



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.



Google Ads



Instagram



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.ру>.... 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.ru 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. Зелёный двор. м. ул. Дыбенко. ОГРН 1207700288510 · Проектная декларация на сайте <https://наш.дом.ру>.... 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

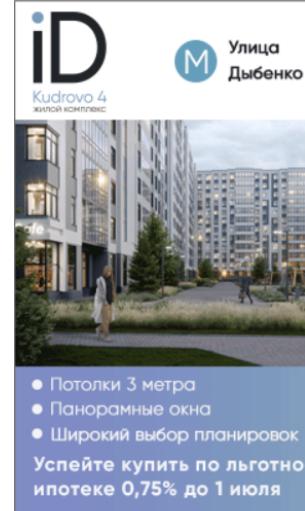
авеншенаудыбенко.ru Квартиры рядом с Кудрово. 700 м до метро Дыбенко!

авеншенаудыбенко.ru > квартиры-у-Кудрово *** реклама

Квартиры 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.ру>.... 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



Нашлось 4 млн результатов

[Показать только коммерческие предложения](#)

12 тыс. показов в месяц

[Разместить рекламу](#)

Поисковая реклама



1

Ипотека 3.99% на срок до 20 лет. По 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

Петровский остров

Престижный район в центре Санкт-
Петербурга

О комплексе

Подробная информация о ЖК Familia

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 предложения · 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](#)

Поисковая реклама

NEVA
HAUS

Элитные квартиры
на Петровском острове

Вы в своей стихии

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ



СМОТРЕТЬ ВИДЕО

Стиль
жизни

Вид
из окна



Поисковая реклама

NEVA
HAUS

Элитные
квартиры
на Петроградке

Вы в своей стиле

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ



Стиль
из жизни



Как повысить эффективность

- Изучить ЦА, настроить веб-аналитику

Как повысить эффективность

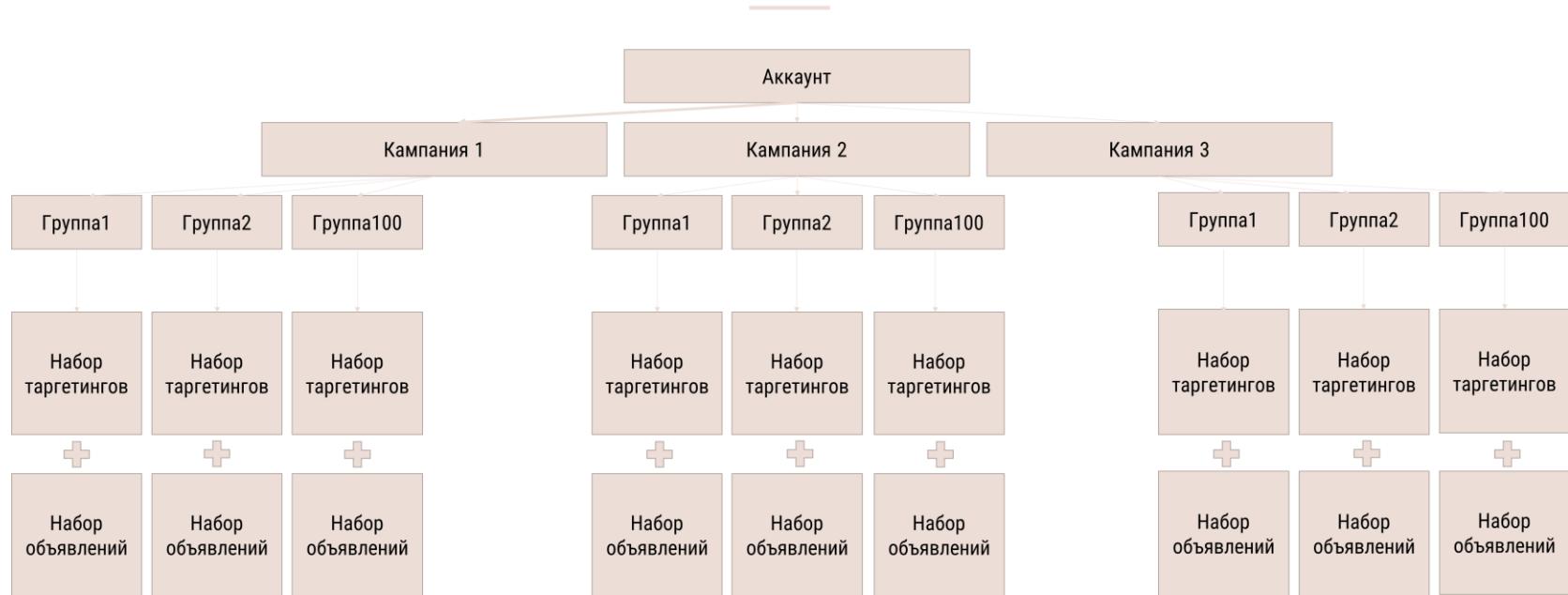
- Изучить ЦА, настроить веб-аналитику
- Проработать структуру сайта и аккаунта

