

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ОТЧЁТ · ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РФ

Жилая недвижимость России в зеркале AI

Как 9 ведущих AI-ассистентов видят рынок новостроек РФ: Share of Voice, тональность, источники, география и стратегии видимости

ИНТЕРАКТИВНЫЕ ДАННЫЕ | brandfound.ai/research/realty

986 558

УПОМИНАНИЙ КАТЕГОРИИ

9

AI-АССИСТЕНТОВ

Grok · DeepSeek · Gemini · ChatGPT · Алиса AI · GigaChat · Perplexity · Google AI Mode · Поиск с Алисой

12 368

ОТВЕТОВ ПРОАНАЛИЗИРОВАНО

1 500 промптов × 9 платформ · 51 бренд + Прочие · 5 городов

5 ГЛАВНЫХ ТЕЗИСОВ

Что говорят данные о категории

-
- | | | |
|----|---|----------------|
| 01 | Тройка лидеров – 25.43% SoV, хвост – 61.81%
ЛСР 9.27% + ПИК 8.18% + Самолёт 7.98%. Остальные 61.81% уходят в «прочих» – AI не знает отрасли | CR3 |
| 02 | Северо-западное смещение топа
4 из 5 лидеров SoV – компании петербургского происхождения. «Московская премия» в AI не работает | СПБ - ЭФФЕКТ |
| 03 | Краснодар – второй рынок по упоминаниям
11 271 упоминание, рост продаж +53% г/г. При этом 89% – «прочие»: ни один федерал не закрепился | КРАСНОДАР |
| 04 | 94% нейтральных ответов – эмоциональная стерильность
Сила рекомендаций 18/100, предпочтение бренда 11/100, влияние на бренд 0/100. AI знает факты, но не выбирает | ТОНАЛЬНОСТЬ |
| 05 | Каждый AI-провайдер видит рынок по-своему
Лидер в Grok – ЛСР (9.9%), в DeepSeek – ПИК (13.1%), в Perplexity – Самолёт (6.5%). Единой стратегии не существует | MULTI-PLATFORM |
-

5 ГЛАВНЫХ РИСКОВ

Что угрожает индустрии в AI

01 7 доменов = 50.6% всех ссылок

Если Яндекс.Недвижимость или ЦИАН закроет индексацию AI-ботов – вся карта рынка перерисуеться за 4–8 недель

КРИТИЧНО

02 AI не фильтрует проблемных застройщиков

0% негативных ответов означает: AI рекомендует банкротов и надёжные компании одинаково. Прецедент для иска

ЮР. РИСК

03 Деловые СМИ не попадают в AI-выдачу

Forbes, Ведомости, РБК Недвижимость – в топ-20 источников отсутствуют. Классический PR до AI не доходит

PR-ПРОВАЛ

04 Предпочтение бренда 11/100 убивает люкс

Для премиум-сегмента, где решение на 70% эмоциональное, AI-канал в текущем виде структурно бесполезен

ПРЕМИУМ

05 Регуляторика AI 2026–2027

Проект закона Минцифры (вступает в силу 01.09.2027). Ограничения на AI-рекомендации недвижимости – как с микрокредитами в 2023

РЕГУЛЯТОРИКА

5 ГЛАВНЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ

Что можно взять прямо сейчас

01 GEO/AEO-ниша почти пустая

Из топ-50 застройщиков EP3 lms.txt внедрили единицы. Первый, кто сделает – получит 6–12 месяцев отрыва

QUICK WIN

02 Wikipedia + schema.org = +20% видимости за 90 дней

AI цитирует Wikipedia в ~30% ответов. Полноценная статья бренда с источниками РБК/Forbes даёт мгновенный эффект

90 ДНЕЙ

03 Регионы: Краснодар, Новосибирск – чистый лист

89% и 67% – «прочие». Инвестиция в локальные источники выводит в топ-3 города за квартал

РЕГИОНАЛЬНАЯ ИГРА

04 Партнёрства с банками = новая дистрибуция

СберИпотека + GigaChat, ВТБ AI-пилоты. Контракт «бренд в финансовом AI-консультанте» – никто ещё не заключал

БАНКИ

05 Премии URBAN AWARDS = сигнал авторитетности для AI

AI использует премии как «доказательство качества». Бренд без наград 2024–2026 в выдаче выглядит как «без репутации»

СЕРТИФИКАЦИЯ

МАКРО-КОНТЕКСТ

РЫНОК ЖИЛЬЯ РФ на старте 2026

108.1

МЛН М² ВВЕДЕНО В 2025

+0.4% г/г. МКД просело –2% до 44.6 млн м².
Запуски новых проектов обвалились на 12%

14.5%

КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА ЦБ • МАЙ
2026

После пика 21% в конце 2024. Рыночная
ипотека
опустилась до 17% на первичку к маю
2026

59%

ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ

Упала с 72% (2024). Рассрочки выросли
до 15%.

Средний чек ДДУ – 6.6 млн руб. (–4% г/г)

Падение запусков 2025 на 12% + снижение ставки до 14.5% = дефицит первички в 2026–2027 и разогрев цен в премиум-сегменте.
Семейная ипотека под 6% – единственный системный драйвер спроса после отмены массовой льготы

AI КАК МАССОВЫЙ КАНАЛ

Нейросети в России – уже норма

РОСТ

**Трафик AI-сервисов вырос
в 6 раз**

За 10 месяцев 2025 года. Трафик классических поисковиков (Яндекс, Google) сократился на ~25% – прямой переток в AI

АЛИСА AI · ЛИДЕР

**30.5 млн пользователей
в месяц**

Рост в 7 раз за год. Доля в Q1 2026 – 67% по охвату аудитории РФ. DeepSeek – 29%, ChatGPT – 7%

НЕДВИЖИМОСТЬ

**1 из 3 россиян выбирал
квартиру через AI**

45% хотели бы искать объявления через AI-ассистента. 68% хотят единую нейросеть для поиска жилья – Ведомости, CNews

КАК СОБРАНЫ ДАННЫЕ

Методология исследования

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ
Дата среза	19 мая 2026
AI-провайдеров	9
Промптов	~1 500 на провайдера
Ответов всего	12 368
Упоминаний категории	986 558
Идентифицированных брендов	51 + Прочие
Городов (гео-срез)	5 (Мск, СПб, Краснодар, Екб, НСК)
Доменов-источников	80 уникальных

9 ПЛАТФОРМ ИССЛЕДОВАНИЯ

Grok (xAI)

