

**Территориальная специализация**

**Топ-5 инструментов,  
необходимых для  
эффективной работы**

**Максим Омелянчук**



**Эксперт по**  
**привлечению клиентов**  
**в агентства**  
**недвижимости**

**Директор по развитию**  
**“Кром” Красноярск**

**Автор проекта**  
**“Риэлтор на миллион”**

# 7 офисов и более 100 риэлторов

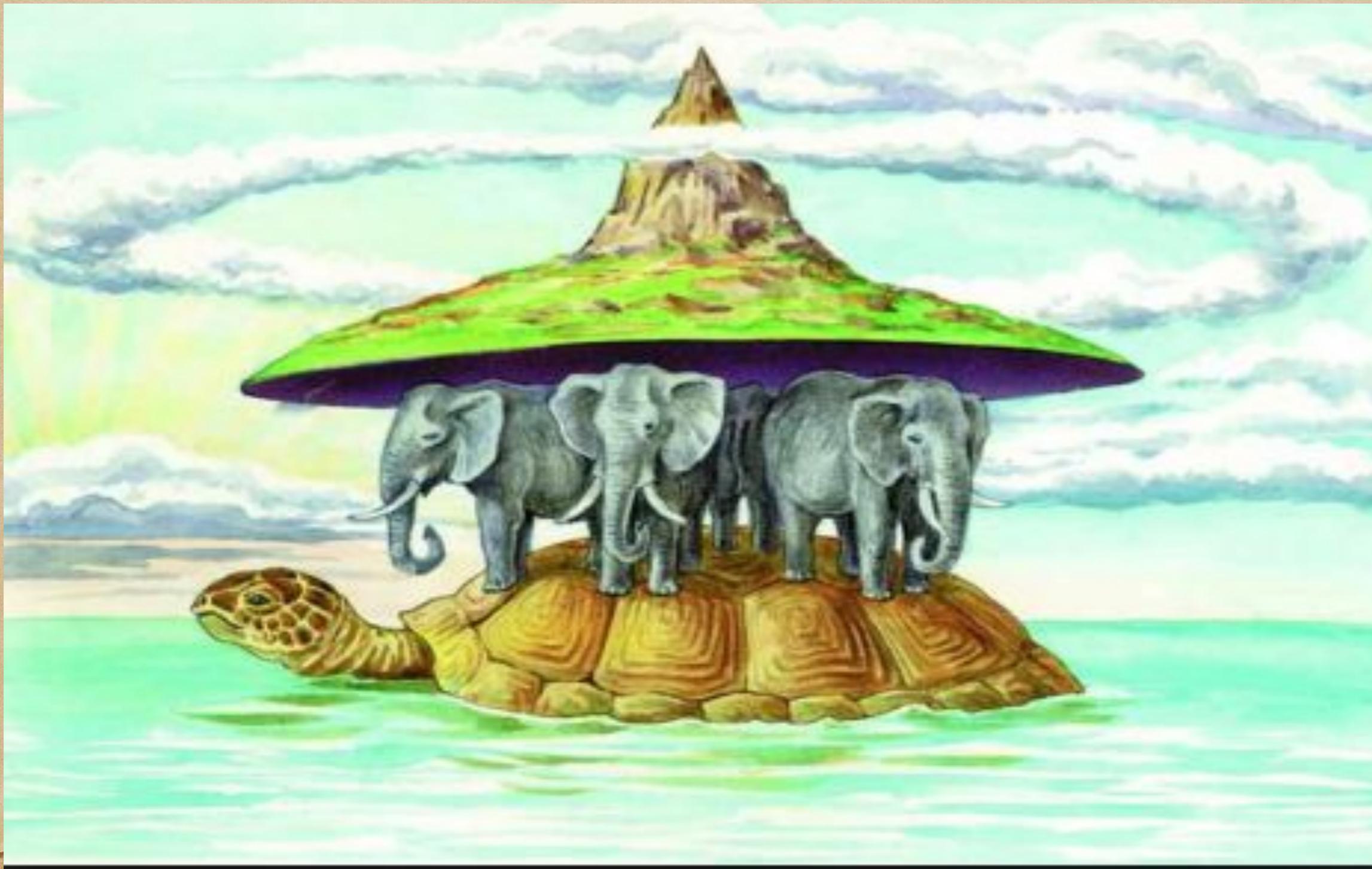
Хотите стать профессионалом в сфере недвижимости -  
присоединяйтесь к нашей компании!



