



Рабочие сценарии продвижения недвижимости в контекстной и таргетированной рекламе

Никита Кравченко, ведущий специалист по работе
с платным трафиком eLama

eLama — единая платформа для эффективного управления рекламой

Заключите один договор с eLama. Оплачивайте рекламу во всех системах и сервисах и получайте единый комплект закрывающих документов.

Яндекс

 Google Ads

facebook



 Instagram

myG

 Calltouch

 [YAGLA]

 TikTok

 calltracking.ru



Контекстная реклама в Яндекс.Директе и Google Ads

Поисковая реклама

- В поисковых объявлениях нужно максимально точно отвечать на запросы пользователей

Поисковая реклама

- В поисковых объявлениях нужно максимально точно отвечать на запросы пользователей
- Месседж (как и tone of voice) формируется под сегмент целевой аудитории

Поисковая реклама

- В поисковых объявлениях нужно максимально точно отвечать на запросы пользователей
- Месседж (как и tone of voice) формируется под сегмент целевой аудитории
- Нужно вести на правильную посадочную страницу

Поисковая реклама

- В поисковых объявлениях нужно максимально точно отвечать на запросы пользователей
- Месседж (как и tone of voice) формируется под сегмент целевой аудитории
- Нужно вести на правильную посадочную страницу
- Информация на странице должна соответствовать информации в объявлении

Поисковая реклама

- В поисковых объявлениях нужно максимально точно отвечать на запросы пользователей
- Месседж (как и tone of voice) формируется под сегмент целевой аудитории
- Нужно вести на правильную посадочную страницу
- Информация на странице должна соответствовать информации в объявлении
- Первый экран должен заинтересовать

Поисковая реклама

Яндекс

квартира в кудрово



Найти



Поиск

Картинки

Видео

Карты

Маркет

Новости

Переводчик

Кью

Услуги

Музыка

Все

ID Купить жилье в Кудрово. ЖК "ID Kudrovo" от 3,5 млн ₽

[id-kudrovo.ru](#) > ID-Кудрово *** реклама

Субсидированная ипотека от 0,75%. Панорамные окна, потолки 3 метра. · Бесшумные лифты. Кладовые. Колясочные. Wi-fi во дворе. Эркеры на фасадах. От 3 квартир на этаже. Гостевая парковка. Кафе, магазины · Проектная декларация на сайте <https://наш.дом....> Читать ещё >

Контактная информация · +7 (812) 605-XX-XX Показать · пн-вс 10:00-19:00

ID Club

Пространство для общения друзей и соседей

Ход строительства

Фото и видео отчеты со стройплощадки. Сдаем объекты досрочно

Старт продаж нового корпуса

Выгодные предложения, интересные планировки

Благоустройство

Ландшафтный дизайн. Зоны отдыха, прогулочные аллеи

PIK Кудровский парк от ПИК. Ипотека 3,99% на срок до 20 лет

[pik.ru](#) > Кудровский-Парк *** реклама

Ставка по ипотеке вырастет с 1.07! Старт продаж нового проекта ПИК Кудровский парк! · Кладовые. Зеленый двор. м. ул. Дыбенко. ОГРН 1207700288510 · Проектная декларация на сайте <https://наш.дом....> Читать ещё >

Купите онлайн · Балконы и большие окна · Отделка · Ипотека онлайн

Контактная информация · +7 (812) 561-XX-XX Показать · пн-вс 9:00-21:00

Аvenue Квартiry рядом с Кудрово. 700 м до метро Дыбенко!

