

# ЦИФРОВИЗАЦИЯ АНАЛИТИЧЕСКИХ ЗАДАЧ МАРКЕТИНГА

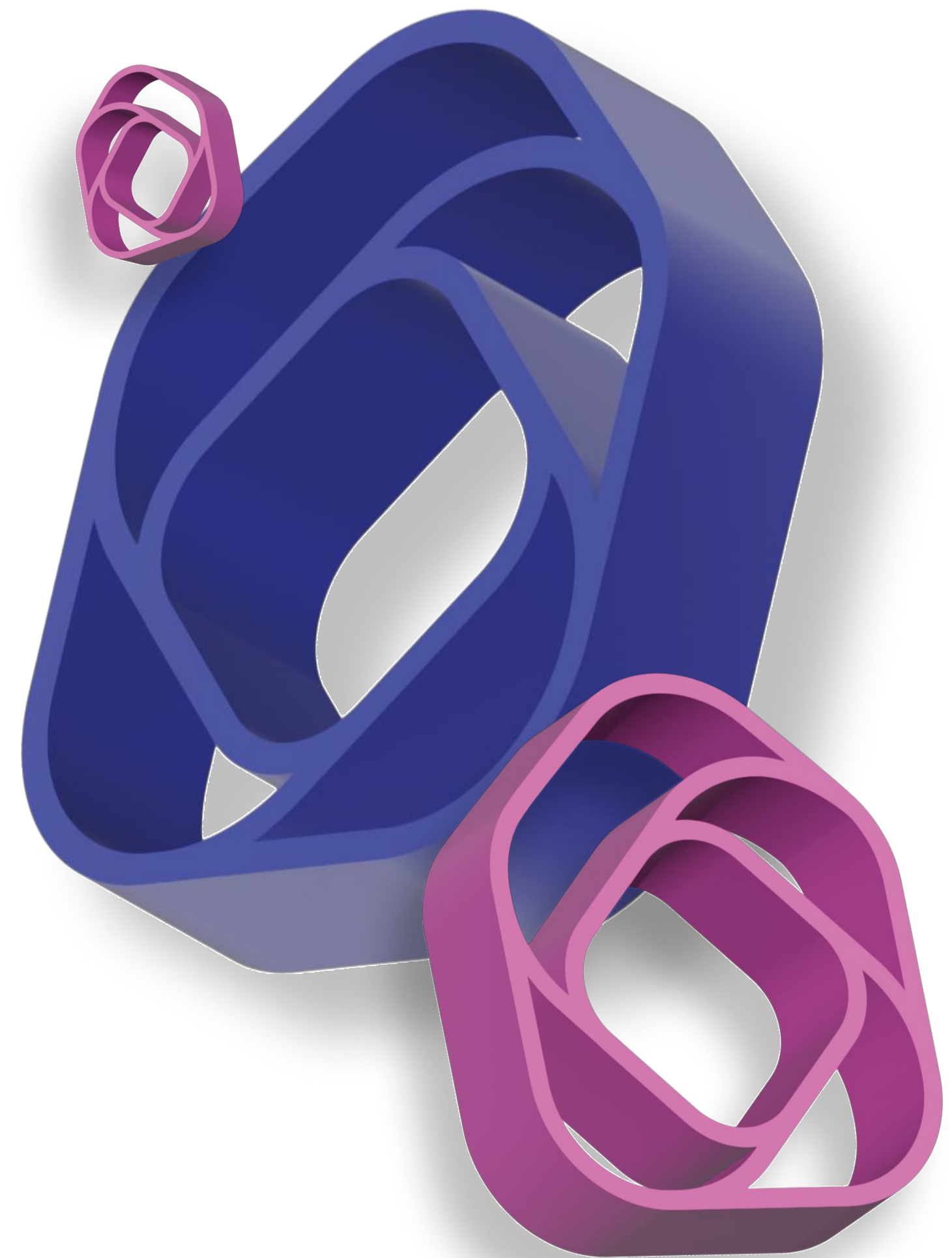


объектив

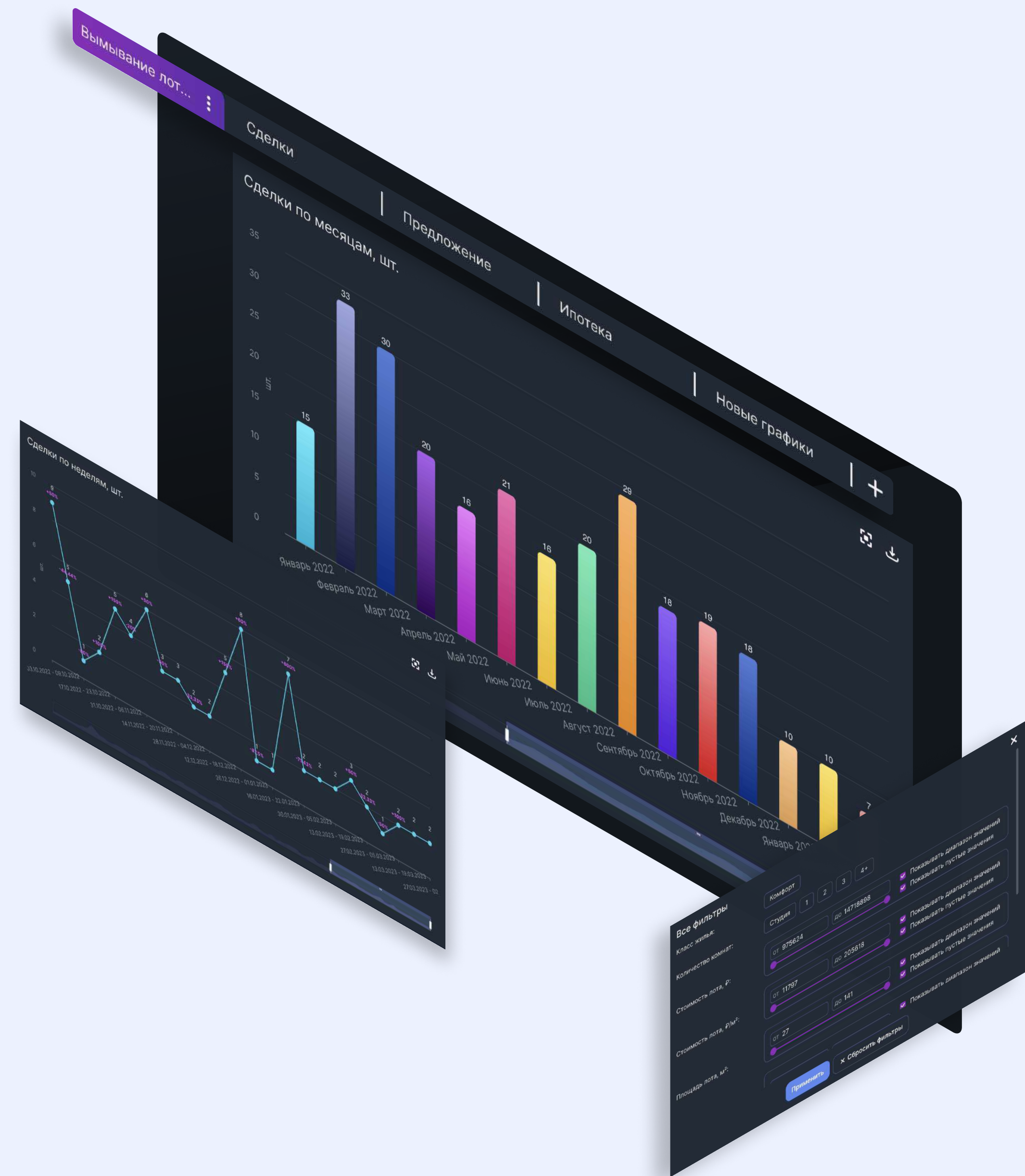
Сервис цифровой  
аналитики "ОБЪЕКТИВ.РФ"

## Центр маркетинговых исследований

- Собственная экспертная команда
- Широкий спектр решаемых задач
- Функции аутсорс-отдела аналитики
- Исследования для любой стадии жизненного цикла проекта
- Каждое исследование может быть кастомизировано



Какие базовые  
аналитические  
задачи решает  
каждый  
застройщик?



Какие базовые аналитические задачи решает каждый застройщик?

