

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Где обитают будущие клиенты и кто они?

Аналитика спроса по вторичному рынку РФ

Критилин Андрей Владимирович
Руководитель Центра моделирования



Про Циан

Рекордный интерес к недвижимости на Циан

85

регионов РФ

19_{млн}

уникальных
пользователей в месяц

3_{млн}

объявлений
в месяц

Топ 10

в мире по объему
аудитории среди
сервисов
недвижимости

№1

в РФ среди
интернет-проектов
в категории
«Недвижимость»

7 из 10

человек пользуются
Цианом при поиске
жилья

Спрос и предложение



Структура спроса и предложения

Для каких объектов пользователям
нужна помощь риелтора

и какие объекты популярны у
риелторов

*на примере сервиса
"Заявки" Циан*



Коротко о сервисе "Заявки"

Заявка - запрос клиента на помощь эксперта в сфере недвижимости



Клиент

Заявка на подбор

Заявки в ЛК риелтора

Контакт	Тип сделки	Как подобрать
Покупатель 25 февр в 17:20	Купить 1,2,3,4,5-комн. квартиру, многоквартирную квартиру...	Ангелово-Рязанцы Полбор
Собственник 25 февр в 17:17	Продать 1-комн. квартиру от собственника 3,15 млн—3,15 млн ₽	Заветы Ильина мкр Собственник
Арендатор 25 февр в 17:03	Арендовать 2-комн. квартиру 45—60 м² 31,5 тыс.—36,5 тыс. ₽ в мес.	Москва Красногвардейская Шимковская Зябликово

СРЛ: 100 - 200 руб

Подключение заявок в ЛК

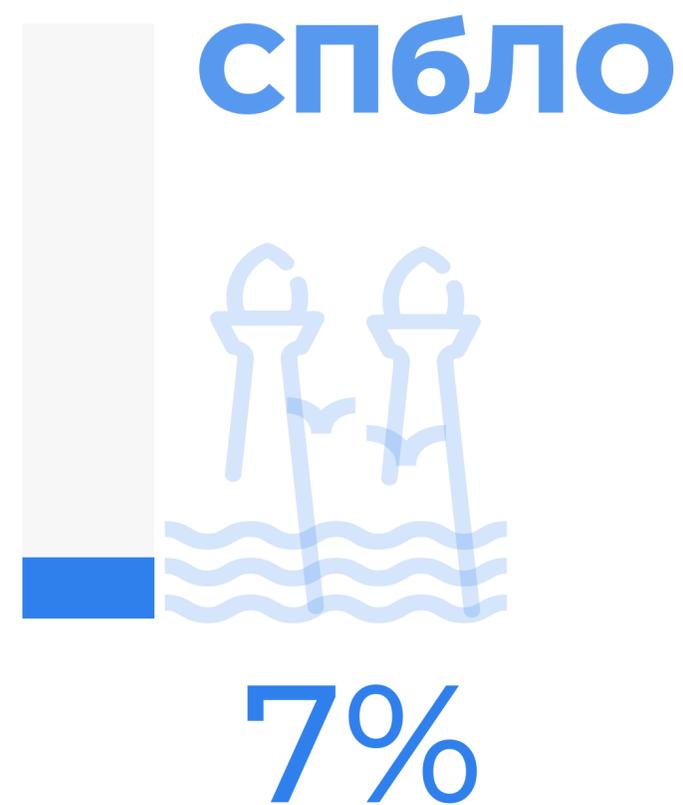
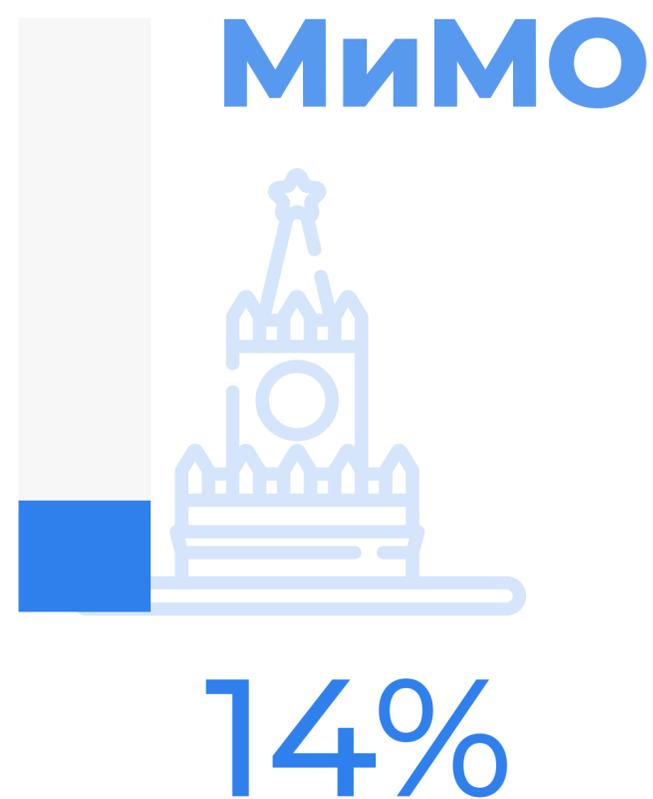


Риелтор



Структура спроса и предложения

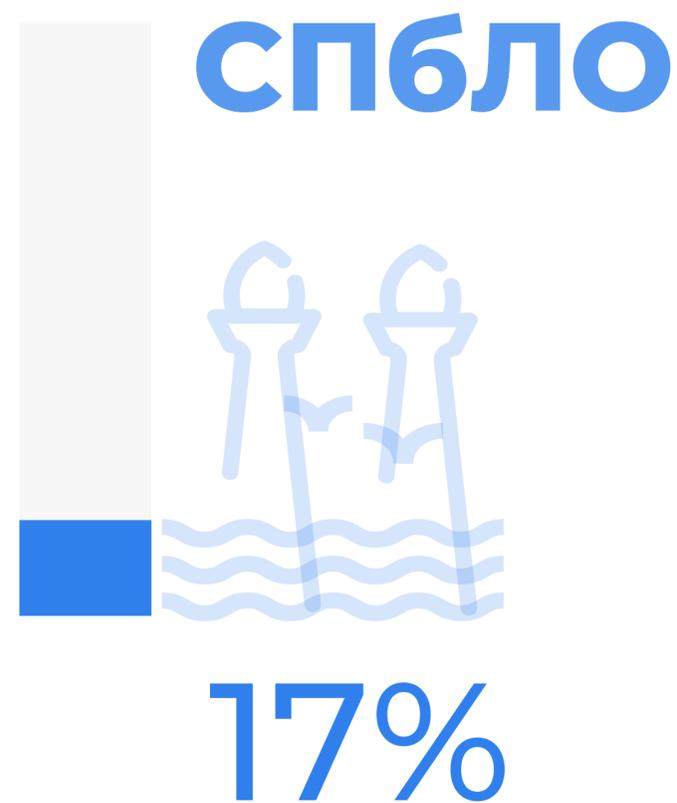
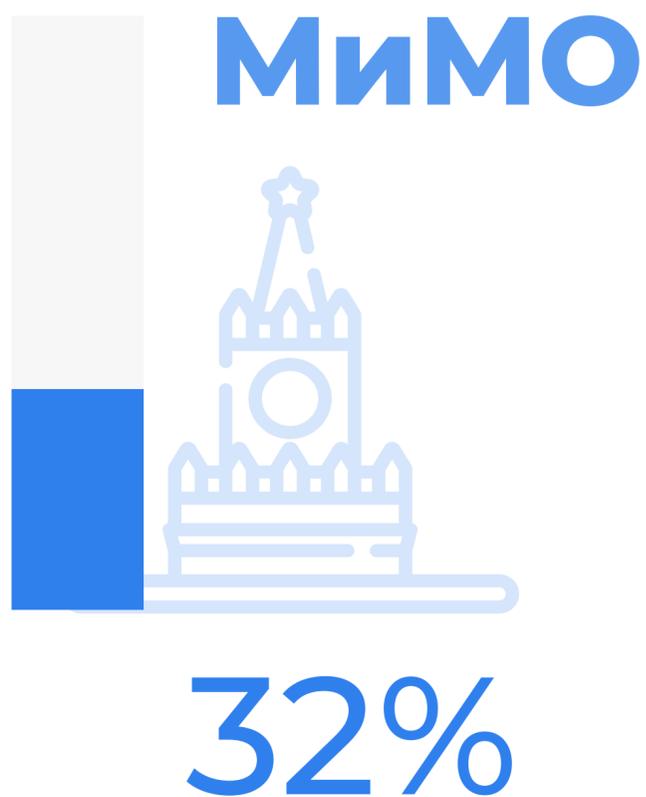
ИЩУТ РИЕЛТОРА





