

# Динамическое ценообразование

Павел Бусыгин

Коммерческий директор

---

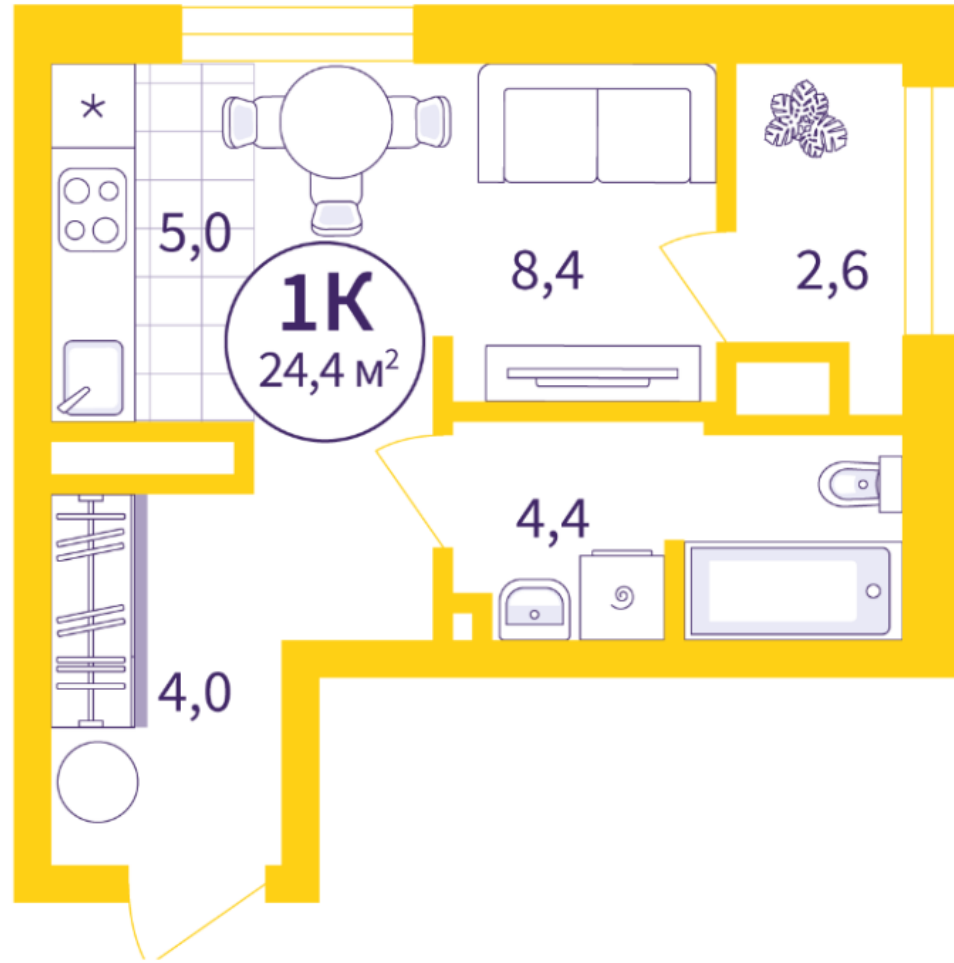
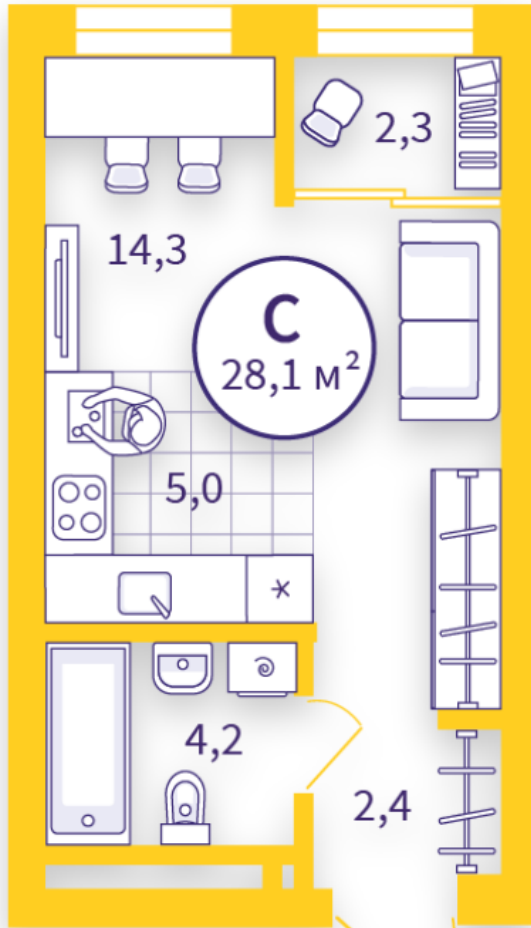
Астон.Екатеринбург



