

ЕРЗ

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НЕЙРОСЕТИ ПРИ ПРОДАЖЕ НОВОСТРОЕК



Кирилл Холопик
Руководитель ЕРЗ

октябрь 2026 г.

#1

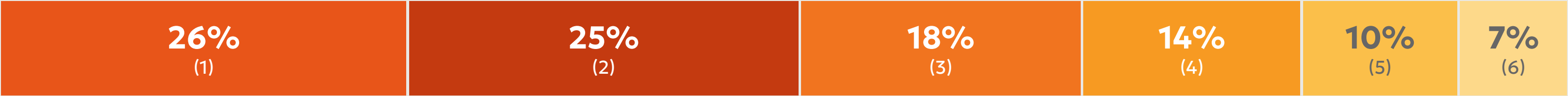
Путь клиента
от первого шага
до сделки

Принесет ли ИИ
глобальные изменения?

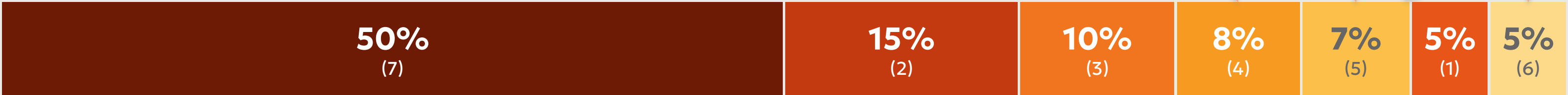


ПЕРВЫЙ ШАГ ПОКУПАТЕЛЯ НОВОСТРОЕК

1 2026 год



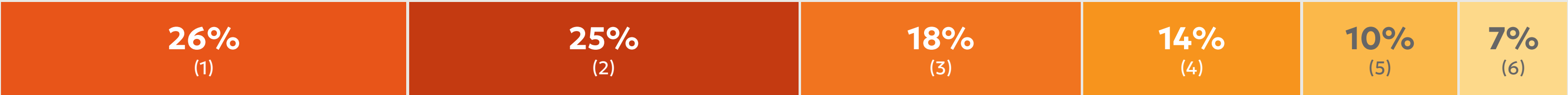
2 2040 год



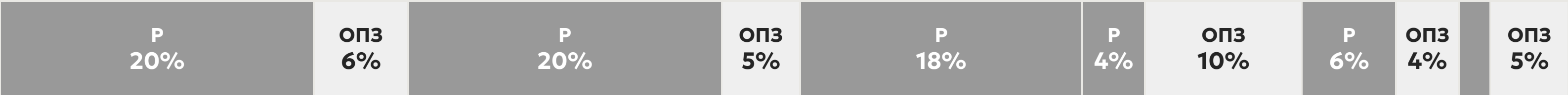
- 1-ищу через поиск в интернете
- 2-ищу через агрегаторы
- 3-ищу через риэлтора
- 4-обращаюсь в отделы продаж застройщика
- 5-ищу через знакомых
- 6-ищу на сайтах знакомых застройщиков
- 7-ищу через общение с ИИ-ассистентом

