

Секреты эффективной продажи новостроек

**Как агентствам недвижимости выстоять
в конкурентной борьбе с банками и
отделами продаж застройщиков?**

Максим Омелянчук
realtor4million.com/



**Директор по развитию
“Кром”, а с 2020 года
“Жилфонд” Красноярск**

**Автор проекта
“Риэлтор на миллион”**
Книги, вебинары, курсы и
тренинги для риэлторов и
руководителей агентств
недвижимости.

Практика. Система. Рычаги.

- Проверено на практике
- Инструменты дополняют друг друга
- Технологии - быстрые результаты





СБЕРBANK

СБЕРBANK



ИННОВАЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
СОЧИ 2015

P.S. Полезная фишка

Как получить отклик в большой аудитории?



ИННОВАЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
СОЧИ 2015

ИННОВАЦИИ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ





23-26 НОЯБРЯ 2011

«МЕЖДУНАРОДНАЯ
КОНФЕРЕНЦИЯ ЭКСПЕРТОВ
РЫНКА ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ»

ИСПАНИЯ, КОСТА БРАВА, КУЛЬТУРНЫЙ И ДЕЛОВОЙ ПАРК MAS FA

ОРГАНИЗАТОРЫ МЕРОПРИЯТИЯ



EventinSpain.com



Что будет на мастер-классе?

1. Ситуация на рынке
2. Угрозы и перспективы
3. Инструменты продаж



Есть вопросы?

Напишите мне

+7-904-895-14-50



Перспективы

1. Господдержка
2. Большие объемы
3. Снижение спроса 2021

Угрозы

1. Банки выходят на рынок
2. Усиление застройщиков
3. Обман покупателей

Перехват покупателей

Квартира в Санкт-Петербурге,

1,8_{млн} Оплата после заселения

Перехват покупателей

2-комнатная 500 руб/день

1. Ни слова про первоначальный взнос
2. На фото - другая очередь дома
3. Не указано месторасположение
4. Ни слова о сроке кредита
5. Инфраструктура развивается :)

Реальное описание

1. От центра 18 км
2. Первоначальный взнос от 500 000
3. Ипотека на 30 лет
4. Срок строительства 2 года
5. Очереди в детские сады и школы

Удар ниже пояса

1. Хочешь купить квартиру со скидкой до 1 000 000 рублей?
2. Зарегистрируйся для розыгрыша квартиры (+ перепост +отметь друзей)
3. Распродажа: квартиры за полцены

Как к этому относиться?



Конкуренты застройщикам не нужны

1. Работаем на одну аудиторию.
2. Используем одинаковые послания.
3. Используем одинаковые каналы.

Покупатели на этапе выбора



Одни и те же послания



Одни и те же каналы



Привлекательные условия для региональных риэлторов

С кем из застройщиков выгодно сотрудничать риэлторам?

📅 31.10.2019 👤 Omelyanchuk 📁 Статья



Коллеги, приветствую вас! С вами Максим Омелянчук

В середине октября в нашем городе прошла Ярмарка недвижимости.

Казалось бы, зачем покупателю приходить на выставку, если вся информация есть на сайтах банков, застройщиков и агентств недвижимости?

Однако, не будем торопиться с выводами.

Возле стендов банков и местных застройщиков ажиотажа не наблюдалось. Покупатели лениво брали буклеты и проходили дальше.

А вот возле павильонов, где были представлены Санкт-Петербург, Москва, Краснодар и зарубежная недвижимость было жарко.

Привлекательные условия для региональных риэлторов



**Как этот тренд
полностью
изменит рынок
недвижимости?**

Привлекательные условия для региональных риэлторов

Стоит ли отдавать до 80% со сделки ленивым и немотивированным риэлторам?

