

**«Законы продаж загородной
недвижимости: от идеи до
реализации.**

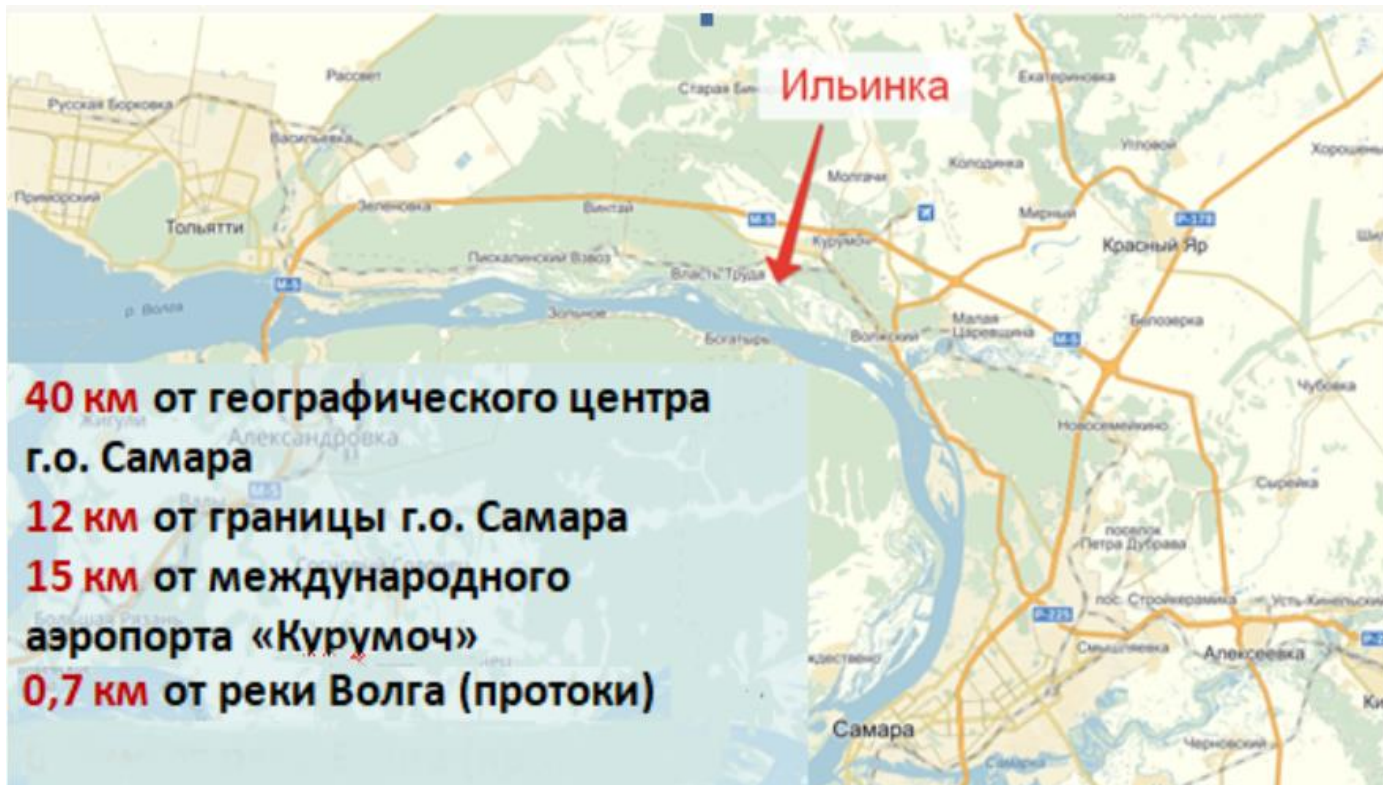
**Экспозиция, методы продвижения,
цена и ценность объекта»**

**Сырова Татьяна Николаевна,
Директор АИИ «ВИП Компания»,
Руководитель КП «Моя Ильинка»
(Самара)**

**5-9
ОКТЯБРЯ**



Коттеджный поселок «Моя Ильинка»



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКЛЯБЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



