ИИ для застройщиков

Реальные примеры и нюансы из практики

Павел Катигаров

Основатель «Земляне Девелопмент»

Земляне Девелопмент

5+ лет

Продажи • маркетинг • аналитика

РАБОТАЛИ И РАБОТАЕМ

Москва · Нижний Новгород · Ульяновск
Уфа · Краснодар · Крым · Майкоп
Тюмень · Новосибирск · Ноябрьск
Ташкент · Каспийск · Махачкала

Что нам можно поручить

Интернет-маркетинг

Стратегия, реклама, сайты, SEO

Коммерческое управление

Продажи, CRM, планёрки, управленческие решения

Аудиты и консультации

Разбор процессов и помощь собственнику

Аналитика рынка и бизнеса

Исследования, дашборды, выводы для решений

Земляне Девелопмент Точка Искры

НЕДРА: глубокая аналитика рынка

Где спрос?
Кто продаёт?
Что менять?

От города и конкурента
до решения по проекту



Итоговые карточки считают только отмеченные месяцы; график показывает динамику по доступным месяцам.

СТРУКТУРА СДЕЛОК

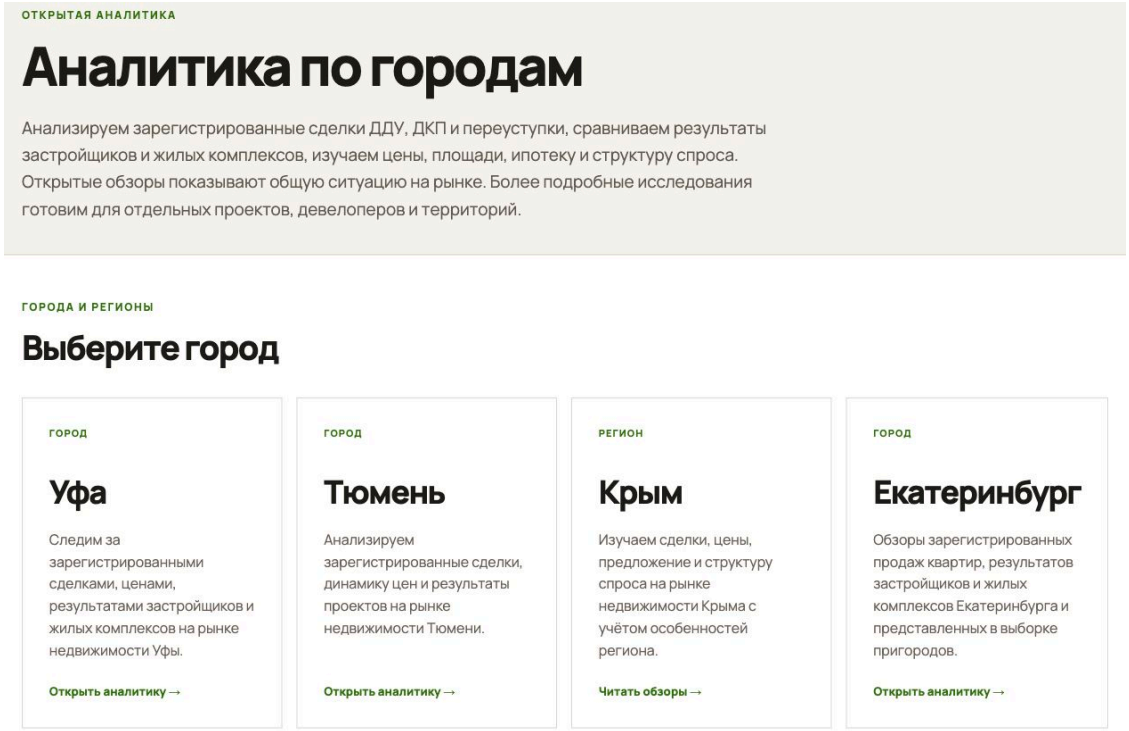
Июнь 2026 г. · Июль 2026 г. · Август 2026 г.

ДДУ, ДКП и переуступки

ТИП	РЕГИСТРАЦИЙ	ОБЪЕКТОВ	ПЛОЩАДЬ	СУММА
ДКП	10 453	10 453	667 тыс. м²	48 млрд ₽
ДДУ	4 275	5 009	191,6 тыс. м²	25,9 млрд ₽
Переуступка	63	69	1,6 тыс. м²	159,3 млн ₽

Открытая аналитика Землян · Тюменский регион · все типы сделок · июнь–август 2026

Аналитика по городам — открыта



Выберите город.
Уточните период.
Проверьте состав выборки.

zemlyane.dev/analitika/obzory-rynka · реальный экран сайта, 14.10.2026

Мир не будет прежним



Вайбкодим между рабочими встречами и ночью, пока все спят.

Уже не смотрим и не верим тем сказкам, которыми засыпан весь интернет.

Ты становишься продуктивным, но задач становится ещё больше.



Gemini

OZON

400 рублей

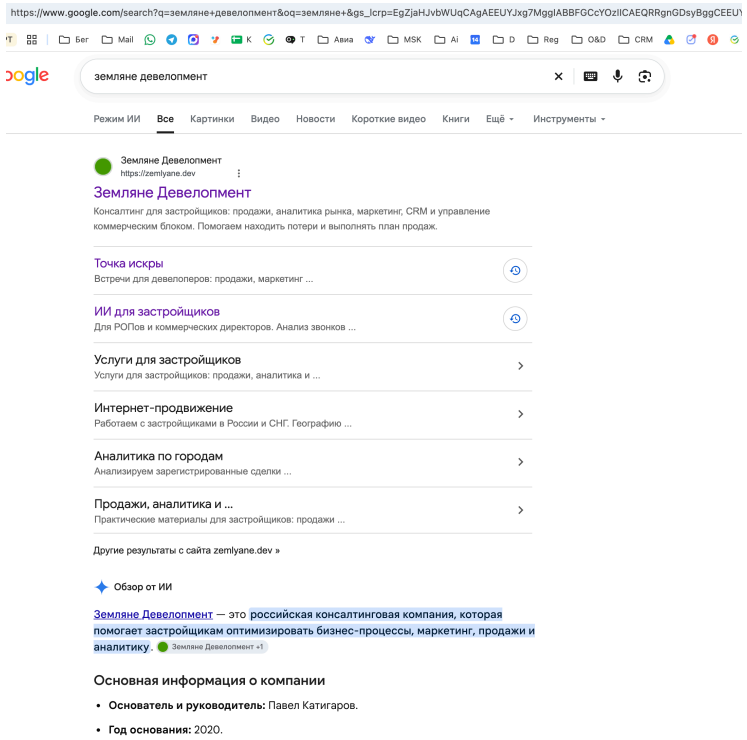
SEO: вас должны находить и в ИИ

Часть поиска люди доверяют ИИ.
Вы должны быть среди источников ответа.

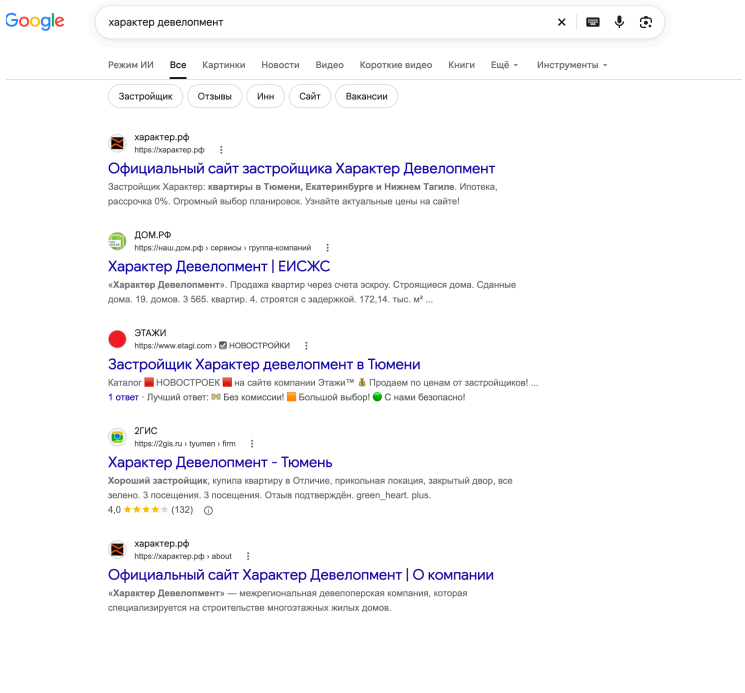
Разные корзины привлечения: реклама · органический поиск · ответы ИИ

Как компании представлены в поиске и ответах ИИ

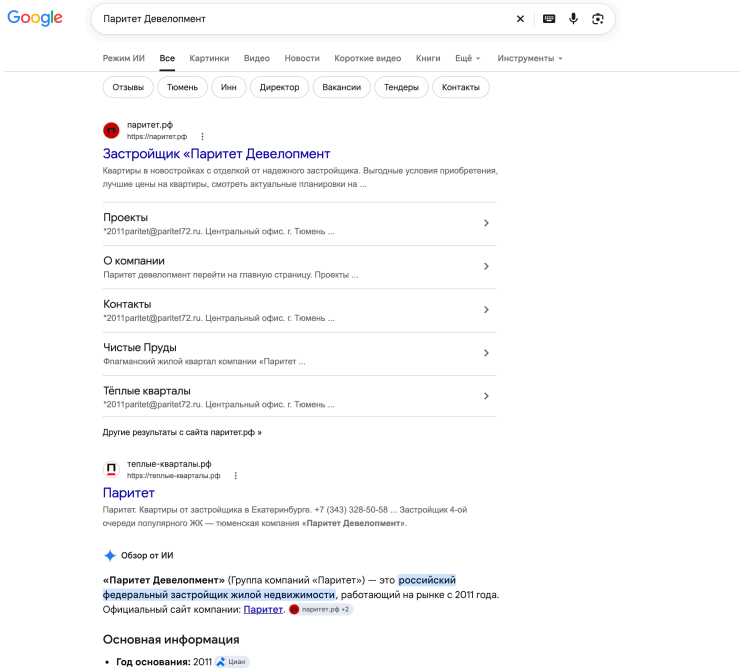
Земляне Девелопмент



Характер Девелопмент



Паритет Девелопмент



Примеры выдачи на присланных скриншотах · нажмите на изображение, чтобы увеличить