# МОДЕЛЬ

Тип недвижимости	Параметр	Стартовый ассортимент проекта	факт 2020	Стартовый ассортимент 2021	2021 год Итого			прогноз продажи проекта	плановый остаток на 2022	Январь 2021				Февраль 2021		
					План	Факт	Отклонение			Остаток на начало месяца	План	Факт	Отклонение	Остаток на начало месяца	План	Факт
Квартиры	Количество, шт.	178	24	154	154	35	-77,3%	178	119	154	12	11	-8,3%	116	9	22
	Площадь, кв.м.	7 653,9	904	6 750	6 305	1 323	-79,0%	7 209	5 426	6 749	518	614	18,7%	5 117	359	1 023
	Выручка, руб.	609 426 580	79 202 000	530 224 580	598 757 627	114 435 647	-80,9%	677 959 627	415 788 933	595 848 147	45 711 277	51 351 147	12,3%	452 727 520	32 434 151	91 253 883
	Цена м2, руб.	79 624	87 584	78 557	94 963	86 484	-8,9%	94 038	76 624	88 285	88 305	83 586	-5,3%	88 468	90 371	89 215
Поступление																
Студии	Количество, шт.	16	5	11	11	-	-100,0%	16	11	11	-	-	-	11	-	-
	Площадь, кв.м.	437,2	136,5	300,3	301	-	-100,0%	438	300	300	-	-	-	300	-	-
	Выручка, руб.	38 596 890	12 790 000	29 369 941	33 132 000	-	-100,0%	45 922 000	29 369 941	29 369 941	-	-	-	29 369 941	-	-
	Цена м2, руб.	88 282	93 700	97 802	110 000	-	-100,0%	104 917	97 802	97 802	-	-	-	97 802	-	-
1К евро 36,5-38,8	Количество, шт.	32	12	20	20	7	-65,0%	32	13	20	1	1	0,0%	19	1	4
	Площадь, кв.м.	1 170,3	439	731	667	192	-71,2%	1 106	539	731	39	38,8	0,0%	693	40	153,2
	Выручка, руб.	96 315 690	38 903 000	68 961 590	68 769 173	18 057 681	-73,7%	107 672 173	50 903 909	68 961 590	3 641 613	3 641 632	0,0%	65 319 958	3 745 160	14 416 049
	Цена м2, руб.	82 300	88 617	94 300	103 040	94 050	-8,7%	97 318	94 389	94 300	93 856	93 856	0,0%	94 325	94 100	94 099,5
1К классика 37,9-39,8	Количество, шт.	30	3	27	27	8	-70,4%	30	703	27	4	-	-100,0%	27	4	8
	Площадь, кв.м.	1 130,7	113	1 017,4	1 053	314	-70,2%	1 166	63 600 097	1 017	156	-	-100,0%	1 017	156	314,0
	Выручка, руб.	90 815 000	9 457 000	91 769 480	101 306 400	28 169 383	-72,2%	110 763 400	-	91 769 480	14 071 200	-	-100,0%	91 769 480	14 071 200	28 169 383
	Цена м2, руб.	80 318	83 469	90 200	96 207	89 711	-6,8%	94 970	90 418	90 200	90 200	-	-100,0%	90 200	90 200	89 711,4
1Кевро 42,6-44,4	Количество, шт.	16	-	16	16	4	-75,0%	16	12	16	1	1	0,0%	15	1	3
	Площадь, кв.м.	710,5	-	710,5	678	212	-68,8%	678	498,8	711	42,4	42,4	0,0%	668	42,4	169,4
	Выручка, руб.	58 539 000	-	61 700 531	65 115 325	19 132 425	-70,6%	65 115 325	42 568 106	61 700 531	3 677 725	3 677 725	0,0%	58 022 806	3 816 000	15 454 700
	Цена м2, руб.	82 391	-	86 841	95 991	90 354	-5,9%	95 991	85 350	86 841	86 841	86 841	0,0%	86 841	90 000	91 232
1Кевро 43,8-45,9	Количество, шт.	34	1	33	33	3	-90,9%	34	30	33	2	2	0,0%	31	3	1
	Площадь, кв.м.	1 490,3	43	1 447	1 405	132	-90,6%	1 448	1 315,8	1 447	87,7	87,7	0,0%	1 360	132	43,9
	Выручка, руб.	116 704 000	3 900 000	131 066 041	129 467 255	11 778 230	-90,9%	133 367 255	119 287 811	131 066 041	7 807 235	7 807 235	0,0%	123 258 806	11 926 620	3 970 995
	Цена м2, руб.	78 309	90 698	90 559	92 148	89 534	-2,8%	92 104	90 661	90 559	89 022	89 022	0,0%	90 658	90 559	90 559
2Кевро 44,3-46,5	Количество, шт.	16	1	15	15	4	-73,3%	16	11	15	2	2	0,0%	13	2	2
	Площадь, кв.м.	710,5	46	665,0	711	226	-68,2%	756	438,8	665	137,4	137,4	0,0%	528	88,8	88,8
	Выручка, руб.	58 539 000	3 976 000	60 310 965	66 035 531	19 799 531	-70,0%	70 011 531	40 511 434	60 310 965	11 801 346	11 801 346	0,0%	48 509 619	7 998 185	7 998 185
	Цена м2, руб.	82 397	87 385	90 700	92 929	87 531	-5,8%	92 596	92 334	90 700	85 890	85 890	0,0%	91 953	90 700	90 070
2Кевро 54,5-56,2	Количество, шт.	17	-	17	17	3	-82,4%	17	14	17	1	2	100,0%	15	1	1
	Площадь, кв.м.	924,4	-	924	1 024	167	-83,7%	1 024	757,5	924	55,4	110,7	99,8%	814	56	56,2
	Выручка, руб.	73 380 000	-	73 380 000	94 365 943	14 363 988	-84,8%	94 365 943	59 016 012	73 380 000	4 712 158	9 415 813	99,8%	63 964 187	4 948 185	4 948 175
	Цена м2, руб.	79 381	-	90 700	92 136	86 063	-6,6%	92 136	77 909	79 381	85 057	85 057	0,0%	78 609	88 046	88 046
	Количество, шт.	17	2	15	15	6	-60,0%	17	9	15	1	3	200,0%	12	1	3

