



Jak fotografować nieruchomości (wywiad z Tomkiem Burconem)

Transkrypt do wywiadu, którego możesz odsłuchać tutaj:

<https://wynajmistrz.pl/jak-fotografowac-nieruchomosci-wywiad-tomek-burcon>

Tu Grzegorz Grabowski (GG) autor bloga wynajmistrz.pl. Przedstawiam Ci kolejną rozmowę tym razem zdecydowałem się poszukać specjalisty od fotografowania nieruchomości. Może dlatego, że właśnie jestem w trakcie sprzedaży swojego mieszkania i zrobienie sensownych zdjęć stanowiło dla mnie problem. Tym specjalistą jest Tomek Burcon, którego poznałem poprzez stowarzyszenie Mieszkanicznik. Tomek sam Ci opowie swoją historię, ale dla mnie istotnym było to, że zajmuje się nie tylko fotografowaniem nieruchomości, ale też samymi nieruchomościami. Zajmuje się między innymi wynajmem na doby w Trójmieście. Niezależnie od tego czy próbujesz sprzedać mieszkanie czy szukasz na swoje mieszkanie najemców zapewne zdajesz sobie sprawę jak istotna jest odpowiednia prezentacja Twojej nieruchomości. A podstawą tej prezentacji są oczywiście efektowne zdjęcia, od Tomka spróbuję wyciągnąć jak prostymi sposobami nawet bez inwestycji w nowy sprzęt fotograficzny poprawić jakość zdjęć, które robisz. Oprócz tego podpytam, czy warto, jeśli tak to kiedy, współpracować z profesjonalnymi fotografami i ile taka usługa może kosztować. Zapraszam do odsłuchania wywiadu, jest on dosyć długi, ale według mnie naprawdę warto.

Grzegorz Grabowski: Cześć Tomek.

Tomasz Burcon: Witaj Grzegorzu.

GG: Słuchaj na początek czy możesz powiedzieć kilka słów o sobie? Czym się zajmujesz, czym się zajmowałeś w przeszłości i jaka jest Twoja główna aktywność obecnie?

TB: Może zacznę od historii. Skończyłem informatykę na Politechnice Gdańskiej i od samego początku byłem związany z tą branżą, założyłem firmę Info Serw zajmującą się hostingiem, tworzeniem stron internetowych, później też systemami internetowymi. Ale mając 17 lat i swoją pierwszą dziewczynę (śmiech) chciałem w związku z tym, że była bardzo ładna i atrakcyjna, chciałem uwiecznić ją, i wtedy zaczęła się moja przygoda z fotografią. Wyciągnąłem jakiś aparat i zacząłem robić zdjęcia. Ta fotografia i to tworzenie stron internetowych było też związane lokalizacją z której pochodzę, a mianowicie urodziłem się w Pucku, a dużo moich pierwszych klientów to były pensjonaty, lub też sprzedaż/wynajem pokoi, nie sprzedaż tylko wynajem pokoi. Dlatego też mając takich klientów była potrzeba fotografowania ich obiektów. Na początku było to amatorsko, powiedzmy półprofesjonalnie, ale z czasem to mnie wciągnęło. Jak pojechałem do USA w 2008 roku, tam kupiłem



sobie profesjonalny sprzęt, to doszedłem do wniosku, że skoro wydałem więcej na sprzęt fotograficzny niż dostałem za samochód, który sprzedałem, to warto byłoby zrobić z tym coś więcej. No i przez dwa lata bardzo intensywnie siedziałem praktycznie tylko na portalach amerykańskich, oglądałem filmy, uczyłem się. To był taki intensywny czas, kiedy ta moja fotografia skoczyła z poziomu powiedzmy przeciętnego, może trochę ponadprzeciętnego, w stronę profesjonalnej fotografii.

GG: Czyli można powiedzieć, że jesteś takim samoukiem jeśli chodzi o fotografię?

TB: Jeśli chodzi o fotografię to tak, ale niewątpliwie moje doświadczenie z informatyką dużo mi tu pomogło, bo obecnie, jak wiesz, od momentu ery cyfrowej fotografii jest to po części informatyka, dlatego też korzystałem z najnowszych osiągnięć i technik, takich jak: fotografia HTR, czy też spacer wirtualne, czyli fotografia panoramiczna. Nawet udało mi się zdobyć wiedzę odpowiednią i zrobić fotografię panoramiczną. Teraz potrafię sfotografować buta wewnątrz, tak, że jak oglądasz takie panoramiczne zdjęcie, to tak jakbyś siedział w środku tego buta, chociaż tak naprawdę aparat się w nim nie zmieści.

GG: Ciekawe. Rozumiem, że zapachu to nie przekazuje.

TB: No, czasami może nawet dobrze.

GG: No właśnie, to prawda.

TB: No i tutaj dochodzimy do tej trzeciej sfery mojej działalności. Są to same nieruchomości. Czyli mamy tak jakby trzy obszary moich zainteresowań, które wydawałoby się, że są rozbieżne, ale tak naprawdę, każda jedna daje wartość dodaną do kolejnej, dlatego też obecnie moim głównym obszarem działaniem są nieruchomości i one zawierają te aspekty z fotografią oraz informatyką. Specjalizuję się w zarządzaniu wynajmem krótkoterminowym, ale również długoterminowym i jest jeszcze drugi projekt, w który bardzo mocno jestem zaangażowany, to jest tworzenie pierwszego w Polsce portalu najmu długoterminowego, reenti.com.

GG: No dobra, bardzo ciekawe. Natomiast w tym wywiadzie będziemy oczywiście rozmawiać o fotografowaniu nieruchomości i wiem, że fotografia jest sztuką wizualną, więc próba przekazania wiedzy na ten temat poprzez podcast, gdzie z założenia nie ma obrazu, wydaje się trochę perwersją, no ale spróbujemy. Oczywiście pod wywiadem postaram się włożyć trochę obrazów. Już przechodząc do sedna - czyli do fotografowania nieruchomości. Tomek, działasz w branży fotograficznej, w branży nieruchomości. Powiedz, jak duże znaczenie w branży nieruchomości mają zdjęcia. Mówi się, że w tej branży liczą się trzy rzeczy, czyli: lokalizacja, lokalizacja i oczywiście lokalizacja. Oprócz tego wszyscy mówią o cenie i prawda jest taka, że jak masz mieszkanie w



sensownej lokalizacji i zaoferujesz je w niskiej cenie, to sprzedasz czy też wynajmiesz je niezależnie od tego jakie zdjęcie dasz w ogłoszeniu. A często nabywcy Cię znajdą nawet jak nie dasz ogłoszenia. To powiedz, jak to jest z tymi zdjęciami. Oczywiście zakładam, że są one trochę bardziej istotne w przypadku sprzedaży, żeby przyciągnąć chętnych. A potem jak już przyciągniesz potencjalnych kupców do tego mieszkania, czyli ktoś zwróci uwagę na Twoje ogłoszenie, to wtedy tak naprawdę przy oglądaniu na żywo, znaczenie ma lokalizacja, użyteczność, stan tego mieszkania itd. Jak to jest z tymi zdjęciami, powiedz?

TB: Tutaj przychodzi mi na myśl jeden z pierwszych slajdów, który pokazuję na wykładzie, i zadaję pytanie, które zdjęcie jest najważniejsze. Padają różne odpowiedzi często pada też prawidłowa i prawidłową odpowiedzią jest to, że najważniejszym zdjęciem jest miniatura. Proszę sobie wyobrazić, że patrzymy na portal, niezależnie czy sprzedaży, czy wynajmu nieruchomości, i widzimy listę nieruchomości. Teraz pytanie: zakładając, że jest to już lista przesortowana według ceny i parametrów, czyli tak naprawdę są wyświetlane nieruchomości, które nas interesują, to mamy dwa czynniki, które decydują o tym w co klikniemy: jeden to jest ranking, czyli kolejność wyświetlania się tych nieruchomości, ale drugim czynnikiem, według mnie, który decyduje o tym czy coś naszą uwagę przyciągnie, czy nie, to jest właśnie miniatura. Dlatego jest to najważniejsze zdjęcie. Dlatego uważam, że zdjęcia mają ogromne znaczenie od samego początku, od pierwszego kontaktu z ofertą. Tak jak powiedziałem, zakładam, że filtr już został uruchomiony, czyli mamy te nieruchomości, które nas interesują. Dlaczego one mają tak duże znaczenie? Szczególnie przychodzi mi na myśl sytuacja w momencie, kiedy wynajmujemy krótkoterminowo. Dlaczego? Ponieważ tak naprawdę transakcja jest zawierana zanim zobaczymy w realu tą nieruchomość. Zawierana jest przez Internet. Jeśli weźmiemy sobie przykład booking.com, albo Airbnb to osoba, gość, turysta nie kupuje noclegu w nieruchomości, tylko kupuje tak naprawdę ofertę, kupuje zdjęcia.

GG: Tak naprawdę obietnicę.

