

Nyttige tips for deg som driver med fotografering av bolig



For boligfotografer, eiendomsmeglere og boligselgere

av Larry Lohrman – Versjon 4,5 (2014)

Licensed under a [Creative Commons Attribution 3.0 Unported License](#).

En ebok av [PreMediaPhotographyForRealEstate.net](#)

Oversatt av Trine Bretteville – [RoomSketcher.com](#)

A  Media LLC e-book
PhotographyForRealEstate.net

HVORDAN BOLIGFOTOGRAFI FUNGERER

Potensielle kunder leter på nett

De aller fleste boligkjøpere i dagens samfunn, bruker internett når de leter etter en ny bolig. På nettet har kjøpere mulighet til å søke spesifikt etter ønsket område, pris, størrelse på boligen, antall soverom og mer. De sitter så igjen med en liste over boliger de kunne ha tenkt seg å se. Når boligkjøpere søker på nett på denne måten i områder med mange boliger på markedet, vil de potensielt måtte se hundrevis av boliger for å finne de boligene de ønsker å dra å se på. Det er nettopp derfor det er viktig for megler å presentere boligen på best mulig måte. Boligfotografi er en stor del av dette, da flotte bilder kan være det som skiller en bolig fra en annen i kjøperens jakt etter et nytt hjem. Det lille introduksjonsbildet som ligger sammen med introduksjonen av boligen vil friste potensielle kjøpere til å se nærmere på annonsen. Dette bildet bør være lyst, fargerikt og fylle rammen. Et utvendig bilde med blå himmel virker innbydende. Dette bildet er ikke ulikt en fargerik fiskekrok som får kjøperne til å bite på agnet.

Når den potensielle kjøperen klikker på introduksjonsbildet, vil 15 til 20 større bilder, plantegninger og tekst ta kjøperen gjennom boligen og vise mulighetene. Hvordan disse bildene presenterer boligen, er en avgjørende faktor for hvorvidt boligkjøperen velger å gå på visning eller ikke.



Kort om Visuell Psykologi

Der er noen grunnleggende ting som avgjør om boligfotoene blir positivt oppfattet av boligkjøperen. Dette er ikke avansert og du kan enkelt se etter disse tingene selv:

1. **Lyst og lett:** Mennesker er mer tiltrukket av lyse og lette boliger enn de som er mørke og dunkle.
2. **Forvirrende interiør:** Mennesker tilbringer mesteparten av tiden sin i bygninger. Resultatet av det er at vi har en velutviklet mental tanke om hvordan rom og løsninger fungerer. Dersom farger, perspektiv eller layout avviker fra den naturlige tanken om hvordan en bolig bør se ut, kan dette avlede oppmerksomheten fra en effektiv presentasjon.
3. **Komposisjon:** Hvilket utsnitt man velger av bildet, og hva en velger å inkludere og ekskludere bidrar til hvor effektivt bildet er. Det finnes noen regler for dette, men de aller fleste vil oppfatte når et bilde fungerer og når det ikke gjør det. Noen er mindre oppmerksomme på komposisjon av bilder, men dette kan læres.
4. **Distraksjoner:** Du bør fjerne alt som kan virke forstyrrende og som ikke bidrar til å presentere boligen best mulig, eksempelvis; mennesker, hunder, katter eller rot.

HVORDAN BOLIGFOTOGRAFI FUNGERER

Hvordan Bilder Hjelper Selger

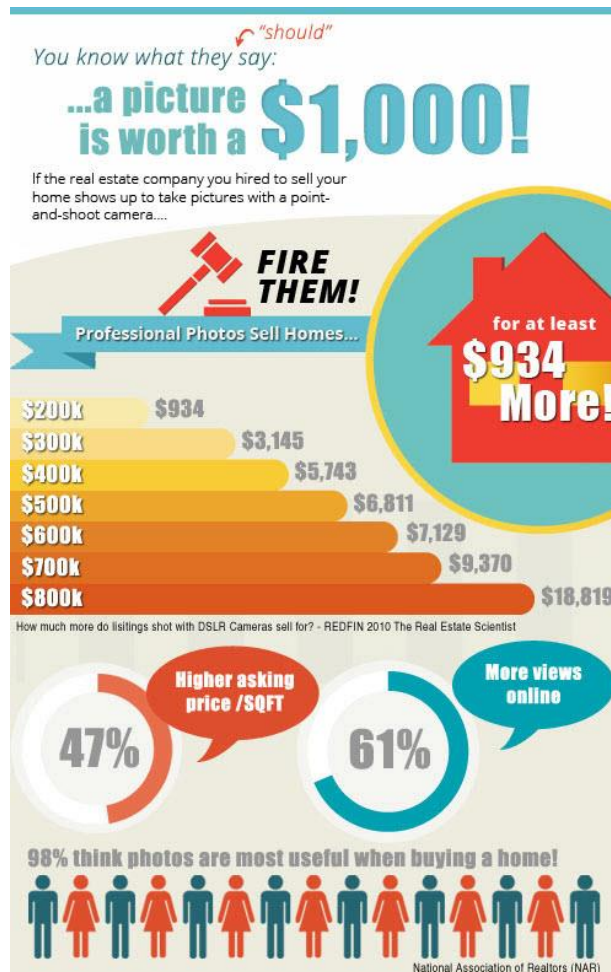
Flere studier har vist at boliger markedsført med profesjonelle bilder får flere besøkende på visning og dermed selger boligen raskere, og til en høyere pris.

