

# PERFORMANCE-КАМПАНИЯ ПО ПРОДАЖЕ КВАРТИР

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «АКВАМАРИН»

---

География: Нижний Новгород

Период: июнь 2016 – февраль 2018

# ГРУППА КОМПАНИЙ «СТОЛИЦА НИЖНИЙ»

ВЕДУЩИЙ ДЕВЕЛОПЕР ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
В ПРИВОЛЖСКОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ

**60** ЖИЛЫХ  
ДОМОВ

**7** ТОРГОВО-  
РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ  
ЦЕНТРОВ

**420** ТЫСЯЧ КВ. МЕТРОВ  
КОММЕРЧЕСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

---

ПЕРИОД СОТРУДНИЧЕСТВА:

С июня 2016

# ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

МИКРОРАЙОННЫЙ ТИП  
«ГОРОД В ГОРОДЕ»



## УТП РЕКЛАМИРУЕМОГО ЖК:

- отделка «под ключ»,
- выгодное месторасположение и удобная транспортная развязка,
- развитая торговая и сервисная инфраструктура,
- дома на берегу реки,
- гибкая система ипотечного кредитования.

**1 700**

**КВАРТИР**

**82 000**

**ПЛОЩАДЬ, М<sup>2</sup>**



июнь 2016

СФОРМИРОВАН

## БРЕНДОВЫЙ СПРОС ОФФЛАЙН

Клиент проводит длительную рекламную кампанию в собственных медиа в оффлайне (ТВ, indoor и outdoor размещения, радио, пресса).

июнь 2016

ДО НАЧАЛА РАБОТ С Е-ПРОМО

## ОТСУТСТВУЕТ ОНЛАЙН- ПРОДВИЖЕНИЕ



### ЗАДАЧА

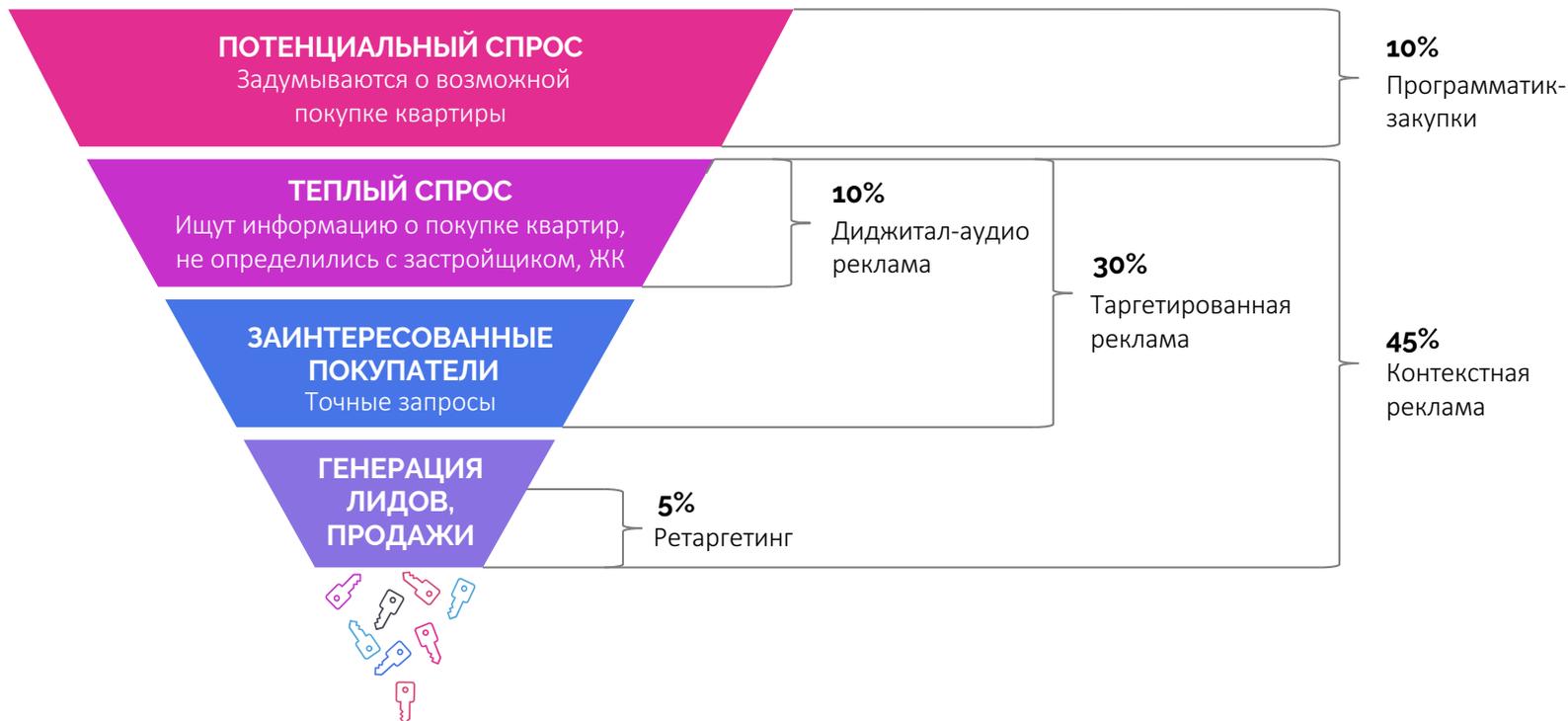
Сформировать комплексную digital-стратегию, которая конвертирует существующий брендовый спрос в продажи и обеспечит дополнительные заявки из онлайн за счет небрендового спроса.