DeepSeek

Google Gemini

Google AI Mode

ChatGPT

Perplexity

Чат с Алисой AI

Поиск с Алисой

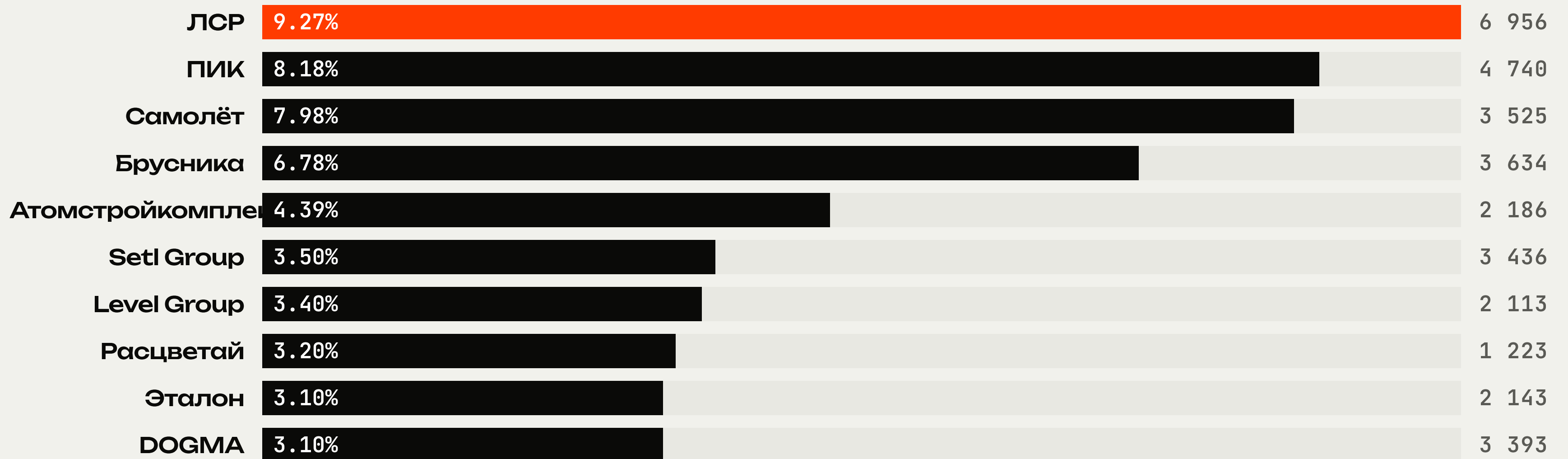
GigaChat

+80 доменов

Источник: GptFox AI Visibility Report

SHARE OF VOICE • КАТЕГОРИЯ «ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РФ»

Кто доминирует в AI-выдаче.



CR3 25.43% CR5 36.60% CR10 52.90% **ПРОЧИЕ 61.81%**

ПОЗИЦИИ 11-25

Второй эшелон и длинный хвост.

#	БРЕНД	SOV	УПОМИНАНИЙ
11	Glorax	2.41%	2 233
12	RBI	2.24%	2 075
13	ФСК	2.05%	1 896
14	Донстрой	1.59%	1 867
15	A101	1.35%	1 248
16	Атлас Девелопмент	1.35%	1 249
17	ССК	1.34%	1 242
18	ЮгСтройИнвест	1.18%	1 096

#	БРЕНД	SOV	УПОМИНАНИЙ
19	ИНСИТИ	1.15%	1 068
20	ТОЧНО	1.12%	1 034
21	Синара-Дев.	1.11%	1 029
22	MR Group	1.10%	1 022
23	Стрижи	0.94%	872
24	ЦДС	0.92%	852
25	Гранель	0.85%	789
26+	Sminex, Vesper, MR Group...	<0.5%	-

Аномалия: Донстрой (14-е место, 1.59%) – крупнейший премиум-девелопер Москвы с выручкой 152.5 млрд руб. Реальный портфель Москвы – 4.99%, в AI-зеркале – в 3-4 раза меньше

СТРУКТУРА РЫНКА AI-ВИДИМОСТИ

Рынок **не** монополюный – но непропорциональный

25.43%

CR3 – ТРОЙКА ЛИДЕРОВ

ЛСР + ПИК + Самолёт. Устойчивый «триггер-кластер»: AI почти всегда называет их вместе при запросе «крупнейшие застройщики России»

52.90%

CR10 – ПЕРВАЯ ДЕСЯТКА

Топ-10 брендов держат чуть более половины голоса. НИИ ~70 – «неконцентрированный рынок» без доминирующего игрока

61.81%

ДЛИННЫЙ ХВОСТ – «ПРОЧИЕ»

Сотни региональных девелоперов, проекты-бренды и неатрибутированные ЖК. AI не консолидирует корпоративную иерархию

88% ответов категории содержат несколько брендов одновременно или ссылки на «прочих». Эксклюзивное упоминание – статистическая редкость. **Гнаться за «уникальным присутствием» бессмысленно – нужно бороться за место в правильном кластере.**

ДВЕ РАЗНЫЕ МЕТРИКИ

BMR – охват.
SoV – ГОЛОС.

БРЕНД	BMR	SOV	ПЛОТНОСТЬ	ВЫВОД
ЛСР	12.27%	9.27%	3.67	Лидер по обеим
Брусника	8.66%	6.78%	3.12	Устойчивый фронт
Setl Group	5.84%	3.50%	4.64	Часто, но коротко
DOGMA	4.24%	3.10%	5.22	Жирные цитаты
ТОЧНО	3.57%	1.12%	2.34	Мелькает эпизодически
A101	4.41%	1.35%	1.93	Часто, но мимоходом

BMR > SOV

Бренд упоминается **часто, но кратко**. Типично для региональных лидеров. Нужна работа над «глубиной описания»

SOV ≈ BMR

Упоминается реже, но **«жирно»** – развёрнутые описания, истории, отзывы. Нужно расширять воронку тем

BMR = **Brand Mention Rate** – % ответов, где бренд встречается хотя бы раз. SoV – доля всех упоминаний категории. Большинство брендов асимметричны: это указывает на конкретные действия

СО-МЕНТИОН АНАЛИЗ

В 88% ответов – несколько брендов сразу

СОВМЕЩНЫЕ УПОМИНАНИЯ С КОНКУРЕНТАМИ

КОНКУРЕНТ	ЭКСКЛЮЗИВ	С ДРУГИМИ	ДОЛЯ ЭКСКЛЮЗИВА
ЛСР	241	1 337	14.5%
ПИК	244	981	17.6%
Самолёт	243	1 009	17.8%
Брусника	202	878	18.5%
Setl Group	57	668	7.8%
Level Group	123	266	22.7%
DOGMA	85	447	16.0%

УСТОЙЧИВЫЕ ПАРЫ И КЛАСТЕРЫ

ЛСР + Setl Group

СПБ

Петербургская пара – вместе в большинстве СПб-ответов

ПИК + Самолёт

МСК МАСС

Московский массовый дуэт – «крупные федералы»

Брусника + Атомстройкомплекс

УРАЛ

Уральская пара – Екатеринбург-кластер

Level + A101 + Донстрой

МСК ПРЕМИУМ

Московский бизнес/премиум – взаимные пересечения

ЛАНДШАФТ ПЛАТФОРМ

Каждый AI ВИДИТ РЫНОК ИНАЧЕ

<p>GROK (XAI) 653 080 упоминаний · тональность 68/100 Выдаёт 20–40 брендов в одном ответе. Лидер – ЛСР 9.9%</p>	<p>GOOGLE AI MODE 103 313 упоминаний · тональность 64/100 2-е место. Заходит глубже в local sources. Лидер – ЛСР</p>	<p>GOOGLE GEMINI 84 578 упоминаний · тональность 59/100 Самый «формальный». Лидер – ЛСР 16.8%. Только 15 позитивных</p>
<p>ЧАТ С АЛИСОЙ AI 41 992 упоминаний · тональность 59/100 14.3% MAU населения РФ. Топ-источник – realty.yandex.ru</p>	<p>CHATGPT 40 890 упоминаний · тональность 65/100 3.5% MAU (через VPN). Лидер по позитиву: 169 ответов</p>	<p>PERPLEXITY 40 322 упоминаний · тональность 65/100 Лидер по цитированию (5 133 ссылок). 42% негатива категории</p>
<p>ПОИСК С АЛИСОЙ 18 301 упоминаний · классический индекс + AI 70% Рунета по охвату. ЛСР 16.6% – максимум</p>	<p>GIGACHAT (СБЕР) 3 288 упоминаний · тональность 62/100 4% MAU. НИИ 976 – самый узкий. ПИК 20.2%, DOGMA 12.5%</p>	<p>DEEPSEEK 144* категорийных упоминаний · тональность 69/100 9.4% MAU – #2 в РФ! Без live web-search отказывается рейтинговать. Отдельная выгрузка: 12 677 brand-упоминаний</p>

ЛИДЕРЫ ВНУТРИ КАЖДОЙ ПЛАТФОРМЫ

Нет единого «AI-нарратива».