Studien gjort av Redfin i 2010

(http://blog.redfin.com/blog/2010/09/a_picture_is_worth_a_thousand_dollars_true_or_false.html#.U9gAqo1dVaF) indikerer at

denne typen boliger selges for mellom \$900 og \$116 000 mer enn boliger uten bilder.

Info-grafikken til høyre laget av Robert Preville er basert på dataene fra Redfin studien og viser hvor viktig gode bilder er for markedsføringen av en bolig til salgs.



Fordeler for Eiendomsmegleren

For eiendomsmegleren er det flere grunner til hvorfor man bør bruke gode bilder i boligannonser:

- Selger vil bli fornøyd med hvordan deres bolig blir presentert.
- Det er et velkjent faktum at gode boligannonser med flotte bilder gir deg flere kunder. Naboer følger nøye med når boliger i nabolaget legges ut for salg, og dersom de blir imponert av det de ser, er det gode sjanser for at de velger å gå til deg når de skal selge sin bolig.
- Dersom det er konkurranse om hvilken megler som skal brukes for en bolig, har man større sjanse for å vinne med imponerende markedsmateriell og gode bilder. Selgere vet hvor viktig dette er for å oppnå en god pris, og vil dermed være opptatt av å velge en megler som tilbyr dette.

HVORDAN BOLIGFOTOGRAFI FUNGERER

Ti Essensielle Prinsipper

Her er 10 essensielle prinsipper du kan bruke for å gjøre dine bilder mest mulig effektive:

1. **Hovedmålet når en bruker bilder i boligmarkedsføring er å presentere boligens egenskaper på best mulig måte.** Sørg for at hvert bilde støtter dette formålet visuelt. Fjern alle elementer som kan virke forstyrrende. De vanligste feilene en kan gjøre er listet 3 til 9, unngå disse for å være sikker på at potensielle boligkjøpere ser det du ønsker at de skal se. Komposisjonen i bildet er også viktig, da dette styrer hvor boligkjøperen vil se og hva de fokuserer på.

Bildene under viser hvor viktig vinkelen bildet blir tatt i er. På det øverste bildet er det ikke tydelig hva en ønsker at boligkjøperen skal se, mens i det nederste bildet dras blikket mot peisen og de store vinduene.



2. **Bruk vidvinkel linse når du tar bilder innendørs i en bolig.** Et vidvinkelobjektiv vil gi en følelse av mer plass og rom. Du bør bruke en 35 mm linse med brennvidde mellom 14 og 24 mm. Denne typen linser kommer ikke vanligvis med standard kamera, men er et viktig verktøy for boligfotografi.



3. **Fjern rot og style boligen for best resultat.** Det er et velkjent faktum at en stilet bolig gir gode resultater, de selger raskere og for en høyere pris. De fleste hjem har ofte for mange ting, og bilder vil se bedre ut og vise mer av boligen om det er stilet av en boligstylist.



4. **Det utvendige hovedbildet er det viktigste.** Legg inn ekstra tid, penger og anstrengelser for å få et knallbra frontbilde av huset. Dette introduksjonsbildet blir det bildet flest ser og det første bildet potensielle boligkjøpere ser av boligen. Introduksjonsbildet må friste boligkjøperen til å se nærmere på boligen. For mange boliger kan det utvendige bildet med fordel tas fra 3 til 6 meter over gateplan.



5. **Lyst og innbydende interiør.** Lyst interiør er trendy og gir potensielle kunder et positivt inntrykk. Amatørkameraer undereksponerer ofte og det må spesial lys, eller bilderedigering til for at bilder skal se lyse og innbydende ut. Å velge rett innvendig belysning samtidig som en kontrollerer vinduets lysstyrke, er trolig det vanskeligste med boligfotografering. De to vanligste tilnærmingene til innvendig belysning er å fotografere flere ganger med ulike eksponeringer eller å bruke flere små blitzenheter til å lysne interiøret.