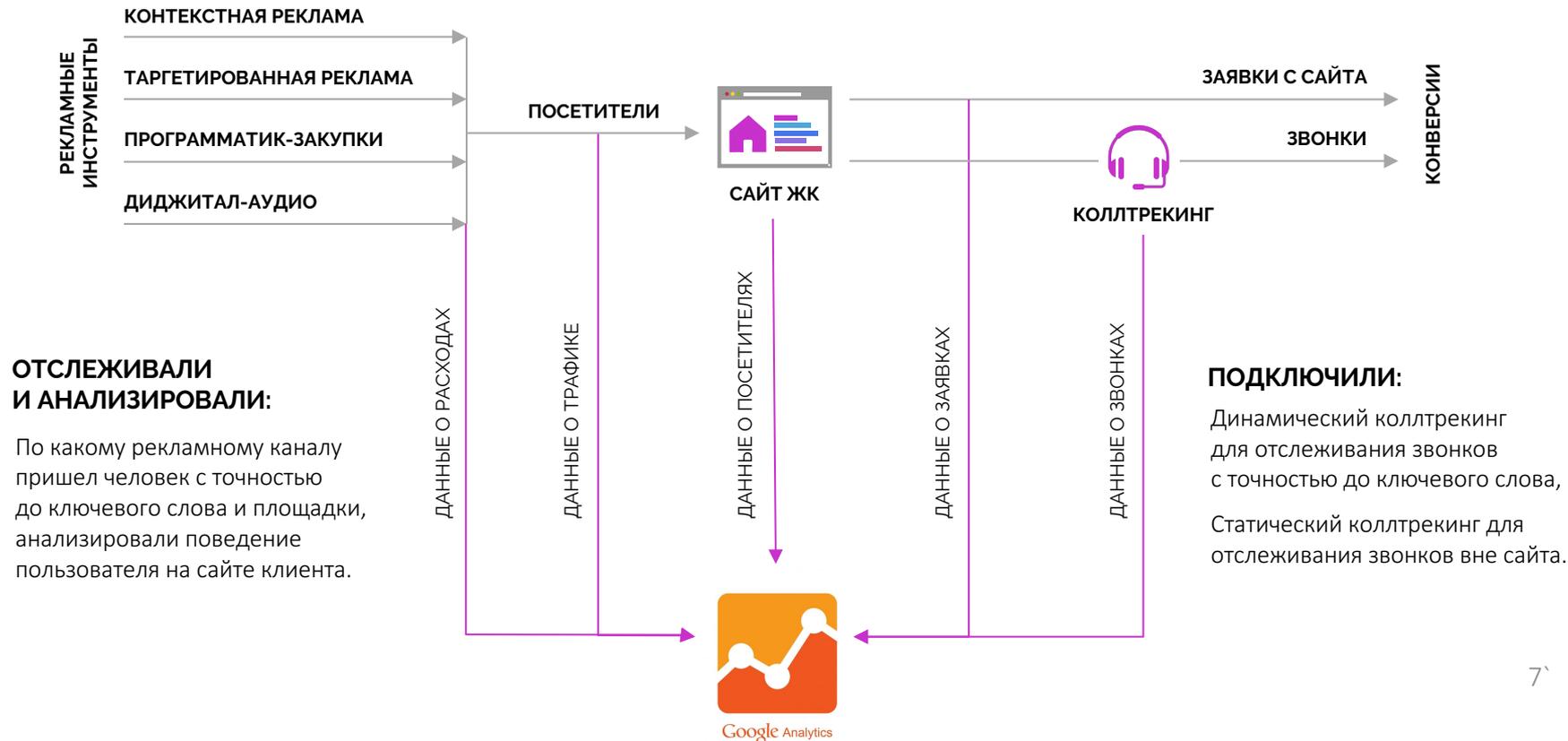
# ПРОДАТЬ КВАРТИРЫ ДО СДАЧИ ОБЪЕКТОВ

ЗА СЧЕТ УВЕЛИЧЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА  
КОНВЕРСИЙ ПО НЕБРЕНДОВЫМ ЗАПРОСАМ  
ПРИ СОХРАНЕНИИ ТЕКУЩЕГО СРА



