

СТРАТЕГИЯ PERFORMANCE-МАРКЕТИНГА

ДЛЯ РОСТА ПРОДАЖ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА ЭКОНОМ-КЛАССА
НА ВОСТОКЕ МОСКВЫ

География: Московская область

Период: 2016 год



e-promo

КЛИЕНТ

МНОГОПРОФИЛЬНАЯ
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ
КОРПОРАЦИЯ

ФАКТЫ О КЛИЕНТЕ

Одновременно реализуется до 15 проектов в разных сегментах жилой и коммерческой недвижимости
Входит в десятку рейтинга крупнейших застройщиков РФ

10 месяцев

ПЕРИОД СОТРУДНИЧЕСТВА

с апреля 2016
по январь 2017



ПРОСТОРНЫЕ КВАРТИРЫ

разнообразные
планировки



СОБСТВЕННАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

со школой, детским садом,
игровыми площадками
и зонами отдыха



СКИДКИ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

гибкая система скидок,
новые условия
каждый месяц



ВЫГОДНАЯ ИПОТЕКА

Привлекательные
условия ипотечного
кредитования



ЭКОЛОГИЧНЫЙ РАЙОН

недалеко от центра
Москвы



ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ

ключи выдаются сразу
после оплаты



апрель 2016

НА СТАРТЕ

КЛИЕНТ НЕ ДОВОЛЕН ТЕКУЩИМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ:

0,16%

КОНВЕРСИЯ
в заявку

~20 тыс.
руб.

СТОИМОСТЬ целевого
обращения



АНАЛИЗ РЕКЛАМНЫХ КАМПАНИЙ ПОКАЗАЛ:

- Не настроено отслеживание заявок и звонков с сайта,
- Эффективность кампаний оценивается в среднем по сайту.

Клиент не анализирует эффективность каждого канала в отдельности, а значит не имеет возможности оптимизировать рекламные кампании.

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ

Падение продаж на рынке недвижимости



ПОВЫСИТЬ ПРОДАЖИ

ЗА СЧЕТ УВЕЛИЧЕНИЯ ЧИСЛА ВХОДЯЩИХ
ОБРАЩЕНИЙ ПРИ СОХРАНЕНИИ РЕКЛАМНОГО
БЮДЖЕТА



Первый этап
КОММУНИКАЦИИ

ФОРМИРОВАНИЕ СПРОСА

Для формирования спроса выбираем таргетированную рекламу в соцсетях, а также графические объявления в рекламной сети Google AdWords. Еженедельно тестируем разные креативы.

ТАРГЕТИРОВАННАЯ РЕКЛАМА (ТЕКСТОВО-ГРАФИЧЕСКИЕ БЛОКИ)

в социальных сетях Facebook, Instagram, MyTarget (Одноклассники), ВКонтакте

ГРАФИЧЕСКИЕ БАННЕРЫ

в рекламной сети Google AdWords (таргетинги по интересам, уровню дохода и соцдему)

ТЕКСТОВЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

в Gmail по ключевым словам

Второй этап
КОММУНИКАЦИИ

РАБОТА С СУЩЕСТВУЮЩИМ СПРОСОМ

Для работы с существующим спросом используем контекстную рекламу на поиске и в сети

СУЩЕСТВУЮЩИЙ СПРОС

- Поисковая реклама Яндекс.Директ и Google AdWords
- Текстово-графические объявления в рекламных сетях Яндекс.Директ и Google AdWords

АУДИТОРИЯ КОНКУРЕНТОВ

- Поисковая реклама Яндекс.Директ и Google AdWords

СМЕЖНЫЙ СПРОС

- Поисковая реклама Яндекс.Директ и Google AdWords по геозапросам: Реутов, Железнодорожный