TB: Tak, obietnicę. Dokładnie. Dlatego przy wynajmie szczególnie krótkoterminowym, zdjęcia bezwzględnie są kluczowe. Tu zresztą przychodzi mi na myśl taki przykład Przemka Kacmajora, dla którego fotografowałem pięć apartamentów, którym podzielił się ze mną i zgodził się na to, żebym mógł to powiedzieć. Po sfotografowaniu tych nieruchomości Przemek zmienił we wszystkich ofertach tych pięciu apartamentów zdjęcia z tych, które były zrobione, co do których nawet ludzie mówili: „ale przecież to są dobre zdjęcia”, zrobione lustrzanką przez człowieka, który jest też pasjonatem, aczkolwiek nie profesjonalistą, z użyciem statywu, lampy błyskowej. Też uważałem, że te zdjęcia są całkiem znośne. Ale co się okazało po wymianie tych zdjęć? W dniu wymiany zdjęć została podniesiona cena o 30 zł. Ze 129 zł na 159 zł. Obłożenie dotychczas było na poziomie 70-80%, po wykonaniu podmiiany zdjęć, okazało się, że obłożenie skoczyło na 100%. Jak przeliczyłem to (zresztą słuchacz może to zrobić we własnym zakresie), pięć nieruchomości razy 30 dni razy wzrost ceny o 30 zł to wychodzi blisko 4500 zł, blisko 5 tysięcy. Doliczając jeszcze wzrost obłożenia okazało się, że dodatkowy przychód, który się pojawił już w pierwszym miesiącu po wymianie zdjęć, to było 10 000 zł. Teraz jeśli przemnożymy to razy 12 to mamy 120 000 zł. Teraz to chyba już nie musimy sobie odpowiadać czy zdjęcia są ważne, czy też nie



GG: Masz rację, że te zdjęcia są bardzo istotne w przypadku najmu krótkoterminowego, gdzie klient zawiera transakcję, zanim zobaczy to mieszkanie, czy też inny lokal na żywo. Natomiast w przypadku najmu długoterminowego, czy też sprzedaży, to rozumiem, że główną rolą takiego zdjęcia jest przyciągnąć właściwego klienta, żeby przyszedł i to mieszkanie obejrzał. Później już rolę grają inne parametry. Zdjęcie jest takim narzędziem, żeby dokonać tej pierwszej sprzedaży, czyli przyciągnąć klienta.

TB: Też tak myślałem, ale co się okazało? Że jednak jest odcisnięcie w mózgu tego widoku. Dostłownie ten widok fotografii, ukazanie tej nieruchomości w najlepszy możliwy sposób, co ważne nie zakłamując rzeczywistości, bo nie może być takiej sytuacji, że ktoś obejrzy zdjęcia, wchodzi do mieszkania i powie: "No tak, ale na tych zdjęciach to w ogóle zupełnie inaczej wyglądało, to jakiś zamek był na tych zdjęciach, a ja przychodzę, a tu taka nora", prawda? Bo pamiętajmy, w przypadku nieruchomości jednym z najważniejszych czynników w całym procesie sprzedaży, jest wiarygodność, musimy być wiarygodni od samego początku do samego końca. To znaczy, że musimy być spójni. Czyli te zdjęcia mają wyciągać najlepsze aspekty, ale nie mają zakłamywać rzeczywistości. I co ja zauważyłem, np. prowadząc taką sprzedaż mieszkania w Sopocie, udało mi się tę nieruchomość sprzedać o 10% powyżej średniej ceny rynkowej liczonej na podstawie sześciu transakcji dla tej ulicy takich samych mieszkań i w bardzo krótkim czasie. Uważam, że dużą zasługą były zdjęcia. Teraz jakby przechodzimy do jednego z najważniejszych aspektów związanych z fotografią i tak naprawdę z procesem sprzedaży. Zanim wciśniemy spust migawki, musimy sobie zadać pytanie, kto tak naprawdę będzie oglądał te zdjęcia, w jakim celu i jaki my chcemy efekt uzyskać, i dopiero wtedy odpowiadając sobie na te pytania, jesteśmy w stanie określić w jaki sposób te zdjęcia robimy. Ja stosuję taką technikę, że z danym obiektem, bo fotografuję różne rzeczy, ale w przypadku nieruchomości, to tak naprawdę najlepiej skorzystać, albo przynajmniej w myśli przeprowadzić taki proces, zadać sobie pytanie: „Gdybym ja tu mieszkał, to co najlepszego jest w tym miejscu, w tej nieruchomości, w tym otoczeniu?”. Jeśli odkryję tę cechę główną, która spowoduje, że ktoś akurat wybierze tę nieruchomość, a nie inną, to każde zdjęcie powinno gdzieś przekazywać tę najważniejszą cechę, korzyść jaką uzyskamy kupując czy wynajmując tę nieruchomość.

GG: Zanim przejdziemy do szczegółów tego jak fotografować nieruchomości, porozmawiajmy trochę o tym jakie są różnice w podejściu między fotografowaniem mieszkania czy też lokalu w celu sprzedaży, a fotografowaniem w celu wynajmu.

TB: Jeśli chodzi o sprzedaż to są pewne aspekty, które są istotne dla kupującego, ale totalnie nie są istotne dla wynajmującego. Jakie to są rzeczy? Chociażby piwnica, pomieszczenia gospodarcze. Fotografowałem dla Ekolan (dewelopera) położenie kabli. Po co to jest wynajmującemu? To w ogóle nie jest przydatne, ale dla właściciela może być bardzo pomocne. W przypadku wynajmu krótkoterminowego istotne jest także otoczenie, i to niekoniecznie to bliskie, tylko to, z powodu którego ktoś tam jedzie. Bo nikt nie jedzie do hotelu żeby pomieszkać, czy do apartamentu żeby sobie pospać, tylko żeby zwiedzać zabytki, nad morze, w góry itd. W związku z tym dobrze jest sfotografować te aspekty, te elementy, które tak naprawdę powodują, że dana osoba jedzie w to



miejsce. W przypadku sprzedaży mogą być istotne aspekty związane z konstrukcją danej nieruchomości, czyli z czego ona jest zbudowana. Możemy pokazać strukturę, jeśli ktoś dużo zainwestował w wykończenie, to warto pokazać jakieś zbliżenia, detale konstrukcyjne czy równość położenia elewacji, użyte oświetlenie itd.

GG: Czyli po prostu fotografuje się wtedy trochę inne szczegóły. Na inne rzeczy zwraca się uwagę. Inne szczegóły chce się wyciągnąć, pokazać temu kupującemu czy też najemcy, który szuka lokalu.

TB: Tutaj znowu będę powracał do tego, co jest najważniejsze. Po co ktoś miałby to kupić, wynajmując? Jakimi przesłankami może się kierować? I wtedy dostajemy odpowiedź, co musimy sfotografować, w jaki sposób.

GG: Wiemy o tym już, że warto zadbać o dobre zdjęcia. To teraz przejdźmy do takich szczegółów technicznych, jak dobrze fotografować nieruchomości. Załóżmy, że jestem właścicielem jednego czy dwóch mieszkań na wynajem, czyli tu chodzi o najem długoterminowy, nie na doby, i chciałbym po prostu trochę bardziej profesjonalnie niż dotychczas podejść do wykonania zdjęć. Nie chcę oczywiście jednak inwestować w jakiś drogi sprzęt, bo dla mnie to nie ma uzasadnienia biznesowego, tak mi się przynajmniej wydaje. Mam jednak oczywiście telefon z jakimś być może dobrym aparatem i jakąś prostą lustrzaną, którą zabieram ze sobą na wakacje. Czy możemy przejść przez cały proces tego fotografowania, przygotowanie sesji w mieszkaniu, przygotowanie mieszkania, wykonanie fotografii, obróbkę i publikację? I zacznijmy od tego przygotowania mieszkania i samego wykonania zdjęć. Co byś poradził takiej osobie jak ja, czyli takiemu mało profesjonalnemu fotografowi, żeby jego zdjęcia były lepsze?

TB: Może zacznę od samego fotografowania, pomijając takie aspekty jak te, o których rozmawialiśmy przed wywiadem, odnośnie pomalowania mieszkania, jakiegoś home stagingu, czy mikro – home stagingu. Chociaż można powiedzieć, że mikro – home staging to jest coś, co ja często robię. Bo jak widzę, że np. jest pusty stół, to aż mi nie wypada sfotografować pustego stołu, tak? W związku z tym, albo proszę o zakupienie jakichś kwiatów, świec, czy sam też gdzieś jadę.

GG: Czyli to co stawiasz, to nieśmiertelne wino z dwoma kieliszkami?

TB: Też tak robię. Szczególnie przy wynajmie długoterminowym, ale to jak powiedziałem wcześniej, to zależy od tego dla kogo te zdjęcia są. Bo jeśli charakter jest zupełnie niezwiązany z romantycznymi kolacjami i winem, a bardziej biznesowy, to kładę notebooka. Jeśli to mieszkanie dla studentów to istotnym elementem jest biurko, lampka na biurku, fotel. Wtedy też mogę położyć notebooka. Także te elementy wystroju muszą korespondować z tym dla kogo robimy te zdjęcia. Musi być zachowana cały czas ta spójność. Koleżanka, zwróciła mi raz uwagę, że się na wykładzie chwaliłem, że sfotografowałem dwa kieliszki pełne wina i wino było zamknięte. Wykorzystaliśmy napój. Ona mówi: "ale to jest niespójne". No rzeczywiście. I od tego momentu już tak nie robię (śmiech).



GG: Czyli stawiasz te wino, które jest w połowie wypite i dwa pełne kieliszki?

TB: Tak. No bo rzeczywiście podświadomie nawet człowiek może tego nie zauważyć, ale każdy sygnał gdzieś tam rejestrujemy i tutaj już jest pewna niespójność, tak? Jeśli mamy zamkniętą butelkę wina, a pełne kieliszki. Już tak nie robię od pewnego momentu. Teraz taki kolejny aspekt, najważniejszy bezwzględny "numer zero", to jest posprzątać. Posprzątać w sensie schować osobiste rzeczy do szafek, tak żeby nie było widać. Jak to się profesjonalnie nazywa: odpersonalizować tę nieruchomość, aczkolwiek nie spowodować, żeby ona była bezosobowa. Czyli takie elementy czasami nawet wprowadzam do nieruchomości, czego się nauczyłem od jednego z najlepszych fotografów National Geographic, który się specjalizuje w fotografii właśnie hoteli. Wprowadzam, jeśli oczywiście nie mam do dyspozycji modeli, to wprowadzam takie osobowe czynniki, jak np. położony zegarek. Ostatnio położyłem swój zegarek gdzieś w nieruchomości, żeby było widać, że ten pokój jest dla ludzi. Biżuteria.

GG: Ale nie jest to konkretna osoba, nie jest to ubranie konkretnej osoby.