[avenuenadybenko.ru](#) > квартиры-у-Кудрово *** реклама

Квартiry от 3,5 млн. с евроотделкой и мебелировкой. 700 м. от метро "Улица Дыбенко"! · 700 м. до метро. Евроотделка и мебелировка. ДДУ. Скидка 2% пенсионерам · Проектная декларация на сайте <https://наш.дом....> Читать ещё >

О проекте · Планировки · Ход строительства · Расположение

Контактная информация · +7 (812) 455-XX-XX Показать · пн-пт 10:00-19:00 · м. Московская · Санкт-Петербург



Улица Дыбенко



- Потолки 3 метра
- Панорамные окна
- Широкий выбор планировок

Успейте купить по льготной ипотеке 0,75% до 1 июля

Нашлось 4 млн результатов

[Показать только коммерческие предложения](#)

12 тыс. показов в месяц

[Разместить рекламу](#)

Поисковая реклама

← → ↻ pik.ru/spb/kpark?utm_source=yandex.direct&utm_medium=cpc&utm_campaign=kudrovskiy&utm_content=geo&utm_term=procontext:search|\$:none|AP:no|PT:premium|P:2|... ☆ 📺 📄 📧 📅 📍 🧩 👤 ⋮

ПИК

Проекты

Экскурсии

Ипотека

Аренда

Поддержка

LIVE

8 812 421-82-14

Войти



Кудровский парк

Квартиры



Ипотека 3.99% на срок до 20 лет. До 30 июня

Выбрать квартиру



Поисковая реклама

Яндекс

квартира на петровском острове купить



Найти



Поиск [Картинки](#) [Видео](#) [Карты](#) [Маркет](#) [Новости](#) [Переводчик](#) [Кью](#) [Услуги](#) [Музыка](#) [Все](#)

ЖК Familia на Петровском острове. Застройщик РСТИ

[familia.spb.ru](#) > [Официальный-сайт](#) ... [реклама](#)

Видовые **квартиры** с террасами. Панорамные окна, потолки 3,3 м. Рассрочка 0%. Звоните! · Лобби-бар. 5 мин до центра. Зимний сад. Гардеробные · Проектная декларация на сайте <https://наш.дом...> [Читать ещё >](#)

Контактная информация · +7 (812) 565-XX-XX [Показать](#) · пн-вс 10:00-19:00 · Санкт-Петербург

Выбрать квартиру

Выбирайте **квартиры** по фильтру с различными параметрами

О комплексе

Подробная информация о ЖК Familia

Петровский остров

Престижный район в центре Санкт-Петербурга

Уникальные рассрочки

Несколько вариантов рассрочки с выгодными условиями

Квартиры на Петровском острове. ЖК Neva Haus от ЛСР

[neva-haus.ru](#) > [Neva-Haus](#) ... [реклама](#)

Элитные **квартиры** с дорогими видами на Крестовский **остров**. Сдаем в 2021! · Своя набережная 500 м.. Исторический центр. **Петровский остров**. Великолепные виды · Проектная декларация на сайте <https://наш.дом...> [Читать ещё >](#)

Выбрать **квартиру** · [Ход строительства](#) · [Свяжитесь с нами](#)

Контактная информация · +7 (812) 603-XX-XX [Показать](#) · пн-чт 9:00-20:00, пт 9:00-19:00, сб-вс 12:00-18:00 · м. Чернышевская · Санкт-Петербург

Квартиры на Петровском о. Элитный уединенный район!

[elita-spb.ru](#) > [Элитная-недвижимость](#) ... [реклама](#)

Квартиры с террасами и увеличенными окнами. Многоуровневая система доступа. Звоните! · **Жилье** высокого класса. Удобное расположение. Закрытая территория · Проектная декларация на сайте <https://наш.дом...> [Читать ещё >](#)

Онлайн-[покупка](#) · [Новости](#) · [Специальные предложение](#) · [На карте](#)

Контактная информация · +7 (812) 335-XX-XX [Показать](#) · круглосуточно · м. Московская · Санкт-Петербург



Нашлось 7 млн результатов

[Показать только коммерческие предложения](#)

87 показов в месяц

[Разместить рекламу](#)

