



## **Как заработать больше золота, когда ты маркетплейс недвижимости**

Маргарита Алумян  
продакт-менеджер по монетизации



# ЦИАН — двухсторонний маркетплейс недвижимости

Аудитория ЦИАН – 6,5 млн.  
уников в мес.

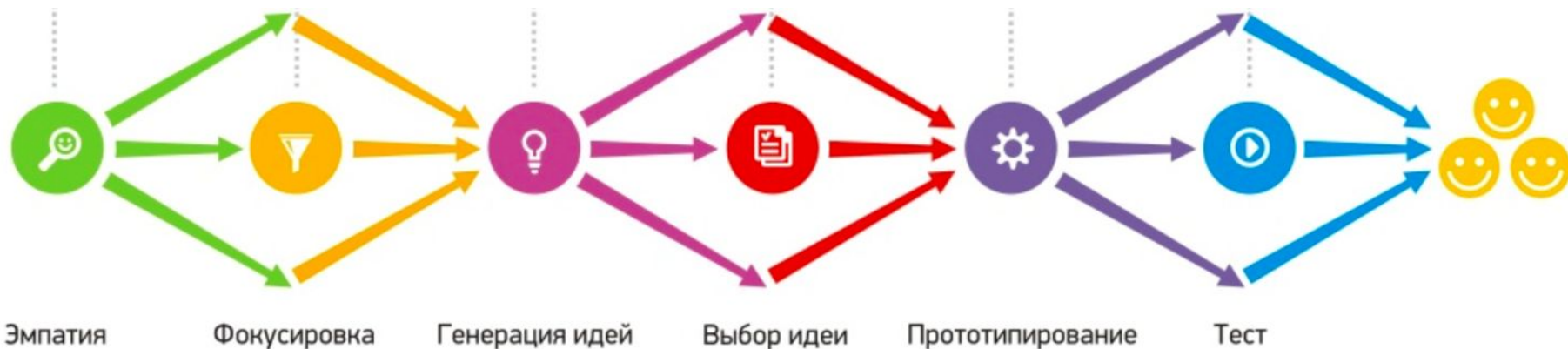
Зарабатываем на риэлторах,  
агентствах недвижимости,  
собственники, управляющие  
компании и застройщиках.

- СРТ
- CPL
- подписки
- медийка
- спец. проекты

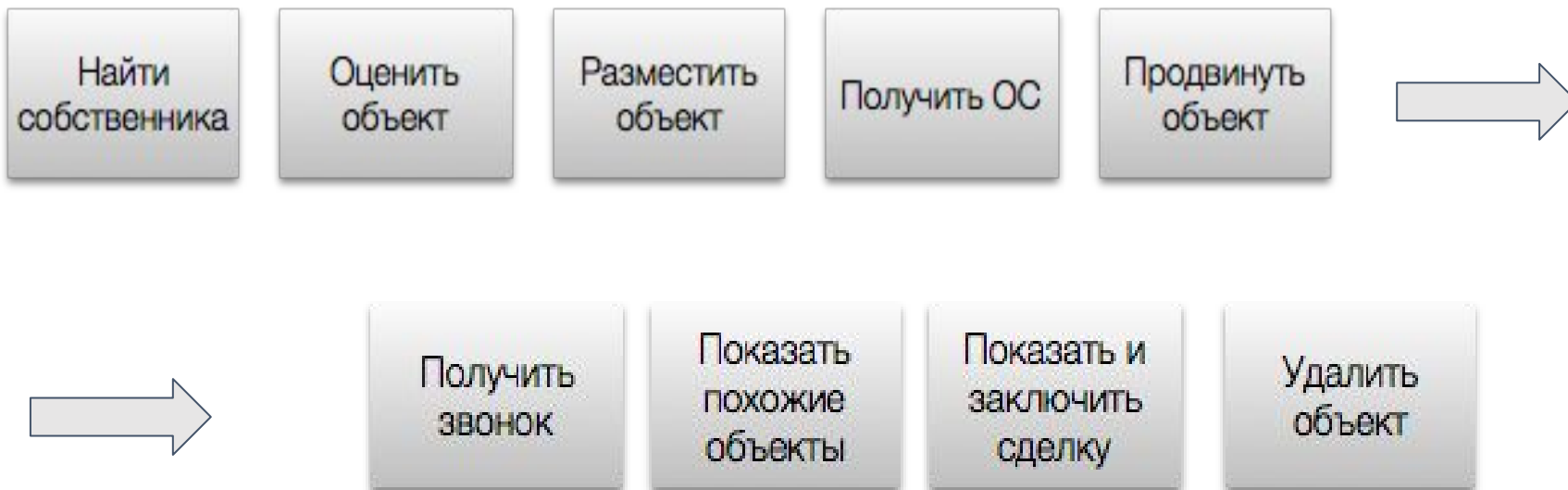
The screenshot displays the CИАН website interface. At the top, there is a navigation bar with the CИАН logo and menu items: "Аренда", "Продажа", "Новостройки", "Коммерческая", "Посуточно", and "ПИК". A search bar is positioned in the center, with filters for "Купить", "Квартиру", "1, 2 комн.", "от", "до", and "Москва". A prominent banner features the text "Проверенное жильё находится на ЦИАН" and a search button labeled "Найти". Below the banner, a red banner advertises "Квартиры и апартаменты от 8 млн рублей!" for the ЖК «Сердце Столицы». The bottom section shows two property listings with images and details:

