartar –dependerá del tamaño de la habitación– hacer algunas tomas en posición vertical.

Tampoco es mala opción encuadrar la foto desde la puerta de entrada para ofrecer una visión de conjunto.

Importante, además, evitar reflejos y optimizar los colores para obtener un mejor resultado.

Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

Trucos para fotografiar terrazas



Trucos para fotografiar terrazas

Para evitar los fuertes contrastes de luz, es mejor elegir el momento en el que el sol no dé directamente sobre la terraza.

Dependiendo de la orientación de la vivienda, puede ser a media mañana o por la tarde (las primeras horas del día, el mediodía y el atardecer no suelen ofrecer buenos resultados).

Si el espacio es amplio, debe elegirse la orientación horizontal y puede activarse el modo de fotografía panorámica. También es recomendable utilizar un trípode.

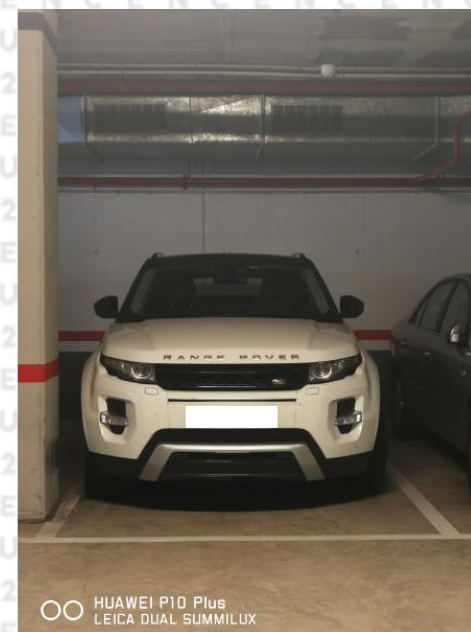
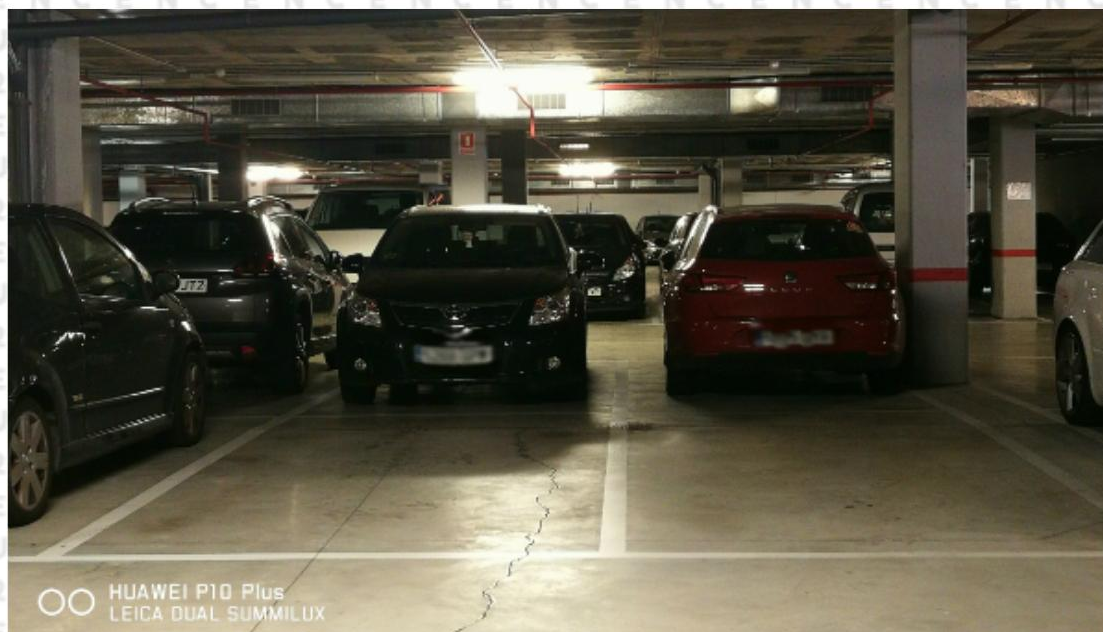
Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

Fotos de las zonas comunes



Fotos de las zonas comunes

La fotografía inmobiliaria debe incluir también las zonas comunes de los inmuebles.