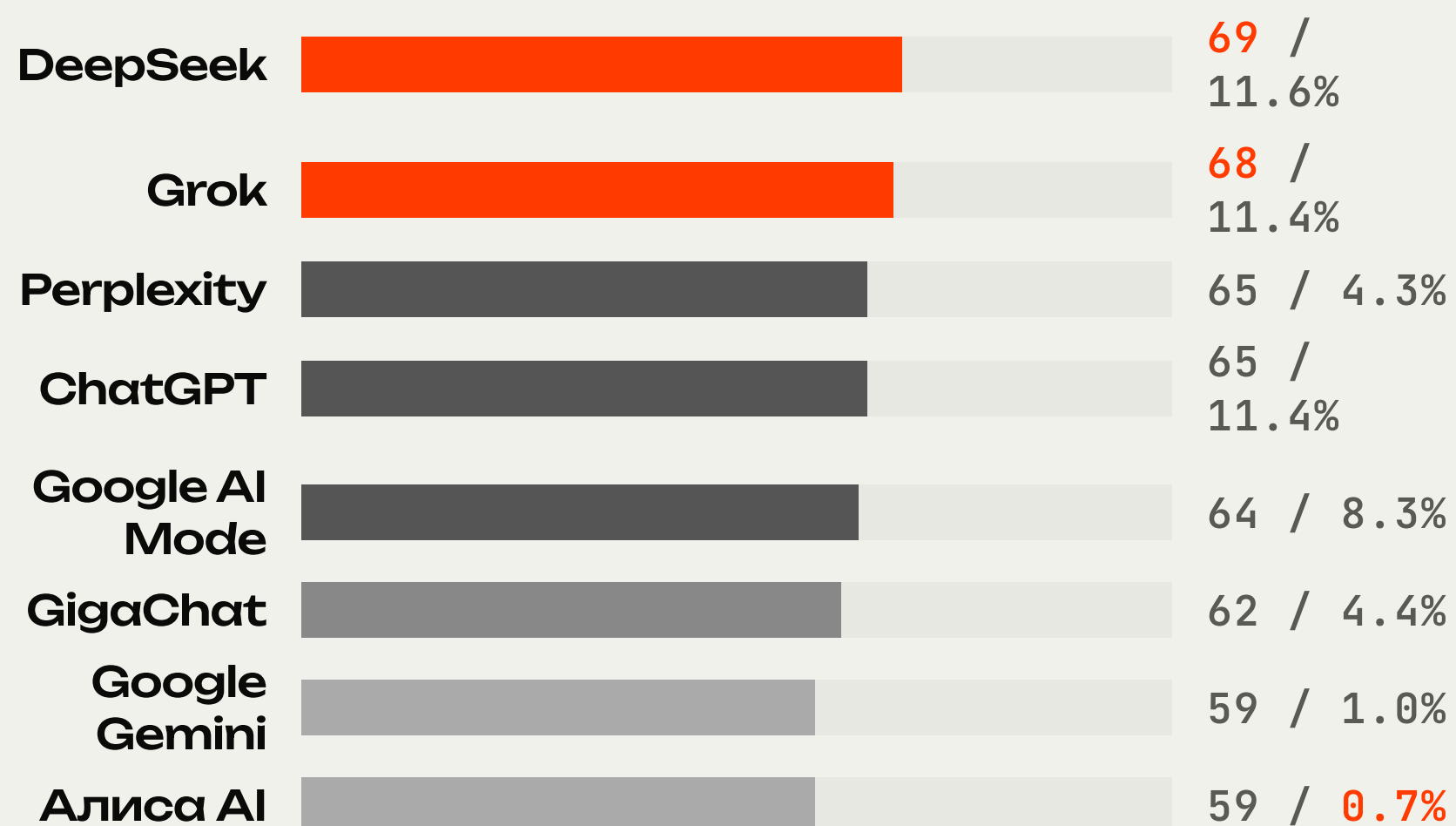
	GROK	DEEPSEEK	GEMINI	AI MODE	CHATGPT	PERPLEXITY	АЛИСА АИ	АЛИСА ПОИСК	GIGACHAT
ЛСР	9.9%	9.6%	16.8%	12.3%	9.7%	–	10.4%	16.6%	–
ПИК	–	13.1%	–	6.4%	9.5%	–	–	–	20.2%
Самолёт	7.0%	7.0%	6.2%	–	–	6.5%	–	5.1%	12.2%
Брусника	7.1%	7.6%	–	6.5%	–	–	–	–	–
RBI	–	–	6.4%	–	–	6.4%	–	–	–
DOGMA	–	–	–	–	–	5.3%	7.0%	–	12.5%
Level Group	–	–	–	–	–	–	–	6.1%	–
Атлас Девел.	–	–	–	–	–	–	5.6%	–	–

ИНТЕНСИВНОСТЬ: СЛАБО СРЕДНЕ СИЛЬНО

ТОНАЛЬНОСТЬ ОТВЕТОВ

Западные щедрее. Русские суше.

БАЛЛ ТОНАЛЬНОСТИ (0-100) И ДОЛЯ ПОЗИТИВА



Разделение проходит **не по линии «западный / российский»**. Gemini (США) ведёт себя как русская модель, DeepSeek (КНР) – как щедрый западный. Причина – глубина фильтров безопасности в B2C-категориях с большим чеком

НЕГАТИВ: 43 ОТВЕТА ИЗ 12 368

Perplexity даёт **42%** всего негатива категории – единственная сеть, которая делает живой поиск свежих СМИ в момент ответа. Банкротства застройщиков, иски по 214-ФЗ, обманутые дольщики

ОТКУДА AI БЕРЁТ ЗНАНИЯ О РЫНКЕ

80 доменов. 7 из них – половина ссылок.

#	ДОМЕН	ССЫЛОК	УПОМИНАНИЙ
1	realty.yandex.ru	2 500+	48 609
2	instagram.com	1 697	20 292
3	cian.ru	1 401	27 637
4	avito.ru	1 101	12 790
5	spb.cian.ru	895	22 280
6	ekb.cian.ru	870	15 981
7	наш.дом.рф	897	20 182
8	YouTube	698	22 977
9	spb.domclick.ru	845	17 011
10	domclick.ru	780	14 640

58%

Ссылок – агрегаторы

21%Поисковики/
Яндекс**13%**

Соцсети + видео

Деловые СМИ (Forbes, Ведомости, Коммерсант, РБК) в топ-20 отсутствуют полностью. Классический PR-инструментарий девелоперов не транслируется в AI-выдачу. AI читает маркетплейсы, а не аналитику

YouTube – лидер по плотности: **32.9 упоминаний на 1 ссылку**. AI транскрибирует видео и добавляет теги – отсюда «множитель» ×30+. Обзоры ЖК на YouTube – это технический канал входа в AI, не имиджевый

КАТЕГОРИЙНАЯ НОРМА

94% нейтрал. Эмоциональная стерильность.

