

Технологические перспективы агентств недвижимости: опыт Smarent

Виктор Зубик, основатель Smarent

[Smarent.com](https://smarent.com)



- Основатель Smarent.com (резидент Сколково)
- Автор [YouTube канала Smarent Pro недвижимость](#) (более 160 000 подписчиков)
- Лучший молодой предприниматель (GSEA 2015);
- Резидент Клуба предпринимателей «Эквиум»
- Предприниматель со стажем более 13 лет;
- Инвестор в жилую недвижимость с 2015 года.



Smarent.AI

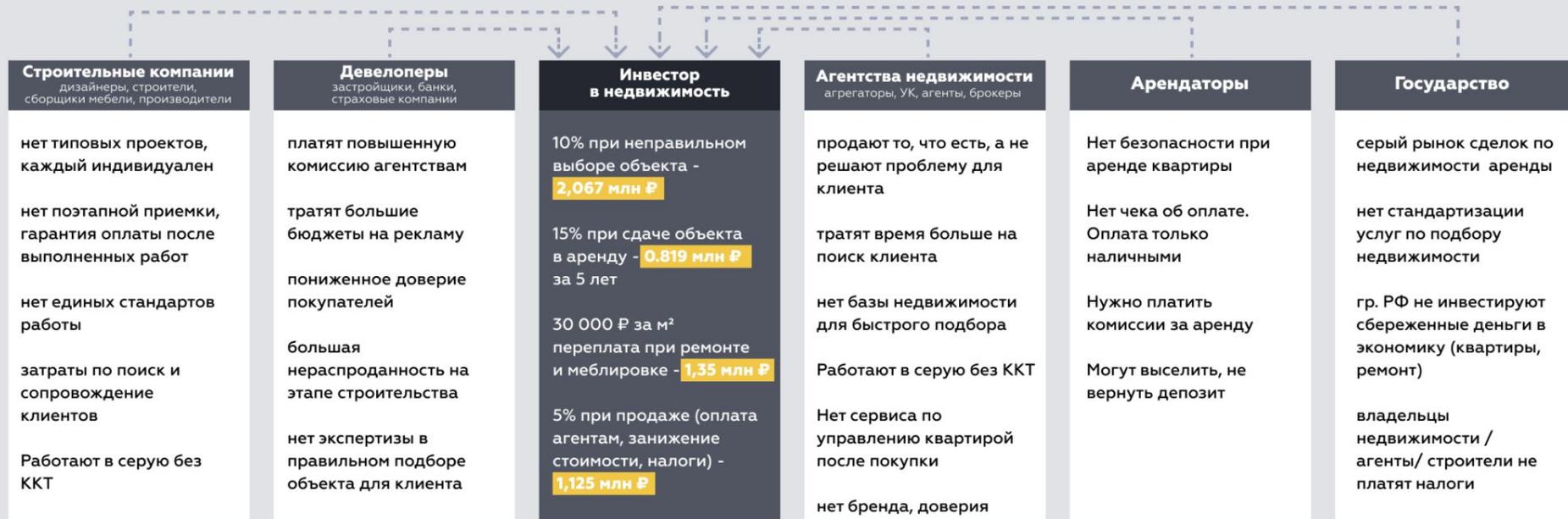
**Сервис разработки стратегии
для участников рынка
недвижимости на основе
BigData и AI**



ПРОБЛЕМА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

SMARENT

Покупатели (инвесторы) недвижимости только в 2023 г. в Москве потеряли до **361,41 млрд ₺** из-за текущих проблем рынка



Отраслевые проблемы:

Нет квалифицированных кадров в ремонте и дизайне	Растут цены на строящуюся недвижимость	Переплата за цикл владения квартирой 5,3 млн ₺	Серый рынок услуг	Переплата за аренду в размере 1 мес аренды	Не возвращает вложенные субсидии в строительство
--	--	---	-------------------	--	--

Риски инвестиций в недвижимость





**Ремонтная
компания**

Инвестор

**Эксперт по
флиппингу**

Действующие сервисы не обеспечиваю комплексного решения задач на рынке недвижимости



Только подбирают
квартиру



Тренд групп (Sk)



Н.Маркет (Sk)

Только оформляют
сделки



Метр квадратный



Домклик

Только делают ремонт

сделано

Сделано



Ремонтник

Только сдают
в аренду

Яндекс Аренда

Яндекс Аренда



ПИК Аренда

Только продают
квартиру на
вторичном рынке



homeapp

Home App (Sk)