TB: Tak, nie jest to na przykład zużyta szczoteczka do zębów, czy jakaś tam odzież osobista. Chociaż mogłaby być jakaś sukienka gdzieś powieszona, ale mówię, tu już trzeba uważać z takimi bardzo osobistymi rzeczami. Dlatego takie uniwersalne jak zegarek, biżuteria. Chociaż też widziałem – fotograf, o którym myślę, stosował położone szpilki przed łóżem małżeńskim i rzeczywiście te elementy wprowadzają taki ludzki element w tę fotografię. Także to jest jeden z elementów, który można wprowadzić. Warto wyrównać zastony, poukładać wszystkie rzeczy, żeby był porządek, żeby było czysto i przestronnie. Kolejnym takim istotnym elementem jest oświetlenie. Mówią często, że tak naprawdę fotografia to jest malowanie światłem. Zgadzam się w dużej mierze z tym stwierdzeniem, nawet mówię, że dobra pora dla amatora nie jest dobrą porą koniecznie dla profesjonalisty i odwrotnie. Dobra pora dla profesjonalisty do robienia zdjęć niekoniecznie jest dobrą porą dla amatora. Mam na myśli warunki zewnętrzne światła, czyli słońce. W przypadku profesjonalisty szczególnie przy wynajmie nieruchomości na krótki termin wakacyjny tak zwaną idealną sytuacją jest jak mocne słońce takie letnie wpada przez okna pełną parą. Ale co się dzieje w przypadku amatora. Jeśli zrobi zdjęcie to albo będzie po prostu wypalone to całe okno i nie będzie widać, że to jest słońce tylko będzie wielka plama zamiast okna, albo też będzie widać to, co za oknem, natomiast pomieszczenie będzie czarne i w ogóle nie będzie widać co jest wewnątrz.

GG: W takim razie jak podejść do tego oświetlenia z punktu widzenia tylko amatora?

TB: I tutaj jest rozwiązanie. Poczekać do momentu, w którym siła światła wewnątrz pomieszczenia zrówna się ze światłem zewnętrznym. Czyli albo w pobliżu wschodu słońca lub zachodu, lub już po zachodzie, czy też przed wschodem można sfotografować. Lub też zmniejszyć trochę ilość tego światła np. zasłaniając same firanki, które zawsze trochę zmniejszą ilość tego światła lub też poczekać gdy słońce nie wpada bezpośrednio, czyli np. oświetla scenę na zewnątrz, ale nie wpada



bezpośrednio. Już nie będziemy mieli tak atrakcyjnych cieni wewnątrz pomieszczenia, które budują tę scenę trójwymiarową, ale za to będziemy mieli poprawnie wykonane zdjęcia. Takim kolejnym czynnikiem, który ja powiedzmy, że w 90% stosuję. Jeśli robię zdjęcie, to zapalam praktycznie wszystkie dostępne źródła światła. Co to powoduje? To powoduje, że te zdjęcie zdobywa taką przytulność. Nawet tutaj jak spojrzymy na te lampki, których niestety Państwo nie widzą.

GG: No właśnie. Tak dla informacji, ten wywiad nagrywamy w mieście Tomka, czyli w Gdańsku, w jednym z hoteli blisko centrum.

TB: Tutaj, ze względu też na dźwięk, zasłoniliśmy zasłony, ale żeby było jasno zapaliliśmy lampki. Teraz widać, że one rysują takie ładne, ciepłe światło. Ma ono temperaturę 3200 K zazwyczaj, czyli jest to lekko żółte światło, które buduje taką przytulną atmosferę. Teraz jeśli skorzystamy z tego, to spowodujemy, że nawet wizualnie możemy odizolować środowisko zewnętrzne jako takie chłodniejsze, a spowodować, że pomieszczenie będzie takie bardziej przytulne i ciepłe, co spowoduje u oglądającego wzbudzenie emocji bardzo miłych, tak? Takich bliskich sercu. Kolejnym takim czynnikiem istotnym podczas fotografii, i to wystarczy zapamiętać, i już jak to zastosujecie, myślę że wasze zdjęcia będą znacznie lepsze, wystarczy tak naprawdę wszystkie zdjęcia robić z rogu. Naprawdę bardzo niewiele jest sytuacji kiedy się robi równoległe do ściany. 95% zdjęć, które wykonuję, są robione z jednego z rogów pomieszczenia. Dlaczego tak? Ponieważ pomieszczenie dostaje trójwymiarowości. Bo nie jest płaskie, widać kąty. I dzięki temu jesteśmy w stanie złapać szerszy kadr. Jeśli jest możliwość nawet wyjść, powiedzmy, że drzwi są w pobliżu rogu, to czasami wychodzę trochę na zewnątrz pomieszczenia, żeby jeszcze szerzej, jeszcze więcej tego pomieszczenia złapać lub też np. na balkon, czy też do jakiegoś pomieszczenia sąsiadującego. Często też zadaję takie pytanie i chętnie Państwu zadam: z jakiej wysokości robi się zdjęcia?

GG: Ja powiem szczerze, zawsze robię po prostu stojąc.

TB: Też tak myślałem, bo myślę: przecież naturalnie, tak jak stoimy, prawda Grzegorz, tak powinniśmy postrzegać również na zdjęciach. Dopóki nie poszedłem z profesjonalistą, facetem, który 25 lat robi zdjęcia, fotografować apartament pokazowy. Ja wtedy byłem jeszcze uczniem, że tak powiem, uczyłem się tego fachu. Zgodził się, za co bardzo dziękuję, na to żeby w tym uczestniczył. Co było dla mnie szokiem? On umieścił aparat na wysokości, nie wiem, może z 70 cm nad ziemią i prawie wszystkie zdjęcia robił z pozycji można powiedzieć kucającego człowieka, tak? Z wysokości kolan do pasa. Co się okazuje? Okazuje się, że pomieszczenie wygląda znacznie lepiej. Trudno mi powiedzieć dlaczego tak jest, ale sugeruję jak ja to robię. Żeby zmierzyć tą odpowiednią wysokość po prostu przykładam aparat do oka i zaczynam kucać, i patrzę, szukam tego momentu gdzie to pomieszczenie wygląda jak najlepiej. Nie zawsze tak da się zrobić, bo jeśli chcę mieć w pierwszym kadrze jakiś element, zegarek, czy coś na stole, to wtedy muszę robić z ponad stołu. Trzeba również pamiętać żeby nie zejść tak nisko żeby stół było widać od dołu nie od góry. Czyli powiedzmy jedna z niższych wysokości pozwalająca spojrzeć lekko z góry.



GG: Ale generalnie nie jest to wysokość tego stojącego człowieka, tylko zawsze trzeba robić z niższej wysokości?

TB: Powiedzmy, że większość zdjęć jest tak średnio, od pasa do klatki piersiowej. To jest taka najczęściej stosowana wysokość. Natomiast z wysokości twarzy, to w przypadku np. kamienic, gdzie są bardzo wysokie pomieszczenia. Wtedy jak byśmy tak z dołu robili, to by tak nienaturalnie wyglądało. Także to jest taka jedna z najprostszych metod na ulepszenie zdjęć, ale też jedna z najważniejszych. Innym aspektem, który możecie Państwo zastosować nie zmieniając tak naprawdę sprzętu, tylko swoje przyzwyczajenia, to jest kwestia kadrowania. Ja najczęściej korzystam z czegoś, co zostało wymyślone już przez malarzy. Korzystam z trójpodziału lub też złotego podziału. Co to takiego jest? Wyobraźmy sobie, że mamy przed sobą obraz i teraz dzielimy go dwoma liniami w równych odległościach na trzy równe pionowe paski i to samo robimy w poziomie, czyli dzielimy obraz znowu dwoma poziomymi liniami na trzy równe paski w poziomie. Uzyskujemy tak naprawdę dziewięć prostokątów. I po co to robimy? Okazuje się, że najciekawsze zdjęcia znacznie lepiej wyglądają jeśli właśnie główny obiekt umieścimy na jednej z tych linii, a jeśli chcemy coś jeszcze bardziej podkreślić, zwrócić uwagę oglądającego, to umieścimy to na miejscu przecięcia się tych linii. To są tzw. mocne punkty. Okazuje się, że jak spojrzymy w Internecie, to większość zdjęć jest robionych tak. Nawet jak kogoś proszę żeby mnie sfotografował. Pewnie Grzegorz też miał taką sytuację, ktoś bierze, celuje w środek i robi zdjęcie, tak? Dlatego takich zdjęć mamy najwięcej i one są po prostu już nudne. Sam fakt, że zrobimy inaczej zdjęcie powoduje, że ono jest ciekawsze. Zresztą jedna z głównych zasad marketingu: jak chcesz zrobić sukces to zrób coś czego jeszcze nikt nie robił, albo zrób coś, co już wielu ludzi robiło, ale zrób to w zupełnie nowy sposób. To samo jest ze zdjęciami. Nietypowe kadrowanie, coś co wzbudzi zainteresowanie, spowoduje, że ktoś się zatrzyma na tym zdjęciu, daje nam przewagę nad konkurencją, nad tymi zdjęciami, których jest naprawdę miliony. Ja sam wykonałem ponad milion zdjęć, no to jest tego ogrom. Czyli to jest to, co możemy zrobić jeśli chodzi o fotografowanie.

GG: W takim razie, żeby w dużym skrócie podsumować to co powiedziałaś, na etapie przygotowania mieszkania i wykonywania zdjęć, o czym musimy pamiętać? Przede wszystkim myślimy tak jak ta osoba, która ma te zdjęcia oglądać, czy też kupujący, czy też potencjalny najemca. Dopasujmy odpowiednio oświetlenie, czyli róbmy to o odpowiedniej porze dnia, włączmy wszystkie światła. Większość zdjęć robi się z rogu pokoju. Odpowiednio trzeba dobrać wysokość z której robimy to zdjęcie, najczęściej jest to trochę niżej niż stojący człowiek. No i pamiętajmy o prawidłowym, czy też nietypowym kadrowaniu. W takim razie zróbmy w ten sposób. Zrobiliśmy już zdjęcia, przegrywamy je z aparatu do komputera. Bo oczywiście nasz aparat to aparat cyfrowy. Rozumiem, że analogowych już nikt w tej branży nie używa. I co teraz? Co się w tym komputerze musi wydarzyć, żeby te zdjęcia dobrze wyglądały?