Купите квартиру	Снять квартиру
1-комнатные 44 684	1-комнатные 10 156
2-комнатные 55 594	2-комнатные 13 138
3-комнатные 41 795	3-комнатные 10 148
Свободная планировка 1 269	Квартиры-студии 92
Квартиры-студии 781	Комнаты в квартире 4 144
Комнаты в квартире 2 502	

# Как создавать продукты: Дизайн-мышление



# Customer Journey Map: Агенты



## Существует много способов валидации идей

- RnD
- позвонить и спросить
- провести опрос
- нарисовать прототип и показать
- запустить пилот в а/б



## Проверка на этапе RnD: Размещение на период

### Гипотеза:

- деньги сегодня всегда лучше, чем деньги завтра
- с посуточным размещением объявление не показывается так непрерывно, как с размещением на период

**Ожидание:** Не ясно, что тут даже проверять! Просто дать скидку на период и вперёд.

### Что на самом деле:

- у посуточных объявлений срок размещения больше, причем заметно!
- скидка не мотивирует размещаться на более длинный период

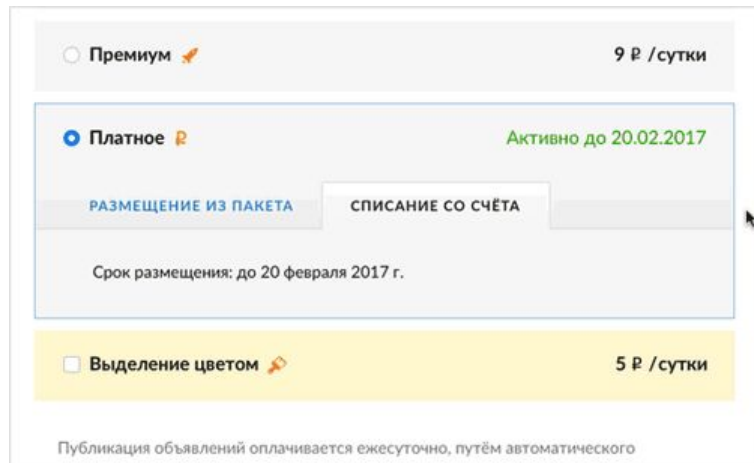
## Показать прототип

В MVP версии слишком хотели все упростить и пропустили один базовый сценарий использования.

**Ожидание:** Собрали сценарии использования, нарисовали интерфейс. Показалось сложным. Очевидных упрощений не нашли и, прежде чем делать следующую версию, решили показать пользователям.

### Реальность::

Вообще без проблем. Справились даже очень неопытные пользователи.



## Запустить пилот в эксперимент

**Гипотеза:** если дать клиентам попробовать наши премиальные продукты продвижения, то они оценят их эффективность и начнут их покупать

**Что делали:** отправили две рассылки

- одним подарили “Премиум”
- другим — “Топ 3” и “Выделение цветом”

**Реальность:**

- уменьшили средний чек на время пилота на 20%, а после — не увеличили
- увеличили средний чек на период после пилота на 40% и удержали



### Топ 3

В 5 раз больше звонков,  
брендинг объявления

[Подробнее](#)



### Премиум

В 3 раза больше звонков,  
статусность объявления

[Подробнее](#)



