

**Программный продукт или
система взаимоотношений –
с чего начинать,
или как НЕ создать МЛС**

Полина Абдулова

директор Группы компаний «Визит» г. Самара

Немного о нас в цифрах:

16 лет
на рынке
5 филиалов

более **150**
сделок в месяц

более **140**
сотрудников

1380
ЭКСКЛЮЗИВНЫХ
объектов
жилой недвижимости

35% сделок
в месяц по
внутренней МЛС

14% Сделок в
месяц по системе
партнерских продаж со
сторонними агентами



Определимся с понятиями

Что есть МЛС?

- ◆ Программный продукт
- ◆ База объектов
- ◆ Система взаимоотношений



Определимся с целями

Для чего нам нужна МЛС?

- ◆ Не зависеть от порталов,
- ◆ Упорядочить отношения участников рынка,
- ◆ Увеличить долю рынка

Слайд 4

ПА4

Должны быть заложены при построении системы мотивации

Полина Абдулова; 30.07.2017

Опыт существующих систем. Самара

The screenshot shows the Avito website search interface. The search bar is set to "Квартиры" (Apartments) in Samara, with filters for "Станция метро" (Metro station) and "Продам" (For sale). The search results show 17,606 listings. A table below the search bar lists various apartment types and their counts:

Тип объекта	Количество
Студии	284
1-комнатные	7 254
2-комнатные	5 616
3-комнатные	3 863
4-комнатные	506
5-комнатные	61
6-комнатные	49
7-комнатные	3
8-комнатные	2
Многокомнатные	2

Живые книги ИКЕА

Вдохновитесь интерьерами, созданными по известным произведениям! ikea.com



Опыт существующих систем. Тольятти

Программа конгресса - ... Трубка мира гарри беквит фото — Ян... Волга-Инфо недвижимо... гарри беквит фото: 13 ты...

www.volga-info.ru

Волга Инфо

Выбрать город

Новостройки Публикации
 Квартиры в Москве Форум

Реклама на сайте Компания

*Застройщик: ООО «УНИСТРОЙРЕГИОН». Проектные декларации размещены на сайтах http://lit-dom.com/, http://unistroyregion.ru/, копии проектных деклараций вы можете получить в офисе продаж по адресу: г. Тольятти, ул. Дзержинского, 52 и по тел. (8482) 700 272.
 ** Процентная ставка в рублях РФ в размере 6,6% устанавливается на весь срок кредитования, предусмотренный кредитным договором, при обязательном условии оформления комплексного страхования. Указанная ставка действует при покупке квартиры в домах 8, 9, 10, 12: «Южный Бульвар» и применяется в рамках специальной программы кредитования ВТБ 24 (ПАО) с учетом дисконта 3,4% к базовой ставке в размере 10% по программам «Ипотека. Строящееся жилье» и «Ипотека. Готовое жилье». Досрочное погашение возможно без ограничения кредита – до 30 лет. Сумма кредита – от 700 тыс. до 60,0 млн. руб. Размер первоначального взноса – от 10%. Указанный первоначальный взнос распространяется на приобретение квартиры в жилом доме №10 и на клиентов-участников зарплатного проекта банка ВТБ 24 (ПАО), за просрочку уплаты основного долга и процентов – 0,1% от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. ВТБ 24 (ПАО) оказывает исключительно банковские услуги и не участвует в строительстве объектов или продаже недвижимости. Условия действительны. Подробные условия уточняйте у сотрудников банка ВТБ 24 (ПАО). Генеральная лицензия Банка России №1623. Срок действия акции с 17.08.2017 г. до 31.08.2017 г. Настоящее предложение не является публичной офертой.

КЛАМА

ПОИСК НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость Волгоград	7000
Недвижимость Воронеж	734
Недвижимость Крым	664
Недвижимость Нижний Новгород	4032
Недвижимость Орел	993
Недвижимость Самара	8722
Недвижимость Тольятти	31825
Недвижимость Тюмень	38
Недвижимость Уфа	274
Недвижимость в Самаре	

→ Хочь добавить объект, но нет моего города!