En el caso de torres con piletas y gimnasios, es mejor elegir momentos con buena luz natural y sin gente.

En el caso de cocheras, hay que confiar en el flash. Si se trata de una sola plaza, es mejor realizar la fotografía en vertical; si es más de una plaza, mejor horizontal. Como en todos los casos de luz limitada, un trípode es el aliado perfecto para un buen resultado.

Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

Trípode



Trípode

Hay muchas formas de conseguir una foto más nítida-- reducir el tiempo de obturación, compensando con una apertura mayor... etcétera.

Pero si no sos fotógrafo y simplemente querés sacarle fotos a una vivienda, se puede ir a lo fácil: usa un trípode y un disparador.

Trípode

Con un trípode se logran varias cosas:

- **Consistencia**, lo habitual es tomar las fotos a la altura de los ojos, para dar la misma perspectiva que tendría una persona que visite la casa.
- **Estabilidad**, porque el trípode evitará que la cámara esté torcida o inclinada. Esto es algo muy a tener en cuenta si querés tener una buena composición.
- **Nitidez**, ya que evitarás mover la cámara al disparar. Esto es muy importante para conseguir fotos con mucho detalle.

Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

La regla de los dos tercios



La regla de los dos tercios

Esta regla implica dividir mentalmente la imagen en tres partes iguales y colocar el objeto que más interesa destacar en uno de los tercios laterales. De lo contrario, si se coloca en el centro, la vista deja de prestar atención al resto de elementos que aparecen en la foto.

La ayuda de cuadrícula, incluida en la mayoría de smartphones de última generación, permite ajustarse sin problema a la regla de los tres tercios. Además, facilita mantener recta la línea del horizonte o situar todos los objetos de la imagen al mismo nivel.

Editores

Top Paid in Photography

					
Afterlight Afterlight Collective, Inc	Paper Camera JFDP Labs	Carmeringo+ Effects Perraco Labs	Facetune Lightricks Ltd.	Camera FV-5 FGAE	Photo Studio PRO KVADGroup
★★★★★ RUB34.34	★★★★★ RUB130.71	★★★★★ RUB100.00	★★★★★ RUB200.00	★★★★★ RUB119.00	★★★★★ RUB234.74

Top Free in Photography

See more

					
Retrica Venticake Inc.	PicsArt Photo Studio PicsArt	Photo Editor Pro Zentertain	Lipix - Photo Collage Imagination Unlimited	YouCam Makeup CyberLink.com	Photo Editor by Aviary Aviary, Inc.

Editores

Hoy en día existen miles de aplicaciones gratuitas para editar fotos para que luzcan profesionalmente.

No es necesario que tengas habilidades avanzadas en edición porque las opciones son muy simples, tan simples como sólo elegir filtros y opciones rápidas con las cuales al seleccionarlás se pueden ver los cambios y cómo mejora la foto.

Cómo enviar las fotografías



Cómo enviar las fotografías

Nunca envíes tus fotografías con el propósito de publicación en tu página web inmobiliaria a través de Whatsapp.

Al ser un servicio de mensajería instantánea reduce la calidad de la imagen.

Tratá de usar el correo electrónico para enviarlas y mantener así la calidad ideal.

Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

MALAS Y BUENAS FOTOS



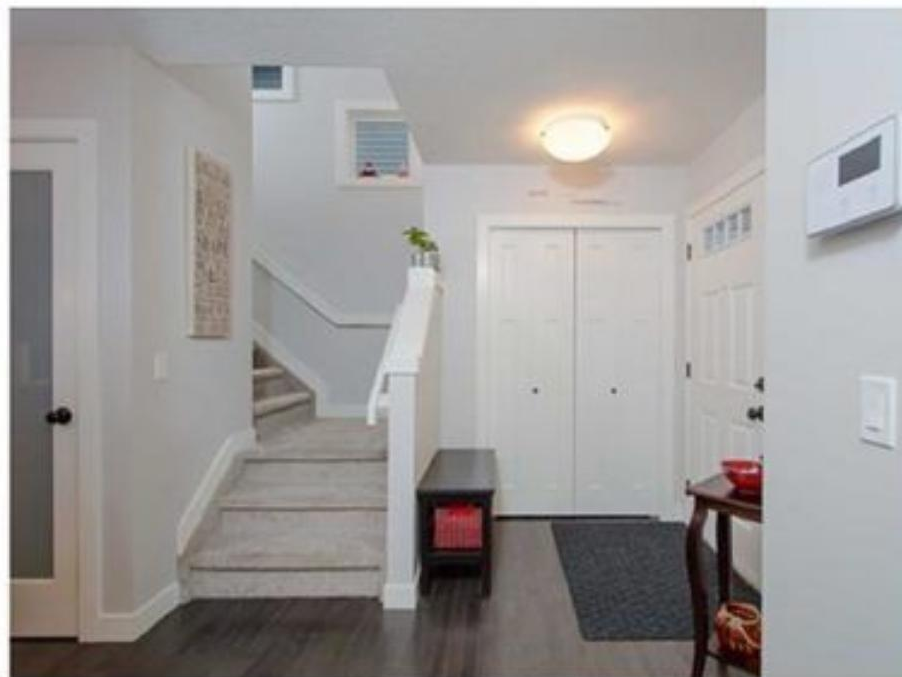
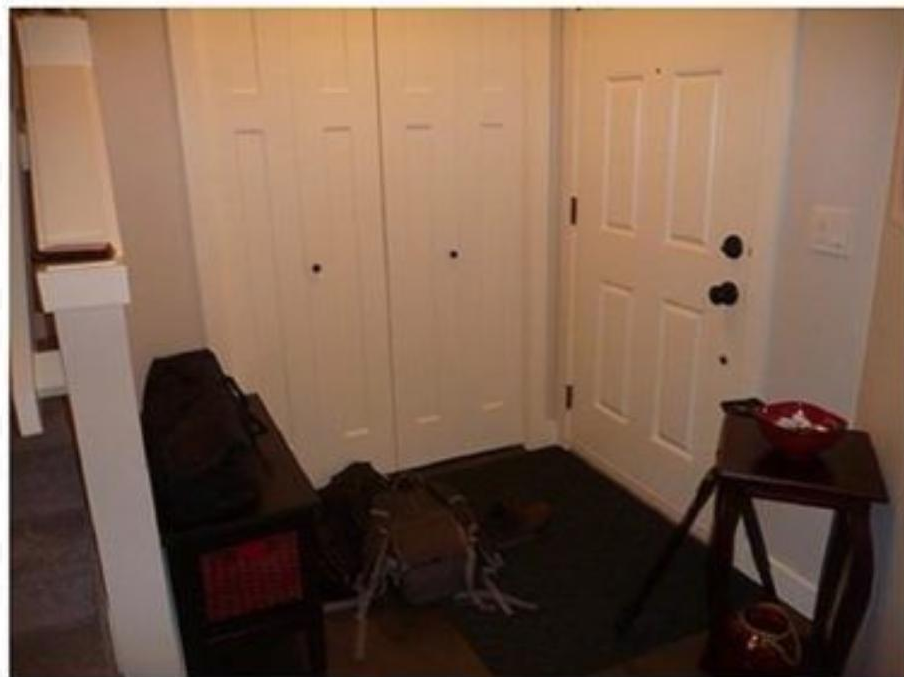
Adherido al sistema

CENTURY 21

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

MALAS Y BUENAS FOTOS



CONCLUSION

Recordá que, hoy en día, el 95% de las personas comienzan a buscar su nuevo hogar en internet, por eso las fotos de la propiedad son sumamente importantes y deben ser atractivas. Y si sacás las fotos de manera horizontal, tus imágenes ya se verán un 70% mejor que antes.

Si captaste una propiedad en exclusiva y al 3%, te recomendamos contratar un fotógrafo profesional que también filme un video y realice un tour virtual del inmueble. La publicación se verá mucho más profesional y atractiva.



Fotos panorámicas



Cocinas y baños



Habitaciones pequeñas



Terrazas



Regla 2 Tercios



Malas y Buenas fotos

