

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС



КАК ОПРЕДЕЛИТЬ ЦЕНУ
КВАРТИРЫ С ПОМОЩЬЮ
ИСКУССТВЕННОГО ИНТЕЛЛЕКТА
ИСКУССТВО ИЛИ МАТЕМАТИКА?

СЕРГЕЙ ПАЛАМАРЧУК
ДИРЕКТОР НАПРАВЛЕНИЯ
АНАЛИТИКИ И ОЦЕНКИ «ЦИАН»

7-11
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



О ЦИАН

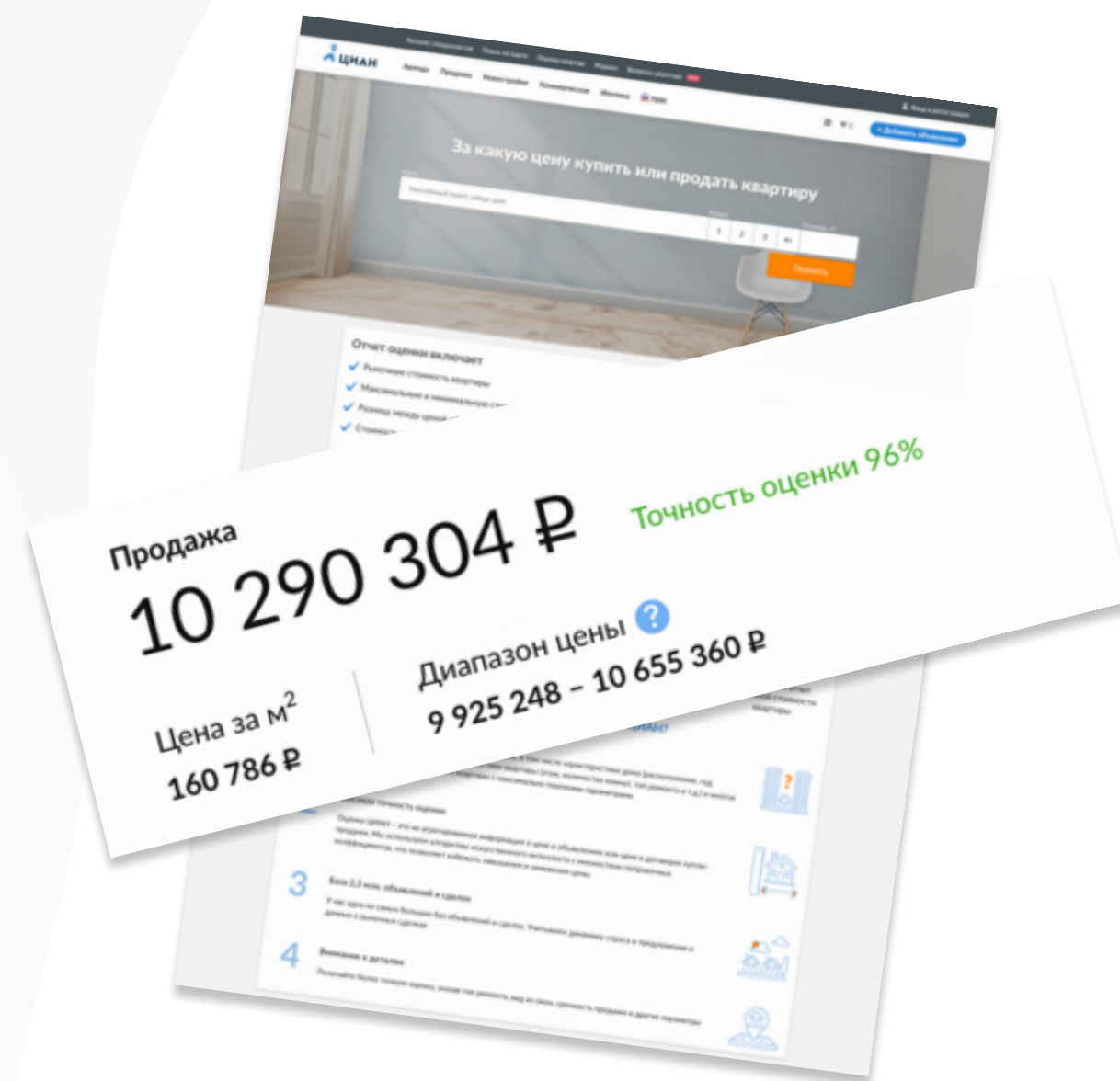
- ЦИАН – ТОП-1 в РФ и ТОП-10 в мире крупнейших сайтов о недвижимости*
- 14 млн. уникальных пользователей в месяц
- 2,5 млн. активных объявлений по всей стране