КРОТКО О САЙТЕ

К вашим услугам максимально полная база данных, в которой вы без труда найдете любую недвижимость Уфы, Самары, Тольятти, Волгограда, Омска и Орла. Продажа и аренда недвижимости — квартир, офисов, магазинов. Ипотека в Уфе, Самаре, Тольятти, Волгограде, Новосибирске, Чебоксарах и Омске. Также на нашем сайте вы сможете найти практически все риэлторские компании и агентства недвижимости, а также информацию об ипотечных брокерах. Любая недвижимость в кредит.

НОВОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

По «дорожной карте» к новым домам

Регионы составили «дорожные карты» решения проблем с дольщиками Семьдесят два региона сообщили о своих планах решения проблем обманутых дольщиков. Как сообщает Минстрой, в стране насчитывается 38,154 тысячи пострадавших от действий недобросовестных застройщиков и 830 проблемных объектов. Пересматривать список недостроев регионы будут раз в ...

РЕКЛАМА

СВОИ
 ЗА
 (8482)

СОЗДАТЬ

volga-info.ru/nn/ ADVER.RU

Опыт существующих систем. Тольятти

ма конгресса... x Трубка мира x гарри беквит фото — ... x Купить квартиру без п... x Волга-Инфо недвижи... x гарри беквит фото: 13 ... x +

https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/prodam?s=101

аемые Я Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Из Internet Explorer Ставропольская Ст.Загора Победа Мичурина

Отпразднуем юбилей вместе! Присоединиться *Люди-люди*

Объявления Магазины Помощь Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... **Подать объявление**

Квартиры Поиск по объявлениям **Тольятти** Район Найти

только в названиях только с фото Сохранить поиск

Продам Количество комнат Вид объекта Общая площадь, м² Этаж

Этажей в доме Тип дома Цена от до, руб.

Все объявления в Тольятти / Недвижимость / Квартиры **Продам 3 753**

Студии 106	2-комнатные 1 072	4-комнатные 197	6-комнатные 3	Многокомнатные 2
1-комнатные 1 389	3-комнатные 953	5-комнатные 28	7-комнатные 3	

А Альфа-Банк **Кредитная карта 100 дней** Снятие наличных за 0 р. 100 дней без % на все покупки. Узнай на сайте. >

С кем мы на самом деле конкурируем?

Гарри Беквит
КНИГА №1
ПО МАРКЕТИНГУ УСЛУГ

ПРОДАВАЯ НЕЗРИМОЕ

Руководство
по современному
маркетингу
услуг



“ Эту книгу необходимо прочитать всем, кто занят в сфере услуг, — а значит, каждому, кто занимается бизнесом. ”

Роджер Доу,
вице-президент Marriott International



Гарри Беквит:

Во многих случаях и на многих рынках (идет ли речь о консультантах по вопросам недвижимостии еще миллионах других) у вашего потенциального потребителя есть три возможности для выбора: воспользоваться вашими услугами, сделать это самому или вообще ничего не делать.

*Таким образом, во многих случаях **вашими главными конкурентами оказываются отнюдь не конкурирующие фирмы, а потенциальные потребители.***

Чего не хватает?