# Школа риэлтора



# Территориальная специализация



# Три кита

- Производительность
- Экспертность
- Выгода

# Производительность



# 1. Производительность

- Экономия времени
- Экономия сил и нервов
- Экономия ресурсов

# Специализация и статус эксперта



## 2. Экспертность

- Обучение стажеров
- Фокус - концентрация
- Воронка продаж

# Адаптация стажеров



## **3. Выгода - польза**

- **Мы нужны клиентам**
- **Клиент готов купить**
- **Бизнес экологичен**

**А зачем нужен риэлтор, если..**



# Без Риелтора

ВСЁ ПРОСТО!

ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ И СОВЕРШАЙТЕ СВОИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ БЕЗ РИЕЛТОРОВ И БЕЗ ОШИБОК!

Талина Серая



Наша Группа В Контакте



Без Риелтора. Все Просто.

2 710 подписчиков

ПОДПИСАТЬСЯ 2,7 ТЫС.

ГЛАВНАЯ

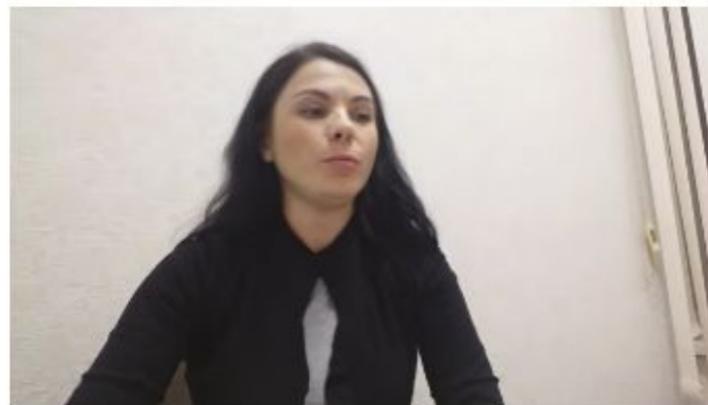
ВИДЕО

ПЛЕЙЛИСТЫ

СООБЩЕСТВО

КАНАЛЫ

О КАНАЛЕ



КАК КУПИТЬ КВАРТИРУ БЕЗ РИЕЛТОРА И БЕЗ ОШИБОК. П...

18 365 просмотров • 9 месяцев назад

Как купить квартиру. КАК КУПИТЬ КВАРТИРУ БЕЗ РИЕЛТОРА И БЕЗ ОШИБОК. Пошаговая технология покупки квартиры.

Как правильно купить квартиру на вторичном рынке недвижимости. Как правильно купить квартиру в новостройке

ПОДРОБНЕЕ...

ПОХОЖИЕ КАНАЛЫ

ЗАПИСКИ АГЕНТА

ПОДПИСАТЬСЯ

Учебный канал Смир...

ВЫ ПОДПИСАНЫ

ПравоТОК Ксения Кл...

ПОДПИСАТЬСЯ

Макс Маршал

ПОДПИСАТЬСЯ

Mira Sher

ПОДПИСАТЬСЯ

Бизнес на недвижим...

ПОДПИСАТЬСЯ

Все видео

ВОСПРОИЗВЕСТИ ВСЕ



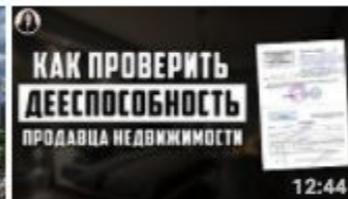
КАК Легко и Просто РЕШАТЬ СПОРНЫЕ

386 просмотров • 6 дней назад



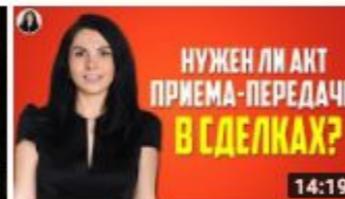
Что риелторы вытворяют на сделках. Реальный