# АСКОРТИМЕНТ



Условие 1  Исполнять сразу

Если в сегменте Студии за последние 3 дн. новых броней и сделок в работе больше 2 шт., то

Создать и применить проект по изменен во всём сегмент Студии изменить цену за м<sup>2</sup> в Р + 800 Р и не применять округление

+ Добавить действие

Условие 2  Исполнять сразу

Если в сегменте 1к за последние 3 дн. новых броней и сделок в работе больше или равно 2 шт., то

Создать и применить проект по изменен во всём сегмент 1к изменить цену за м<sup>2</sup> в Р + 500 Р и округлить общую стоимость до десятков тысяч в большу

+ Добавить действие

Условие 3  Исполнять сразу

Если в сегменте 2к за последние 3 дн. новых броней и сделок в работе больше 1 шт., то

Создать и применить проект по изменен во всём сегмент 2к изменить цену за м<sup>2</sup> в Р + 1000 Р и округлить общую стоимость до десятков тысяч в большу

+ Добавить действие

Условие 4  Исполнять сразу **Выключено**

Если в сегменте Студии с последнего успеш 15.09.2023 новых броней больше или равно 1 шт., то

Создать проект по изменению цен во всём сегмент Студии изменить цену за м<sup>2</sup> в Р + 500 Р и округлить общую стоимость до десятков тысяч в большу

+ Добавить действие

+ Добавить условие

# ДЦО В ДЕЙСТВИИ



✔ Проект изменения цен №29525	Новое правило, Сезоны, дом 2, Условие 2, В сегменте "1к " за последние 3 дня новых броней и сделок в работе 2, что равно 2 Сработало при смене статуса объекта #3000813 на «Бронь»	158	17.08.2023
✔ Проект изменения цен №29547	Новое правило, Сезоны, дом 2, Условие 3, В сегменте "2к" за последние 3 дня новых броней и сделок в работе 2, что больше 1 Сработало при смене статуса объекта #3000830 на «Бронь»	89	17.08.2023
✔ Проект изменения цен №29624	Новое правило, Сезоны, дом 2, Условие 2, В сегменте "1к " за последние 3 дня новых броней и сделок в работе 3, что больше 2 Сработало при смене статуса объекта #3000829 на «Бронь»	158	18.08.2023
✔ Проект изменения цен №30001	Новое правило, Сезоны, дом 2, Условие 2, В сегменте "1к " за последние 3 дня новых броней и сделок в работе 2, что равно 2 Сработало при смене статуса объекта #3000819 на «Бронь»	158	24.08.2023
✔ Проект изменения цен №30002	Новое правило, Сезоны, дом 2, Условие 1, В сегменте "Студии " за последние 3 дня новых броней и сделок в работе 3, что больше 2 Сработало при смене статуса объекта #3000857 на «Бронь»	110	24.08.2023
✔ Проект изменения цен №30003	Новое правило, Сезоны, дом 2, Условие 1, В сегменте "Студии " за последние 3 дня новых броней и сделок в работе 4, что больше 2 Сработало при смене статуса объекта #3000674 на «Бронь»	110	24.08.2023