TB: Często klienci, zleceniodawcy, osoby, które zamawiają, myślą, że wystarczy zrobić zdjęcia i gotowe. Jednak nie. Sam czas wykonywania zdjęć, to może taka ważna informacja dla Państwa gdybyście chcieli zamówić profesjonalnego fotografa, to nie zajmie 10 minut. Jak ktoś mnie pyta ile



czasu zajmie mi fotografowanie, to się pytam ile jest pomieszczeń. Jak jest pomieszczeń pięć, to odpowiedź jest pięć godzin. Zakładam jedną godzinę na jedno pomieszczenie. Fotograf, u którego byłem na sesji, mimo to, że 25 lat fotografował, mimo to, że miał ogromne doświadczenie, miał super sprzęt i fotografował apartament pokazowy, czyli apartament, w którym każdy kwiatek był zaprojektowany, w którym miejscu ma stać, wszystko było przygotowane na tip top, nikt tam nie mieszkał, osiem zdjęć robił osiem godzin. I rzeczywiście tyle jest potrzebne, żeby zrobić przygotowane mieszkanie do zdjęć. Teraz kolejnym etapem jest obróbka tych zdjęć. Jak zaczynałem ze swoją profesjonalną fotografią, to mi to zajmowało jeszcze więcej czasu niż robienie tych zdjęć. Teraz udaje mi się zejść nawet do 50% czasu, który zajmowało mi na początku. I co tyle czasu zajmuje? Na pewno Państwo zastanawiają się nad tym. To co nie mogliśmy zrobić podczas wykonywania zdjęć, robimy podczas obróbki. Taką podstawową rzeczą, to jest kadrowanie. Nie zawsze da się wykadrować w momencie robienia zdjęć tak jak byśmy chcieli, ponieważ pewne elementy się złapały, a pewnych nie chcemy tam umieścić. Dlatego też kolejnym etapem obróbki zdjęć jest ponowne kadrowanie, czyli przycinamy zdjęcie w taki sposób, żeby uzyskać to co chcemy. Ja tu czasami stosuję takie rozwiązanie, że niekoniecznie kadruję to tak jak aparat. Mój aparat robi zdjęcia 4:3. Natomiast zwróćcie Państwo uwagę, że większość monitorów jak wejdziemy np. na ranking.pl to panoramiczne. W zależności od tego gdzie te zdjęcia mają się znaleźć to albo kadruję tę panoramę, albo zostawiam 4:3, a czasami kadruję w kwadrat, rzadziej robię zdjęcia w pionie z tego względu, że monitory w pionie raczej rzadko są stosowane, prawda? Kolejnym elementem, takim który jest związany z obróbką, jest to, czego nie udało nam się zrobić podczas wykonywania zdjęć, czyli to o czym mówiłem w związku z ilością światła, które wpada z zewnątrz i wewnątrz. Żeby to zdjęcie było jeszcze przyjemne w odbiorze taką najprostszą rzeczą, którą możecie Państwo zrobić, jest rozświetlenie cieni i przyciemnienie światła. Dzięki temu to zdjęcie będzie bardziej zbalansowane. Ta czynność najczęściej zmniejsza kontrast, w związku z tym dobrze jest troszeczkę podnieść kontrast. Jeśli chodzi o barwy, to ja nie ingeruję w 99% zdjęć, samo rozciągnięcie kontrastu spowoduje zwiększenie dynamiki tej fotografii i ona nabierze i barw, i nasycenia. Innym takim elementem, który już graniczy właściwie z obróbką, a wchodzi trochę w modyfikację zdjęcia, jest usuwanie pewnych wad. Część wad jest związanych z tym, że stosując szerokokątny obiektyw, nagle pojawiają się pewne pyłki, które były na obiektywie no i one teraz psują to zdjęcie. Należy je po prostu usunąć i teraz powiem o takiej ważnej rzeczy, którą robię i którą ktoś mógłby pomyśleć, że to jest zaciemnianie rzeczywistości. Ja usuwam czasami pewne wady, które są w mieszkaniu. Czyli np. jakieś pęknięcie, czy jakąś rysę, aczkolwiek robię to w pewien określony sposób. W taki sposób, który właśnie nie spowoduje, że zakłamię ten stan faktyczny. Zaraz to wyjaśnię, dlaczego tak jest. Zauważyłem, że w momencie kiedy wchodzę z profesjonalnym, sprzętem, oświetleniem, wszystko jest widoczne, każdy detal. Okazuje się, że przy takiej profesjonalnej fotografii wszystkie mankamenty również są uwypuklane. Okazało się, że w pomieszczeniu, które fotografowałem i pokazywałem na wykładzie, czego normalnie nie widziałem, są smugi od kaloryfera, takie cienie na ścianie, a byłem tam setki razy. Dopiero jak zrobiłem zdjęcie i doświetliłem, zrobiłem kontrast to one się pojawiły. Czyli jeśli ja je usunę, to w tym momencie tak naprawdę nie zakłamię tego, ponieważ jeśli ktoś tam wejdzie, mogę się założyć ze słuchaczem, że ich nie zauważy.

GG: Czyli usuwasz te elementy, błędy, czy też jakieś tam wady tego mieszkania, które jak się wejdzie do tego mieszkania to i tak ich nie widać?



TB: Tak, dokładnie. Innym takim elementem jest np. to, że na suficie często są jakieś plamki, bo np. ktoś zabił jakiegoś komara, ktoś wchodząc z czymś wysokim otarł. Tak normalnie jak wchodzimy do pomieszczenia, to nikt się nie gapi na sufit, no chyba, że jest piękny, ale przy normalnym oglądaniu mieszkania, oglądamy to co jest w pomieszczeniu i jakby naturalnie wycinamy to co jest ponad naszą linią wzroku. Dlatego też często elementem takim oczyszczanym przeze mnie jest sufit. Bo tam wszelkie mankamenty się uwypuklają. Tym bardziej jak fotografuję szerokokątnym obiektywem. Coś czego większość fotografów nie robi, natomiast Państwa zachęcam do tego jeśli chcecie żeby Wasze oferty były na czołowych miejscach czy danego portalu ogłoszeniowego czy Google'a, to jest umieszczenie w zdjęciach znaczników, czyli tzw. tagów, czyli słów, które opisują co na tych zdjęciach jest. Drugim elementem jest geotagowanie. To jest coś, co mówi nam, gdzie to zdjęcie zostało zrobione. Są to współrzędne GPS. Specjalistyczne oprogramowanie pozwala automatycznie umieścić taki znacznik, a jeśli Państwo fotografują za pomocą telefonu komórkowego, to zachęcam do takiej opcji, która pozwala nam zapisać w zdjęciu współrzędne GPS w samej fotografii. Co to daje? No, to naprawdę jest świetne narzędzie, o czym się tutaj wielu moich klientów przekonało, tutaj akurat znowu dobrym przykładem jest Przemek Kacmajor, który ostatnio do mnie zadzwonił i nie miał czasu zamówić mnie, wziął kogoś innego do sfotografowania kolejnej nieruchomości. No i pojawił się problem. Ta oferta, którą ten fotograf sfotografował, nagle jest w wynikach wyszukiwania na szarym końcu. Okazało się, że tamten fotograf nie wprowadzał tych słów kluczowych i rozwiązaniem jest tutaj umieszczenie ich. One są stosowane przez Google już od dawna, a coraz więcej oprogramowania portali z nich korzysta. I teraz wpisując w jakimś portalu słowo kluczowe na przykład "dom z widokiem na morze", wasza oferta wyświetli się wyżej jeśli umieścicie słowo "dom", "widok na morze". Wasza oferta, w której jest umieszczone otagowane zdjęcie, będzie automatycznie wyżej. Ponieważ ranking Google'a działa w taki sposób, że patrzy na słowa, które są w tekście, znacznikach właśnie tzw. exif oraz iPSC bodajże jeśli dobrze pamiętam. To są znaczniki, które są bezpośrednio w fotografii. Na etapie obróbki można je wprowadzić. Jak możecie to zrobić, przynajmniej w takiej podstawowej formie? Jak prawym przyciskiem klikniecie na zdjęcie, wybierze właściwości w Windowsie, to jedna z zakładek, teraz dokładnie nie pamiętam jaka, będzie zawierała szczegółowe informacje. Na temat kto zrobił zdjęcia, gdzie były zrobione i tam jest miejsce, w którym można wprowadzić te znaczniki. To na pewno wpłynie na pozycjonowanie oferty zawierającej takie fotografie.

GG: A jakie znaczenie ma to geotagowanie, czyli umieszczenie współrzędnych geograficznych w pliku tego zdjęcia?

TB: Jeśli zdjęcie jest publiczne, to wyświetlając mapy Google może się tam pojawić. Jeśli wprowadzimy to zdjęcie do profilu Google'a, np. Google+, to w tym momencie takie zdjęcie jeśli zechcemy, jeśli zgodzimy się żeby było publiczne, może pojawić się na mapie. Czyli jeśli ktoś będzie szukał na mapie jakichś fajnych miejsc, przeglądać zdjęcia, i kliknie na nasze zdjęcie, wtedy może znaleźć się na Waszym profilu Google lub np. profilu nieruchomości. Coraz częściej robimy tak, że każda z nieruchomości oprócz tego, że jest w Booking.com, w Airbnb, w Nocowanie.pl itd. w tych różnych portalach, to ma swój własny profil na Google+, który powoduje, że można tę nieruchomość znaleźć poprzez np. właśnie wyszukiwarkę Google, z której tak naprawdę każdy z nas korzysta. Teraz



jest jeszcze taka istotna rzecz dotycząca obróbki, tj. trzeba uważać na jedną kwestię, żeby zdjęcie ani nie było za bardzo skompresowane czy też za małe i też w drugą stronę, żeby nie było za duże i zarazem w „za ciężkie”, czyli nie zajmowało zbyt dużo miejsca. Zdjęcie za małe będzie miało efekt tzw. pikselizacji, czyli będzie niewyraźne, kolory zblakną, będzie mało atrakcyjne krótko mówiąc. Natomiast zdjęcie, które chcemy znów pójść w drugą stronę, zrobić wspaniałe zdjęcie, gdzie każdy widać detal, jest w wielkiej rozdzielczości. Ale takie zdjęcie znowu będzie się bardzo wolno ładowało. W przypadku portali po części nie jest to taki duży problem, czyli lepiej zrobić dużej jakości i ciężkie zdjęcia, ponieważ podczas ładowania wiele z portali i tak zmniejszy i skompresuje. Większym błędem jest zrobić zdjęcie zbyt małej rozdzielczości. Zresztą np. Booking.com zaznacza zdjęcia, które są zbyt małej rozdzielczości i sugeruje je uploadować jeszcze raz. Są pewne narzędzia, które ułatwiają nam życie, ale warto o tym pomyśleć już wcześniej.

