

Как мы снизили CPL
в недвижимости
до 4,4 € с помощью чат-
бота и Telegram Ads



Владимир Дорецкий

AutoSMM & Height Line

CEO & IT продюсер

«Каждый успех измеряется цифрами»

 +7 (911) 744-44-48

 vdn@dadcan.ru

 autosmm.ru & hl2b.ru

Содержание кейса

- Первоначальный подход к рекламе
- Оптимизация и создание чат-бота
- Начальный этап новой РК
- Выявление наилучшей связки
- Результаты и достижения
- Выводы и рекомендации

О клиенте



Рекламные услуги предоставляются в рамках партнерской программы. Нам передали клиента из другого агентства на следующих условиях: мы выплачиваем % от LTV — среднегодовой суммы абонентской платы клиента за услуги рекламы.

Компания клиента занимается **организацией и строительством коттеджных поселков клубного типа** в Ленинградской области с 2016 года и в настоящее время в кейсе компании 11 уникальных проектов.

Первоначальный подход к рекламе

Основная задача: Привлечение потенциальных покупателей земельных участков в Ленинградской области (Ломоносовский, Всеволожский районы, береговая линия Вуоксы).

Ключевым на первом этапе были лиды — заявки с сайта.

Ключевой показатель эффективности (КРІ): Целевой CPL (Cost Per Lead) — около 50 €.

Изначальная стратегия

Использованные инструменты:

- Реклама в Telegram Ads.
- Направление трафика на сайт (лендинг) заказчика.

Изначальная стратегия

Использованные инструменты:

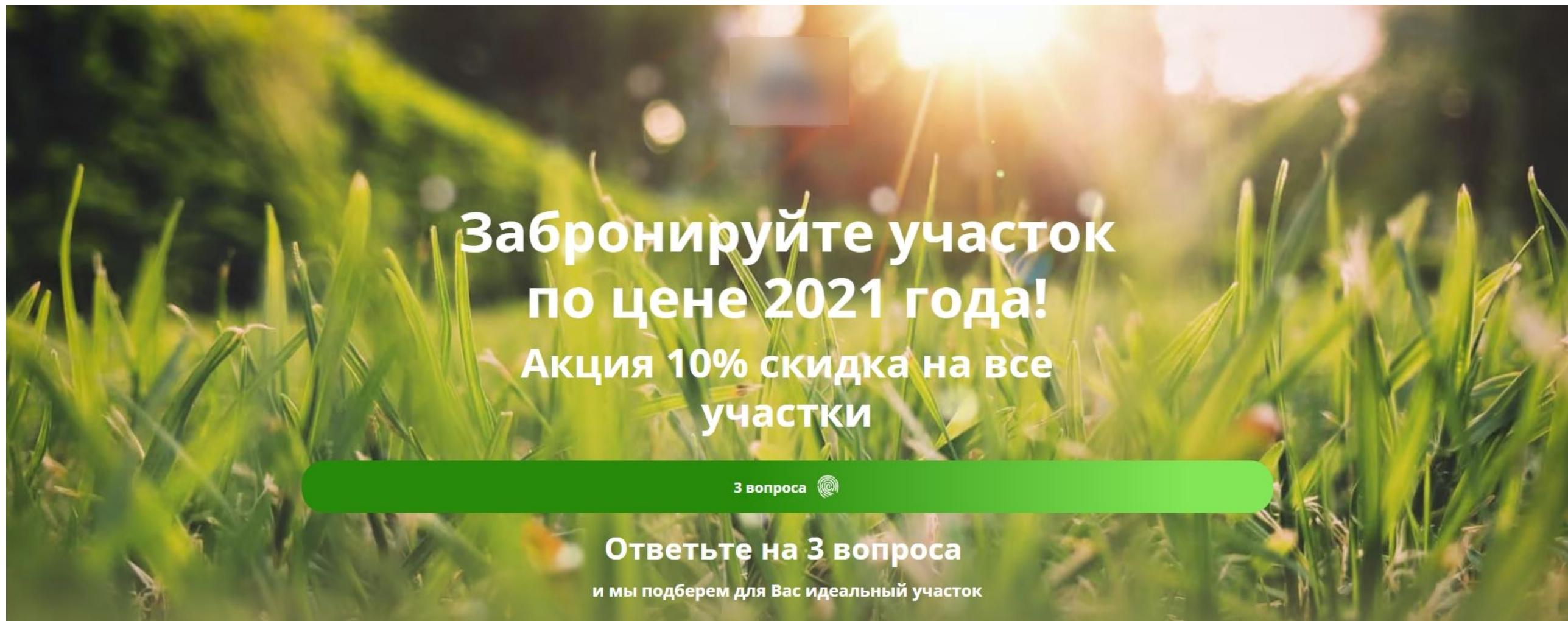
- Реклама в Telegram Ads.
- Направление трафика на сайт заказчика.

Результаты:

- Недостаточная конверсия.
- Стоимость лида значительно превышает целевой KPI
дороже 150 €.

Первые изменения — квиз-сайты

- Внедрение сайтов-квизов для вовлечения аудитории.



Такого еще не было!
Скидка 20% на любой участок в Армада
Скидка от 148 000₽ до 1 651 000₽
Ответьте на 3 вопроса и получите уникальный условия покупки земельного участка в любом поселке

Ответить на 3 вопроса

Жемчужина Петергофа
Низинское сельское поселение
Ломоносовский район
5 км от Петергофа
Сайт поиска

Десятое Королевство
Ломоносовский район
Гостилицкое шоссе
Сайт поиска

Воронино Парк
Ломоносовский район
Гостилицкое шоссе
Сайт поиска

В каком районе Ленобласти Вы бы хотели участок?