Структура спроса и предложения

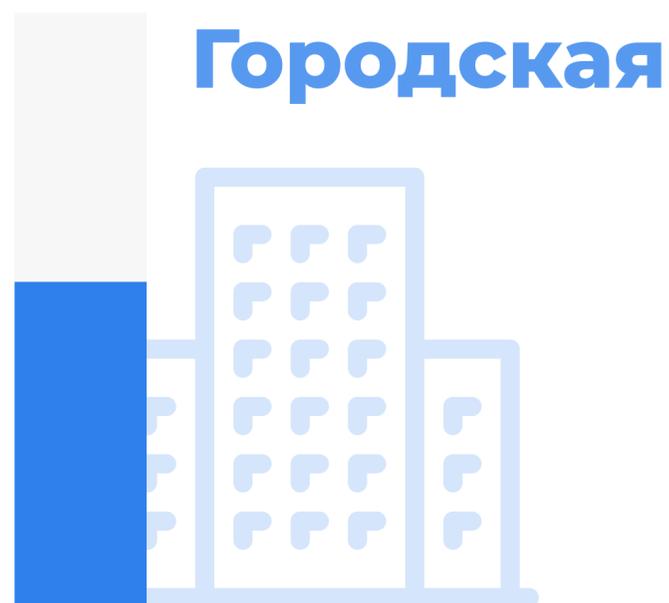
БЕРУТ В РАБОТУ



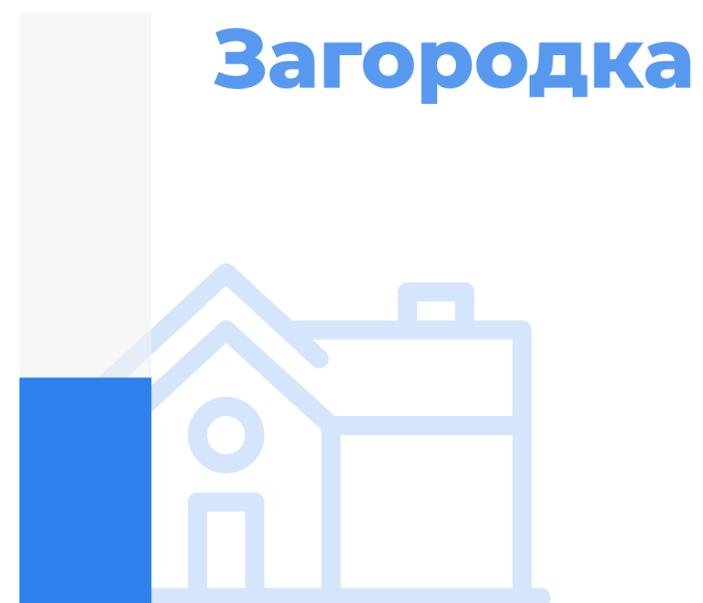


Структура спроса и предложения

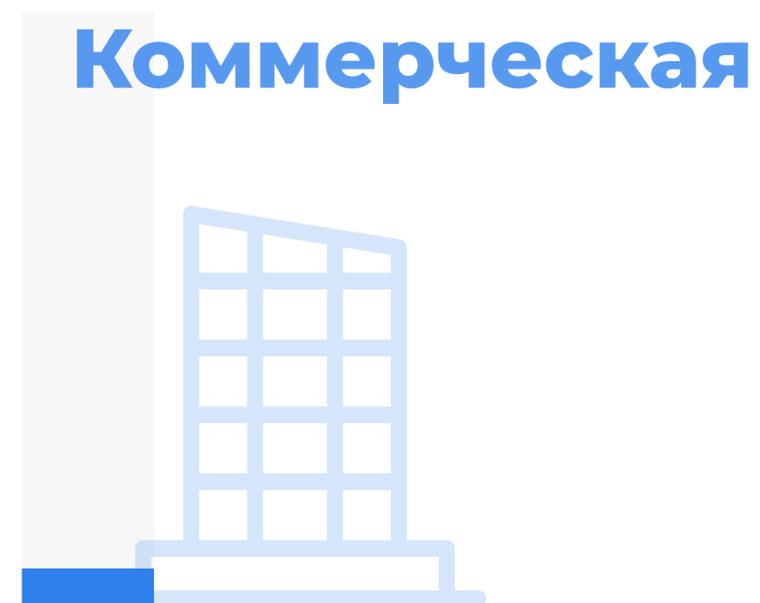
ИЩУТ РИЕЛТОРА



55%



39%

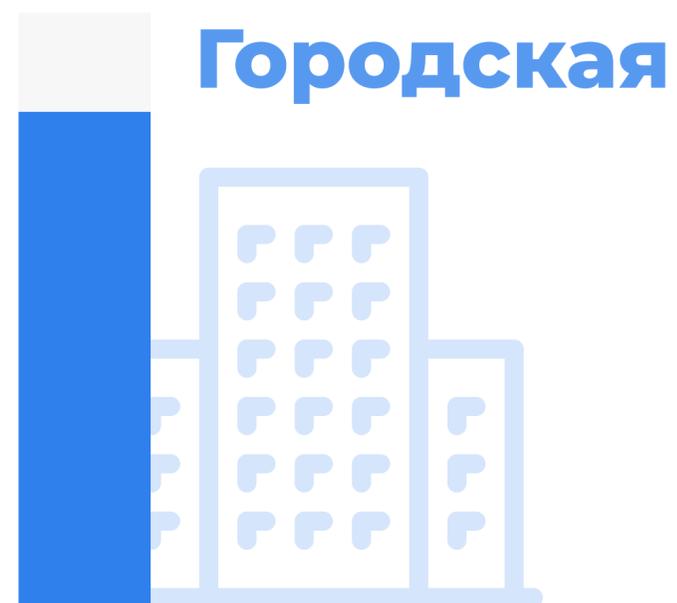


6%

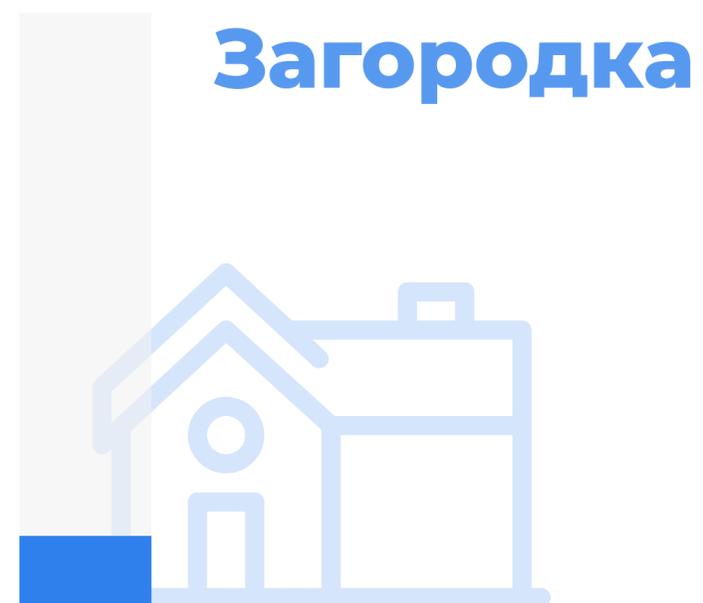


Структура спроса и предложения