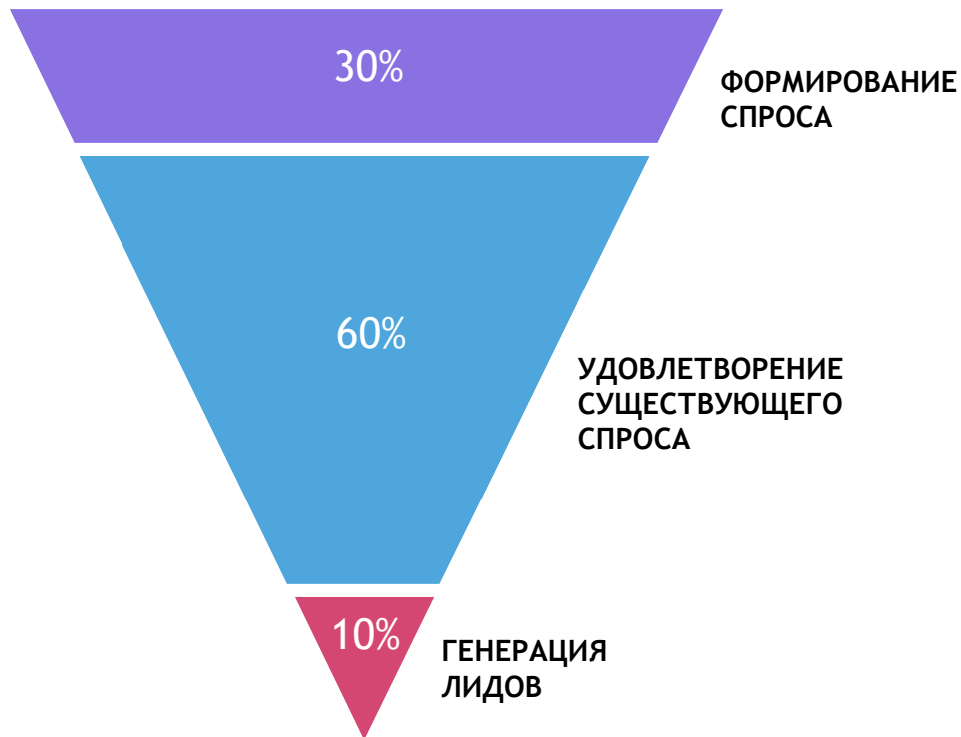
Третий этап
КОММУНИКАЦИИ

ГЕНЕРАЦИЯ НОВЫХ ЛИДОВ

Для «добивания» аудитории применяем ретаргетинг по базе CRM



- Рекламные кампании по базе контактов в Facebook / ВКонтакте
- Динамический ремаркетинг
- Рекламные кампании по базе телефонных номеров абонентов, которые проявляли интерес к объектам эконом-класса клиента



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ БЮДЖЕТА МЕЖДУ КАНАЛАМИ

Исходя из ожиданий клиента по стоимости и количеству лидов, мы предложили следующее распределение рекламного бюджета между рекламными каналами

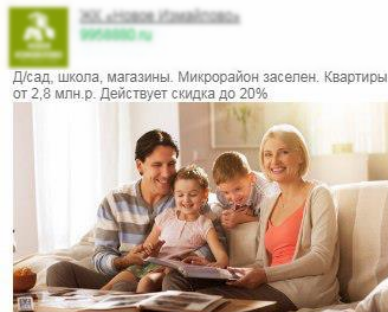
ФОРМИРОВАНИЕ СПРОСА ТАРГЕТИРОВАННАЯ РЕКЛАМА

НАШЛИ ОПТИМАЛЬНЫЕ ГРУППЫ АУДИТОРИЙ

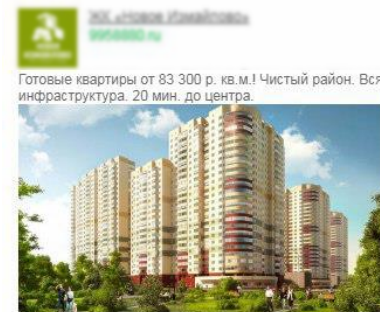
с помощью таргетингов по геолокации и перемещению пользователей рядом с ЖК, возрасту, интересам и доходу