NEVA
HAUS

Элитные квартиры на Петровском острове

Вы в своей стихии

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ



СМОТРЕТЬ ВИДЕО

Стиль
жизни



Вид
из окна



Поисковая реклама

NEVA
HAUS

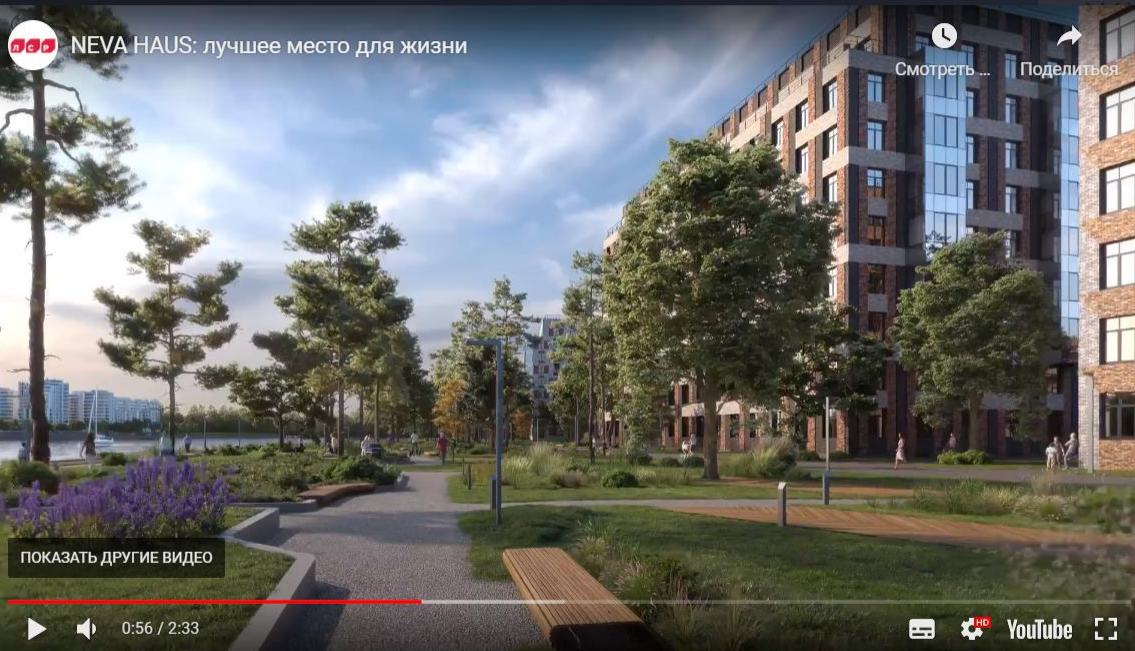
Стиль
жизни



Элитные
на Петро-

Вы в своей сти-

Д
окна



ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ



Как повысить эффективность

- Изучить ЦА, настроить веб-аналитику

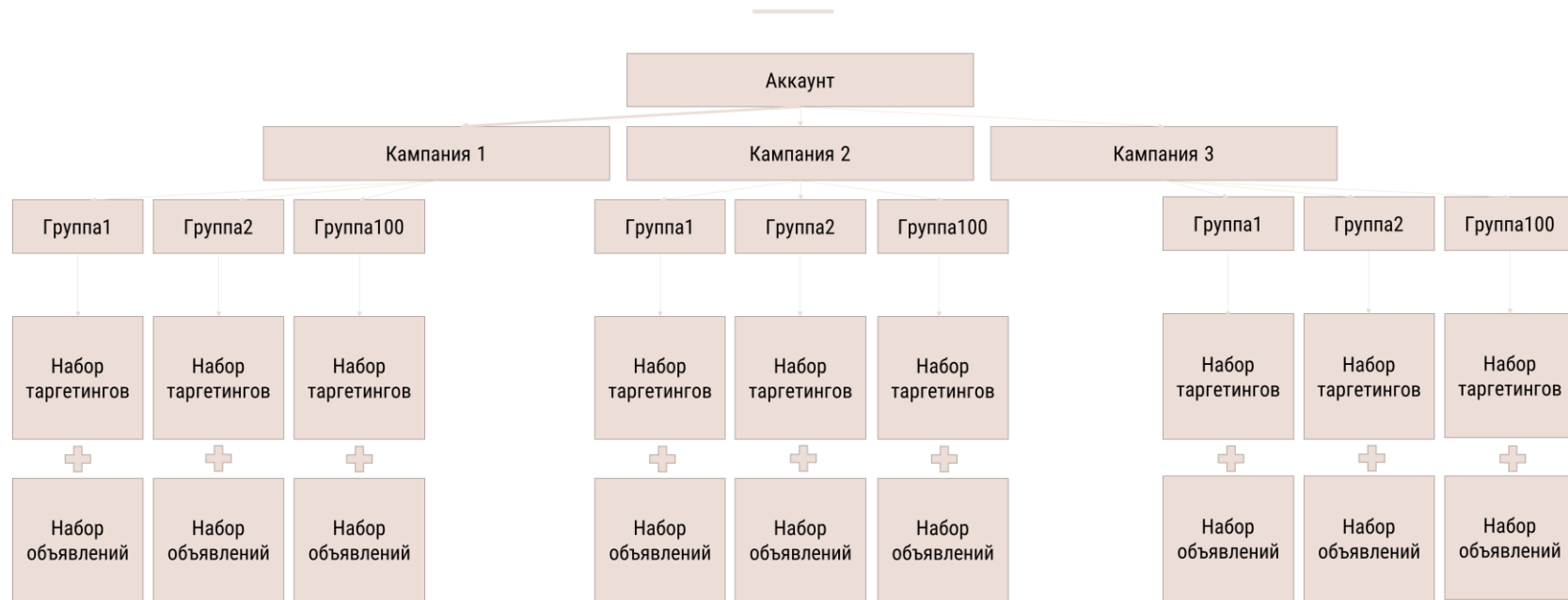
Как повысить эффективность

- Изучить ЦА, настроить веб-аналитику
- Проработать структуру сайта и аккаунта

Как повысить эффективность

- Изучить ЦА, настроить веб-аналитику
- Проработать структуру сайта и аккаунта
- Сгруппировать запросы и убрать пересечения между фразами/группами/кампаниями

Иерархия аккаунта



Пример группировки ключевых фраз

- брендовые кампании;
- геолокационные запросы;
- коммерческие запросы;
- по названиям и адресам ЖК;
- по станциям метро;
- по качеству жилья;
- по цене;
- по конкурентам;
- по количеству комнат;
- в ипотеку, кредит, рассрочку, с субсидией и т.п.;
- и так далее...

Как повысить эффективность

- Изучить ЦА, настроить веб-аналитику
- Проработать структуру сайта и аккаунта
- Сгруппировать запросы и убрать пересечения между фразами/группами/кампаниями