SEO: авторская работа и помощь ИИ

Пишем сами → просим ИИ внести правки

Wordstat API → поисковые фразы → темы и страницы

Репутация: что нашли и что с этим делать

SERM [redacted] PRO - мониторинг репутации, кабинеты, отзывы .XLSX

Файл Правка Вид Вставка Формат Данные Инструменты Gemini Справка

	Статус	Что обнаружено	Что с этим делать
2	Подтверждённый факт	ЦИАН помечает застройщика как «проблемного» (есть ЖК в реестре проблемных домов). Эта плашка видна всем покупателям.	Найти в реестре на наш.дом.рф, какой именно объект. Это важнее любого отзыва.
3	Подтверждённый факт	Тренд по 2ГИС: [redacted] 2.8 (19 оценок), [redacted] 2 1.9 (5 оценок). Главный драйвер — жалобы на ночные работы на стройке.	Это операционная проблема, ответами её не закрыть. Нужен ответ владельца в карточках и реальное соблюдение режима работ.
4	Подтверждённый факт	Жалобы жильцов [redacted] повторяются в двух свежих отзывах: УК, 43 ₽/м² за ТО, лифты, газ, смена адреса, озеленение.	Отвечать от имени компании и отдельно разобраться с УК.
5	Оговорка	«[redacted]» — общий бренд нескольких застройщиков: на 2ГИС «[redacted] 1 квартал» ([redacted] 16/1) [redacted] относится — [redacted] 3 квартал) и [redacted]. Карточку на Яндекс Картах [redacted] квартал» я не смог однозначно отнести к [redacted]	Проверить на карте, чьи дома в карточке, прежде чем отвечать или жаловаться. Карточки [redacted] прискипины из таблицы.
6	Оговорка	Названия «[redacted]» встречаются у ЖК в [redacted] и Москве. Их отзывы (spbguru, novostroy-m, novostroey) к [redacted] не относятся и в таблицу не включены.	При мониторинге всегда фильтровать по «[redacted]».
7	Предположение	Два отзыва на Яндекс Картах (близкая Ибрагимова, [redacted]), почти дословно начинаются одной фразой «на лоджию квартиру в [redacted] не решалась…». Плюс кластер положительных отзывов 26–29.12.2025 от аккаунтов с низким уровнем. Я не утверждаю, что они заказные.	Если отзывы стимулировались, площадки могут их скрыть и снизить рейтинг. Проверить внутри компании, как собирались отзывы.
8	Предположение	В 2ГИС положительный отзыв (Т Т, подтверждён) просит «не верить поддельным отзывам конкурентов». Возможно, компания подозревает накрутку негатива.	Если есть доказательства, подавать жалобу через 2ГИС / Яндекс Бизнес, а не отвечать публично.
9	Подтверждённый факт	Сроки сдачи ЖК [redacted] в каталогах расходятся: IV кв. 2025 (Best-Novostroy), III кв. 2026 (Recordi), до 4 кв. 2026 (m2.ru, ЦИАН).	Сверить сроки с проектной декларацией на наш.дом.рф и обновить в каталогах, где они устарели. Расхождения читаются покупателями как
10	Предположение	У компании как минимум три домена или адреса: [redacted].pro, [redacted].ru, [redacted]-development.ru (почта в контактах). В каталогах остаются ссылки на старый домен.	Поставить 301-редиректы и проверить, куда ведёт ссылка на сайт в каждой карточке.
11	Оговорка	Награды (Рекорды рынка недвижимости) и материлы в RBC Plus: второе помечено как реклама. Для репутационного поиска это позитивный фон, но не независимые отзывы.	Не смешивать с рейтингами площадок.
12	Не нашёл	Профилей [redacted] не нашлось в выдаче по: Flamp, Otzovik, IRecommend, Google Maps, Avito, ДомКлик, Сравни, Banki.ru, 101hotels и др. Это не значит, что их нет: поиск мог не показать, а часть площадок закрыта для автоматического доступа.	Вручную проверить Google Maps, Flamp, IRecommend, Otzovik, ДомКлик, Авито Недвижимость.
13	Не нашёл	Негатив в новостях, на форумах и в судах: по запросам «обман дольщиков», «задержка сдачи», «жалоба», «арбитраж» найдено только общие статьи, ничего конкретно про [redacted] и [redacted]	Поиск не покрывает ВК-группы, Telegram-чаты жильцов и картотеку арбитражных дел. Их нужно смотреть вручную.
14	Ограничение	Рейтинги и счётчики на карточках живые и меняются. Это срез на 05.10.2026. На Яндекс Картах прочитана только 1-я страница отзывов, у части отзывов не было года (указано «год не указан»).	Для регулярного мониторинга лучше собрать скрипт и запускать его на вашем сервере: из этой среды прямые запросы к 2ГИС и Яндексу

Сводка | План | Профили | Негатив | Позитив и нейтрал | Риски и пробелы

Названия застройщика и ЖК скрыты · нажмите, чтобы увеличить

PageSpeed: контроль сайта каждый день

Каждое утро → замер по API → отчёт команде

Скорость загрузки

FCP, LCP, блокировки,
стабильность страницы

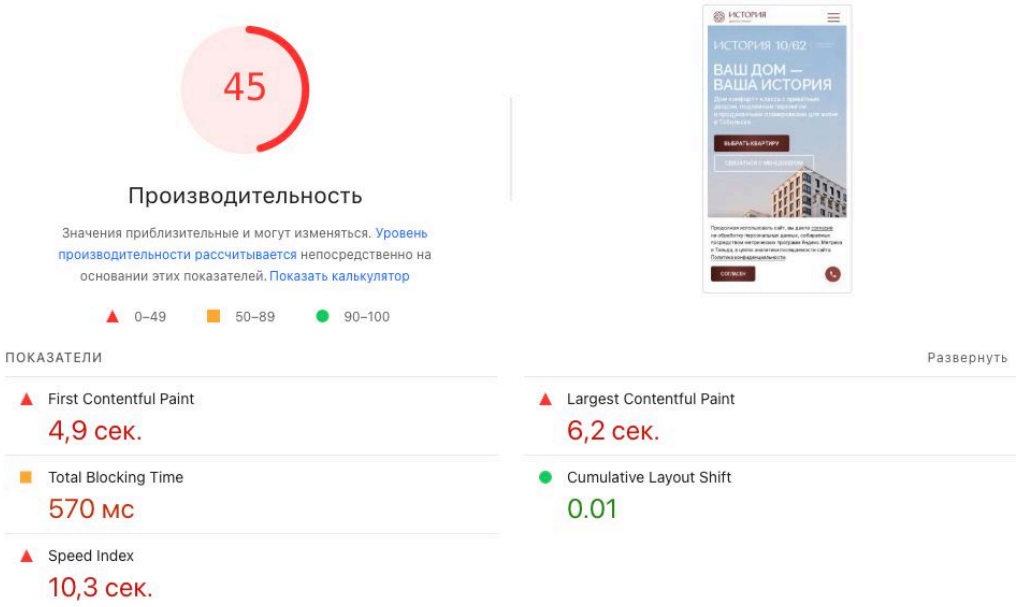
Другие показатели

Доступность, базовые SEO-проверки,
рекомендации по улучшению

Заметили ухудшение → нашли причину → поставили задачу → перепроверили

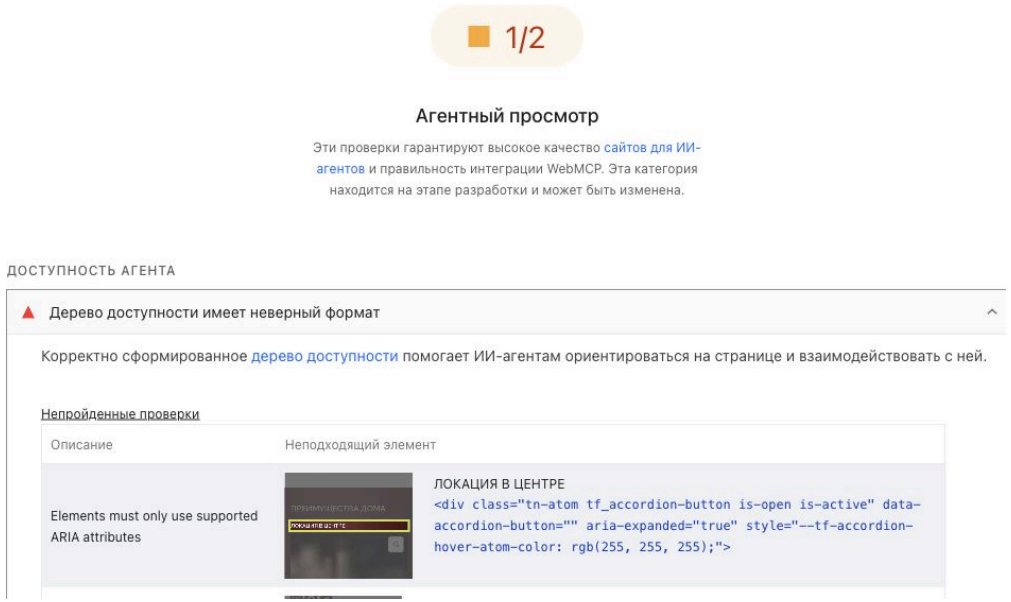
Скорость загрузки и доступность ИИ

45/100 · LCP 6,2 секунды



Долгое ожидание контента.
Проверяем скрипты, запросы и изображения.