Ежемесячные ключевые  
показатели

Ценообразование

Бюджетирование

Квартирография

Стартовый прайс-лист

Разработка стратегии  
продаж

Любые другие задачи,  
требующие

**визуализации данных**

# С какими проблемами сталкивается каждый застройщик?

- Низкая квалификация специалистов
- Дефицит времени для стратегических задач
- Отсутствие ставки для аналитика
- Человеческий фактор
- Сложность интерпретации результатов без визуализации
- Необходимость сбора данных из разных источников
- Работа системы ДЦО основанная на внутренних данных



С какой **проблемой**  
столкнулись **мы**, когда  
стали строить систему  
аналитики для  
девелоперов?



### Застройщик №1

Можем вместо линейной диаграммы сделать столбчатую?

### Застройщик №2

В нашей методологии мы перевзвешиваем цены, можем ли реализовать такой механизм?

### Застройщик №3

А можно сделать отчёт, в котором будет информация сначала о сделках до ввода, а потом о вымываниях?

### Застройщик №4

Коллеги, неудобно считывать информацию, когда месяцы расположены по горизонтали, можем транспонировать все отчёты?

### Застройщик №5

Можем сделать диаграмму, на которой будут сделки и цена по проектам в динамике?

### Застройщик №6

А могу я выгрузить отчёт по предложению за период, а не на конкретную дату?

# К каким выводам мы пришли?

- Полное шаблонирование даже базовых задач **невозможно**
- Будущее за простой и понятной цифровизацией, не потому что модно, а потому что **быстро**
- Решение 90% базовых задач девелопера должно быть универсальным, но **персонализированным**

**ВЫХОД:** построить индивидуальный дашборд – систему метрик и показателей, максимально удобную для оперативной интерпретации



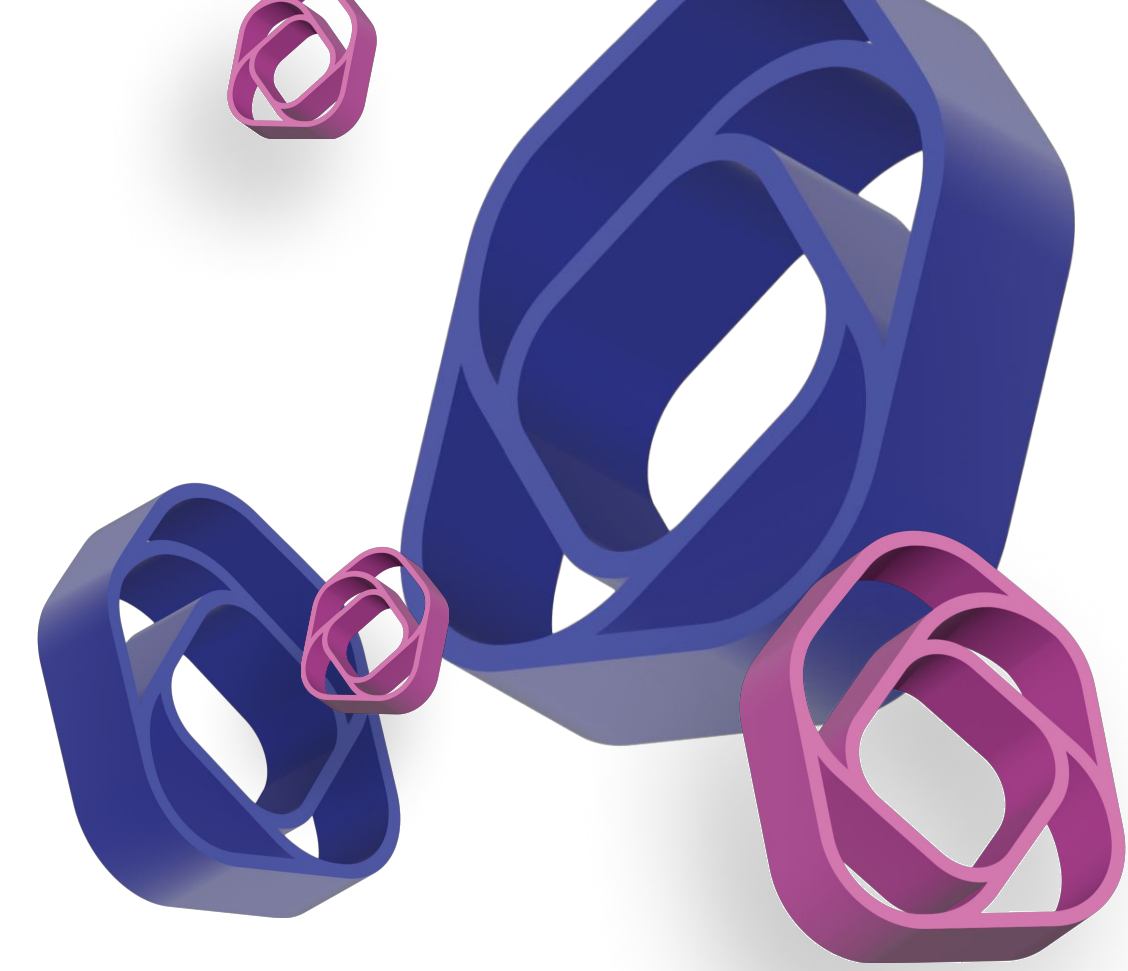


объектив

# Преимущества ВІ Дашборда



# Преимущества ВІ Дашборда

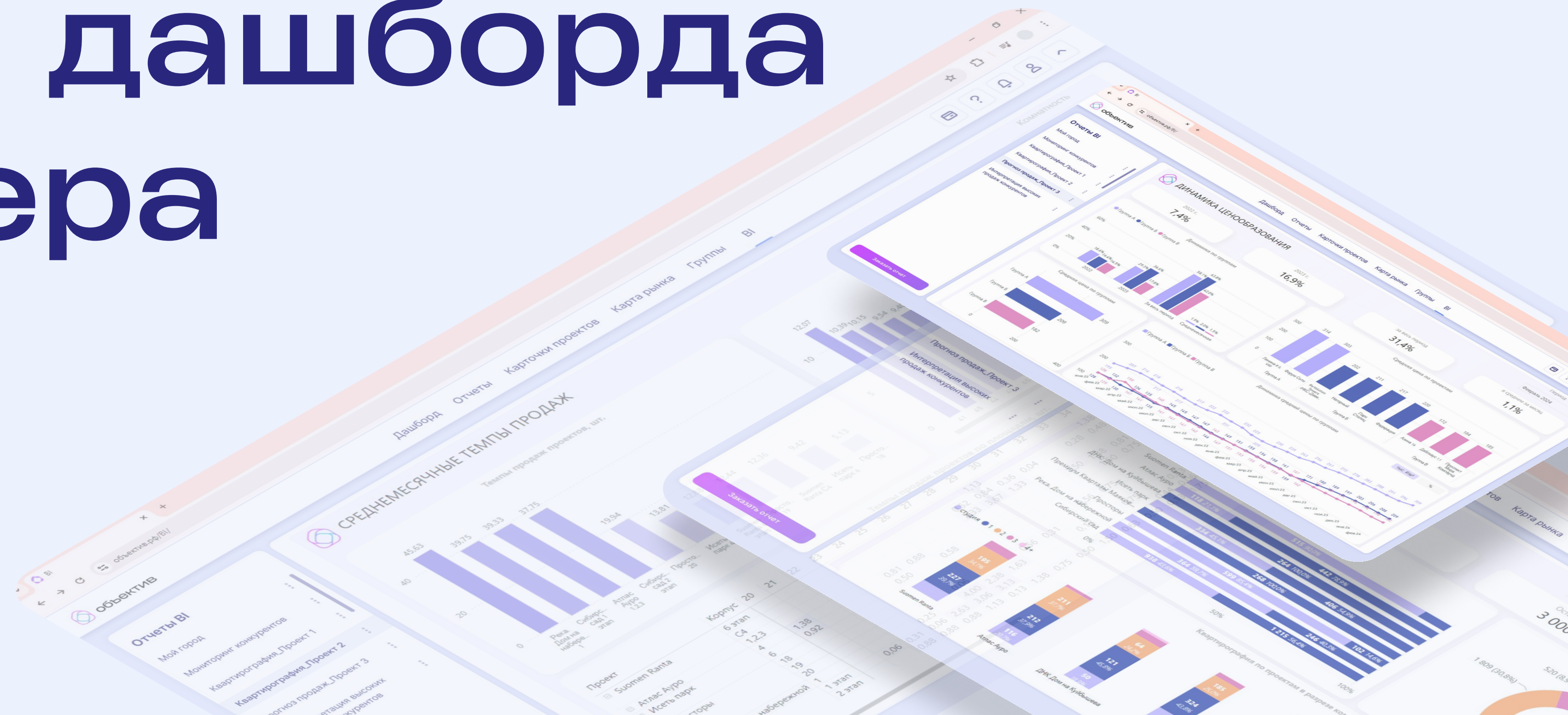


- ☑ Интеграция информации из любых источников без дополнительной обработки
- ☑ Обновление не более одного рабочего дня
- ☑ Только релевантные метрики
- ☑ Понятная визуализация
- ☑ Исключение человеческого фактора
- ☑ Экономия времени для решения стратегических задач
- ☑ Стоимость – от 40 000 руб./ежемесячно