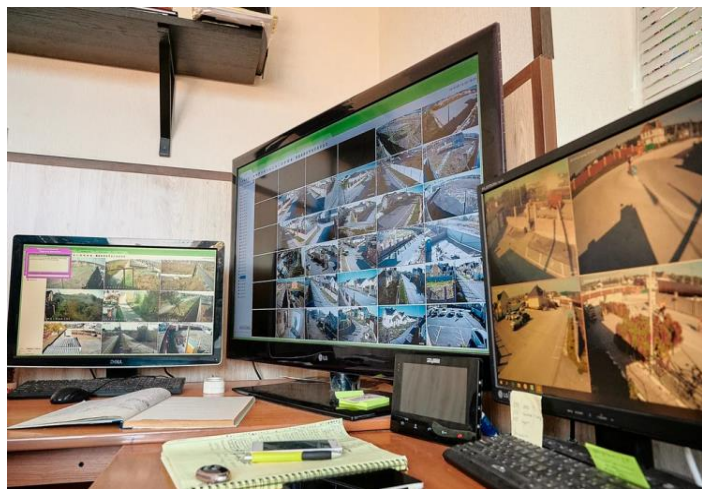
Коттеджный поселок «Моя Ильинка»



- ✓ Уникальная экология
- ✓ Комплексная система безопасности
- ✓ Эксклюзивные ремонты «Дом-look»
- ✓ Собственная Сервисная Компания
- ✓ Программа привилегий «Prime»
- ✓ Единая социальная среда
- ✓ Индивидуальное благоустройство
- ✓ Места общественного пользования класса «Lux»



Коттеджный поселок «Моя Ильинка»



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Коттеджный поселок «Моя Ильинка»



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



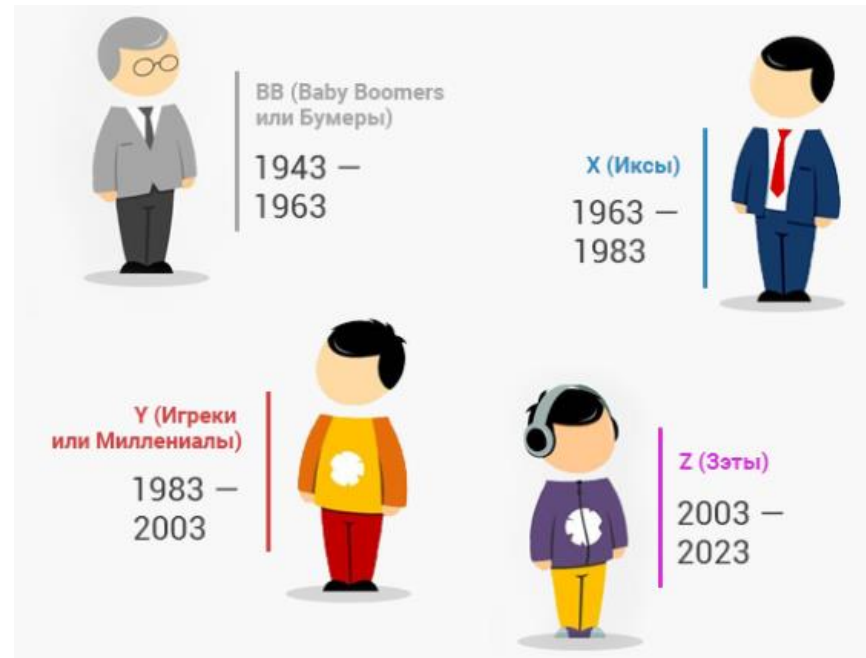
☑ COVID возглавил рейтинг фобий
россиян в 2020

В связи с чем, определились

2 модели обывателя:

- «ковидофобия»
- «пофигизм»





Исследование предпочтений клиентов в период COVID
(Казанский Университет):

«Бумеры» боятся заражения и «стать обузой» для близких;

«X» - страх за близких, которые нуждаются в заботе;

«Миллениалы» и Z - переживания по поводу своего психического здоровья и отмены мероприятий.



Поведение потребителя:

- рост электронной коммерции и спад на 15% посещений оффлайн магазинов;

- **соблюдение социальной ответственности оффлайн стало потребительским ожиданием!**

То есть, отсутствие антисептика, работники без масок и пр. снижают лояльность к бренду



Поведение покупателей (Ф.Котлер)

- часть покупателей переходят на более дешёвые бренды;
- совершается все больше онлайн заказов, чем покупок в магазине;
- все больше людей ставит в приоритет онлайн общение и досуг;
- актуализировалось значение социальных проблем;
- люди стали чувствительнее к проблемам со здоровьем и правильному образу жизни, питанию;
- все больше людей хотят изменить действующую ситуацию и достигнуть баланса между работой, семьей и ОТДЫХОМ.