📅 13.03.2020 👤 Omelyanchuk 📄 Статья



Коллеги, приветствую вас! С вами Максим Омельянчук, автор проекта «Риэлтор на миллион»

Расскажу короткую историю. Несколько лет тому назад я предлагал руководителям ведущих агентств недвижимости Санкт-Петербурга схему, по которой они могли наладить

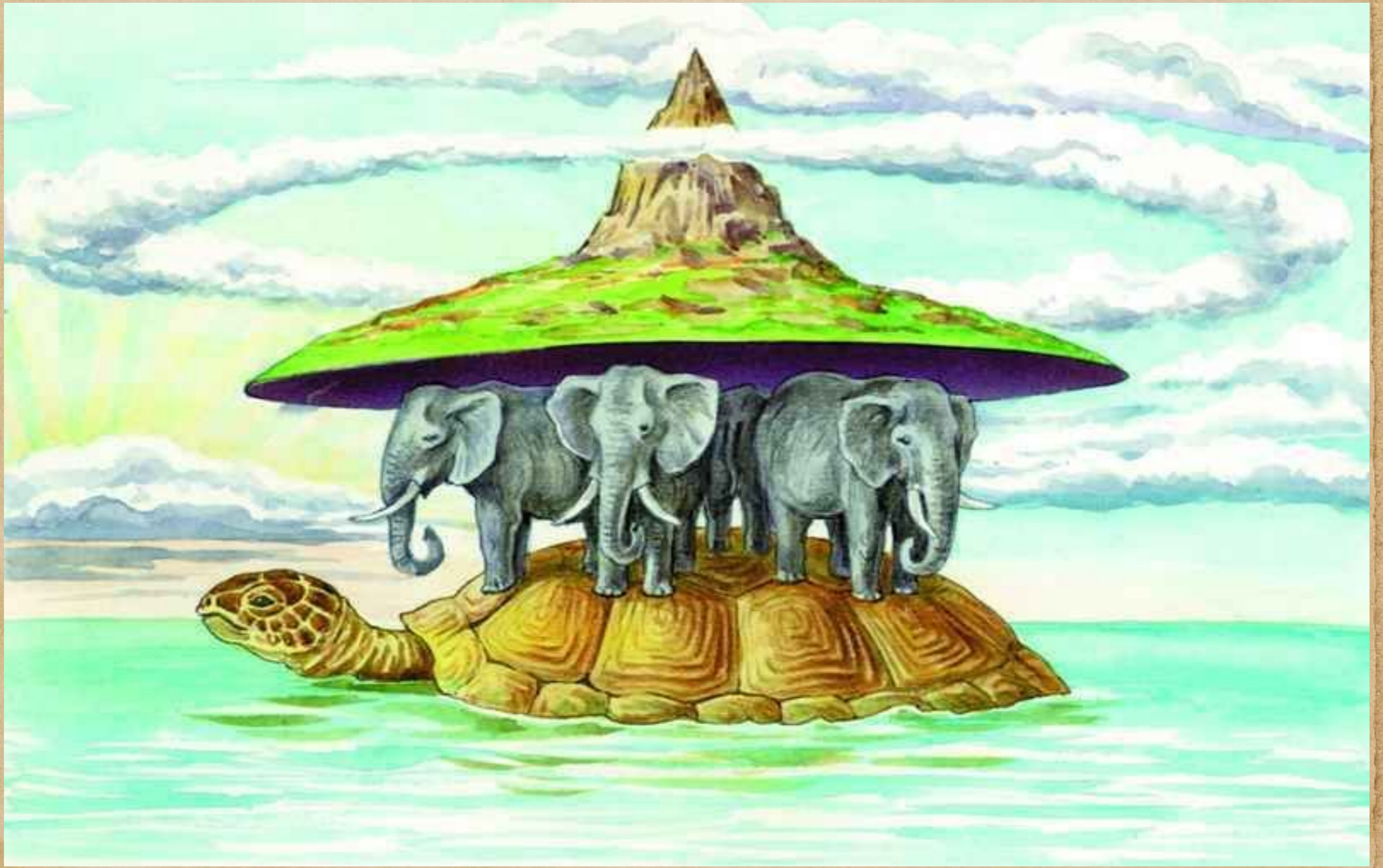
долгосрочные отношения и выстроить партнерские продажи с региональными агентствами.

Предложение было очень интересное.

Посудите сами. В моей базе более 7 000 специалистов рынка недвижимости (участники мастер-классов, вебинаров, тренингов) Многие компании неоднократно обращались ко мне в поисках надежных партнеров, причем не только в Санкт-Петербурге, но и в Москве, Сочи, Краснодаре. К тому же, схема уже была проверена на практике: был готовый кейс со всей статистикой.