Cian



Avito

Есть попытки создания консолидированных платформ (Самолет+, Zoltor (Sk)), которые применяют для оказания услуг исключительно ручной труд агентов без знаний



ТЕХНОЛОГИЯ

Экосистема IT-продуктов

SMARENT

Сервис по разработке стратегии для участников рынка недвижимости на основе BigData и AI



**Инвестор
в недвижимость**

Личный кабинет

- AI для оценки арендного потенциала / стоимости объекта
- Стратегия для инвестирования (подбора, продажи, реинвестиции)
- Чеки/ акты / договора
- Автоматическая оплата налогов
- Вывод арендного дохода

Оптимальный выбор объекта с высокой доходностью



Девелоперы

застройщики, банки, страховые компании

AI сервис Smarent формирует запрос

- Планировки
- Площадь
- Локация
- Точки роста
- Класс объекта
- Тип ремонта
- Комплектация мебелировки

Прозрачность+логика ценообразования на недвижимость



Строительные компании

дизайнеры, строители, сборщики мебели, производители

ERP система

- Единые стандарты ремонт и мебелировки
- База знаний
- База поставщиков мебели/техники
- Бух. отчетность, акты, чеки
- Контроль оплаты
- Контроль качества
- Постзапное активирование услуг

Экономия денег, времени и сил на подготовке



Агентства недвижимости

агрегаторы, УК, агенты, брокеры

ERP система

- Поток клиентов
- База объектов для покупки через AI Smarent
- Единый регламент работы
- AI инструменты для быстрой работы
- Юридическое и налоговое сопровождение
- База знаний, обучение

Увеличение количества сделок в месяц



Арендаторы

Мобильное приложение

- Оплата
- Заселение
- Акты осмотра
- Коммунальные услуги
- Продление договора
- Поддержка
- Мелкий ремонт
- Уборка, доп. услуги

Сервис управляющей компании



Государство

Стандартизация

- Безопасность инвестора и арендатора
- Доверие к недвижимости
- Увеличение трудовой эффективности
- Увеличение сбора налогов

Контроль рынка недвижимости



Федеральная налоговая служба

Интеграция с ФНС

- Выгрузка чеков для самозанятых
- Акты, договора в электронном виде
- Автоматическая оплата налогов
- Налоговая декларация

Белый рынок услуг, повышение уплаты налогов

ОПИСАНИЕ ТЕХНОЛОГИИ AI ПО ФОРМИРОВАНИЮ ЗАПРОСА

SMARENT



Квартир в управлении **289**

Подбор **516**

Продажа **143**

Квартир в экспозиции **65**

Ремонт **79**

Меблировка **228**



КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ

Технологическое сравнение

Бизнес сравнение

	SMARENT Комплексное решение!	Онлайн сервисы: Яндекс  Аренда ПИК Аренда	Сервисы:  метр квадратный  Домклик	Агрегаторы новостроек:  TrendTech ИМАРКЕТ PRO	Собственник самостоятельно	Агентства  homeapp  Zoltor	Китайский аналог: 自如 zroom	Сервис аренды в ОАЭ:  StoneTreeGroup
Оценка инвестиционного потенциала / стоимость к продаже	С помощью AI и собственной базы данных квартир продаже и BigData	Отсутствует	Самостоятельно через базу объявлений	Вручную без экспертизы	На основе личных убеждений и конкурентных объявлений	С использованием базы данных или AI	Сервис не помогает покупать недвижимость	На основе конкурентных объявлений
Оценка арендного потенциала	С помощью AI и собственной квартиры в аренде и BigData	Оценка на основе запроса собственника	Самостоятельно через базу объявлений	Отсутствует	На основе личных убеждений	Отсутствует	На основе базы данных квартир в аренде	На основе конкурентных объявлений
Разработка индивидуальной инвестиционной стратегии	С помощью AI и собственной базы данных квартир в аренде или продаже. Есть личный кабинет инвестора	Отсутствует	Отсутствует или бесплатная консультация оператора	Сервис только для экспертов рынка	На основе опыта знакомых или личный опыт	Консультации через применение брокеров или агентов	Отсутствует	Консультация брокера
Стоимость услуг по продаже / подбору недвижимости	1-2% от стоимости объекта (Поэтапная оплата, стоимость услуг на каждом этапе дешевле на 0,5-1%)	Отсутствует	Бесплатно (самостоятельно выбирает клиент через платформу)	Бесплатно (выбор без аналитики и данных)	Самостоятельно покупает объект через брокера бесплатно или платит агенту 4%	3-4% от стоимости недвижимости	Отсутствует	от 5% от стоимости недвижимости
Источники доходов	Подбор, ремонт, меблировка, продажа, аренда, управление, комиссии от партнеров	Комиссия от аренды	Оплата за подписку за использование сервиса	комиссия от застройщика	сам инвестирует и обслуживает и несет риски	подбор, продажа, ремонт	аренда и управление	ремонт, меблировка, продажа, аренда, управление, комиссии от партнеров