- Создать релевантные качественные объявления

Как повысить эффективность

- Изучить ЦА, настроить веб-аналитику
- Проработать структуру сайта и аккаунта
- Сгруппировать запросы и убрать пересечения между фразами/группами/кампаниями
- Создать релевантные качественные объявления
- Отправлять пользователей на правильные посадочные



Что еще работает в контекстной рекламе

РСЯ // КМС // Ремаркетинг

- Ремаркетинг и поисковый ремаркетинг — догонять нужно долго, но по-разному
- РСЯ и КМС по целевым таргетингам
- Видеореклама в YouTube и Яндексe

Ремаркетинг

- Крайне важна персонализация
- Сегментировать аудиторию по источникам, кампаниям, типам запросов...
- Показывать людям то, что им важно
- Выстраивать каскадный подход в ремаркетинге

Гипотезы роста

- Гиперлокальные таргетинги по аудитории и конкурентам





Таргетированная реклама в соцсетях

Таргетированная реклама

- Реклама в соцсетях формирует образ, вовлекает и прогревает аудиторию
- Может генерить большой поток лидов
- Самое важное — правильная цель и креативы

Важные нюансы

- Всегда выигрывает креатив с четко выраженной выгодой для покупателя

Важные нюансы

- Всегда выигрывает креатив с четко выраженной выгодой для покупателя
- Креатив «Квартира с ремонтом в центре от ... ₽» победит у креатива «Сдаем в 3 квартале 2021! ЖК...»

