

Андрей Александров

+7-921-583-75-12



**Механизмы заработка риэлтора на рынке
загородного жилья эконом-сегмента:**

тренды 2019 года, целевая аудитория, особенности сделок

Мыслить по шаблону — вернейший способ завалить дело

© Джон Энрайт



РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ

- **Вторичная недвижимость**
 - дома, дачи, участки, квартиры
- **Продажа и передача в аренду муниципалитетами**
 - дальневосточный гектар,
-увеличение населенных пунктов
или освоение нераспределенных земель
- **Залоговое имущество, ликвидация активов**
 - ФССП, торги по банкротству, РЖД
 - **Смена вида использования**
 - коттеджные поселки, ДНП, зоны рекреации



МОТИВАЦИЯ ПРОДАВЦА

- **Основные признаки:**

- **выросли дети - нужна квартира в новостройке, так как скоро поступать в институт, а снимать дорого!**
- **возраст не позволяет, а жалко бросить. Дети сказали , что им не нужно! Родители это ваше! Столько сил положили - грядки, цветочки и т.д.**
- **решили/ необходимо переехать из-за климата. Часто дети до 10-12 лет.**
- **слишком много приобретено недвижимости, дают налоги,**
 - **скоро могут отобрать**
 - **(сельхозка за неиспользование)**



ПОКУПАТЕЛЬ НЕ ТУРИСТ!

- "Стрельнуло купить дачу или построить дом"
Огненная часть порыва - увы, но вечер пятницы!
Максимум суббота до вечера!

- Друзья купили дом за городом - надо держать марку!

- Скучно! Поехали посмотрим пару вариантов!

- Больше не хотим снимать на лето - надо свое!

- мы отдохнули на частной базе - теперь тоже хотим
грести "бабло"!

- Я- ФЕРМЕР! Эко продукты - залог процветания!



**К риэлтору обращаются
за быстрым решением
вопроса!**

Продать или купить!

**Срок жизни «горячего» ЛИДа
до 3 месяцев!**

После он меняет решение



**АГЕНТ ПРИВЫК НЕ ПРОДАВАТЬ,
А ОТГРУЖАТЬ !**

**НЕ ПОНИМАЕТ, ЧТО ПРОДАЕТ УСЛУГУ! ВЫГОДУ ДЛЯ
КЛИЕНТА!**

**ВМЕСТО ПРЕЗЕНТАЦИИ ОБЕКТА, НАЧИНАЕТ
САМОПРОДАЖУ**

**«ЗАБЫВАЕТ» ПРО ПРОДАВЦА ПОСЛЕ ПОДПИСАНИЯ
ДОГОВОРА**

БЕГАЕТ К КЛИЕНТАМ С ПРЕЗЕНТАЦИЕЙ УСЛУГИ

РЕШАЕТ ЗА КЛИЕНТА, НЕ УВЕДОМИВ КЛИЕНТА

ОТКАЗЫВАЕТ В ДИСКОНТЕ, НЕ УВЕДОМИВ КЛИЕНТА

О ПРЕДЛОЖЕНИИ ЦЕНЫ

НЕ ПОЯВЛЯЕТСЯ НА ПОКАЗЕ ОБЪЕКТА



Увеличилось количество обращений по
объектовой рекламе:

лидеры

«САРАФАННОЕ РАДИО», СОЦСЕТИ

В 2018-19 покупатель совершал покупку
от 3 дней до 3 недель

Уменьшился срок принятия решения

Продавец делает скидку при сделке
от 10%,

в среднем 20-30%, доходит до 50%
(дома, дачи, участки)



«ТРЕНДЫ» ПОКУПАТЕЛЕЙ 2019

- **А, можно мы проживем неделю и если нам все понравится, то купим?**
- **Сначала жесткое продавливание по цене, потом «признание», что денег нет. Будут брать кредит, ипотеку. Уговаривают на рассрочку**
- **Квест поиска собственника дома или участка
Цель - найти уговорить продать
«без агентства», перейти к пункту 2**

