

Настоящее ценообразование в девелопменте

Спикер:

Светлана Пинигина

AL)RT
G R O U P

+

ALLIO
self-set erp for developers



Информационная
безопасность



IT-консалтинг и разработка
серверных решений

10 лет

работы с девелоперами

1200+

проектов реализовано

10+

регионов работы ALLIO

**Достаточно ли разработчику
одного динамического
ценообразования?**

Комплекс инструментов ценообразования



**Первичное назначение
коэффициентов на лоты**
для точного формирования цены на
старте



**Автоматическое
изменение цен**
по стоякам, этажам или
коэффициентам лотов



**Цифровые сценарии и
планы продаж**
для контроля продаж объекта и
работы сотрудников



**Настройка работы
акций**
с приоритезацией и
условиями

Первичное назначение коэффициентов на лоты

Метки 11

ВИД ^

Большие окна + 2 000р.
Большие окна пропускающие много света делают помещение светлее

Светлая квартира + 1 000р.
Помещение расположена с солнечной стороны и перед окнами нет других объектов

Изменить Назначить

Видовая квартира + 2 000р.
Помещение имеет вид на парк, реку и озеро в которое она впадает

Вид на реку + 2 500р.
Помещение имеет вид на реку Катунь

Вид на озеро + 3 000р.
Помещение имеет вид на озеро Хевиз

ЭТАЖНОСТЬ ^

Последний этаж - 1 000р.
Помещение расположено на 13-ом этаже

Назначены ⓘ

ВИД

Большие окна ✕
Изменение: +2 000р.

Помещений с меткой: 120

- 1 345 000р. - 44 300р. / м²
- 3 567 000р. - 89 175р. / м²
- 10 245 000р. - 146 357р. / м²

ЭТАЖНОСТЬ

Последний этаж ✕
Изменение: +2 000р.

Тёплый этаж ✕
Изменение: +2 000р.

Мансардный этаж ✕
Изменение: +2 000р.

Тип	Стойак	Номер	Площадь	Сумма коэффициентов	СТОИМОСТЬ БАЗОВАЯ		СТОИМОСТЬ 100%		Метка
					Общая	За м²	Общая	За м²	
XS	77	№638	36,65м²	5 600р.	1 155 600р.	216 300р./м²	5 152 100р	288 100р./м²	дальнейшее, значение начало, ра
XS	27	№341	27,88м²	5 200р.	1 155 600р.	277 900р./м²	4 385 300р	277 900р./м²	обуславливает, разнообразный, п
XL	78	№569	26,88м²	5 900р.	1 500 600р.	251 700р./м²	3 716 500р	173 500р./м²	широким, развитие, соображения
XS	73	№905	62,88м²	8 300р.	1 600 600р.	172 300р./м²	1 617 500р	138 200р./м²	этих задания, важные соображен.
XS	39	№272	29,45м²	2 900р.	1 700 600р.	128 500р./м²	3 985 400р	288 300р./м²	развитие равным, разработке ана
2к	32	№108	78,30м²	7 600р.	1 155 600р.	224 100р./м²	3 897 100р	139 800р./м²	место системы, настолько важнук
2к	73	№73	64,61м²	7 600р.	1 155 600р.	279 300р./м²	2 857 700р	251 700р./м²	позиции реализации, собой струк
1к	90	№953	74,27м²	1 700р.	1 155 600р.	291 600р./м²	1 225 200р	172 300р./м²	укрепление позволяет, широким

- Снижение рисков ошибок из-за ручных расчетов
- Повышение точности оценки объектов
- Прозрачный контроль назначенных меток



Автоматизация помогает отслеживать пересечения лотов по цене

Цифровые сценарии и планы продаж

Окна парк от 16.12.2020 по 12.12.2021

Актуальный план находится в строке "Расчитанный сценарий" и выделен синим цветом.