# Наши кейсы.

# Как выглядит структура базового дашборда девелопера

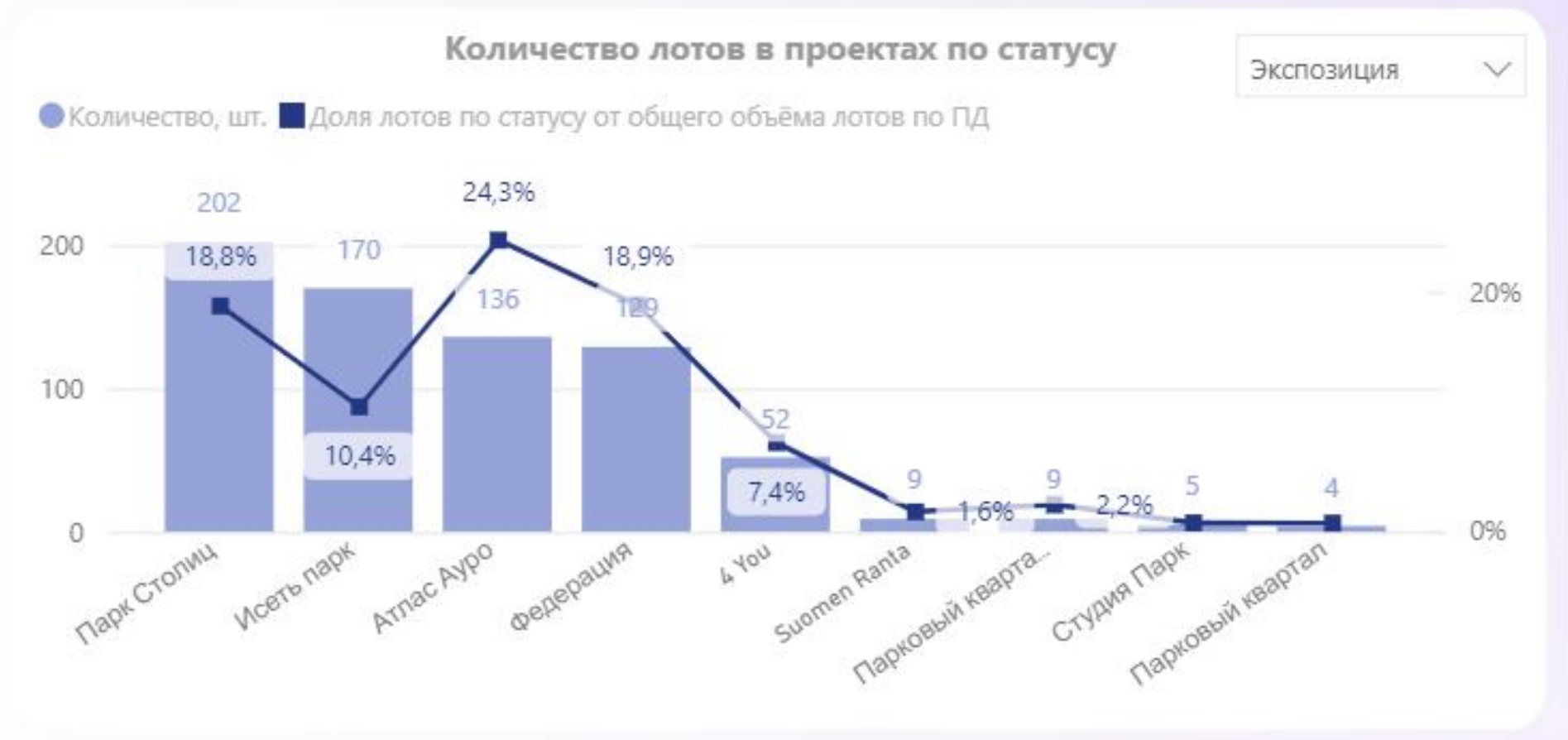


- Отчеты BI**
- Мой город
  - Мониторинг конкурентов
  - Квартирография\_Проект 1
  - Квартирография\_Проект 2
  - Прогноз продаж\_Проект 3
  - Интерпретация высоких продаж конкурентов

## КВАРТИРОГРАФИЯ В СООТНОШЕНИИ ЭКСПОЗИЦИИ И ДАННЫХ ПРОЕКТНЫХ ДЕКЛАРАЦИЙ

Проект:  Комнатность: 
 Период: 
 Единицы измерения:

Лоты по ПД, шт.	Лоты по ПД, %	Экспозиция, шт.	Экспозиция, %	Вымывания, шт.	Вымывания, %	Остатки/продано, шт.	Остатки/продано, %
7 738	100,0%	716	9,3%	69	0,9%	6 953	89,9%



Заказать отчет

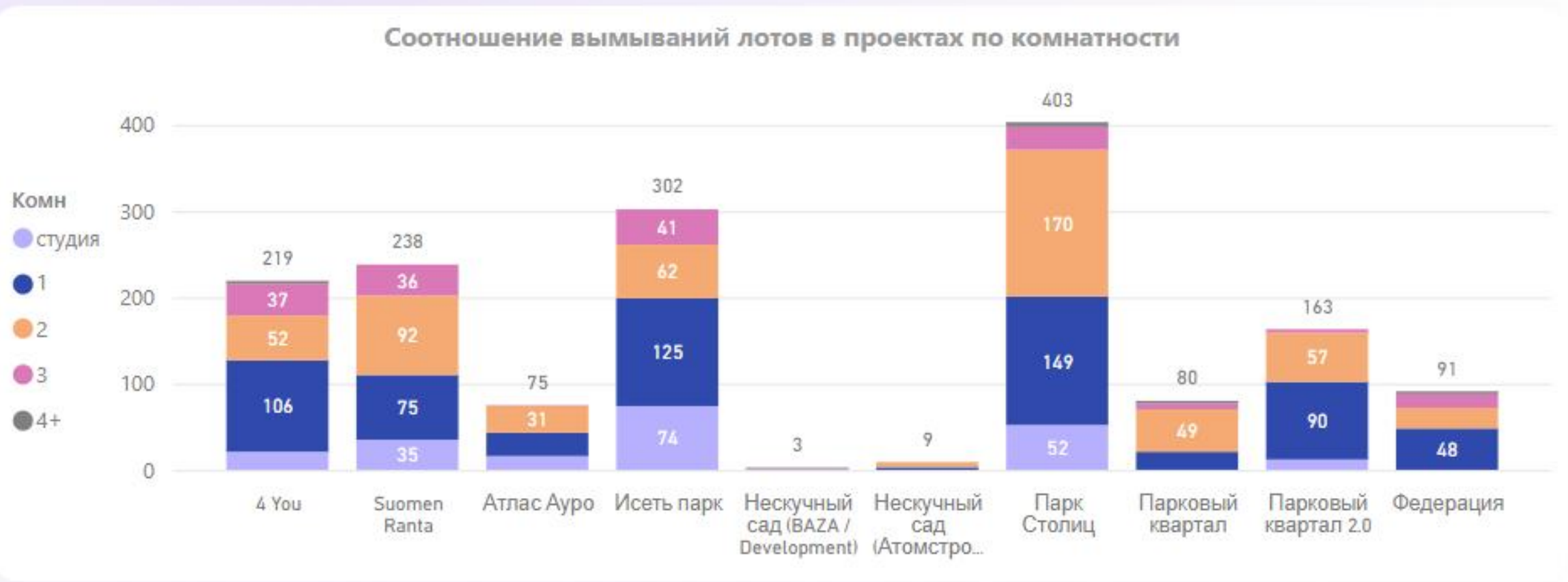
Отчеты BI

- Мой город
- Мониторинг конкурентов
- Квартирография\_Проект 1
- Квартирография\_Проект 2
- Прогноз продаж\_Проект 3
- Интерпретация высоких продаж конкурентов