Общее количество объектов в базе 13 740
(квартир/комнат)*

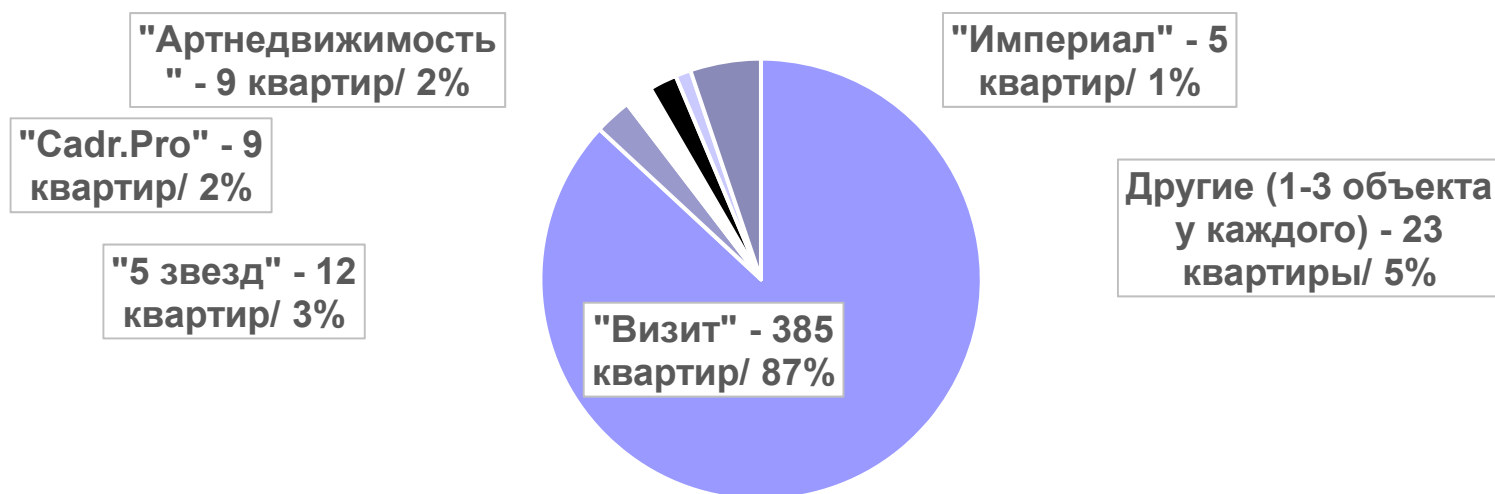


■ Без комиссии партнеру ■ С партнерской комиссией

*По данным системы МЛС-Сити на 16:15 03.10.2017

Чего не хватает?

Объекты с партнерской комиссией*

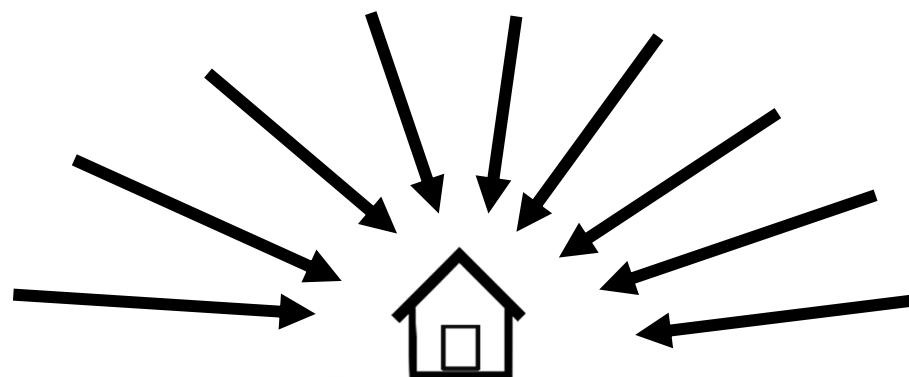


- "Визит" - 385 квартир/ 87%
- "5 звезд" - 12 квартир/ 3%
- "Артнедвижимость" - 9 квартир/ 2%
- "Империял" - 5 квартир/ 1%
- Другие (1-3 объекта у каждого) - 23 квартиры/ 5%
- "Cadr.Pro" - 9 квартир/ 2%