Показатели	Единицы	01.19	02.19	03.19	04.19	05.19	06.19	01.20	02.20	03.20
Эталон	шт	82	27	97	27	19	18	39	22	16
	м²	8 874	5 765	5 809	5 765	8 874	2 505	6 856	1 629	2 756
	р./м²	20 658	84 818	32 577	58 889	38 539	73 324	41 665	14 487	69 869
	р.	15 900 600	21 225 200	12 812 200	15 349 400	11 348 300	13 716 900	15 349 400	13 985 400	14 479 100
Расчитанный сценарий	шт	32	73	27	72	90	58	39	87	97
	м²	1 544	1 946	5 211	9 405	0 851	1 629	1 120	1 109	1 946
	р./м²	14 950	14 321	31 925	69 869	66 648	71 751	71 751	26 608	21 246
	р.	14 385 300	13 934 500	15 752 900	13 897 100	13 716 900	11 617 500	12 231 600	12 911 400	12 231 600
Факт продаж	шт	32	27	16	39	27	38	-	-	-
	м²	3 854	1 639	8 805	6 133	3 854	6 133	-	-	-
	р./м²	14 950	21 246	14 950	17 770	10 540	10 540	-	-	-
	р.	12 971 700	12 911 400	12 851 700	13 995 400	14 479 100	15 900 600	-	-	-
Отклонение от сценария	шт	-27	-18	-83	39	32	82	-	-	-
	м²	-943	-174	-684	698	509	832	-	-	-
	р./м²	-2 577	-9 525	-2 658	5 870	6 523	8 491	-	-	-
	р.	-3 641 900	-1 348 300	-4 351 800	1 348 300	1 348 300	3 641 900	-	-	-
Изменение сценария	шт	71	27	38	90	64	97	73	71	47
	м²	6 509	6 133	1 109	8 874	1 120	6 856	8 510	8 830	5 765
	р./м²	84 818	62 353	17 770	38 539	26 608	21 246	14 950	38 539	10 540
	р.	1 411 200	5 987 600	2 851 700	3 105 400	2 911 400	2 231 600	3 985 400	4 385 300	1 229 600

Менеджер	ПЛАН		ФАКТ		БРОНИ		ВСЕГО=ФАКТ+БРОНИ		% ВЫПОЛНЕНИЯ ПЛАНА		
	Кол-во, шт.	Сумма сделок	Кол-во, шт.	Сумма сделок	Кол-во, шт.	Сумма сделок	Кол-во, шт.	Сумма сделок	Кол-во в %	Сумма сделок в %	Средний процент
Москва											
Борисов Т.Е.	11	44 000 000р.	15	66 023 521р.	2	4 379 573р.	17	70 403 094р.	154%	160%	157%
Литвинов С.Г.	11	44 000 000р.	12	51 809 806р.	1	7 469 360р.	13	59 279 166р.	118%	134%	126%
Ситников Е.К.	11	44 000 000р.	12	52 062 998р.	3	5 228 326р.	15	57 291 324р.	136%	130%	133%
Троицкий Д.В.	11	44 000 000р.	14	56 743 067р.	1	2 577 867р.	15	59 320 934р.	136%	134%	135%
Новосибирск											
Александров Д.Г.	11	0р.	11	47 958 698р.	3	19 312 990р.	14	67 271 688р.	127%	0%	63%
Евдокимов А.В.	11	0р.	15	89 435 298р.	2	10 220 667р.	17	99 655 965р.	154%	0%	77%
Евдокимов Е.И.	11	0р.	20	99 559 965р.	1	5 034 529р.	21	104 594 494р.	190%	0%	95%
Золотов С.Э.	11	0р.	9	36 658 264р.	7	28 230 034р.	16	64 888 298р.	145%	0%	72%
Ларин С.К.	11	0р.	14	74 865 492р.	4	33 609 459р.	18	108 474 951р.	163%	0%	81%
Леонов Ю.Ф.	11	0р.	10	51 300 612р.	4	19 513 502р.	14	70 814 114р.	127%	0%	63%
Литвинов К.Т.	6	0р.	11	41 454 340р.	2	6 167 146р.	13	47 621 486р.	216%	0%	108%
Лукин Д.Ф.	11	0р.	9	41 562 103р.	1	5 619 977р.	10	47 182 080р.	90%	0%	45%
Миранов Т.Е.	11	0р.	13	78 044 698р.	2	10 644 862р.	15	88 689 560р.	136%	0%	68%
Стериков В.Г.	6	0р.	13	62 409 353р.	1	4 939 169р.	14	67 348 522р.	233%	0%	116%
Устинов В.С.	11	0р.	11	45 378 308р.	2	9 482 428р.	13	54 860 736р.	118%	0%	59%

Должны были продать по сценарию, шт.