Покупка квартиры – крупнейшая транзакция в жизни. Все LLM обучены избегать прямых рекомендаций там, где ошибка стоит дорого. Это **структурное свойство**, а не недоработка девелоперов

6%

731 позитивных

94%

11 594
нейтральных

0%

43 негативных

СРАВНЕНИЕ С ДРУГИМИ В2С-КАТЕГОРИЯМИ

Недвижимость РФ	6% позитив
Банки РФ	8–14% позитив
Авто (новые)	12–18% позитив
E-commerce (WB, Ozon)	20–28% позитив
Глобальный бенчмарк	18.4% позитив

Категория на **13–14 пунктов более нейтральна**, чем средняя В2С-индустрия, и в 3× менее «щедрa» на похвалу. Борьба за «больше позитива» бессмысленно – нужно работать с достоверностью и дифференциацией

МЕТРИКИ КАЧЕСТВА

Знает факты. Не рекомендует.

Информативность	76
Справедливость	74
Достоверность	64
Полнота	62
Поддержка доказательствами	60
Релевантность бренду	27
Сила рекомендаций	18
Предпочтение бренда	11



МЕТРИКА «ВЛИЯНИЕ НА БРЕНД»



из 100

Упоминание в AI-выдаче **не сдвигает восприятие бренда** у пользователя. Модель называет 8–12 застройщиков подряд в общем списке, без иерархии. Даже ЛСР с 9.27% SoV не получает «премии за лидерство»

18

Сила рекомендаций
AI не помогает выбрать застройщика

11

Предпочтение бренда
Бренды неразличимы в выдаче

0

Влияние на бренд
Для премиума – критическая проблема

РЕГИОНАЛЬНЫЙ СРЕЗ

AI-выдача по 5 городам

МОСКВА

17 058

упоминаний · 52.5%
прочих

1. ПИК – 2 986
2. Самолёт – 1 955
3. Донстрой – 1 834

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

13 518

упоминаний · 67%
прочих

1. ЛСР – 3 886
2. Setl Group – 3 363
3. ПИК – 765

КРАСНОДАР

11 271

упоминаний · **89%**
прочих!

1. Самолёт – 907
2. ПИК – 273
3. Setl – 22

ЕКАТЕРИНБУРГ

10 897

упоминаний · 62%
прочих

1. ЛСР – 1 811
2. Брусника – 1 752
3. ПИК – 436

НОВОСИБИРСК

6 097

упоминаний · 67% прочих

1. Брусника – 1 601
2. ПИК – 280
3. ЛСР – 49

В пяти городах 66.1% упоминаний – «прочие». AI правильно «приземляет» запрос на гео: локальные поддомены агрегаторов (krasnodar.cian.ru, ekb.cian.ru) формируют 62% всех ссылок в локальных запросах

КРАСНОДАР – НОВАЯ МОСКВА AI-РЫНКА

89%
– прочие.

11 271 упоминание – 2-й рынок по объёму. При этом ни один федерал не закрепился. 10 027 упоминаний уходят в «длинный хвост» местных девелоперов

+53%

рост продаж новостроек г/г

5.4 млн

м² текущего строительства

КТО В 89% «ПРОЧИХ»

DOGMA

+74% г/г, 74.5 млрд руб.

ССК

Топ-4 КК по объёму

ЮгСтройИнвест

>14% локальной доли

ТОЧНО, ИНСИТИ, AVA Group

Региональные топы

AI-стратегия Краснодара: **вложиться в krasnodar.cian.ru + krasnodar.domclick.ru**. Контент-стратегия «geo-first» – быстрый выход в топ-3 города за квартал

ПАРАДОКС ПРОИСХОЖДЕНИЯ

4 из 5 лидеров SoV – из Петербурга

SOV ЛИДЕРЫ И ИХ КОРНИ

#	БРЕНД	SOV	ОТКУДА
1	ЛСР	9.27%	СПб с 1993
2	ПИК	8.18%	Москва
3	Самолёт	7.98%	Подмосковье
4	Брусника	6.78%	Тюмень/Екб
5	Атомстройкомплекс	4.39%	Екатеринбург
6	Setl Group	3.50%	СПб с 1994
9	Эталон	3.10%	СПб с 1987

«Московская премия» в AI **не работает**. Петербургские компании с длинным цифровым следом в Wikipedia, нишевых СМИ и локальных агрегаторах **ценнее столичных** для AI-выдачи

ПОЧЕМУ СПБ ОПЕРЕЖАЕТ

ЛСР и Setl основаны в 1990-х – длинный цифровой след в Wikipedia и архивных СМИ

Петербургская бизнес-пресса (Фонтанка, ДП) плотнее освещает локальных лидеров

spb.cian.ru и spb.domclick.ru – одни из топ-источников всей категории

SOV - ЛИДЕР

ЛСР

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ • 1993 • МОСБИРЖА

9.27%

SoV

6 956

Упоминаний

65

Тональность

12.27%

BMR

3.67

Плотность

80/20

Бренд/Ссылки

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО ГОРОДАМ



«Упоминаемость через объём предложения» – не авторитет бренда. Финансовый сигнал 2025: выручка –3.5× до 18.5 млрд руб., прибыль –82% – в AI не попало

ДЕФОЛТНЫЙ МОСКОВСКИЙ ЛИДЕР

ПИК

МОСКВА • 1994 • МОСБИРЖА • ЛИДЕР ПО ВВОДУ

8.18%

SoV

4 740

Упоминаний

66

Тональность

10.53%

BMR

3.32

Плотность

91/9

Бренд/Ссылки

ПРЕИМУЩЕСТВО

Самый низкий ссылочный коэффициент (8.7%) = **«выученный наизусть»** бренд. Устойчив к новостному шуму

СЛАБАЯ НОГА

Тот же ссылочный коэффициент значит: **переписать восприятие через PR невозможно.** Прибыль +90% (68.8 млрд) в AI не транслирована

РЕКОРДНЫЙ ВВОД, ДОЛГОВОЙ ШЛЕЙФ

Самолёт

МОСКВА · 2012 · МОСБИРЖА · 1.4 МЛН М²
ВВОДА 2025

7.98% SoV	3 525 Упоминаний	60 Тональность ↓
10.11% BMR	2.24 Плотность	79/21 Бренд/Ссылки

Минимальная тональность в топ-5 (60/100). Долг 350.9 млрд руб., запрос господдержки 50 млрд – уже пробивается в AI-выдачу через ссылочный пласт. Краснодар 907 упоминаний – мегапроект «DOGMA-Самолёт»

ЕДИНСТВЕННЫЙ РЕГИОНАЛ В ТОП-4

Брусника

ТЮМЕНЬ / ЕКАТЕРИНБУРГ · 2004 · 7 ГОРОДОВ

6.78% SoV	3 634 Упоминаний	64 Тональность
8.66% BMR	3.12 Плотность	92/8 Бренд/Ссылки ↑

ТОП ПО ГОРОДАМ

- НСК – 1 601
- Екб – 1 752
- Москва – 112 ⚠
- СПб – 155

СЛАБАЯ НОГА

AI считает её региональной. Выход в Москву (Сетунь) и Челябинск 2025 ещё не «прошит» в AI-память

ПЕТЕРБУРГСКИЙ ЛИДЕР · «ВЫУЧЕННЫЙ» БРЕНД

Setl Group

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ · 1994 · 385 ТЫС. М²
ВВОДА 2025 · #1 СПБ

3.50%

SoV

3 436

Упоминаний

64

Тональность

5.84%

BMR

4.64

Плотность

97/3

Бренд/Ссылки

ЛИДЕР ТОНАЛЬНОСТИ КАТЕГОРИИ

Level Group

МОСКВА · 2003 · ~120 ТЫС. М² · ТОП-3
БИЗНЕС-КЛАСС

3.40%

SoV

2 113

Упоминаний

70

Тональность ↑

13.3%

Позитивных

3.41

Плотность

49%

Бизнес-класс

ПРЕЦЕДЕНТ

Level – доказательство, что **тональность можно изменить за 3–6 месяцев** через продуктовые нарративы (архитектура, люди, истории), а не через пресс-релизы о квадратных метрах