**ВЫМЫВАНИЯ**

Проект: Все | Комнатность: Все | Период: Все | Единицы измерения: ШТ. | МЛН Р | М²

Вымывания, шт.	Студии	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4+-комн.
<b>1 583</b>	<b>211</b>	<b>645</b>	<b>544</b>	<b>169</b>	<b>14</b>



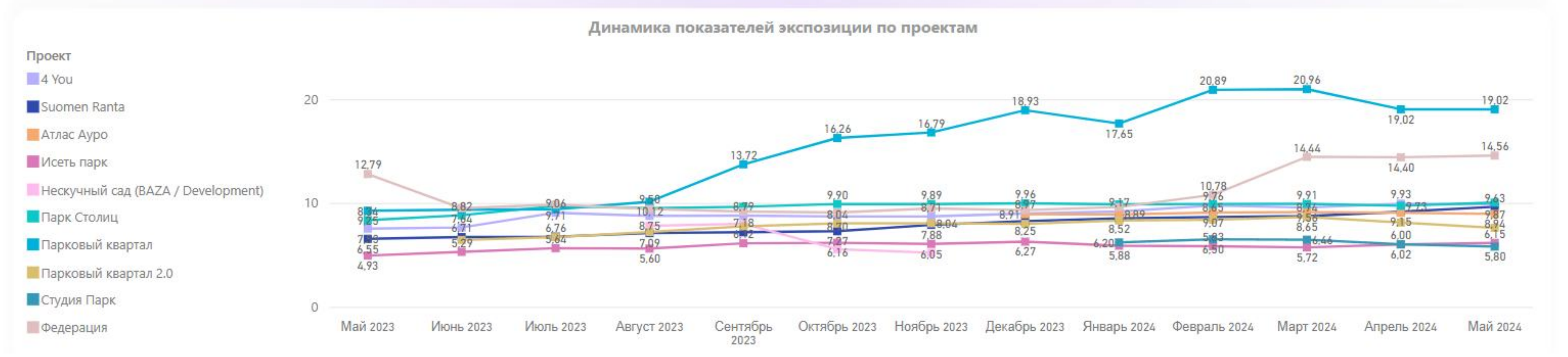
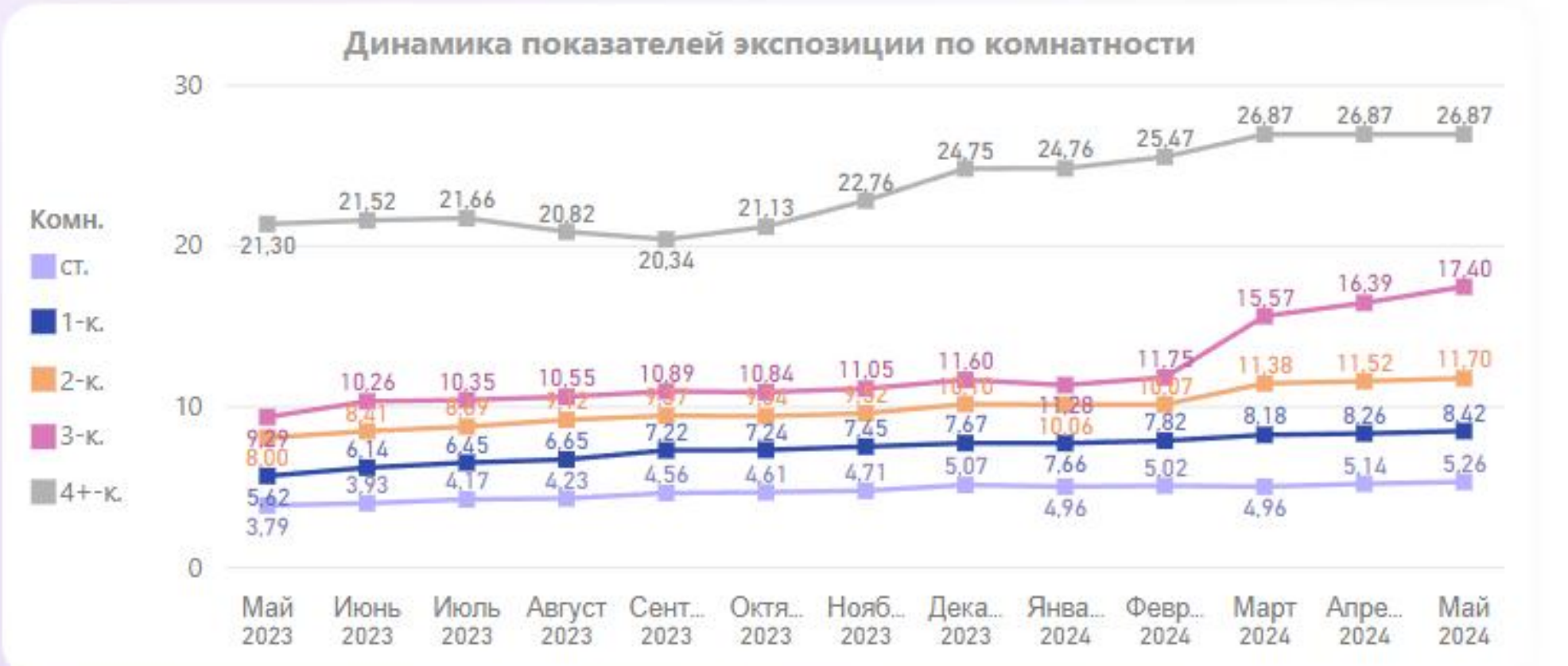
Заказать отчет

Отчеты BI

- Мой город
- Мониторинг конкурентов
- Квартирография\_Проект 1
- Квартирография\_Проект 2
- Прогноз продаж\_Проект 3
- Интерпретация высоких продаж конкурентов

ПОКАЗАТЕЛИ ЭКСПОЗИЦИИ В ДИНАМИКЕ

Показатель: Средний бюджет, млн Р | Проект: Все | Комнатность: Все | Период: Все



Заказать отчет

Отчеты BI

- Мой город
- Мониторинг конкурентов
- Квартирография\_Проект 1
- Квартирография\_Проект 2
- Прогноз продаж\_Проект 3
- Интерпретация высоких продаж конкурентов

Заказать отчет

### СДЕЛКИ

Проект: Все | 
 Комнатность: Все | 
 Период: Все | 
 Единицы измерения: шт. / м2

Средняя цена м<sup>2</sup>, тыс. ₽

**127,35**

Студии

**151,74**

1-комн.

**136,46**

2-комн.

**117,60**

3-комн.

**113,15**

#### Рейтинг проектов по сделкам

Проект	Сделок
Сибирский сад	825
Просторы	500
Река. Дом на ...	361
Suomen Ranta	342
Исеть парк	265
Атлас Ауру	118
ДНК: Дом на К...	0
Премиум Ква...	0

#### Динамика сделок по комнатности

Месяц	Студия	1	2	3
Январь 2023	36	36	36	36
Февраль 2023	26	49	26	35
Март 2023	52	47	52	34
Апрель 2023	25	72	25	41
Май 2023	24	72	24	14
Июнь 2023	48	58	48	10
Июль 2023	35	104	87	26
Август 2023	26	163	95	26
Сентябрь 2023	26	129	70	52
Октябрь 2023	66	52	53	13
Ноябрь 2023	38	71	38	31
Декабрь 2023	41	113	66	26
Январь 2024	17	22	17	20
Февраль 2024	17	28	17	8

#### Динамика сделок по проектам

Месяц	Суомен Ранта	Атлас Ауру	ДНК: Дом на Куйбышева	Исеть парк	Премиум Кварталы Маяковки	Просторы	Река. Дом на набережной	Сибирский сад
Январь 2023	18	32	12	12	12	12	12	12
Февраль 2023	29	33	20	20	20	20	20	20
Март 2023	35	35	35	35	35	35	35	35
Апрель 2023	30	48	54	30	30	30	30	30
Май 2023	35	50	35	35	35	35	35	35
Июнь 2023	14	60	47	14	14	14	14	14
Июль 2023	15	97	70	15	15	15	15	15
Август 2023	15	141	96	15	15	15	15	15
Сентябрь 2023	20	108	64	20	20	20	20	20
Октябрь 2023	45	68	41	23	23	23	23	23
Ноябрь 2023	30	66	30	24	24	24	24	24
Декабрь 2023	23	103	51	23	23	23	23	23
Январь 2024	6	6	6	6	6	6	6	6
Февраль 2024	4	38	4	4	4	4	4	4

