



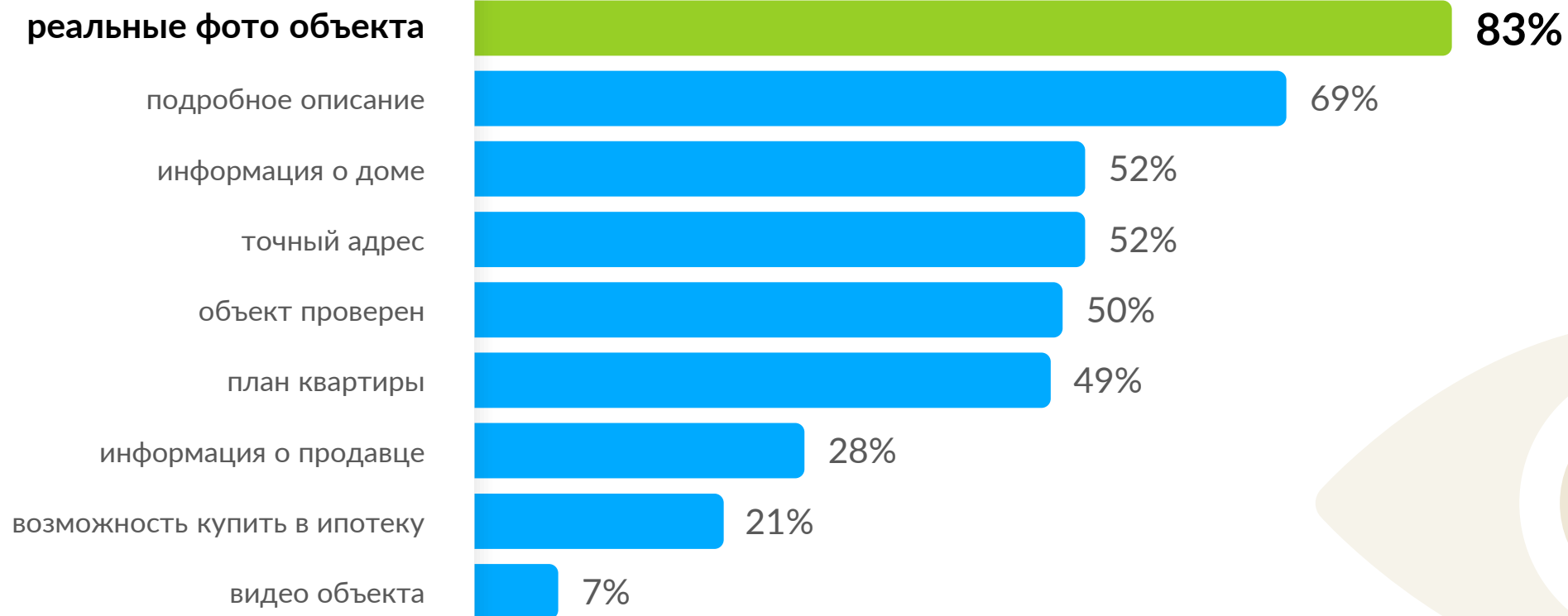
 **Avito** НЕДВИЖИМОСТЬ

# Секретные техники риелторской фотосъёмки