# ДЦО В ДЕЙСТВИИ



Проект №30087 в , дом 2 📖 справка

Создан: 25.08.2023 г. при срабатывании правила «Новое правило, дом 2»

Отчёт
  Инvertировать проект

Новое правило, дом 2, Условие 2, В сегменте "1к" за последние 3 дня новых броней и сделок в работе 5, что больше 2. Сработало при смене статуса объекта #3000854 на «Бронь»

Файлы +

Итого по дому: 24 объектов

Весь дом	Непроданные объекты	Измененные объекты
1 520 581 302,83 ₽	341 786 429,82 ₽	129 370 000,00 ₽
118 199,00 ₽/м²	155 741,00 ₽/м²	153 116,00 ₽/м²
120 775,00 ₽/м²	151 811,00 ₽/м²	151 540,00 ₽/м²
+ 510 000,00 ₽	+ 510 000,00 ₽	+ 510 000,00 ₽
+ 43,00 ₽/м²	+ 217,00 ₽/м²	+ 606,00 ₽/м²
+ 41,00 ₽/м²	+ 227,00 ₽/м²	+ 597,00 ₽/м²

🟢 Применен 25.08.2023 (0)

Категория: Квартира

Разрешить выбор и редактирование стоимостей объектов со статусами:
  Бронь
  Платная бронь
  Сделка в работе
  Сделка проведена