Отчеты BI

- Мой город
- Мониторинг конкурентов
- Квартирография\_Проект 1
- Квартирография\_Проект 2
- Прогноз продаж\_Проект 3
- Интерпретация высоких продаж конкурентов

КОНКУРЕНТНОЕ ОКРУЖЕНИЕ В ЛОКАЦИИ УКТУС

Динамика средней цены м<sup>2</sup> экспозиции

- средняя цена, тыс. Р/м<sup>2</sup>
- динамика средней цены м<sup>2</sup> к прошлому месяцу
- динамика средней цены м<sup>2</sup> с начала года/с начала реализации

Динамика	Екатеринбург	Локация	Конкурентная группа
к прошлому месяцу	0,52%	2,17%	1,65%
с начала 2023 года	21,52%	19,18%	23,49%



Увеличение средней цены конкурентного окружения в локации Уктуса составило 1,7%, что превышает городской показатель, который составил 0,5%. Наибольший рост средней цены в локации в проекте «Просторы», корп. 18, 19 (+4,2%), что связано с близкой датой ввода в эксплуатацию и низким процентом остатков (в остатках проекта менее 9% лотов).

Заказать отчет





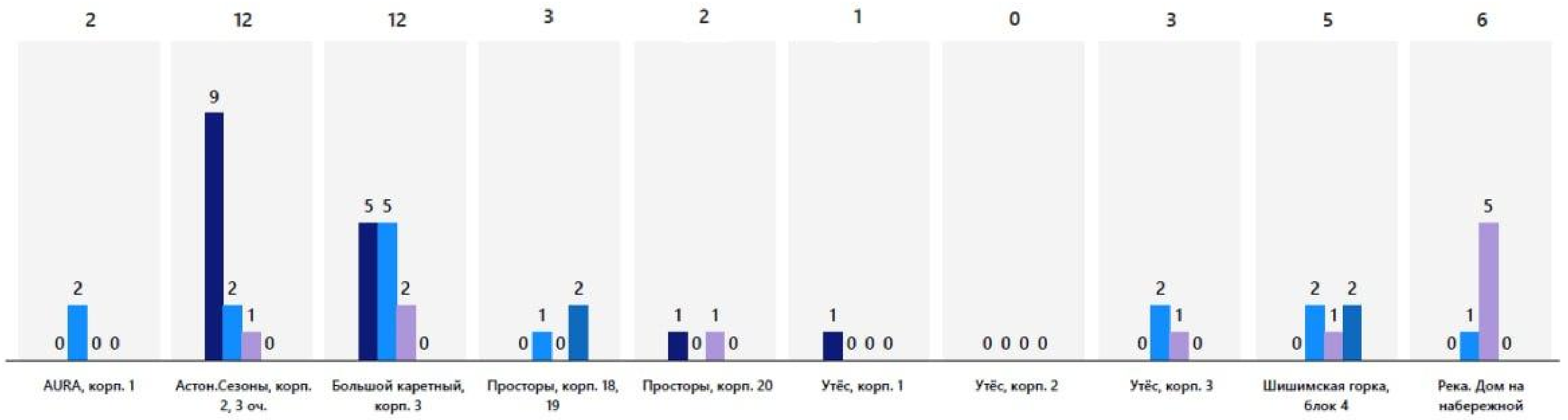
Отчеты BI

- Мой город ⋮
- Мониторинг конкурентов ⋮
- Квартирография\_Проект 1 ⋮
- Квартирография\_Проект 2 ⋮
- Прогноз продаж\_Проект 3 ⋮
- Интерпретация высоких продаж конкурентов ⋮

**ПРОДАЖИ ПО ТИПАМ КВАРТИР КОНКУРЕНТНОГО ОКРУЖЕНИЯ В ЛОКАЦИИ УКТУС**

**Объём продаж на первичном рынке, шт.**

● студии   
 ● 1-комн.   
 ● 2-комн.   
 ● 3-комн.



Лидерство по количеству продаж в КО принадлежит ЖК «Большой каретный», что связано с умеренным повышением цен. Наибольшее количество проданных лотов, аналогично прошлому месяцу, пришлось на диапазоны до 30 м2 (7 лотов), вторая строчка у лотов 35-40 м2 и 60-65 м2 (по 5 штук).

Для проекта «Астон.Сезоны» представлена информация о вымываниях ввиду продаж по ДКП.

Информация о сделках представлена на основании данных Росреестра на 01.03.2024г.

Заказать отчет



Отчеты BI

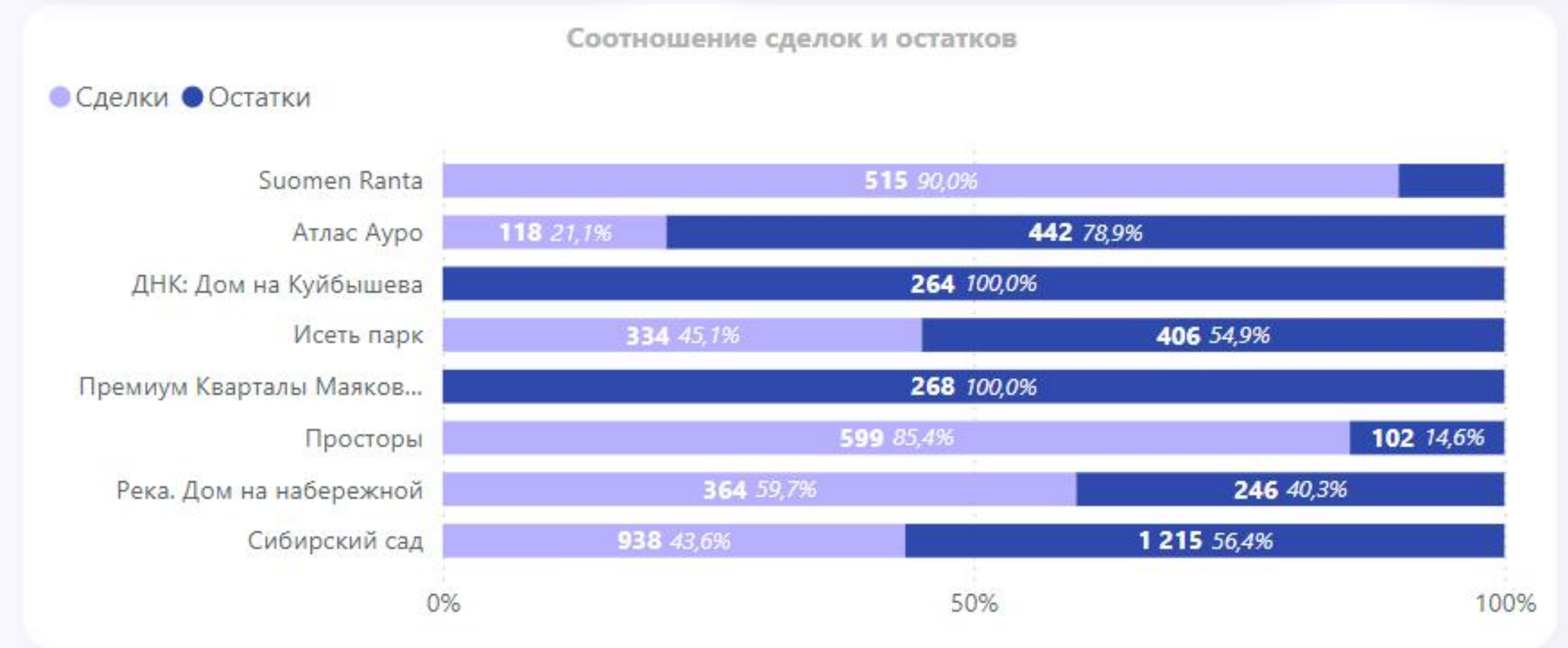
- Мой город
- Мониторинг конкурентов
- Квартирография\_Проект 1
- Квартирография\_Проект 2
- Прогноз продаж\_Проект 3
- Интерпретация высоких продаж конкурентов