Исходя из целей и задач клиента, мы предложили следующее разделение рекламного бюджета между рекламными каналами:





e-promo

# КОНТЕКСТНАЯ РЕКЛАМА

---

## GOOGLE ADWORDS И ЯНДЕКС.ДИРЕКТ РЕКЛАМНЫЕ КАМПАНИИ НА ПОИСКЕ



### ПРИМЕРЫ ЗАПРОСОВ

*Купить квартиру в ЖК Аквамарин  
Продажа квартир ЖК Аквамарин*

*Новостройки +в Нижнем Новгороде цены  
Купить студию в новостройке*

*Покупка новой квартиры  
Новые квартиры +от застройщиков*

*Квартиры ЖК Тихая гавань  
ЖК Маршал Град Нижний Новгород цены*

*Квартиры в Ленинском районе  
Купить квартиру на Комсомольской площади*

GOOGLE ADWORDS И ЯНДЕКС.ДИРЕКТ

## КАМПАНИИ В РЕКЛАМНОЙ СЕТИ И РЕМАРКЕТИНГ



### ПРИМЕРЫ ЗАПРОСОВ

*Общие запросы по ближайшей территории около ЖК*

*Продажа новостроек  
Новостройки Нижнего Новгорода*

*Жилой комплекс Октава  
Квартира в новом доме Жюль Верн*

Формируем

ТЕКСТЫ ОБЪЯВЛЕНИЙ НА ОСНОВЕ

УТП ЖК И АНАЛИЗА

ЗАПРОСОВ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

Название бренда  
в заголовке  
для увеличения  
узнаваемости.

Отделка под ключ и низкая  
цена, как ключевые УТП,  
вынесены в начало текста  
объявления.

**Жилой комплекс "Аквамарин" | Дома на пл. Комсомольской**

[Объявление](#) [akvamarin-nn.ru/Квартиры/под\\_ключ](#) 8 (831) 202-02-12

Квартиры с улучшенной отделкой от 2,3 млн. Досрочная сдача домов. Успейте купить  
Улучшенная планировка · На берегу Оки · Надежный застройщик · Развитая инфраструктура  
Удобства: "Транспортная развязка", "Близость метро", "Военная ипотека"

Процент по ипотеке  
и расположение  
на берегу реки,  
как ключевое УТП в  
допссылках.

**Ипотека от 6,5%**  
Ипотечные программы  
от ведущих банков

**Акции**  
Спецпредложения  
и мероприятия

**О жилом комплексе**  
Современный ЖК  
на берегу Оки

**Квартиры в продаже**  
Выбирайте свою идеальную  
квартиру

Расположение объекта  
вынесено в заголовок.

Основные преимущества  
ЖК описаны в тексте  
объявления.

## ЗАПУСК АКЦИОННОЙ РЕКЛАМНОЙ КАМПАНИИ. ИПОТЕКА:

Квартиры за 10 000 рублей  
ЖК "Аквамарин"! Бронь на сайте»

## ЗАПУСК АКЦИОННОЙ РЕКЛАМНОЙ КАМПАНИИ. СКИДКИ:

«Трешка по цене двушки!»  
«Ставка по ипотеке Сбербанка всего от 9,4%»

## ТЕСТИРОВАНИЕ ТРЕХ НАПРАВЛЕНИЙ:

- ипотека,
- дома сданы,
- улучшенная отделка.

Оставили наиболее конверсионные.

## ЗАПУСК РЕКЛАМНОЙ КАМПАНИИ О СТАРТЕ ПРОДАЖ:

«Продажа квартир на этапе строительства»  
«Уже в продаже от 1 990 000 рублей»

## ТЕСТИРОВАНИЕ НОВЫХ КРЕАТИВОВ:

«Квартиры с гос. поддержкой 10,6% по программе «Строящееся жильё»  
«Ипотека: Доступная каждому: первоначальный взнос - 0%!»

## ТЕСТИРОВАНИЕ НОВЫХ КРЕАТИВОВ:

«Идем на опережение сроков! Досрочная сдача домов»  
«2,3 млн за квартиру с отделкой»

## ЗАПУСК АКЦИОННОЙ РЕКЛАМНОЙ КАМПАНИИ. БРОНЬ КВАРТИР.

«Выбирайте квартиру сейчас и копите взнос до 15 сентября!»

С помощью

GOOGLE ANALYTICS

## ПРОАНАЛИЗИРОВАЛИ РЕКЛАМНЫЕ КАМПАНИИ ПО РАЗЛИЧНЫМ МОДЕЛЯМ АТРИБУЦИИ



### LAST-CLICK

Кампании, которые анализируются по last-click модели атрибуции, должны приносить конверсии сразу:

- ремаркетинг,
- брендовый спрос,
- рекламная кампания в поиске по новостройкам,
- рекламная кампания в поиске по жилым комплексам,
- рекламная кампания в поиске по покупке квартир,
- географические запросы.