Юг Север Восток

На какой бюджет покупки участка Вы рассчитываете?

Бюджет

100 000 400 000 700 000 1 000 000 1 300 000 1 600 000 1 900 000 2 200 000 2 500 000

Контакты

Имя

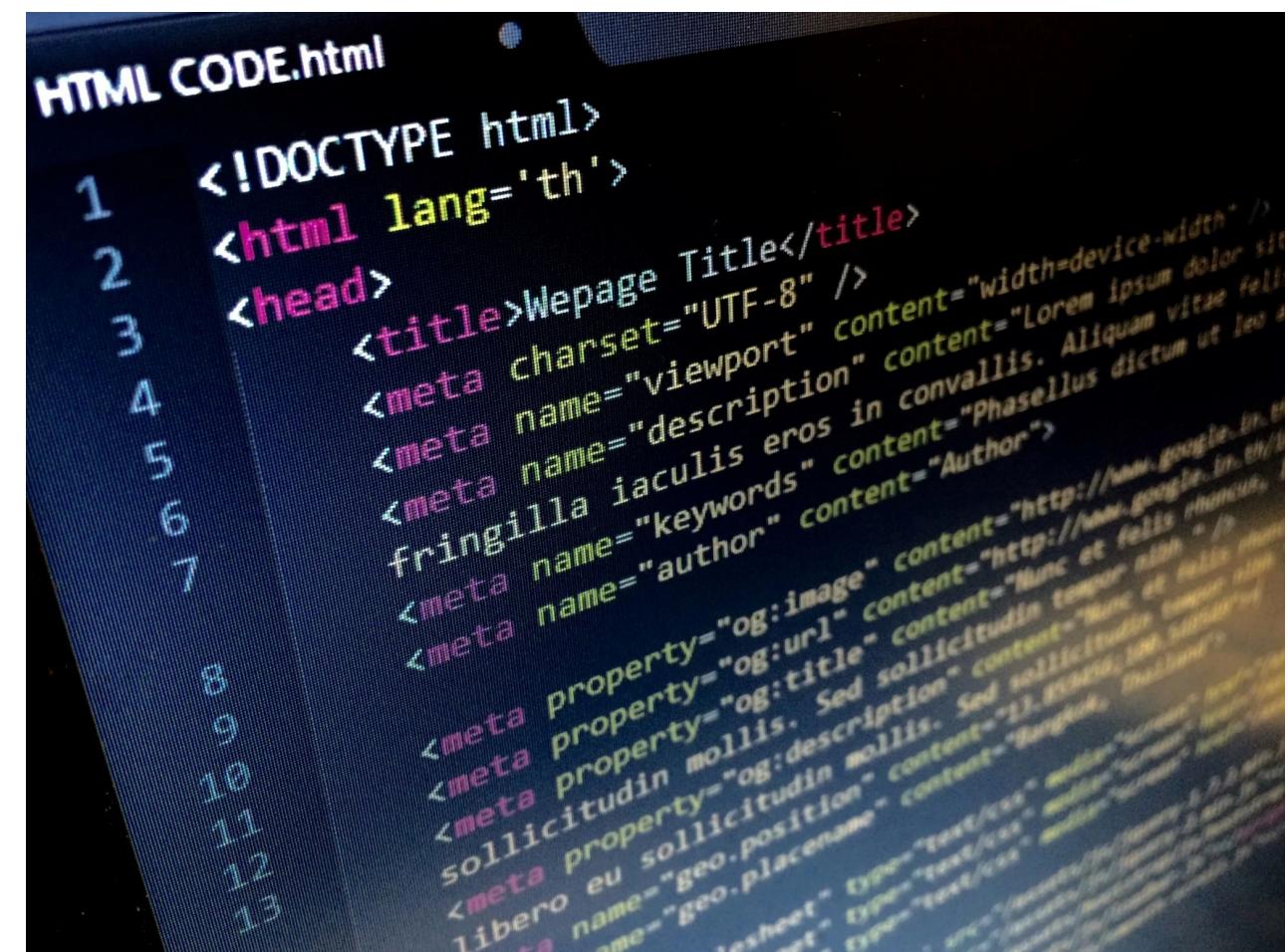
Телефон *

Позвоните мне по телефону
 Напишите мне в WhatsApp

Нажимая на кнопку, вы даете согласие на обработку персональных данных

Как просто и быстро сделать сайт-квиз?

- Обратиться к профессионалам, или самостоятельно использовать HTML для написания сайта-квиза



```
1  <!DOCTYPE html>
2  <html lang='th'>
3  <head>
4  <title>Wepage Title</title>
5  <meta charset="UTF-8" />
6  <meta name="viewport" content="width=device-width" />
7  <meta name="description" content="Lorem ipsum dolor sit
8  fringilla iaculis eros in convallis. Aliquam vitae felis
9  <meta name="keywords" content="Phasellus dictum ut leo et
10 <meta name="author" content="Author">
11 <meta property="og:image" content="http://www.google.in.th/
12 <meta property="og:url" content="http://www.google.in.th/
13 <meta property="og:title" content="Nunc et malesuada
sollicitudin mollis. Sed sollicitudin tempor nisl et malesuada
libero eu sollicitudin mollis. Sed sollicitudin tempor nisl et
malesuada
meta name="geo.position" content="33.820610, 13.377722">
meta name="geo.placename" content="Burgos, Thailand">
link rel="stylesheet" type="text/css" href="http://www.google.in.th/
link rel="stylesheet" type="text/css" href="http://www.google.in.th/">
```

Как просто и быстро сделать сайт-квиз?