## Выбор объектов для изменения стоимостей

		Подъезд №1												Площадь	Номер объекта																									
0,00 ₽	0,00 ₽/м²	14 520 000,00 ₽	21 600 000,00 ₽	6 420 000,00 ₽	7 360 000,00 ₽	18 630 000,00 ₽	28 570 000,00 ₽	49 030 000,00 ₽	33 730 000,00 ₽	36 109 879,88 ₽	10 790 000,00 ₽	36 454 889,93 ₽	39 806 770,05 ₽	22 714 889,00 ₽																										
53,2 м²	36,4 м²	45,6 м²	54,1 м²	41 м²	26,6 м²	60,6 м²	38,9 м²	25,2 м²	38,5 м²	23,1 м²	28,3 м²	23,1 м²	53,2 м²	36,4 м²	45,6 м²	54,1 м²	41 м²	26,6 м²	60,6 м²	38,9 м²	25,2 м²	38,5 м²	23,1 м²	28,3 м²	23,1 м²															
6 400 000,00 ₽	5 400 000,00 ₽	6 370 000,00 ₽	6 730 000,00 ₽	5 440 000,00 ₽	4 660 000,00 ₽	7 260 000,00 ₽	5 050 000,00 ₽	4 050 000,00 ₽	4 740 000,00 ₽	4 130 000,00 ₽	4 058 475,00 ₽	3 860 000,00 ₽	7 290 000,00 ₽	4 660 000,00 ₽	6 130 000,00 ₽	6 870 000,00 ₽	6 210 000,00 ₽	4 690 000,00 ₽	8 280 000,00 ₽	5 730 000,00 ₽	4 080 000,00 ₽	5 680 000,00 ₽	3 130 443,00 ₽	4 510 000,00 ₽	3 620 240,00 ₽															
120 300,75 ₽/м²	148 351,65 ₽/м²	139 692,98 ₽/м²	124 399,26 ₽/м²	132 682,93 ₽/м²	175 187,97 ₽/м²	119 801,98 ₽/м²	129 820,05 ₽/м²	160 714,29 ₽/м²	123 116,88 ₽/м²	178 787,88 ₽/м²	143 409,01 ₽/м²	167 099,37 ₽/м²	137 030,08 ₽/м²	128 021,98 ₽/м²	134 429,82 ₽/м²	126 987,06 ₽/м²	151 463,41 ₽/м²	176 315,79 ₽/м²	136 633,66 ₽/м²	147 300,77 ₽/м²	161 904,76 ₽/м²	147 532,47 ₽/м²	135 517,01 ₽/м²	159 363,96 ₽/м²	156 720,35 ₽/м²															
0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²										
53,2 м²	36,4 м²	45,6 м²	54,1 м²	41 м²	26,6 м²	60,6 м²	38,9 м²	25,2 м²	38,5 м²	23,1 м²	28,3 м²	23,1 м²	53,2 м²	36,4 м²	45,6 м²	54,1 м²	41 м²	26,6 м²	60,6 м²	38,9 м²	25,2 м²	38,5 м²	23,1 м²	28,3 м²	23,1 м²	53,2 м²	36,4 м²	45,6 м²	54,1 м²	41 м²	26,6 м²	60,6 м²	38,9 м²	25,2 м²	38,5 м²	23,1 м²	28,3 м²	23,1 м²		
7 230 000,00 ₽	5 400 000,00 ₽	5 480 000,00 ₽	7 360 000,00 ₽	6 210 000,00 ₽	4 690 000,00 ₽	8 280 000,00 ₽	5 730 000,00 ₽	3 842 080,00 ₽	5 680 000,00 ₽	4 130 000,00 ₽	4 510 000,00 ₽	3 890 000,00 ₽	7 160 000,00 ₽	5 400 000,00 ₽	6 420 000,00 ₽	7 400 000,00 ₽	6 210 000,00 ₽	4 400 000,00 ₽	7 740 000,00 ₽	5 210 000,00 ₽	4 080 000,00 ₽	5 620 000,00 ₽	4 060 000,00 ₽	4 510 000,00 ₽	3 700 240,00 ₽															
135 902,26 ₽/м²	148 351,65 ₽/м²	120 175,44 ₽/м²	136 044,36 ₽/м²	151 463,41 ₽/м²	176 315,79 ₽/м²	136 633,66 ₽/м²	147 300,77 ₽/м²	152 463,49 ₽/м²	147 532,47 ₽/м²	178 787,88 ₽/м²	159 363,96 ₽/м²	168 398,27 ₽/м²	134 586,47 ₽/м²	148 351,65 ₽/м²	140 789,47 ₽/м²	136 783,73 ₽/м²	151 463,41 ₽/м²	165 413,53 ₽/м²	127 722,77 ₽/м²	133 933,16 ₽/м²	161 904,76 ₽/м²	145 974,03 ₽/м²	175 757,38 ₽/м²	159 363,96 ₽/м²	160 183,35 ₽/м²															
0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²	0,00 ₽	0,00 ₽/м²
53,2 м²	36,4 м²	45,6 м²	54,1 м²	41 м²	26,6 м²	60,6 м²	38,9 м²	25,2 м²	38,5 м²	23,1 м²	28,3 м²	23,1 м²	53,2 м²	36,4 м²	45,6 м²	54,1 м²	41 м²	26,6 м²	60,6 м²	38,9 м²	25,2 м²	38,5 м²	23,1 м²	28,3 м²	23,1 м²	53,2 м²	36,4 м²	45,6 м²	54,1 м²	41 м²	26,6 м²	60,6 м²	38,9 м²	25,2 м²	38,5 м²	23,1 м²	28,3 м²	23,1 м²		
3 960 000,00 ₽	5 400 000,00 ₽	6 420 000,00 ₽	4 070 000,00 ₽	6 210 000,00 ₽	2 400 000,00 ₽	7 740 000,00 ₽	5 770 000,00 ₽	4 080 000,00 ₽	5 500 000,00 ₽	4 060 000,00 ₽	4 460 000,00 ₽	3 890 000,00 ₽	7 436,09 ₽/м²	148 351,65 ₽/м²	140 789,47 ₽/м²	75 231,05 ₽/м²	151 463,41 ₽/м²	90 225,56 ₽/м²	127 722,77 ₽/м²	148 329,05 ₽/м²	161 904,76 ₽/м²	142 857,14 ₽/м²	175 757,38 ₽/м²	157 997,17 ₽/м²	168 398,27 ₽/м²															

Анализ сегмента [Студии](#)