СФОРМИРОВАЛИ КРЕАТИВ

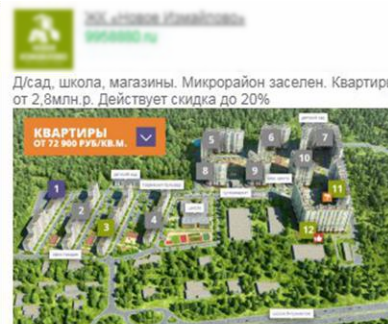
для каждого сегмента свой, исходя из позиционирования жилого комплекса



М/Ж, 30-40, СЕМЕЙНЫЕ



М/Ж, 25-35 НЕ ЗАМУЖЕМ



Ж 35-45 С ДЕТЬМИ



М, 25-40, СТРОЯТ КАРЬЕРУ

Пример объявлений для соцсети ВКонтакте

СУЩЕСТВУЮЩИЙ СПРОС КОНТЕКСТНАЯ РЕКЛАМА Google AdWords

ЗАПУСТИЛИ КАМПАНИЮ НА ПОИСКЕ GOOGLE ПО ГРУППАМ ЗАПРОСОВ:

Географические – «Новостройки в Балашихе»

Брендовые – «Название объекта/ЖК»

Конкурентные – «Акварели Балашиха купить квартиру»

ЗАПУСТИЛИ КАМПАНИЮ В КОНТЕКСТНО-МЕДИЙНОЙ СЕТИ GOOGLE:

GSP (реклама в GMAIL) – «Квартиры в новостройках»

Ремаркетинг по целям в Google Analytics – были на сайте, но не позвонили/не сделали заявку

Квартиры в новостройках

Ad ⓘ



Цены от 60 600 руб./кв.м

Дома построены. Выдаем ключи.
Готовая инфраструктура обжитого района. Ипотека. Рассрочка 0%! Скидки семьям с детьми.

[Посмотреть квартиры](#)

Пример объявления для рекламной сети Google AdWords

СУЩЕСТВУЮЩИЙ СПРОС КОНТЕКСТНАЯ РЕКЛАМА Яндекс.Директ

ЗАПУСТИЛИ КАМПАНИЮ В ПОИСКЕ ЯНДЕКСА ПО ГРУППАМ ЗАПРОСОВ:

Географические – «новостройки в Балашихе»

Брендовые – «Название объекта/ЖК»

Конкурентные – «Ольгино парк купить квартиру»

ЗАПУСТИЛИ КАМПАНИЮ В РЕКЛАМНОЙ СЕТИ ЯНДЕКСА

Брендовые запросы – «Название объекта/ЖК»

Конкурентные запросы – «Акварели Балашиха купить квартиру»

Текстово-графические блоки (ТГБ)

Баннеры



Проектная декларация на р...

Квартиры в Балашихе!

4959958880.ru

Квартиры в [redacted]
[redacted] со скидкой
до 500 000 р! Выдаем ключи

[Акции и скидки](#) [Ипотека](#)
[Квартиры в наличии](#)

- Скидки семьям с детьми.
- Все для комфортной жизни.
- Скидки до 500 000 рублей.
- Квартиры от 2,8 млн. руб.

Пример объявления для рекламной сети Яндекс.Директ

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА

есть в каждом объявлении для формирования бренда



Проектная декларация на рб

Квартиры в Балашихе!

4959958880.ru

Квартиры в [redacted] со скидкой до 500 000 р! Выдаем ключи

[Акции и скидки](#) [Ипотека](#)
[Квартиры в наличии](#)

- Скидки семьям с детьми.
- Все для комфортной жизни.
- Скидки до 500 000 рублей.
- Квартиры от 2,8 млн. руб.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ССЫЛКИ

ведут на разделы, которые чаще всего интересуют аудиторию, судя по аналитике сайта

Тексты объявлений сформированы исходя из УТП ЖК и анализа детальных запросов пользователей

ПРЕИМУЩЕСТВА

уникальные преимущества жилого комплекса



РЕМАРКЕТИНГ

НЕДВИЖИМОСТЬ ОТНОСИТСЯ К СФЕРАМ С ДОЛГИМ ЦИКЛОМ ПОКУПКИ

Между первым посещением сайта и покупкой жилья, как правило, проходит длительное время. Ремаркетинг позволяет «догонять» пользователей и напоминать о предложении.