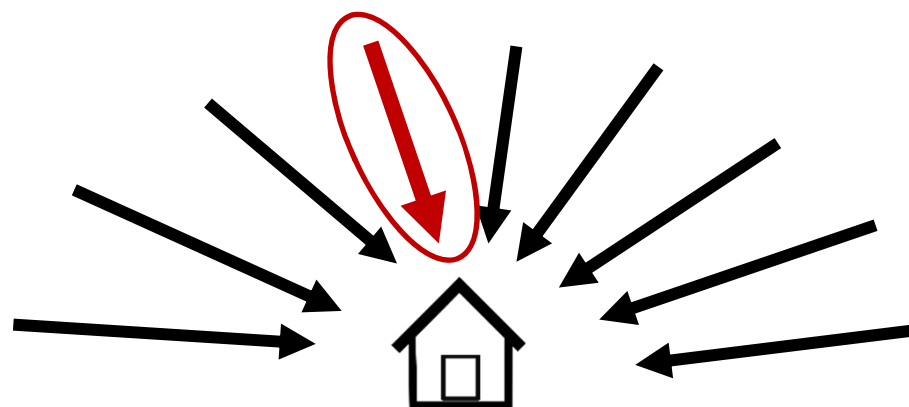
*По данным системы МЛС-Сити на 16:15 03.10.2017

Вопрос №1:

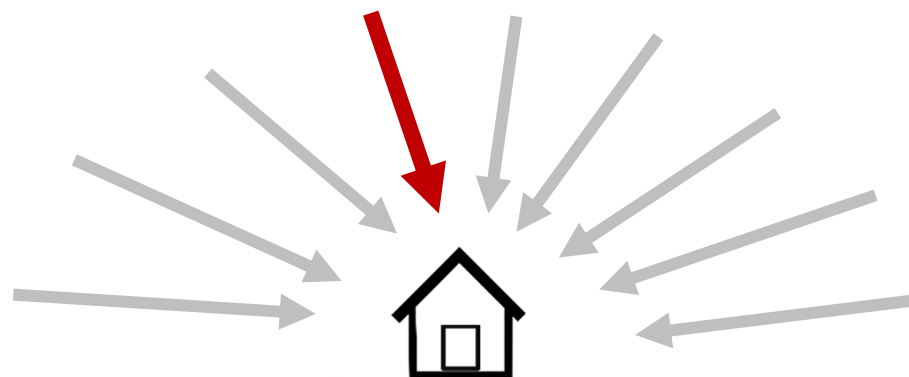
Сколько лидов покупателей мы собираем в течение срока экспозиции 1 объекта?



Вопрос № 2:
Сколько лидов мы используем для совершения сделки?



Вопрос № 3: Что мы делаем с остальными лидами?



Отходы производства

У российского риэлторского сообщества
составляют до 90-95%



Как мы работаем со спросом?

СИТИ - Продажа/обмен, КВАРТИРЫ / КОМНАТЫ, Общий прайс. Вход под АН Визит, 8(846)990-07-17, riel@vzt.ru

Карточка Вид Прайс-лист Сервис Помощь

Продажа
 Аренда

КВАРТИРЫ / КОМНАТЫ ДОМА / ЗЕМЛЯ ГАРАЖИ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ СПРОС