Level Кутузовский, Level Павелецкая, Level Нагатинская, Level Стрешнево. 154 совместных упоминания с Донстроем – конкуренция за «голос бизнес-класса»

97.4% – брендовые упоминания без ссылок. **Самый «выученный» бренд категории.** Тотальная зависимость от brand-памяти модели: любая новая инициатива Setl не попадёт в AI в реальном времени

Ключевые проекты: «Чистое небо», «Зелёный квартал», «Прайм Приморский». Сетка пересечений – только СПб (ЛСР, GloraX, RBI, Эталон, ЦДС)

КРАСНОДАРСКАЯ «ЗВЕЗДА» · РЕКОРД НЕГАТИВА

DOGMA

КРАСНОДАР · 2005 · 450+ ТЫС. М² ·
ВЫРУЧКА +74% Г/Г

3.10%

SoV

3 393

Упоминаний

61

Тональность

105

Негативных ↑

5.22

Плотность

0

Пересеч. с Дон.

ДИНАМИЧНЫЙ ПЕТЕРБУРЖЕЦ · IPO-КЕЙС

Glorax

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ · 2014 · 770 ТЫС. М²
(×2.3 Г/Г)

2.41%

SoV

2 233

Упоминаний

62

Тональность

6.91

Плотность ↑

2.09%

BMR

1°

EP3 динамика

Полная изоляция в графе совместностей с премиум-сегментом. DOGMA доминирует в Краснодаре, но для AI остаётся «локальной краснодарской реальностью». 0 совпадений с Донстроем. Стратегический прыжок в Москву (102 упоминания) потребует специальной нарративной работы

УРАЛЬСКИЙ ФЛАГМАН · РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОСТРОВ

Атомстройкомплекс

ЕКАТЕРИНБУРГ · 1995 · #1 СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛ. · 30+ ЛЕТ

4.39% SoV	2 186 Упоминаний	62 Тональность
97% Екб-упоминания	1 Совпадений с Дон.	22.8% Доля ссылок

«Уральский флагман – диверсифицирован (стройматериалы + девелопмент + сети), консервативное качество». 1 совместное упоминание с Донстроем за всю выборку. AI не связывает его с федеральным топом, несмотря на реальный объём #1 в Свердловской обл.

СПБ → МОСКВА · АФК «СИСТЕМА»

Эталон

СПБ/МОСКВА · 1987 · АФК «СИСТЕМА» 72% · 4 ГОРОДА

3.10% SoV	2 143 Упоминаний	63 Тональность
4 города (уник.)	500 тыс. м ² ввода ×3	-22.3 млрд Убыток 2025

SPO + АФК «Система» (72% после авг.2025), покупка 42 участков за 14.1 млрд – крупнейший корпоративный сюжет 2025. В AI-копии ничего этого **нет**. AI отстаёт от реального рынка на 12–18 месяцев

Единственный бренд с реально 4-городским AI-распределением: СПб 863, Москва 399, НСК 440, Екб 396.

ПРЕМИУМ-СЕГМЕНТ МОСКВЫ

Из 11 ключевых брендов AI видит 2

БРЕНД	КЛАСС	SOV	СТАТУС В AI
Sminex	Делюкс	~0.4%	Почти невидим
Донстрой	Делюкс+	1.59%	Виден. Недооценён x3
MR Group	Премиум	1.10%	Виден частично
Capital Group	Премиум	~0.2%	Почти невидим
Vesper	Делюкс	~0.2%	Почти невидим
ANT Development	Делюкс	<0.1%	Невидим
Level Group	Бизнес+	3.40%	Виден
Forma, Hutton, Stilobat	Премиум	<0.1%	Невидимы

Премиум вкладывается в офлайн-имидж, шоу-румы, наружную рекламу и нишевые медиа. **AI этого не видит.** Агрегаторы (откуда AI черпает 58% ссылок) подают объект в общем потоке, теряя брендовую дифференциацию

ROI - АРГУМЕНТ

При средней цене продажи **9.3 млн руб. за лот** (Москва) ROI на AI-присутствие для премиума несопоставимо выше, чем в массовом сегменте. **Первый, кто закроет AI-видимость в 2026 году – заберёт сегмент**

Средняя цена де-люкс: **3.1 млн руб./м²** (+14% г/г). Де-люкс занял 65% предложения высокобюджетного класса. Москва и СПб – мировые лидеры роста цен (Forbes/Knight Frank)

ШАБЛОН «ИСЧЕЗНОВЕНИЯ ЛЮКСА»

Реальный портфель #6. AI-рейтинг #20.

152.5 млрд
выручка 2024

1.59%
SoV в AI (#20)

4.99%
доля портфеля Москвы

0.37%
эксклюзивных упом.

5 ПРИЧИН «ИСЧЕЗНОВЕНИЯ»

- 1** Не работает с массмаркет-агрегаторами (cian, avito, domclick) – источниками 50% AI-ссылок
- 2** Wikipedia-статья короткая, устаревшая, без источников 2024–2026
- 3** PR через Forbes/Ведомости/Коммерсант – в топ-20 источников AI отсутствуют
- 4** Нет llms.txt и schema.org-разметки на сайте
- 5** Нет интеграции с банковскими AI-консультантами (ДомКлик, СберИпотека)

РЕКЛАМНОЕ ПРИСУТСТВИЕ В АІ-ВЫДАЧЕ

1 657 рекламных упоминаний. 195 доменов.

ТОП-7 РЕКЛАМНЫХ ДОМЕНОВ

realty.yandex.	873
mrqz.me (Marquiz)	71
sutochno.ru	68
sezar-group.ru	46
novostroyhelp	39
highlife.ru	34
Микросайты ЖК	~180

realty.yandex.ru – **52.7% всего платного следа**. В 16.4% цитирований этого домена АІ приземляется именно на платное размещение

ЛЕНДИНГ ОДНОГО ЖК = РАБОЧАЯ ТАКТИКА

Отдельный домен (.рф) + schema.org + feed квартир + UTM-метки. Ожидаемая выгода: **+2–5 цитирований в АІ на каждый ЖК**. Кириллический домен даёт буст в Алисе

Окно 12–18 месяцев. Ни у одного русскоязычного АІ-провайдера пока нет рекламной модели в чате. Кто наработает базу АЕО-материалов сейчас – будет в выгоде после введения «Платные ответы» в Алисе и GigaChat

ПРИРОСТ 16→17 МАЯ: +83% ЗА СУТКИ

С ~600 до ~1100 рекламных упоминаний. Сигнал: индустрия синхронно запустила летние кампании на фоне снижения ставки ЦБ

РУКОВОДСТВО ПО AI-ВИДИМОСТИ

4 уровня
AI-ВИДИМОСТИ

0

SOV <2% · BMR <3%

Невидимый

50+ девелоперов федерального уровня. Кейс Донстроя. AI не упоминает или подставляет случайно в длинных списках

Выход: Wikipedia + schema.org + GPTBot в robots.txt + карточки на агрегаторах

Срок: 2–4 мес. · 1.5–3 млн руб.

1

SOV 2–4% · BMR 3–5%

Ссылочный

AI цитирует сайт, но не упоминает бренд самостоятельно. Атлас Дев., ССК, ИНСИТИ, ЦДС.
Соотношение brand/link <3:1

Выход: Контент-хаб, 10+ публикаций в РБК/Forbes/Ведомостях в год, уникальные карточки агрегаторов

Срок: 6–9 мес. · 8–15 млн руб.