### LINEAR

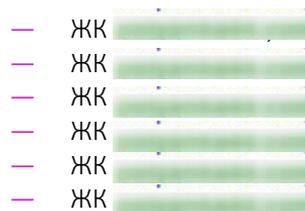
Кампании, которые анализируются по linear-модели атрибуции, должны приносить конверсии позже:

- кампания в рекламной сети по общим запросам,
- кампания в рекламной сети по полигону,
- кампания в рекламной сети по конкурентам.

## СТРАТЕГИЯ

ПОИСКОВОГО РЕМАРКЕТИНГА  
ПО КОНКУРЕНТАМ

Создали уникальные объявления с конкурентными преимуществами для пользователей, которые уже были на сайте рекламодателя и интересовались ЖК-конкурентами:



2 305 000 р за квартиру с отделкой – ЖК «Акварин»  
Квартиры в продаже Ипотека от 6,5% Планировки Новости  
[akvamarin-nn.ru/Выгодная-цена](http://akvamarin-nn.ru/Выгодная-цена) Реклама  
Улучшенная отделка "под ключ". Квартиры в новостройке выгоднее! Успеите купить!  
Надежный застройщик · Отличная инфраструктура · ЖК на пл.Комсомольской  
Контактная информация · +7 (831) 202-02-12 · Пн-пт 9:00-18:00, сб-вс 10:00-17:00  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Пример объявления поискового ремаркетинга.

**ЕЖЕМЕСЯЧНО АНАЛИЗИРОВАЛИ КОНКУРЕНТНЫЕ ЖК И ИХ УТП.  
ОПТИМИЗИРОВАЛИ РЕКЛАМНЫЕ КАМПАНИИ:**

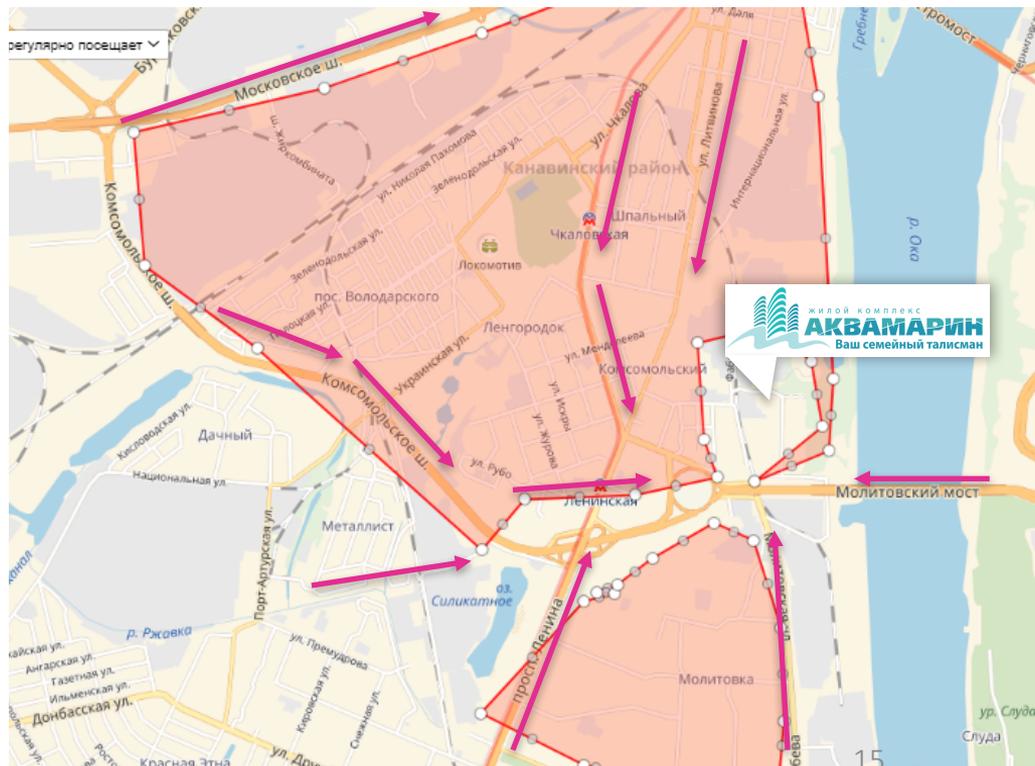
- добавляли в рекламные кампании новых конкурентов,
- обновляли креативы и тексты объявлений.