Однако, предложение сотрудничества НИКОГО не заинтересовало. Я получил ответ был в стиле персонажа одного мультфильма: *«Нас и здесь неплохо кормят»*

Три кита эффективных продаж



Три кита эффективных продаж

1. Большая клиентская база
2. Экспертность
3. Этичный перехват покупателей на ранней стадии принятия решения

Эксперт по новостройкам



4:14

Новостройки Красноярск
ЖК Арбан-Smart 55,83 кв...

1,6 тыс. просмотров •
2 года назад

360°



2:28

Новостройки Красноярск
ЖК Арбан-Smart 34,19 кв...

1,3 тыс. просмотров •
2 года назад

360°



3:10

Новостройки Красноярск
ЖК Арбан-Smart, дворова...

501 просмотр • 2 года назад

360°



3:29

Новостройки Красноярск
ЖК Арбан-Smart 34,19 кв...

1,8 тыс. просмотров •
2 года назад

360°



4:44

Новостройки Красноярск
ЖК Арбан-Smart 52,81 кв...

1,2 тыс. просмотров •
2 года назад

360°



2:36

Новостройки Красноярск.
ЖК Снегири д.1...

204 просмотра • 2 года назад



1:54

Новостройки Красноярск.
ЖК Слобода Весны...

501 просмотр • 2 года назад

360°



7:18

Новостройки Красноярск
ЖК Тихие зори., секция 4,...

2,5 тыс. просмотров •
2 года назад

360°



3:32

Белые Росы финальная
стадия застройки ЖК...

978 просмотров •
2 года назад

360°



0:41

Новостройки Красноярск
ЖК Тихие зори. Видео 360...

261 просмотр • 2 года назад

360°



1:41

Новостройки Красноярск
ЖК Глобус д5 балкон

223 просмотра • 2 года назад



3:03

Новостройки Красноярск
ЖК Глобус д.6....

421 просмотр • 2 года назад



1:31

Новостройки Красноярск
ЖК Глобус д.6....

160 просмотров •



0:55

Новостройки Красноярск
ЖК Глобус д.6....

95 просмотров • 2 года назад



1:49

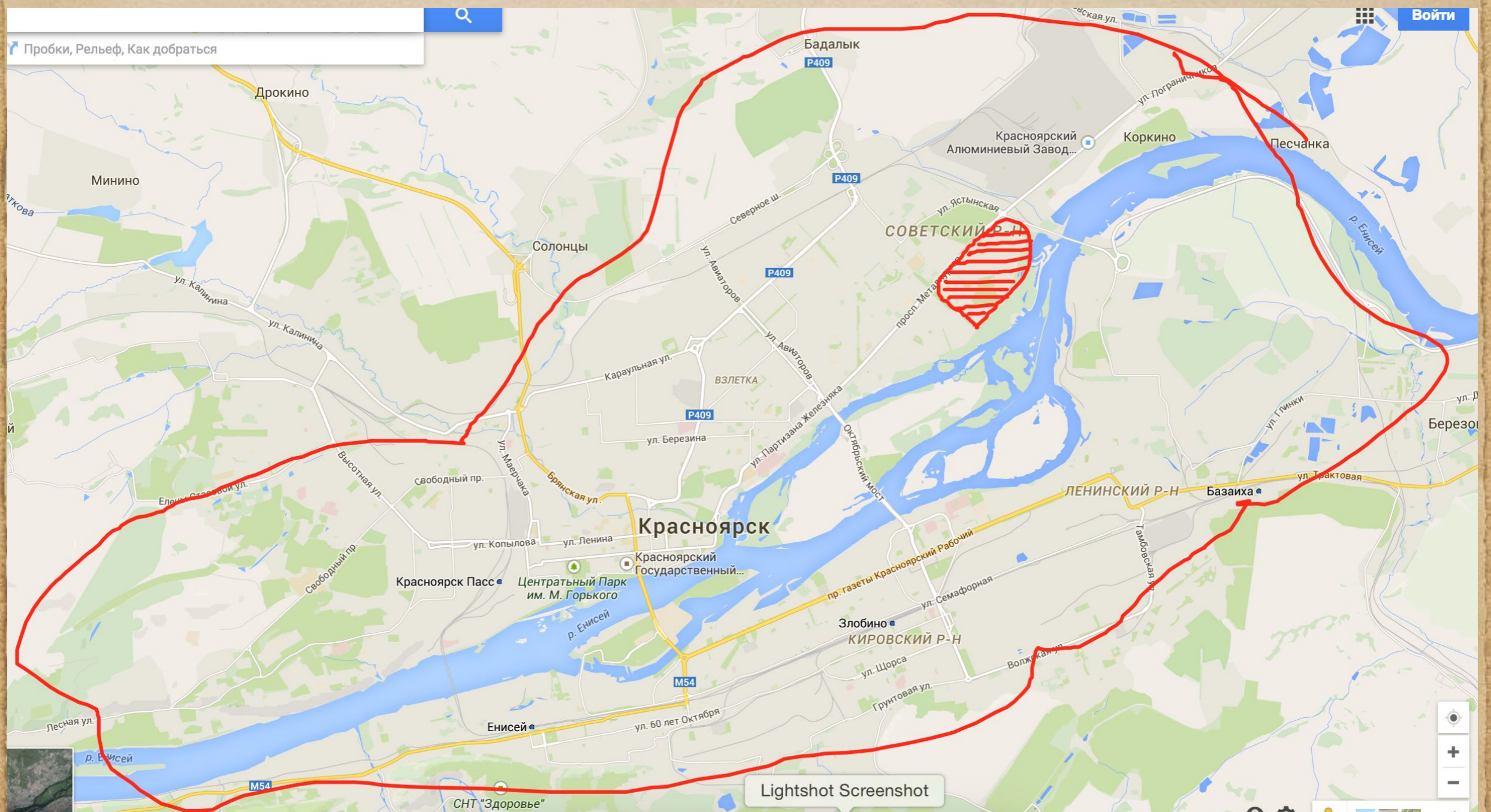
Новостройки Красноярск
ЖК Глобус д.6. Студии, 24...