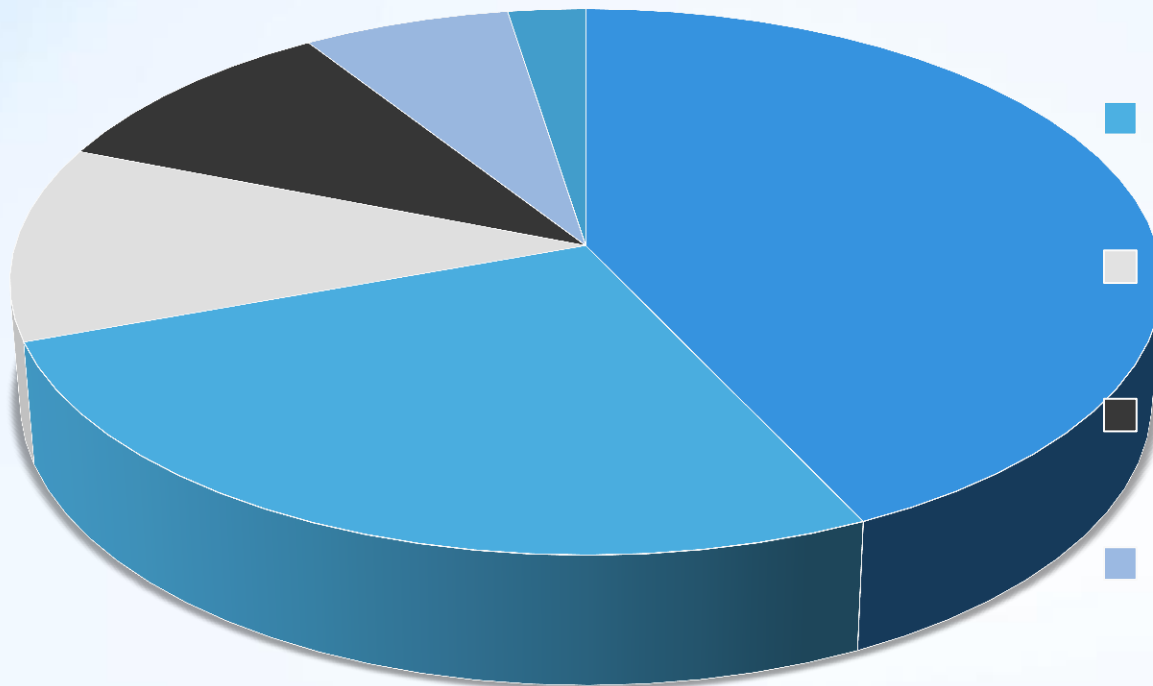


СРЕДСТВА НА ПОКУПКУ

- В 2019 году банки стали активно продвигать ипотечные продукты для загородного рынка
- Госпрограммы расселения аварийных домов
 - Субсидии на покупку садовых участков
- Переезд на ПМЖ жителей северных регионов
 - Наличные основная часть сделок



СРЕДСТВА НА ПОКУПКУ



- срок депозита
- подарок к дате
- переезд на ПМЖ
- материнский капитал
- субсидии/госзакупки
- иное



СЕРВИС ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ

- **ЧЕК-ЛИСТ СРАЗУ ЖЕ ПОСЛЕ КОНТАКТА**
 - ПОЛУЧЕНО ИМЯ, ТЕЛЕФОН, ЕМАЛЛ
- **ОТПРАВЛЕНО ПРИВЕТСТВЕННОЕ СМС (ВИЗИТКА),**
- **«ПОТЕНЦИАЛ» ПРОВЕРЕН ЧЕРЕЗ ПРИЛОЖЕНИЯ**
- **ОТПРАВЛЕННОЕ ПРЕЗЕНТАЦИЯ ОБЪЕКТА (ЕМАЛЛ, МЕССЕНДЖЕРЫ)**

Кто звонит Определить чей номер Безопасные звонки

GILRAEN LIMITED Связь ★★★★★ 40 799

Поддерживаются покупки в приложении

Приложение совместимо с некоторыми из ваших устройств.

Установлено

МОИ ПОДПИСКИ

Видеть чужие имена (Кто звонит Определить чей номер Безопасные звонки)

Стоимость вашей подписки: 40.00 RUB/месяц. Следующий платеж: 28.04.2019.

ПЕРЕЙТИ К УПРАВЛЕНИЮ ПОДПИСКАМИ

виджет на экране звонка

Видеозвонок и Мессенджер в СМС для бизнеса

Основная задача приложения : Безопасный Номеронабиратель (стандартное приложение для совершения звонков)

Бесплатный и эффективный определитель входящих звонков с неизвестных номеров телефона, которых нет в записной книжке и в контактах на телефоне!

Определитель номера и контакты: Eyeson

Eyeson Phone Dialer & Contacts Связь ★★★★★ 145 253

Есть реклама - Поддерживаются покупки в приложении

Приложение совместимо со всеми вашими устройствами.

Установлено

Еyeson автоматически добавляет фото к вашим контактам и организует ваши любимые мессенджеры для простого и мгновенного доступа. В один клик – просто видишь и звонишь – так работает дэйлер нового поколения. При помощи нашего определителя абонента (Caller ID) вы видите фотографию и имя звонящего уже во время вызова.

Еyeson создан для современных людей, которые используют все возможные средства связи.

СМС-Визитка | Online-Визитка

SmsVizitka.com Бизнес ★★★★★ 935

Поддерживаются покупки в приложении

Приложение совместимо со всеми вашими устройствами.