## КАМПАНИЯ С ТАРГЕТИНГОМ ПО ГЕОЛОКАЦИИ

Запустили поисковую рекламную кампанию с запросами о покупке квартир в ближайших к жилому ЖК районах:

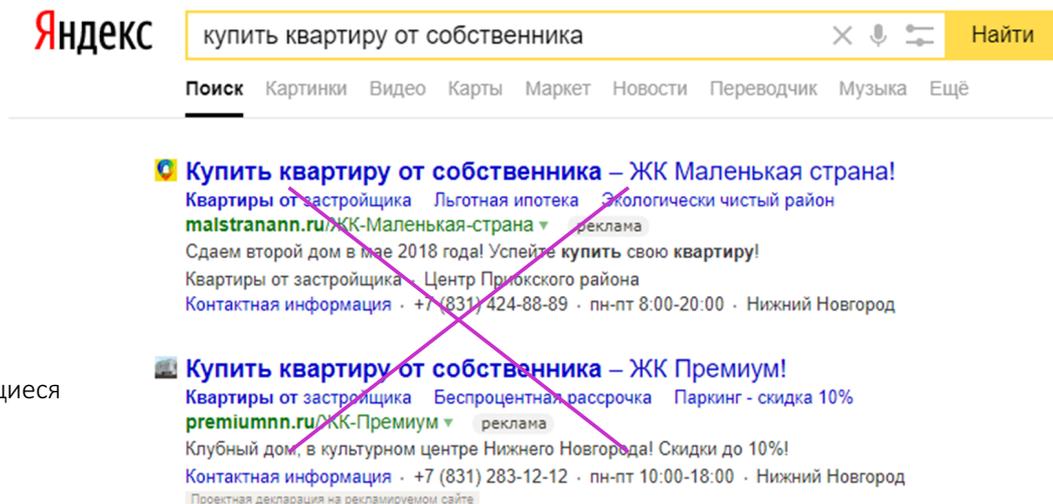
- расширили семантику,
- расширили геолокацию на спальные районы, проезд в которые идет через Аквамарин».



## ТРАФИК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

ИСКЛЮЧИЛИ  
ИЗ РЕКЛАМНЫХ  
КАМПАНИЙ

Анализ эффективности показал, что «интересующиеся вторичкой» не приводят к конверсиям. Поэтому запросы подобных пользователей были исключены из текущих рекламных кампаний за счет проработки «минус-слов».



Яндекс

купить квартиру от собственника

Найти

Поиск Картинки Видео Карты Маркет Новости Переводчик Музыка Ещё

**Купить квартиру от собственника – ЖК Маленькая страна!**  
Квартиры от застройщика Льготная ипотека Экологически чистый район  
[malstranann.ru](http://malstranann.ru) ЖК-Маленькая-страна реклама  
Сдаем второй дом в мае 2018 года! Успейте **купить** свою квартиру!  
Квартиры от застройщика · Центр Приокского района  
Контактная информация · +7 (831) 424-88-89 · пн-пт 8:00-20:00 · Нижний Новгород

**Купить квартиру от собственника – ЖК Премиум!**  
Квартиры от застройщика Беспроцентная рассрочка Паркинг - скидка 10%  
[premiumn.ru](http://premiumn.ru) ЖК-Премиум реклама  
Клубный дом, в культурном центре Нижнего Новгорода! Скидки до 10%!  
Контактная информация · +7 (831) 283-12-12 · пн-пт 10:00-18:00 · Нижний Новгород  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

1

## КОНВЕРСИОННОСТЬ КЛЮЧЕВЫХ СЛОВ

- снижали ставки для ключевых слов с высокой стоимостью конверсии и отключали ключевые фразы, которые не приносили конверсий, но тратили много денег.

2

## ПОИСКОВЫЕ ЗАПРОСЫ

- добавляли новые целевые ключевые слова в рекламные кампании;
- исключали нецелевые запросы, добавляя соответствующие минус-слова.