# Опрос про риэлтора района

## Гипотеза:

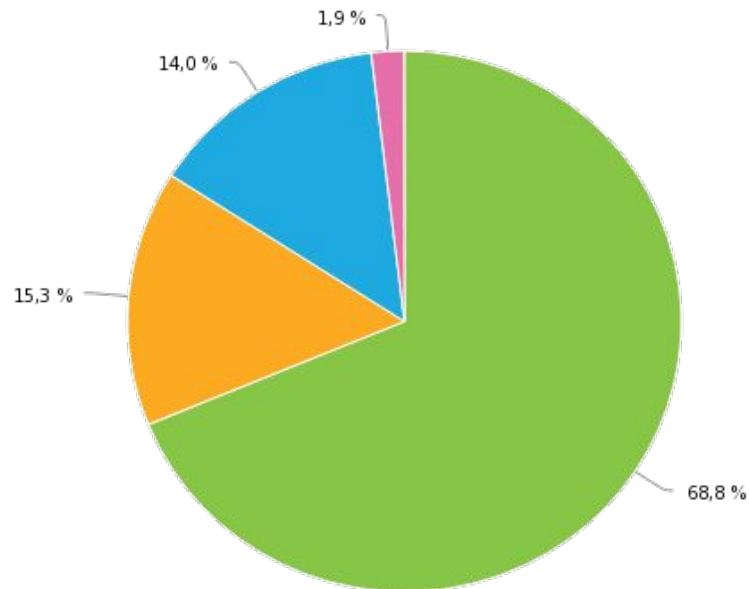
- риэлторы специализируются на определенных районах, чтобы не мотаться по всему городу

## Реальность:

- большинство не переживает из-за переездов
- хотят получать собственников и лиды на подбор и готовы за это платить

**Итого:** завалидировали желание риэлторов покупать лиды

Хотели бы вы получать заявки от клиентов, которым нужно реализовать недвижимость в выбранном вами районе? Например, получать клиентов, которые хотят продать квартиру в Бутово.



● Да ● Иногда ● Нет, мне достаточно своей базы клиентов ● Другое

# Запустить пилот: Риэлтор района 1/2

## Инсайт

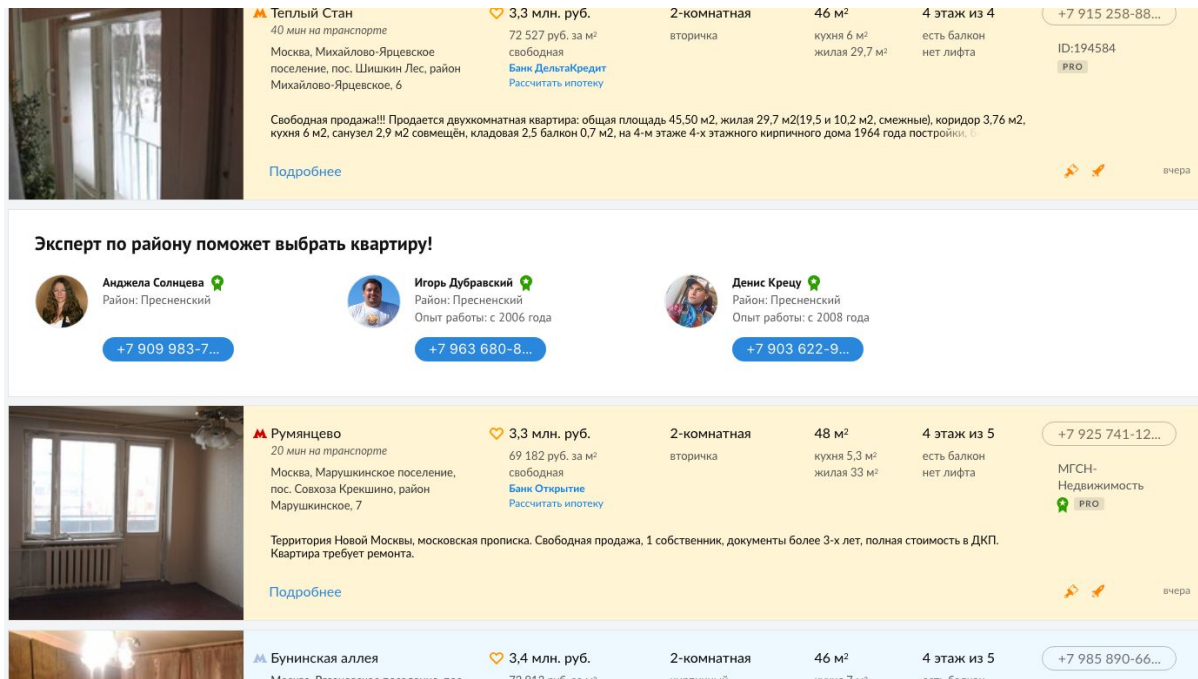
Поискуны устают искать сами и обращаются к риэлторам