422 просмотра • Неделю назад



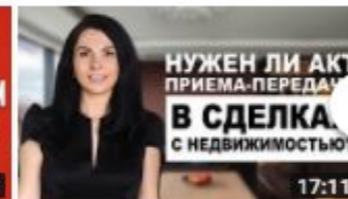
ДЕЕСПОСОБНЫЙ ИЛИ НЕТ ПРОДАВЕЦ

897 просмотров • 1 месяц назад



Покупаем квартиру с мебелью, техникой,

802 просмотра • 1 месяц назад



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ в СДЕЛКАХ с

1 тыс. просмотров • 1 месяц назад

# Самолечение vs Профессиональная помощь



**К какому врачу обращаются?**



# Чем вооружён риэлтор?



# Сколько встреч с продавцом квартиры можно провести?



# Два боевых патрона



**СКОЛЬКО ЗВОНКОВ?**



# Револьвер с газовыми патронами





# К чему приводит?

- Низкая конверсия на переговорах
- Раздражение клиентов
- Выгорание сотрудников
- Текучка сотрудников
- Снижение прибыли



1. Демонстрация CRM
2. Обзор цен
3. СМА
4. Сообщения в мессенджерах
5. Знакомство на территории
6. Мероприятия в офисе
7. ...
8. ....
9. ....
10. ...

# 1. Демонстрация CRM



***Взгляните на мою базу покупателей***



# Что сильнее всего хочет каждый продавец квартиры?

- Нужна ли ему предпродажная подготовка?
- Нужна ли ему оценка квартиры?
- Нужны ли ему рекламные “фишки”
- Нужны ли ему техники переговоров
- Нужно ли ему юридическое сопровождение?

**Что сильнее всего хочет  
каждый продавец квартиры?**



**База покупателей  
квартир  
в Красноярске**

# Провокация



# 2-3. Обзор цен + СМА



**Что должно быть в  
серии писем, которая  
“утеплит” отношения  
и дождет клиента?**

# 1. Показываем себя экспертом



## 2. Действуем в интересах клиента



# 3. Систематические касания



# Атакуем с разных сторон

1. Выгода

2. Логика

3. Страх

# 4. Мессенджеры

1. Доставляемость выше
2. Открываемость выше
3. Скорость реакции выше
4. Установлены в мобильных
5. Есть выбор форматов сообщений

# Чат-бот Facebook

Привет! Максим!

Это главное меню диалогов Бота.

Здесь можно посмотреть информацию по всем Жилым Комплексам Красноярска и многое другое!



[КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ](#)

[КАЛЬКУЛЯТОР ИПОТЕКИ](#)

[СВЯЗАТЬСЯ](#)

КРОМ



# Чат-бот Facebook

1. Редко пользуются
2. Не привязан к телефону
3. Отдельное от Facebook приложение
4. Ограничения по рекламе
5. ....