ОБНОВЛЕНИЕ
 2017-10-03 16:41:50

Дата	Раздел	Вариант	Агент	Текст
11.09.2017	Ком.нед	Куплю	Аракелян Виталий, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение с арендаторами площадью 50-70 кв.м. Этаж 1.
22.09.2017	Ком.нед	Куплю	Ли Иван, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение в Ленинском, Октябрьском районе до 50 кв.м. Этаж 1.
19.09.2017	Ком.нед	Куплю	Кочетов Станислав Викторович, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение для сдачи в аренду. 1 линия. Площадь любая, желательно большая.
21.09.2017	Ком.нед	Куплю	Ли Иван, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение в любом районе Самары площадью 40-100 кв.м. Под арендный бизнес. Этаж 1.
11.09.2017	Ком.нед	Куплю	Демьяненко Валерий, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение в любом районе города Самары под магазин цветов. Площадь 40 кв.м. Этаж 1.
11.09.2017	Ком.нед	Куплю	Аракелян Виталий, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение площадь 70-100 кв.м. Этаж 1. Мощности электроэнергии 5 кВт. Под свой бизнес.
11.09.2017	Ком.нед	Куплю	Аракелян Виталий, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение в любом районе города Самары. Площадь 40-65 кв.м. Этаж 1. Эл. мощности 5 кВт.
11.09.2017	Ком.нед	Куплю	Ли Артур, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение в Ленинском районе площадью 120-170 кв.м. Этаж 1. Электрические мощности 15 кВт.
21.09.2017	Ком.нед	Куплю	Аракелян Виталий, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение в проходных местах города площадью от 100-300 кв.м. Этаж 1. Под арендный бизнес.
11.09.2017	Ком.нед	Куплю	Демьяненко Валерий, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение под продуктовый магазин. Площадь 50-150 кв.м. В любом районе города Самара. Этаж 1.
11.09.2017	Кв/комн	Куплю	ЗАО Вега, 89171036530, zaovega@inbox.ru	Куплю 1,2-х к кв. В границах:Масленникова, Мичурина, Больничная, Владимирская, Челюскинцев, Осипенко89171036530
22.09.2017	Кв/комн	Куплю	Хамченко Наталья Владимировна, 8(846)262-30-60, (846) 262-53-35, 8(846)262-30-60	Куплю квартиру от 70 м2. Железнодорожный район, этаж 2-5, новостройка за 4200000. Сремонтон 4 500 000. Срочно
11.09.2017	Ком.нед	Куплю	Аракелян Виталий, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение с арендаторами в проходных местах Самары. Площадь 30-40 кв.м. Этаж 1. Мощности электроэнергии 5 кВт.
19.09.2017	Ком.нед	Куплю	Кочетов Станислав Викторович, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение в любом районе города на 1этаже. Стоимость до 25 000 000 рублей. Первая линия домов. Для сдачи в аренду.
22.09.2017	Ком.нед	Куплю	Ли Иван, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение в Железнодорожном районе площадью 150-200 кв.м. Этаж 1. Мощности электроэнергии 15 кВт. Под кафе, ресторан.
18.09.2017	Кв/комн	Куплю	Диалог, 8(846)262-30-60, (846) 262-53-35, 8(846)262-30-60	4-х или 5-ти комнатную кв-ру от 120-200 м.кв. с Евроремонтон в Промышлен., Октябрьском, Советском, Кировском районах. Сот.г.89272077848
22.09.2017	Кв/комн	Куплю	Хамченко Наталья Владимировна, 8(846)262-30-60, (846) 262-53-35, 8(846)262-30-60	куплю квартиру 2-комнатную , комнаты должны быть не смежные в районе аврора/гагарина, революционная/аврора, дыбенко/авроры -возможно хрущевка
11.09.2017	Ком.нед	Куплю	Аракелян Виталий, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение в проходных местах Самары под парикмахерскую. Площадь 100-200 кв.м. Мощности электроэнергии 15 кВт. 1 этаж или цоколь.
19.09.2017	Кв/комн	Куплю	Кочетов Станислав Викторович, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю квартиру, желательно пятикомнатную. В Ленинском или Самарском районах, около площади Куйбышева. Площадь квартиры 200-400 кв.м. Этаж любой
11.09.2017	Кв/комн	Куплю	ЗАО Вега, 89171036530, zaovega@inbox.ru	Срочно куплю за наличный расчет 3-х комн. квартиру с черновой отделкой ВыШЕ 3 этажа в Трансгрузе в Овраге Подпольщиков (Врубеля,Мичурина,Лукачева)
19.09.2017	Ком.нед	Куплю	Кочетов Станислав Викторович, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение под медицинскую клинику. Площадь 300-500 кв.м., на первой линии домов. Район Оврага подпольщиков, ул. Ново-Садовая, 140. С
19.09.2017	Ком.нед	Куплю	Кочетов Станислав Викторович, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение с действующим арендным бизнесом в любом районе города Самара. Этаж 1. Стоимость до 100 000 000 рублей. Первая линия, жела
21.09.2017	Ком.нед	Куплю	Ли Артур, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение в Железнодорожном, Октябрьском, Ленинском районах. Площадь 200-300 кв.м. Этаж 1. Мощности электроэнергии 15 кВт. Стоимос
11.09.2017	Кв/комн	Куплю	ЗАО Вега, 89171036530, zaovega@inbox.ru	КУПЛЮКВАРТИРУ В ОБМЕН НА СВОЙ ДОМ...СРОЧНО!! от СОБСТВЕННИКАПродается дом в массиве Гранный из керамзитобетонных блоков. Прочный, , теплый
11.09.2017	Ком.нед	Куплю	Демьяненко Валерий, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Куплю нежилое помещение с арендаторами в любом районе Самары. Площадь 100-600 кв.м. Этаж 1.
11.09.2017	Кв/комн	Обмен.	ЗАО Вега, 89171036530, zaovega@inbox.ru	ОБМЕНЯЮ ДОМ НА КВАРТИРУ..СРОЧНО!! от СОБСТВЕННИКА. ЦЕНА 2 400 т рПродается дом в массиве Гранный из керамзитобетонных блоков. Прочный, , теп
29.09.2017	Ком.нед	Сниму	Ли Иван, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Сниму нежилое помещение в Октябрьском районе 30-40 кв.м. Этаж 1. Под цветочный магазин.
29.09.2017	Ком.нед	Сниму	Демьяненко Валерий, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Сниму нежилое помещение под кафе с очень высоким трафиком на 1 этаже. Площадь 20-50 кв.м.
29.09.2017	Ком.нед	Сниму	Демьяненко Валерий, 8(846)373-95-55, 8(846)245-75-55	Сниму нежилое помещение под общепит. В центре города Самары. Общая площадь 60 кв.м. Этаж 1.