Важные нюансы

- Всегда выигрывает креатив с четко выраженной выгодой для покупателя
- Креатив «Квартира с ремонтом в центре от ... ₽» победит у креатива «Сдаем в 3 квартале 2021! ЖК...»
- Нужно быть постоянно на чеку, [мониторить конкурентов](#) и актуализировать офферы по каждому ЖК

Рабочие форматы: Facebook Ads

- Реклама в Facebook Ads, цель — генерация лидов, формат Lead Ads
- Главное — быстро обрабатывать заявки
- Необходимо настроить импорт заявок на почту менеджеров
- Минус: много некачественных лидов

Закупочный тип

Аукцион

Цель кампании ⓘ

Узнаваемость

- ☐ Узнаваемость
бренда
- ☐ Охват

Рассмотрение

- ☐ Трафик
- ☐ Вовлеченность
- ☐ Установки
приложения
- ☐ Просмотры видео
- ☒ Генерация лидов
- ☐ Сообщения

Конверсия

- ☐ Конверсии
- ☐ Продажи по
каталогу
- ☐ Посещаемость
точек



Генерация лидов

Получите лиды для компании или бренда.

Рабочие форматы: Facebook Ads

- Реклама в Facebook Ads, цель — конверсии
- Широкий таргетинг
- Главное — достаточный бюджет на обучение алгоритмов и качественные креативы
- Минус: высокая цена лида

Закупочный тип

Аукцион

Цель кампании

Узнаваемость

- ☐ Узнаваемость бренда
- ☐ Охват

Рассмотрение

- ☐ Трафик
- ☐ Вовлеченность
- ☐ Установки приложения
- ☐ Просмотры видео
- ☐ Генерация лидов
- ☐ Сообщения

Конверсия

- ☒ Конверсии
- ☐ Продажи по каталогу
- ☐ Посещаемость точек



Конверсии

Показывайте рекламу людям, которые с наибольшей вероятностью выполнят ценные действия, например сделают покупку или добавят платежную информацию, на вашем сайте, в приложении или Messenger.


Рабочие форматы: ВКонтакте

- Реклама во ВКонтакте, таргетинг по категориям интересов (недвижимость)
- Формат — карусель
- Хорошая вовлеченность, низкая конверсия



Рабочие форматы

- Реклама во ВКонтакте, таргетинг по категориям интересов (недвижимость)
- Формат — универсальная запись с опросом

 ЖК «Гармония» | Квартиры в Тюмени | СЗ «Звезда»
Рекламная запись

Хотите подробнее узнать про стоимость / паркинг / условия покупки и т.д., но не хватает времени ?

Отметьте в голосовании пункт, про который вы хотели бы получить больше информации, наш менеджер свяжется с вами через личные сообщения и ответит на все вопросы

Хочу узнать подробнее про:
ЖК «Гармония» | Квартиры в Тюмени | СЗ «Звезда»
Публичный опрос


Стоимость и метраж 1 / 2 / 3-х комнатной квартиры

Ипотеку / Рассрочку / Материнский капитал

Паркинг / Коммерческую недвижимость

Записаться на просмотр / Узнать какие квартиры доступны для покупки

Другое

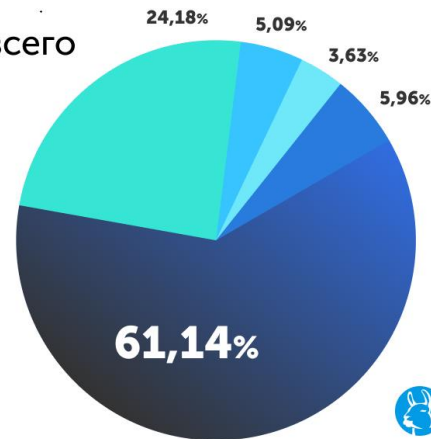
 Квартиры в ЖК Гармония в Тюмени от
garmonia-72.ru