GG: Dobrze, to w dużym skrócie żeby podsumować to co powiedziałeś o etapie obróbki. Trzeba pamiętać o odpowiednim kadrowaniu, także o tym przede wszystkim, że taka obróbka zabiera dużo czasu, nie można tego zrobić w 5 minut. Później mówiłeś o tym, żeby rozświetlić cienie i przyciemnić światła, podnieść kontrast, ewentualnie, ale raczej tego nie robisz, czyli nie ingerować w barwy. Usunięcie niektórych wad, których na żywo tak czy inaczej nie widać, a zdjęcie mogło je przypadkiem wyciągnąć. Mówiłeś o znaczeniu dokładania znaczników do takiego zdjęcia i geotagowania. I zastosowaniu odpowiedniej kompresji (niezbyt dużej), a co więcej jeśli chce się to zdjęcie umieścić na portalach, to lepiej tam włożyć większe zdjęcie niż mniejsze, bo te portale tak czy inaczej dokonują samej tej kompresji. Natomiast dodatkowe pytanie, to wszystko brzmi bardzo fajnie, ale taka osoba jak ja, czyli amator, który ma tak jak mówiłem amatorski aparat, albo telefon, jakiś komputer, jak ma to zrobić? Czy możesz zasugerować jakiego software'u tutaj użyć? Czy jest jakiś software, który jest dostępny darmowo? Czy też trzeba mieć już takie profesjonalne oprogramowanie jakie Ty masz?

TB: Oprogramowania jest multum, ogrom. Nawet 1% nie znam tych programów, które są dostępne na rynku. Tym bardziej, że korzystam właściwie z jednego.

GG: Jakiego?

TB: Ja korzystam z Lightroom'a. To jest typowy program dla fotografów, który służy do obróbki. Nie do manipulacji zdjęciami, żebyśmy się zrozumieli. Tylko do obróbki, czyli kadrowania, właśnie wyrównywania kolorów. Teraz jeszcze odnośnie tych kolorów. Z jednej strony powiedziałem, że nie ingerujemy w kolory, ale powinienem wspomnieć o jednym problemie, który dobrze jest w jakiś sposób spróbować chociaż rozwiązać, tj. balans bieli. Czyli właśnie ta różnica, o której mówiłem, że światło wewnątrz pomieszczeń ma temperaturę 3200 K, czyli tak naprawdę jest lekko zażółcone, to na zewnątrz, przy świetle takim słonecznym w południe ma temperaturę 5200 K, czyli jest zaniebieszczone. Często jak robimy zdjęcia, to te okna często są niebieskie. Teraz jeśli nie mamy w pomieszczeniu nic niebieskiego, to najprostszą metodą, żeby zdjąć tę dominantę niebieską, jest



zmniejszenie nasycenia niebieskiego koloru. To tak jeszcze powracając do tematu obróbki zdjęć, w przypadku jeśli chodzi o kolory to ma znaczenie, ale powróćmy do pytania.

GG: Właśnie, wracając do pytania. Co byś zasugerował takiej osobie jak ja? Jakiego oprogramowania użyć do zrobienia tych wszystkich rzeczy, o których mówisz, bo powiem szczerze w tym momencie gdy biorę swój komputer, to nie mam zielonego pojęcia jak zrobić to co powiedziałeś.

TB: To zaczynając tak, w rozmowie z Beatą Holką dowiedziałem się w jaki sposób ona obrabia zdjęcia. Przywiozła z wycieczki z Tajlandii świetne zdjęcia i się spytałem: czym to obrabiacie? A to takie oprogramowanie w telefonie, nic specjalnego, ale z niego korzystam." Okazało się, że to wcale nie jest takie nic specjalnego, naprawdę ma rozbudowane możliwości. Teraz nie jestem w stanie sobie przypomnieć, chyba, że odwołam się do swojego telefonu.

GG: Może umieścimy link do tego lub nazwę pod wywiadem.

TB: To jest jeden z programów. Ja nie robiłem rankingów tych programów, nie wybierałem go. Po prostu spytałem Beaty z czego skorzystała i w ten sposób do tego doszedłem. Natomiast jeśli chodzi o oprogramowanie na komputer, jeśli chcemy ściągnąć te zdjęcia, to ja dla przykładu korzystam z narzędzia, które jest po prostu pod ręką. Używam akurat telefonu na bazie Androida i po uploadzie tych zdjęć na konto Gmail'a, jest dostępne takie narzędzie standardowe, które podstawową funkcjonalność pozwala właśnie rozjaśnić cienie, dokładnie nie wiem jak ono działa, bo ono nie rozjaśnia samych cieni, ale rozjaśnia całe zdjęcie, ale to już daje przewagę nad takim zdjęciem surowym z telefonu. Chociaż mój telefon robi świetne zdjęcia, to taka drobna ingerencja już je polepsza. On pozwala również obrócić zdjęcie, wyrównać horyzont, wykadrować i nałożyć jakieś tam mnóstwo różnych filtrów.

GG: To jest to narzędzie Google'a?

TB: Google'a, takie standardowe jak Państwo załadują sobie zdjęcia, to gdzieś tam jest przycisk "edytuj" i z tego korzystam.

Zrobiliśmy zdjęcie, wybraliśmy te najlepsze, obrobiliśmy i teraz oczywiście najczęstszym sposobem wykorzystania tych zdjęć jest umieszczenie w jakimś ogłoszeniu na jednym z portali ogłoszeniowych. Bądź na stronie internetowej, własnej bądź agencji nieruchomości. Jakie kwestie są istotne na tym etapie, czyli tym etapie publikacji?

TB: Może zacznę tak, że robienie zdjęć jest to utwór. Utwór nawet w rozumieniu prawa autorskiego. Jak każdy utwór zaczyna się, ma swój wstęp, wprowadzenie, jest otoczenie tematu głównego, temat



główny i zakończenie. Czy mamy książkę, czy mamy utwór muzyczny, tak samo zdjęcia, mają swój porządek. Robiąc fotografię też powinniśmy zwrócić uwagę, że te wszystkie zdjęcia jak je ułożymy w jedną całość, to powinny poprowadzić osobę, która ogląda naszą nieruchomość. Tak jakby ona wirtualnie się tam znalazła, czyli prowadzimy ją po kolejnych pomieszczeniach. Dlatego wchodzimy tutaj w moment publikacji, czyli galerię. Kolejność w galerii jest jednym z najważniejszych elementów. Ponieważ jeśli będziemy przeskakiwać z jednego pomieszczenie na drugie, bo tutaj mamy np. ładniejsze zdjęcie łazienki, a tutaj salonu, a tutaj znowu kuchni, ale później tamto jest brzydsze i sobie od najładniejszego do najbrzydszego zdjęcia uporządkujemy, to w tym momencie robimy całkowicie prezentację naszego obiektu. Dlatego też warto poprowadzić oglądającego albo z zewnątrz do wewnątrz pomieszczenia, albo odwrotnie, lub też techniką, którą ja często stosuję. Jako pierwsze zdjęcie, które jest miniaturą stosuję pomieszczenie, które prezentuje to co ma przyciągnąć uwagę odwiedzającego czy też gościa lub też najemcę. To jest albo np. salon, albo jakiś element związany z zewnętrznym widokiem, czyli takie zdjęcie salonu, które pokazuje np. zieleń na zewnątrz, albo widok na stare miasto, widok na morze, na ocean, na jezioro, na las. To zdjęcie powinno być zdjęciem głównym. Ono najczęściej staje się miniaturką i te zdjęcie, które ma tak naprawdę powiedzieć "Hello, zobacz co my tu mamy" i sprowokować kliknięcie, wejście w to ogłoszenie. I następnie żeby być konsekwentnym, pokazuję ten salon i wtedy przechodzę do kolejnych pomieszczeń, np. kolejne pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz, budynek, otoczenie budynku.

GG: Czyli kolejność w galerii nie może być przypadkowa?

TB: Nie powinna być przypadkowa. Jeśli chcemy prawidłowo to zrobić, zaprezentować w jak najlepszy możliwy sposób naszą nieruchomość. Innym aspektem, który też po części jest związany z tym o czym mówiłem, czyli z tagowaniem zdjęć, jest opisaniem tych zdjęć. Wiele z portali umożliwia podpisanie zdjęć. Airbnb bardzo dobrze to robi, ponieważ każde zdjęcie sugeruje w jaki sposób powinniśmy je opisać. Czyli tutaj już mamy podpowiedź z samego portalu. To też oczywiście pozytywnie wpływa na pozycjonowanie tych ofert i może niekoniecznie w ramach Airbnb, gdzie wyszukujemy za pomocą lokalizacji, ale jednak te oferty są też pozycjonowane w Google, tak? Czyli ktoś może znaleźć naszą ofertę w Airbnb poprzez Google i dopiero wtedy na nią wejść. A w takim przypadku rzeczywiście te opisy nam pomogą.

GG: Uważasz, że jak chcę wynająć mieszkanie tak długoterminowo, czy też sprzedać, to każde zdjęcie powinno być opisane np.: salon, łazienka, kuchnia, sypialnia, korytarz, fajna szafa w korytarzu?