Проблема: низкая доходность - **38 000 ₺/мес.**

Решение: продажа на 6% выше рынка
13.8 млн вместо 13 млн ₺

Результат: разработка стратегии через
покупку 2-х квартир студий с доходом **90 000 ₺/мес.**

- 1** Потребитель снижает затраты при осуществлении сделок с объектом недвижимости
- 2** При 5 летнем периоде владения недвижимостью потенциальная экономия времени составляет от 6 месяцев
- 3** Сервис обеспечил качество экспертизы за счет AI и Big Data, исключая зависимость от человеческого фактора



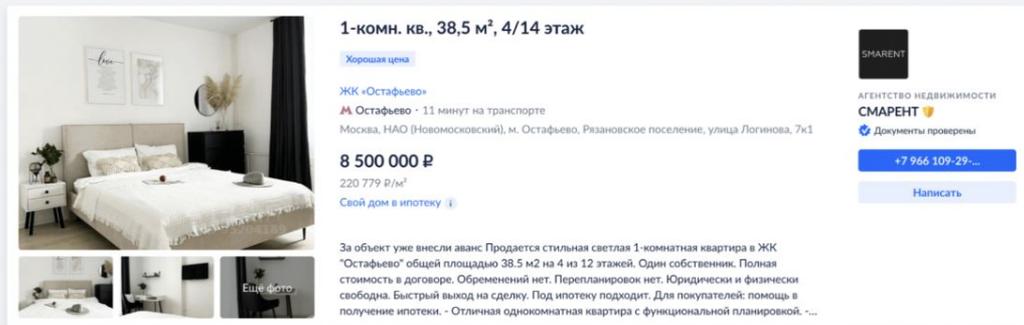
Как Smarent помогает владельцам недвижимости

Пример 2

Проблема: клиент купил неликвидную квартиру, 6 мес. не может продать через агентства

Исходные данные: квартира 36 м² с отделкой от застройщика, оценка продажи - **7 млн ₺**

Сервис Smarent оценил квартиру за **8,5 млн ₺** с подготовкой (**меблировка 550 000 ₺**)



1-комн. кв., 38,5 м², 4/14 этаж

Хорошая цена

ЖК «Остафьево»

Остафьево - 11 минут на транспорте
Москва, НАО (Новомосковский), м. Остафьево, Рязановское поселение, улица Логинава, 7к1

8 500 000 ₺
220 779 ₺/м²
Свой дом в ипотеку

За объект уже внесли аванс. Продается стильная светлая 1-комнатная квартира в ЖК "Остафьево" общей площадью 38,5 м² на 4 из 12 этажей. Один собственник. Полная стоимость в договоре. Обременений нет. Перепланировок нет. Юридически и физически свободна. Быстрый выход на сделку. Под ипотеку подходит. Для покупателей: помощь в получении ипотеки. - Отличная однокомнатная квартира с функциональной планировкой. ...