114 просмотров •

Участковый риэлтор



Знает все



Выявляет потребность



Активные продажи



Систематические касания (правило 150)

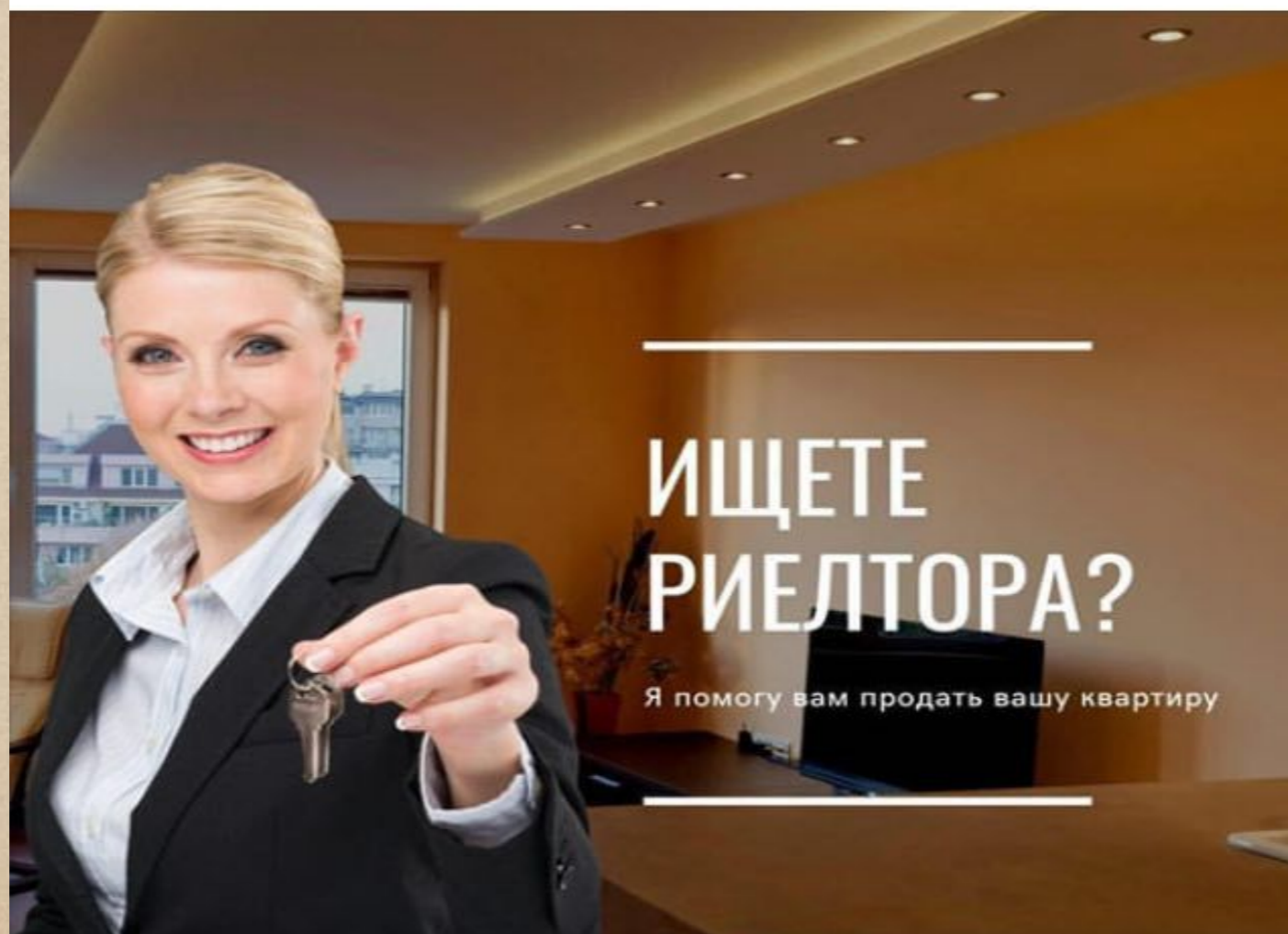


Экскурсии по новостройкам (покупают через 3-6 месяцев)



**О чем мечтает
продавец квартиры?**

- Гарантированно приведем покупателя на вашу квартиру в течение месяца! База более чем из 1000 постоянных клиентов!
- Работаем в центральном, адмиралтейском, петроградском и василеостровском районах.
- Пишите нам и получите консультацию при продаже квартиры в подарок!



Ваш комментарий...



Продавец не хочет заниматься продажей





*Trade-in - (англ.) программа обмена

Предоставляем выбор

Базовый

 Перелёт

 Ручная кладь 36*30*27 см

 Автоматически назначенное предварительное место в салоне

6 498 ₺

ВЫБРАТЬ

Выгодный **Хит**

 Перелёт

 Ручная кладь 36*30*27 см

 Багаж до 20 кг x 1 место


 Бесплатный выбор места*. Кроме мест XL, XXL


7 798 ₺

ВЫБРАТЬ

Максимум

 Перелёт

 Ручная кладь 36*30*27 см

 Багаж до 20 кг x 1 место

 Бесплатный выбор места

 Возврат или замена даты/времени вылета

9 197 ₺

ВЫБРАТЬ

Условия участия в мастер-группе "Набор риэлторов от А до Я" Версия 2.0

Базовый



Вариант для самых экономных

Доступ к видеозаписям
8 занятий

Доступ к дополнительным видео,
раскрывающим темы занятий

Комментарии к выполненным
заданиям

**Персональная
skype-консультация**

Шаблоны, чек-листы, образцы
рекламных объявлений, скрипты,
речевые модули, сценарии видео,
тексты писем.

В течение года вам будут доступны
обновленные версии этого тренинга

Продвинутый



Оптимальное соотношение

Материалы формата
"базовый"

Дополнительно

2 персональные
skype-консультации

Дополнительные темы:

1. Продвинутые и секретные технологии привлечения риэлторов
2. Как правильно использовать финансовую мотивацию (стипендия и оклад) для набора риэлторов?
3. Что противопоставить агрессивному рекрутингу сетевых компаний?

Корпоративный



Максимальная
эффективность

Материалы форматов
"базовый" и "продвинутый"

Дополнительно

Развернутая персональная консультация для построения наиболее эффективной системы рекрутинга с учетом всех факторов: ситуации на рынке, конкуренции, количества сотрудников, их опыта и лояльности и т.д.