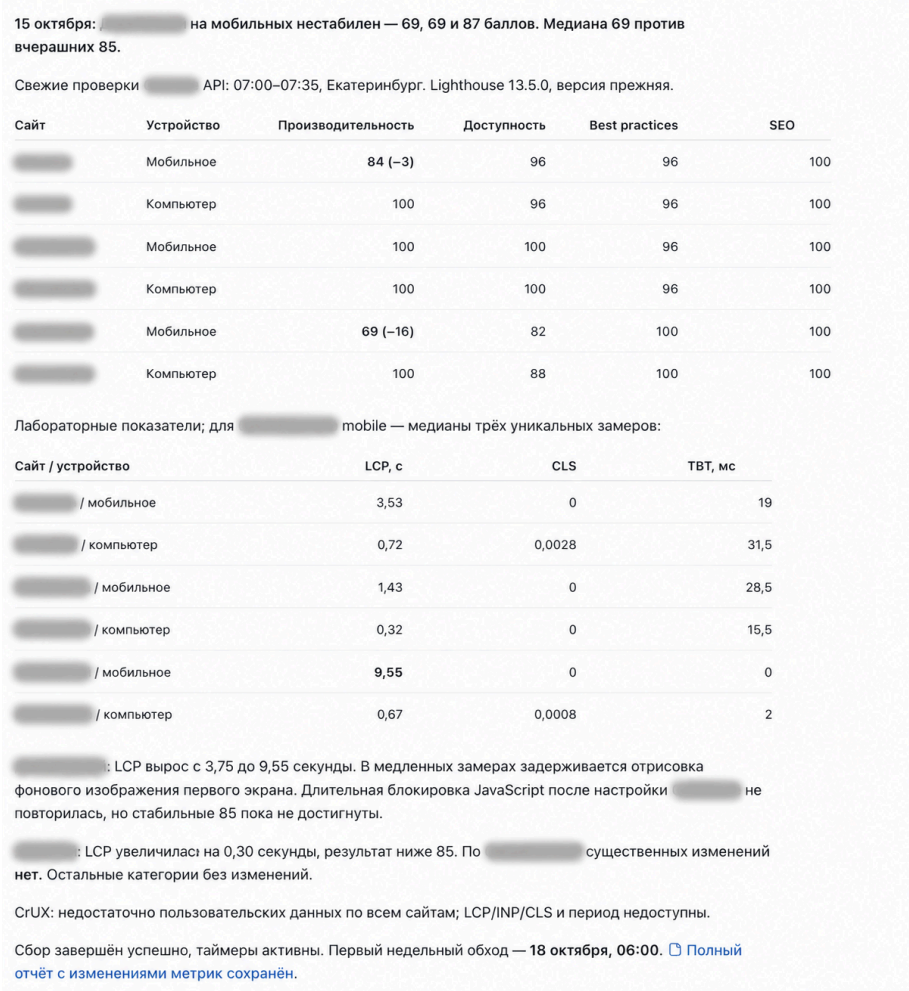
Агентный просмотр: 1 из 2



Ошибки дерева доступности мешают
агентам понимать элементы страницы.

hisdev.ru · PageSpeed, 14.10.2026 · мобильный лабораторный тест · проверка ИИ экспериментальная

Ежедневный отчёт: что изменилось на сайтах



15 октября: [redacted] на мобильных нестабилен — 69, 69 и 87 баллов. Медиана 69 против вчерашних 85.

Свежие проверки [redacted] API: 07:00–07:35, Екатеринбург. Lighthouse 13.5.0, версия прежняя.

Сайт	Устройство	Производительность	Доступность	Best practices	SEO
[redacted]	Мобильное	**84 (−3)**	96	96	100
[redacted]	Компьютер	100	96	96	100
[redacted]	Мобильное	100	100	96	100
[redacted]	Компьютер	100	100	96	100
[redacted]	Мобильное	**69 (−16)**	82	100	100
[redacted]	Компьютер	100	88	100	100

Лабораторные показатели; для [redacted] mobile — медианы трёх уникальных замеров:

Сайт / устройство	LCP, с	CLS	TBT, мс
[redacted] / мобильное	3,53	0	19
[redacted] / компьютер	0,72	0,0028	31,5
[redacted] / мобильное	1,43	0	28,5
[redacted] / компьютер	0,32	0	15,5
[redacted] / мобильное	**9,55**	0	0
[redacted] / компьютер	0,67	0,0008	2

[redacted]: LCP вырос с 3,75 до 9,55 секунды. В медленных замерах задерживается отрисовка фонового изображения первого экрана. Длительная блокировка JavaScript после настройки [redacted] не повторилась, но стабильные 85 пока не достигнуты.

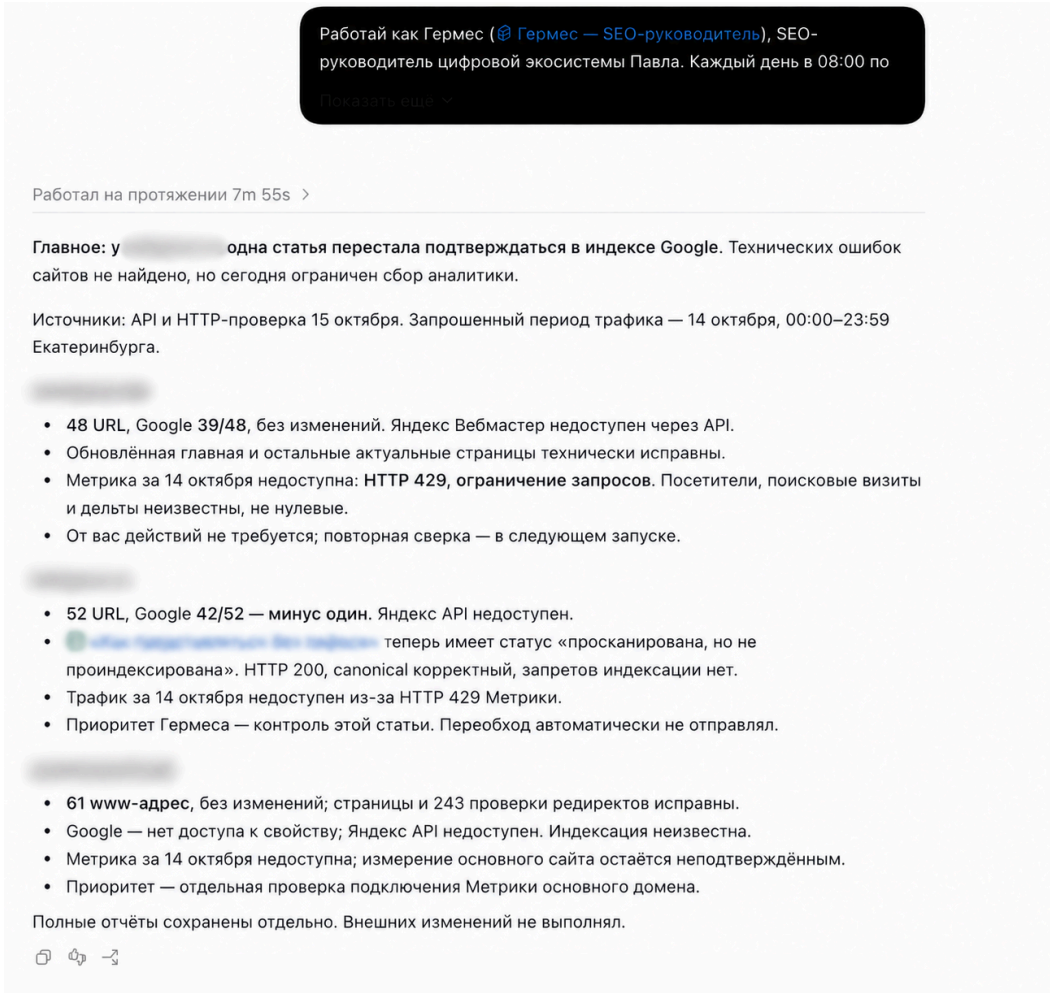
[redacted]: LCP увеличилась на 0,30 секунды, результат ниже 85. По [redacted] существенных изменений **нет.** Остальные категории без изменений.

CrUX: недостаточно пользовательских данных по всем сайтам; LCP/INP/CLS и период недоступны.

Сбор завершён успешно, таймеры активны. Первый недельный обход — **18 октября, 06:00.** Полный отчёт с изменениями метрик сохранён.