## Гипотеза:

Покажем им специалистов по району их интереса и они бросятся им звонить

## На самом деле:

Поискунам недостаточно указания специализации для того, чтобы захотеть обратиться к риэлтору



The screenshot displays a real estate website interface. At the top, there is a property listing for 'Теплый Стан' (Teply Stan) in the Presnenskiy district. The listing includes a photo of a window, a price of 3.3 million rubles, and details about a 2-bedroom apartment on the 4th floor. Below the listing, there is a section titled 'Эксперт по району поможет выбрать квартиру!' (Expert in the district will help choose an apartment!) featuring three agent profiles: Andzhela Solnceva, Igor DUBRAVSKIY, and Denis KRECH. Each profile includes a photo, name, district, and a contact button. Below the agents, there are two more property listings: 'Румянцево' (Rumyantsevo) and 'Бунинская аллея' (Buninskaya Alleya). The 'Румянцево' listing shows a photo of an empty room, a price of 3.3 million rubles, and details about a 2-bedroom apartment. The 'Бунинская аллея' listing shows a photo of a room, a price of 3.4 million rubles, and details about a 2-bedroom apartment. The website also features a 'ЦИАН' logo in the bottom right corner.

**Теплый Стан**  
40 мин на транспорте  
Москва, Михайлово-Ярцевское поселение, пос. Шишкин Лес, район Михайлово-Ярцевское, 6  
3,3 млн. руб.  
72 527 руб. за м<sup>2</sup>  
свободная  
Банк ДельтаКредит  
Рассчитать ипотеку  
2-комнатная  
вторичка  
46 м<sup>2</sup>  
кухня 6 м<sup>2</sup>  
жилая 29,7 м<sup>2</sup>  
4 этаж из 4  
есть балкон  
нет лифта  
+7 915 258-88...  
ID:194584  
PRO  
Подробнее  
вчера

**Эксперт по району поможет выбрать квартиру!**

**Анджела Солнцева**  
Район: Пресненский  
+7 909 983-7...

**Игорь Дубравский**  
Район: Пресненский  
Опыт работы: с 2006 года  
+7 963 680-8...

**Денис Крещу**  
Район: Пресненский  
Опыт работы: с 2008 года  
+7 903 622-9...

**Румянцево**  
20 мин на транспорте  
Москва, Марушкинское поселение, пос. Совхоза Крекшино, район Марушкинское, 7  
3,3 млн. руб.  
69 182 руб. за м<sup>2</sup>  
свободная  
Банк Открытие  
Рассчитать ипотеку  
2-комнатная  
вторичка  
48 м<sup>2</sup>  
кухня 5,3 м<sup>2</sup>  
жилая 33 м<sup>2</sup>  
4 этаж из 5  
есть балкон  
нет лифта  
+7 925 741-12...  
МГСН-Недвижимость  
PRO  
Подробнее  
вчера

**Бунинская аллея**  
Москва, Восточное поселение, пос. Восточный, район Восточный, 1  
3,4 млн. руб.  
72 012 руб. за м<sup>2</sup>  
свободная  
Банк Открытие  
Рассчитать ипотеку  
2-комнатная  
вторичка  
46 м<sup>2</sup>  
кухня 7 м<sup>2</sup>  
4 этаж из 5  
есть балкон  
нет лифта  
+7 985 890-66...  
вчера

# Запустить пилот: Риэлтор района 2/2

## Гипотеза:

Надо объяснить  
поискунам, чем именно  
поможет им риэлтор и  
показать цену.

## На самом деле:

Такой формат гораздо  
лучше работает.  
Конверсия выше в  
десятки раз

Москва, м. Савёловская, район Беговой, ул. Расковой, 14

залог 33 000 руб.

жилая 18 м²

Евро-ремонт. Светлая и просторная. Все есть для комфортного проживания. Вежливые соседи. Пешая доступность до метро. Развитая инфраструктура. Рассмотрим приличных и платежеспособных граждан. Приоритет семейные пары. Без животных!!!! Кроме Азии и Кавказа.