**Воспользоваться конструктором
из маркетплейса eLama:**

- Марквиз
- Matomba



На этом этапе **квизы**
помогли привлечь более
целевую аудиторию
и повысить конверсию,
которая почти попадала
в целевой KPI

Первые изменения — квиз-сайты

Результаты:

- Улучшение конверсии.
- Снижение CPL до около 70 €.

AD TITLE	VIEWS #	CLICKS #	JOINED #	CTR #	CPM #	CPC #	CPS #	SPENT #	BUDGET #	TARGET	STATUS	DATE ADDED #	⋮
TG_HL_kvitz_quiz.armada.land/0-0-7/%...	150,000	212	—	0.14%	€2.00	€1.42	—	€300.00	€ 0.00	RU, St.-Petersburg Russian	Stopped	8 May 24 19:08	⋮
TG_HL_Bot_3+time/Armedalandbot	134,489	293	48	0.22%	€2.00	€0.92	€5.60	€268.94	€11.06	RU, St.-Petersburg Russian	Active	3 May 24 17:45	⋮
TG_HL_Bot_2time/Armedalandbot	269,448	681	136	0.25%	€2.00	€0.79	€3.96	€538.90	€36.10	RU, St.-Petersburg Russian	Active	3 May 24 17:44	⋮
dingtime/armadalanding	25,000	38	2	0.15%	€2.00	€1.32	€25.00	€50.00	€ 0.00	RU, St.-Petersburg Russian	Stopped	13 Apr 24 00:05	⋮
TG_HL_time/armadalanding	39,000	95	7	0.24%	€2.00	€0.82	€11.14	€78.00	€ 0.00	RU, St.-Petersburg Russian	Stopped	4 Apr 24 11:41	⋮
TG_HL_kvitz_007quiz.armada.land/0-0-7/%...	50,000	82	—	0.16%	€2.00	€1.22	—	€100.00	€ 0.00	RU, St.-Petersburg Russian	Stopped	4 Apr 24 11:37	⋮
TG_HL_kvitz_007quiz.armada.land/0-0-7/%...	250,000	519	—	0.21%	€2.00	€0.96	—	€500.00	€ 0.00	RU, St.-Petersburg Russian	Stopped	22 Mar 24 11:50	⋮
TG_HL_korkino_2korkino.armada.land/?utm...	50,000	91	—	0.18%	€2.00	€1.10	—	€100.00	€ 0.00	RU, St.-Petersburg Russian	Stopped	14 Mar 24 13:04	⋮
TG_HL_kvitz_20%_1quiz.armada.land/30skidk...	50,000	103	—	0.21%	€2.00	€0.97	—	€100.00	€ 0.00	RU, St. Petersburg Russian	Stopped	14 Mar 24 13:03	⋮
TG_HL_kvitz_30%_4quiz.armada.land/30skidk...	49,000	93	—	0.19%	€2.00	€1.05	—	€98.00	€ 0.00	RU, St. Petersburg Russian	Stopped	29 Feb 24 17:27	⋮
TG_HL_kvitz_30%_3quiz.armada.land/30skidk...	65,000	129	—	0.2%	€2.00	€1.01	—	€130.00	€ 0.00	RU, St. Petersburg Russian	Stopped	23 Feb 24 14:00	⋮
TG_HL_kvitz_30%_1quiz.armada.land/30skidk...	17,500	34	—	0.19%	€2.00	€1.03	—	€35.00	€ 0.00	RU, St. Petersburg Russian	Stopped	22 Feb 24 15:27	⋮
TG_HL_korkino_2024korkino.armada.land/?utm...	35,000	53	—	0.15%	€2.00	€1.32	—	€70.00	€ 0.00	RU, St.-Petersburg Russian	Stopped	19 Feb 24 14:34	⋮
TG_HL_Petergof_4nizino.armada.land/?utm...	45,000	87	—	0.19%	€2.00	€1.03	—	€90.00	€ 0.00	RU, St.-Petersburg Russian	Stopped	14 Feb 24 11:50	⋮
TG_HL_Voronin_4voronino.armada.land/?utm...	17,500	30	—	0.17%	€2.00	€1.17	—	€35.00	€ 0.00	RU, St.-Petersburg Russian	Stopped	14 Feb 24 11:49	⋮
TG_HL_korkino_8korkino.armada.land/?utm...	4,547	27	—	0.59%	€8.00	€1.30	—	€35.00	€ 0.00	5 channels	Stopped	8 Feb 24 12:12	⋮
TG_HL_korkino_7korkino.armada.land/?utm...	17,503	33	—	0.19%	€2.00	€1.06	—	€35.00	€ 0.00	8 channels	Stopped	6 Feb 24 12:03	⋮
TG_HL_korkino_5korkino.armada.land/?utm...	35,000	73	—	0.21%	€2.00	€0.96	—	€70.00	€ 0.00	RU, St.-Petersburg Russian	Stopped	29 Jan 24 13:07	⋮
TG_HL_kvitz_3quiz.armada.land/0-0-7/%...	17,500	33	—	0.19%	€2.00	€1.06	—	€35.00	€ 0.00	RU, St.-Petersburg Russian	Stopped	29 Jan 24 12:24	⋮
TG_HL_kvitz_2quiz.armada.land/0-0-7/%...	60,000	116	—	0.19%	€2.00	€1.03	—	€120.00	€ 0.00	RU, St.-Petersburg Russian	Stopped	17 Jan 24 16:31	⋮
TG_HL_yuoksa_4yuoksa.armada.land/?utm...	45,000	203	—	0.45%	€2.00	€0.44	—	€90.00	€ 0.00	RU, St.-Petersburg Russian	Stopped	4 Dec 23 12:42	⋮
TG_HL_korkino_4korkino.armada.land/?utm...	294,500	947	—	0.32%	€2.00	€0.62	—	€589.00	€ 0.00	RU, St.-Petersburg Russian	Stopped	4 Dec 23 12:41	⋮
TG_HL_Voronin_3voronino.armada.land/?utm...	140,000	416	—	0.3%	€2.00	€0.67	—	€280.00	€ 0.00	RU, St.-Petersburg Russian	Stopped	28 Nov 23 13:26	⋮