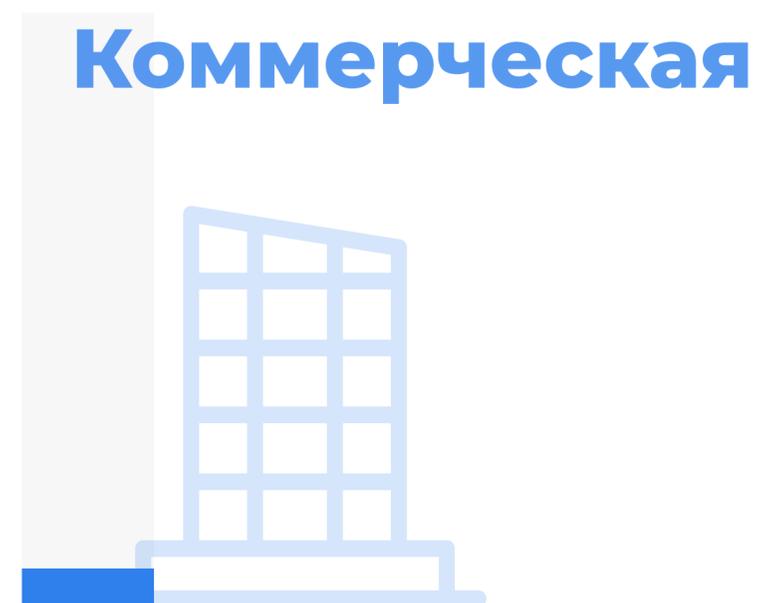
БЕРУТ В РАБОТУ



80%



14%

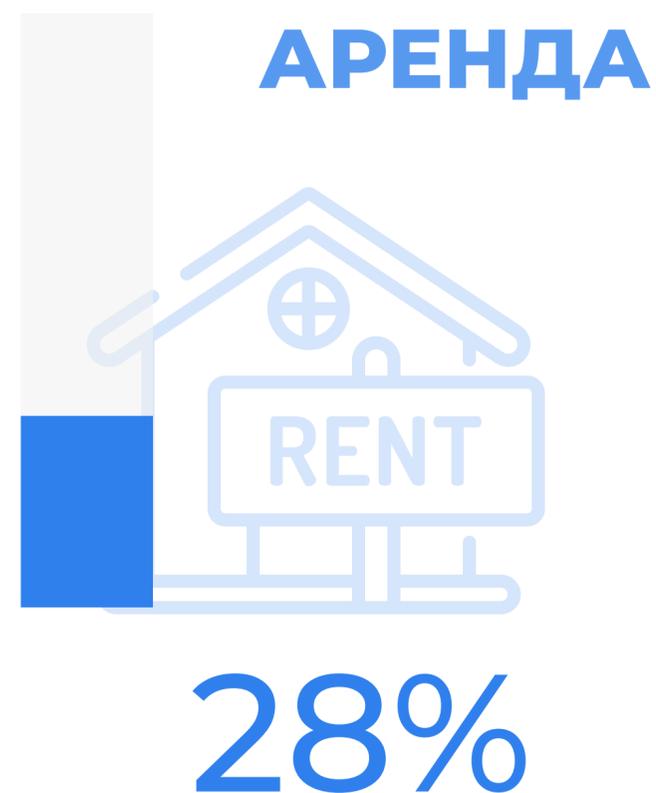


6%



Структура спроса и предложения

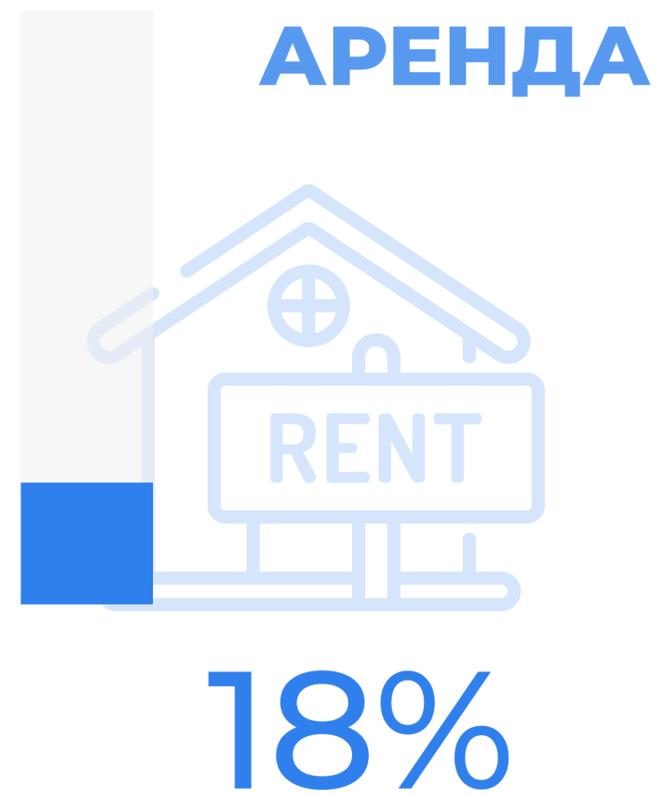
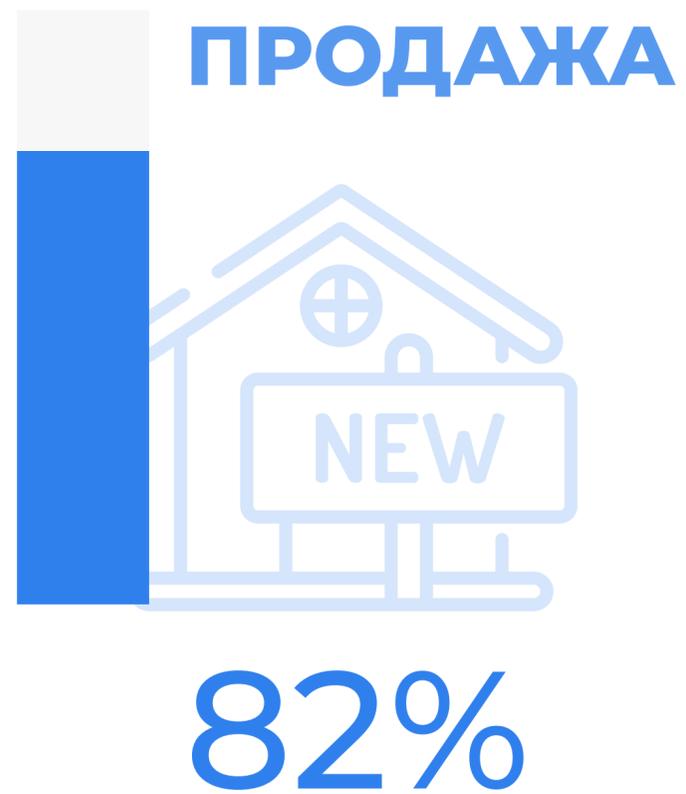
ИЩУТ РИЕЛТОРА





Структура спроса и предложения

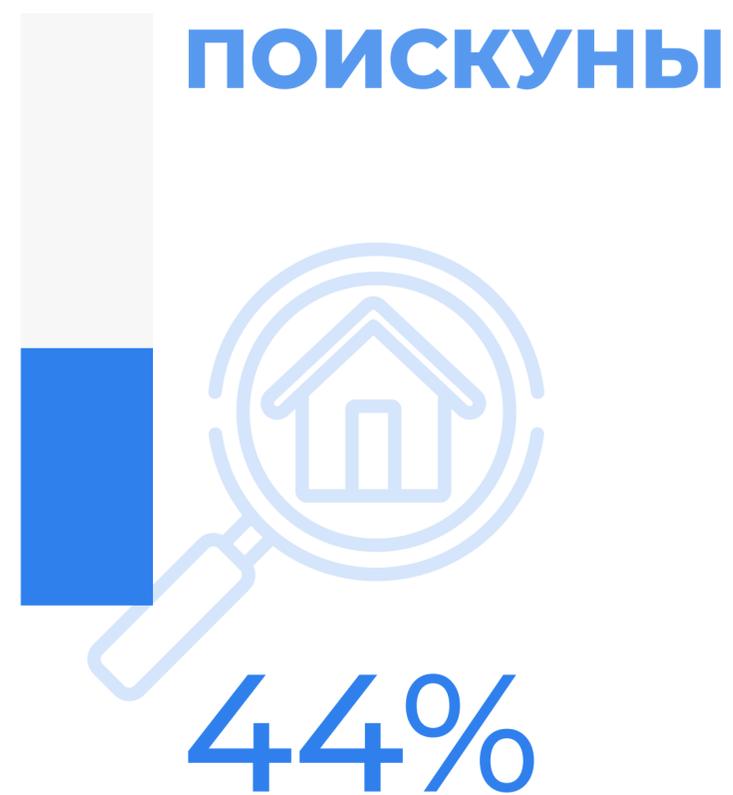
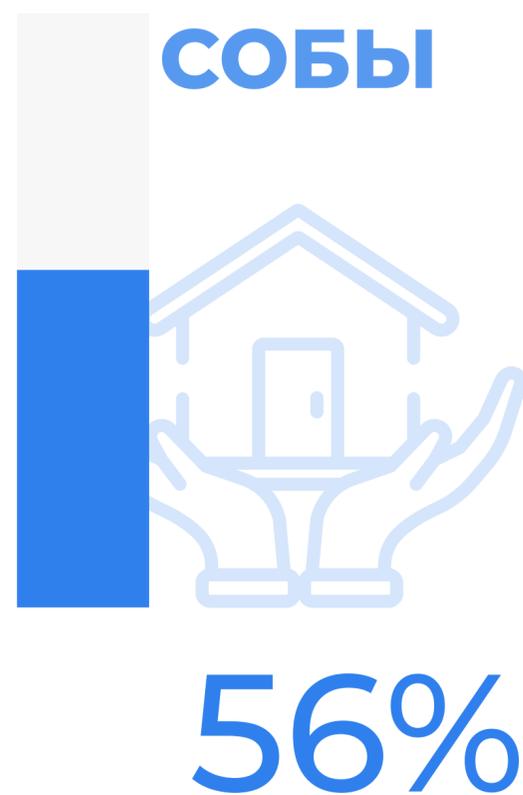
БЕРУТ В РАБОТУ