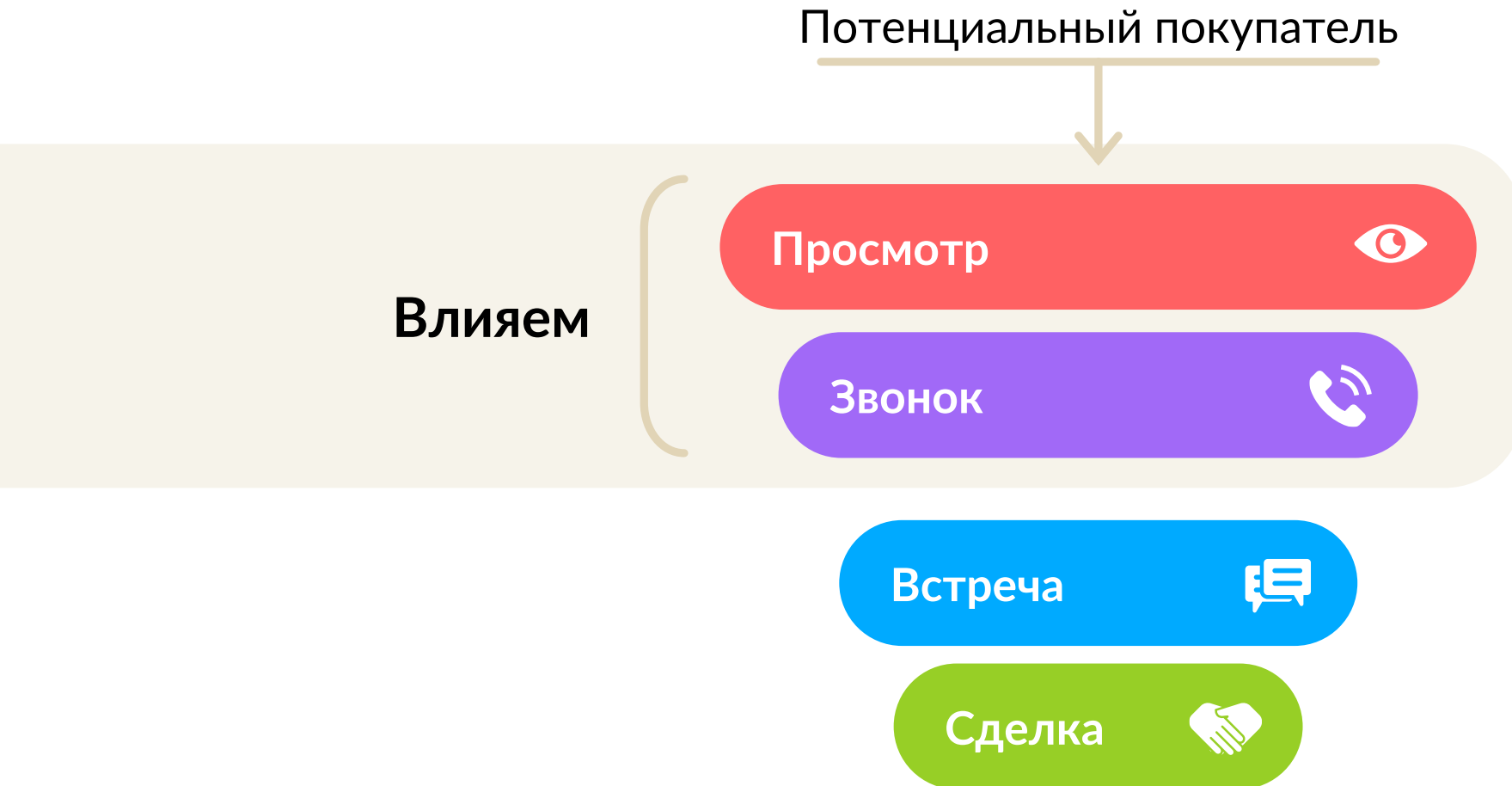
**Первое фото =  
первое впечатление  
покупателя об объекте**