РЕМАРКЕТИНГ Google AdWords

СЕГМЕНТАЦИЯ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

Для максимально релевантных объявлений сегментируем пользователей на основе данных Google Analytics и создаем несколько списков аудиторий в зависимости от выполненных целей и посещенных страниц сайта.



ГРУППА №1

Были на странице «ипотека», но не отправили заявку и не позвонили



ГРУППА №2

Посетили страницу «генплан», но не отправили заявку и не позвонили



ГРУППА №3

Посетили страницу «акции», но не отправили заявку и не позвонили

РЕМАРКЕТИНГ Google AdWords

ПЕРСОНАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

Каждой аудитории показываем персонализированные объявления с индивидуальным посылом.

Такое точечное сегментирование аудитории позволяет гибко управлять бюджетом: чем более «горячая» аудитория, тем выше ставка, а значит, объявление будет показываться чаще.

ГЕОГРАФИЯ

пользователя

ВЫГОДА

скидка месяца

ЖК [redacted]
Дома построены. Выдаем ключи. Готовая инфраструктура обжитого района.
15 мин. до м. Новогиреево, свой транспорт из района. В январе скидки до 500 000 р.!
ЖК [redacted]

Пример объявления для пользователей, посетивших раздел «местоположение»

РЕТАРГЕТИНГ Яндекс.Директ



ЦЕЛИ ЯНДЕКС.МЕТРИКИ

Проработали пользователей, которые были на сайте, но не совершили целевое действие



ЯНДЕКС.АУДИТОРИЯ

На основе CRM базы клиента выделили пользователей, которые были активны в последние 6 месяцев, но так и не купили жилье. Создали Look-Alike аудиторию – похожую на портрет текущих клиентов по интересам/поведению



ЯНДЕКС.МЕТРИКА

На основе данных Яндекс.Метрики выделили наиболее конверсионные сегменты аудитории по социально-демографическим параметрам, источникам трафика и др.

Пример: пользователи, которые были на сайте и имеют интерес «недвижимость»

ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ

выдача ключей

Квартиры в Балашихе!

Квартиры в [REDACTED]
со скидкой до 500 000 р! Выдаем
ключи

[↗ Адрес и телефон](#)
[REDACTED] ru / ↕ ?

Проектная декларация на рекламируемом
сайте

ИНФРАСТРУКТУРА

магазины и детские сады

Квартиры в ЖК "

[REDACTED]
От 60 000 руб/м2. Школы, дет. сады,
магазины. Ипотека от ведущих
банков.

[↗ Адрес и телефон](#)
[REDACTED] / ↕ ?

Планируете покупку квартиры?

ЖК [REDACTED]. В январе
скидки до 500 000 Р! Рассрочка 0%.
Успейте

[↗ Адрес и телефон](#)
[REDACTED] ↕ ?