Названия скрыты · нажмите на отчёт, чтобы увеличить

SEO под контролем: индексация и ошибки



Названия скрыты · нажмите на отчёт, чтобы увеличить

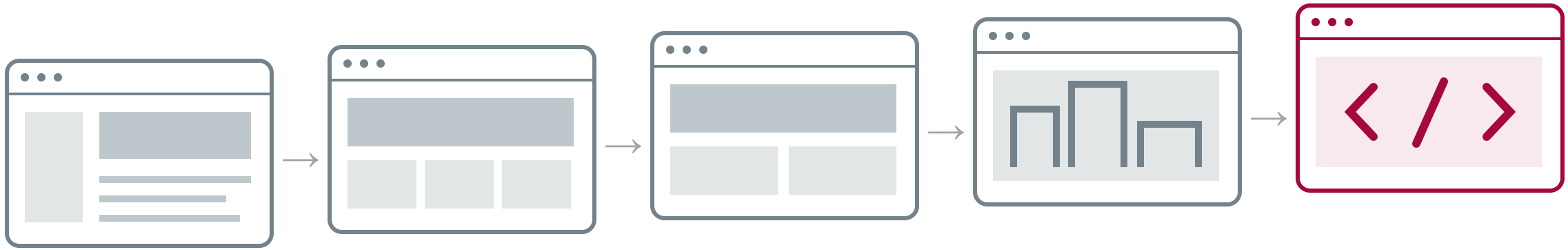
Примеры публикаций: опыт и исследования



Скриншот целиком · нажмите, чтобы увеличить

Эволюция создания сайтов

Наш путь: от готовых платформ к разработке с ИИ



WordPress
Быстрый старт на шаблоне

Битрикс
Сайт на CMS

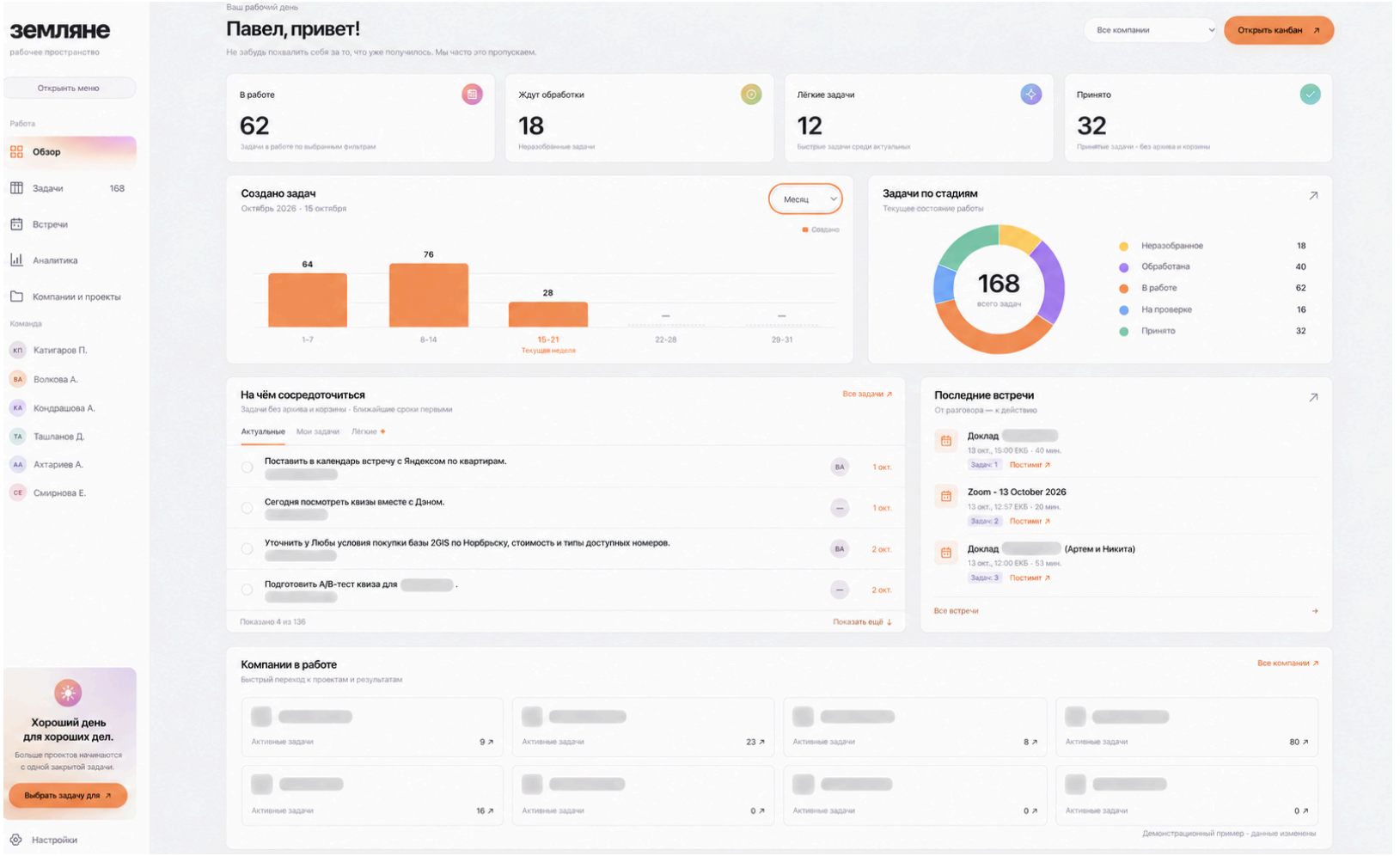
Tilda
Сборка из блоков

Ида.Лайт
Платформа для недвижимости

Вайбкодинг
Создаём с ИИ

Сегодня все сайты ЖК и посадочные создаём с помощью ИИ.

Рабочее пространство агентства



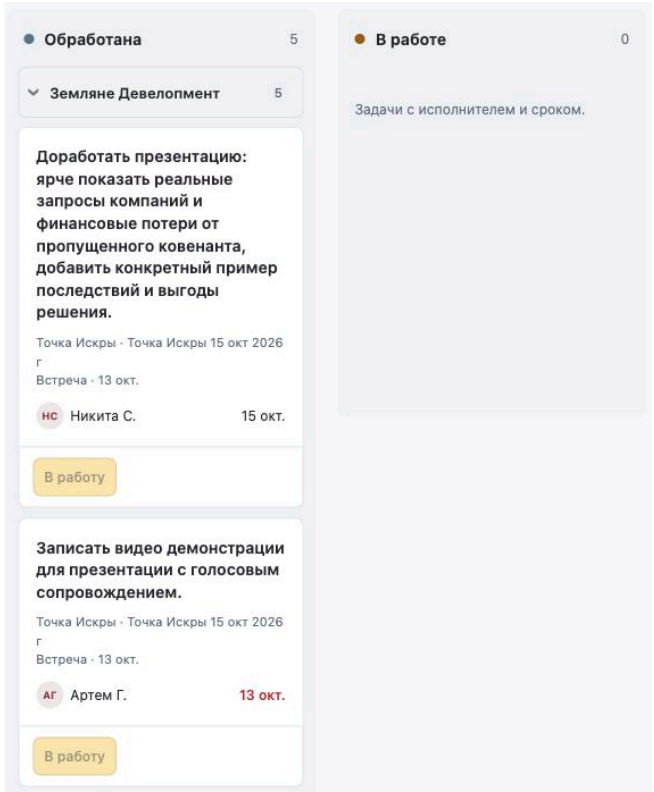
Демонстрационный пример · данные изменены · нажмите на скриншот, чтобы увеличить