TB: Też tak się zastanawiałem nad tym aspektem i doszedłem do wniosku, że bez sensu jest pisać to co widać, chyba, że nie jest to jednoznaczne. Ale bardziej staram się zwracać uwagę na główne korzyści, które są z tego co tam widać, czyli np. wspaniały salon z cudowną ekspozycją np. na las, albo w ofertach krótkoterminowego najmu często mamy w pełni wyposażone aneksy kuchenne, czy też kuchnię, w związku z tym piszę "w pełni wyposażona kuchnia". Czy też o korzyściach dla klienta piszę, czyli "Nic Ci tutaj nie zabranie, ponieważ w naszej kuchni znajdziesz wszystko". W ten sposób



opisujemy zdjęcia, żeby znowu przyciągnąć tę uwagę. Pamiętajmy o zasadzie AIDA. Przyciąganie uwagi itd. Państwo sobie wpiszą w Google'a, poczytają jak to działa. Także myślę, że w przypadku publikacji, to opisanie zdjęć jest istotne i tutaj też jest czynnik tego tagowania, bo nie zawsze te znaczniki portale zaczytują ze zdjęć. Jeśli nie zaczytują lub też słabo sobie z tym radzą, często są narzędzia, które pozwalają te tagi dodać. Tak na przykład jest w przypadku Booking.com w którym to można sobie te znaczniki samodzielnie dodać, dzięki temu te zdjęcia też się uporządkują w odpowiedni sposób i jeśli mamy nieruchomość, która się składa z wielu pokoi, czy też hotel, to dzięki tym znacznikom można przypisać pewne wyposażenie do danych pokoi itd. Ale to jest szerszy temat, nie będę tutaj wnikał w szczegóły. No i tak samo tutaj pojawia się temat geotagowania. Czasami można po prostu przypisać dane zdjęcie do lokalizacji, czyli np. przenosząc zdjęcie, upuszczając na mapę w określone miejsce, tym samym do zdjęcia jest dodawany znacznik, czy też z portalu jakiś tam mechanizm dba o to, żeby ten znacznik był przypisany do tego zdjęcia. Dzięki temu można dużo łatwiej znaleźć na mapie miejsca, gdzie zostały zrobione te zdjęcia, czy też dany lokal, nieruchomość.

GG: Pamiętając o tym, że jestem właścicielem jednego czy kilku mieszkań, i nadal jestem amatorem, czy według Ciebie w takiej sytuacji warto inwestować w jakiś lepszy sprzęt? Czy też pytając inaczej, czy istnieje jakiś sprzęt, który kosztuje niewiele, a może znacząco wpłynąć na jakość zdjęć, które robimy?

TB: Takim sprzętem, który mamy za darmo i w który wyposażyla nas natura, jest nasz mózg (śmiech). Dlatego też najtańszym sposobem zwiększenia jakości zdjęć, które wykonujemy, jest po prostu dowiedzenie się w jaki sposób je robić i stąd też jest pewnie ten wywiad, bo już po nim będziecie Państwo na pewno, mam taką przynajmniej nadzieję (śmiech), robić znacznie lepsze zdjęcia. Dlatego zawsze wspominam, że umiejętność jest tym najważniejszym czynnikiem, bo sprzęt jest w drugiej kolejności. To nie sprzęt robi zdjęcia jak to mówią, tylko fotograf, czyli osoba, która stoi z drugiej strony obiektywu. I tutaj też mi się przypomina taka historia, jak mój przyjaciel Wojtek Samb potrzebował zdjęcia do jakiejś gazety, byłem u niego w domu, nie pamiętam już czy wtedy spółka Jego na giełdę wchodziła, czy tam coś było potrzebne do jakiegoś artykułu, ale dał mi taki aparat kompaktowy, cyfrowy i mówi: „Tomek zrób mi zdjęcie, potrzebuje do gazety.” Ja mówię: „No ok.” Na początku jak to taki amator chwyciłem aparat, pstryknąłem, wyszło zdjęcie. Ja mówię: „Poczekaj, poczekaj, daj mi kartkę albo talerzyk biały.” Pamiętam wziąłem tylko białą kartkę, przyłożyłem ją poniżej lampy błyskowej i wygiąłem ją w taki sposób, że światło z lampy nie leciało bezpośrednio na Wojtka, tylko było kierowane na sufit i odbijało się od sufitu i oświetlało właśnie twarz. Jak pokazałem te zdjęcie to Wojtek zrobił: „Łał, to mój aparat robi takie zdjęcia?” Ja mówię: „No jak się wie w jaki sposób go użyć, to tak”. I tym prostym sposobem zrobiłem taką różnicę, którą gdybym chciał uzyskać, musiałbym kupić lampę błyskową z ruchomą głowicą, czyli to byłby wydatek powiedzmy minimum 600-800 zł. A tu zrobiłem to praktycznie za darmo. Dlatego tak istotna jest ta wiedza. Natomiast co możemy kupić nie wydając naprawdę fortuny, to przede wszystkim takim najważniejszym według mnie elementem, nawet jeśli macie nawet telefon komórkowy, czy też kompakt, to jest zakup statywu. Dlaczego? Ponieważ w przypadku zdjęć często mamy do czynienia z małą ilością światła. Bo w łazience, w pomieszczeniach, gdzie jest mało oświetlenia i tym samym łatwo poruszyć to zdjęcie. Żeby go nie poruszyć to dobrze jest gdzieś oprzeć ten aparat. Do tego



najlepszy jest statyw. Drugi element, jeśli używacie lustrzanki, to tak naprawdę żeby jak najwięcej rzeczy było ostrych na zdjęciu, to musimy zrobić maksymalną głęboką ostrość. Żeby uzyskać maksymalną głęboką ostrość musimy maksymalnie zamknąć przysłonę. Co to znaczy? To znaczy, że musimy zmniejszyć ilość światła wpadającego do aparatu, tym samym wydłużyć czas naświetlania. Proszę sobie wyobrazić, że ja często fotografuję chociaż jest dzień, słońce, a okazuje się, że niektóre z klatek naświetlam 2 sekundy, trzy, albo 30 sekund, gdzie no nikt nie jest w stanie utrzymać przez 30 sekund, nawet przez 0,5 sekundy aparatu tak stabilnie żeby się nie poruszył i wtedy jest niezbędny statyw. Ja 90% zdjęć w pomieszczeniach robię ze statywami. Nawet na zewnątrz używam statywu. Także to jest najtańszy sposób w jaki możecie sobie polepszyć zaplecze do wykonywania fotografii. Kolejnym elementem, w który warto się zaopatrzyć jak zakładam, że np. macie lustrzankę, jest to lampa błyskowa z możliwością skierowania głowicy na sufit. Lub też użycie lampy błyskowej, która jest wyzwalana za pomocą błysku. Udało mi się kiedyś zakupić takie małe lampy błyskowe za niewielką kwotę, które były wyzwalane właśnie błyskiem i mają taki przełącznik, że można je wyzwolić nawet za pomocą kompaktu. I to jest bardzo fajna rzecz, bo nagle możecie zrobić sobie mini studio kupując takie dwie niedrogie lampy, które są wyzwalane. To jest chińszczyzna, że tak powiem, ale za pomocą tych lamp już można rozświetlić pomieszczenie i zdjęcie jest dużo lepsze, uzyskuje trójwymiarowość. W ogóle za pomocą lamp błyskowych można budować całą scenę. Pomieszczenie można robić trójwymiarowe, rzucając różne cienie, ale to wykracza poza zakres tego wywiadu.

GG: To nie jest dla amatorów.

TB: Dokładnie. Jest tu już potrzebna trochę większa wiedza i doświadczenie, ale lampa błyskowa jest pożądana i tak naprawdę najmocniejsza jaką możecie kupić.

GG: Słuchaj, a co powiesz na temat obiektywu? Czy do robienia zdjęć nieruchomości wystarczy taki standardowy obiektyw, który jest dodawany do większości sprzedawanych lustrzerek takich standardowych, czy też warto zainwestować w obiektyw szerokokątny?

TB: To jest bardzo dobre pytanie. Tak naprawdę jeśli byście się zastanawiali czy zmienić lustrzankę czy zmienić obiektyw, bo np. chcecie ograniczyć budżet, to pierwsze co od razu powiem to lepiej obiektyw, ponieważ pierwsza rzecz w przypadku fotografii gdzie mamy długi czas, nie mamy właściwie żadnej dynamiki, mamy spokój, statyw stawiamy, ten czas możemy sobie dowolnie wydłużyć mając statyw. To w tym momencie jakość tej lustrzanki nie jest tak istotna jak obiektyw, tak? Jednak żeby obraz został zarejestrowany przez lustrzankę musi przejść przez obiektyw, czyli najwięcej zależy od obiektywu. Tak jak kiedyś najwięcej zależało od głośników w jakości dźwięku, to tak samo w fotografii najwięcej zależy od obiektywu. W związku z tym jeśli zastanawiacie się czy obiektyw, czy body, mówię obiektyw.

GG: Ale jaki?