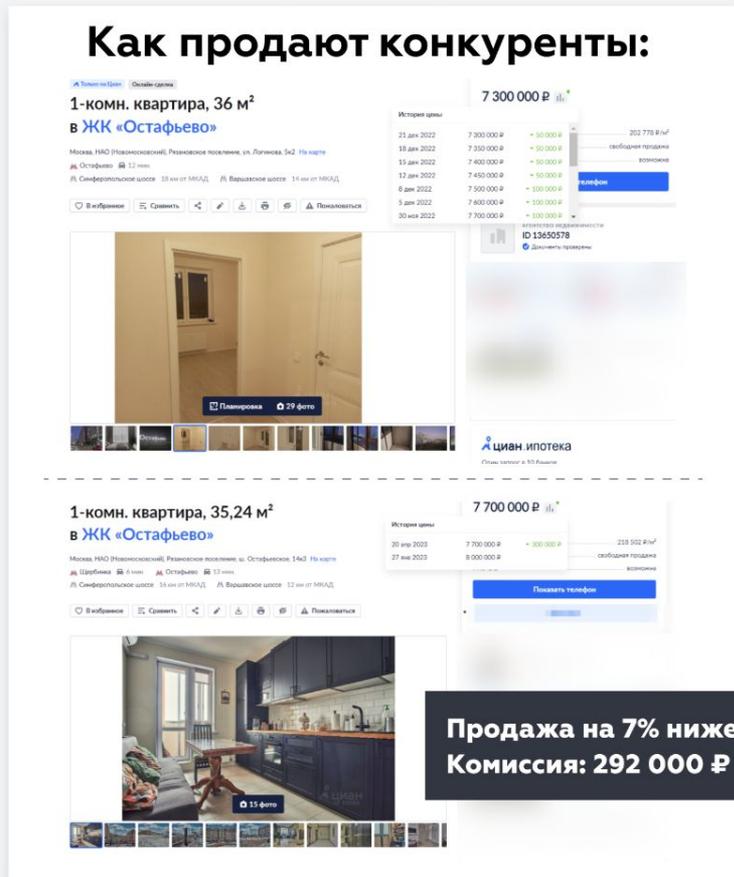
AGENTSTVO NEДВИЖИМОСТИ
СМАРЕНТ
Документы проверены
+7 966 109-29-...
Написать

Продажа за 8.5 млн (+6% дохода)

Сервис Smarent: 170 тыс. ₺

Увеличили прибыль на 450 тыс. ₺

Как продают конкуренты:



1-комн. квартира, 36 м²
в ЖК «Остафьево»

Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, ул. Логинава, 5к2 На карте

д. Остафьево 12 мин.
П. Самарфоловское шоссе 18 км от МКАД П. Варшавское шоссе 14 км от МКАД

7 300 000 ₺

История цены	Цена	Изменение
21 авг 2022	7 300 000 ₺	+ 50 000 ₺
18 авг 2022	7 250 000 ₺	+ 50 000 ₺
15 авг 2022	7 400 000 ₺	+ 50 000 ₺
12 авг 2022	7 450 000 ₺	+ 60 000 ₺
8 авг 2022	7 500 000 ₺	+ 100 000 ₺
5 авг 2022	7 600 000 ₺	+ 100 000 ₺
30 июл 2022	7 700 000 ₺	-

202 779 ₺/м²
свободная продажа
возможна

Ипотека

ID 13450578
Документы проверены

1-комн. квартира, 35,24 м²
в ЖК «Остафьево»

Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, ул. Остафьевское, 14к1 На карте

д. Остафьево 6 мин. д. Остафьево 13 мин.
П. Самарфоловское шоссе 15 км от МКАД П. Варшавское шоссе 12 км от МКАД

7 700 000 ₺

История цены	Цена	Изменение
20 июл 2023	7 700 000 ₺	+ 100 000 ₺
27 июл 2023	8 000 000 ₺	-

219 922 ₺/м²
свободная продажа
возможна

Показать ипотеку

Продажа на 7% ниже
Комиссия: 292 000 ₺

Кейс №1

ЖК Метрополия 38,4 м2

Стоимость покупки от застройщика:

12,6 млн. Квартира в аренду с дальнейшей продажей

Ремонт: 1 655 000 руб.

Черновые материалы + работы 17 661 руб.м2

чистовые материалы + работы 27 791 руб.м2

Меблировка: 700 000 руб.

мебель, техника 600 000 руб.

доставки, сборка, клининг, такелажные работы 100 00 руб

Вложено в подготовку под ключ:

2 247 650 руб

Рыночная стоимость объекта в продаже 19 млн

1-комн. квартира, 41 м²

в ЖК «Метрополия»

Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/3к3 [На карте](#)

Угрешская 2 мин. Волгоградский проспект 15 мин. Дубровка 17 мин.