2026 ГОД, РОССИЯ

1 ПЕРВЫЙ ШАГ



2 КТО ЗАКРЫЛ СДЕЛКУ



3 ВСЕ СДЕЛКИ



- 1-ищу через поиск в интернете

■ 2-ищу через агрегаторы

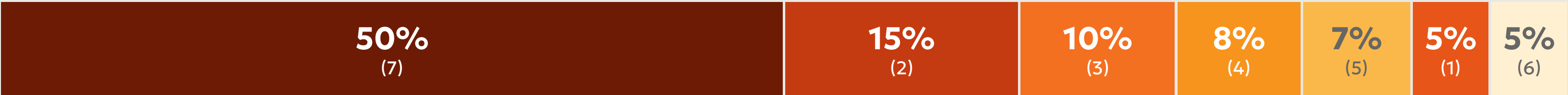
■ 3-ищу через риэлтора

■ 4-обращаюсь в отделы продаж застройщика
- 5-ищу через знакомых

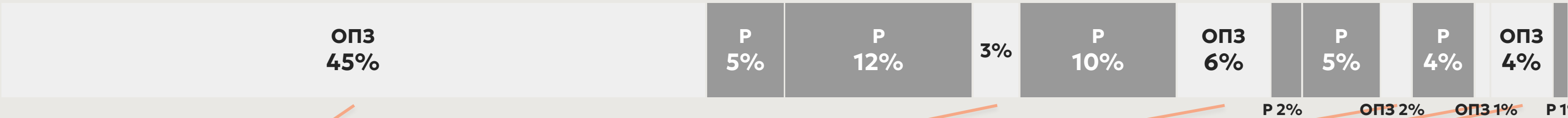
■ 6-ищу на сайтах знакомых застройщиков

2040 ГОД, РОССИЯ

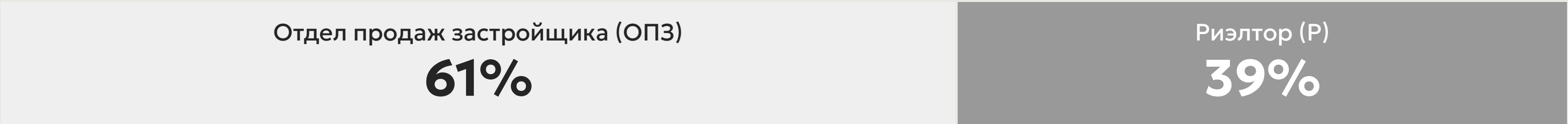
1 ПЕРВЫЙ ШАГ



2 КТО ЗАКРЫЛ СДЕЛКУ



3 ВСЕ СДЕЛКИ



- 7-ищу через общение с ИИ-ассистентом
- 5-ищу через знакомых

- 2-ищу через агрегаторы
- 1-ищу через поиск в интернете

- 3-ищу через риэлтора
- 6-ищу на сайтах знакомых застройщиков

- 4-обращаюсь в отделы продаж застройщика

#2

ИССЛЕДОВАНИЕ
«КРИТЕРИИ ВЫДАЧИ ИИ»



ОТКУДА ИИ БЕРЁТ ДАННЫЕ, КОГДА ЕГО СПРАШИВАЮТ ПРО НОВОСТРОЙКИ

EP3

6 ИИ-СИСТЕМ

Алиса

Гигачат

ChatGPT

Perplexity

DeepSeek

Claude

ТОПИК 1

Надёжный застройщик

«Посоветуй надёжного застройщика Смоленска»

ТОПИК 2

Квартира для семьи с ребёнком

«Посоветуй лучший вариант двухкомнатной квартиры в новостройке для семьи с ребёнком 2 лет в Смоленске»

ЦЕЛЬ, ОПРЕДЕЛИТЬ:

- 1) источники ИИ-систем
- 2) причины выбора источников
- 3) оценка достоверности выбранных источников

Важно: результат не воспроизводится один в один. Ответ зависит от истории общения с системой, персонализации аккаунта, глубины диалога, версии модели и даже от случайности генерации

Диалог 1. «Посоветуй надёжного застройщика Смоленска».

Источники ИИ-систем

ЕРЗ

Система / источник	ЦИАН	ЕРЗ	наш.дом.рф	2 сайта застройщиков	2ГИС	ЯН	СМИ	12 иных
Алиса	1	1	1	1	1	1	1	4
Гигачат	1	0	1	0	0	0	1	0
ChatGPT	1	1	0	0	0	1	0	1
Perplexity	1	0	0	1	1	0	0	4
DeepSeek	0	0	1	1	0	0	0	3
Claude	0	1	0	0	0	0	0	0
Всего упоминаний	4	3	3	3	2	2	2	12
Из них на 1 месте	1	2	1	0	1	1	0	0

упоминаемые застройщики: ГК «Гражданстрой» (5 баллов ЕРЗ) - 5 раз упомянут; Смолстром-сервис (5 баллов ЕРЗ), ГК «Гарант-жилье» (5 баллов ЕРЗ), ГК «Город Будущего» (н/д) - по 3 раза упомянуты.

Диалог 1. «Посоветуй надёжного застройщика Смоленска».

Причины выбора источников

Первый источник в ответе=	Система	Цитата из ответа
ЕРЗ	Алиса Claude	«...не единственный, но самый цитируемый отраслевой рейтинг» «ЕРЗ даёт срез по каждому региону вплоть до последней компании»
ЦИАН	Гигачат	«...не как на агрегатор предложений, а как на источник рыночной аналитики»
Яндекс Недвижимость	ChatGPT	«...полезно, но это не рейтинг финансовой/строительной надежности»
2ГИС	Perplexity	«...один из самых популярных локальных справочников в России»
наш.дом.рф	DeepSeek	«...государственная система, оператором которой является институт развития «ДОМ.РФ»»

Диалог 1. «Посоветуй надёжного застройщика Смоленска».