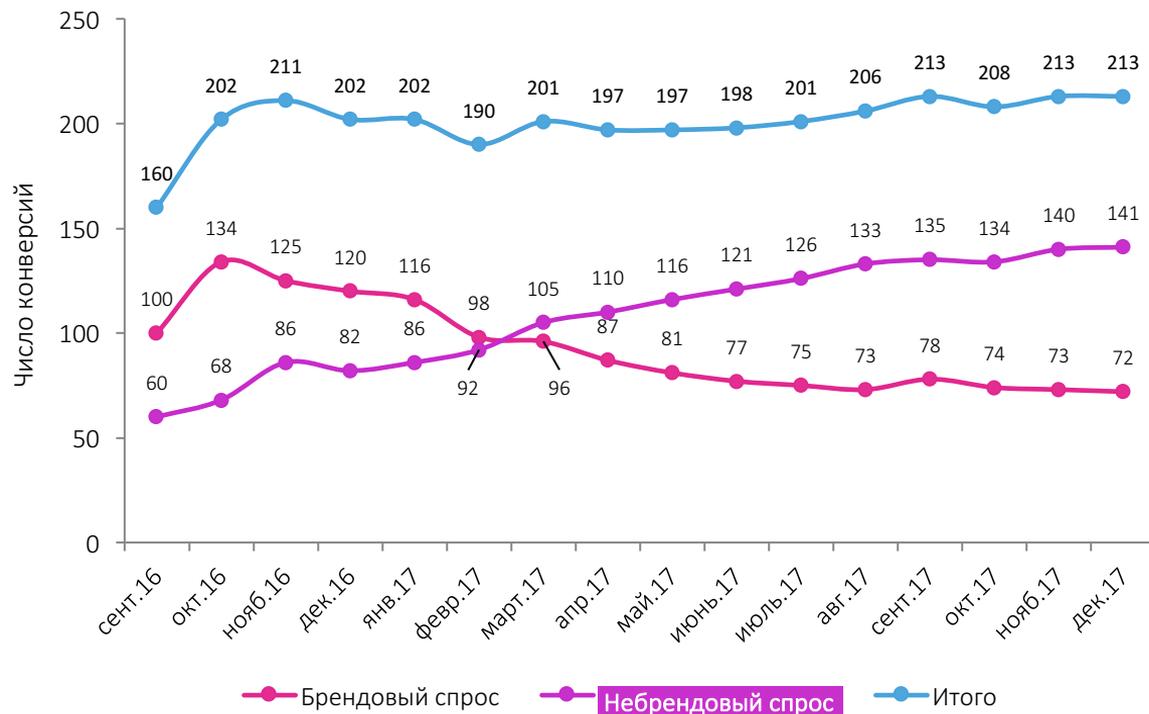
3

## МЕСТА РАЗМЕЩЕНИЯ

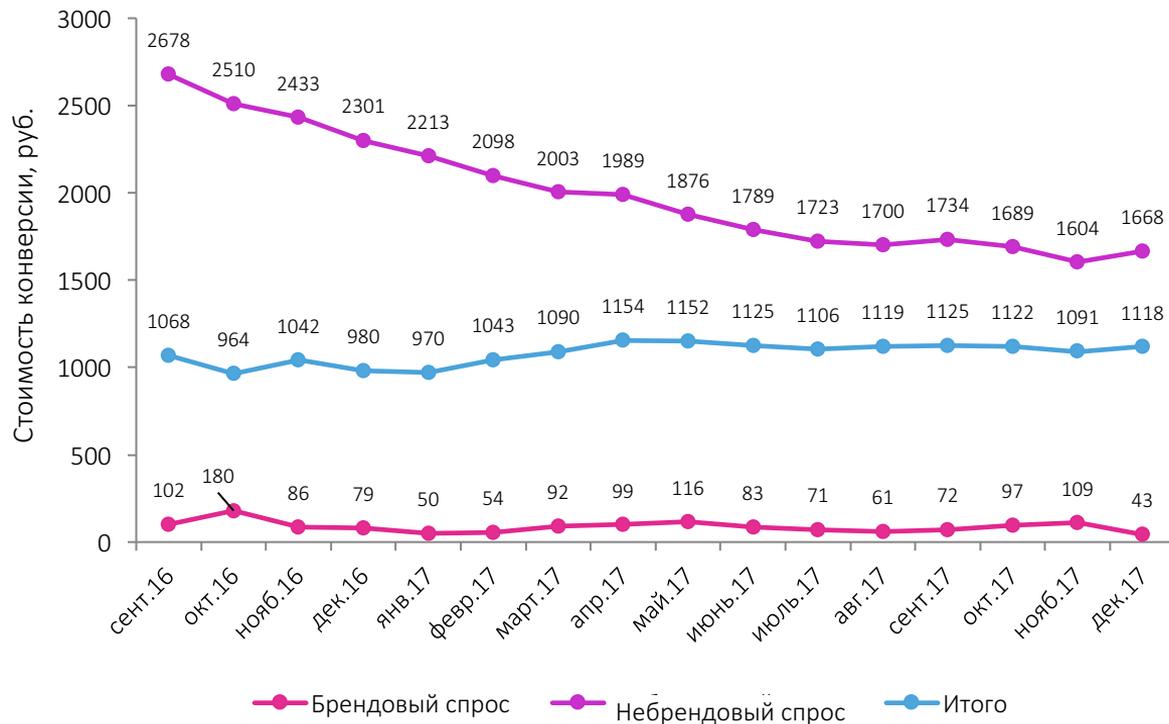
- исключали некачественные площадки, угрожающие имиджу жилого комплекса (например, площадки с азартными играми);
- исключали площадки, которые не приводили к конверсиям.

ЧИСЛО КОНВЕРСИЙ  
ПО НЕБРЕНДОВЫМ  
ЗАПРОСАМ  
УВЕЛИЧИЛОСЬ

на 135%



**СТОИМОСТЬ  
КОНВЕРСИИ**  
НЕ ИЗМЕНИЛАСЬ  
ПРИ УВЕЛИЧЕНИИ  
НЕБРЕНДОВОГО ТРАФИКА



e-promo

**ДИДЖИТАЛ-АУДИО**

**ТАРГЕТИРОВАННАЯ  
РЕКЛАМА**

**ПРОГРАММАТИК-  
ЗАКУПКИ**

---

В перерывах между музыкальными треками в сервисах

**ЯНДЕКС.МУЗЫКА И ЯНДЕКС.РАДИО**

## ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПРОИГРЫВАЛСЯ РЕКЛАМНЫЙ АУДИОРОЛИК

Ролик сопровождался баннером.