Как повысить эффективность

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

Структурирование рекламного аккаунта

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 Яндексе

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 лода

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



Застройщик "Звезда" | Новостройки в Тюмени | Рекламная запись

💡 Комфортные квартиры с уютными планировками в ЖК Гармония от 16 000 руб. в месяц!
Экологичность, безопасность, разнообразие форматов квартир и сдача всегда в срок 

1-комнатная 38-41 кв.м 2160 000 ₽ [Подробнее](#)

2-комнатная 60-68 кв.м 3 340 000 ₽ [Подробнее](#)

3-комнатная 84-100 кв.м 4 180 000 ₽ [Подробнее](#)

56 2

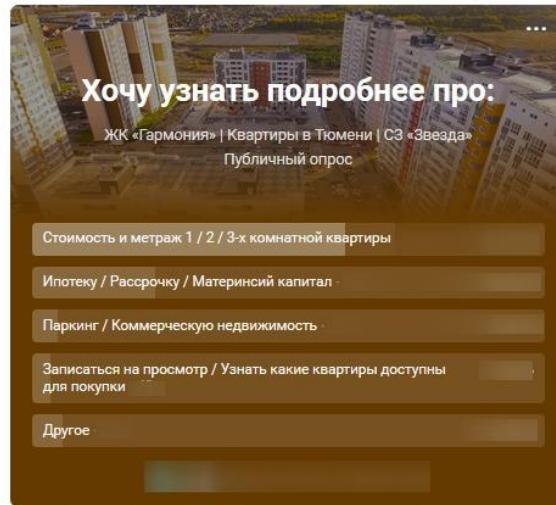
Рабочие форматы

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



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 ↓

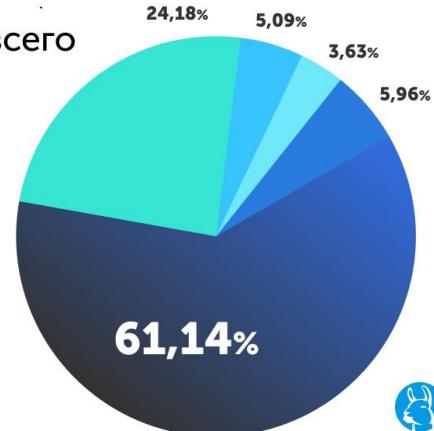


Рабочие форматы

- 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)

{{search_phrase}}

Гармония

Комфортные квартиры с уютными планировками



1-комнатная 38-41 кв.м
от ... руб.

2-ком
от 3 :

Подробнее

ЛЕНТА

Скидки на квартиры!

Только в ноябре мы объявляем скидки на квартиры для большой семьи. Узнайте подробнее



МЕДИЙНЫЕ ФОРМАТЫ

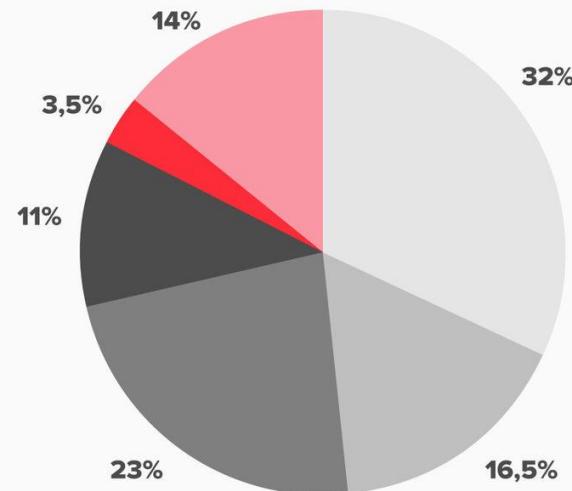
ТИЗЕРЫ

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

Форматы в myTarget

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 - 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 лица \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

Возьмем заботу о вашем проекте

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

agency.elama.ru/property_new

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