Установлено

МОИ ПОДПИСКИ

Подписка на 1 месяц (СМС-Визитка | Online-Визитка)

Стоимость вашей подписки: 99.00 RUB/месяц. Следующий платеж: 21.11.2018.

ПЕРЕЙТИ К УПРАВЛЕНИЮ ПОДПИСКАМИ

НЕ ТЕРЯЙТЕ НОВЫХ КЛИЕНТОВ

ОТПРАВЛЯЙТЕ ВИЗИТКУ по СМС или WhatsApp СРАЗУ ПОСЛЕ ЗВОНКА

СМС-Визитка для бизнеса

Каждый новый клиент получит вашу визитку по СМС после разговора с вами по телефону


После разговора с новым клиентом отправляет вашу "мобильную визитку" с благодарностью за звонок и с вашими контактами по sms, WhatsApp или Viber, в один клик

ПРИШЛИТЕ МНЕ КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР


Хочу машину.
- Зачем она тебе?
- Бибикать...




ЦИАН, АВИТО И ПРОЧИЕ БЕЗОБРАЗИЯ


 **ЦИАН** ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ


 Поиск[?]
на карте

 Поиск[?]
объявлений

 Добавить[?]
объявление

 Избранное[?]

 Сохранённые
запросы

 id: 828661

Сводка

Убери конкурента

Мои объявления

Архив[?]

Поиск объявлений **NEW**

Пакеты размещения

Кошелёк

Пополнение счёта

Автоплатеж

Операции

Уведомления

Дополнительные опции

Убери конкурента

Сообщения[?] **NEW**

Отчёты

Журнал объявлений

Отчёт о размещении

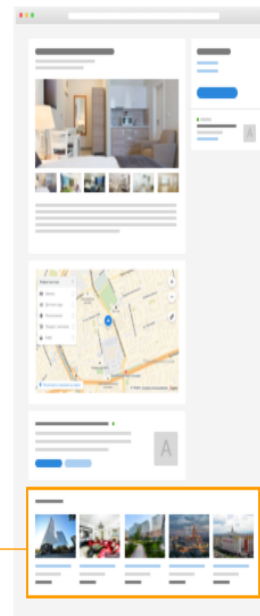
Жалобы

Черный/белый

До 30% потенциальных
клиентов уходят
с ваших объявлений
к конкурентам

В блоке «Похожие предложения»
на страницах ваших объектов
показываются объявления других
агентов. Опция «Убери
конкурента» позволяет убрать их
и показывать в этом блоке только
ваши объекты.

Подключить



Нужна помощь?

Если у вас остались вопросы
по работе опции, или нужна
помощь в её подключении,
[напишите нам](#)

ЦИАН, АВИТО И ПРОЧИЕ БЕЗОБРАЗИЯ



ЦИАН, АВИТО И ПРОЧИЕ БЕЗОБРАЗИЯ ЦИАН

5. Какой тип загородной недвижимости вы рассматриваете для покупки? *

- Таунхаус
- Готовый дом в коттеджном поселке
- Участок без проекта строительства
- Участок с проектом строительства
- Дача
- Дом в деревне
- Еще не определился
- Другое

Back

Next



ЦИАН, АВИТО И ПРОЧИЕ БЕЗОБРАЗИЯ

Какой критерий важен для Вас при выборе объекта? Важно отметить несколько *

выберите два самых важных для вас

	не важно	мало влияет на мое решение	большая важность	это главное
цена	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
удаленность от СПб	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
состояние объекта	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
готовность документов к сделке	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
местоположение	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

В какие сроки Вы планируете реализовать свое планы покупки недвижимости? *

от месяца до трех

до полугода



ЦИАН, АВИТО И ПРОЧИЕ БЕЗОБРАЗИЯ

ПРИОЗЕРСК - ИНФО > Обсуждения > Просмотр темы 2770

🏠 НЕДВИЖИМОСТЬ (частные)

« 137 138 139



Иришка Панфилова вчера в 19:36

Семья снимет 2-х комнатную квартиру в Приозерске, на длительный срок, в нормальном состоянии. Оплата в месяц до 15т рублей за всё. Чистоту и своевременную оплату гарантируем. Пишите в лс.

Ответить



Саша Анташеева вчера в 21:34

Обмен Приозерск на Приозерск. Меняю: 1 комн. квартиру (комн. 18, 1 м, кухня 6 м, балкон), С/У совмещенный, стеклопакеты, сделан ремонт, установлены счётчики на воду и газ, на 2-3 х комн. квартиру. С доплатой по мат.капиталу.