* Данные "SimilarWeb"

ОНЛАЙН-ОЦЕНКА ЦИАН

- Построена на самой большой базе объявлений в стране, использует современные методы искусственного интеллекта
- Помощник риэлтору в работе с ожиданиями клиента - помогаем экономить время
- Один из точнейших онлайн-калькуляторов стоимости жилой недвижимости
- Бесплатно :)



КАК РАБОТАЕТ ОЦЕНКА

Для пользователя все просто:

Адрес
Комнатность
Площадь

Калькулятор ЦИАН
За какую цену купить или продать квартиру

Адрес:
Населённый пункт, улица, дом

Комнат				Площадь, м ²
1	2	3	4+	

Оценить

2 секунды!

Оценка
Диапазон
Точность

КАК РАБОТАЕТ ОЦЕНКА

Для пользователя все просто:

Адрес
Комнатность
Площадь

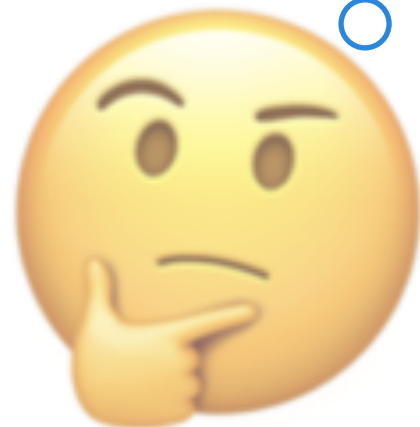
Калькулятор ЦИАН

За какую цену купить или продать квартиру

Адрес:

Комнат				Площадь, м ²
1	2	3	4+	<input type="text"/>

Оценка
Диапазон
Точность



Но если все так просто —
то может ли быть точно?

КАК РАБОТАЕТ ОЦЕНКА

Для пользователя все просто:

Адрес
Комнатность
Площадь

Калькулятор ЦИАН

За какую цену купить или продать квартиру

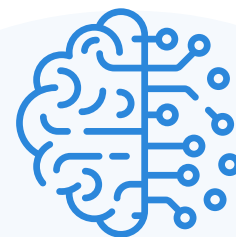
Адрес:

Комнат				Площадь, м ²
<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4+"/>	<input type="text"/>

Оценка
Диапазон
Точность

Данные ЦИАН о доме

(расположение, доступность и удалённость от объектов инфраструктуры, тип стен, этажность и т.д.)



Модель онлайн
оценки ЦИАН

КАК РАБОТАЕТ ОЦЕНКА

Для пользователя все просто:

Адрес
Комнатность
Площадь

Калькулятор ЦИАН

За какую цену купить или продать квартиру

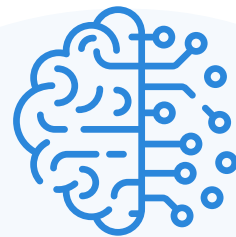
Адрес:

Комнат				Площадь, м ²
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
1	2	3	4+	

Оценка
Диапазон
Точность

Данные ЦИАН о доме

(расположение, доступность и удалённость от объектов инфраструктуры, тип стен, этажность и т.д.)