Структура спроса и предложения

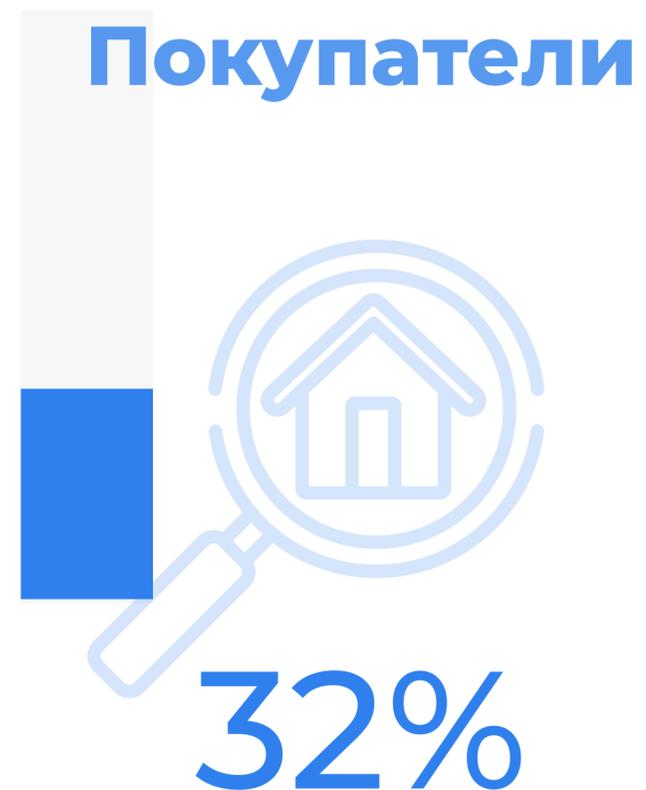
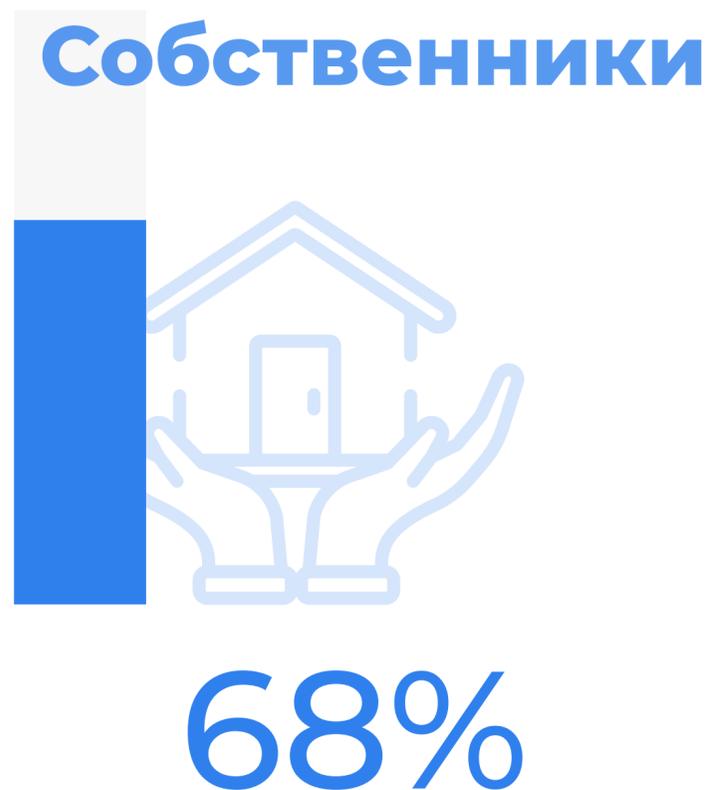
ИЩУТ РИЕЛТОРА





Структура спроса и предложения

БЕРУТ В РАБОТУ



Боли клиентов



Боли клиентов



Агенты не
звонят

Спрос есть, а где
предложение?



Боли клиентов



Агенты не
перезванивают

Достигли
договоренности, а
агент не перезвонил(



Боли клиентов



Как проверить
агента?

Ищут в каталоге
риелторов



Боли клиентов



Агенты
рассказывают
страшилки

Можно ли дать
информацию о
сложном мире
недвижимости и не
испугать клиента?

ПОМОЩНИКИ агента

Заявки



Сервис “Заявки” — инструмент для получения лидов

Заявка — это запрос клиента на помощь эксперта в сфере недвижимости.

Заявка риелтору

Информация из этой анкеты будет предоставлена подходящему риелтору, который свяжется с вами по заявке и обработает её. Если вы не хотите получать предложения за услуги обсуждается с вами.

Оформить заявку

Нажимая на кнопку «Оформить заявку», вы соглашаетесь на обработку персональных данных.

Чем риелтор может помочь?

Купить

Продать, чтобы купить

Сдать

Какую недвижимость хотите {продать}?

Жилая

Загородная

Коммерческая

1. Клиент указывает свои хотелки через форму

2. Формируется заявка, которую видят все Агенты, под чей услуги она подходит

3. После того как заявка создана, она одну неделю доступна к приобретению,

4. Профессионалы рынка покупают интересующую заявку

5. Связываются с клиентом и договариваются о сотрудничестве

Клиенты этого сервиса — собственники/поискуны и арендаторы/арендодатели, которым нужно сдать/продать/купить квартиру/дом или коммерческое помещение



Сервис “Заявки” — инструмент для получения лидов

В личном кабинете риелтора

Заявки

[Настроить](#)[Оставить отзыв](#)[Новые заявки 999+](#)[Заявки в работе 55](#)[Архив 35](#)**Продать**

Коммерческая

Коммерческая земля

40–120 сот.

20–56 млн ₽

Москва

Альтуфьенский, Головинский Головинский

Водный стадион Коптево

5 июня 13:34

500 просмотров

Срочно, 3 мес.

Через 2 дня заявка сгорит

Продать

Жилая

Квартира

1,2,3,4-комн. • 32–70 м²

20–56 млн ₽

Московская область

3 июня 13:34

44 просмотров

Через 2 дня заявка сгорит

- Можно настроить фильтры по типу сделки/цене и получать только определенные заявки

- Есть возможность настроить частоту уведомлений

Заявки включены

Выберите тип сделки и объекта, по которым хотите получать заявки

Укажите города, в которых вы работаете



Сервис “Заявки” — инструмент для получения лидов

Продать 1-комн. квартиру от собственника

Параметры

1-комн. квартира, 37–47 м²

Бюджет

2,25 млн–2,75 млн ₽

Расположение

Горячий Ключ

Комментарий

Прошу помочь продать квартиру по адресу: Краснодарский край, Горячий Ключ, улица Энгельса, 1Ак5

Дата подачи заявки

07 сент, 2020

[Посмотреть контакты за 100 ₽](#)

- Заявки покупаются поштучно или пакетом
- Жилая недвижимость — 100₽
Коммерческая — 200₽
- Пакет на открытие заявок сроком до 6 месяцев приобретается через приложение или менеджера отдела продаж
- Одну заявку могут приобрести не более 3 аккаунтов, после чего она пропадает из общего пула

Пакет на 50 или 100 заявок со скидкой

[Узнать подробности](#)



Над чем думаем

Несколько агентов на заявку
агенты “толкаются локтями”

Нет автоматизации

нельзя купить заявки автоматически и загрузить себе в CRM

Низкое качество заявки

отсутствие необходимой информации, случайные заявки (часть клиентов не понимает, зачем они оставили заявку)

Быстрый роскуп заявок

приходится сидеть и мониторить

Заявители “просто спросить”

часть заявителей хотят просто консультации и не готовы идти в сделку

Нет “фокусных” заявок

не могут скупать заявки под свою специализацию (военная ипотека, только регионы на новостройки от 5 млн и т.п.)