Приоритетная поддержка во время работы мастер-группы

Договорные отношения



Девочка, что ты хочешь, что б тебе оторвали голову, или ехать на дачу? Подкидыш

Почему это выгодно?

1. Отстройка от конкурентов
2. Экономия на рекламе
3. Ранний перехват
4. Знаем минимальную цену
5. Возрастает доходность

Договорные отношения

1. *Трейд ин*
2. *Договор на продажу*
3. *Договор на покупку*
4. *Фиксация покупателя*
5. *Оформляем ипотеку*

Где брать деньги?

1. Личные накопления
2. Ипотечный/потребительский кредит
3. Коллективные покупки
4. Привлечение ломбардов
5. Привлечение инвесторов

Основные возражения

1. Не хочу работать с риэлторами
2. Я подумаю
3. Я выбрал квартиру
4. Хочу вторичное
5. Где я буду жить?

Примеры объявлений



Новостройки Красноярск Кром 360

17 мар 2018

Продвигается

⚡ Обменяйте свое старое жилье в счет оплаты новых квартир в Октябрьском районе Красноярска ⚡











Технология trade-in - это зачет старого жилья в счет покупки новой квартиры.

Узнайте подробнее о самом простом способе обмена.

https://vk.com/app6013442_-60466746#form_id=8



Примеры объявлений

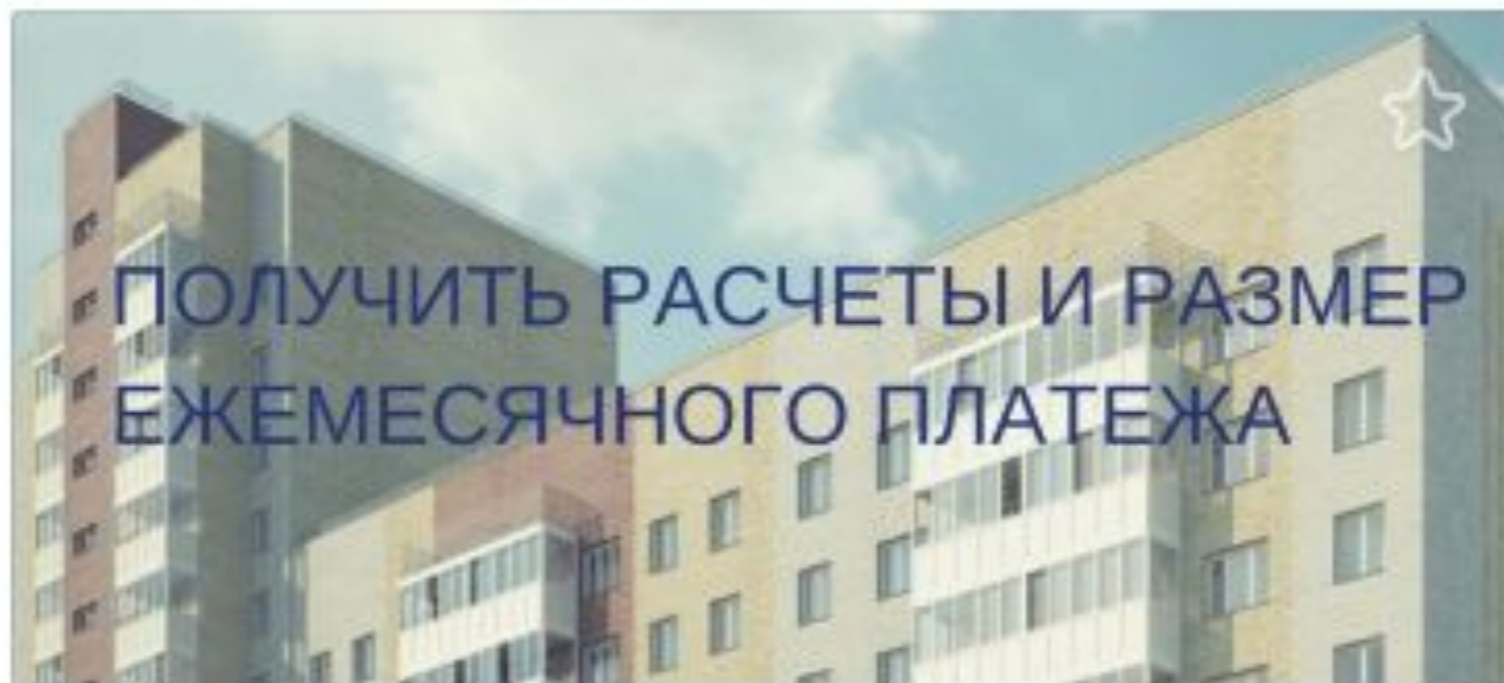
<input type="checkbox"/>	 Объявление	Статус	Дл. лим. Ⓜ	CPM Ⓜ	Общ. лим. Ⓜ	Потрачено	Показы	Переходы	- CTR Ⓜ	eCPC Ⓜ