Первые изменения — квиз-сайты

Результаты:

- Улучшение конверсии.
- Снижение CPL до около 70 €.

Вывод:

- Несмотря на прогресс, стоимость лида все еще выше целевого показателя. И продолжал расти.

**Необходимость дальнейшей
оптимизации.**

**Меняем подход
на комплексный.**

Оптимизация

Цель:

- Достичь целевого CPL в 50 € или ниже.

Действия:

1. **Внедрение сквозной аналитики** для полного отслеживания пути клиента от просмотра рекламы до покупки участка.

Бюджет	Клики	Все лиды	Все лиды %	Все лиды цена	Всего сделок	Выручка	ROI
6 912 104.54 ₽	483 556	2 034	0.42%	3 398.28 ₽	2 526	509 135 130.00 ₽	7 265.85%
6 912 104.54 ₽	424 200	995	0.23%	6 946.84 ₽	281	77 992 501.00 ₽	1 028.35%
6 912 104.54 ₽	345 886	825	0.24%	8 378.31 ₽	239	53 726 947.00 ₽	677.29%
1 337 249.42 ₽	17 941	0	0.00%	0.00 ₽	0	0.00 ₽	-100.00%
1 088 256.71 ₽	24 611	115	0.47%	9 463.10 ₽	39	701 367.00 ₽	-35.55%
766 717.56 ₽	31 641	85	0.27%	9 020.21 ₽	40	15 283 800.00 ₽	1 893.41%
584 202.41 ₽	2 312	71	3.07%	8 228.20 ₽	13	2 000 000.00 ₽	242.35%

Оптимизация



Цель:

- Достичь целевого CPL в 50 € или ниже.

Земельные участки в рассрочку 0% на 7 лет

Коттеджные посёлки в Ленобласти

- Рассрочка 0% на 7 лет
- Скидки при полной оплате
- Ипотека на участки

[SEND MESSAGE](#)

[OPEN IN WEB](#)

1. Внедрение сквозной аналитики для полного отслеживания пути клиента от просмотра рекламы до покупки участка.
2. Поиск новых способов взаимодействия с аудиторией.
3. **Создание чат-бота в Telegram.**

Создание чат-бота в Telegram

Почему чат-бот:

- Повышение вовлеченности пользователей.
- Упрощение процесса сбора контактных данных.

Особенности чат-бота:

- Мини-квиз из четырех вопросов.
- Интеграция Telegram с CRM и e-mail для мгновенного взаимодействия.