Заказать отчет

КВАРТИРОГРАФИЯ

Проект: Все | Комнатность: Все | Единицы измерения: ШТ. | м2

ПД	Сделки	Остатки	Распроданность, %
5 868	2 868	3 000	48,9%



Отчеты BI

- Мой город ⋮
- Мониторинг конкурентов ⋮
- Квартирография\_Проект 1 ⋮
- Квартирография\_Проект 2 ⋮
- Прогноз продаж\_Проект 3 ⋮
- Интерпретация высоких продаж конкурентов ⋮

РАСПРОДАНОСТЬ ЛОТОВ. СТУДИИ

ПД, шт. <b>1 111</b>	Сделки, шт. <b>538</b>	Остатки, шт. <b>573</b>	Распроданность, % <b>48,4%</b>
-------------------------	---------------------------	----------------------------	-----------------------------------



**Распроданность лотов по площадям в разрезе ЖК**

Диапазон	Название ЖК	ПД, шт.	Сделки, шт.	Остатки, шт.	Распроданность, %
19 - 20	Исеть парк	46	22	24	47,8%
20 - 21	Исеть парк	46	11	35	23,9%
21 - 22	Сибирский сад	2	2	0	100,0%
22 - 23	ДНК: Дом на Куйбышева	14	0	14	0,0%
	Сибирский сад	51	17	34	33,3%
23 - 24	ДНК: Дом на Куйбышева	29	0	29	0,0%
	Исеть парк	46	19	27	41,3%
	Река. Дом на набережной	2	2	0	100,0%

**Комментарии**

--

Заказать отчет

Отчеты BI

- Мой город
- Мониторинг конкурентов
- Квартирография\_Проект 1
- Квартирография\_Проект 2
- Прогноз продаж\_Проект 3
- Интерпретация высоких продаж конкурентов

## СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЕ ТЕМПЫ ПРОДАЖ

Комнатность

Все v

Темпы продаж проектов, шт.

Проект	Темп продаж (шт.)
Река. Дом на набережной 1	45,63
Сибирский сад 1 этап	39,75
Атлас Ауро 1,2,3	39,33
Сибирский сад 2 этап	37,75
Просторы 20	19,94
Исеть парк 4	13,81
Suomen Ranta 6 этап	12,88
Просторы 19	12,44
Suomen Ranta C4	12,36
Исеть парк 6	9,42
Просторы 18	5,13

Темпы продаж площадей, шт.

Площадь	Темп продаж (шт.)
41	12,07
45	10,39
44	10,15
43	9,54
65	9,40
25	9,13
39	9,06
36	8,66
59	8,54
37	7,48
38	7,15
40	6,89
29	6,44
26	6,21
58	6,17
46	5,76
42	5,72
34	5,36
56	5,14
24	4,81
63	4,38
28	4,17

Темпы продаж проектов по площадям, шт.

Проект	Корпус	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
Suomen Ranta	6 этап									1,13					1,38					1,25						2,69			
	C4									0,52	0,84	0,36	0,04		0,28	0,48	0,56	0,76	0,44	0,40		0,16	0,28	0,72	0,56	0,80	0,04	0,36	
Атлас Ауро	1,2,3									2,33	3,67	1,33									3,00	2,67	6,67	0,67	0,67	1,67	0,67	0,67	
	4	1,38				0,81	0,88							1,50	1,38	0,81	0,06	1,31	0,38			0,94					1,19		
Исеть парк	6	0,92				0,50		0,58							1,50	0,75	0,50	0,58	0,42				0,58				0,25	0,42	
	18																						0,75	0,88					
Просторы	19											0,56	0,75						1,00	0,38						2,81	0,63		
	20						0,06			0,56	0,31								0,19	0,69	0,06		1,19	0,88	0,56	3,06	1,38		
	1				0,25		4,00	2,38	1,63			0,13		0,75		0,13				0,13	2,38	2,75		0,25	6,88		2,38		
Река. Дом на набережной	1 этап		0,06	0,31	0,06	2,63	3,06	3,13							0,44	0,06	0,13	2,00	3,31	2,19	1,88	0,69		0,75	0,94	0,38	3,38		
	2 этап			0,88	0,88	0,88	1,13	0,13	1,38	0,75	0,50	1,50	0,63	0,50	0,13	1,75	1,25	4,00	1,75	2,13	1,75	0,63	2,25	1,00	0,50	1,25	0,63	1,13	

Заказать отчет

Отчеты BI

- Мой город
- Мониторинг конкурентов
- Квартирография\_Проект 1
- Квартирография\_Проект 2
- Прогноз продаж\_Проект 3
- Интерпретация высоких продаж конкурентов