Рабочие форматы

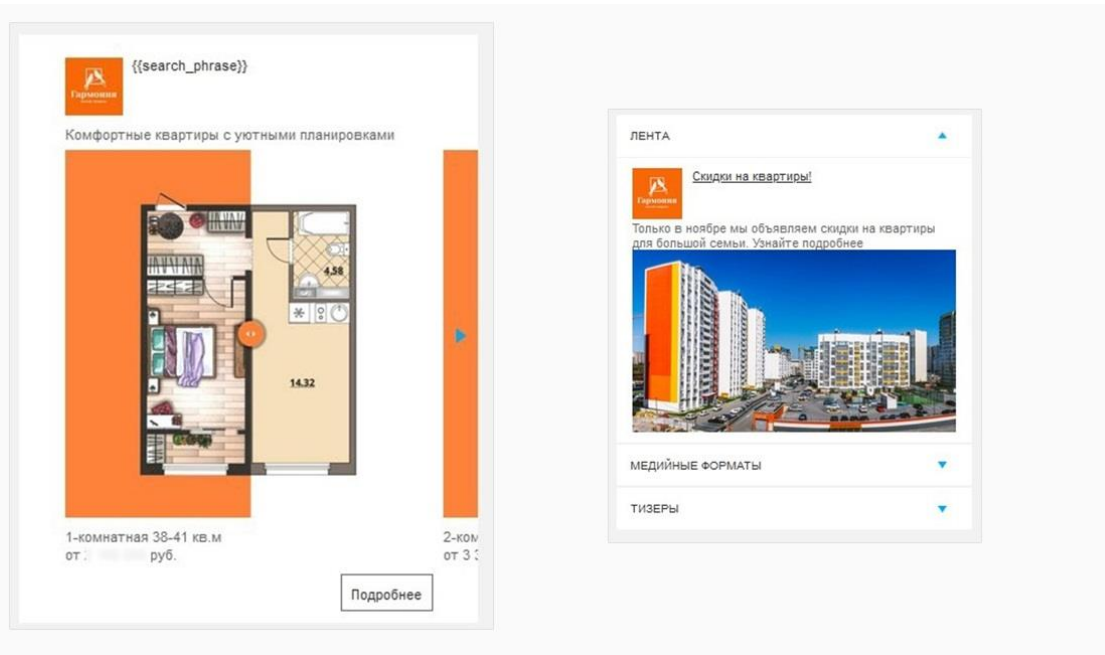
- Реклама во ВКонтакте, таргетинг по категориям интересов (недвижимость)
- Формат — универсальная запись с опросом
- Менеджеры оперативно связывались с теми, кто проголосовал
- Далее эти данные использовали в креативах

Что интересовало пользователей больше всего

- Стоимость и метраж
- Ипотека / рассрочка / материнский капитал
- Паркинг / коммерческая недвижимость
- Запись на просмотр / информация о доступных квартирах
- Другое



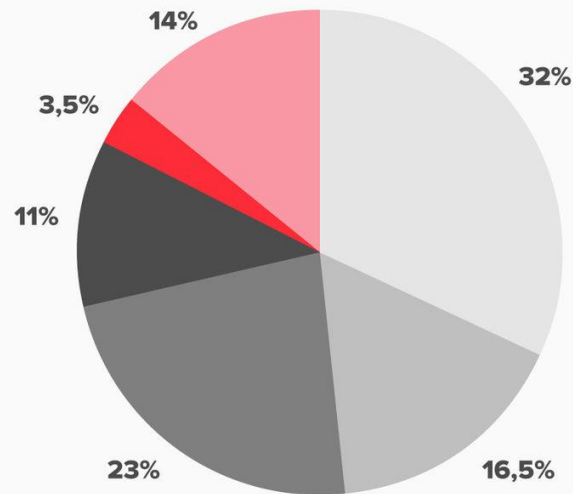
Креативы в myTarget (планировка и ЖК)



Кейс продвижения ЖК в myTarget: <https://clck.ru/Vngcn>

Количество конверсий, %

- Карусель (интерес к покупке недвижимости и аренде)
- Мультиформат (контекстные запросы)
- Карусель (уровень дохода)
- Карусель (контекстные запросы)
- Мультиформат (интерес к покупке недвижимости)
- Другое



Прорываемся через баннерную слепоту в myTarget (для акций)



ЖК Гармония

3-комнатные квартиры с уютными планировками

Счастливые квартиры

с 7 по 28 февраля



на 3К квартиры

скидка - XXXX руб.