Оценка ИИ достоверности выбранных источников по версии ChatGPT

ЕРЗ

Источник	Что реально измеряет — по формулировке системы	Оценка ChatGPT качества источника
ЕРЗ	Соблюдение первоначально заявленных сроков ввода, объёмы строительства , ввод жилья, скорость строительства	5 из 5
наш.дом.рф	Официальные данные о проектах, разрешениях, декларациях, сроках, эскроу	5 из 5
Всё о стройке	Средние оценки жителей на Яндексe, 2ГИС и самом портале	4 из 5
Яндекс / 2ГИС	Отзывы жителей . Полезно, но это не рейтинг финансовой и строительной надёжности	3 из 5

Диалог 2. «Посоветуй лучший вариант двухкомнатной квартиры в новостройке для семьи с ребёнком 2 лет». Источники ИИ-систем

EP3

Система / источник	ЦИАН	наш. дом.рф	Выберу.ру	Сайт города	4 сайта застройщиков	2ГИС	Домклик	СМИ	EP3	m2.ru	Яндекс Недвижимость	Яндекс Карты	Zoon	11 иных источников
Алиса	0	1	1	1	1	0	1	0	0	0	1	1	1	5
Гигачат	1	1	0	1	0	1	1	1	0	0	0	1	0	3
ChatGPT	1	1	1	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	1
Perplexity	1	1	1	1	0	1	1	1	0	1	0	0	0	1
DeepSeek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Claude	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1	0	0	1	1
Всего упоминаний	4	4	4	4	3	3	3	3	2	2	2	2	2	11
Из них на 1 месте	0	0	0	0	1	0	0	0	2	1	0	0	0	0

упоминаемые ЖК: «Лазурный» Гражданстрой (0 баллов по рейтингу EP3) - 3
«Соловьина роща» / «Новый квартал» Ваш дом (самый лучший ЖК для семей с детьми по рейтингу EP3) - 3
«Максимум» Гражданстрой - 2
«Трио» Гарант-жилье - 2

Диалог 2. «Посоветуй лучший вариант двухкомнатной квартиры в новостройке для семьи с ребёнком 2 лет». Причины выбора источников

ЕРЗ

Первый источник в ответе	Система	Цитата из ответа
ЕРЗ	ChatGPT	- «Это для меня основной источник по юридическим и проектным данным, ...а не источник для оценки качества жизни»
	Claude	- «Основа рекомендации — erzrf.ru»
Сайт застройщика (ГК «Гражданстрой»)	Алиса	- «...характеристики домов, сроки сдачи, проектная декларация, описание инфраструктуры» Позже признала: - «я опиралась на рекламные описания застройщика»
Этажи	Гигачат	- «...для оценки текущего объема предложения, диапазона цен... и сроков сдачи корпусов» Агрегаторы нужны были, чтобы выделить наиболее активные строительные площадки города
m2.ru	Perplexity	- «...страницы с двухкомнатными квартирами в новостройках Смоленска... сроки сдачи, цены» Весь блок по ЖК построен на агрегаторах с фильтром по комнатам и срокам сдачи
источников нет	DeepSeek	- «Честный ответ: ни на какие письменные источники я не опирался» Пояснил, что нет доступа к базе объявлений, реестру очередей в детсады и генпланам

Диалог 2. «Посоветуй лучший вариант двухкомнатной квартиры в новостройке для семьи с ребёнком 2 лет». Оценка ИИ достоверности выбранных источников

ЕРЗ

Система	Цитата
Алиса	«...я в первом ответе не перепроверила эти утверждения по независимым источникам»
Гигачат	«Вы правы, это важное уточнение»
ChatGPT	«Вы правы. Это моя ошибка в критериях выбора»
Perplexity	«...я не учёл это явно в формулировке и создал впечатление, что он есть прямо в ЖК»
DeepSeek	«Честный ответ: ни на какие письменные источники я не опирался»
Claude	«Здесь же мой сбой: описание инфраструктуры я взял со страницы... датированной январём 2022 года»

1

ДИАЛОГ 1. НАДЁЖНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

**Если есть авторитетный источник
достоверной информации — ИИ рано
или поздно его найдёт и придёт к нему**

- ЕРЗ — 2 первых места из 6, больше всех
- Других отраслевых рейтингов нет ни у одной системы
- На вопрос «почему именно ЕРЗ» отвечают методологией, а не авторитетом
- Загнать в угол не получается — на каждое «почему» есть проверяемый ответ

2

ДИАЛОГ 2. НОВОСТРОЙКА ДЛЯ СЕМЬИ

**Если авторитетного источника
достоверной информации нет —
ИИ галлюцинирует**

- Бытовые данные берут из рекламы застройщиков и агрегаторов
- Детсад «в 200 метрах» ликвидирован в 2025; отзывы из Набережных Челнов; сайт языковых курсов о застройщике
- Одно возражение — и рекомендация рассыпается у 5 систем из 6

Кирилл Холопик | главное от ЕРЗ



<https://t.me/kirillholopik>