Встреча должна закончиться задачей

MyMeet → Telegram

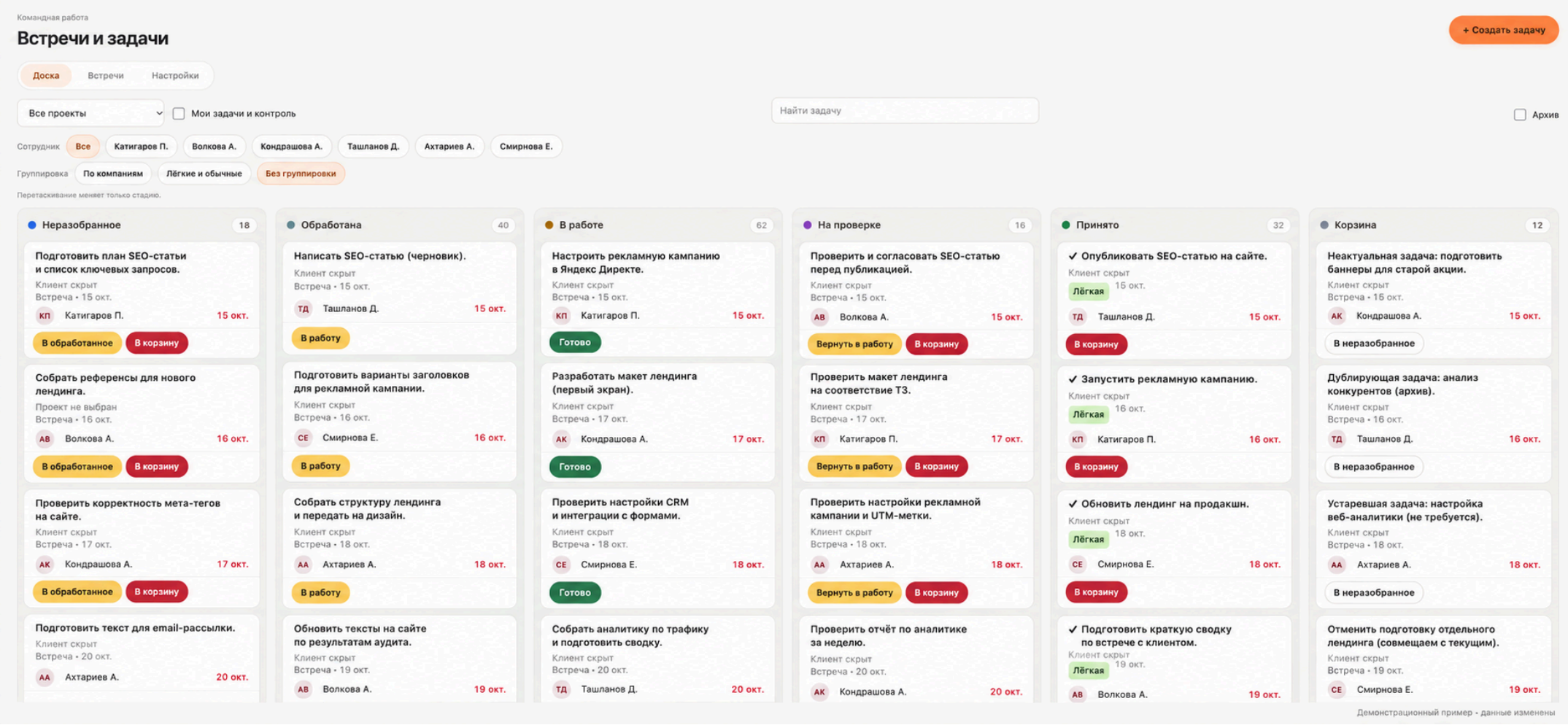
Разговор → постмит → общий топик

**Портал → «Неразобранное»
→ ответственный → приёмка**



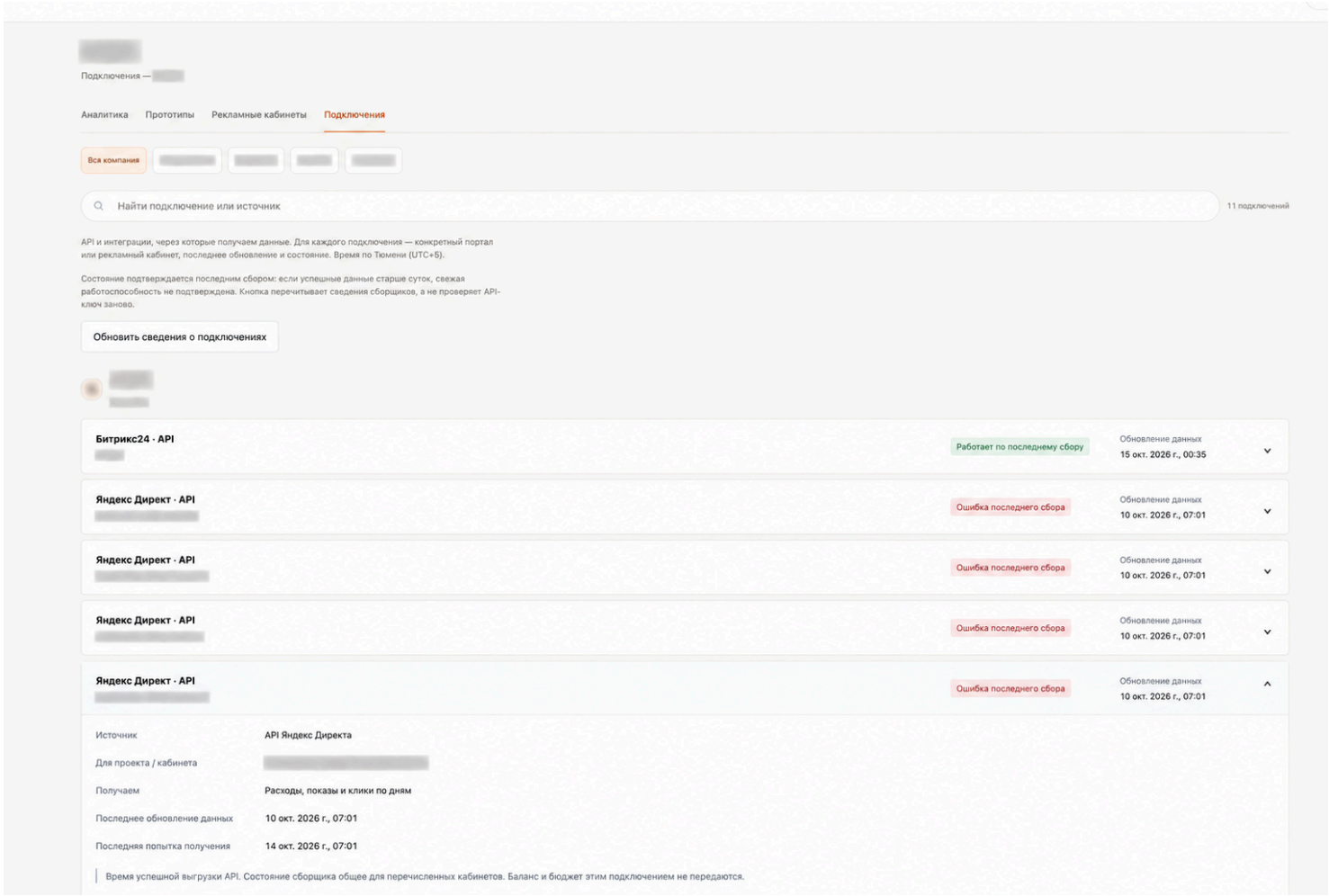
Справа — реальная доска по «Точке искры». Источник задачи, срок и ответственный сохранены.

Задачи команды: от встречи до результата



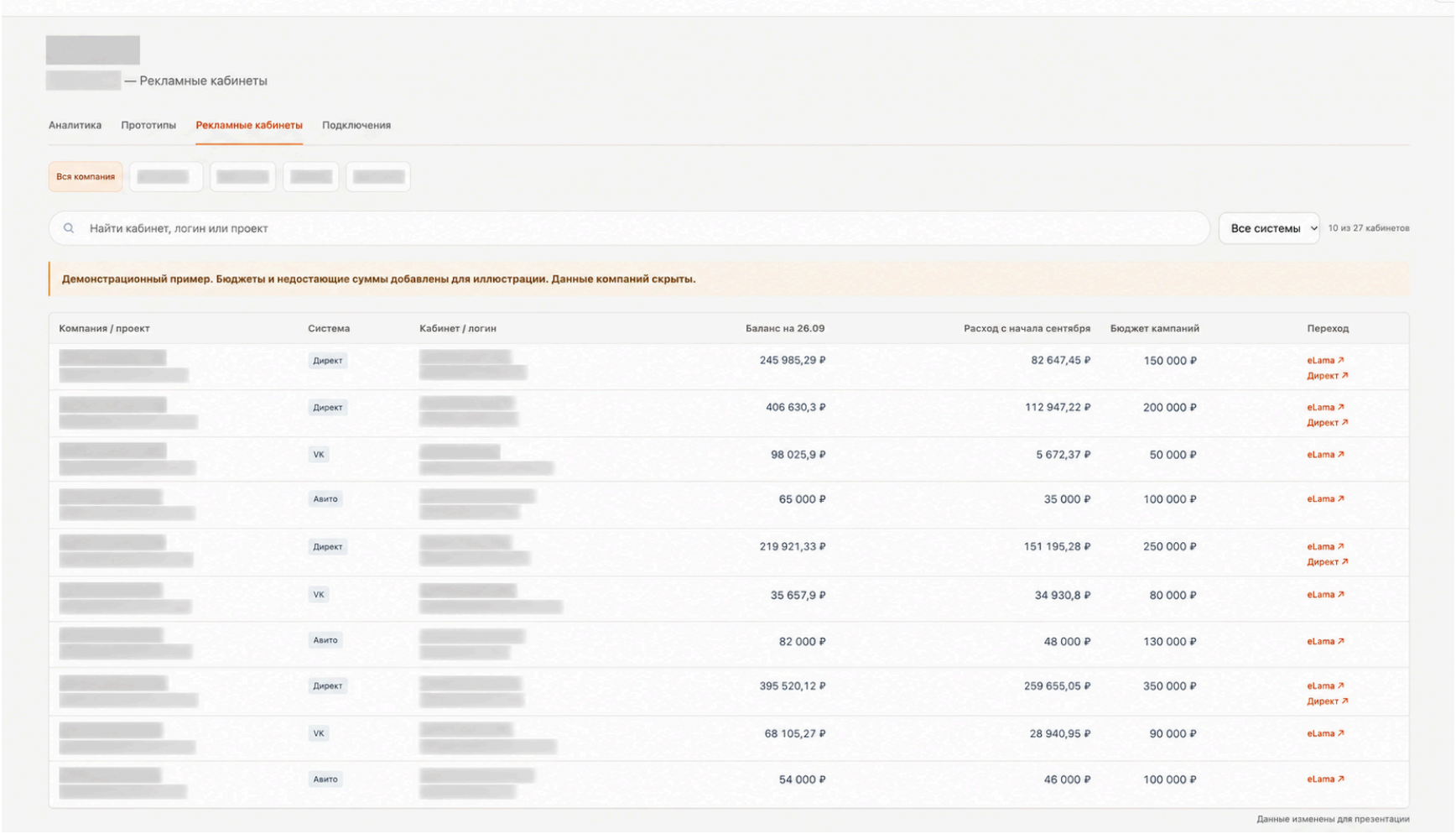
Демонстрационный пример · данные изменены · нажмите на скриншот, чтобы увеличить

Подключения: источники и свежесть данных



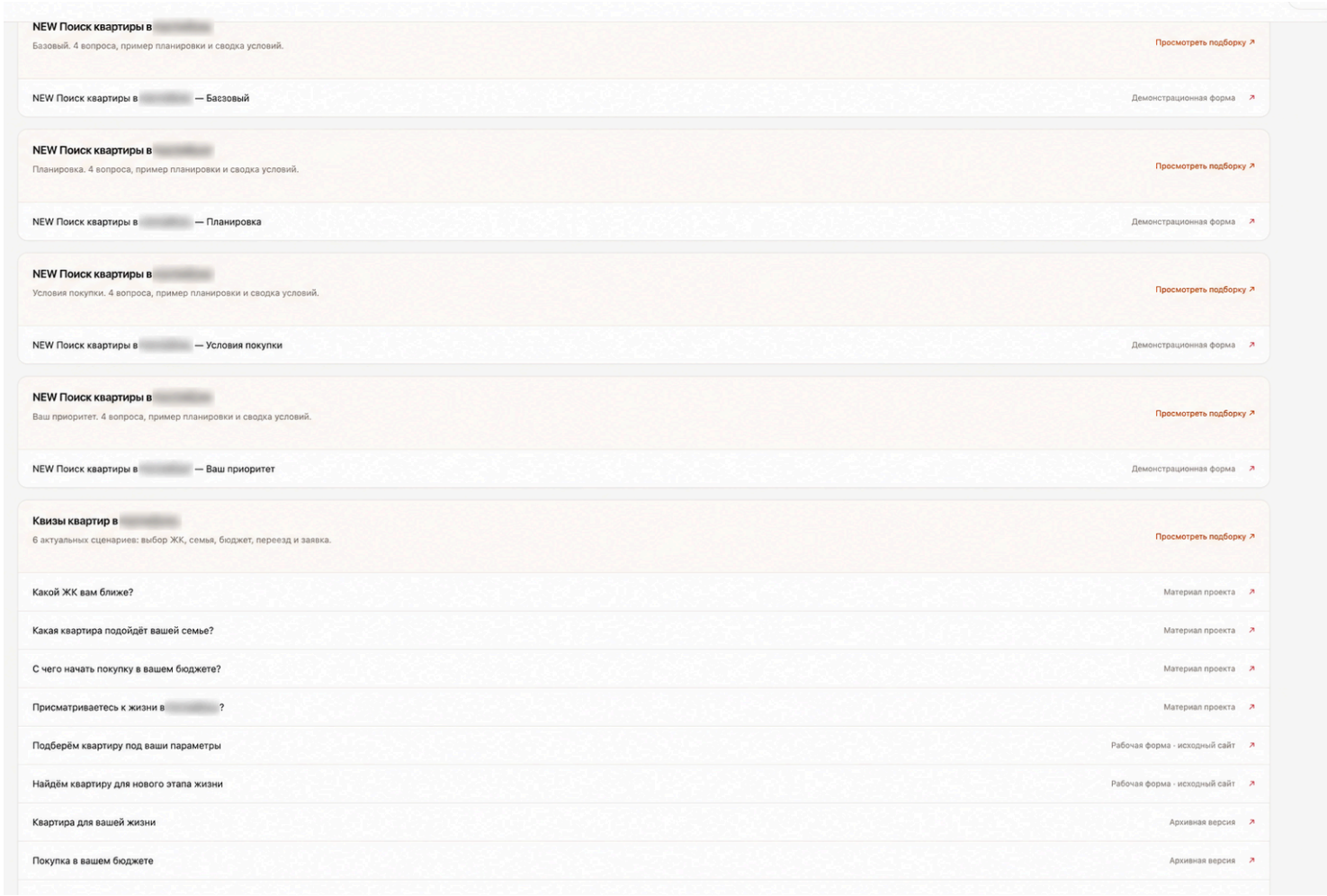
Скриншот подключений · нажмите на изображение, чтобы увеличить