Обновить

Выберите период для анализа

Или укажите даты вручную

1 месяц

3 месяца

6 месяцев

01.05.2023

01.10.2023

Объектов в продаже

На начало периода ..... 64

Итого в продаже ..... -28

Возврат в продажу ..... +1

Уход с продажи ..... +29

На конец периода ..... 36

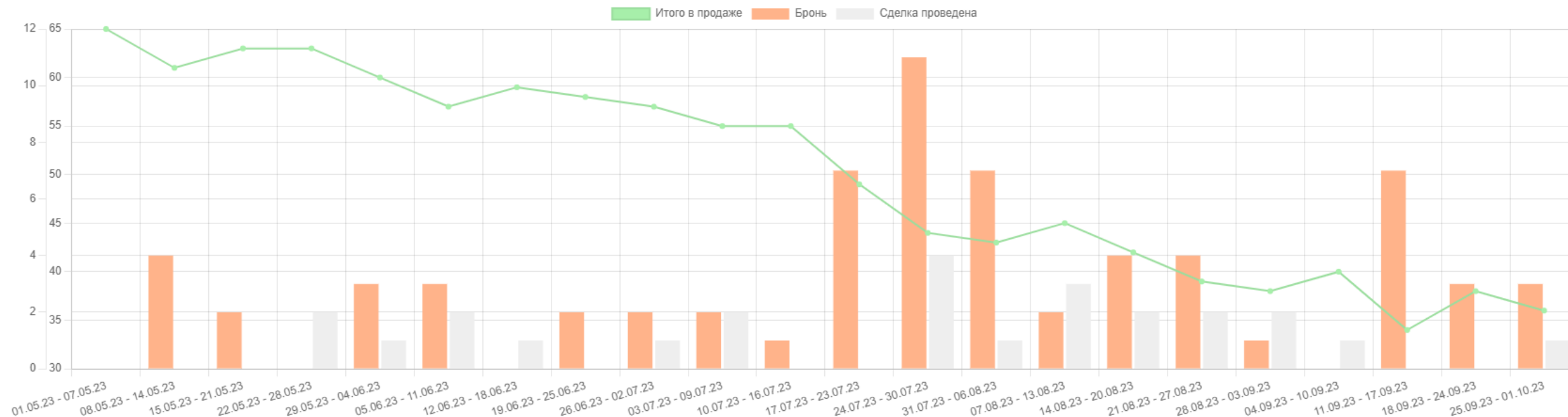
- Бронь +68
- Платная бронь 0
- Сделка в работе +68
- Сделка проведена +25

Тип	Шт	Средняя стоимость	Средняя стоимость м <sup>2</sup>
Проданные	74	3 159 604 Р	124 973 Р/м <sup>2</sup>
Непроданные	36	4 192 611 Р	166 994 Р/м <sup>2</sup>
в т.ч. в подборе	22	4 115 760 Р	166 086 Р/м <sup>2</sup>

График изменения статусов объектов

Группировать результат

Неделя



# АНАЛИТИКА



## Дома

Название	Объекты	Продается	Бронь	Р	М	Сделка в работе	Сделка проведена	М	Кладовые и др.	
Астон.Время, дом 1	295	56 (19%)	1 1	10 (3%)	60 (20%)		167 (57%)		9 (90%) 1 (10%)	🏠 56/58
Астон.Время, дом 2	62	19	2	1	10		30		81 1	Коммерция: 0/5
Отрадный, дом 1	496	75	1 3	7	23		241	144		🏠 79/105 Коммерция: 2/4
Отрадный, дом 2 II кв. 2025	113	15	2	9	15		72			Коммерция: 0/12

ЖК / Дом / Категория	Всего объектов				Заключено договоров				Маркетинговые договоры				Не продано объектов			
	кол-во	Площ., м²	Цена, Р/м²	Стоимость, Р	кол-во	Площ., м²	Цена, Р/м²	Стоимость, Р	кол-во	Площ., м²	Цена, Р/м²	Стоимость, Р	кол-во	Площ., м²	Цена, Р/м²	Стоимость, Р
Астон																
дом 1	605	23050	131 211	3 024 416 151.91	291	11343	124 920	1 416 974 151.91	145	6285	144 217	906 470 000	169	5423	129 460 702 102 000	
<b>ИТОГО</b>	<b>605</b>	<b>23050</b>	<b>131 211</b>	<b>3 024 416 151.91</b>	<b>291</b>	<b>11343</b>	<b>124 920</b>	<b>1 416 974 151.91</b>	<b>145</b>	<b>6285</b>	<b>144 217</b>	<b>906 470 000</b>	<b>169</b>	<b>5423</b>	<b>129 460 702 102 000</b>	



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!