# Визуальная составляющая

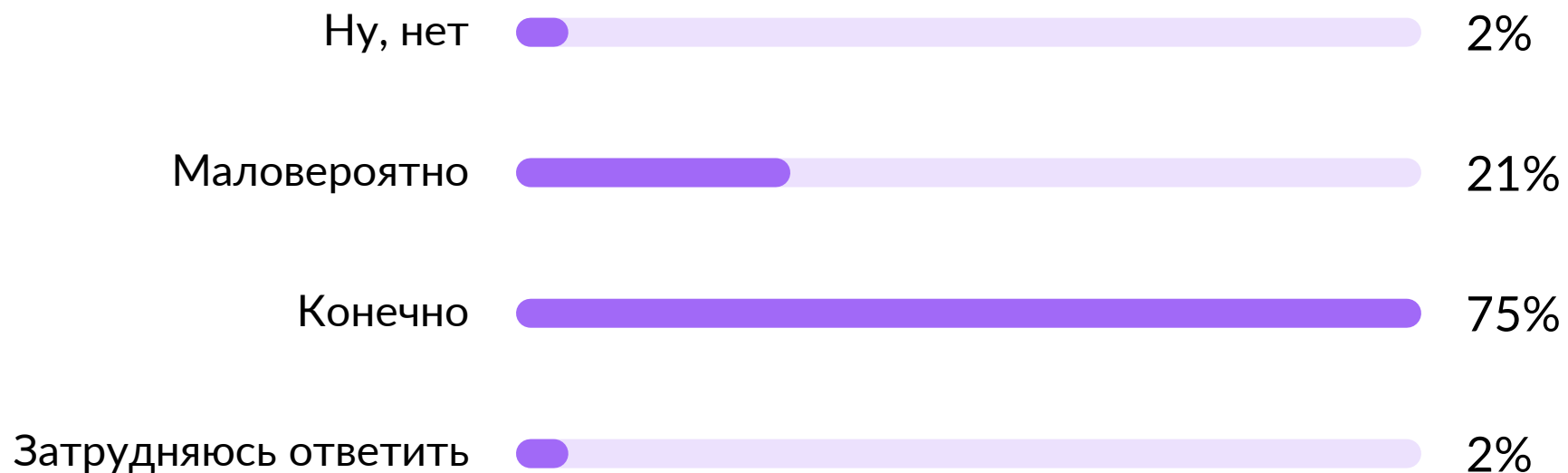


\* Источник: данные опроса, проведенного среди покупателей недвижимости

# По фото покупатели оценивают квартиру и принимают решение позвонить по объявлению



## Возможно ли увеличить число клиентских обращений на 25% только при помощи качественных фото в объявлениях?



**На заглавное фото –  
только горизонтальный  
снимок**



Размер 4x3



## Квартира-студия, 25 м<sup>2</sup>, 13/24 эт.

Добавить в избранное

Добавить заметку

31 марта в 16:14



5 290 000 ₽

В ипотеку от 42 530 ₽

[Рассчитать условия](#)

Показать телефон  
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Макромир Недвижимость

Агентство

На Авито с марта 2016 🏡

Подписаться на продавца

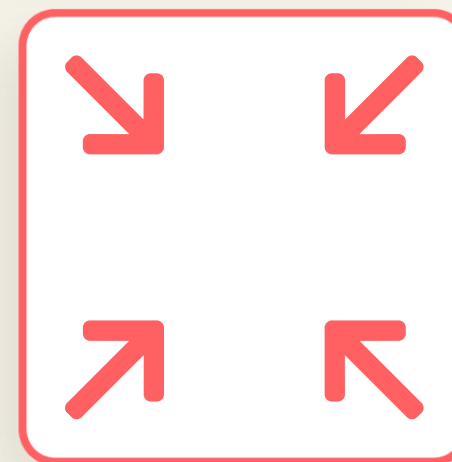
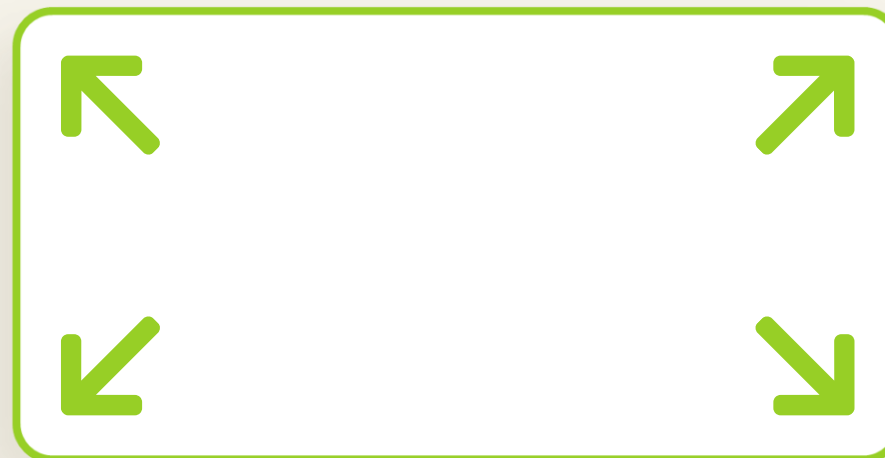
Контактное лицо

