

Preparación de una vivienda para la realización de un reportaje fotográfico inmobiliario.

Las fotografías son el primer contacto que tienen los compradores con las viviendas anunciadas en las páginas web. Si las imágenes destacan del resto de los anuncios, **las visitas al inmueble aumentan** y las posibilidades de venta son mayores.



Las fotografías deben transmitir a los compradores la sensación de estar viendo un piso semi-nuevo y muy cuidado.

Prepare las estancias de la vivienda con las siguientes directrices:

1.- Limpie la casa. Ponga especial atención a la limpieza de ventanas, cortinas, cocina y baños. Los puntos débiles de la limpieza son el horno, vitro cerámica, campana extractora y frigorífico.

Aplique blanqueador a las juntas de azulejos en cocina y baños. Una vez limpia la casa transmitirá una sensación higiénica mejor y los compradores la verán renovada. **Compruebe si existen**

olores y elimínelos. Una casa con olores es difícilísima de vender.

2.- Ordene todas las estancias y despersonalice la vivienda. Despeje el espacio: retire de las habitaciones y pasillos todos los muebles viejos, adornos, efectos personales, fotografías, etc. para evitar que los compradores sienten que invaden un espacio ajeno. Quite todos los objetos religiosos, políticos, deportivos, etc. **La vivienda tiene que estar despersonalizada. Imagine las habitaciones de los hoteles. Están completamente despersonalizadas.** También se deben retirar de la vista todos los productos de limpieza, trapos, bolsas, etc.

La casa se debe ver muy despejada y se podrán destacar más las virtudes que tiene su casa: Luz natural, orientación, espacios abiertos, etc. Es importante transmitir la idea de espacios y transiciones libres. **Muchos objetos distraen a los compradores, quítelos y prepare su vivienda para la venta.**

Lo importante en la venta es la vivienda, no los objetos decorativos ni los muebles de diseño que pueda contener. Los compradores miran



espacios, no hay que distraer su atención con demasiados elementos decorativos.

3.- Conseguir la neutralidad de la vivienda es la clave para poderla transmitir en las fotografías, y que cualquier persona, independientemente de su edad o gusto pueda sentirse cómoda cuando visite la vivienda para su compra. La neutralidad del inmueble está encaminada a que los potenciales compradores puedan imaginarse a sí mismos viviendo en esa vivienda.

4.- Ambientación de las estancias de la casa. La entrada de la vivienda es esencial, estadísticamente el comprador descarta la compra en los primeros 90 segundos, por lo que es esencial que la entrada de la vivienda tenga una buena presentación, con pocos muebles, que se encuentre debidamente iluminada y completamente despersonalizada, sin fotografías personales ni objetos religiosos, políticos, etc. Se deben colocar flores o una maceta con plantas de colores en la entrada.



La mesa del comedor debe estar preparada y decorada. Téngala dispuesta para comer como si tuviera invitados. Sin exagerar, algo sencillo y apetecible. Ponga flores para que la ambientación sea más atractiva y aporten color natural a las fotografías.

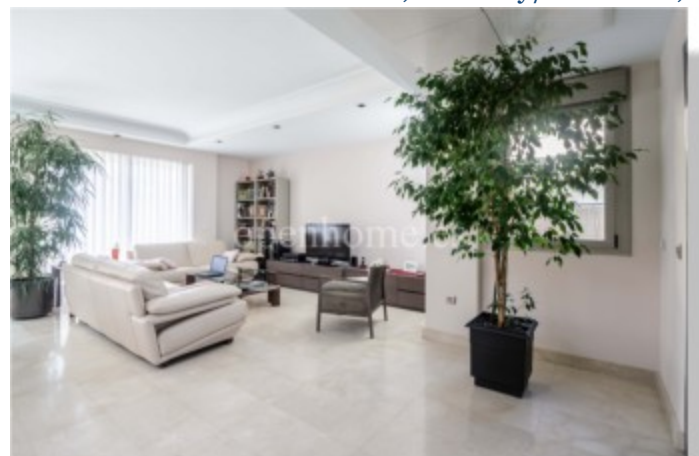
Las encimeras de la cocina y de los baños deben estar limpias y despejadas de pequeños electrodomésticos, utensilios de cocina, bandejas, etc., y sin muchos adornos. **En la cocina es conveniente tener una cesta con frutas, aportará frescor y colorido.**

5.- Retire las plantas grandes y aquellos muebles que dificulten la visión espacial de la casa. Quite también los elementos decorativos que quiten sitio en las zonas de transición. Cuando venda su casa deberá retirar muebles y objetos personales. Empiece a empaquetar cosas antes de hacer las fotos.

6.- Las habitaciones deben de estar en orden, lógicamente con las camas hechas y todas las mesillas y mesas auxiliares despejadas. Las cortinas y ropa de cama deben de ser de colores claros, suaves y/o neutros, sin muchos dibujos para que así se resalte más la luz natural de la vivienda, sobre todo en el salón y en dormitorios. Es muy interesante que las alfombras y las toallas de los cuartos de baño vayan a juego para dotar de colorido esas estancias.

7.- En las fotografías del interior de la vivienda no deben aparecer ni personas ni mascotas.

8.- Todas las luces de la vivienda deben funcionar correctamente. Sustituya las bombillas fundidas o lámparas que no funcionen correctamente. La luz natural es necesaria y además todas las luces se deben encender para la sesión fotográfica y las visitas de los compradores, **aunque sea de día.** Las luces leds deben encenderse antes de la toma de fotos para que trasmitan toda su potencia lumínica.



La luz natural es lo más importante en la sesión de fotos. Las fotos se deben realizar en las horas del día en las que las estancias estén mejor iluminadas por la luz natural. Aunque en la toma de fotos se utilicen flash y otros elementos lumínicos.

9.- En la sesión de fotografías de la vivienda no hay que obviar el exterior: Terraza, balcones, vistas desde las ventanas, fachadas, portal, zonas comunes, piscinas, etc.



También es conveniente hacer fotografías del entorno de la vivienda, calle, parques infantiles, estación de metro, ambulatorios, farmacias, supermercados, etc.

10.- No publique el anuncio si no ha realizado un reportaje fotográfico de su vivienda. Perderá posibles compradores

Las fotografías deben diferenciar los anuncios de la vivienda del resto de los publicados y transmitir una mejor imagen. Luego, en las visitas, la vivienda no debe cambiar sustancialmente de las fotografías.

Cómo vender 'antes' una vivienda

Servicios inmobiliarios

- Ambientación de la vivienda.
- Reportaje fotográfico profesional.
- Vídeo de presentación de la vivienda.
- Creación de códigos QR.
- Contrato de arras y compraventa.

Precio: 250 Euros

Para quien no desea contratar una agencia inmobiliaria, pero necesita sus servicios.



Openhome.es - info@openhome.es - 696-139-382