<input type="checkbox"/>	 баумана карусель свежие		<u>Не задан</u>	<u>250.00 P</u>	<u>Не задан</u>	1 038.25 P	5 195	317	6.102 %	3.27 P
<input type="checkbox"/>	 баумана новостройки срочная свежие		<u>Не задан</u>	<u>200.00 P</u>	<u>Не задан</u>	813.02 P	4 402	172	3.907 %	4.72 P
<input type="checkbox"/>	 баумана карусель гет	■	<u>Не задан</u>	<u>150.00 P</u>	<u>Не задан</u>	124.50 P	830	31	3.735 %	4.01 P
<input type="checkbox"/>	 трейд инн свежие		<u>Не задан</u>	<u>200.00 P</u>	<u>Не задан</u>	802.56 P	4 347	147	3.382 %	5.45 P
<input type="checkbox"/>	 баумана свежины	■	<u>Не задан</u>	<u>150.00 P</u>	<u>Не задан</u>	238.20 P	1 588	44	2.771 %	5.41 P
<input type="checkbox"/>	 баумана срочная гет	■	<u>Не задан</u>	<u>120.00 P</u>	<u>Не задан</u>	42.12 P	285	6	2.105 %	7.02 P
<input type="checkbox"/>	 трейд инн гет	■	<u>Не задан</u>	<u>120.00 P</u>	<u>Не задан</u>	40.86 P	274	5	1.825 %	8.17 P
<input type="checkbox"/>	 баумана гет	■	<u>Не задан</u>	<u>100.00 P</u>	<u>Не задан</u>	119.50 P	800	13	1.625 %	9.19 P
<input type="checkbox"/>	 баумана интерес+путешествия	■	<u>Не задан</u>	<u>50.00 P</u>	<u>Не задан</u>	217.06 P	2 042	7	0.343 %	31.00 P
Всего: 9 объявлений						3 436.07 P	19 763	742	3.754 %	4.63 P