Маркетинг

SPOD-мир

- Steady (устойчивость),
- Predictable (предсказуемость),
- Ordinary (простота),
- Definite (определенность).

VUCA-мир

- Volatility (нестабильность),
- Uncertainty (неопределенность),
- Complexity (сложность),
- Ambiguity (неоднозначность).

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Маркетинг

Dreamketing

Маркетинг мечты

- Прикосновение к мечтам клиента;
- Искусство рассказывать истории и развлекать;
- Продвижение мечты, а не товара;
- Создание Бренда вокруг мечты;
- Создание «легенды», «культы»..

Experience Economy

Экономика впечатлений

От услуги к переживаниям
Услуга – это соглашение
Переживание – это событие...
приключение ...хорошее
времяпровождение.

5-9
ОКТАБРЯ



Продажа –

- **это обращение к кому-либо**
- **предоставление выгоды (личной, финансовой и стратегической)**
- **помощь в решении вопросов клиента**
- **При продаже необходимо учитывать индивидуальные особенности покупателей**



Целевая аудитория

Ядро - покупатели товара (услуги) на самую большую сумму, больше всего пользуются товаром (услугой) и испытывают высокую потребность в товаре (услуге).

Прямая целевая аудитория – люди, со сформированной потребностью в товаре (услуге), они выбирают что и у кого купить и принимают решение о покупке.

Косвенная целевая аудитория - люди, которые участвуют в совершении покупки и принятия решения или будут пользоваться товаром, но не принимают решение и не инициирует покупку.



- ✓ Свойства - описание товара / услуги
- ✓ Преимущества – то, что выделяет товар/ услугу на фоне аналогичных предложений
- ✓ Выгоды – польза, которую принесет товар/услуга покупателю; какую потребность и на сколько полно удовлетворит покупка.

**ЗОЛОТОЕ ПРАВИЛО ПРОДАЖ:
ПРОДАВАТЬ НАДО ВЫГОДЫ!!!**

☺ ПРОДАЕМ ДЫРКИ, А НЕ ДРЕЛИ☺



Модель покупательских потребностей S.A.V.O.N.E.

- позволяет продавцу перевести описание свойств товара или услуги на язык выгоды для клиента.

Свойства – это характеристики товара или услуги, которые описывают товар. Его отличительные особенности и предназначение

Выгоды – то, что клиент получает в результате приобретения товара или услуги.



**5-9
ОКТАБРЯ**

Ожидание VS Реальность

Ценность по нашему мнению

=

ценность для Покупателя



Осведомленность

«5 levels of awareness»

(Юджин Шварц 1966 г)

не нужно предлагать свой продукт тому, кто к этому пока не готов:

- не знает о его преимуществах,
- о самом существовании продукта,
- о проблемах, которые продукт может решить,
- и даже о наличии у себя этих самых проблем.

Пять уровней осведомленности Юджина Шварца



Структура продаж



С кем мы конкурируем?

У покупателя всегда есть
3 возможности для выбора:

- воспользоваться нашими услугами,
купить наш товар;
- сделать это самому;
- ничего не делать



«Почему люди покупают то, что они покупают?»

- выбирая знакомое
- используя самую свежую информацию.
Эффект актуальности
- выбирая «приемлемый вариант». Люди не стремятся к тому, чтобы сделать наилучший выбор, они лишь не хотят сделать плохой

«Мы все стремимся быть лучшими, а нам надо быть родными и нужными»



Путь клиента

ПУТЬ Клиента – это все действия и решения клиента на пути к удовлетворению его потребности.

Для определения пути мы создаем **Customer Journey Map** (карта путешествия покупателя)



Взрачивание (стимуляция клиента)

Информирование

Оценка

Покупка

Доставка/ оказание услуги

Лояльность



Точки контакта:

- **положительные**
 - **нейтральные**
 - **отрицательные**
- пропущенные**
(нет сайта, визитки, аккаунта в соцсетях и пр.)



Технология 7 касаний:

**чтобы клиент купил товар/ услугу
необходимо напомнить ему об этом не
менее семи раз**

ВАЖНО!!!