Татьяна

№ 2139472135, 👁 170 (+3)

**Вертикальный  
СНИМОК**  
**менее заметен**

# Горизонтальная и вертикальная фотографии





# Какая фотография симпатичней?



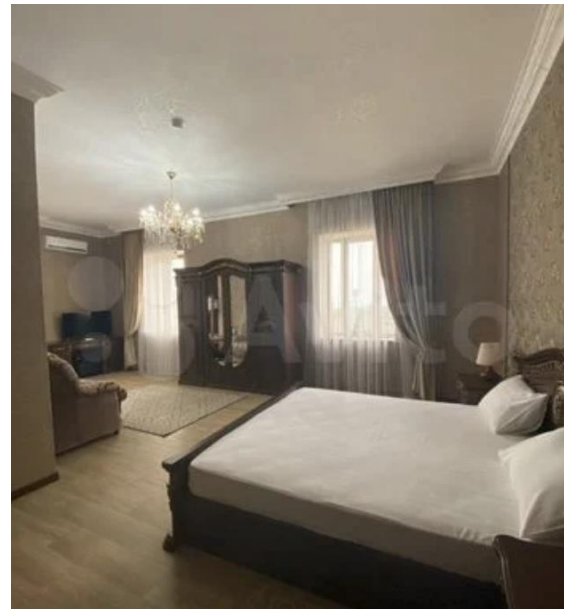
Сочи · Недвижимость · Квартиры · Купить · 1-комнатные · Вторичка

**1-к. квартира, 35 м<sup>2</sup>, 5/7 эт.**

[❤️ Добавить в избранное](#)

[📌 Добавить заметку](#)

Сегодня в 15:25



Сочи · Недвижимость · Квартиры · Купить · 1-комнатные · Вторичка

**1-к. квартира, 35 м<sup>2</sup>, 5/7 эт.**

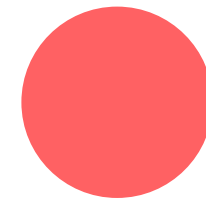
[❤️ Добавить в избранное](#)

[📌 Добавить заметку](#)

Сегодня в 15:25



Потом это



**Сперва ты прочтешь это**

**Затем прочтешь это**

Только потом ты прочтешь это



# ФОТОКОНТЕНТ



Минимум 10 фото



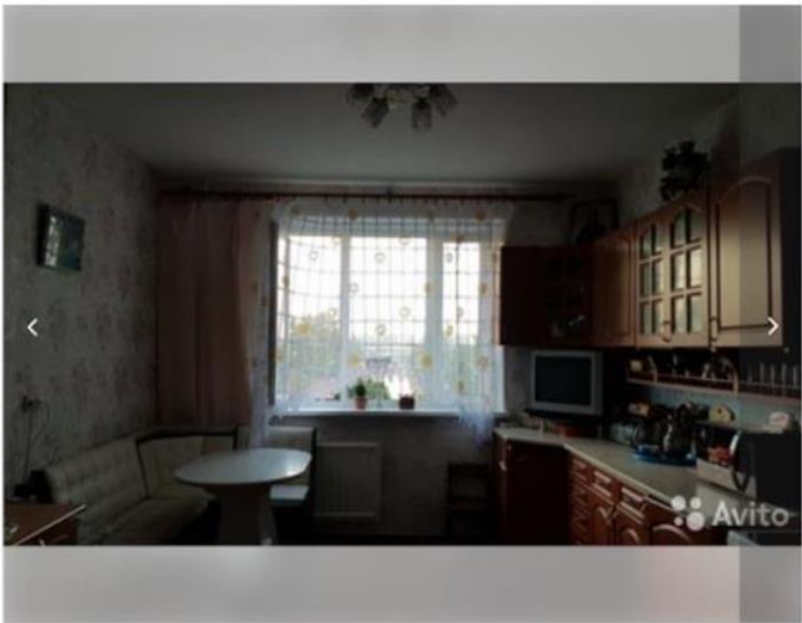
Качественные фото!