Модель онлайн
оценки ЦИАН

Объявления в экспозиции
on и off-market

наша самая большая база объявлений в стране + архив

КАК РАБОТАЕТ ОЦЕНКА

Для пользователя все просто:

Адрес
Комнатность
Площадь

Калькулятор ЦИАН

За какую цену купить или продать квартиру

Адрес:

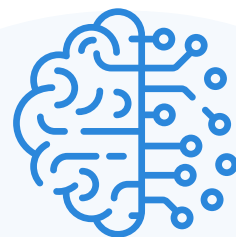
Комнат	Площадь, м ²
1	
2	
3	
4+	

Оценить

Оценка
Диапазон
Точность

Данные ЦИАН о доме

(расположение, доступность и удаленность от объектов инфраструктуры, тип стен, этажность и т.д.)



Модель онлайн
оценки ЦИАН

Объявления в экспозиции
on и off-market

наша самая большая база объявлений в стране + архив

Данные о сделках! :)

у нас есть большой объем данных о фактических ДКП от партнеров

ТОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

- Открытость - мы расскажем о точности нашей оценки в целом
- 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 2,5 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

ПОМОЩНИК РИЕЛТОРА

- То что раньше приходилось делать вручную – теперь мы делаем за риелтора
- Помогаем управлять ожиданиями клиента
- Понимание ликвидности конкретного объекта на данных ЦИАН



КАК С ЭТИМ РАБОТАТЬ?

- Полные данные в кабинете риелтора. На сайте пользователь делает предварительную оценку

ДВА ИНТЕРФЕЙСА!

Пользователь сайта

- Первоначальная оценка
- Диапазон примерной цены

Цель: прицениться и передать лид риелтору

Кабинет риелтора

- Точная оценка
- Объекты-конкуренты
- Отчет от имени риелтора
- Анализ срока экспозиции

Цель: инструмент - помощник риелтора

Уже скоро! :)

ЛИДОГЕНЕРАЦИЯ

- Уже сейчас основное действие пользователя “приценился” - отправь заявку риэлтору