Заявки - что было и что будет

Было и сейчас

Помощь надёжных риэлторов

Оставьте заявку, и с вами свяжется специалист

Я собственник Я ищу объект

Номер телефона:

Электронная почта:



Сейчас и будет

iPhone SE - 11

Заявка риелтору

Информация из этой анкеты поможет подходящему риелтору найти вашу заявку и обработать её. Комиссия за услуги обсуждается с риелтором

Нажимая на кнопку «Оформить заявку» вы соглашаетесь на обработку персональных данных

iPhone SE - 81

Чем риелтор может вам помочь?

- Купить
- Продать
- Продать, чтобы купить
- Снять
- Сдать

iPhone SE - 82

Какую недвижимость хотите {продать}?

- Жилая
- Загородная
- Коммерческая

iPhone SE - 12

Уточните тип недвижимости

- Квартира
- Комната

Оценка



Циан.Оценка

Помощник риелтора в работе с ожиданиями клиента

The screenshot shows the 'Оценить' (Evaluate) section of the Cian website. The header includes the Cian logo and navigation links: 'Аренда', 'Продажа', 'Новостройки', 'Коммерческая', 'Оценка', 'Ипотека', and 'ПИК'. A '+ Разместить объявление' button is in the top right. The main heading is 'Узнайте рыночную стоимость недвижимости' (Find out the market value of real estate). Below it are tabs for 'Купить', 'Снять', 'Посуточно', 'Оценить', and 'Ипотека'. The 'Оценить' tab is active. The form contains the following fields: 'Квартиру' (Apartment) with a dropdown arrow, 'Россия, Москва, Большая Черкизовская улица, 24к1', '№ квартиры' (Apartment number) with a dropdown arrow, '3 комн.' (3 rooms) with a dropdown arrow, '50', and 'Купить' (Buy) with a dropdown arrow. A blue 'Оценить' button is on the right. A tooltip message reads: '№ квартиры необязательное поле, но сделает оценку точнее' (Apartment number is an optional field, but it will make the valuation more accurate).



Циан.Оценка

Рыночная стоимость

Арендная ставка

Рыночная стоимость квартиры

Из нашей базы в 2,5 млн объявлений и сделок выбираем только похожие квартиры, и на их основе рассчитываем оценку. Ее можно использовать как стартовую точку для выставления цены. [О методе расчета оценки](#)



9 млн ₽
180 011 ₽/м²

8,1 – 9,9 млн ₽
Диапазон цены



97%
Точность оценки ?

Сделайте оценку точнее



Без ремонта
Ремонт делали больше
пяти лет назад



Косметический
Замена отделочных
покрытий стен, пола или
потолка



Евро
Современные материалы
и новые технологии



Дизайнерский
Ремонт на основе
разработанного дизайн-
проекта

[Указать все параметры квартиры 4](#)

Циан рекомендует

Сообщим о появлении новых объявлений
в этом доме

Подписаться



[Скачайте отчет об оценке
стоимости этого объекта
в формате PDF](#)

Посмотрите весь отчет

- ✓ Рыночная стоимость
- ✓ Кадастровая стоимость
- ✓ Срок продажи
- ✓ О доме
- ✓ История объявлений



Срок продажи квартиры

Собрали статистику жизни объявления похожих квартир в похожих домах за 4 года и рассчитали вероятность продажи квартиры в течение 30, 60 и 90 дней.

Укажите цену квартиры

7,2 млн

9 000 000 Р

10,8 млн



от 120 дней

Без продвижения



75–90 дней

С продвижением

[Подробнее о методе расчета](#)

О доме

Год постройки	1968	Материал стен	Панельный
Тип перекрытий	Железобетонные	Высота потолков	2.64
Этажность	9	Подъездов	4
Лифтов	4	Квартир	141
Тип отопления	Центральное	Тип газоснабжения	Центральное
Реновация	Нет	Признан аварийным	Нет

Средние цены квартир

1 комната	5,9 млн Р	2 комнаты	7,7 млн Р
3 комнаты	9,6 млн Р	4 комнаты	11 млн Р



История объявлений

История объявлений в этом доме

Статус объявлений

Все

В продаже

Снято с продажи

Количество комнат

Все

2

3

		Начальная цена	Текущая цена	Оценка от Циан
	75 м², 3-комнатная, 3 этаж 12 дней в продаже	16,8 млн ₽ 224 000 ₽/м² 23 сентября 2020	16,8 млн ₽ 224 000 ₽/м²	12,3 млн ₽ 164 003 ₽/м²
	56,1 м², 2-комнатная, 4 этаж 14 дней в продаже	11,9 млн ₽ 212 121 ₽/м² 21 сентября 2020	11,7 млн ₽ ↓ 208 556 ₽/м²	9,1 млн ₽ 161 773 ₽/м²
	74,6 м², 3-комнатная, 3 этаж 33 дня в продаже	18,9 млн ₽ 253 351 ₽/м² 2 сентября 2020	17,4 млн ₽ ↓ 233 244 ₽/м²	12,2 млн ₽ 164 003 ₽/м²
	74,6 м², 3-комнатная, 3 этаж 39 дней в продаже	18,5 млн ₽ 247 989 ₽/м² 27 августа 2020	18,5 млн ₽ 247 989 ₽/м²	12,2 млн ₽ 164 003 ₽/м²
	67,8 м², 3-комнатная, 2 этаж 69 дней в продаже	14,5 млн ₽ 213 864 ₽/м² 28 июля 2020	14,5 млн ₽ 213 864 ₽/м²	11,1 млн ₽ 164 002 ₽/м²