Посмотреть все изображения



СЕРВИС ДЛЯ ПРОДАВЦА

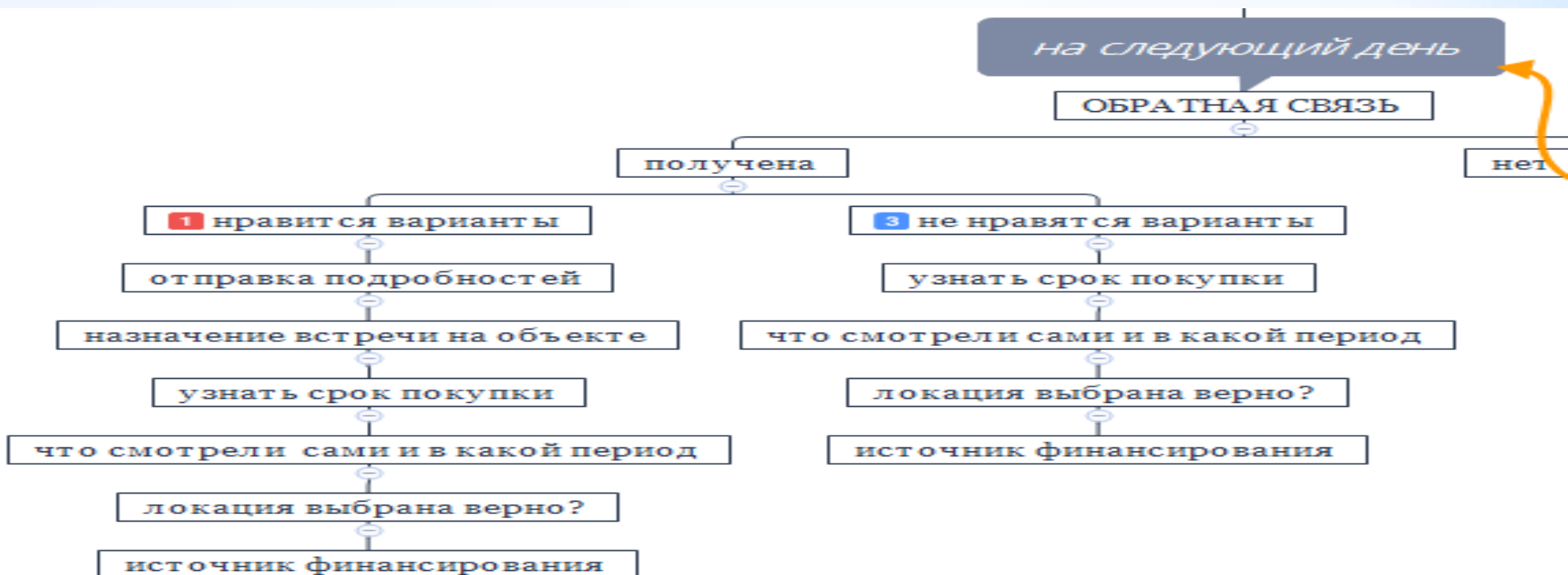
- ПРОДАВЕЦ готов оплатить вознаграждение, если понимает, что он получает
 - маркетинговый план реализации объекта
 - не брать в работу не мотивированного клиента
 - работа с ценой объекта, постоянно!
 - Отчетность перед клиентом, постоянно!
 - Качественная презентация объекта
- Заключение договора - взятие обязательства продать, а не рекламировать!



СЕРВИС ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ

ЧЕК-ЛИСТ ДЕНЬ ВТОРОЙ

- ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ ПОЛУЧЕНА? ДА-НЕТ
- ОТПРАВИТЬ СМС + МЕСЕНДЖЕР ЗАПРОС:
- Вам были направлены материалы по объекту ,
- получилось изучить? Достаточно информации?



КАК ЖЕ ЗАРАБОТАТЬ НА ЗАГОРОДКЕ ?

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ

Управление мнениями потребителей о товаре/услуге

Управление целевой аудиторией

Формирование положительного образа

Повышение знаний потребителей

Создание доверительных отношений с целевой аудиторией

Корректировка нежелательных впечатлений и отзывов целевой аудитории



КАК ЖЕ ЗАРАБОТАТЬ НА ЗАГОРОДКЕ ?

АКТИВНО РАБОТАТЬ С КЛИЕНТАМИ

(отчетность, плотное взаимодействие)

КАЧЕСТВЕННЫЙ КОНТЕНТ

(фото, описание, планировки)

АКТИВНАЯ РАБОТА В ГРУППАХ ВАШЕЙ ЛОКАЦИИ

(агента должны знать в лицо)

МОНЕТИЗИРОВАТЬ СВОИ ЗНАНИЯ И ОПЫТ

ПРОКАЧАЙТЕ СВОЕ УТП !!!



Андрей Александров

+7-921-583-75-12



**Механизмы заработка риэлтора на рынке
загородного жилья эконом-сегмента:**

тренды 2019 года, целевая аудитория, особенности сделок