**Хотите продать выгодно?
Обратитесь к профессионалу**

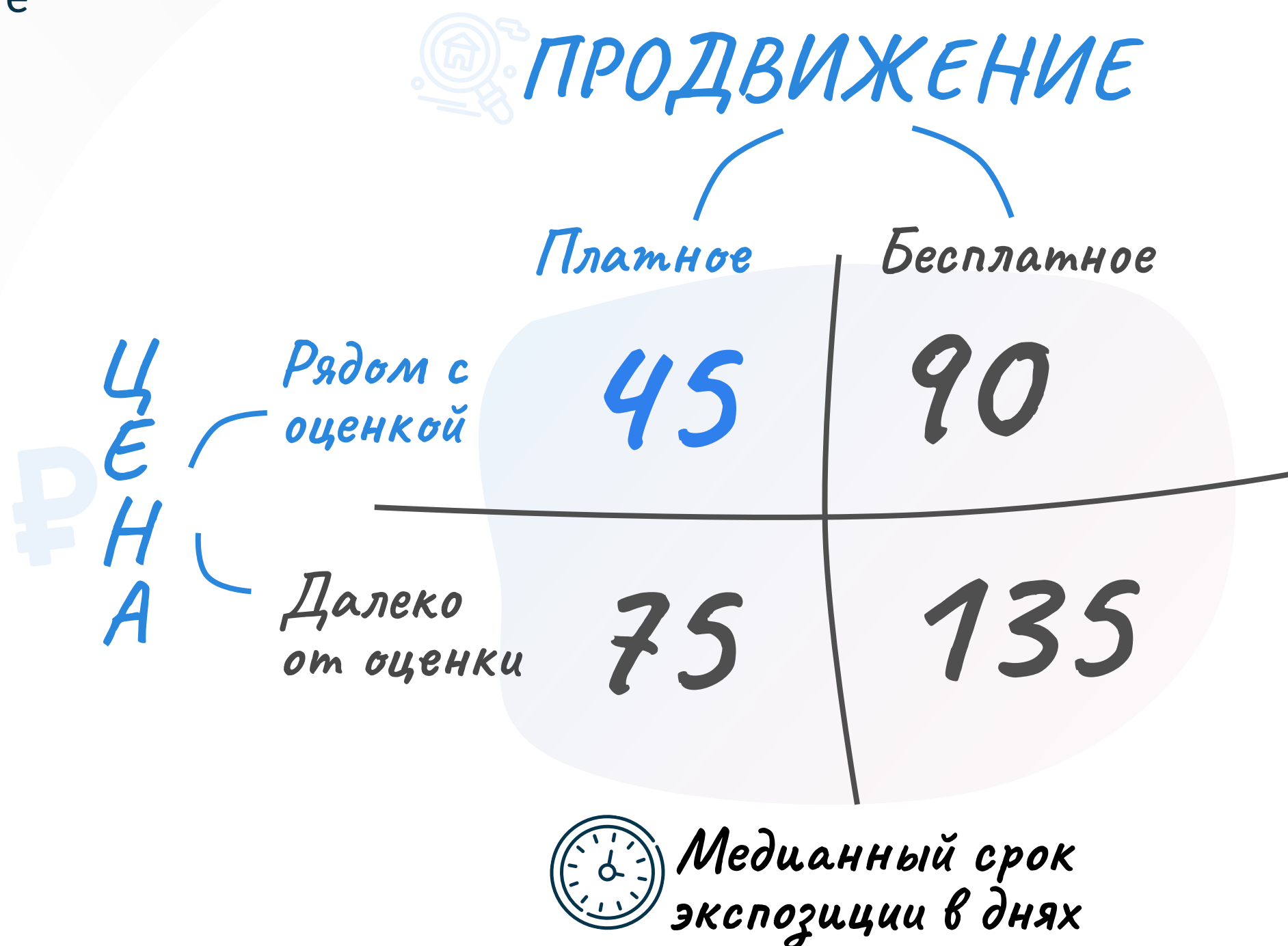
- ✓ Риэлтор составит описание и сделает качественные фото
- ✓ Примет звонки и организует показы
- ✓ Проверит документы и проведёт сделку

Отправить заявку



ЗАЧЕМ ЭТО РИЭЛТОРУ?

- По нашим данным платное объявление соответствующее оценке ЦИАН значительно ликвиднее



ОЖИДАНИЯ КЛИЕНТОВ

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



ОЦЕНКА ПО ДКП

- Завышают при ипотечных сделках
- Занижают при инвестиционных сделках



*до 30% ипотечных
ДКП идут
с завышением?*

ЧТО ЕЩЕ НУЖНО УЧЕСТЬ?

■ Является ли рыночная стоимость единственным драйвером, на который стоит ориентироваться?

Еще важно учесть:



Ликвидность



Правильно работать с ожиданиями



Движение рынка

И мы все это учили :)