2

SOV 4–8% · BMR 5–10%

Регулярный

AI воспринимает как самостоятельную сущность. Атомстройкомплекс, Setl Group, Level, Эталон. Попадает в широкие запросы «топ-10»

Выход: Citation Coverage 20+ доменов, co-mention с лидерами, агрессивный PR с цифрами объёма

Срок: 12–18 мес. · 20–35 млн руб.

3

SOV 8%+ · BMR 10%+

Лидер

AI цитирует как «эталон отрасли». ЛСР, ПИК, Самолёт, Брусника. Удержание стоит дороже захвата

Действия: AI-консультант партнёра (Яндекс, Сбер), прямой контракт с провайдером, собственный контент-хаб

Ежегодно: 30–50 млн руб.

БЫСТРЫЕ ПОБЕДЫ

+30-60% к BMR за 90 дней

01 · WIKIPEDIA

**Статья RU + EN
= +15-25% BMR**

DeepSeek и ChatGPT цитируют Wikipedia в ~30% ответов. Цикл: написание 5-7 дней → модерация 7-14 дней → индексация AI ~3 недели

Бюджет: 250-500 тыс. руб.

02 · SCHEMA.ORG

**JSON-LD разметка
= эффект за 3-7 дней**

Organization + RealEstateListing + Apartment + FAQPage + Offer. Для Google AI Mode и Gemini – почти мгновенный эффект после переиндексации

Бюджет: 400-800 тыс. руб.

03 · ROBOTS.TXT + LLMS.TXT

**Открыть AI-боты
= фундамент**

40% сайтов девелоперов закрывают GPTBot, ClaudeBot, CCBot по ошибке через шаблоны WordPress. Проверка – 1 час. llms.txt – 1 день работы

Бюджет: 0-50 тыс. руб.

04 · FAQ-СТРАНИЦЫ

AI приоритизирует вопросы-ответы в формате FAQPage. «Когда сдача?», «Ипотека от банка X?», «Цена за м²?» – для каждого ЖК

05 · REALTY.YANDEX.RU
PREMIUM

Premium-застройщик в трёх ключевых городах + XML-фид квартир с актуальными ценами. Прямое попадание в Алису AI

06 · МИКРОСАЙТ ЖК (.RF)

Отдельный домен с schema.org + UTM-разметкой. +2-5 цитирований в AI на каждый флагманский ЖК. Кириллика = буст в Алисе

СРЕДНЕСРОЧНАЯ И ДОЛГОСРОЧНАЯ СТРАТЕГИЯ

Что строить на горизонте **3–18 мес.**

3–6 МЕСЯЦЕВ

- A YouTube-партнёрства · 10+ каналов**
32.9 упоминаний на ссылку – самая высокая плотность. Smarent, VDT, Новостройки Москвы. Gemini и Google AI Mode читают транскрипты
- B Уникальные карточки агрегаторов**
cian.ru + domclick.ru: 1 500–3 000 символов уникального описания, 30+ фото, видео, виртуальный тур. Рост Citation Coverage до 18–22 доменов за 4 месяца
- C 20–30 PR-публикаций в год**
РБК Недвижимость, Forbes RE, Ведомости, Коммерсант. Perplexity и ChatGPT теряют 60–70% веса публикаций старше 6 месяцев – нужен постоянный поток

6–18 МЕСЯЦЕВ

- D Собственный контент-хаб**
8–12 материалов в месяц по 3 000–5 000 слов. «Отчёт рынка Q1», «Гайд дольщика 2026». AI цитирует исследования → попадание в Wikipedia и Habr
- E Партнёрства с банками**
СберИпотека + ДомКлик = попадание в GigaChat. Ипотечные калькуляторы ВТБ/Альфы с предустановленным ЖК. banki.ru – 376 цитирований в категории
- F Экспертная активность SEO**
2–3 цитаты в месяц от SEO в деловой прессе. AI подтягивает их при стратегических вопросах об индустрии. Подкасты – транскрибируются и попадают в обучающие корпуса

НЕТ ЕДИНОЙ «АИ-СТРАТЕГИИ»

Для каждой платформы – своя **ТАКТИКА**

GROK (XAI) · 14 003

Активность в X.com, англоязычные обзоры (The Bell, Bloomberg), Wikipedia EN, Дзен/RSS-фид. Каждый пост = потенциальное упоминание в Grok

DEEPSEEK · 12 677

Wikipedia EN/RU обязательна. Статьи на Habr/vc.ru про IT-продукты (CRM, личный кабинет). Открытые корпуса (Common Crawl) – через качественный публичный контент

GEMINI + GOOGLE AI MODE

SEO + schema.org + YouTube-канал с транскрипциями. Google Business Profile, Knowledge Panel, schema Organization. Видео с субтитрами – прямой вход в Gemini

ЧАТ С АЛИСОЙ AI · 41 992

realty.yandex.ru Premium – абсолютный приоритет. Карточка ЖК с полным набором данных, отзывы в Яндекс.Бизнесе, Дзен-публикации, Яндекс.Директ на realty-страницы

GIGACHAT (СБЕР) · 3 288

Интеграция с ДомКлик – прямой вход в GigaChat. СберИпотека партнёрство, СберИндекс упоминания, РИА Новости/RBC публикации. Корп.партнёрство со Сбером

PERPLEXITY · 40 322

Свежесть критична: публикации >6 месяцев теряют 60–70% веса. Еженедельный PR-поток. Cian/Domclick актуальность. **Perplexity = 42% негатива – мониторить**

ИНВЕСТИЦИИ В AI-ВИДИМОСТЬ

30–50 млн руб./год – для лидера

СТАТЬЯ БЮДЖЕТА	МИН.	МАКС.
PR-агентство (РБК+, деловая пресса)	8 млн	12 млн
Контент-хаб и редакция	6 млн	9 млн
Яндекс.Недвижимость Premium + Директ	8 млн	14 млн
Тех. GEO-стек (schema, llms.txt, микросайты)	4 млн	7 млн
YouTube + подкасты	5.5 млн	9.5 млн
Wikipedia, Habr, спец. контент	1 млн	1.5 млн
Мониторинг AI-видимости (GptFox)	1 млн	3 млн
ИТОГО	30 млн	50 млн

Малый/средний девелопер: **7–15 млн руб./год.** Фокус на realty.yandex.ru Premium, ДомКлик, Wikipedia, 3 YouTube-канала

КОМАНДА (5 IN-HOUSE)

- PR-менеджер AI-эпохи**
 PR-поток, цитируемость в СМИ, мониторинг тональности Perplexity
- Контент-маркетолог**
 Управление редакцией, контент-хаб, FAQ-страницы, Дзен
- SEO/GEO-аналитик**
 schema.org, llms.txt, robots.txt, индексация AI-ботов
- Аналитик данных**
 Еженедельные отчёты по 7 KPI: SoV, BMR, Sentiment, Citation Coverage
- PM AI-видимости**
 Координация подрядчиков: PR-агентство, Wikipedia, YouTube-студия