Создание чат-бота в Telegram



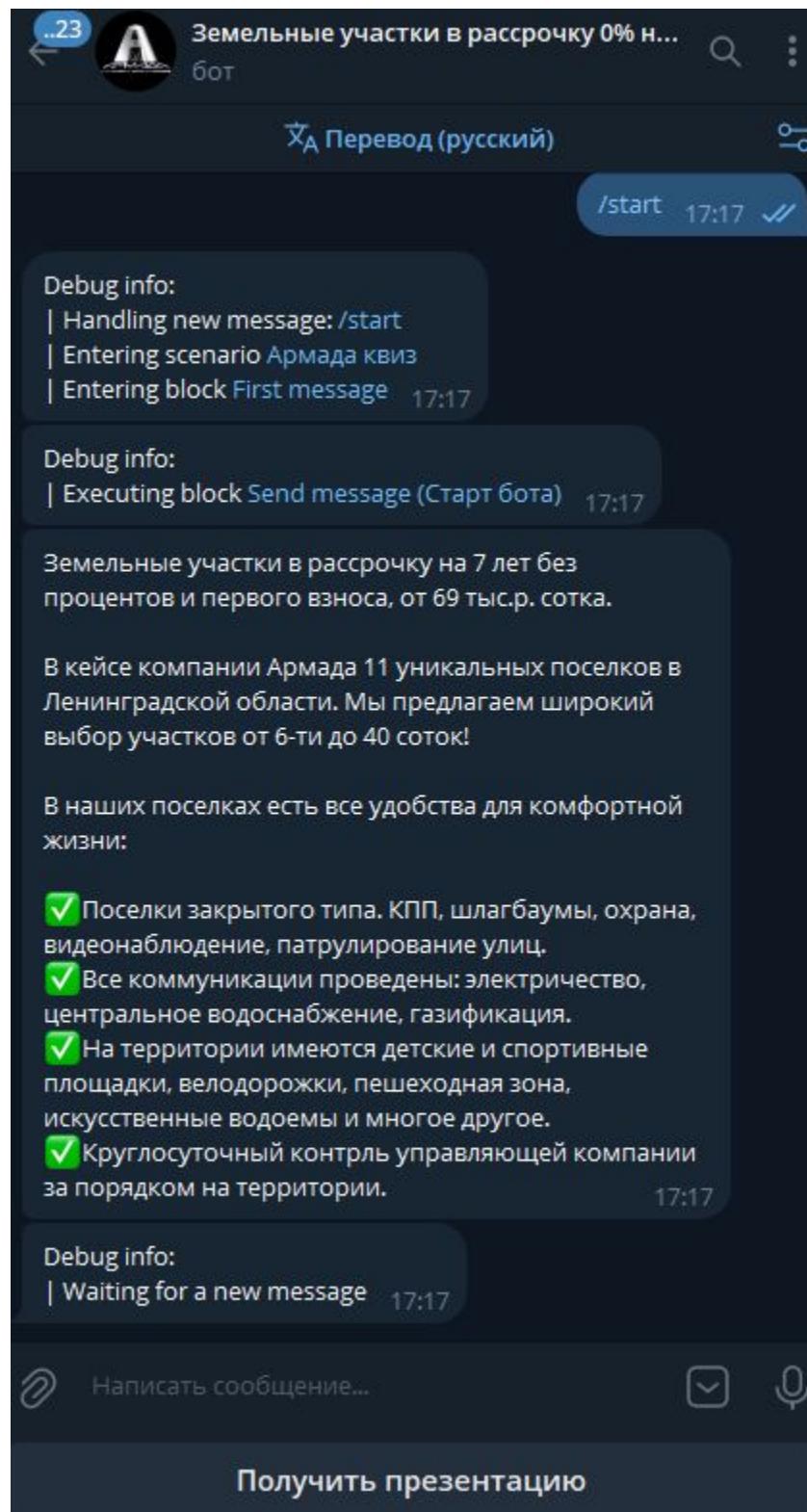
Создание чат-бота в Telegram



Как легко создать чат-бот самостоятельно

Переходим
к демонстрации экрана





Начальный этап новой рекламной кампании

Стратегия:

- Тестирование и адаптация различных текстов объявлений / сообщений в боте и призывов к действию (СТА).

Действия:

- Запуск более 40 рекламных кампаний.
- Постоянный мониторинг и анализ результатов.

Во всех РК использовали один из трех типов таргетинга:

- Каналы конкурентов.
- Интересы, связанные с недвижимостью.
- Широкий геотаргетинг по Санкт-Петербургу + интерес к недвижимости.

Цель:

- Определить наиболее эффективный таргетинг для снижения CPL.



Выявление наилучшей связи

Анализ результатов:

- **Всё вместе** позволило значительно снизить стоимость получения контактов.
- **Широкий геотаргетинг** оказался наиболее эффективным.
- Определены лучшие тексты объявлений и СТА.

Эффективные элементы:

- Призыв к прохождению квиза через чат-бота.
- Простота и доступность взаимодействия прямо в Telegram.

Лучшая связка на лендинг



Info Budget Statistics [Delete Ad](#)

Ad title ⓘ [Create a similar ad](#)
TG_HL_korkino_4

Ad text ⓘ [Preview Ad](#)
Участки с рассрочкой на 7 лет. Без одобрений и справок, без кредитной истории. 1 км до Коркинского озера, охраняемая территория, все коммуникации подведены.

URL you want to promote ⓘ
<https://korkino.armada.land>

Website name ⓘ
korkino.armada.land

Show website picture

Ad Button ⓘ
OPEN

CPM in Euro ⓘ
€ 2.00

Daily views limit per user ⓘ
1 2 3 4

Current budget in Euro [Set daily limit](#)
€ 0.00

Ad will be put on hold once the budget is depleted.

Ad status ⓘ
 Active
 On Hold

Target countries ⓘ
Russian Federation

Target locations ⓘ
St.-Petersburg

Target user languages ⓘ
Russian

Target topics ⓘ
Real Estate

Target channel audiences ⓘ
t.me channel URL (optional)

Target device type ⓘ
All devices

Exclude topics ⓘ
Select topics to exclude (optional)

Exclude channel audiences ⓘ
t.me channel URL to exclude (optional)

Do not show this ad in channels related to **Politics & Incidents**

Will be shown for users from St.-Petersburg and who speak Russian and who subscribed to Real Estate

Лучшая связка на лендинг



Info Budget Statistics [Delete Ad](#)

Ad title ⓘ [Create a similar ad](#)
TG_HL_Petergof_1

Ad text ⓘ [Preview Ad](#)
Современный поселок в 10 минутах от Петергофа, 250 000₽ за сотку. Богатая инфраструктура, охрана, детские площадки. Рассрочка 60 месяцев.

URL you want to promote ⓘ
<https://nizino.ar> [...](#) [🔗](#)

Website name ⓘ
nizino.armada.land

Show website picture

Ad Button ⓘ
[Open Website](#) [...](#)

CPM in Euro ⓘ
€ 13.00

Daily views limit per user ⓘ
[1](#) [2](#) [3](#) [4](#)

Current budget in Euro [Set daily limit](#)
€ 0.00

Ad will be put on hold once the budget is depleted.