6. **Vertikale linjer (vegger osv.) må følge rammen til bildet.** Vi lever i en verden hvor vi ubevisst legger merke til om alle vegger er perfekt vertikale. Når en ser et rom hvor veggene ikke er parallelle med siden av bildet, er det visuelt distraherende og desorienterende. En stemme i hodet sier, "Dette er ikke riktig". Vertikale linjer som ikke er helt rette i kanten av bildet, er den første indikasjonen på en ikke-profesjonell boligfotograf. Sammenlign de to følgende bildene og legg merke til den visuelle spenningen i det første bildet der veggene ikke er vertikale og den horisontale taklinjen er ikke horisontal.

7. **Vertikale og horisontale linjer må være rette.** Vidvinkel kameralinser gjør at linjer langs med kanten av bildet ser bøyde ut. Det bør legges spesiell innsats i å fikse dette, spesiell programvare må til for å fjerne forvridningen.

HVORDAN BOLIGFOTOGRAFI FUNGERER



8. **Ikke la for lyse vinduer distrahere.** Med mindre spesiell lyssetting eller bilderedigering tas i bruk vil vinduer som regel se for lyse ut, og utsikten ut av vinduet vil ikke være synlig. Det vil alltid være mulig å vise utsikten om dette er et viktig salgspunkt for eiendommen. Ekstra arbeid fra fotografens side kan være nødvendig for at utsikten skal være synlig. Lyse vinduer vil dra seerens blikk grunnet at øyet naturlig trekkes til det lyseste punktet på et bilde. I blant er ikke utsikten viktig, mens andre ganger er det kritisk å vise boligens utsikt.

9. **Ikke la sterke fargetoner distrahere.** Sterke fargetoner (typisk oransje) avleder seerens oppmerksomhet fra rommets øvrige egenskaper.



bildene. Uansett, om du er ansvarlig for markedsføringen av eiendommen bør du bruke disse prinsippene til å produsere, velge og presentere dine markedsføringsbilder for maksimal effekt. Ettersom dette er godt etablerte fotograferingsprinsipper vil de fleste erfarne boligfotografene følge disse prinsippene uten å bli fortalt, men det er noen som ikke gjør det. Det er lett å tenke at du er profesjonell bare fordi du har et godt digitalkamera, men vær isteden oppmerksom på at markedsføringen er effektiv da dette er ditt ansvars område. Er ikke markedsføringen effektiv er det grunn til å stille spørsmål.

10. Måten bilder presenteres på nettet har stor påvirkning på den helhetlige markedsføringseffektiviteten til en bolig. Bilder gir best inntrykk om de presenteres i et stort format (800 x 600 pixler eller større) i et sømløst og lett manøvrerbart bildegalleri. Meglers nettsted viser ikke alltid bilder på den mest effektive måten. En av hensiktene med en virtuell visning eller et bildegalleri er å maksimere bildenes markedsføringspotensiale.

Du kan leie en boligfotograf som bruker disse prinsippene, eller du kan bruke prinsippene selv om du er teknisk anlagt eller har støttepersonell som kan ta

HVORDAN BOLIGFOTOGRAFI FUNGERER

De følgende artiklene er de mest vesentlige som omhandler boligfotografi de siste 5 årene. Disse artiklene viser den økende betydning av boligfotografi når det kommer til å markedsføre hjem.

Legg merke til at de blå linjene lenker til artiklene.

1. Innen Boligbransjen Er Et Bilde Verdt \$1,000 Eller Mer, (<http://blogs.wsj.com/developments/2010/10/04/inreal-estate-a-picture-is-worth-1000-or-more/>), okt. 2010: Denne artikkelen oppsummerer den originale Redfin studien som er listet under som nummer 2.
2. Et Bilde Er Verdt \$1000, (http://blog.redfin.com/blog/2010/09/a_picture_is_worth_a_thousand_dollars_true_or_false.html#.U81GXo1dVaE). Det originale RedfinCorporate blogginlegget som handler om et studie gjort i et Seattle område med hjem for over \$300,000, der profesjonelle fotoshoots økte hva boligen gikk for med mellom \$938 og \$116,076.
3. Få det til å se bra ut: Profesjonelle Boligfoto Selger Bedre Og For Mer, (<http://www.redfin.com/research/reports/special-reports/2013/professionalphotos-2013.html#.U81Hgo1dVaH>), des. 2013: Fra Instagram til Pintrest til Snapchat; digitale bilder har blitt deres egen mote for online kommunikasjon, og 92 % av kjøpere bruker internett som del av deres boligjakt. Bilder av boligen er en kritisk faktor for hva slags pris du får for boligen, hvor fort boligen selges, og om boligen selger i det heletatt.