Проектная декларация на рекламируемом
сайте

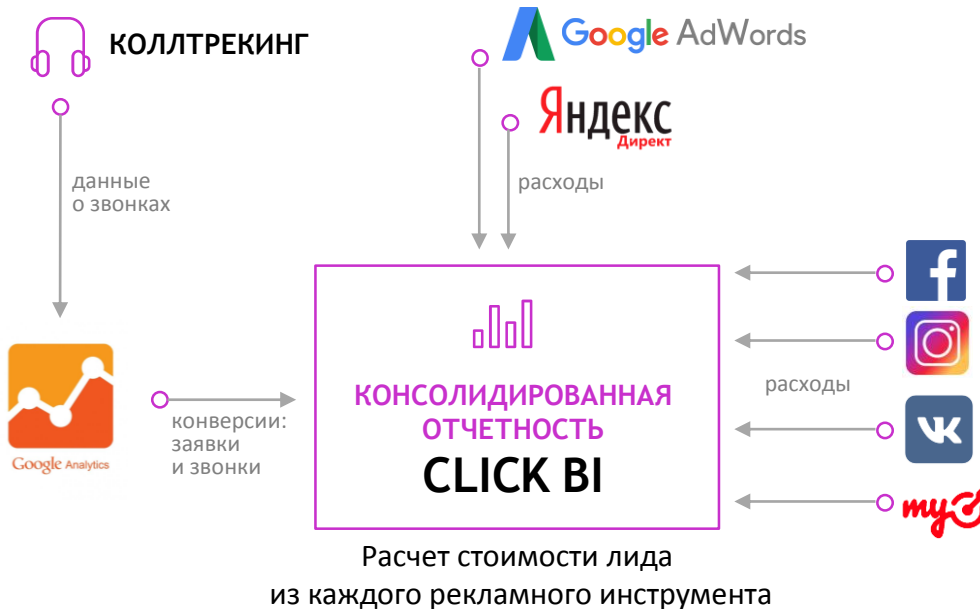
Для выбора оптимального креатива в рекламной сети показывался набор
разных объявлений, передающих ключевые УТП жилищного комплекса

для оптимизации компаний

НАСТРАИВАЕМ

АНАЛИТИКУ

- отслеживаем достижение целей на сайте,
- внедряем коллтрекинг,
- передаем данные из коллтрекинга в систему аналитики,
- передаем данные из систем в Click BI.