86

49,7%
от всех квартир
в объекте

Разница со сценарием, шт.

-24

27,9%
отклонение от
сценария

Сравнение темпа продаж с заданным эталоном
для контроля соотношения план/факт

Автоматическое изменение цен

КОНФИГУРАТОР

ШАГ 1. СОБЫТИЕ

Если происходит событие

Установка помещения на платную бронь

Повышение влияет только на свой
стояк помещений

Нет

ШАГ 2. ДЕЙСТВИЕ

Повышать при каждом

2-ом событии

Изменить стоимость на

Фиксированную сумму к стоимости м²

Значение изменения

Введите... р. к стоимости м²

1 подъезд

Участствует в повышении Свободно Платная бронь Корп. резерв Бронь агентства Устная бронь Запрос брони Просроч. бронь Продано

	1	2	3	4	5	6	7	
6	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²
5	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²
4	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²
3	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²	M 79.38м ² №160 28 856 520р. 28 856 520р. 276 437р./м ² 276 437р./м ²

- Снижение рисков ошибок из-за ручных расчетов
- Отсутствуют недооцененные помещения
- Гибкая реакция на колебания спроса
- Прозрачный контроль, история изменений

↓

Автоматизация отслеживает события
и реагирует на них по заданному алгоритму

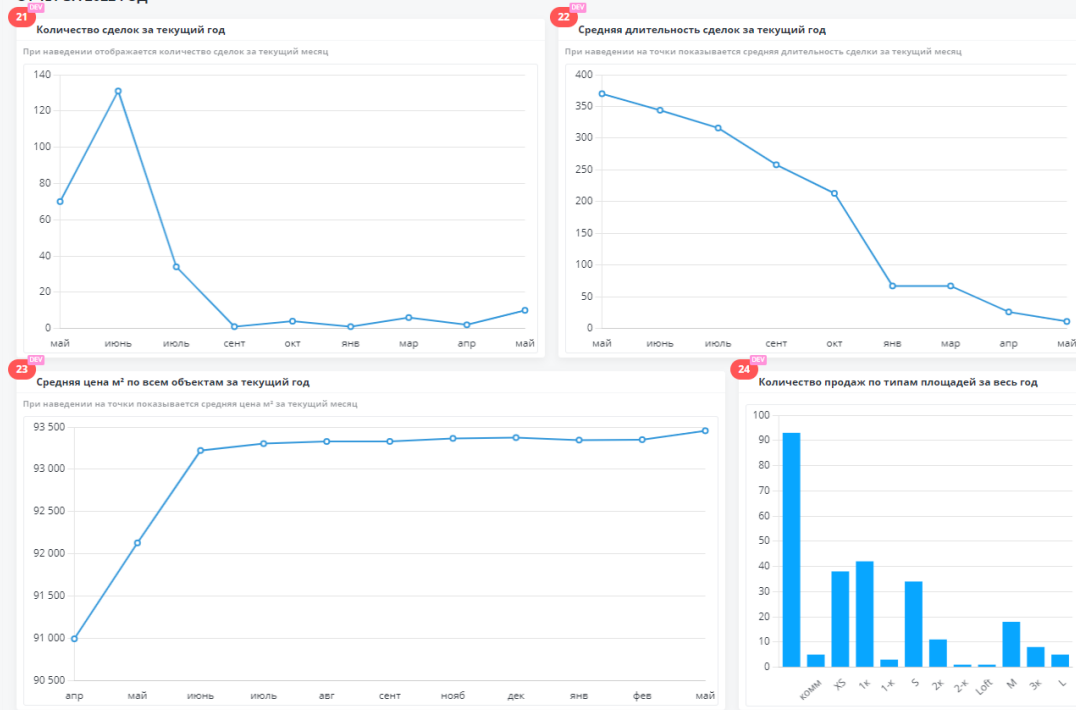
Настройка работы акций

ЭФФЕКТИВНОСТЬ АКЦИЙ

Отчет по акциям Страница 1, записи 1-41 из 41

Объект	Продано шт.	Продано м²	Продано на сумму	Сумма скидки	Продан % от всех квартир	Продан % от всех продаж	Квартиры участники, шт.
Купи на старте, - фикс. 1%							
Корделя 2 корпус	1	102.46м²	48 644 782р.	492 371р.	81.94%	0.54%	2
Итого	1	102.46м²	48 644 782р.	492 371р.	81.94%	0.54%	2
Купи на старте, - фикс. 30 000Р							
Кронос 1 очередь	2	111.8м²	19 994 457р.	60 000р.	71.62%	0.16%	385