# Основы интерьерной съемки

# 1. Качество фотографий влияет на количество просмотров

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 21:21



Показать телефон  
8 812 XXX-XX-XX


Написать сообщение  
Онлайн

Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо

42 (+17)



Показать телефон  
8 921 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо

1030 (+174)

## 2. Что снимать

80%

общие планы

— все комнаты



## 2. Что снимать

**80%** общие планы

— все комнаты

— проходы



## 2. Что снимать

80%

общие планы

- все комнаты
- проходы
- вид из окна





## 2. Что снимать

80%

общие планы

- все комнаты
- проходы
- вид из окна
- фасад



## 2. Что снимать

80%

общие планы

- все комнаты
- проходы
- вид из окна
- фасад
- **подъезд**



## 2. Что снимать

80%

общие планы

- все комнаты
- проходы
- вид из окна
- фасад
- подъезд
- территория



## 2. Что снимать

80%

общие планы

- все комнаты
- проходы
- вид из окна
- фасад
- подъезд
- территория

20%

детали и  
крупные планы





## 3. Когда снимать

- ✓ Снимаем с естественным освещением
- ✓ Избегать попадания прямых солнечных лучей
- ✓ Обеспечить максимальное попадание света в помещение
- ✓ Искусственное освещение – по ситуации

# 4. Композиция



Кадры чаще всего  
горизонтальные

Вертикальные кадры –  
по необходимости

- маленькое узкое помещение  
(ванная, кухня, коридор...)
- фасады многоэтажных зданий
- композиционное решение



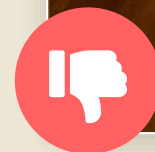
# 4. Композиция



Вертикали всегда вертикальны



Горизонталы всегда горизонтальны



# 4. Композиция



**Отсутствуют темные места и засветы**

Не фотографировать напротив источника света

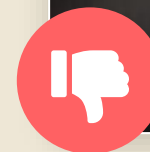
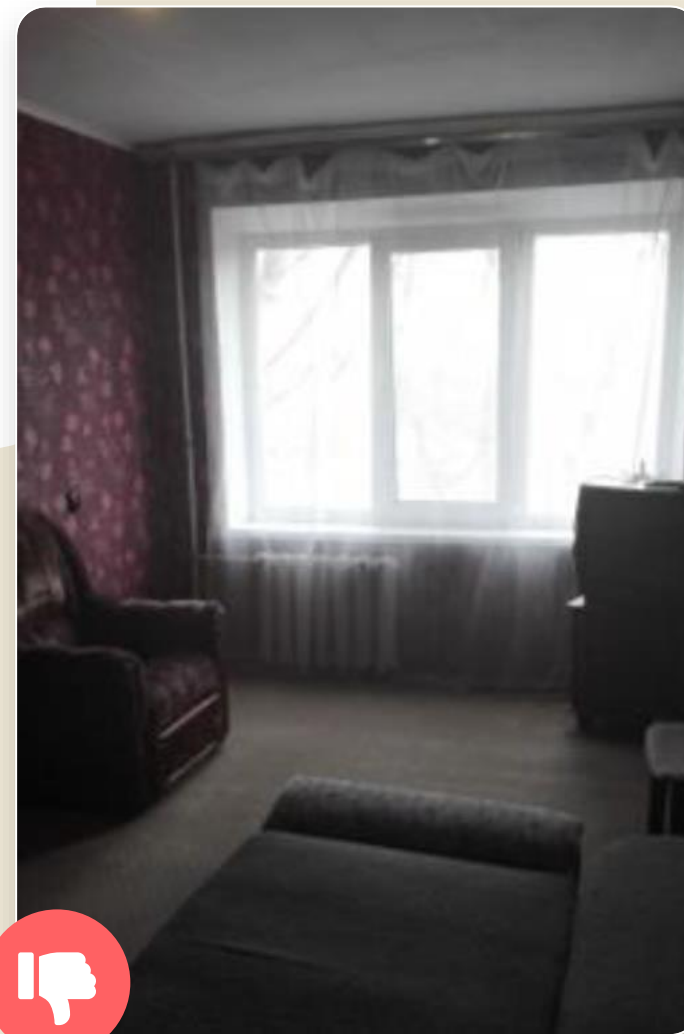