Узнайте про нашу скидку
И запишитесь на просмотр!

[Подробнее](#)

Какие таргетинги тестировать

- Ремаркетинг на основе пикселя и базы

Какие таргетинги тестировать

- Ремаркетинг на основе пикселя и базы
- Look-alike (автоматический поиск похожей аудитории)

Какие таргетинги тестировать

- Ремаркетинг на основе пикселя и базы
- Look-alike (автоматический поиск похожей аудитории)
- Широкие таргетинги в Fb Ads

Какие таргетинги тестировать

- Ремаркетинг на основе пикселя и базы
- Look-alike (автоматический поиск похожей аудитории)
- Широкие таргетинги в Fb Ads
- Контекстный таргетинг ВКонтакте и myTarget по целевым фразам

Какие таргетинги тестировать

- Ремаркетинг на основе пикселя и базы
- Look-alike (автоматический поиск похожей аудитории)
- Широкие таргетинги в Fb Ads
- Контекстный таргетинг ВКонтакте и myTarget по целевым фразам
- Контекстный таргетинг в myTarget и ВК

Какие таргетинги тестировать

- Ремаркетинг на основе пикселя и базы
- Look-alike (автоматический поиск похожей аудитории)
- Широкие таргетинги в Fb Ads
- Контекстный таргетинг ВКонтакте и myTarget по целевым фразам
- Контекстный таргетинг в myTarget и ВК
- Детальные таргетинги в Fb Ads



Как делать креативы

Креативы класс «Эконом» и «Комфорт»

Аудитории важна **цена**

- «Своя квартира по цене аренды»
- «Своя квартира по цене машины»
- «0» по ипотеке
- «Цена в сутки»...
- Близость метро
- Планировки и фото ЖК
- Стоимость неквалифицированного лида ≈ 1500 руб.

Креативы класс «Бизнес»

Аудитории важна **цена + дополнительная ценность**

- Пляшем вокруг цены и дополнительной ценности
- Эмоции
- Семейные ценности
- Детский сад, поликлиника, школа...
- Планировка и фото застройки района
- Машиноместа, парковка
- Стоимость неквалифицированного лида \approx 2000-4000 руб.

Креативы класс «Премиум»

Аудитории важна **статусность и эксклюзивность**

- Район
- Безопасность
- Соседи (окружение)
- Индивидуальность
- Уникальность
- Фильтр по цене
- Стоимость неквалифицированного лида \approx 5000 руб.



Подведем итоги

Итоги

- Контекст и таргет отлично работают в комплексе
- Никогда не запускайте рекламу без настроенной аналитики и понятных KPI
- Общайтесь с аудиторией на языке офферов, важных для них
- Актуализируйте объявления и посадочные страницы
- Экспериментируйте

Вебинары от eLama

- 6-10 вебинаров в месяц
- Контекстная реклама
- Таргетированная реклама
- Яндекс Метрика и Google Analytics
- Реклама в YouTube и другое
- Бесплатно

elama.ru/webinar

Почему нам стоит доверить настройку рекламных кампаний

1

Разработали более 60 стратегий для продажи объектов недвижимости

Знаем, как увеличить целевой трафик для любых объектов — от земельных участков до загородных особняков

2

Умеем продвигать услуги на высококонкурентном рынке

В рекламе недвижимости не работает метод проб и ошибок. Мы за четкие инструкции и предсказуемый результат

3

Изучаем недвижимость вместе с вами

Для правильной оптимизации важно быть в курсе нововведений рекламных систем, а также учитывать тонкости бизнеса. Поэтому мы видим в клиенте партнера, с которым готовы обмениваться знаниями

Подписывайтесь на наши соцсети



vk.com/elama



fb.com/groups/elama.community/



youtube.com/elamaru



elama.ru/blog



Спасибо!

- vk.com/elama
- fb.com/nik.kravchenko