Розалинда 1 корпус	1	63.03м²	13 737 526р.	30 000р.	40.41%	0.72%	239
Розалинда 2 корпус	2	112.01м²	19 350 510р.	60 000р.	40.94%	1.43%	233
Розалинда 3 корпус	2	107.88м²	20 463 944р.	60 000р.	38.95%	1.49%	229
Маб 1 очередь 1 корпус	2	75м²	18 534 035р.	60 000р.	17.14%	1.39%	690
Маб 1 очередь 2 корпус	1	35.92м²	9 449 970р.	30 000р.	16.54%	0.67%	666
Итого	10	505.64м²	101 530 442р.	300 000р.	43.34%	0.51%	2 442
Купи на старте, - фикс. 0Р							
Джувьетта	1	41.87м²	5 030 087р.	0р.	44.16%	0.37%	37
Порция	1	57.2м²	5 422 880р.	0р.	43.53%	1.35%	9
Титания	2	87.14м²	10 458 051р.	0р.	17.00%	2.35%	32
Итого	4	186.21м²	20 911 018р.	0р.	33.51%	0.93%	78
Итого по акциям	3 539	124 167.41м²	16 043 494 064р.	232 828 840р.	62.66%	3.94%	44 473

ОТЧЕТ ЗА 2022 ГОД



Гибкое управление спросом: цену можно изменить как в меньшую, так и в большую сторону

BIG DATA позволяет заработать больше

Уважаемый клиент,
мы подобрали для вас
7 квартир

Все квартиры сдаются с отделкой WhiteBox, значительно экономящей время и средства на будущий ремонт: подготовленные под покраску стены

Сортировка



Афродита Выборгский р-н Выборгская



4-комнатная квартира 178.30 м²

1 очередь 4 блок 5 этаж из 25 № 25

5 349 400 р.

275 400 р./м²



2-комнатная квартира 90.77 м²

1 очередь 4 блок 1 этаж из 13 Апартаменты № 123

3 740 500 р.

251 700 р./м²



1-комнатная квартира 49.80 м²

1 очередь 4 блок 6 этаж из 14 № 123

2 987 600 р.

294 600 р./м²



Марс Выборгский р-н Выборгская



Стоимость

Базовая

2 794 118р.

115 079р./м²

100%/Ипотека

2 375 000р.

97 817р./м²

К этому помещению повышенный интерес!

За последние сутки его добавляли в избранное 12 раз. Рекомендуем увеличить базовую стоимость до 3 120 000 р. (+ 325 882 р.)