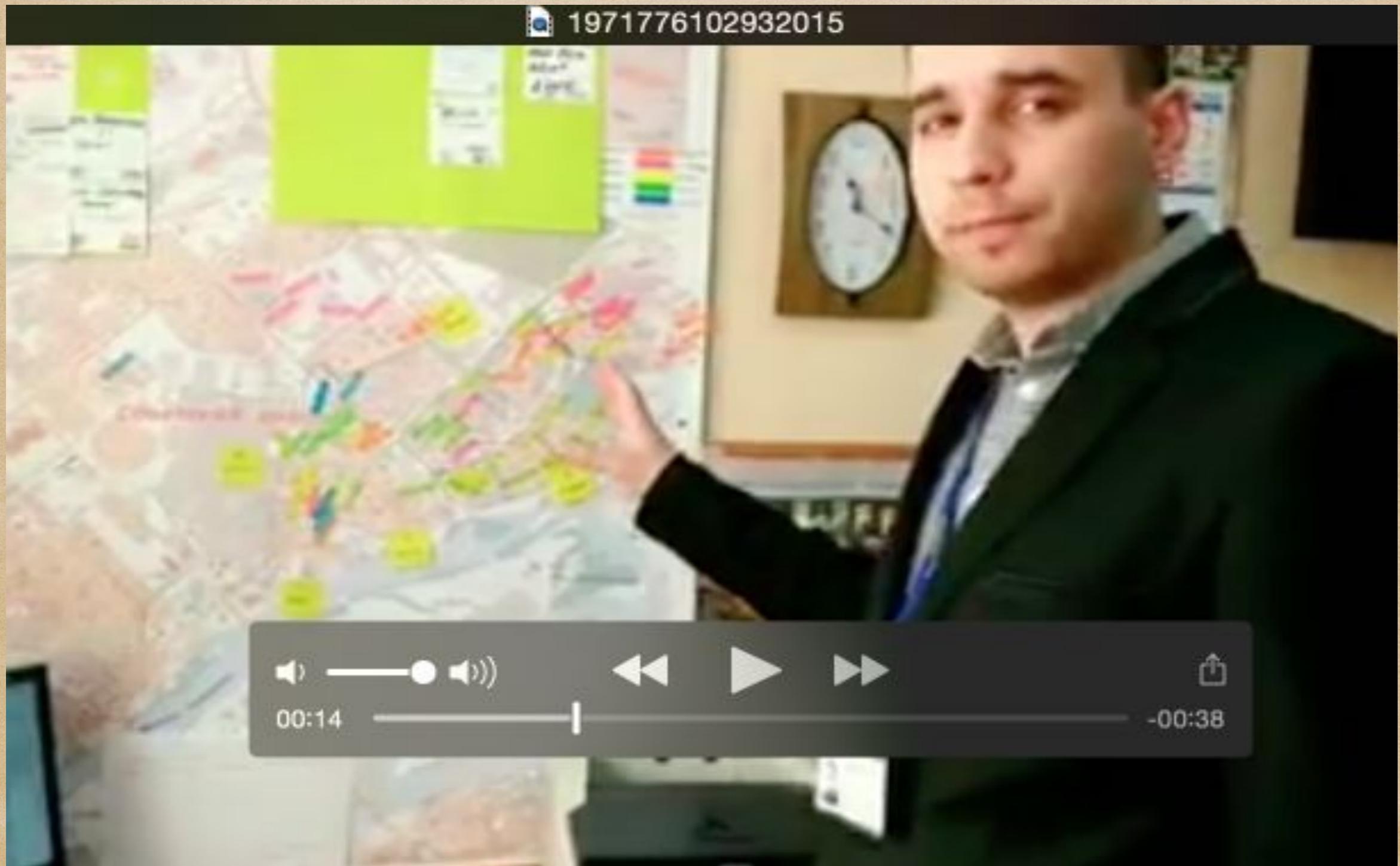
# Обратите внимание на Whatsapp

1. Есть у большинства
2. Удобный в использовании
3. Есть чат-боты

# Что можно отправить?

1. Визитку
2. Подборку квартир
3. PDF
4. Видео о себе и услуге
5. Видео об объекте

# Демонстрируем экспертность



# 5. Обход территории



# Адаптировали опыт лучших риэлторов США

Пример №16: базовая серия из 3 писем

Photo  
Для Дома  
БЕСПЛАТНО  
«ВСТАВЬТЕ  
ВСЕ, ЧТО  
ВОЗМОЖНО»

Уважаемый Домовладелец из Халсона  
Меня зовут Лоси Листинг, и я являюсь  
специализирующийся на рынке Халсона  
посредником.

Так как я специализируюсь на Халсон  
давайте стимулировать недвижимость, цен  
когда-нибудь потребуется продать, это  
лучше продать дом кем которые знают  
надеюсь, вы и нас испоните.

Я хотела бы сказать "Здравствуйте" и  
перед собой простую цель - лично встрет

Пример 20: Фоллоу-ап письмо (вкл)

Photo  
Для Дома  
Что-то, О  
Забыви В

Дорогой Друг,  
В течение предыдущих \_\_\_\_\_ месяцев я с  
специализирующийся на рынке Халсон  
темпера продать свои дома домов  
жителям покупать дома в Бриджвуде.