[Подробнее](#)

2 часа назад

**Александр Гаврилов**  
Специалист по Савёловскому району

Опыт работы: 5 лет  
Аттестат РОСС RU РТР: № 77 АН 0485  
Закрыто сделок в этом районе: 22

[Позвонить](#)

**Подбор квартиры специалистом за 3 дня**

- ✓ Знает всё об этом районе
- ✓ Поможет с договором и документами
- ✓ Подберёт квартиры по вашим параметрам
- ✓ Разрешит спорные ситуации
- ✓ Предложит квартиры из своей базы
- ✓ Организует просмотры квартир
- ✓ Поторгует с хозяином квартиры

Стоимость услуги: **от 12 700 руб.** [Позвонить](#)

**М. Савёловская**  
6 мин пешком

Москва, м. Савёловская, район Савёловский, ул. Нижняя Масловка, бк1

35 000 руб./мес.  
комиссия 60%  
залог 35 000 руб.  
возможен торг

1-комнатная  
на длительный срок

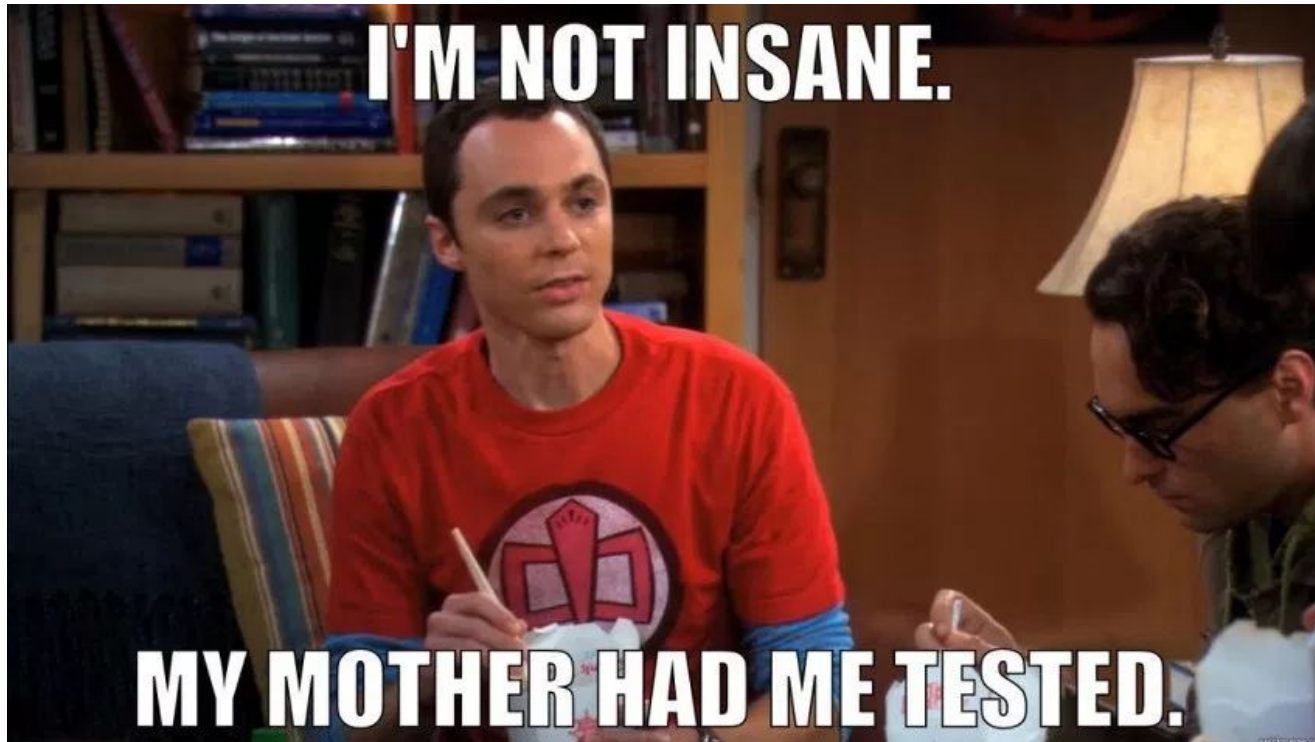
35 м²  
кухня 7 м²  
жилая 20 м²

9 этаж из 9  
есть балкон

+7 985 246-87...  
ID:13047659

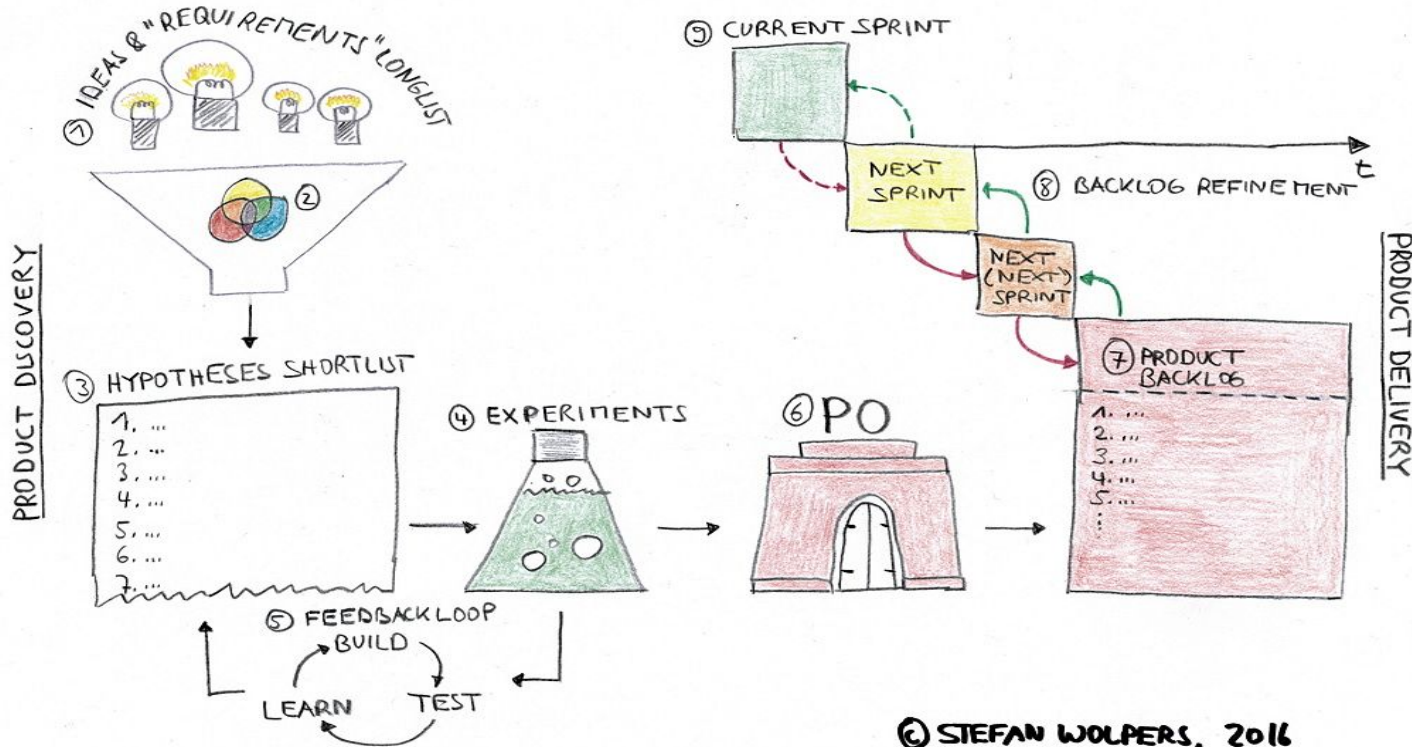
Обычная, чистая, уютная квартира, все необходимой мебель и техника имеется - заезжай и живи. Сдается на длительный срок СТРОГО СПАЯНАМ!!!! Метро Савёловская в пешей доступности. Залог возвращается.

**Завалидировали!**



# Иии.. в разработку!

## THE AGILE BIG PICTURE





И вот теперь начинаются деньги...