В избранное Сравнить Пожаловаться



19 250 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 18 672 500

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр _____

Условия сделки _____

Ипотека _____

[Показать тел](#)

[Написать](#)

Следующее изображение



СОБСТВЕННИК
ID 9680146

- Предоставил паспорт
- Проверено Росреестр

Банки.ру подберёт
выгодный кредит
за 5 минут





Плохой пример квартиры продаваемой по стратегии

Плохой пример

Хорошая цена

Только на Циан

Продается 3-комн. квартира, 53,6 м² в ЖК «Метрополия»

Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/3к2 [На карте](#)

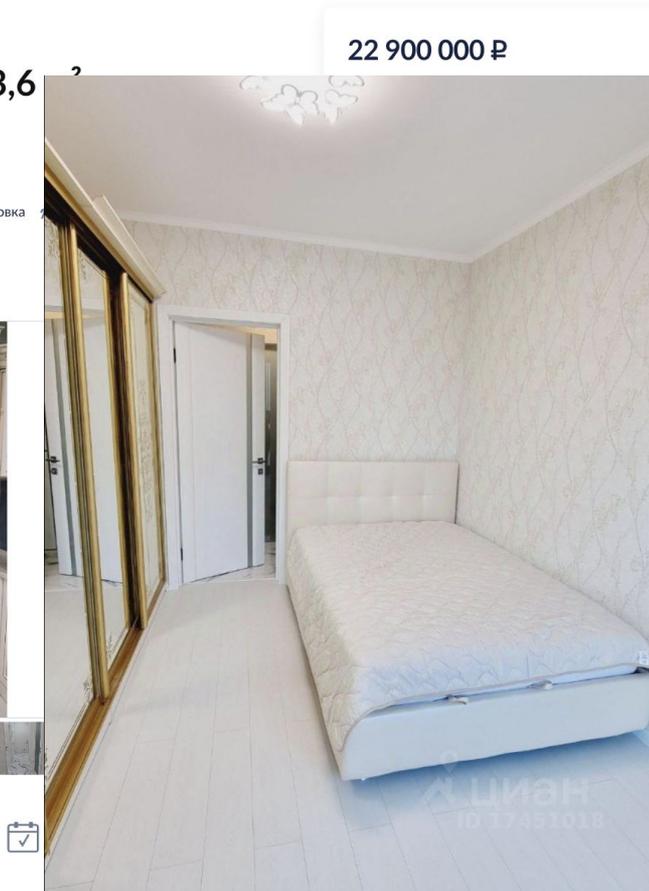
[Угрешская](#) 2 мин. [Волгоградский проспект](#) 15 мин. [Дубровка](#)

[Сравнить](#) [Открыть](#) [Добавить](#) [Пожаловаться](#)



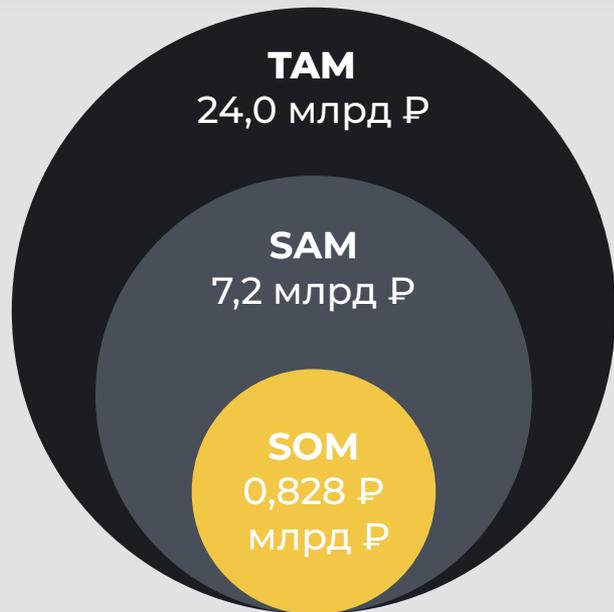
Общая площадь
53,6 м²

Этаж
22 из 30



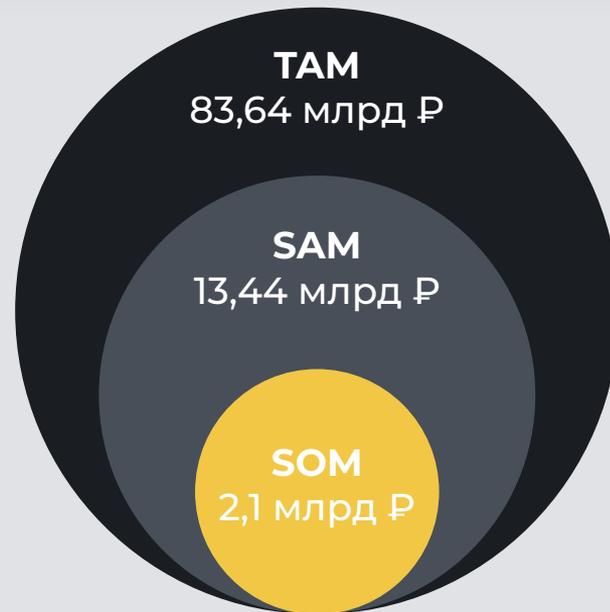
Продаётся 2-комнатная квартира общей площадью 53.6 кв.м., на 22 этаже в новом жилом комплексе