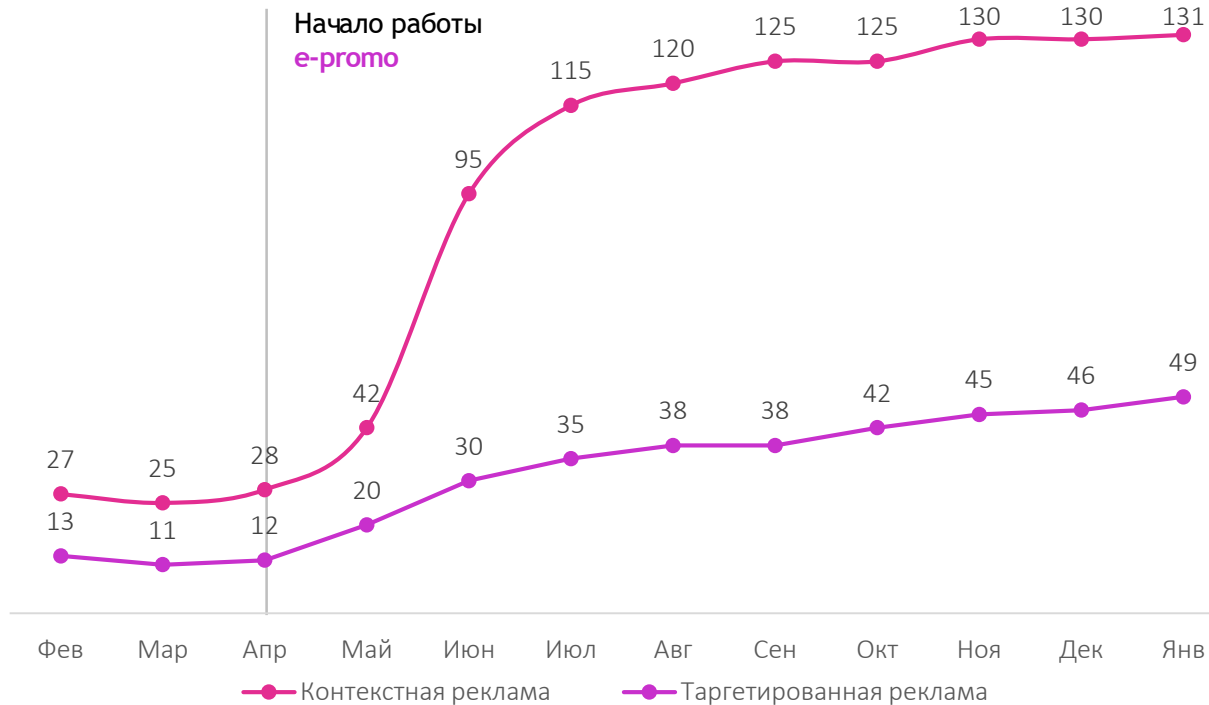


В едином интерфейсе понимаем, какие рекламные кампании выгодны, а какие нет с точки зрения количества и стоимости обращений.

Основные показатели

В ЦИФРАХ

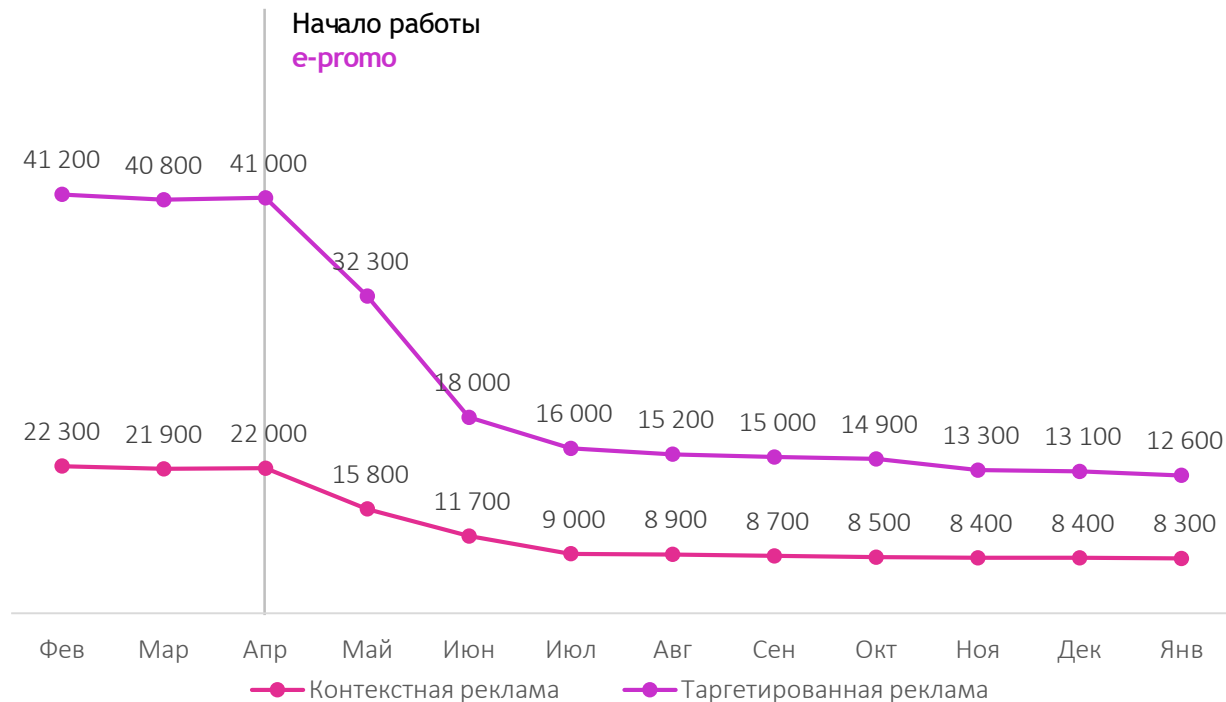
КОЛИЧЕСТВО ОБРАЩЕНИЙ

Обращения +303%Контекстная
реклама**Обращения +172%**Таргетированная
реклама

Основные показатели

В ЦИФРАХ

СТОИМОСТЬ ОБРАЩЕНИЯ

CPA: -67%Контекстная
реклама**CPA: -69%**Таргетированная
реклама

100% КВАРТИР КЛИЕНТА

реализовано за 4 месеца