ОБЪЕМЫ И ТЕМПЫ РЕАЛИЗАЦИИ

Сделки

**1 863**

Средний темп реализации

**30,9**

Средняя площадь, м2

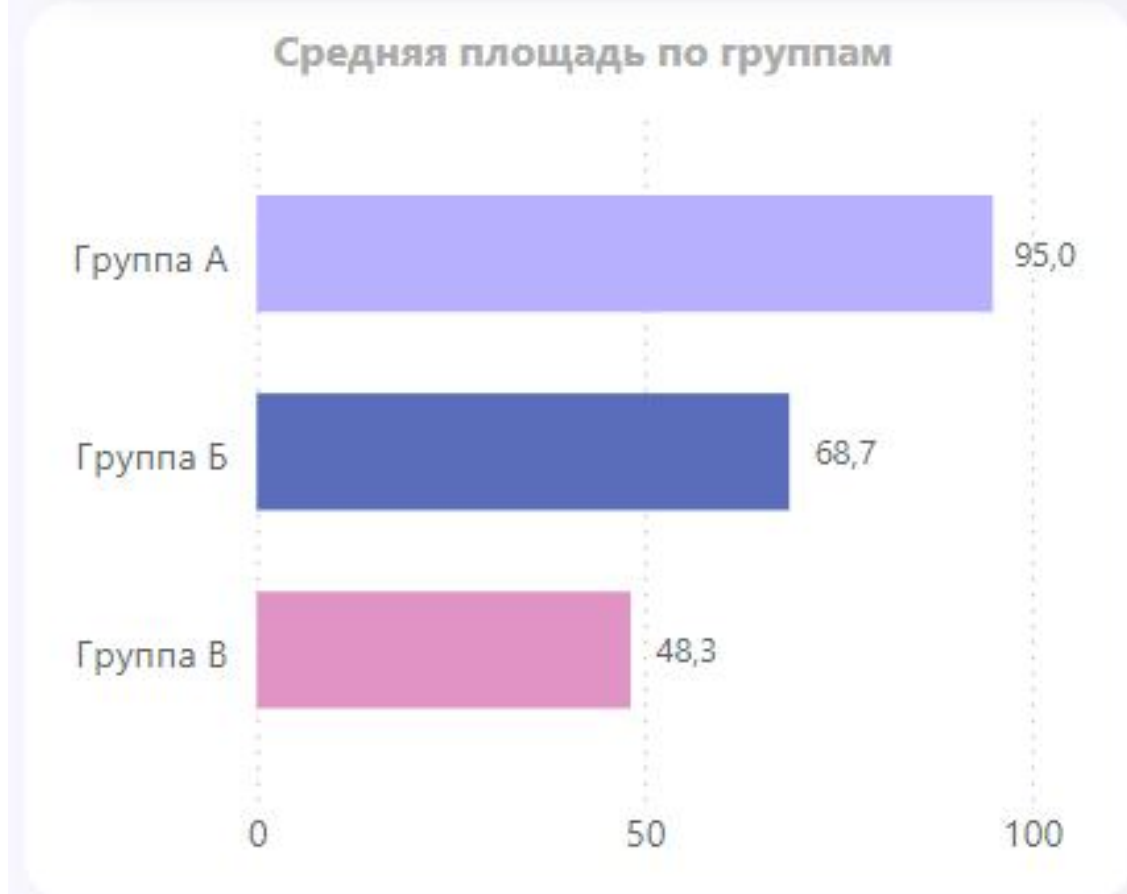
**68,8**

Период

Все

Единицы измерения

шт. м2

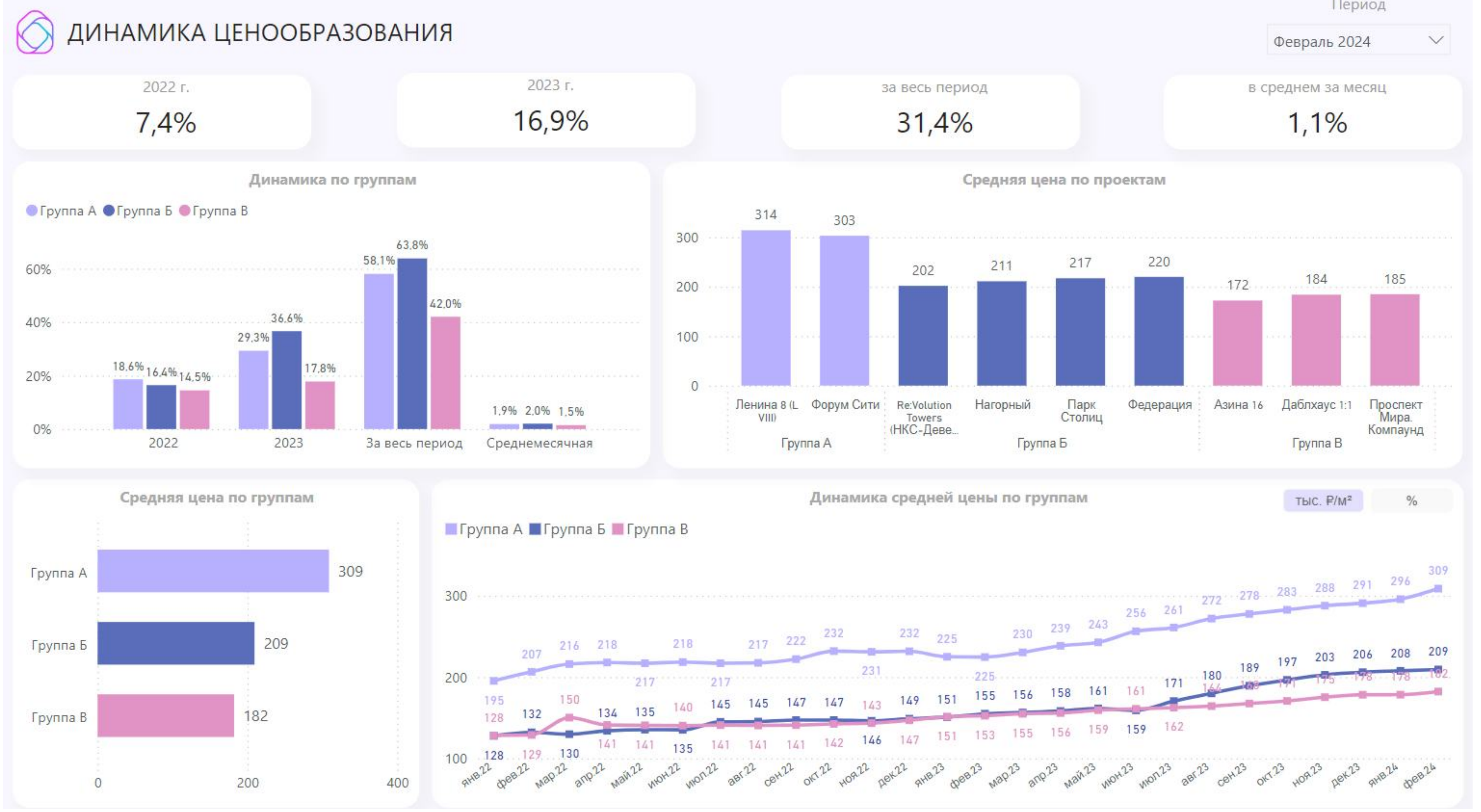


Заказать отчет

Отчеты BI

- Мой город ⋮
- Мониторинг конкурентов ⋮
- Квартирография\_Проект 1 ⋮
- Квартирография\_Проект 2 ⋮
- Прогноз продаж\_Проект 3 ⋮
- Интерпретация высоких продаж конкурентов ⋮

Заказать отчет



Отчеты BI

- Мой город
- Мониторинг конкурентов
- Квартирография\_Проект 1
- Квартирография\_Проект 2
- Прогноз продаж\_Проект 3
- Интерпретация высоких продаж конкурентов

ПРОГНОЗ. СЦЕНАРИЙ №3

Единицы измерения  
 шт.  м2

Прогнозный темп реализации: **32,5**

Сегмент А: **4,2**

Сегмент Б: **11,7**

Сегмент В: **16,7**

ТЭПы

Сегмент	Количество	Доля, %	Средняя площадь
Сегмент А	200	12,82%	80,0
Сегмент Б	560	35,90%	50,0
Сегмент В	800	51,28%	45,0
<b>Всего</b>	<b>1 560</b>	<b>100,00%</b>	<b>51,3</b>



Объем реализации	1-й год реализации				2-й год реализации				3-й год реализации				4-й год реализации				Итого			
	шт.	м²	млн руб.	цена м²	шт.	м²	млн руб.	цена м²	шт.	м²	млн руб.	цена м²	шт.	м²	млн руб.	цена м²	шт.	м²	млн руб.	цена м²
Сегмент А	58	4 640	1 147	268,0	48	3 840	1 135	316,7	48	3 840	1 341	374,2	46	3 680	1 514	442,1	200	16 000	5 137	442,1
Сегмент Б	195	9 750	2 010	223,8	125	6 250	1 548	267,6	128	6 400	1 904	319,9	112	5 600	1 987	382,5	560	28 000	7 449	382,5
Сегмент В	203	9 135	1 681	195,2	191	8 595	1 796	220,0	201	9 045	2 134	247,9	205	9 225	2 448	279,3	800	36 000	8 058	279,3
<b>Всего</b>	<b>456</b>	<b>23 525</b>	<b>4 838</b>	<b>219,0</b>	<b>364</b>	<b>18 685</b>	<b>4 479</b>	<b>255,7</b>	<b>377</b>	<b>19 285</b>	<b>5 379</b>	<b>298,6</b>	<b>363</b>	<b>18 505</b>	<b>5 948</b>	<b>348,7</b>	<b>1 560</b>	<b>80 000</b>	<b>20 644</b>	<b>348,7</b>

Заказать отчет

Отчеты BI

- Мой город
- Мониторинг конкурентов
- Квартирография\_Проект 1
- Квартирография\_Проект 2
- Прогноз продаж\_Проект 3
- Интерпретация высоких продаж конкурентов