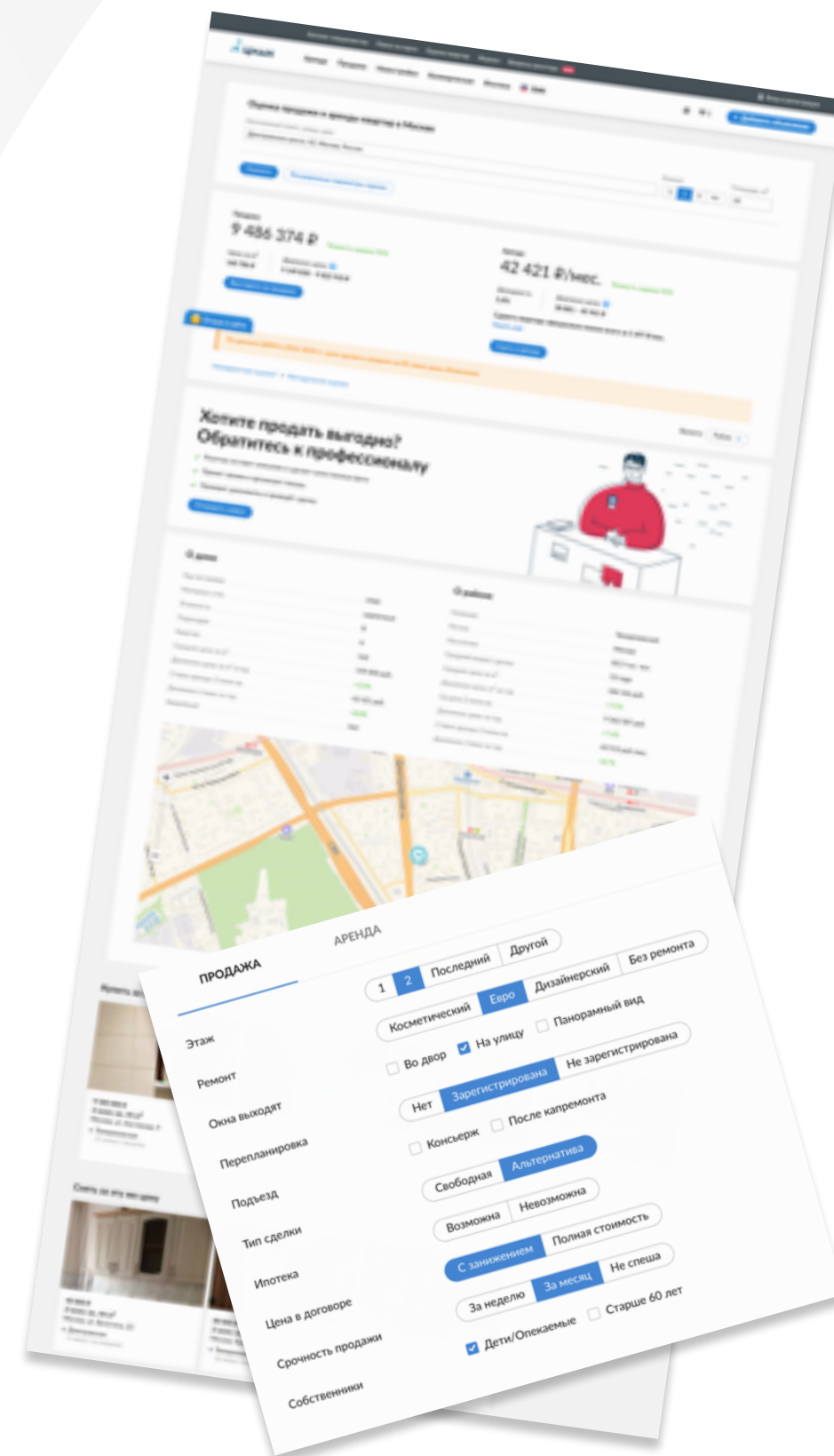
НЕМНОГО О ПЛАНАХ

ОЦЕНКА

- Предсказание срока экспозиции
- Еще более точная оценка :)
- Учет доп. факторов в оценке

УДОБСТВО

- Анализ конкурентного окружения объекта
- Обновленный интерфейс
- Отчет в личном кабинете риелтора!