Ad status ⓘ
 Active
 On Hold

Лучшая связка на сайт-квиз



Info Budget Statistics [Delete Ad](#)

Ad title [Create a similar ad](#)
TG_HL_kviz_30%_3

Ad text [Preview Ad](#)
Успеть забронировать участок со скидкой 30%. Акция до 29 февраля. Земельный участок с выгодой до 1,6 миллиона.

URL you want to promote
<https://quiz.armada.li>

Website name
quiz.armada.lan

Show website picture

Ad Button
LEARN MORE

CPM in Euro
€ 2.00

Daily views limit per user
1 2 3 4

Current budget in Euro [Set daily limit](#)
€ 0.00

Ad will be put on hold once the budget is depleted.

Ad status
 Active
 On Hold

Target countries
Russian Federation

Target locations
St Petersburg

Target user languages
Russian

Target topics
Real Estate

Target channel audiences
t.me channel URL (optional)

Target device type
All devices

Exclude topics
Select topics to exclude (optional)

Exclude channel audiences
t.me channel URL to exclude (optional)

Do not show this ad in channels related to **Politics & Incidents**

Will be shown for users from St Petersburg and who speak Russian and who subscribed to Real Estate

Лучшая связка на чат-бот



Info Budget Statistics Delete Ad

Ad title ⓘ Create a similar ad
TG_HL

Ad text ⓘ Preview Ad
дарит миллионы за покупку участка
в Ленинградской области. Снизим ставку по
ипотеке на весь срок за наш счет.

URL you want to promote ⓘ
t.me/arm:
 Show channel picture

CPM in Euro ⓘ
€ 2.00 +30%

Daily views limit per user ⓘ
1 2 3 4

Current budget in Euro
€ 0.00
Ad will be put on hold once the budget is depleted.

Daily budget in Euro ⓘ Remove
€ 50.00
€ 50.00 remaining today

Ad status ⓘ
 Active
 On Hold
Set end date

Target countries ⓘ
Russian Federation

Target locations ⓘ
St.-Petersburg

Target user languages ⓘ
Russian

Target topics ⓘ
Real Estate

Target channel audiences ⓘ
t.me channel URL (optional)

Target device type ⓘ
All devices

Exclude topics ⓘ
Select topics to exclude (optional)

Exclude channel audiences ⓘ
t.me channel URL to exclude (optional)

Do not show this ad in channels related to **Politics & Incidents**

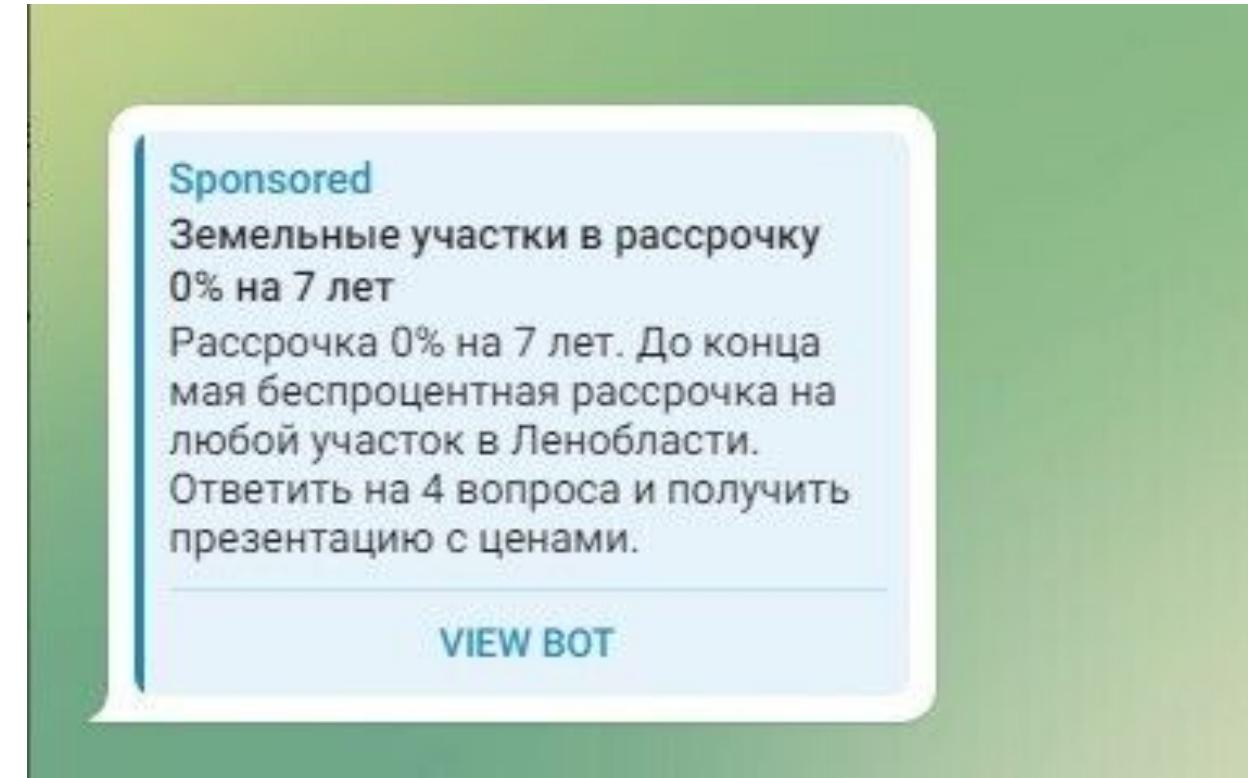
Will be shown for users from St.-Petersburg and who speak Russian and who subscribed to Real Estate

Лучшая связка на чат-бот



На изображении тот самый текст,
который показывал **наилучшие
результаты из всех.**

СТА побуждал к прохождению квиза и
нативно к отправке контактных данных
для получения презентации.