Фото взято с ресурса google.com



# 4. Композиция



Положение камеры ровно между полом и потолком, ориентация без завалов

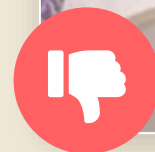


Фото взято с ресурса google.com

# 4. Композиция



Избегать засветов и бликов

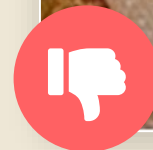
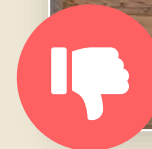


Фото взято с ресурса google.com

# 4. Композиция



Самые популярные ракурсы – из угла комнаты или из центральной части стены



## 5. Как подготовиться

- ✓ Убрать бардак
- ✓ Протереть стеклянные и зеркальные поверхности
- ✓ Убрать личные вещи из кадра
- ✓ Убрать животных
- ✓ Убрать религиозную атрибутику
- ✓ Добавить уюта



## 6. Еще советы



Опустить крышку унитаза



Закрывать двери



Выключить ТВ



Показывать лучшие стороны объекта



Снимать бытовую технику

- кондиционер
- стиральная машина
- посудомоечная машина и т. д.



Избегать своих отражений в кадре



Уменьшить цветовой бардак

# 7. Обработка



**Выровнять экспозицию**

Свет и тени



**Выровнять вертикали**



**Устранить мелкие недочеты**

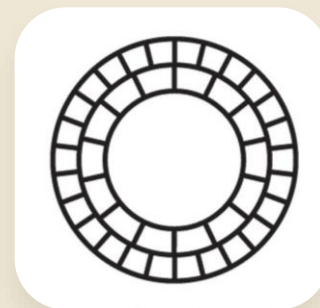
- провода
- складки
- пятна



# В обработке вам помогут:



Adobe  
Lightroom

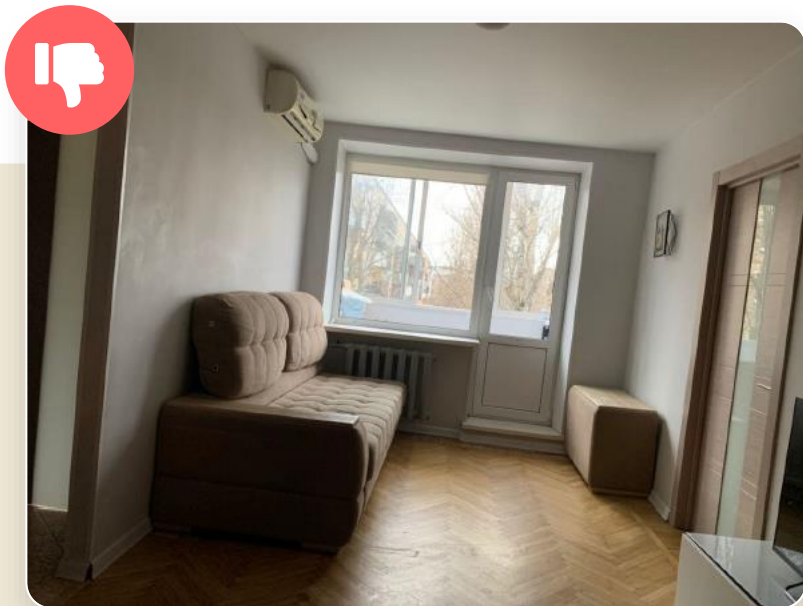


VSCO

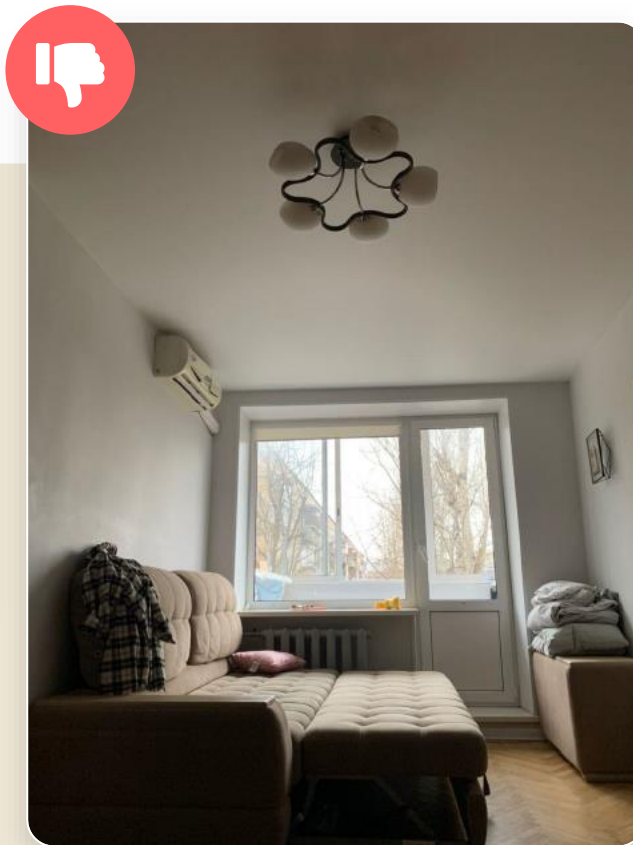