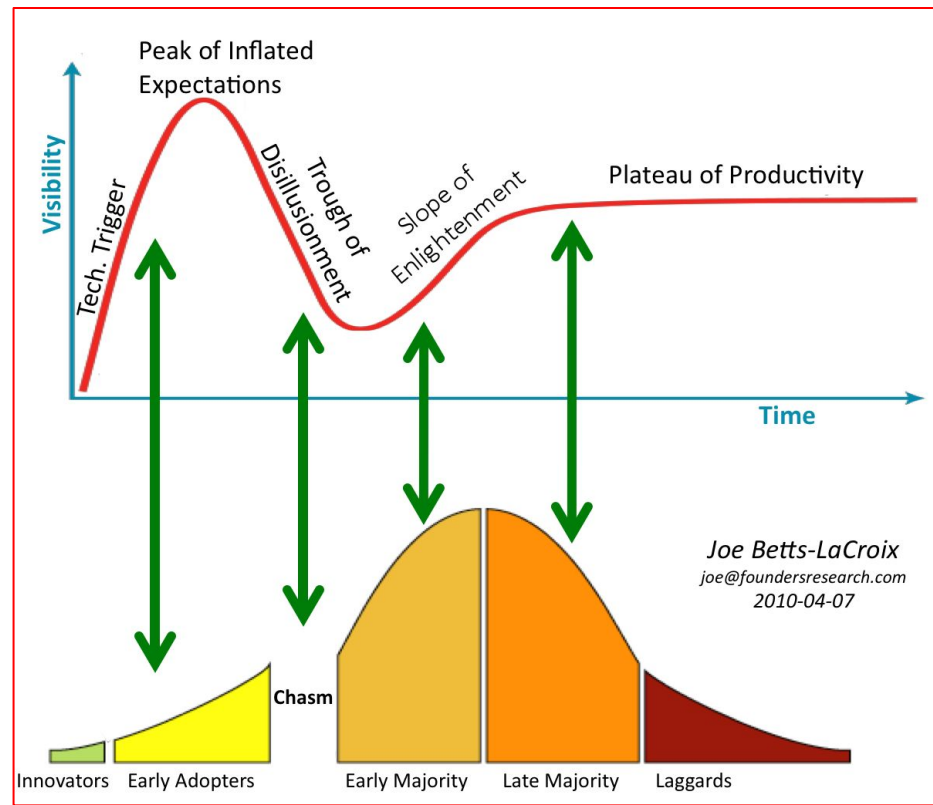
# Кривая Мура

В зависимости от стадии продукта в регионе и сегменте выбираем соответствующее ценообразование:

- бесплатно для инноваторов
- низкая фиксированная стоимость для early adopters
- дифференцированное ценообразование для early majority
- высокая цена для late majority (лиды со скорингом, сделка, аукцион)

Например,

- срт Москва -- сильная дифференциация цен
- срт Владивосток -- фриимиум



# Но можно почти провалиться в бездну

Web Map

cốc cốc

Tựa game nhái Overwatch

Search

Example:  $x$  mũ 2 -  $6x$  +  $4 = 0$ . [Cấp độ đồng tính siêu cực](#), [quán ăn ngon hà nội](#)

Tim game với Cốc Cốc

Facebook YouTube Map Z KENH 14 Clock Game Controller LAZ Character TOEFL PRIMARY More Web

Thủ tướng Nhật là lãnh đạo nước ngoài đầu tiên hội đàm với Trump  
vnexpress.net

Game Từ V... Kiếm Võ Tam Kiếm Kungfu Gấu ...

Kiếm Sĩ VNG Phái Võ Đang Mua hàng Á... Timo

Quảng cáo

Quần Áo Thời Trang Nữ Cực Đẹp Và Rẻ

Tưng bừng giảm giá ngày hè, hãy lựa chọn cho mình những bộ đồ ưng ý

383, bạch đặng, bình thành, hồ chí minh

Post news

Đầy nhanh hơn nửa công tác bởi thường thiệt hại...

Thái phụ mắc Zika ở Sài Gòn đã sinh con

Tin vui cho người có hăm răng chưa hoàn mỹ.