Оптимизация кампаний

Действия:

- Сосредоточение бюджета на наиболее эффективных кампаниях.
- Отключение менее эффективных вариантов.

Результаты:

- Повышение конверсии.
- Дополнительное снижение CPL.

Результаты и достижения



Динамика запуска чат-бота

Результаты и достижения



Динамика расходов на рекламу

Результаты и достижения



Статистика ①

Обновить

События	Начало периода	Конец периода	Часовой пояс <small>①</small>	Отображать	Тип канала
Выберите события	01.05.2024 02:02	14.10.2024 17:31	Europe/Moscow	Количество пользователей	5 типов каналов

Канал

Земельные участки в р...Всего пользователей

Название	Количество пользователей	Скачать таблицу
Всего пользователей	936	

Динамика новых пользователей с рекламы в чат-боте

Результаты и достижения

Период анализа:

- Начало мая — начало июня 2024 год.

Финансовые результаты:

- Общий расход на рекламу за 1 месяц: 814 €.
- Количество уникальных заявок с номером телефона: 185 шт.
- Стоимость заявки (CPL): 4,4 €.**

Динамика:

- Снижение CPL в 15–20 раз от первоначального показателя.

Результаты и достижения

Влияние на бизнес:

- Значительное увеличение рентабельности маркетинговых инвестиций (ROMI).
- Привлечение большего количества целевых потенциальных покупателей.

Дополнительные достижения:

- Улучшение качества лидов благодаря предварительной квалификации через квиз.
- Повышение узнаваемости бренда в целевом регионе.

Выводы и рекомендации.

Ключевые факторы успеха.

Выводы и рекомендации

Комплексный подход:

- Сочетание чат-бота, квизов и таргетированной рекламы.

Постоянное тестирование:

- Гибкость и адаптация стратегий на основе данных сквозной аналитики.

Эффективный таргетинг:

- Фокус на широком геотаргетинге с интересом к недвижимости.

Удобство для пользователя:

- Простота взаимодействия через чат-бота повышает конверсию.

Рекомендации для рекламных кампаний



Ставьте амбициозные цели:

- Не ограничивайтесь средними показателями рынка.

Иновации и эксперименты:

- Используйте новые инструменты и платформы для продвижения.

Аналитика и оптимизация:

- Всегда регулярно анализируйте данные и корректируйте стратегии.

Фокус на пользователе:

- Создавайте удобные и увлекательные пути взаимодействия.

Height Line планы для будущих кампаний

1. Интеграция e-commerce функционала в чат-бот.

Разработка мини-приложения в Telegram:

- Выбор и просмотр участков непосредственно в чат-боте.
- Записаться на бесплатный просмотр, или онлайн-оплата выбранных участков без перехода на внешние сайты прямо в чат-боте.

Преимущества:

- Упрощение пути клиента от интереса к покупке.
- Повышение конверсии за счёт удобства и быстроты процесса.
- Сбор данных о предпочтениях клиентов для дальнейшей персонализации предложений.

Height Line планы для будущих кампаний

2. Внедрение искусственного интеллекта в чат-бот.

AI-консультант и продажник:

- Персонализированные рекомендации на основе ответов пользователя.
- Мгновенные ответы на вопросы в режиме 24/7.
- Анализ поведения пользователя для предложения наиболее подходящих вариантов.

Преимущества:

- Рост конверсии за быстрое взаимодействие 24/7. Улучшение пользовательского опыта за счёт интерактивного взаимодействия.
- Снижение нагрузки на менеджеров по продажам.
- Повышение лояльности клиентов через качественный сервис.

Height Line планы для будущих кампаний

3. Расширение функциональности чат-бота. Дополнительные опции:

- VR - Виртуальные туры по участкам и окрестностям.
- Сравнение участков по различным параметрам.
- Отзывы и рейтинги от других покупателей.

Преимущества:

- Повышение вовлеченности пользователей.
- Увеличение времени взаимодействия с брендом.
- Стимулирование повторных визитов и рекомендаций.

Height Line планы для будущих кампаний

4. Продолжение тестирования и оптимизации

А/В тестирование:

- Новых сообщений и призывов к действию.
- Различных вариантов AI-скриптов и ответов.
- Обновление рекламных материалов, информирование текущей базы клиентов.

Анализ данных:

- Отслеживание эффективности новых функций.
- Корректировка стратегий на основе полученных результатов.

Height Line планы для будущих кампаний

5. Запуск Telegram канала с ИИ AutoSMM.ru для рекламы в Telegram ADS

Что делает AutoSMM от Height Line

- Парсит новости с ВК, Telegram и RSS сайтов
- Рерайтит тексты по 5-ти настраиваемым промтам - брендовым, развлекательным, поясняющим, и любым другим
- Генерирует изображения и видео* к постам
- Публикует готовый уникальный контент в социальные сети

Модер asmm3bot
живи мечтой: элитные проекты для инвестиций 

Ищете место для комфортной жизни или умных вложений?
Компания «Армада» предлагает уникальную возможность стать владельцем участков в самых живописных уголках нашей страны! 