# Примеры фотографий с типичными ошибками



- завален горизонт
- вертикали не вертикальны

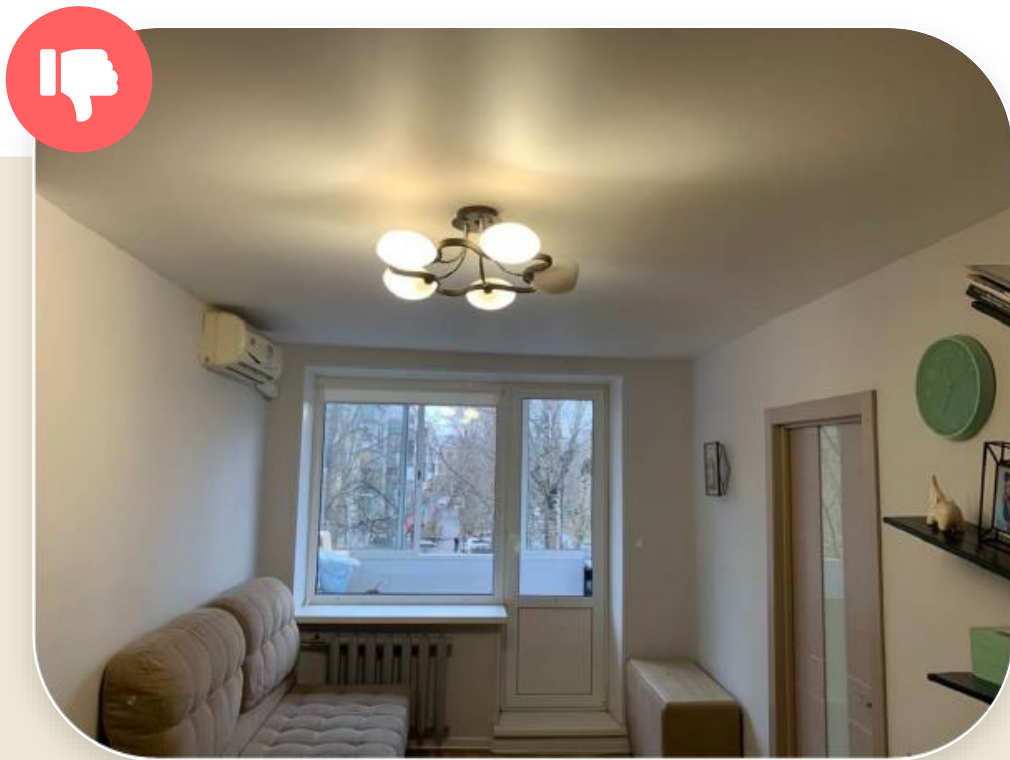


- съемка из нижней точки
- много личных вещей



- не видно потолка

# Примеры фотографий с типичными ошибками



- не видно пола
- одна лампочка не горит
- обрезаны полки



- постельное белье в кадре
- люстра обрезана



# Рекомендасьон



## Кухня

### Убрать

- посуду
- полотенца
- моющие средства
- мелкую бытовую технику


**На плите, обеденном и кухонных столах, подоконнике должно быть пусто**



## Комнаты

### Убрать

- одежду
- посуду
- коробки с вещами
- сушилки
- тренажёры
- детские вещи и игрушки
- инвентарь для занятий спортом
- личные фотографии
- предметы религиозного культа
- пульты от телевизора и кондиционера




## Санузел

### Убрать

- все косметические и моющие средства
- туалетную бумагу
- коврики

**Зеркало помыть**

**Крышку унитаза опустить**




## Коридор

### Убрать

- одежду
- обувь
- головные уборы
- шарфы
- сумки
- зонты

**Вешалка, полки  
и открытая обувница  
должны быть пустыми**




## Балкон

### Желательно убрать

- вещи, если они  
там есть

**Если это невозможно,  
проследите, чтобы  
вещи не попали в кадр  
при съёмке комнаты**



## Общий коридор и подъезд

**Подъезд рекомендуем  
снимать, если он  
в хорошем состоянии  