Рекламные кабинеты: балансы, расходы, бюджеты



Демонстрационный пример · данные изменены · нажмите на скриншот, чтобы увеличить

Библиотека квизов и гипотез



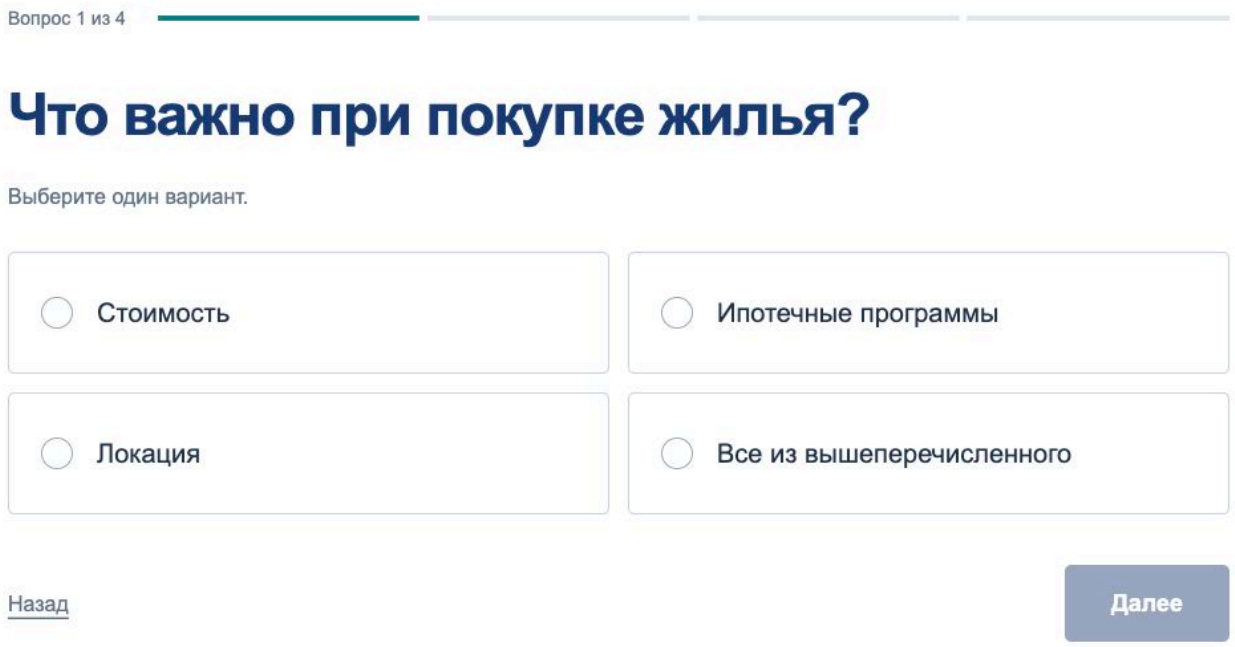
Обезличенный пример · нажмите на изображение, чтобы увеличить

Начинаем с задачи покупателя



Обезличенный прототип · выбор квартиры через планировку · не кейс роста конверсии

Гипотезу можно показать сразу



Экран демонстрационного квиза. Результативность оценивается после теста.

4 вопроса вместо длинного брифа

Сначала обсуждаем логику с командой. Потом проверяем на трафике.

Один лид. Две правдивые цифры.

Понедельник
Заявка поступила

→

Вторник
Квалифицирована

→

Пятница
Переведена
в нецелевые

Был квалифицирован: ДА

Квалифицирован сейчас: НЕТ

Условная история лида. Для анализа нужны события, а не только текущая стадия.

Что я хочу видеть каждое утро

01 Сколько потратили и какие обращения получили?

02 Как меняется результат за неделю?

03 Что происходит с качеством обращений?

04 Где требуется действие сегодня?

Транскрибация звонков — каждый день

Для каждого клиента настраиваем свой сбор и получаем утренний отчёт.

01
Звонки
Записи из телефонии

02
→Облако
Получение и подготовка

03
→Whisper
Аудио → текст

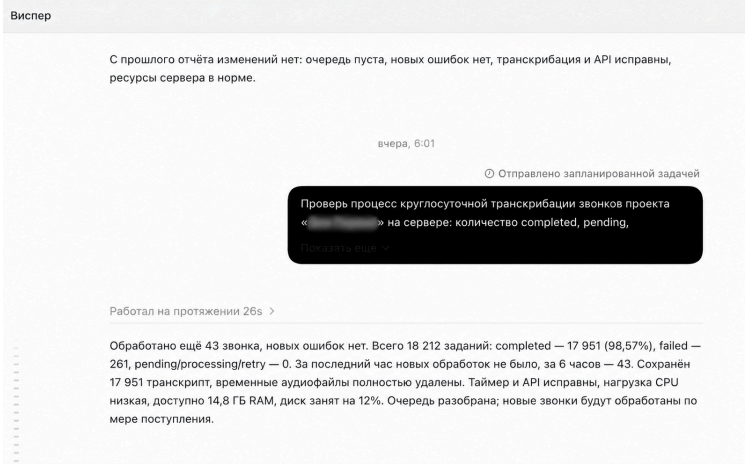
04
→Анализ
Сверка с данными CRM

05
→Отчёт
По каждому застройщику

Сначала проверяем сам процесс

Обработанные звонки, очередь, ошибки и доступность API.

Whisper распознаёт речь. Причины отказа и стадии CRM проверяем отдельно.



Пример отчёта · нажмите, чтобы увеличить

Все ли «нецелевые» действительно нецелевые?

Макет дашборда · демонстрационные данные · вчера · один застройщик

48	12	7	5
Лидов в «нецелевых»	Проверить в первую очередь	Нужна уточняющая проверка	Нет записи / расшифровки

43 из 48 лидов с расшифровкой · 24 без явных противоречий — выборочная проверка

Приоритет	Лид / стадия CRM	Сигнал из разговора	Что проверить
Высокий	**Лид №1042** Нецелевой: нет интереса	«Готов посмотреть в субботу»	Согласована ли встреча?
Высокий	**Лид №1078** Нецелевой: нет бюджета	«Есть первый взнос, нужна ипотека»	Была ли ипотечная консультация?
Уточнить	**Лид №1091** Нецелевой: другой район	«Если будет сдача в этом году…»	Есть ли подходящий вариант?

Сигнал ИИ → запись и история CRM → решение проверяющего

Приоритет — очередь проверки, а не доказательство ошибки. Стадии автоматически не меняем.

API доставляет данные. Правила делают их правдивыми.

Источники
Реклама, CRM, звонки

→

Хранилище
PostgreSQL: история событий

→

Правила
Дубли, стадии, период, ответственный

→

Проверка
Сверка с CRM и первоисточником

Ошибка в правиле → красивая, но неверная цифра в отчёте

DataLens → вайбкодинг: сначала архитектура

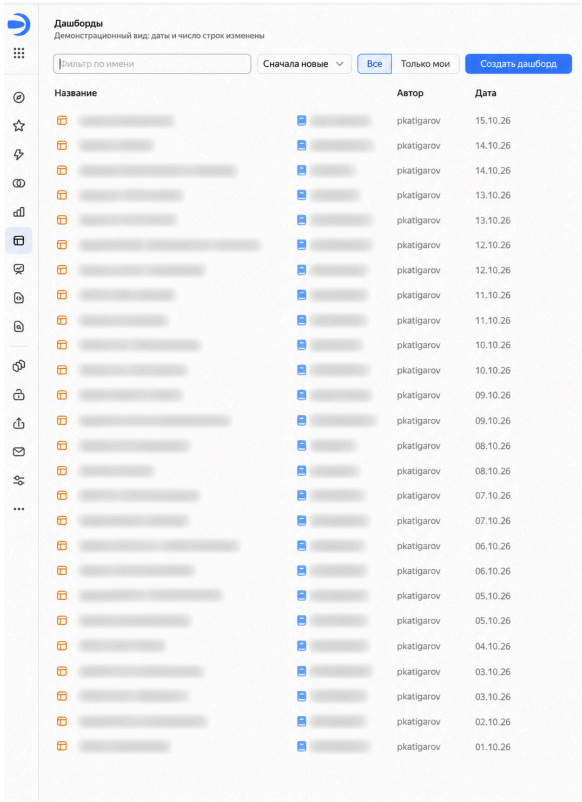
Дашборды для всех наших застройщиков и для себя. К своему коду переходим осторожно.