Фильтр

Обл. Самарская обл. Раздел Любой Поиск по тексту ОК

Город Любой Вариант Любой Только свои Сброс

Средняя цена: 3 573 260,53 / за кв.м: 51 637,57 Количество объектов: 14755 Только филиалы

Нужна ли нам МЛС

- без партнерских продаж?
- без эксклюзивных объектов?
- без партнерской комиссии?

На какие вопросы нам предстоит ответить:

1. Будут ли в ФБН допускаться неэксклюзивные объекты?
2. Будет ли обязательной партнерская комиссия или нет?
3. Если в ФБН будут допускаться неЭксы, то: какие требования будут предъявляться к таким объектам и договорам с собственником? Как избежать замусоривания базы? Чем такая неэксклюзивная база будет привлекательна для потребителя по сравнению с уже имеющимися?
4. Какие именно при этом будут преимущества у Эксов? Как стимулировать участников рынка к эксклюзивной работе?



Варианты ответов:

1. Еще одна база неэксклюзивных объектов станет жалким подобием порталов и не позволит кардинально изменить соотношение сил на рынке;
2. Без партнерской комиссии мы не сможем сконцентрировать 95% спроса у профессионального сообщества, будем продолжать конкурировать с нашими клиентами и спонсировать порталы;
3. Построение МЛС необходимо начинать с построения правил взаимодействия по партнерским сделкам на локальном рынке и обучения партнерской работе на основании эксклюзивного договора
4. Выбор программного продукта не является определяющим. Программный продукт можно менять при наличии стабильной системы взаимоотношений и базы эксклюзивных объектов.



Спасибо за внимание!



*Полина Геннадьевна
Абдулова*

тел: 989-32-32 (доб. 119)

сот: +7-927-712-16-27

polina_vzt@mail.ru

www.vzt.ru

skype: polina_vzt