TB: Dobra uwaga Grzegorz. Szerokokątny, tak jak powiedziałeś. Rzeczywiście najszerzy, na jaki możecie sobie pozwolić na rynku. Ja używam obiektywu Canona, który ma ogniskową 17,35 stałe światło 2,8. Są jeszcze obiektywy dedykowane do fotografii nieruchomości, są to tzw. obiektywy tilt-shift. Aczkolwiek ten efekt, który uzyskują tzn. prostowanie perspektywy, można uzyskać właśnie takim obiektywem jaki ja stosuje, ale za pomocą oprogramowania. Niestety nie ma takiego obiektywu tilt-shift, który daje taki duży kąt jak ten obiektyw, którego ja używam. Dlatego też zdecydowałem się na obiektyw bardzo mocno szerokokątny, z którego ja mogę sobie wyciąć ten fragment rzeczywistości, który mi odpowiada i odpowiednio wyprostować tą perspektywę. Nie bez znaczenia są też koszty, ponieważ ten obiektyw, który ja posiadam kosztuje 3500 zł, może 4500 zł. Natomiast obiektywy z tilt-shift, taki który np. rozważałbym zakup kosztuje chyba 8500 zł. Jeśli chodzi o te obiektywy, dlaczego jeszcze obiektyw? Ponieważ tak naprawdę cena obiektywu prawie się w ogóle nie zmieniają. Obiektyw, który przywoziłem z USA w związku z tym, że była pewna różnica kursowa, po paru latach sprzedałem za więcej niż na niego wydałem. I tak jak obserwuję rynek to ceny obiektywów, ale dobrych obiektywów. Dobry to rozumiem jasny, czyli najczęściej ze stałych światłem, jak najjaśniejszy. Spadają ceny 10-20%, nawet obiektyw może mieć 2-3 lata, gdzie w przypadku lustrzanek to już po roku, dwóch mamy połowę ceny. Czyli zwracając na to uwagę, w pierwszej kolejności obiektyw, w drugiej kolejności body.

GG: Przejdźmy na poziom wyżej, czyli zostawmy już tego amatora, który tam nie chce zbyt dużo pieniędzy na to wydawać, potrzebuje tylko takich podstawowych wskazówek, żeby te jego zdjęcia były lepsze i porozmawiajmy o poziomie wyższym. Załóżmy, że jestem przykładowo agentem nieruchomości i tych zdjęć potrzebuję więcej, tak? Albo np. handluję mieszkaniami, robię filpy, ileś tam tych mieszkań kupuję i sprzedaję, albo np. mam dużo mieszkań na wynajem, więc moja działalność uzasadnia pewnie jakąś inwestycję i też mówię tutaj zarówno o inwestycji we własną wiedzę i umiejętności jak i ewentualnie w sprzęt. Co taka osoba może zrobić, żeby te zdjęcia były jeszcze lepsze? Oczywiście do tych kwestii, o których mówiłeś wcześniej, nad czym jeszcze warto popracować?

TB: Tak przede wszystkim nad poszerzaniem swojego warsztatu związanego z wiedzą. Z tym w jaki sposób robić te zdjęcia, w jaki sposób je obrabiać, w jaki sposób je publikować, na co zwracać uwagę. To przede wszystkim. Jeśli chodzi o sprzęt, to chcąc robić półprofesjonalnie, profesjonalnie fotografię to tutaj bym się nie zastanawiał, ale od razu zdecydował się na lustrzanekę, czy też bezlusterkowca, które od jakiegoś czasu są dostępne na rynku, ale nie mam w tej kwestii żadnego doświadczenia. Dodatkowymi elementami, które warto rozważyć przy takiej fotografii są: lampy błyskowe zewnętrzne sterowane za pomocą błysku, czy też drogą radiową oraz statywy do tych lamp żeby można było je w swobodny sposób rozmieścić, bo różnica pomiędzy zdjęciami zrobionymi aparatem z jedną lampą a zestawem lamp jest ogromna. W momencie kiedy nie możemy zastosować lub też niewskazane jest zastosowanie lamp błyskowych żeby nie zburzyć naturalnego oświetlenia, bo powiedzmy są różne rodzaje lamp, podświetlenie sufitu, progi, meble oświetlone, samo w sobie pomieszczenie ma dużo oświetlenia różnego rodzaju, to gdybyśmy wprowadzali zewnętrzne oświetlenie, zburzylibyśmy całą atmosferę. Wtedy warto zastosować technikę HDR. Tutaj w przypadku tej techniki to nie jest kwestia sprzętu, tylko tak naprawdę wiedzy. Jeśli mamy lustrzanekę,



statyw to tak naprawdę wystarczy, że wiemy w jaki sposób te zdjęcia zrobić i możemy je zrobić. Tutaj takim elementem, który warto zakupić jest odpowiednie oprogramowanie. Czyli tak jak już wcześniej wspomniałem Lightroom, to jest oprogramowanie, które ja używam i bardzo dobrze się sprawdza. Ułatwia też wykonywanie zdjęć techniką HDR, aczkolwiek dedykowane oprogramowanie do aparatów też całkiem sobie radzi, ale ma pewne ograniczenia. Szczególnie przy obróbce większej ilości zdjęć, nie pozwala ich tak wygodnie katalogować jak to jest w przypadku Lightroom'a, gdzie zdjęć możemy mieć setki tysięcy, a nie musimy mieć wszystkich ich przy sobie, ponieważ lokalnie jest trzymana kopia, a na dyskach zewnętrznych możemy trzymać oryginały. Dzięki temu zawsze możemy mieć przy sobie całą bibliotekę bez potrzeby noszenia ze sobą wielkich, ciężkich dysków na których mamy oryginały.

GG: Dobrze. Zakładam, że poziom jeszcze wyższy, niż amator czy półprofesjonalista, to już jest taki profesjonalista, który zarabia nie na nieruchomościach, chociaż tak jak Ty może tymi nieruchomościami się zajmować, ale zarabia na robieniu zdjęć. Sprzedaje robienie tych zdjęć jako usługę. Nie chcę Cię tutaj pytać jak takim profesjonalistą zostać, bo to nie jest cel tego wywiadu, raczej chciałbym porozmawiać o tym kiedy warto z usług takiego profesjonalisty skorzystać. Bo takie usługi kosztują, nie zawsze warto, bo ta inwestycja może się nie zwrócić.

TB: Warto skorzystać z usług profesjonalisty w momencie kiedy tak naprawdę albo czerpiemy z nieruchomości stały zysk, jak w przypadku najmu, czy też krótkoterminowego, czy długoterminowego. Niezależnie czy jesteśmy właścicielem, czy zarządcą, czy podnajmujemy dany lokal, to wtedy warto zrobić zdjęcia. Ponieważ zdjęcie to raz poniesiony wydatek, a będzie cały czas przynosiło korzyści. Często zleceniodawcy mnie pytają: "Panie Tomku, warto robić ten korytarz na przykład, albo klatkę schodową, czy też inne pomieszczenia?". Wtedy odpowiadam: "Pan dopiero co wyremontował to mieszkanie, wyłożył Pan bardzo dużo pieniędzy na remont, żeby ono ładnie wyglądało, za pół roku już tak nie będzie wyglądało. To jest jedyny moment kiedy można uwiecznić to na zdjęciach. A niezależnie co Pan będzie później z tym mieszkaniem robił, czy je sprzedawał, czy wynajmował, to te zdjęcia będzie Pan miał zawsze pod ręką". I o tym należy pamiętać, że lepiej raz wydać na profesjonalne zdjęcia, niż np. za rok trzeba by jeszcze raz malować, żeby takie zdjęcia zrobić. Czyli tak naprawdę znowu w tym przypadku wraca ta zasada, że czasami tanio to jest drogo. Tak bywa w takim momencie. Nie ma sensu inwestować w fotografię, jeśli mamy jakieś mieszkanie standardu babcinego, w przypadku którego wiemy, że i tak tutaj nie wywindujemy ceny, bo jest to typowe mieszkanie, w typowej lokalizacji, zależy nam na sprzedaży, ale nie chcemy tutaj specjalnie windować ceny. Wtedy zastosujemy po prostu te metody, o których mówiłem, zrobimy zdjęcia, jak najszybciej opublikujemy i mieszkanie może zostać sprzedane. Natomiast jeśli mamy naprawdę fajny apartament, który żeby dobrze się sprzedawał trzeba go w odpowiedni sposób pokazać. Mam przykład – mam trzy apartamenty na ulicy Długiej, które bardzo słabo się sprzedają, bo tam nie było ani home stagingu, ani nie ma porządnych zdjęć. I teraz będziemy właśnie to robić. Natomiast jakiś apartament, który nie jest wcale w takiej fajnej lokalizacji, ale naprawdę bardzo fajnie zrobiony. Zrobiłem w nim świetne zdjęcia i w tym momencie lepiej się sprzedaje niż te apartamenty na ulicy Długiej, a tak naprawdę powinno być odwrotnie. A dlaczego tak jest? Właśnie nie został zrobiony ani home staging, ani nie zostały zrobione zdjęcia. Także w momencie kiedy chcemy zmaksymalizować



zysk, chcemy też przyspieszyć transakcję, zwiększyć obłożenie, wtedy skorzystajmy z profesjonalnego fotografa. A szczególnie jeśli to jest Wasza nieruchomość. Bo w tym momencie pamiętajmy, że pieniądze włożone w remont, w odświeżenie tego zostaną stracone, jeśli tych zdjęć nie zrobimy zaraz po remoncie, bo nie będziemy mogli pokazać takiego stanu pierwotnego. A tak jak mówię, jest coś takiego, że jakby w umyśle odciska się to co oglądający widzi. Mimo to, że mieszkanie nie jest świeżo pomalowane, mimo to, że jest trochę maźnięć, to gdzieś tam w umyśle jest odcisnięty ten wizerunek, który jest na fotografii.

GG: Czyli rozumiem, że trzeba podchodzić do tego biznesowo, czyli zastanowić się czy ta inwestycja w profesjonalnego fotografa nam się zwróci? Czyli jak długo będziemy w tych zdjęć korzystać i jakie to nam da korzyści versus koszty tego?

Tak.

GG: No właśnie, w takim razie kolejne naturalne pytanie: jak się takie usługi wycenia? Czy to się wycenia za ilość zdjęć czy za całą sesję i przede wszystkim ile to kosztuje, jeśli możesz powiedzieć? A jeśli nie możesz powiedzieć dokładnie to chociaż powiedz w jakich granicach się poruszamy?

TB: Jeśli chodzi o ceny fotografii, to na rynku jest ogromne zróżnicowanie. Także jeśli Państwo próbowali kiedyś coś znaleźć, to mogą rozumieć frustrację wielu z Państwa gdyż ceny wahają się od przysłowiowego 10 zł do powiedzmy 1000 zł za zdjęcie. A słyszałem o zdjęciu wartym 9000 zł. Deweloper tyle zapłacił za zdjęcie panoramiczne osiedla. To była jedna fotografia złożona z paru. Także rozpiętość jest ogromna.