Тем не менее, в забыли упомянуть о то  
домовладельца и их возможности  
Наше район, а также во всем. Горе  
друзьям, исполняемых по всей стране  
специализирующийся на других районах,  
первый раз, а также работает с инвест

Если я могу ЧЕМ-ТО вам помочь, не с  
С уважением,  
Лоси Листинг

Пример №17: базовая серия из 3 писем

Photo  
Имеет J  
Специал  
Обслуж  
Района

Дорогой домовладелец из Халсона,  
**ВАС ЖДЕТ БЕСПЛАТНЫЙ ПОДАРОК!**  
Пару недель назад я отправил вам карту  
как ректор, специализирующийся на обл  
Сейчас у вас может и не быть потребности  
оказаны она появится - у вас, часа назад  
просто надеюсь, что тогда вы дадите мне!  
Просто чтобы познакомиться друг с другом  
специальный «ВСТАВЬТЕ НАЗВАНИЕ»  
качество бесплатного подарка, и являя коп  
отом. Никаких расходов, никаких обяза  
вам этот полезный Чеклист, сказать "Здра

Пример 21: Предложение бесплатно

Photo  
Важна  
Для Де

Дорогой житель Халсона,  
Финансовый анализ назойлив компании  
годовой Финансовый Отчет о Насколько  
БЕСПЛАТНУЮ копию.

Если вы заинтересованы и сделать свои  
а также другой информации о недвижим  
этом БЕСПЛАТНЫЙ ОТЧЕТ направ  
себе.

Для изучения своего БЕСПЛАТНО  
возможную Открытку и приложите ее и  
Лоси Листинг

P.S. Если в конце года вам потребуется  
получить изучение ИНВЕСТИЦИ  
подвижности. (Вы знаете, что возмоз  
дохода от недвижимости... содержа  
информацию налогов от справедливости  
решающего будущего, пенсии, будущ

В дополнение к специализации на недви  
многим инвесторам-покупкам, а также  
жесткой инвестиционной недвижимости  
города/района) и с удовольствием обе  
и с вами.

Пример №19: базовая серия из 3 писем "Подготовка Почты (альтернативное)"

Photo  
Ваш БЕСПЛАТНЫЙ ПО  
Приложен К Письму - вы  
найдете его полезным.

Дорогой домовладелец Халсона,  
Я написала вам два письма, в которых представилась как рек  
специализирующийся на обслуживании Халсона, и надеюсь,  
смету обслужить и вас или члена вашей семьи.

Так как я не получила от вас ответа, то предположила, что в  
связанной заботы для того, чтобы моя помощь, и я, конечно,  
"забегает" жизни в соответствии дни оказывается просто уд  
Я вложила в письмо ВАШ БЕСПЛАТНЫЙ ПОДА  
надеюсь отдать вам лично - специальный Чеклист (вставить  
который, надеюсь, вы найдете полезным для себя.

Пример 22: Фоллоу-ап письмо

Photo  
Мистер и Миссис Джон Смит  
1111 Meadowbrook  
Nashville, Ohio

Дорогие Мистер и Миссис Смит  
**БОЛЬШЕ НЕ СТАЛКИВАЙТЕСЬ  
НЕ ВСЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОДИН  
СПЕЦИАЛИЗИРУЮЩИХСЯ  
ОГРОМНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА**

Этим утром мой ассистентский и  
списки скоро будут закончены  
которую вы рассматривали.

Безо всяких комментариев, вы могу  
несколько звонков от друзей и  
предложить встретиться для обе  
**НЕ ЗАИНТЕРЕСОВАНА В Д  
СПИСКОВ (НА САМОМ ДЕЛ  
СПИСКОВ) Единственное, что  
ПРОДАЖА вашего дома за вас**

Перед тем, как рассмотреть воз  
добавление в список с любым л  
следующие моменты:

1. Я являюсь ректором, и
2. За предыдущие месяцы в

Пример 23: Второе Уведомление об окончании списка

Photo  
Ваш Дом Больше Не Продается...  
И "Список" У Очереди Агента  
Могут Ничего Вам Не Принести

Дорогой "Расстроенный Продавец",  
Несколько дней назад я отправил вам письмо - его копии приложена - про  
вые заканчивающийся список.

Я являюсь ректором, который специализируется на рынке Халсона, и я  
уверена, что могу сказать вам РЕАЛЬНУЮ ПОМОЩЬ, прямо сейчас.  
Позвольте, перед тем как подписать очередное соглашение о добавлении в  
списки другого агента, позвольте мне и сравнить наши предложения.