[Редактировать стоимость](#)

Система рекомендаций для повышения
цен на популярные квартиры

Цифровой процесс сделки и передачи недвижимости в одном окне



Сотрудники 10 отделов работают в одном окне:

- Менеджер ОП;
- Руководитель ОП;
- Отдел сопровождения сделок;
- Ипотечный брокер;
- Юрист;
- Аналитик;
- Экономист;
- Отдел передачи;
- Топ-менеджмент;
- Контрольно-ревизионный отдел;
- Маркетолог;



Достоверная информация и слаженная коммуникация во всех отделах



Управлять бронированием дистанционно

менеджеры продаж работают не только в офисе продаж



Проводить полный цикл сделки

автоматизация процесса подготовки договора



Взаимодействовать с дистанционными клиентами

за счет предложений от компании



Автоматизировать расчет стоимости

для клиента

Мобильная версия и приложение ALLIO для Android и iPhone



для РУКОВОДИТЕЛЯ

Прозрачный контроль
и real-time доступ 24/7/365



для ОТДЕЛА ПРОДАЖ

Актуальная информация по наличию
и стоимости из любой точки

Скриншоты мобильного приложения ALLIO, демонстрирующие интерфейс для просмотра недвижимости. Включены следующие элементы:

- Скриншот с деталями объекта: "Прогнозируемое повышение на 120 321р.", "О ПОМЕЩЕНИИ" (Подъезд: 17, Этаж: 17, Количество комнат: 17, Высота потолка: 2.76м², Вид из окна: Во двор и на улицу), "МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ" (Адрес: г.Ялуторовск, проспект Маршала Жукова 57, Метро: Станция Звездная).
- Скриншот с ценами: "СТОИМОСТИ" (79 015 р./м², 3 870 900р.), "С акцией месяца" (79 015 р./м², 3 870 900р.), "100% / ипотека" (79 015 р./м², 3 870 900р.).
- Скриншот с картой помещения: "КАРТОЧКА ПОМЕЩЕНИЯ" (№12, М, 59.52м², "В продаже"), "Информация" (Площади: 10,16, 50,87, 3,96, 18,58, 17,25, 3,09).
- Скриншот с деталями объекта: "Прогнозируемое повышение на 120 321р.", "О ПОМЕЩЕНИИ" (Подъезд: 17, Этаж: 17, Количество комнат: 17, Высота потолка: 2.76м², Вид из окна: Во двор и на улицу).

+15%

рост прибыли за счет грамотного
сочетания инструментов
ценообразования

Практическая польза использования системы от Atlas Development



Удобство работы с фидами позволяет презентовать более выгодно объект недвижимости на агрегаторах



Сокращение цикла сделки за счет автоматизированного процесса документооборота



Персонализированное коммерческое предложение под клиента **увеличивает конверсию в бронь до 20%**.
Удобно отправлять предложение в любой форме (pdf, мессенджеры, интерактивная ссылка)



Быстрое принятие решений за счет аналитики по сделкам в реал-тайме

- 1** **Интерактивное коммерческое предложение с возможностью забронировать**
Повышает конверсию из консультации в бронь на 20%
- 2** **Честный прогноз изменения стоимости**
Клиент имеет право знать о планируемых повышениях, без спекуляции
- 3** **Клиент сам рассчитывает стоимость его сделки в зависимости от условий**
Без калькуляторов и отворачивания экрана
- 4** **Персонализированные офферы для повторных покупателей**
Специальные условия для высокой лояльности
- 5** **Взаимодействие застройщика с клиентом на каждом этапе отношений**
Продажа – ожидание сдачи – выдача ключей – проживание

ALLIO – self-set ERP

для коммерческого блока застройщика

3,5-19%

дополнительная прибыль

+10-20%

рост конверсии в сделку

-15 000₹

снижение затрат на 1 сделку

ALLIO решает проблемы:

- ✗ Сложность сбора информации из разных систем
- ✗ Потеря ресурсов
- ✗ Ошибки из-за ручных операций
- ✗ Запозывание и искажение информации в разных отделах



Результат:

- ✓ Быстрое принятие решений в условиях неопределенности
- ✓ Автоматизация рутины и слаженная коммуникация отделов
- ✓ Рост и масштабирование компании



ALLIO – резидент инновационного центра «Сколково»



ALLIO входит в реестр российского ПО



ALLIO защищен по банковским стандартам безопасности

Светлана
Пинигина




 piniginasv

**ЗАДАТЬ
ВОПРОС
ЛИЧНО**

Светлана Пинигина

 svetlana.pinigina@alertgroup.ru

 8 (922) 074-58-55