**Цепочки контакта должны состоять только из положительных
точек контакта**



14 ИНСТРУМЕНТОВ ПРОДВИЖЕНИЯ

1. Название компании, логотип, фирменный стиль и слоган
2. Визитки /Социальные сети
3. Сайт
4. Блог компании (на сайте, отдельная страница)
5. Кросс-маркетинг
6. Взаимодействие со СМИ (если есть необходимость)
7. Участие в профессиональных мероприятиях (конференции, выставки, круглые столы и тд.)
8. “Сарафанное радио”
9. Участие в благотворительных акциях
10. Флешмобы и вирусный контент
11. Ситуационный маркетинг
- 12.Event
13. Конкурсы
14. Подарки



**МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС**

**5-9
ОКТАБРЯ**

СПБКОНГРЕСС.РФ

Философия бизнеса

**История бизнеса / бизнес-история /
публичная личность бизнеса**



МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС



Яндекс Дзен

Статья, видео, канал, интерес

Лента

- кино
- путешествия
- наука
- технологии
- стиль
- еще 5 интересов

Коттеджный поселок Мо...

Скачать приложение

Рекламодателям

Все каналы платформ

О сервисе

Коттеджный поселок Моя Ильинка

Вы подписаны

50 подписчики 8 804 аудитория

Моя Ильинка располагается в 13 км от Самары, в живописном и экологичном районе. Сочетаем комфорт и роскошь, вдохновляем на жизнь за городом.

А какая разница: дом в коттеджном поселке, ИЖС, СНТ или ДНП?

Отвечим сразу — разница есть. А еще подробно и наглядно расскажем, чем...

5 признаков подозрительного коттеджа

Идеальная планировка загородного дома - какая она?

Если вы пока еще задумываетесь о покупке собственного загородного...

my_ilyinka 9+

1145 43,1 тыс. 1283
Публикации Подписчики Подписки

Дома в коттеджном посёлке
Товар/услуга

- 9 авторских проектов домов
- Дизайнерский ремонт «Дом-Look»
- Участок в собственности
- Охрана, видео
- Сервис «Prime» 24/7
- МОП
- Экология

ilyinka63.ru/
Самарская область, Волжский район, п. Власть Труда, Моя Ильинка, Kurumoch, Samarskaya Oblast', Russia

Редактировать профиль

Промоакции Статистика Контакты

Конкурсы Отдых наП... Праздники Жители по... История по...

5-9
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



**МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС**

**5-9
ОКТЯБРЯ**

СПБКОНГРЕСС.РФ

ONLINE –показы

☐ **ВИДЕО- ПОКАЗЫ**

☐ **online**



Проекты «Моя Ильинка»

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС



ПРЯМОЙ ЭФИР

**6 сентября
в 12:00**

**МИША
ГРИША
НА
ИЛЬИНКЕ**

The graphic features a central circular photograph of two young children, a boy and a girl, smiling and holding a bouquet of purple flowers. The background is a mix of orange, pink, and white shapes. Text is overlaid in various colors and fonts.

5-9
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Проекты «Моя Ильинка»



СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ КУХНЯ ИЛЬИНКИ

«Что нужно для приготовления царских раков? Это хорошее настроение и отличная погода – обе эти составляющие находятся во дворе проекта «Моя Ильинка». Здесь необыкновенная, расслабляющая атмосфера и очень легко дышится. Но на самом деле раки уместны в любое время года и в любую погоду. Больше всего их становится именно осенью – наступает «рачный» сезон, это самое оптимальное время для их покупки. При выборе стоит

обратить внимание на то, чтобы раки были живыми и активными, цвет может быть от светлого зеленого до темно-коричневого. Будьте бдительны: перед тем как готовить раков, следует их хорошо промыть», – поделился впечатлениями Александр Королёв.

«Тепло исходит с двух сторон: солнце припекает, мангал – жарит. Чувствую себя на отдыхе! Кстати, чтобы сварить раков, достаточно 7-10 минут на хорошем огне. Главное

Есть мнение, что у мужчин получается готовить лучше всего – они это делают редко, но с душой. В новом выпуске проекта основатели компании «Царские раки» Александр Королёв и Олег Мальшин вместе с руководителем проекта «Моя Ильинка» устроили батл фирменных рецептов приготовления раков и делятся впечатлениями от коттеджного поселка.