Для анализа эффективности применялся статический коллтрекинг.

### ТАРГЕТИНГИ:

- гео,
- соцдем,
- интересы,
- уровень дохода.

The screenshot shows a music playlist on the Yandex Music website. The URL is music.yandex.ru/users/music-blog/playlists/1666. The playlist contains 26 tracks, with 'Stones' currently playing. An advertisement for 'ИПОТЕЧНЫЕ КАНИКУЛЫ' (Mortgage Vacation) is overlaid on the right side of the playlist. The ad features a banner with a person relaxing on a beach and text: 'ИПОТЕЧНЫЕ КАНИКУЛЫ', 'РЕКЛАМА', and 'Перейти на сайт рекламодателя'. A yellow button at the bottom right of the ad says 'Отключить рекламу' (Turn off advertisement).

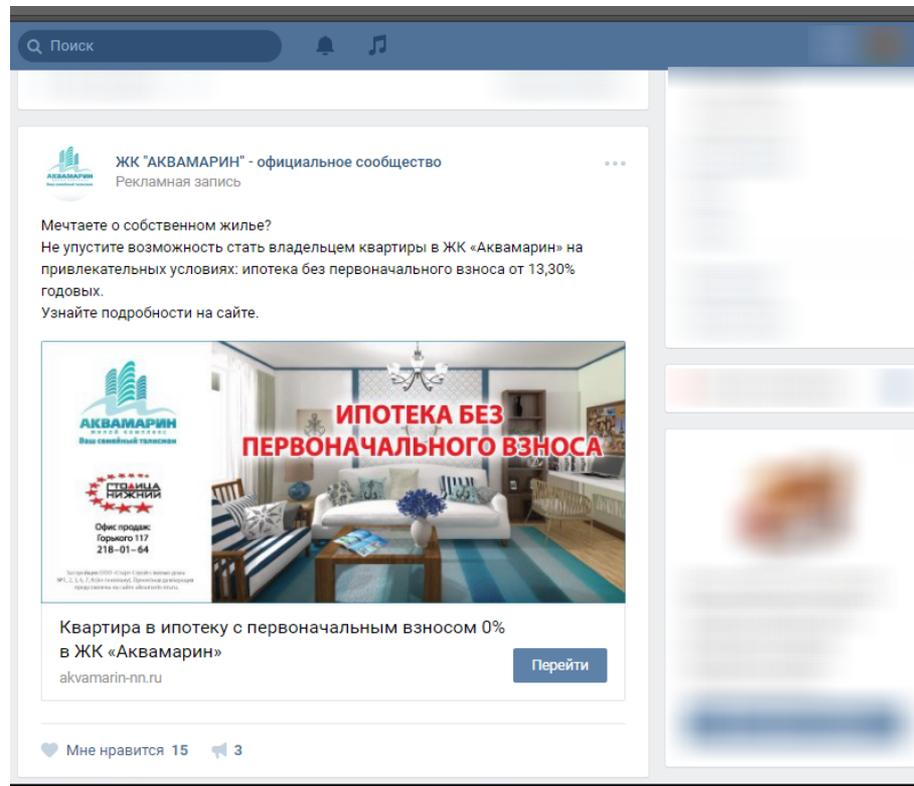
Track Number	Track Name	Duration
62.	Agenda Suicide	3:59
63.	Another Morning Stoner	4:00
64.	Stones	7:06
65.	Farewell Transmission	7:22
66.	Sea Within A Sea	7:56
67.	One Time Too Many	3:40
68.	Hounds of Love	3:01
69.	Star Witness	5:16
70.	The Greatest	3:22
71.	You Can Have It All	4:37
72.	Jesus, Etc.	4:00
73.	Pyramid Song	4:49
74.	Now, Now	4:25
75.	When We Fall	2:07
76.	Untitled #3 (Samskeyti)	6:33



## ЗАПУСТИЛИ ТАРГЕТИРОВАННУЮ РЕКЛАМУ В СОЦСЕТЯХ

Для охвата аудитории соцсетей было выбрано несколько форматов и запущен таргетинг по гео, соцдему, интересам.

Кампании в последствие были оптимизированы по стоимости заявки (CPA).