и там есть пространство,  
которое можно показать**



## По два кадра

- Каждая комната
- Кухня



## По одному кадру

- Санузел  
два фото, если отдельный
- Коридор
- Вида из окна
- Балкон
- Подъезд снаружи
- Подъезд внутри
- Двор
- Дом



**Бонус!**

# Как фотографировать недвижимость

- ✓ Подготовить телефон и штатив
- ✓ Проверить, что в настройках телефона установлено самое высокое качество фотографии
- ✓ Осмотреть всю квартиру
- ✓ Протереть все зеркальные и стеклянные поверхности
- ✓ Убрать из кадра личные вещи
- ✓ Максимально расхламляем пространство
- ✓ Убрать животных
- ✓ Устранить цветовой шум (яркие мелкие предметы)
- ✓ Главный принцип: показываем все самое лучшее
- ✓ Начать съемку с самой главной комнаты (гостиная/спальня)
- ✓ Сфотографировать все комнаты и проходы между ними
- ✓ Сфотографировать вид из окна, подъезд, прилегающую территорию
- ✓ Горизонтальные кадры (вертикальные при необходимости)
- ✓ Съемка при естественном освещении (искусственное освещение – по ситуации)
- ✓ Съемка ровно между потолком и полом
- ✓ Съемка из угла или из центральной части стены
- ✓ Вертикали – вертикальны, горизонталы – горизонтальны
- ✓ Отсутствие завалов
- ✓ Равномерная экспозиция по всему кадру (нет темных пятен и засветов)
- ✓ Не обрезать важные детали интерьера