их не пережарить, иначе плёнка между панцирем и мясом прилипнет к мясу, образуя эффект крабовой палочки из упаковки. Белок быстро вываривается, поэтому раков нужно вовремя снять с огня и дать настояться еще 20 минут. Так мясо впитает аромат бульона и станет более нежным. Вишенка на торте – бросить уголек из мангала в бульон, он придаст неповторимый аромат костра», – комментирует фирменный рецепт Олег Мальшин.

«ЦАРСКИЕ РАКИ»
Раки, вода, чеснок, аджика, лимон, сало, сушеный укроп, уголь из мангала.
Способ приготовления: Довести воду с сушеным укропом до кипения. Засыпать в нее раков, целые зубчики чеснока, две-три чайные ложки аджики. Через 10-15 минут добавить порезанные на дольки яблоки и лимон. Еще через 5 минут подкинуть уголь из мангала – он придаст ракам неповторимый запах дыма.



Олег Кулаков
Житель КТ «Моя Ильинка»

Арсения и Татьяна Сыровы
Руководители проекта «Моя Ильинка»

Александр Королёв и Олег Мальшин

РАКИ В ПИВЕ СО СМЕТАНОЙ
Раки, пиво, приправа для раков, укроп, сметана, соль.

Способ приготовления: Выложить в ёмкость для варки пиво. Добавляем 1,5-2 кг сметаны, специи и соль. Доводим пиво до кипения и кладем раков. Варить раков нужно 10-15 минут, в зависимости от размера.

ЖАРЕННЫЕ РАКИ
Раки, вода, сушеный укроп, свежий укроп, чеснок, растительное масло, соевый соус, соль.

Способ приготовления: Довести до кипения соевую воду с сушеным укропом. Засыпать раков и варить 5-7 минут. Нарезать свежий укроп и чеснок. Положить в глубокую тарелку сваренных раков, залить соевым соусом, перемешать и дать настояться 5-10 минут. В это время раскалить на сковороде растительное масло и высыпать туда всё, что есть в миске с раками. Обжарить до готовности. Приятного аппетита!



«Три года назад мы с мужем решили сменить дислокацию нашей семьи и переехать из квартиры в коттеджный поселок. В «Моя Ильинка» совпали все наши пожелания. Аккуратные дома желтого цвета с первого взгляда напомнили Кипр – теперь нас крутой год не покидает ощущение праздника и отдыха. В самом посёлке царит дружеская атмосфера – жители объединены общими интересами и любовью к загородной жизни. На своём участке в 10 соток мы установили бассейн, баню с беседкой и теплицу. Местная земля очень плодородная, на ней прекрасно растут овощи и фрукты», –

рассказала местная жительница Ольга Кулакова.
«Рецепт с жареными раками экспериментальный. Мы с мужем привезли его из Ростова-на-Дону, когда были в отпуске. В одном из ресторанов случайно увидели в меню жареных раков. Решили попробовать и после этого поделились рецептом. В классическом варианте жарят совсем мелких раков. И, конечно, их можно приготовить на плите. Но на мангале блюдо получается просто бесподобным», – рассказала Татьяна Сырова, руководитель проекта КТ «Моя Ильинка».



ilyinka63.ru
8 / 846 / 221 00 08, 205 44 99
@my_ilyinka



Проекты «Моя Ильинка»