Показать еще



Как работает Оценка

Для пользователя все просто

Калькулятор ЦИАН

*Адрес
Комнатность
Площадь*

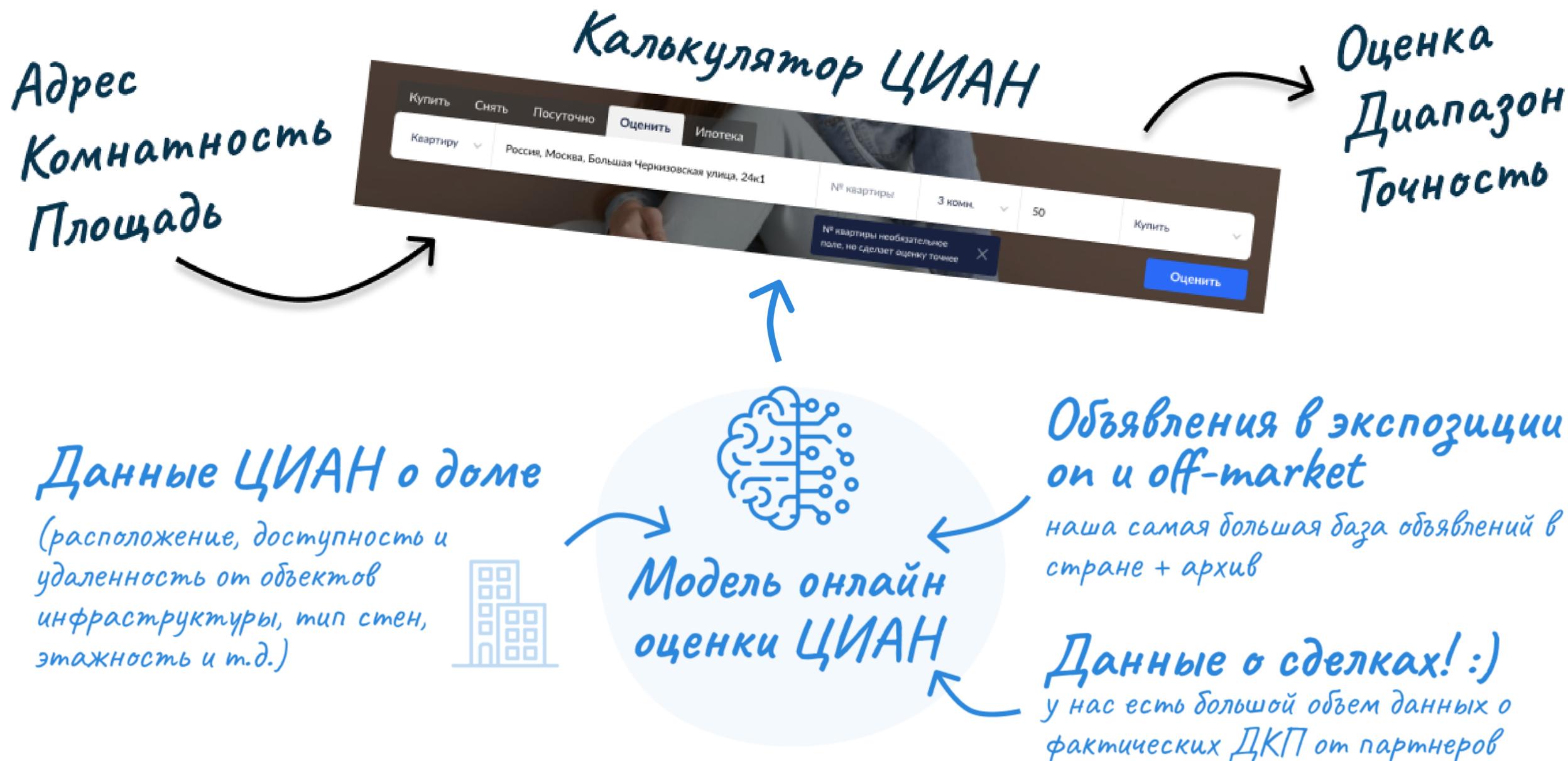
*Оценка
Диапазон
Точность*

И, кажется, что если так просто, то почему точно?



Как работает Оценка

Но сложная логика на той стороне





Точность оценки

- Открытость – мы говорим о точности нашей оценки
- Каждый отчет об онлайн-оценке снабжен информацией о точности

*Медианная
ошибка он-лайн
оценки ЦИАН*

5,2%

Москва

*Крупнейший
игрок США*

7,7%

50 штатов
off-market

*Крупнейший
игрок Франции*

6,0%

Париж



Откуда такая точность?

- Мы учитываем не только данные объектов в экспозиции, но и данные фактических сделок
- База в 3 млн. объявлений в моменте, а также данные сделок позволяют нам сравнивать только по-настоящему похожие объекты в том числе по уже снятым с экспозиции
- В расчете оценки мы компетентно используем современные методы машинного обучения, дополненные нашей экспертизой рынка недвижимости

Медианная
ошибка он-лайн
оценки ЦИАН

5,2%

Москва

Крупнейший
игрок США

7,7%

50 штатов
off-market

Крупнейший
игрок Франции

6,0%

Париж



Ожидания клиентов

- Мы даем диапазон цены и помогаем в работе с неверными представлениями клиентов о цене





Ожидания клиентов

- Завышают при ипотечных сделках
- Занижают при инвестиционных

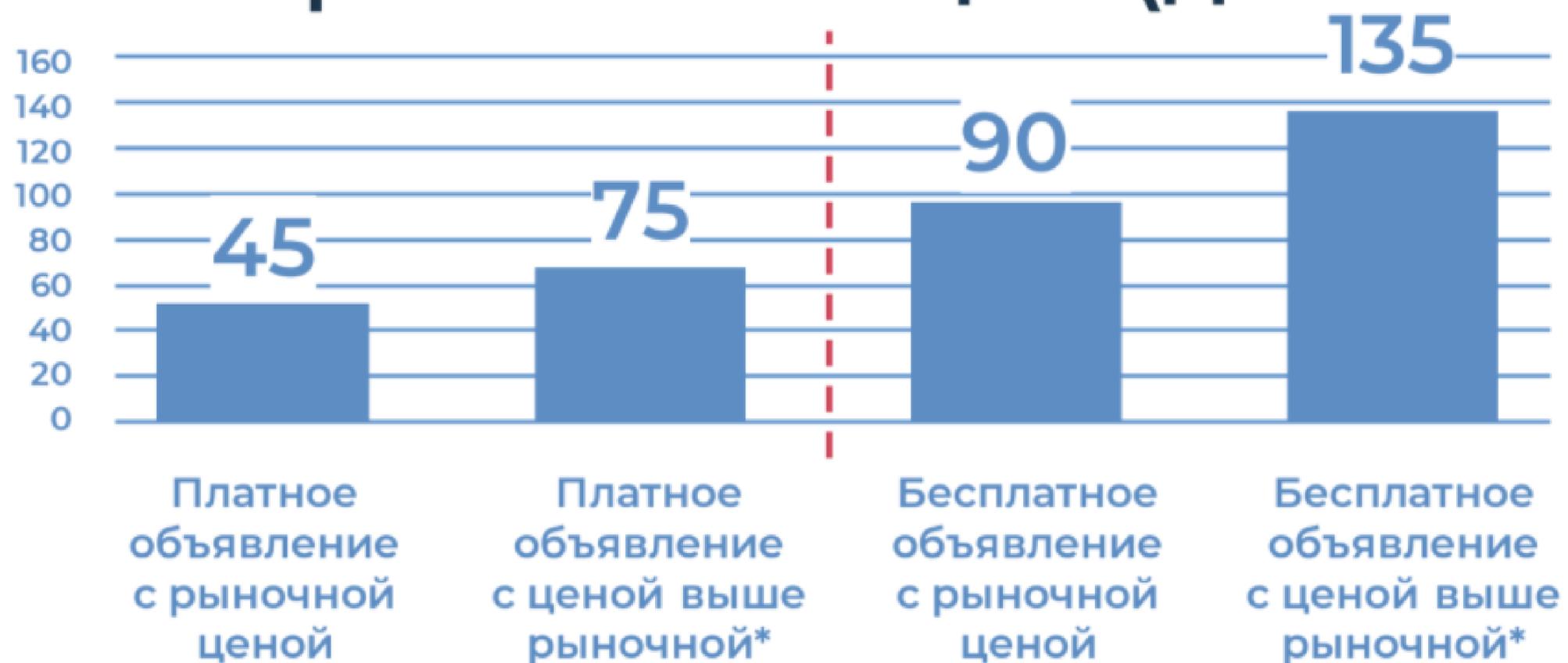


*до 30% ипотечных
ДКП идут
с завышением?*



Что будет если неправильно выставлять объект

Влияние цены объекта и продвижения объявления на срок экспозиции (дни)



Данные: вторичка/продажа/Мск+Питер

* Цена > 100% от рыночной. Аналитика рынка недвижимости. Статистика ЦИАН



Конверсия

10%

Конверсия в сделку
по данным активных
пользователей сервиса
“заявки”