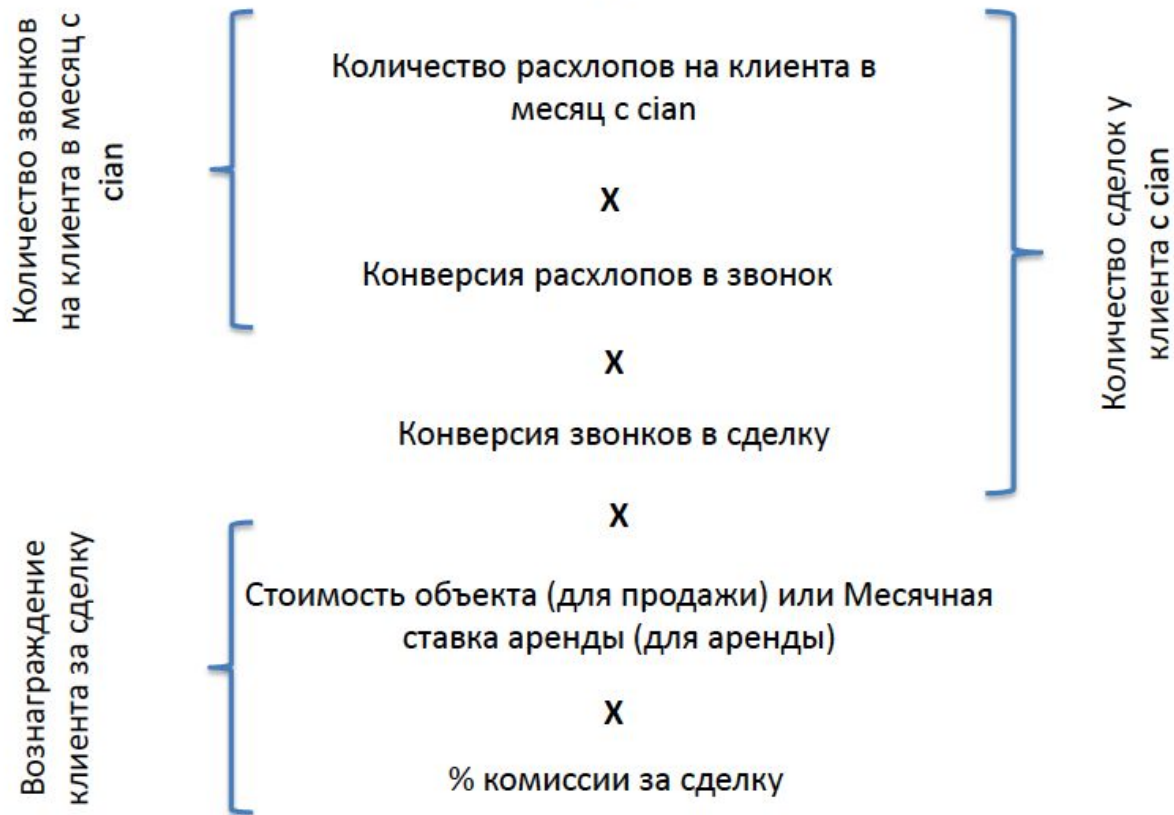
Neville: "Mourinho cần 3 năm để thành công ở M.U"

Иконки продавались очень круто. По сути, был офлайн аукцион за каждое место раз в месяц.

Запили аукцион и очень проиграли, потому что не накопили достаточную базу клиентов



# Определение цены от дохода клиента



# Эластичность спроса

Делаем опрос и ёлочкой задаём вопросы о цене.

Пример оценки для “Риэлтора района”:

Цена в месяц, руб	% Да	% Нет	Золото
3 000	13%	87%	63 000 RUB
<b>2 000</b>	<b>31%</b>	<b>69%</b>	<b>96 000 RUB</b>
1 500	36%	64%	85 500 RUB
1 100	50%	50%	86 900 RUB
750	51%	49%	60 000 RUB
500	59%	41%	46 500 RUB

# Иногда промахиваемся с ценообразованием

**Гипотеза:** новые цены

**Ожидание:** загородка упадет не больше чем на 10% по контенту

**Реальность:** контент упал на 20%

**Причина:** редкие сделки и длинный срок экспозиции

**Мера воздействия:**

Дали большую скидку на период, так как длинная экспозиция

The screenshot shows a real estate listing interface. At the top left, it says "Платное" (Paid) with a ruble symbol. At the top right, the price is shown as "225 р / 30 дней", with a crossed-out previous price of "300 р / 30 дней". Below this, there are three payment options: "за 7 дней", "за 14 дней" (with a -15% discount tag), and "за 30 дней" (with a -25% discount tag and highlighted in blue). Below the payment options, it says "Срок размещения: до 25 июня 2017 г." (Listing period: until June 25, 2017). At the bottom, there is a warning icon and text: "Недостаточно денег. Пополните счёт или измените условия размещения." (Not enough money. Refill the account or change the listing conditions.)

## Что в результате?

- Надо исходить из потребностей клиента
- Валидировать ВСЕ гипотезы
- Не бояться экспериментировать
- Цена зависит от стадии продукта и value для клиента
- Если ошиблись — всегда можно исправить. Главное не останавливаться.