«МОЯ ИЛЬИНКА»: МЕЧТА, КОТОРАЯ СТАЛА РЕАЛЬНОСТЬЮ

ОСЕНЬ — ВРЕМЯ АКТИВНОЙ РАБОТЫ, СТАРТА И РЕАЛИЗАЦИИ САМЫХ ЯРКИХ ПРОЕКТОВ. ГДЕ ЧЕРПАТЬ СИЛЫ И ВОДОРОСЛИ? ГДЕ ВОССТАНАВЛИВАТЬ И ОТДЫХАТЬ ОТ РАБОЧИХ БУДНИ И ГОРОДСКОГО СВЕТА? КОМФОРТ И ИДЕАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ ЭТОГО — ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ. МЕСТО СИЛЫ. А ЕСЛИ ЭТОТ ДОМ НАХОДИТСЯ В ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЧИСТОМ МЕСТЕ, ГДЕ ОТ АРОМАТА СОСЕН КРУЖИТСЯ ГОЛОВА И ОТКРЫВАЕТСЯ ДОСТРИЖИМОЙ ВИД НА СЕВЕР И ЖИВУЮ СКАЛИстую ГОРУ, ТО ПОКАЯ МИНУТА, ПРОВЕДЕННАЯ В НЕЙ В КУРТУ С ОЛЕНЬИМИ ШЕРСТЯНЫМИ ПОДШИТОМ, КАЖЕТСЯ, ЭТО МЕЧТА, НО ОНА СТАЛА РЕАЛЬНОСТЬЮ. ВОДОПАДЫ В КОМПОЗИЦИИ ПОСЕЛКА «МОЯ ИЛЬИНКА», ПРИБЛИЖАЮСЬ К НАМ. МНОГИЕ ОСТАЮТСЯ ЗДЕСЬ НАВСЕГДА. ПОСЛЕДНИЙ НАБЕРЕТО, ПОТОМУ ЧТО «МОЯ ИЛЬИНКА» СОЗДАВАЛАСЯ С ЛЮБОВЬЮ — К ОКРУЖАЮЩЕЙ ПРИРОДЕ, К ЛЮДЯМ, ИСТОРИИ СОЗДАНИЯ ПОДЛЕЖАЛА ТАТЬЯНА СЫРОВА, АВТОР ИДЕИ И РУКОВОДИТЕЛЬ КОЛЛЕКТИВА ДИДЖЕИ РОС СЕВА.



ТАТЬЯНА И ЯРОСЛАВ СЫРОВЫ,
РУКОВОДИТЕЛИ ПРОЕКТА КР «МОЯ ИЛЬИНКА»

Как же все начиналось?
Май 2011 года. В поселке Власть Труда есть поле площадью 30 гектаров. И есть вопрос: что с ним делать?
Когда смотрели на само поле, сложное что-то представляло, но если поднять голову и посмотреть на величественные Жигальские горы, на природу вокруг, просто замечательную и сразу понимаешь, что здесь должно быть что-то, что будет дополнять эту красоту. Также же продумывается масштабное и гармоничное.



Какая же концепция победила? Что же там должно быть? Сразу почему-то вспомнились Санкт-Петербург и Александровский сад. Пришла мысль построить поселок в таком стиле, а по улицам, как в саду, расставить бюсты М.В. Ломоносова, А.С. Пушкина, М.Ю. Лермонтова.

Но если говорить о комплексной застройке и о поселке почти на 300 домов, реализовать такую идею было бы чрезвычайно сложно. Слишком много препятствий на пути.

Кроме того, в какой-то момент пришла мысль, что это слишком наивно, а величие природы вокруг поселка — это богатое наследие, и мы должны не выдвигаться на ее фоне, а с благодарностью поддерживать ее первозданность.



Какое название дать поселку, чтобы оно отражало идею и в то же время было уникальным? Первоначально было название «Джиги».

С одной стороны, все логично. И это действительно перекладывается на язык. Рядом лес площадью 300 гектаров, много сосен, ольхи. И название поселка подчеркивает его близость к природе. Но это было чересчур логично. Хотелось подчеркнуть масштабность и особенность.



И тут пришло письмо с информацией о праздниках. Мой взгляд упал на 2 августа, и почему-то я не вспомнила в тот момент ни про День ВДВ, ни про День железнодорожника, а увидела только один праздник — День пророка Ильи. Началась чашка про пророка Илью. У нас были мысли, что поселок должен быть многофункциональным, и мы рады всем жителям. А как отпразднуете вы?



Оказалось, что пророк Илья начинаем во всех регионах. И это действительно так. Когда покупатели узнали, что рядом с поселком строится храм в честь пророка Ильи, не возникает вопросов о принадлежности к другой вере.



А вот о том, что это самый странный пророк, карающий за отсутствие веры, мы узнали пять лет спустя, приехав в Израиль.

Словом, все сложилось:

- часиком пророка Ильи;
- 2 августа — день рождения поселка;
- дома с садовыми цветочками;
- название поселка — «Ильинка»;
- уютнее — сосны и дом.

И сразу стала возможность встать концепция. Конечно, жизнь внесла свои коррективы. Но об этом в другой раз.



Читайте продолжение в следующем номере или в инстаграме поселка @my_ilyinka.