С у  
Лос  
P.S.  
Не С

Пример 24: 4-шаговая

Photo

Дорогой Селла,  
Не сомневайтесь, вы уже  
получили цену! За послед  
компьютерного выросла бол  
или через два года?

Вы что видите? Почему  
заработанные деньги на  
**СОБСТВЕННЫМ ДОМ  
АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖ**

Вы знаете, что можете  
выплаты налогов при за  
доме позволят вам получ  
первоначального взноса  
раз в чей доход инвест \$  
Даже если ваш доход и  
может быть доступен аз  
и проблемы с кредитом!

Если вам нужна более  
представили вас как БЕС  
Арендатором, который:

Никаких расходов или  
Простой факт: каждый л  
как и вы - все прекратить  
себя!

Чтобы зарегистрировать  
информацию, пожалуйста  
С уважением,

Пример №18: базовая серия из 3 писем "Подготовка Почты. Письмо 3"

Photo  
Для Домовладельцев Халсона: Я  
Закроюсь  
В Субботу, Чтобы Разрешить  
БЕСПЛАТНО Ваши Экземпляры  
«Вставьте Название» Чеклиста - Просто  
Чтобы Сказать "Здравствуйте!"

Дорогой житель Халсона  
Я - ректор, который специализируется на обслуживании домовладельцев  
Халсона. В эту субботу (Вставьте дату) я буду "гулять по району" - и  
раздавать БЕСПЛАТНЫЕ Чеклисты (вставьте название). Я обещаю - и займу  
всего 1-2 минуты, просто чтобы познакомиться.

Конечно, если у вас будут каки-то вопросы, связанные с недвижимостью, я  
удовольствуюсь вам на них ответить.

Ваш районный Специалист,  
Лоси Листинг



**petrucci**  
real estate services

*We're Doing Business  
in YOUR  
Neighborhood*

Specializing in the Norwalk Area!

**SOLD**  
2 Family - East Norwalk

- Whether you are looking for a bigger home or just looking to downsize, We can help!
- Would you like to know the value of your home? We can offer you an appraisal from our licensed appraiser.
- We can also assist in timely providing information in a different market area

## Find Out How Much Your House Is Worth In Today's Market...

Another property just sold in your neighborhood...do you know how that affects the price of YOUR house?

If you're going to sell your house in the next 6-12 months, what you do right now to prepare for the sale could make a difference of thousands of dollars.

The first thing you'll need to know is how much your house is worth compared to other homes in today's market.

It's easy to find out...  
Now you can get a FREE Market Activity Report of homes for sale and sold in your neighborhood in the last 12 months—so you have a good idea of what homes like yours are selling for.

PLUS: Get a Free Report on which improvements and fix-ups will give you the best return on your investment as you prepare your house for sale.

To get the most current Neighborhood Market Activity Report for your area, call today!



**You are Pre-Approved for a Cash-Out Mortgage Refinance!**

Congratulations, Pre-Approved means on Friday, February 1st, 2008, you satisfied our credit criteria that Experian used to screen persons for this offer. Under federal law, this is a firm offer of credit.

**Loan Amount: 90% of your home's value (you can borrow less, if you prefer).**  
**Interest Rate: 5.875% (6.242% APR) Fixed, not adjustable.**  
**Term: 30 years (360 monthly payments). No pre-payment penalty.**  
**Payment: \$6.15 for every \$1,000 borrowed. (Example: \$615 for \$100,000).**

You can choose to stop receiving Prescreened offers of credit from this and other companies by calling toll-free 1-888-567-8688. See PRESCREEN & OPT-OUT NOTICE on other side for more information about prescreened offers.

**Bethany, We Make Home Loans Simple!**

8880 Rio San Diego Drive, Suite 1100  
San Diego, CA 92108  
(800) 605-2045 Pre-Approval #: 6G27DY

535-710205-0802  
ACE MORTGAGE FUNDING  
Mortgage Refinance  
4.25x6 cdf

So, call our loan officers today!  
**Pre-Approval #: 6G27DY**  
**(800) 605-2045**  
Monday - Friday 8:30 am - 6 pm  
Saturday 10 am - 1 pm (PST)

pgs: 2  
WMW-01

# *Будем искать*



# Чем вооружите?



**ЕСТЬ ВОПРОСЫ?**

**8-904-895-14-50**