[Перейти на сайт](#)



Рынок сервисов автоматизации аренды (управления)

Цель 11,5% рынка инвестиционной аренды
 $10\ 000 * 6\ 900 * 12 = 0,828$ млрд ₹
Ежегодный рост рынка: 6-7%



Рынок сервисов автоматизации сделок с недвижимостью

Цель 2,5% рынка
 $1,5 * SAM = 2,1$ млрд ₹
Ежегодный рост рынка: 2-3%

Формат использования продукта:

- SaaS сервис
- Freemium – бесплатный доступ к ограниченному функционалу;
- Поиск заказов и исполнителей за оплату комиссии платформе

Монетизация:

- **Фиксированная плата для собственников за использование сервисов управления квартирой**
- Подписочная модель для исполнителей услуг - оплата за право доступа к базе заказов *(в разработке)*;
- Подписочная модель для пользователей к доступу инструментов ИИ *(в разработке)*;
- Оплата за продвижение по внутреннему рейтингу *(в разработке)*

Каналы продаж:

- Соцмедиа
- SEO продвижение платформы
- Контекстная реклама
- Партнерские программы в B2B сегменте (застройщики, агрегаторы, управляющие компании, страховые компании, ...)

Текущие клиенты:

- Более 300 собственников квартир начали пользоваться нашим сервисом по оценке стоимости объекта и его арендного потенциала



Китайский кризис ПОТАЩИТ за собой Россию! // Николай Вавилов про...

528 тыс. просмотров • 1 месяц назад

3 VPH 9.6x



Все застройщики РФ банковские рабы // Девелоперы - убийцы будущего // Серге...

490 тыс. просмотров • 8 месяцев назад

14 VPH 8.9x



Почему не стоит инвестировать в Новую Москву? // Можно ли в Москве купить...

460 тыс. просмотров • 9 месяцев назад

66 VPH 8.3x



Недвижимость рухнула - ставка ЦБ 16% // Максим Петров - почему не стоит...

447 тыс. просмотров • 3 месяца назад

8.1x



Не покупай квартиру от ПИК пока не посмотришь это видео / ПИК - самый...

328 тыс. просмотров • 8 месяцев назад

16 VPH 6x



Цены на квартиры летят вниз // ЦБ поднял ставку до 12% - что будет с...

277 тыс. просмотров • 6 месяцев назад

5x



Что ждет Россию? // КРАХ РУБЛЯ? // Андрей Мовчан про экономику и...

265 тыс. просмотров • 3 недели назад

94 VPH 4.8x



Квартира с отделкой от ПИК - аттракцион безумия // Как принять квартиру от...

227 тыс. просмотров • 1 год назад

9 VPH 4.1x

Нам доверяют тысячи покупателей недвижимости!

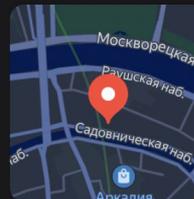


Смарент

5.0 157 отзывов · Агентство недвижимости

Закрито до завтра ▾

Главное 157 отзывов Фото Цены Новости



Все фото 89

Снаружи 3

Внутри 66

Сайт

Как добраться

Оставить отзыв

smarant.com

+7 (495) 431-51-51

ежедневно, 10:00–20:00

Садовническая наб., 9 (этаж 4)

Новокузнецкая, Третьяковская, Третьяковская

Отзывы · 157

Проверены Яндексом

Обслуживание 88%

150 отзывов

Персонал 91%

133 отзыва

Время ожидания 82%

84 отзыва



Е. S.

★ 5 · 18 июл 2023

В компании Смарент заказали полную мебелировку евродушки 43 м2 по тарифу Премиум. По факту мебелировки были приятно удивлены. Квартира очень современно смотрится. С... Ещё



Амелька Амелька

★ 5 · 16 окт 2023

Давно подписана на Виктора Зубика на ютубе, и наконец решила обратиться за помощью в подборе квартиры. И не пожалела! Помогли выбрать интересный объект, быстро... Ещё

Спасибо за внимание!

SMARENT.COM

Виктор Зубик

vz@smarent.com +7 (985) 217-12-57