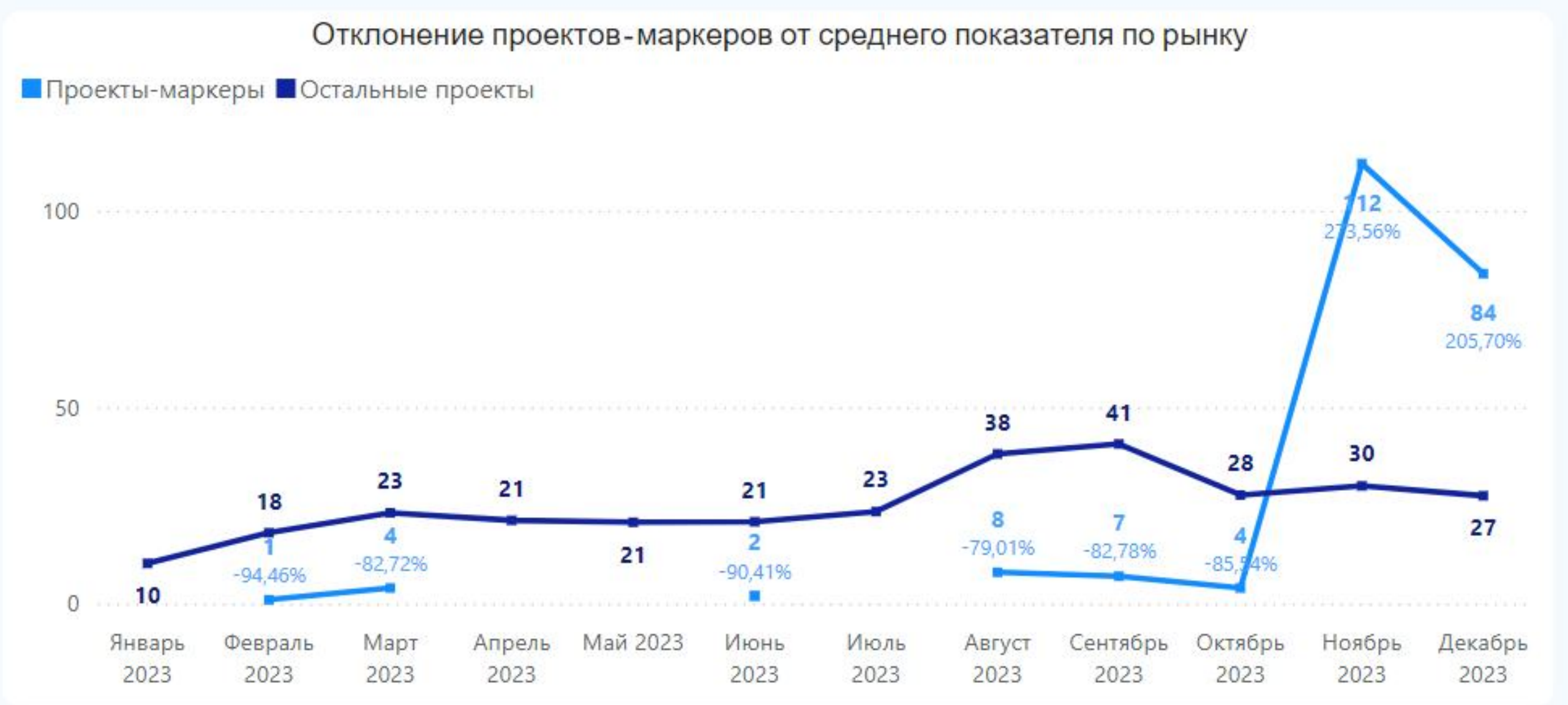
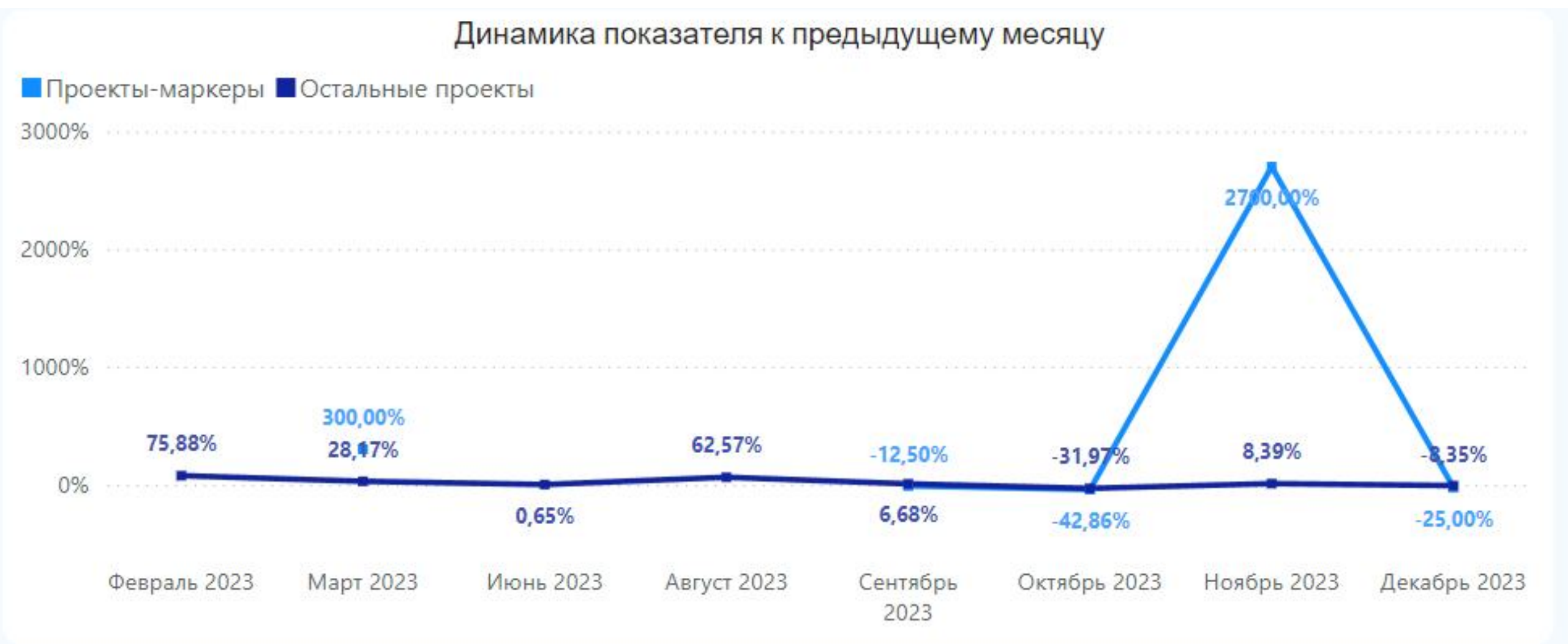
Девелопер: Все
 Проект: Amundsen

Период: 01.01.2023 - 31.12.2023

Показатель:
 

- Средняя цена за м<sup>2</sup>, тыс. ₹
- Количество лотов в сделках, шт.
- Суммарная стоимость лотов, млн. ₹
- Объем реализации, м<sup>2</sup>

Месяц	Проекты-маркеры	Остальные проекты	Отклонение, %
Февраль 2023	1,00	18,06	-94,46%
Март 2023	4,00	23,15	-82,72%
Июнь 2023	2,00	20,86	-90,41%
Август 2023	8,00	38,11	-79,01%
Сентябрь 2023	7,00	40,66	-82,78%
Октябрь 2023	4,00	27,66	-85,54%
Ноябрь 2023	112,00	29,98	273,56%
Декабрь 2023	84,00	27,48	205,70%
<b>Всего</b>	<b>222,00</b>	<b>176,74</b>	<b>25,61%</b>



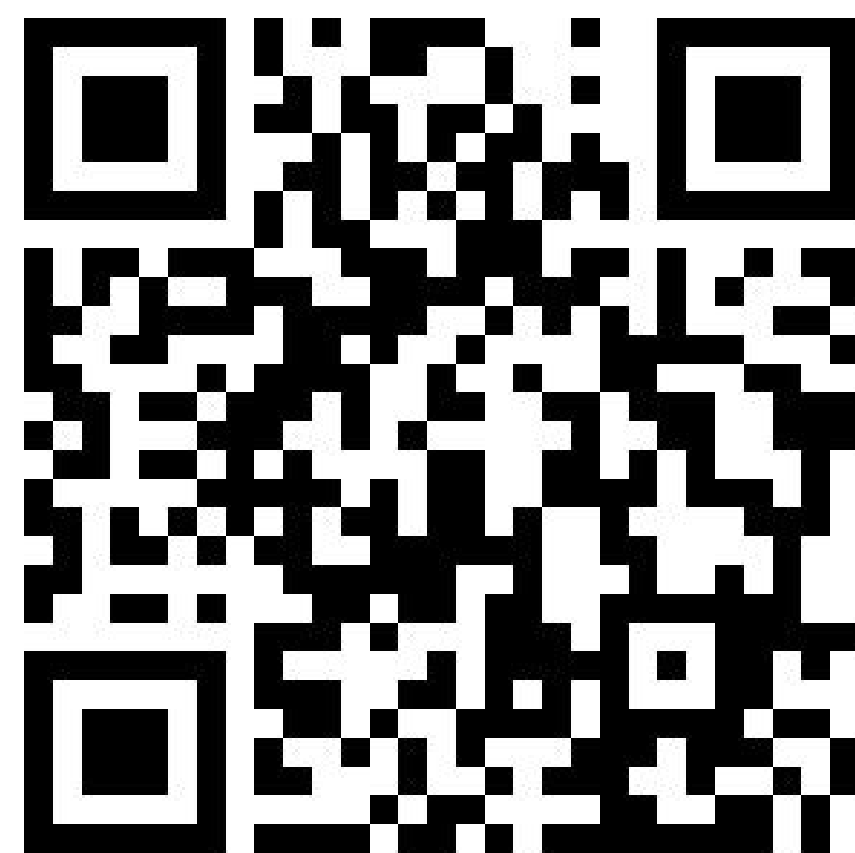
Заказать отчет





**ОБЪЕКТИВ**

**САЙТ**



**ОБЪЕКТИВ.РФ**

**ТГ КАНАЛ**



**ЗАПИСКИ ОБЪЕКТОЛОГА**