Обмен жилья на новые квартиры в Красноярске

Рекламная запись

- ⚡ Планируете переехать в новую квартиру? ⚡
- ⚠ Узнайте, какая доплата потребуется для переезда из старого жилья в новую квартиру?
- 👉 Получите точные расчеты доплаты и размер ежемесячного платежа



Получите точный расчет
доплаты для переезда!

Оставьте заявку

Открыть



Распродажа квартир в новостройках Красноярска



Обменяйте свое жилье на новую квартиру! Получите расчеты!

Хотите переехать в новостройку?
Ваша квартира еще не продана?

Воспользуйтесь технологией Trade in

Вам больше не нужно искать покупателя!
Вы просто получите новую квартиру взамен старой!

Хотите узнать подробности, и получить все необходимые расчеты?
Заполните короткую форму!

Имя

Максим

Email адрес

kr***@mail.ru

[изменить](#)

Номер телефона

Trade in: получи новую квартиру в зачет старой!



Trade in: получи новую квартиру в зачет старой!





**Обменяйте старое жилье
на новую квартиру ▼**

**Trade in: получи новую
квартиру в зачет старой!**



Квартиры от застройщиков



Принимаем в зачет старое жилье ▼

Эффективный маркетинг агентства недвижимости

- 1. Как использовать трейд-ин?**
- 2. Как привлекать инвесторов?**
- 3. Как оживить клиентскую базу?**



Хотите внедрить?

Напишите мне

+7-904-895-14-50