КОНТУР УПРАВЛЕНИЯ

7 КРІ – ежемесячный **КОНТРОЛЬ**

<p>SOV</p> <p>8%+</p> <p>Топ-3 категории. CR3 сейчас 25.43% – цель войти в узнаваемый кластер</p>	<p>BMR</p> <p>10%+</p> <p>Уровень 3. ЛСР 12.27%, ПИК 10.53% – эталон. Минимум уровня 2: 5–10%</p>	<p>SENTIMENT</p> <p>70+</p> <p>Уровень Level Group. Категорийный бенчмарк 63/100. Просадка <55 = репутационный кризис</p>	<p>CITATION COVERAGE</p> <p>15+</p> <p>Уникальных доменов из топ-30 индустрии (cian, yandex, domclick, m2, наш.дом.рф...)</p>
<p>AI PROVIDER COVERAGE</p> <p>9/9</p> <p>Все 9 платформ упоминают бренд. Частый разрыв: нет в GigaChat (нужен Сбер) и DeepSeek (нужна Wikipedia)</p>	<p>CO-MENTION STRENGTH</p> <p>50+</p> <p>Совместных упоминаний с каждым из топ-5 своего кварття. Попадание в «правильный кластер»</p>	<p>TONALITY DISPERSION</p> <p><8 пт</p> <p>Разброс тональности между платформами. Сейчас DeepSeek 69 – Алиса 59 = 10 пт разрыва по категории</p>	<p>ГЛАВНЫЙ КРІ</p> <p>SoV-in-AI</p> <p>Внедрить как КРІ рядом с традиционными SoV Mediascope и Brand Analytics. Без него маркетинг не видит ROI инвестиций в АЕО</p>

АНТИПАТТЕРНЫ

Что гарантированно не работает

- | | | |
|---|---|-----------------|
| x | Прятать сайт от AI-ботов
Заккрытие GPTBot, ClaudeBot, CCBot в robots.txt = вычеркнуть компанию из обучающих корпусов на 2–3 года вперед.
40% сайтов девелоперов делают это по ошибке | КРИТИЧНО |
| x | Накрутка отзывов на ЦИАН / Авито
AI-модели обучены детектировать волны однотипных оценок. Восстановление после обнаружения – 6–12 месяцев | БЛОКИРОВКА |
| x | Пресс-релизы без новостной ценности
«Новый менеджер по продажам», «обновили лендинг» – засоряют поток и снижают вес последующих публикаций для Perplexity и ChatGPT. Только материальные новости: запуск ЖК, ввод дома, M&A | СНИЖЕНИЕ ВЕСА |
| x | Игнорировать YouTube
13-й домен выгрузки, 22 977 упоминаний, 32.9 упоминаний/ссылку. Sminex, Vesper, Capital Group без YouTube стабильно остаются на уровне 0–1 в Gemini и Google AI Mode | УПУЩЕННЫЙ ОХВАТ |
| x | Ждать «само проиндексируется»
Без активного выталкивания контента в Wikipedia, YouTube, деловую прессу AI-модели обучаются на конкурентах.
Пассивная стратегия = Уровень 0 на горизонте 24 месяцев, независимо от размера компании | КРИТИЧНО |

ГОРИЗОНТ 18 МЕСЯЦЕВ

К 2027 году AI – основная воронка **ЛИДОВ**

АЛИСА AI → 20–25% MAU

Двухполярная AI-выдача

70% запросов – через Яндекс-стек (Алиса + Поиск + realty.yandex). 20% – через Сбер-стек (GigaChat + ДомКлик). 10% – остальное. Девелопер без realty.yandex.ru в 2027 невидим для 9 из 10 AI-лидов

РЕКЛАМНАЯ МОДЕЛЬ AI

«Платные ответы» придут

Первой к рекламной модели подойдёт Алиса AI через Яндекс.Директ. ChatGPT запустит Платные цитирования. GigaChat – нативные партнёрские блоки. Органические окна 2026 закроются

РЕГУЛЯТОРИКА

Закон об AI вступит с 01.09.2027

Минцифры проект 2026: 4 уровня критичности AI. Высокая вероятность ограничений на AI-рекомендации недвижимости (как с микрокредитами в 2023). Perplexity – риск блокировки 30–40%

GEO/AEO из экспериментального канала превращается в **обязательный операционный слой**. Каждый третий россиянин уже использовал AI при выборе квартиры. К 2027 году это будет каждый второй. Тот, кто окажется «видим» – выиграет долю

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Аудит AI-видимости вашего бренда

ЧТО ВХОДИТ В АУДИТ

- 1** Ваш текущий SoV и BMR по 9 провайдерам
Точные цифры: сколько упоминаний, на каких платформах, в каком контексте
- 2** Карта конкурентов – кто обгоняет и почему
Co-mention анализ: с кем вас называют, кого пропускают, какие ассоциации формируются
- 3** Технический гэп-анализ
robots.txt, schema.org, llms.txt, карточки агрегаторов, Wikipedia – что закрыто, что пустое, что устаревшее
- 4** Персонализированный роадмап на 90 дней
Быстрые победы по каждому провайдеру с приоритетами ROI, конкретными исполнителями и KPI

BRANDFOUND.AI

AI Visibility for Real Estate

Мы измеряем, как AI-ассистенты видят ваш бренд – и даём конкретный план, как изменить это за 90 дней

brandfound.ai

Исследование проводилось на базе **GptFox** – платформы мониторинга AI-видимости для брендов. Данные на 19 мая 2026

У ВАС ЕСТЬ

6

МЕСЯЦЕВ НА ЗАХВАТ

Через 12 месяцев AI-канал станет **регулируемым**.

Через 18 – в нём появятся **платные места**.

Органическое окно закрывается. Кто не успел в 2026 году – в 2027 будет невидим для поколения Z

986K

упоминаний категории
сейчас

1 из 3

россиян уже выбирал
квартиру через AI

Сейчас

– время действовать. Не
завтра

ЧТО СПРАШИВАЮТ У AI О НЕДВИЖИМОСТИ

3 типа запросов – 3 разных стратегии

ТИП А · НАВИГАЦИОННЫЕ

«Назови топ-10 застройщиков Москвы»

"лучший застройщик Москвы"

"топ девелоперов Санкт-Петербурга"

"крупнейшие застройщики России"

Здесь побеждает CR3 (ЛСР+ПИК+Самолёт). AI возвращает «тройку» в 25.5% случаев. Войти в список = быть в топ-5 категории по BMR

ТИП В · ТРАНЗАКЦИОННЫЕ

«Купить квартиру в Краснодаре»

"новостройки у метро Прокшино"

"квартира с семейной ипотекой Екб"

"ЖК сдача 2025 Новосибирск"

AI приземляет на геоподдомены: krasnodar.cian.ru, ekb.cian.ru. Карточка ЖК с полным набором параметров – обязательное условие попадания в выдачу

ТИП С · ИНФОРМАЦИОННЫЕ

«Как выбрать застройщика надёжного»

"что такое эскроу-счёт"

"как проверить застройщика по 214-ФЗ"

"семейная ипотека условия 2026"

AI тянет наш.дом.рф, ДОМ.РФ, banki.ru. Девелопер попадает только если интегрирован в банковские программы и ипотечные кальк. Самая сложная воронка

ТЕХНИЧЕСКИЙ МИНИМУМ ДЛЯ AI-ИНДЕКСАЦИИ

Что положить на сайт разработчика

ROBOTS.TXT – РАЗРЕШИТЬ AI-КРАУЛЕРЫ

```
User-agent: GPTBot
Allow: /
User-agent: ClaudeBot
Allow: /
User-agent: PerplexityBot
Allow: /
User-agent: Google-Extended
Allow: /
User-agent: YandexBot
Allow: /
User-agent: CCBot
Allow: /
Sitemap: https://example.ru/sitemap.xml
```

40% сайтов разработчиков закрывают один или несколько AI-ботов по ошибке через шаблоны WordPress / Yoast SEO. Проверьте прямо сейчас – 1 час работы