DataLens

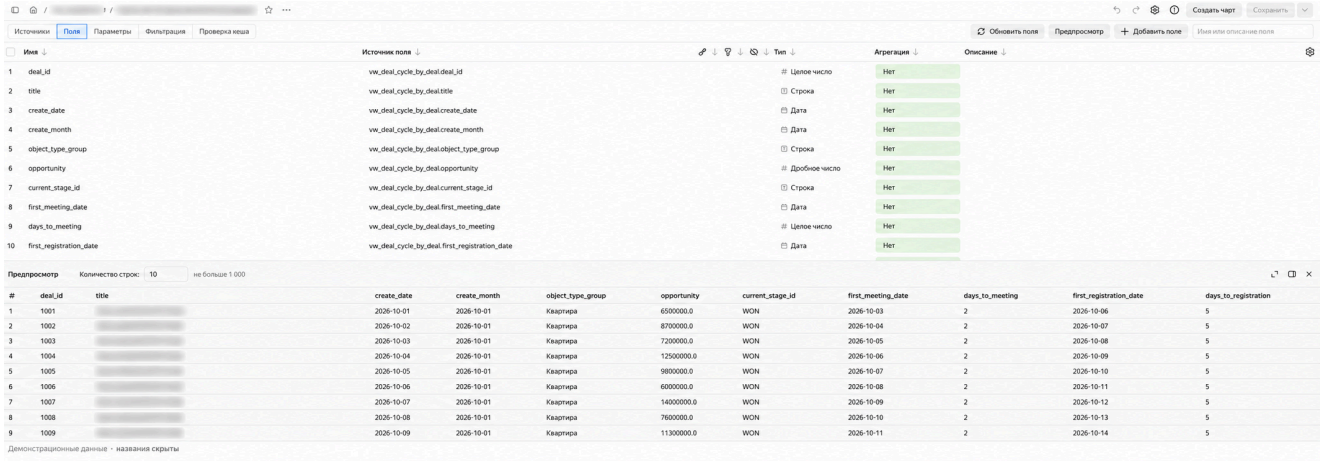
Видны поля, типы и расчёты.
Интерфейс ограничен инструментом.

Свой код + ИИ

Больше свободы в интерфейсе.
Проверки и поддержка — на нас.



Источник → связи → правила расчёта → показатель



Самое сложное — выстроить логику данных изнутри.

Данные, даты и число строк изменены для примера · оба скриншота увеличиваются по нажатию

РОП видит результат без сборки Excel

Коммерческий блок · вчера

Устные брони	8
Платные брони	3
Ипотечные консультации	6

Один короткий отчёт каждое утро

За пару дней — если доступны данные и согласованы правила.

Руководитель сразу видит, где нужен его вопрос.

Иллюстрация формата Telegram-отчёта. Цифры условные; это не результаты клиента.

DataLens или свой интерфейс?

PostgreSQL

Единые данные
и правила расчёта

→

DataLens

Понятная модель, фильтры и графики

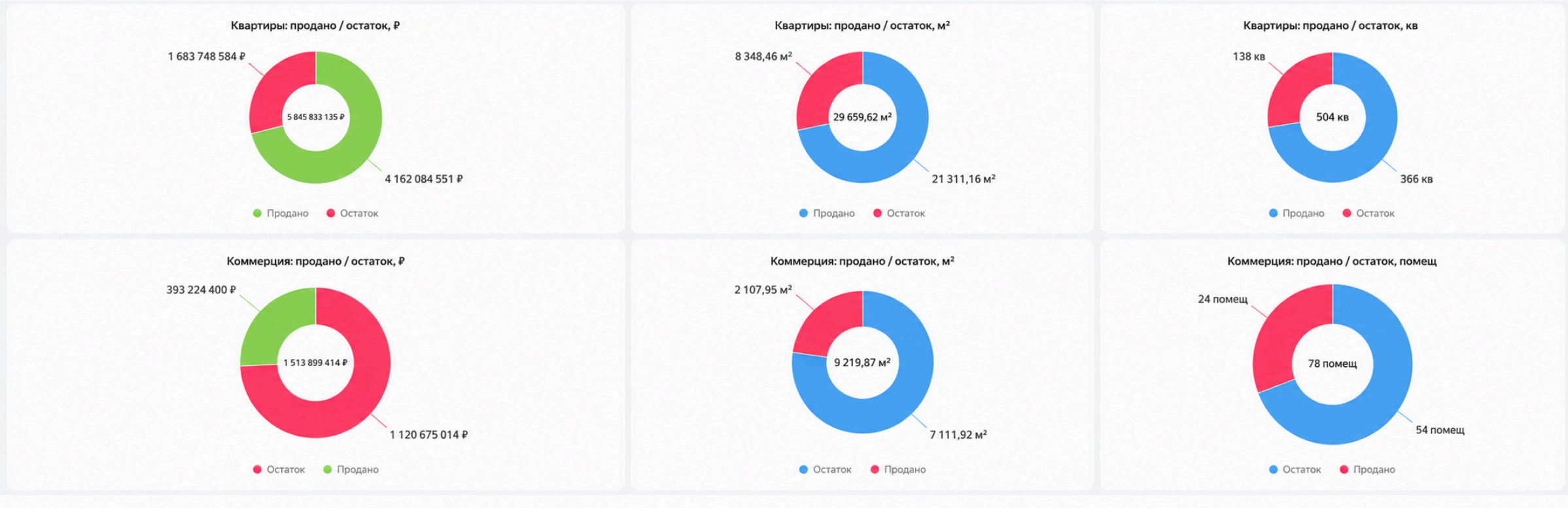
Свой интерфейс

Гибкая логика, свои сценарии и экраны

Оба варианта подходят. Важно уметь объяснить происхождение каждой цифры.

Как устроен отчёт в DataLens

Обезличенный пример. Абсолютные значения ×3; доли сохранены.



Сдали аналитику контакт-центра. Застройщик — 12 ЖК.

Три направления работы одновременно — от правил учёта до рабочего отчёта.

01 · PostgreSQL

Данные звонков, лидов и встреч.
Связи, история, единые расчёты.

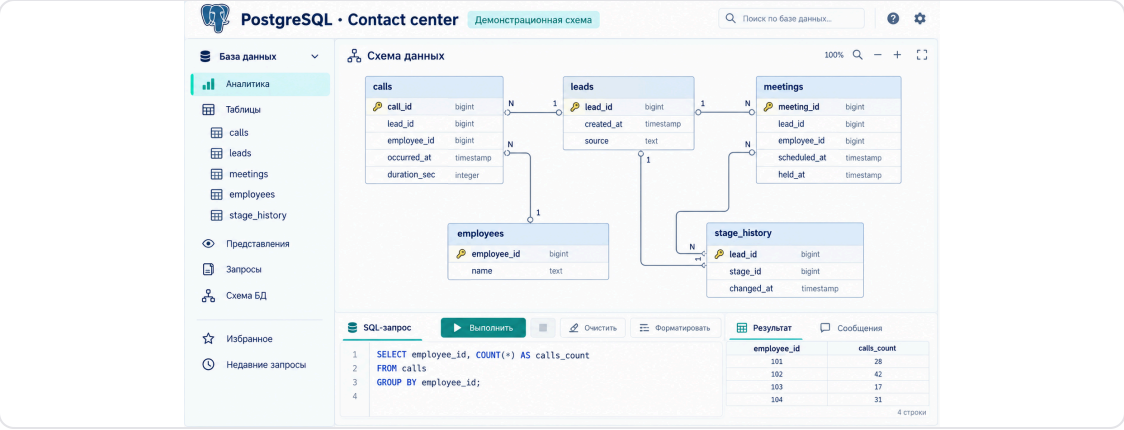
02 · Google Таблицы

Правила, техническое задание
и сверка с ручными отчётами.

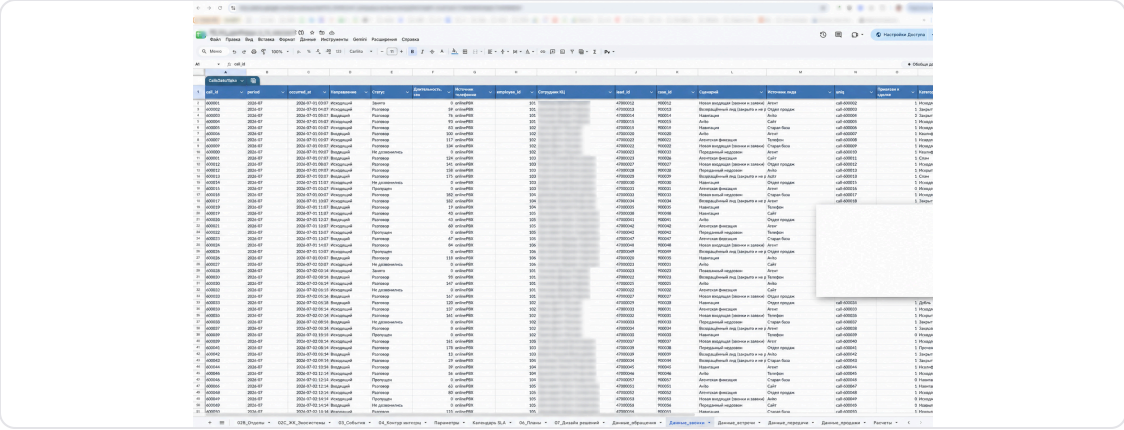
03 · Дашборды

DataLens и свой интерфейс:
план, факт, сотрудники, встречи.