GG: Czyli się wycenia za zdjęcie, tak?

TB: Nie ma jednej metody wyceny. Ja sam osobiście stosuję dwie: za sesję i za zdjęcie. Dlaczego tak jest? Może żeby wprowadzić jasność, żeby Państwo nie czuli się zagubieni, to trudno wziąć powiedzmy 50, 100 zł za zdjęcie, nad którym się pracowało cały dzień. Robiłem sesję gdzie zdjęcie było zdjęciem kampanii i przyniosło setki tysięcy złotych tej kampanii, ale tam był wynajęty strażak, pies, cała ekipa, był budynek ochroniony, trzeba było najpierw pojechać, sprawdzić, zrobić zdjęcia próbne, później tam wrócić z odpowiednim oświetleniem, później 16 h spędzić na obróbce tej fotografii. Trudno żeby takie zdjęcie kosztowało 50 czy 100 zł. To już są koszty powyżej tysiąca, paru tysięcy złotych. Jeśli chodzi o mój sposób wyceny w przypadku nieruchomości, to pobieram opłatę od każdego zdjęcia, które zostało wybrane i obrobione, czyli powiedzmy robię trzysta zdjęć. W przypadku HDR'ów na jeden HDR musi się składać od powiedzmy dwóch do nawet siedmiu czy dziewięciu zdjęć. I teraz ile takich zdjęć jest potrzebnych? Zazwyczaj dwa do trzech na każde pomieszczenie. Czasami w szczególnych przypadkach jeśli jest jakieś połamany pokój, którego się nie da sfotografować, to trzeba tych zdjęć więcej. Jeśli mamy detale, to trzeba je sfotografować. Czyli każde pomieszczenie zazwyczaj mówię dwa do trzech zdjęć średnio. Plus otoczenie, plus detale. Jeśli



są warte detale uwagi, to fotografuję detale. Wcześniej ustalamy z klientem ile tych zdjęć ma być. Albo dokładnie, że powiedzmy robimy piętnaście zdjęć. Bo wyliczamy, że będzie ich właśnie tyle. I teraz jeśli chodzi o sesję zdjęciową to w przypadku sesji mogą być potrzebni modele, wizażystka.

GG: W mieszkaniu?

TB: Najczęściej w hotelach się to stosuje lub apartamentach. Ale w takim przypadku, w tym momencie jest to liczone za sesję. Powiedzmy taka sesja może kosztować ok. 1000-2000 zł zazwyczaj. Natomiast jeśli chodzi o cenę zdjęć, to powiedzmy profesjonalista bierze od 50. Choć ostatnio słyszałem, że tutaj właśnie w Gdańsku jest jeden Pan, który robi zdjęcia żywności i jedno zdjęcie kosztuje 1000 zł czyli jeśli ktoś zamawia 10 zdjęć to płaci 10 000 zł. Dlatego też się zastanawiam, czy nie zwiększyć swoich cen.

GG: Masz niższe ceny niż 1000 zł za zdjęcie?

TB: Tak, najczęściej jest to w granicach 75 zł netto za zdjęcie. Oczywiście jest to zależne od ilości zdjęć i też jest minimalna stawka poniżej, której nie schodzę. Powiedzmy minimalne zlecenie to jest 400-500 zł netto. Tak to wygląda przynajmniej u mnie, natomiast pewnie u różnych fotografów jest to różnie.

GG: No to w takim razie przykładowo. Mam mieszkanie do sprzedania, to są dwa pokoje z kuchnią oddzielną, łazienką, balkonem. Założmy, że trzeba tam zrobić cztery pomieszczenia razy trzy zdjęcia na pomieszczenie, założmy 15-20 zdjęć. Jaka jest według Ciebie uczciwa cena za to, czyli żebym za to nie przepłacił, ale też żeby ten fotograf był zadowolony. Jak byś to wycenił?

TB: Nie jestem w stanie podać takich wycen, dlatego że musiałbym zobaczyć te zdjęcia (śmiech). Fotograf fotografowi nie równy. Nawet profesjonalista od profesjonalisty się różni jakością zdjęć. Ja mogę powiedzieć jakiego rzędu u mnie występują opłaty. Przy takiej sesji, przy powiedzmy kawalerce, to jest niecałe 1000 zł, przy mieszkaniu parupokojowym to 1500-2000 zł. Mówię o podstawowych zdjęciach bez modeli, bez jakichś dodatkowych kosztów, które mogą się pojawić, czy czasu, bo to przede wszystkim tutaj chodzi o czas. Zakładam, że te zdjęcia nie wymagają jakichś inwestycji czasowych, czyli to jest typowe zlecenie.

GG: A co obejmuje taka usługa? Czy to jest jakiś tam mały home staging, czy w ogóle home staging? Czy trzeba wcześniej zainwestować samemu zanim się takiego fotografa zatrudni, to trzeba zainwestować, poza tym oczywiście w posprzątanie mieszkania, też w jakiś home staging?

TB: To jest dobre pytanie. Jeśli chodzi o mnie, to jak ustalam jakąś stawkę za sesję zdjęciową, gdzie wiem, że mam cały dzień zdjęciowy, żeby zrobić jak najlepsze zdjęcia, bo to jest apartament



pokazowy jakiś fajny, apartament do wynajmu krótkoterminowego, czy też hotel, to w tym momencie wliczam w swoją cenę, w swoje koszty taki mikro home staging, gdzie kupuje jakieś kwiaty, świece, kupuje czy też pożyczam poduszki. Często też korzystam z home stagerów, czy home stagerów zaprzyjaźnionych i mówię klientowi, że: "Wie Pan, ale tutaj tak naprawdę brakuje życia w tym mieszkaniu. No bo tu są tylko meble, ale surowe, czyste meble, nie ma odpowiednich zasłonek, firanek, nie widać żadnych ozdobnych poduszek, nie ma jakichś pudełek, świec, takich elementów, które tak naprawdę wprowadzają ten klimat. Nie ma jakiegoś koloru dodatku wybranego, bo po prostu nie ma tych dodatków." W tym momencie taki klient zamawia po prostu home stagera i teraz ceny są naprawdę bardzo różne. Mój kolega, wspólnik, z którym pracujemy nad Reenti.com, wydaje nawet po parę tysięcy złotych na home staging, pożycza meble, za pożyczanie płaci, za home stagera. Ale dzięki temu sprzedaje nieruchomości np. o 10 000 zł drożej niż średnia cena na rynku. Dlatego to naprawdę zależy od poziomu tego home stagingu. Bo home staging to może być przestawienie czegoś z lewo w prawo, ale może być też wymalowanie mieszkania, drobny remont, wstawienie mebli, także to jest bardzo szerokie pojęcie.

GG: I ostatnie pytanie związane z tematem współpracy z profesjonalistą. Jak takiego profesjonalistę znaleźć i wybrać? Masz tutaj jakieś podstawowe wskazówki?

TB: Myślę, że standardowe metody to poprzez Internet, można poszukać przez Facebook'a, ale też żeby znaleźć osobę, która naprawdę wiemy, że nam zrobi dobre zdjęcia dobrze jest jeśli trafimy na jakąś stronę, gdzie widzimy, że są fajne zdjęcia. Ktoś z naszych znajomych ma efekty zwiększone dzięki fotografii, warto spytać o to kto dla niego takie zdjęcia zrobił. Zachęcam do tego, żeby zanim zamówicie, bo znam wiele takich przykładów, że ktoś zamówił fotografa, miały być świetne zdjęcie, a potem człowiek: "Wie Pan, On po prostu takie zdjęcia ślubne robi, ale ja go zamówiłem, zrobił mi nieruchomości", wydaje mi się, że mój syn by zrobił lepsze zdjęcia. Pamiętajcie Państwo, że często jeśli ktoś się specjalizuje w jednej fotografii niekoniecznie robi dobre zdjęcia w drugiej fotografii. Dlatego poprośmy o te zdjęcia, zobaczymy co zrobił.

GG: Ale poprośmy o te zdjęcia, które zrobił w nieruchomości.

TB: Tak, ale są to oczywiście fotografowie, bo znam ludzi z National Geographic, sam zresztą robiłem zdjęcia ślubne podobno dobre (śmiech) i czasami udaje się pewne typy fotografii ze sobą pogodzić, bo na przykład fotografia ludzi pomaga przy fotografii nieruchomości jeśli w tej nieruchomości są modele. To na pewno taki fotograf, który ma doświadczenie w fotografowaniu ludzi robi lepiej tą nieruchomość jeśli tam będą ludzie, ale niekoniecznie odwrotnie, czyli że fotograf nieruchomości robi dobrze zdjęcie ludzi, a fotograf tylko ludzi fotografuje, zrobi dobre zdjęcia nieruchomości. Natomiast jeśli ma szeroki zakres, tak jak to jest u mnie to jest szansa, że te zdjęcia będą dobre. Ale jedynym sposobem żeby to sprawdzić, to poprosić o zdjęcia nieruchomości, które on już zrobił, jeśli nie ma, to poważnie bym się zastanawiał, czy taką osobę zatrudnić. Ewentualnie umówić się, jeśli się zgodzi, możemy zrobić zdjęcia próbne, jeśli one wyjdą, no to czemu nie?



wynajmistrz.pl

<http://wynajmistrz.pl>

wynajmistrz@wynajmistrz.pl

GG: Mam nadzieję, że udało się nam dostarczyć moim czytelnikom, a właściwie słuchaczom trochę wiedzy na temat tego jak robić zdjęcia nieruchomości. Pod tym nagraniem postaram się włożyć trochę przykładów obrazujących omawiane przez Tomka sposoby polepszania jakości zdjęć i oczywiście będzie też trochę innych przydatnych, związanych z tym tematem linków. A Tobie Tomek bardzo dziękuję za rozmowę.

TB: I ja dziękuję bardzo za zaproszenie, Grzegorz. Bardzo mi było miło. A słuchaczom dziękuję za uwagę i życzę udanych zdjęć.