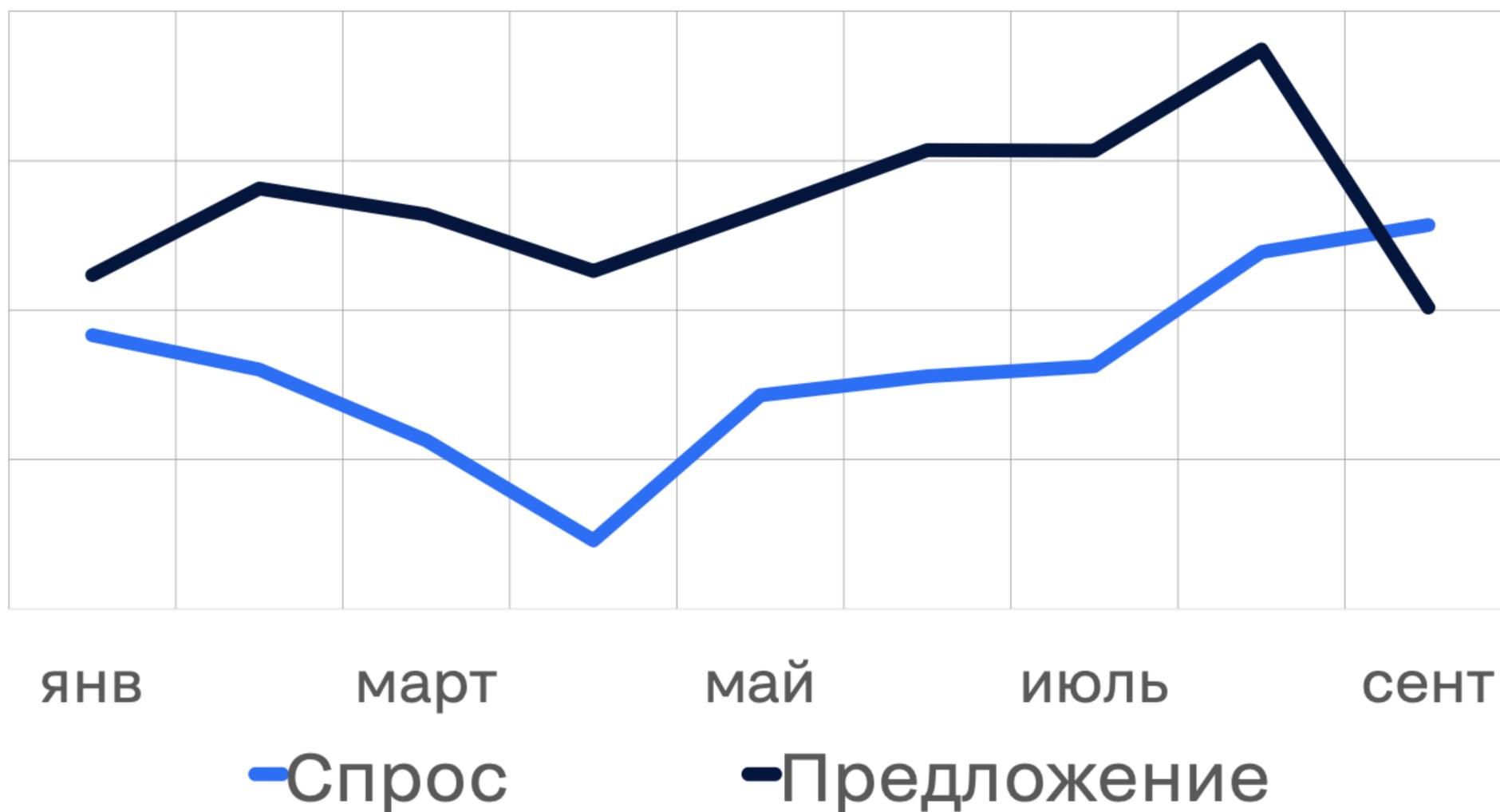
Простая математика

Даже при конверсии 10% комиссия за дополнительную сделку окупит стоимость заявок в десятки раз!

$$\begin{array}{ccccccc} 10 & \times & 100 & = & 1000 & & \\ \text{заявок} & & \text{рублей} & & \text{рублей за новую} & & \text{сделку} \end{array}$$