Данные: иллюстрация архитектуры PostgreSQL



Правила и проверка: Google Таблицы



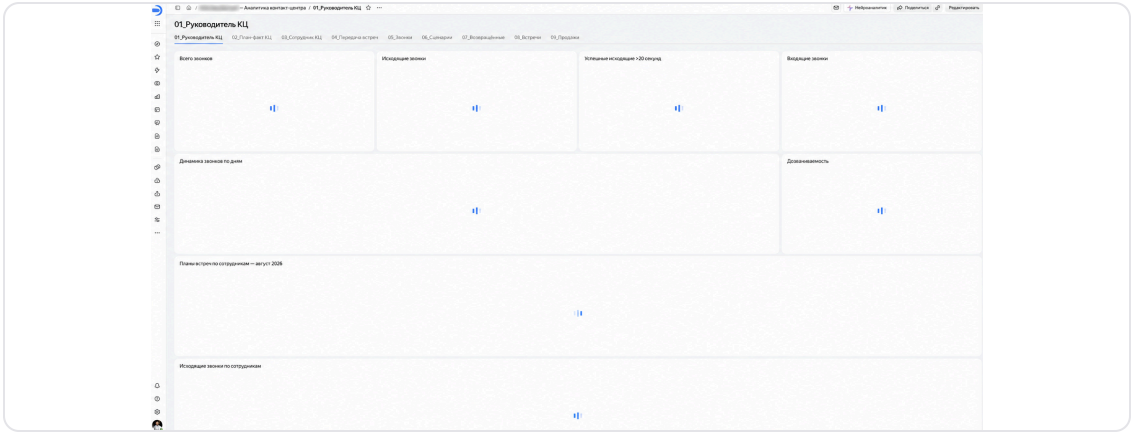
PostgreSQL — демонстрационная схема, не снимок рабочей базы. Скриншоты обезличены. Нажмите для увеличения.

Самое сложное — договориться, что именно и по каким правилам считаем.

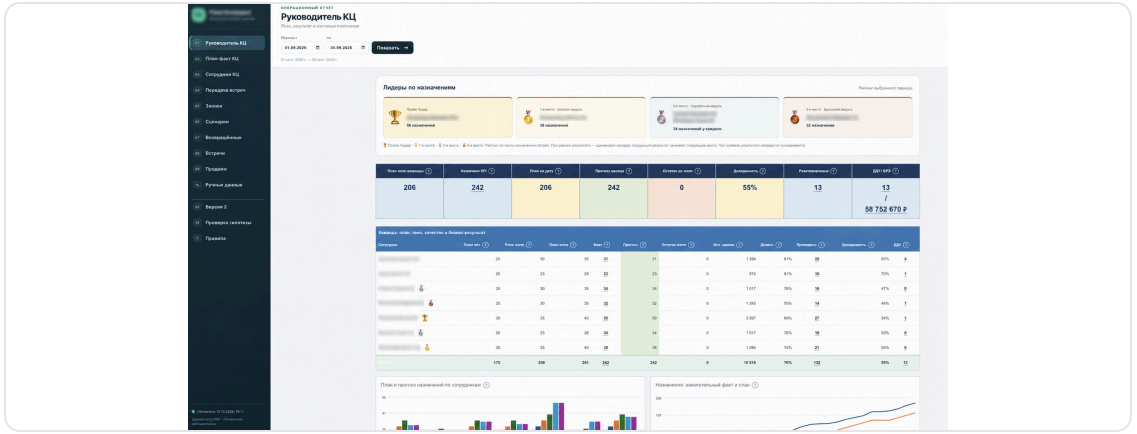
Одна логика расчётов. Два интерфейса.

От звонков и назначенных встреч — к результатам команды и продажам.

DataLens · структура отчётов



Собственный интерфейс · рабочий отчёт



DataLens показан в момент загрузки виджетов. Изображения открываются крупно по нажатию.

Руководитель КЦ

План-факт, темп и отклонения.

Команда

Звонки, назначения и встречи.

Бизнес-результат

Доходимость и связь с продажами.

Подключить API недостаточно: каждый показатель должен быть объясним.

Почему два отчёта не сходятся?

24

В ручном отчёте

−2

Переносы встреч

−1

Дубль события

=21

По единым правилам

Сначала договориться, что считать встречей. Потом писать код.

Учебный пример расхождения. Условные числа иллюстрируют задачу, а не результат кейса.

Готовый отчёт или вопрос к ИИ?

Повторяющийся вопрос

Готовый дашборд
и согласованный расчёт

Новый вопрос

Разбор с ИИ
и проверка в CRM

К планёрке с ИИ.
На проверенных данных

Источник обращения

Показатели рекламы

Стадии и роботы CRM

История событий

Проверено от источника до правил CRM

Рабочей системе нужны правила и проверка

Быстрый прототип

Помогает увидеть идею и обсудить поведение

Рабочая система

Требует проверки данных, доступов и восстановления

Система должна работать без лишних запросов

Выписка

Загрузка операций

→

Правила

Категории и сверка

→

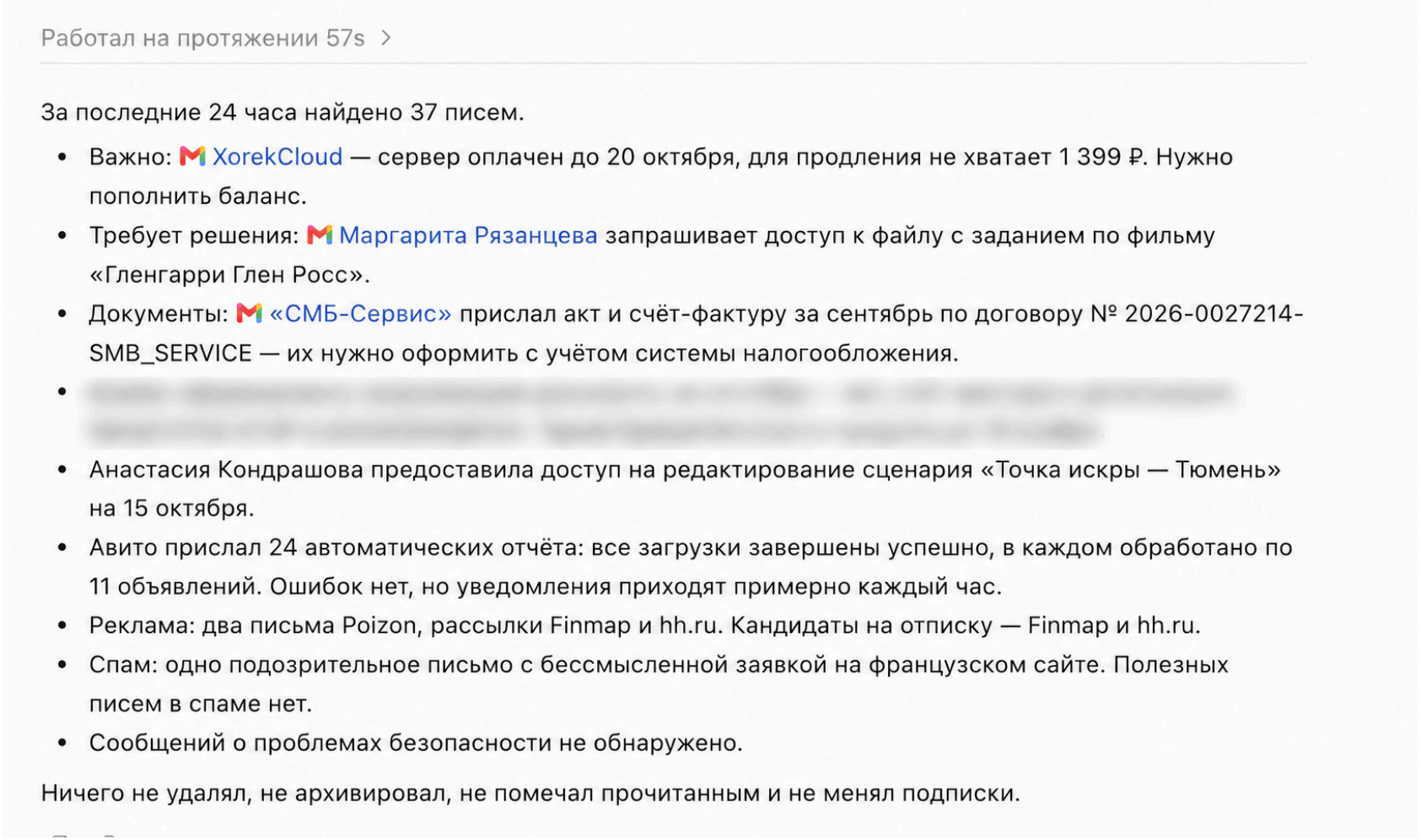
Отчёт

Доходы, расходы, движение денег

ИИ помогает построить систему.
Регулярные операции выполняет сама система.

Личный финансовый контур Павла. Схема процесса, без раскрытия финансовых данных.

ИИ помогает разбирать входящую почту



Работал на протяжении 57s >

За последние 24 часа найдено 37 писем.

- Важно: XorekCloud — сервер оплачен до 20 октября, для продления не хватает 1 399 ₽. Нужно пополнить баланс.
- Требует решения: Маргарита Рязанцева запрашивает доступ к файлу с заданием по фильму «Гленгарри Глен Росс».
- Документы: «СМБ-Сервис» прислал акт и счёт-фактуру за сентябрь по договору № 2026-0027214-SMB_SERVICE — их нужно оформить с учётом системы налогообложения.
- [redacted]
- Анастасия Кондрашова предоставила доступ на редактирование сценария «Точка искры — Тюмень» на 15 октября.
- Авито прислал 24 автоматических отчёта: все загрузки завершены успешно, в каждом обработано по 11 объявлений. Ошибок нет, но уведомления приходят примерно каждый час.
- Реклама: два письма Poizon, рассылки Finmap и hh.ru. Кандидаты на отписку — Finmap и hh.ru.
- Спам: одно подозрительное письмо с бессмысленной заявкой на французском сайте. Полезных писем в спаме нет.
- Сообщений о проблемах безопасности не обнаружено.

Ничего не удалял, не архивировал, не помечал прочитанным и не менял подписки.

Пример сводки писем · нажмите на изображение, чтобы увеличить

А в путешествиях я выбираю сам

ИИ полезен:
собрать маршрут,
найти точечный гайд.



Мои интересы, решения
и проверка — на мне.

Фотография Павла из Японии · katigarov.ru

Земляне Девелопмент Точка Искры

Обсудим ваш проект

Бесплатный экспресс-аудит интернет-рекламы

Для участников «Точки искры»

Заявка и материалы мероприятия

zemlyane.dev/tochka-iskry/materialy