Коркино: Последние 150 участков по цене от 311 000 ₽ за сотку с коммуникациями и выгодными условиями рассрочки.

Сердце Вуоксы: Почувствуйте настоящую морскую свободу — первая береговая линия Вуоксы от 250 900 ₽ за сотку.

Северная Миля: Отдыхайте у Ладожского озера и наслаждайтесь комфортом всего за 189 000 ₽ за сотку.

Графская Усадьба: Новая очередь продаж! Вас ждут участки от 159 000 ₽ в Гатчинском районе.

Воронино Парк: Экология и природа 40 минут от города — участки от 69 900 ₽.

Жемчужина Петергофа: Престиж и комфорт — всего 1 км до КАДа и 38 минут до центра СПб.

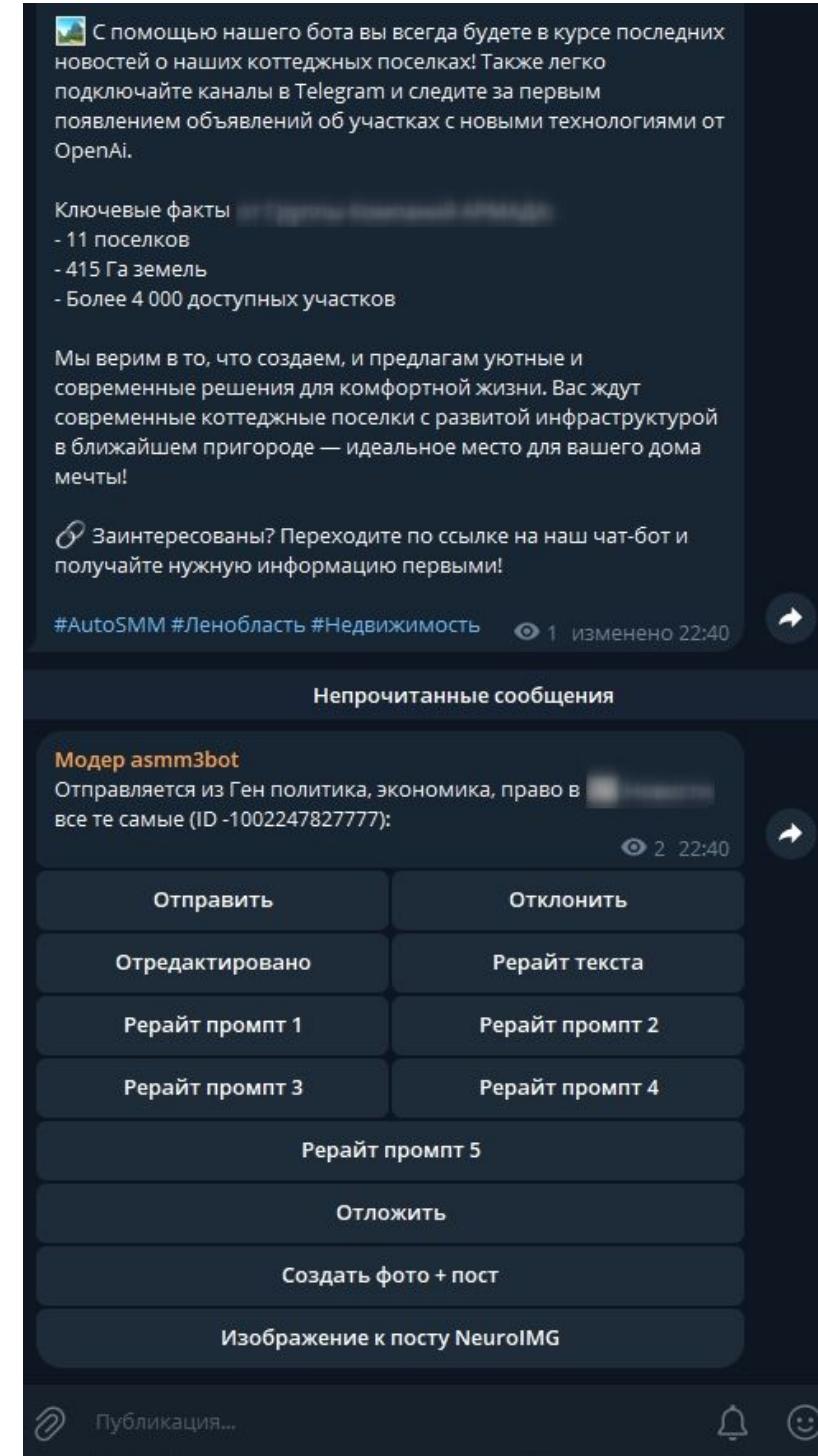
Зачем ждать? Начните новую жизнь в лучших местах нашей страны! 

#СвежийВоздух #БезопасноеБудущее #УмныеИнвестиции

🕒 1 изменено 22:54

Height Line планы для будущих кампаний

- Возможна полная автоматизация управления несколькими СММ каналами (разными коттеджными поселками) одновременно, не теряя качества контента.
- И частичная модерация с автоматическим сбором, и генерацией контента с публикацией в 1 клик нового и актуального контента без потери контроля.



Спасибо
за внимание!