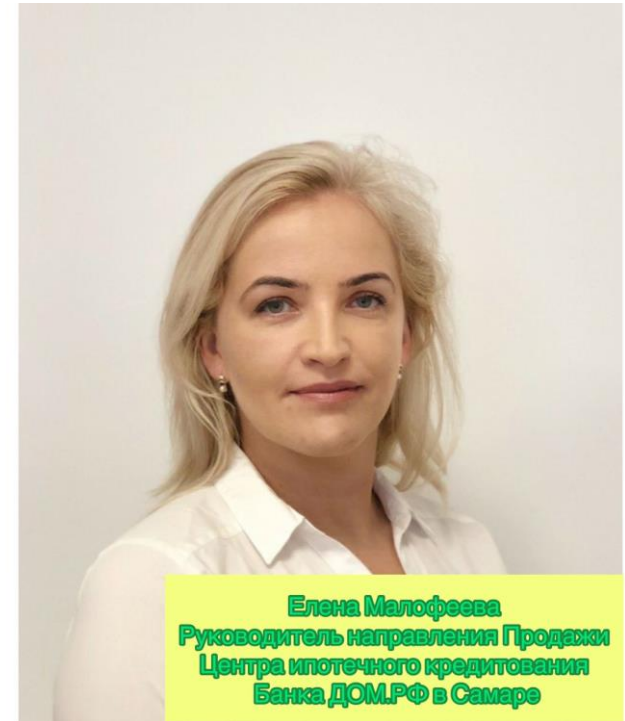
г. Самара, ул. Коммунистическая, 23
Тел.: +7 (846) 205-44-99, 221-00-08, Ilyinka63.ru

my_ilyinka



Проекты «Моя Ильинка»

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС



Елена Малофеева
Руководитель направления Продажи
Центра ипотечного кредитования
Банка ДОМ.РФ в Самаре

5-9
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

Инфоповоды

День Рождения Журнала



5-9
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

Инфоповоды Конкурс дизайнеров



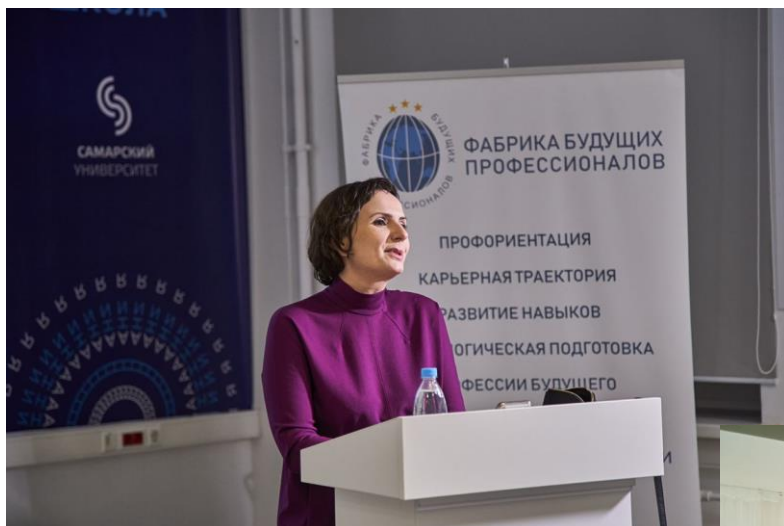
5-9
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