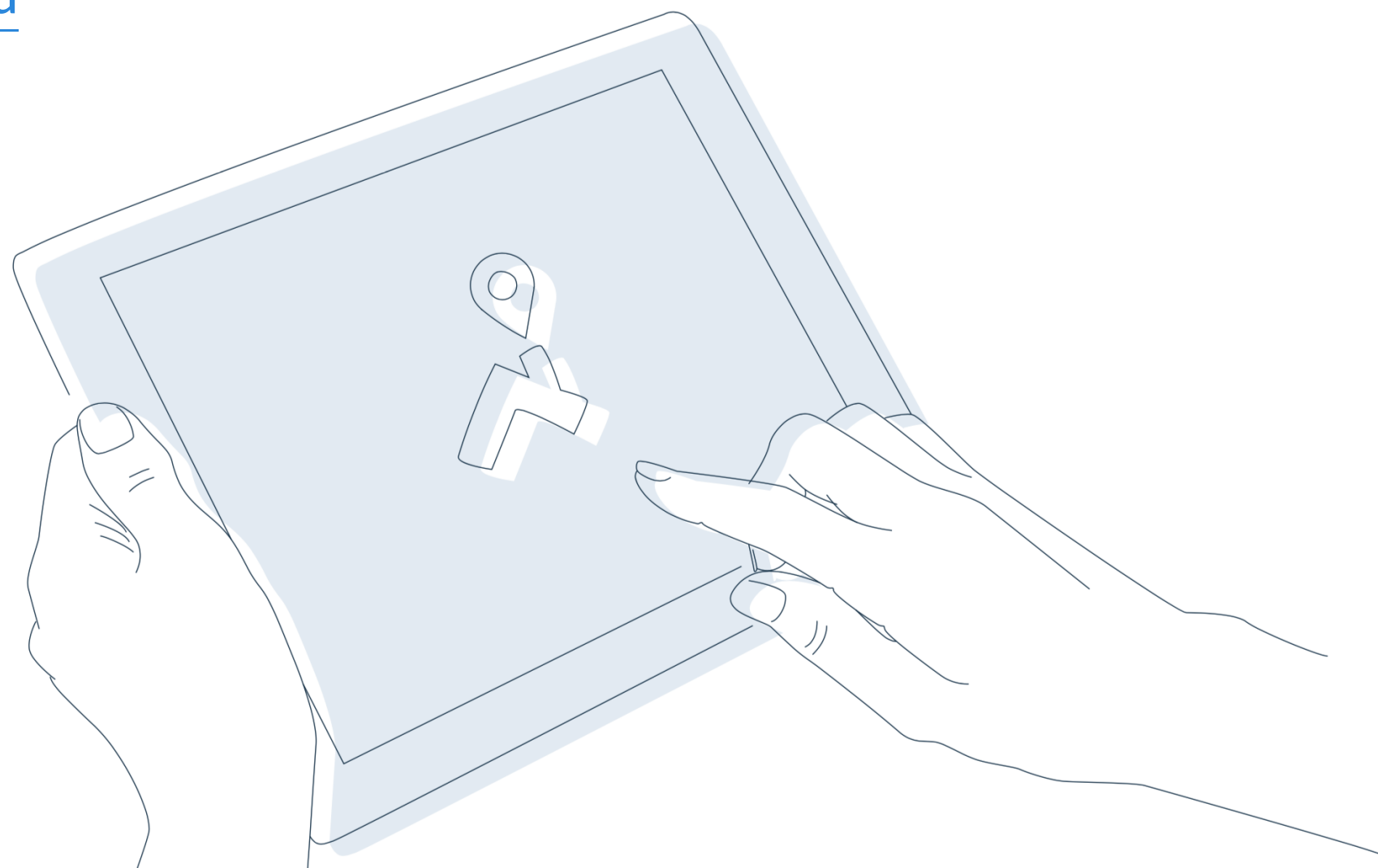


НАМ ВАЖНА ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

Сервис онлайн оценки ЦИАН сделан профессионалами рынка для профессионалов рынка.

Расскажите-как еще мы можем помочь?

feedback_valuation@cian.ru



ВАШИ ВОПРОСЫ

Сергей Паламарчук

директор по
аналитике ЦИАН

s.palamarchuk@cian.ru