Тенденции

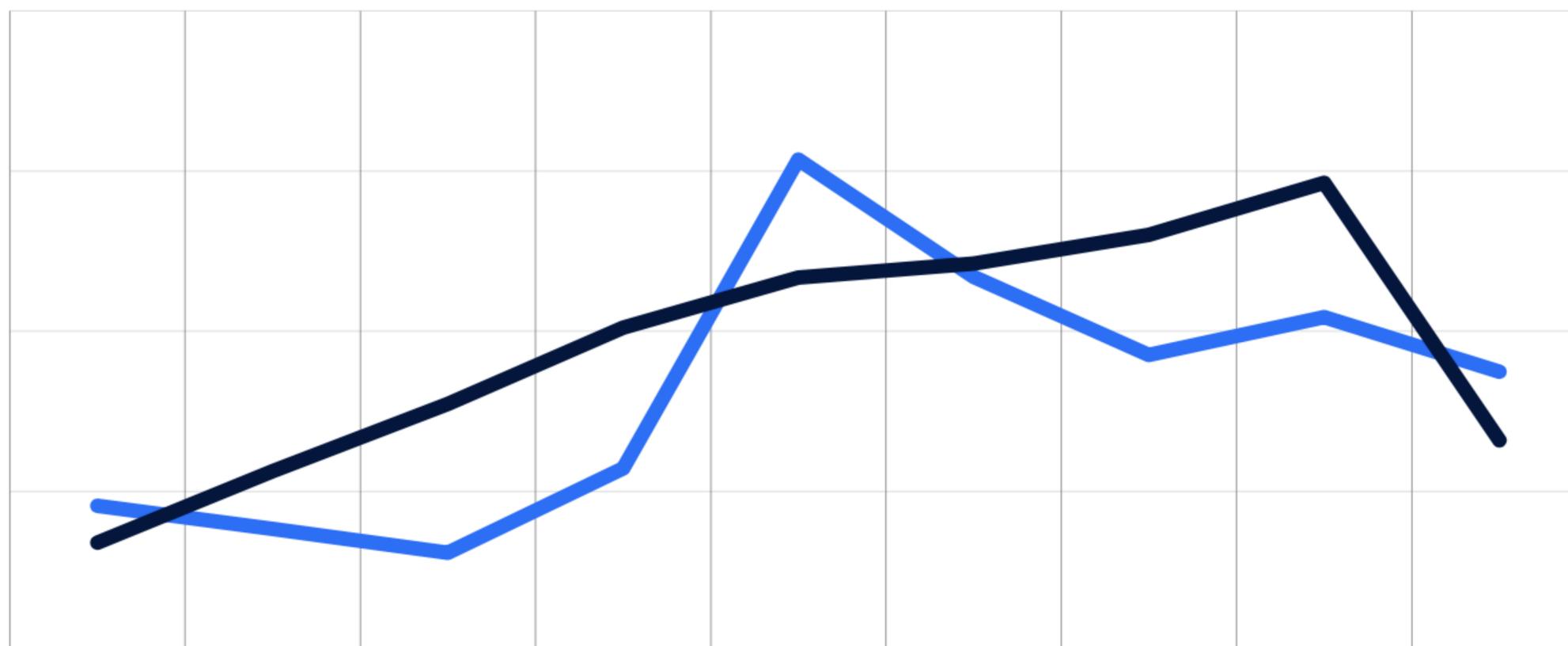
Спрос и предложение*: **вторичка**



Цена м2
+4%
с начала
года

* данные в у.е. по рынку, оценка Циан

Спрос и предложение*: загородка



Цена м2
+15%
с начала
года

—Спрос

—Предложение

янв

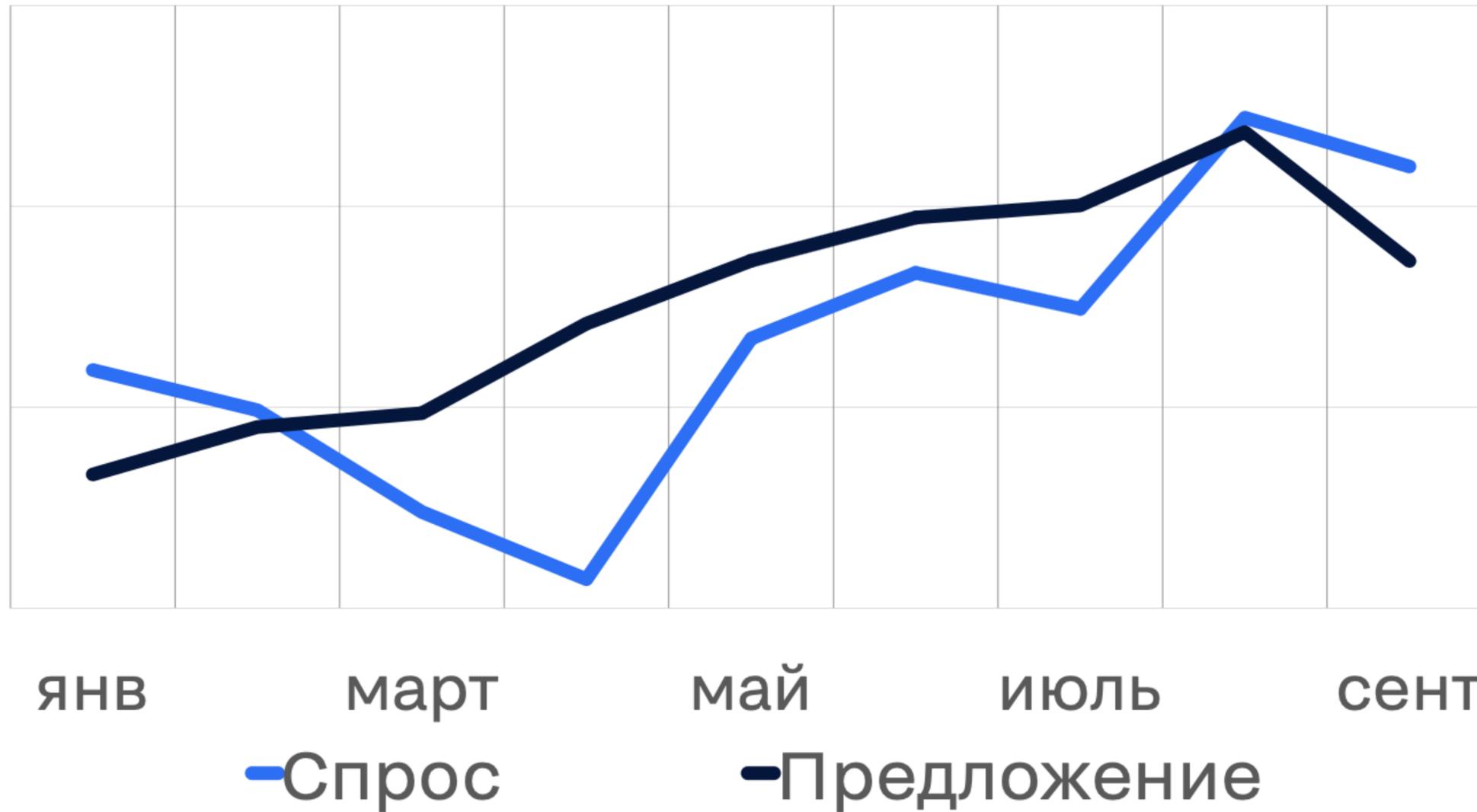
март

май

июль

сент

Спрос и предложение*: длительная аренда



Цена м2
-2%
с начала
года

* данные в у.е. по рынку, оценка Циан

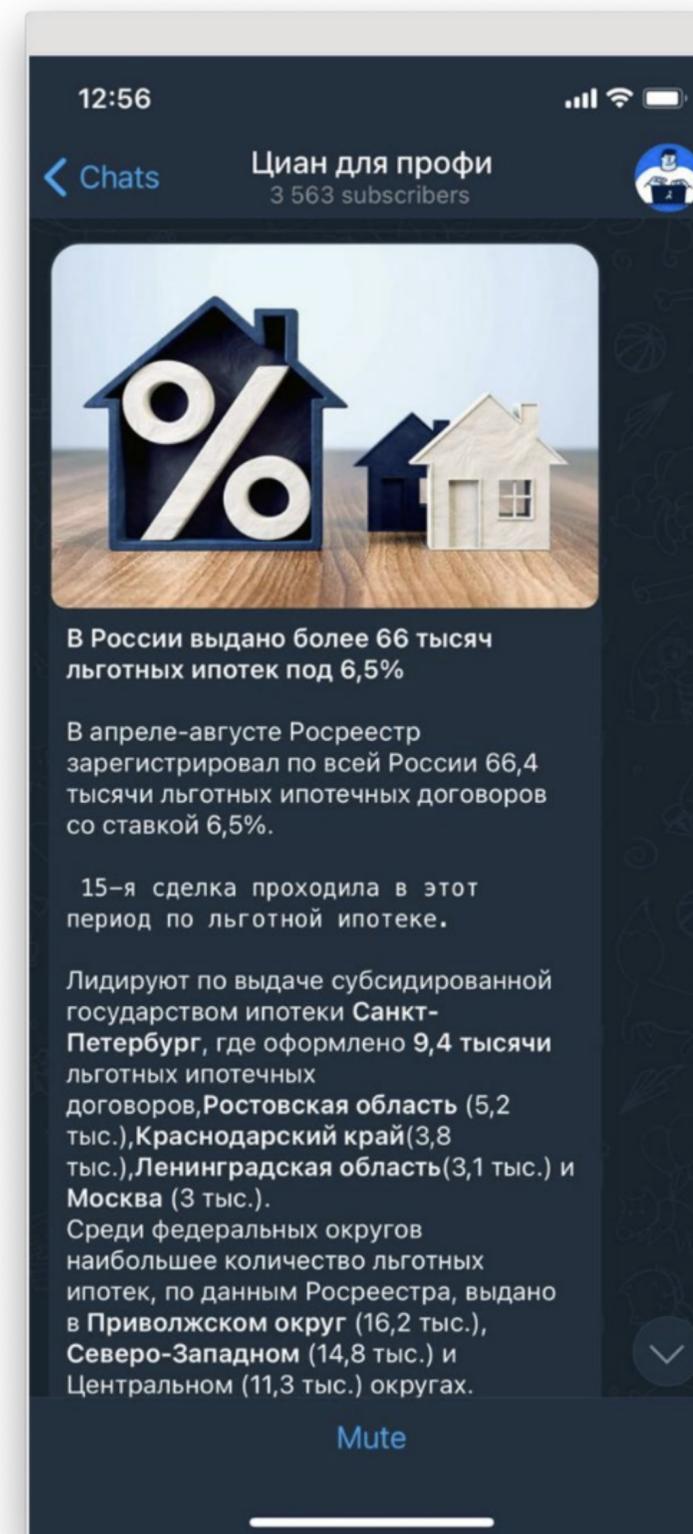
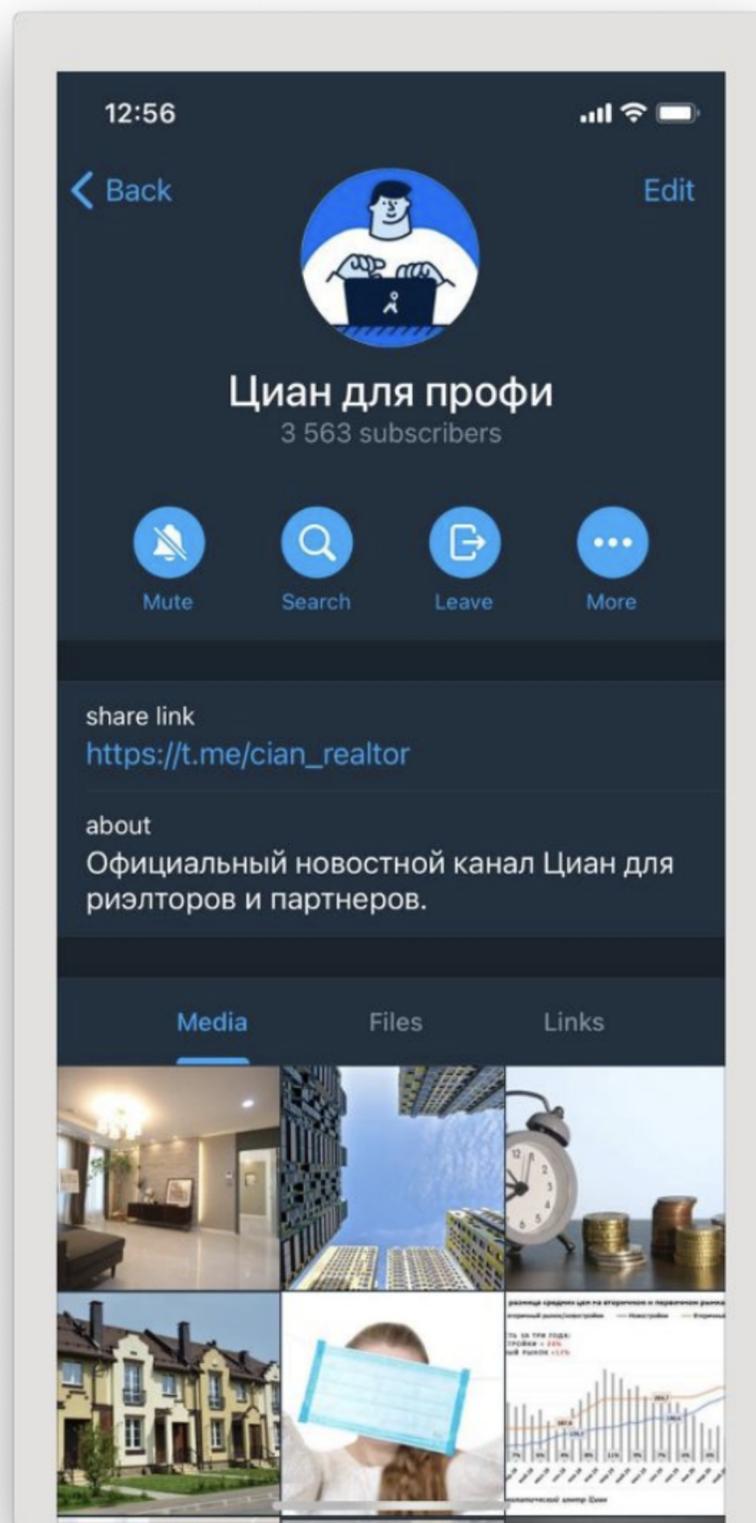
Q&A



Циан для Профи



@cian_realtor



Ваши вопросы

Критилин Андрей

Руководитель центра
моделирования Циан

a.kritilin@cian.ru