Инфоповоды Мастер-классы



5-9
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

Инфоповоды

Большая Риэлторская Экспедиция



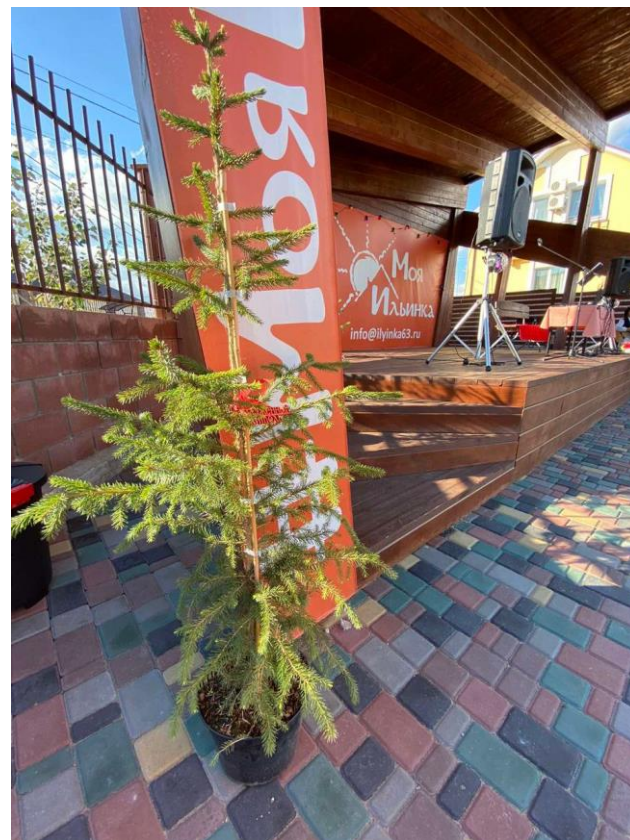
5-9
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

Традиции

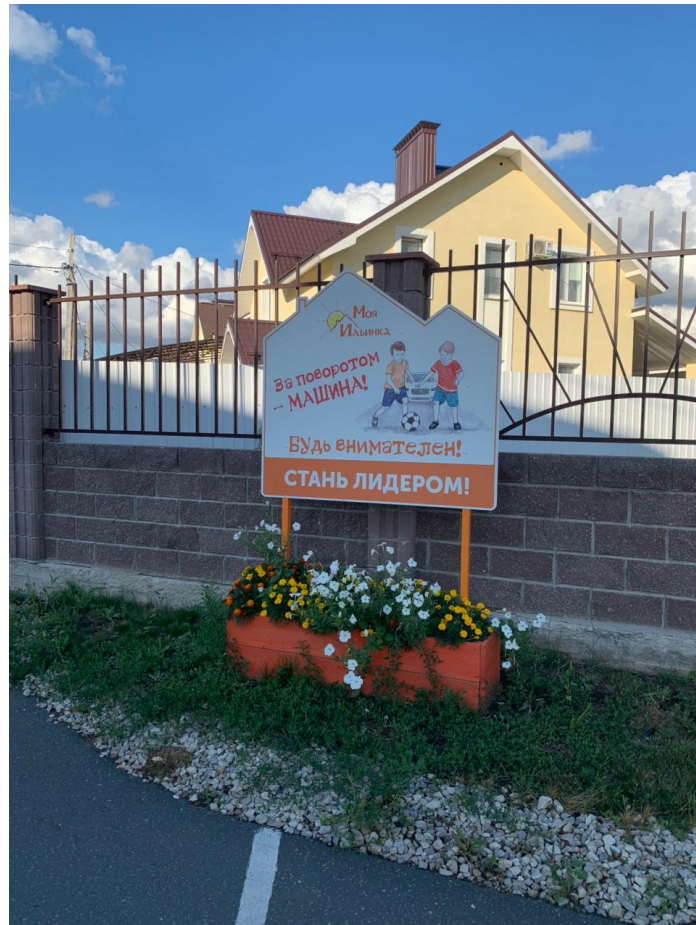
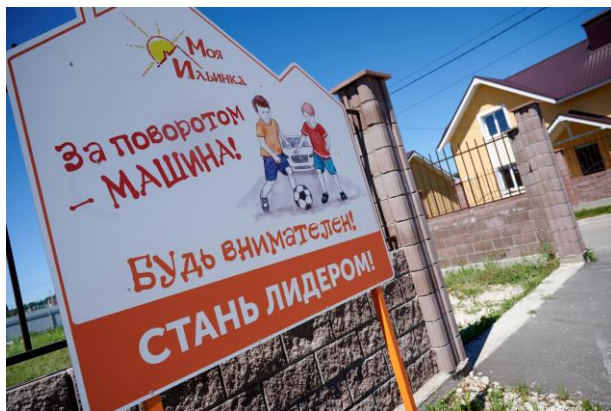


5-9
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Традиции



5-9
ОКТАБРЯ



Традиции



5-9
ОКТАБРЯ



Жизнь поселка



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Жизнь поселка



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

Подарки



5-9
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

Коттеджный поселок



www.ilyinka63.ru



@my_ilyinka



Моя Ильинка

5-9
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Благодарю за внимание!



Татьяна Сырова



@tatyana_syrova