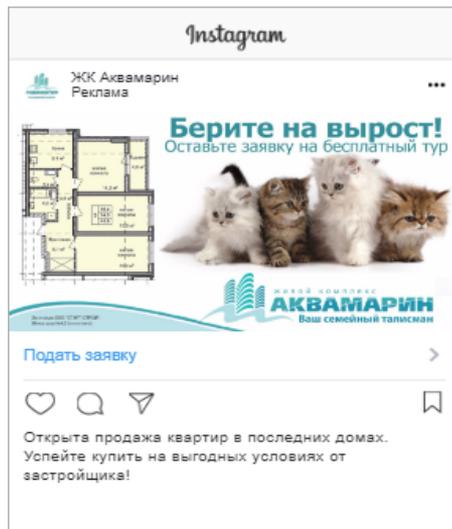
Для продвижения

В FACEBOOK И INSTAGRAM

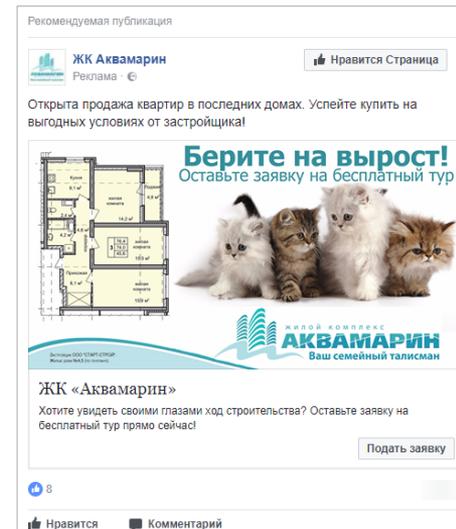
## ВЫБРАЛИ ФОРМАТ LEAD ADS

Такие объявления переводят пользователя на форму заявки, автоматически заполняя часть полей данными из его аккаунта. Это существенно увеличивает конверсию, а следовательно и снижает цену за лид (CPL).

Пример баннера в Instagram



Пример баннера в Facebook



## СРАВНЕНИЕ МОДЕЛЕЙ

# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСЛА ЗАЯВОК МЕЖДУ КАНАЛАМИ

Модель атрибуции

**LAST-CLICK**



Модель атрибуции

**ЛИНЕЙНАЯ**

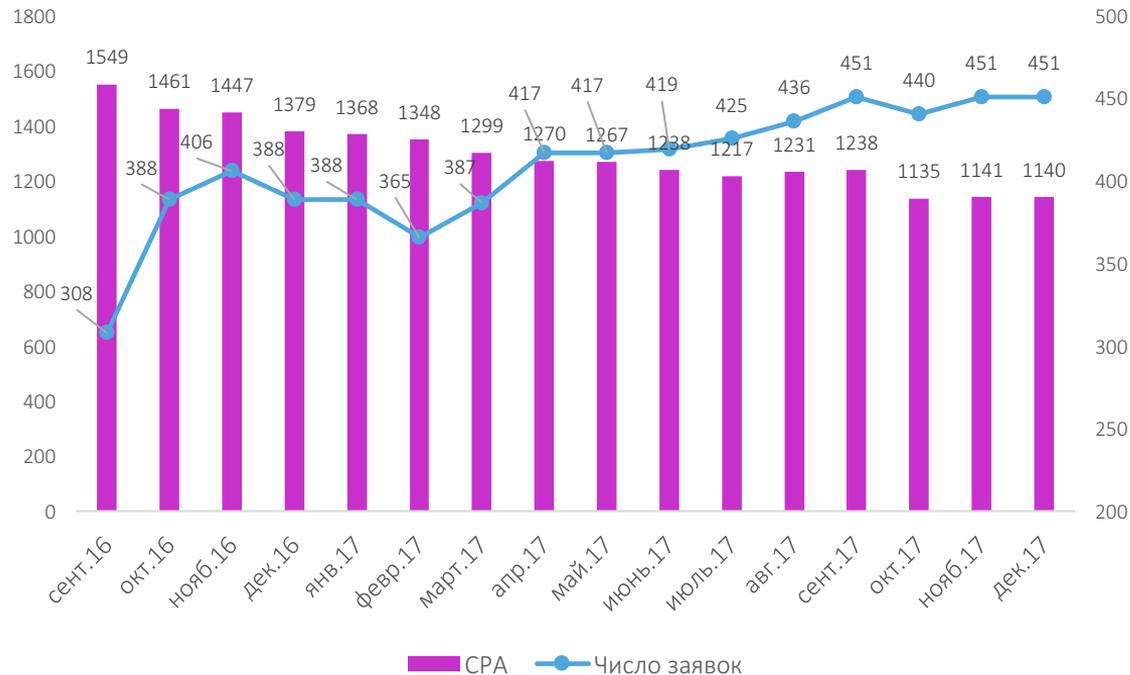


**ЧИСЛО ЗАЯВОК  
ИЗ ВСЕХ КАНАЛОВ  
УВЕЛИЧИЛОСЬ**

**на 46%**

**CPA ПО ВСЕМ  
АТТРИБУЦИЯМ  
СНИЗИЛСЯ**

**на 26%**



**ДО СДАЧИ ПОСЛЕДНЕГО ДОМА  
РЕАЛИЗОВАНО 96% КВАРТИР**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «АКВАМАРИН»

---