SCHEMA.ORG JSON-LD – ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ НАБОР

Organization Для застройщика как юр. лица (legalName, vatID, foundingDate, sameAs)

RealEstateListing Для каждой карточки ЖК и квартиры (address, floorSize, price)

FAQPage На каждый ЖК – самый «AI-friendly» формат. +30–50% к цитируемости

VideoObject Для YouTube-обзоров ЖК (transcript, thumbnail, duration)

LLMS.TXT – НОВИНКА 2025

Файл /llms.txt в корне сайта – структурированный markdown для AI-агентов. Поддерживают Anthropic (Claude), Perplexity, частично OpenAI. Издержки нулевые – установите сегодня

YOUTUBE В AI-ВЫДАЧЕ

32.9 упоминания на ссылку

Самый высокий коэффициент цитирования среди всех топ-20 источников. AI транскрибирует видео, читает описание, теги – отсюда «множитель» x30+

698

ссылок на YouTube

22 977

упоминаний итого

ТОП YOUTUBE-ФОРМАТЫ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРА

Обзоры ЖК (независимые блогеры)

Smarent Pro (249K), VDT (343K) – максимальное доверие AI, воспринимается как органический контент

Корпоративный канал застройщика

«Каски, деньги и дома» (ЭНКО) – пример. Обзоры строительства, интервью архитекторов, drone-видео

РБК Недвижимость

Единственный топ-деловой СМИ, реально получающий AI-цитирование через YouTube. Попасть в их обзор = двойной охват

Минимальный стандарт

1 видео-обзор на каждый ЖК с подробным описанием + субтитры на русском. Gemini и Алиса AI подтягивают транскрипты напрямую

УПРАВЛЕНИЕ РЕПУТАЦИЕЙ В AI

Perplexity – источник 42% негатива категории

ПОЧЕМУ PERPLEXITY НЕСЁТ НЕГАТИВ

КАК ЗАКРЫТЬ PERPLEXITY-ПЕРИМЕТР

Живой поиск при каждом ответе

Perplexity подтягивает свежие СМИ в реальном времени. Публикации о банкротствах, исках по 214-ФЗ, обманутых дольщиках – автоматически попадают в ответ

Снятие моратория на штрафы с 01.01.2026

Объём новых исков к застройщикам: 2.3 млрд руб. за первые месяцы 2026. Prognoz: до 100 тыс. исков и 200 млрд руб. в год – Perplexity это видит

Публикации >6 месяцев теряют 60–70% веса

Любая просадка в PR-потоке вычёркивает бренд из ответов на 2–3 квартала. Perplexity – канал, требующий еженедельного обслуживания

- 1** Мониторинг свежих СМИ о бренде **еженедельно**. При появлении негатива – право на ответ в том же издании в течение 48 часов
- 2** Регулярный поток позитивных материалов: новости о вводе домов, награды, финансовые показатели – вытесняют негатив из «свежего» окна
- 3** Региональные URBAN AWARDS + REPA – попадание в авторитетные публикации нейтрализует форумный негатив в Grok и DeepSeek
- 4** Актуальность карточек на cian.ru и domclick.ru – устаревшие данные (цены, сроки) = источник негативного контекста в Perplexity

СЛЕПЫЕ ЗОНЫ МОНИТОРИНГА

8 городов – ЧИСТЫЙ ЛИСТ для AI-стратегии

ТЮМЕНЬ

Страна Девелопмент
ГК ЭНКО

538 тыс. м² и 344 тыс. м².
Локальная иерархия без federal.
AI-стратегию строит местный
игрок

КАЗАНЬ

ПИК #1
Унистрой, ASG

Редкий пример: федерал стал #1
за 4 года (1.8 тыс. квартир в
2025). ПИК-стратегия в
регионе – образец

РОСТОВ - НА - ДОНУ

ЮгСтройИнвест #1
Эталон (Кумжаград)

>14% локальной доли ЮСИ.
Эталон строит мегапроект на
120 тыс. жителей – попытка
захвата через масштаб

ВОРОНЕЖ

ГК «Развитие» #1
ДСК, VM-Group

«Развитие» – каждая 3-я
квартира. Высокая локальная
концентрация, AI почти не знает
бренд

ВЛАДИВОСТОК

Glorax (экспансия)
Армада

ДВ-ипотека под 2% как драйвер.
Glorax купил местного лидера –
первый из федералов

СОЧИ / КРАСНАЯ ПОЛЯНА

Неометрия
Nedvex Development

Единственный регион вне
Москвы с московскими ценами.
Премиум – почти невидим в AI

КАЛИНИНГРАД

К8 #1 по EP3
KNG Development

Анклавный рынок.
Миграционный спрос +
геополитика. AI слабо знает
местных

НИЖНИЙ НОВГОРОД

Столица Нижний
Жилстрой-НН

Жилстрой-НН – 28 тыс. квартир за
24 года. Полностью локальный
рынок без AI-присутствия

БАНКИ КАК AI-ДИСТРИБУЦИЯ

Банк-партнёр = ВХОД В GigaChat

СБЕР + ДОМКЛИК

**Прямой вход
в GigaChat**

GigaChat тянет данные из Сбер-экосистемы. Карточка ЖК на domclick.ru = цитирование в GigaChat. Партнёрство по СберИпотеке умножает эффект × 3–5

domclick.ru · 66 652 упоминания

ВТБ / АЛЬФА / ГАЗПРОМБАНК

**Ипотечный
калькулятор**

Расчётный калькулятор банка с предустановленным ЖК – посадочная под девелопера. banki.ru (376 цитирований) и sravni.ru (310 цитирований) – лучшие площадки для АЕО в ипотечной нише

banki.ru · 376 цитирований

ДОМ.РФ

**Единственный
гос. источник AI**

наш.дом.рф – 9-е место по цитированиям (897 ссылок, 20 182 упоминания). Карточка застройщика на ЕИСЖС: обязательно обновить описание, добавить ссылки, фото, актуальные сроки ввода

наш.дом.рф · 20 182 упоминания

Первый девелопер, заключивший партнёрский контракт на **«бренд в финансовом AI-консультанте»** с топ-3 банком – получит долгосрочный канал, который ни один конкурент ещё не закрыл

СЕРТИФИКАЦИИ И ПРЕМИИ

Без премий 2024–2026 – в AI «нет репутации»

ПРЕМИИ С AI-ВЕСОМ (ЦИТИРУЮТСЯ В ВЫДАЧЕ)

URBAN AWARDS

uawards.ru – крупнейшая федеральная премия.
Цитируется на сайтах застройщиков и в РБК
Недвижимости

ВЫСОКИЙ ВЕС

REPA (с 2025 – блок «Репутация»)

propertyawards.com – оценка деловой репутации,
цитируется в AI через пресс-релизы

ВЫСОКИЙ ВЕС

Forbes – рейтинг королей недвижимости

Forbes – топ-3 источник у ChatGPT
по B2B-бенчмаркам. Попасть в
рейтинг = гарантированное
присутствие в ChatGPT

КРИТИЧНО ДЛЯ CHATGPT

«Надёжный застройщик России»

ЕРЗ.РФ – знак ЕРЗ.РФ.Серебряный/Золотой даёт
буст в AI, который тянет данные из ЕРЗ косвенно
через новости

СРЕДНИЙ ВЕС

URBAN AWARDS XVII (2025): Grand Prix – ЖК «Айвазовский City» (ЭНКО), «Девелопер года» – ГК «Точно», «Персона года» – Александр Гайдыков (Страна Девелопмент). **AI использует эти данные как «доказательство качества»**

МЕХАНИКА ВЛИЯНИЯ НА AI

1. Получение премии → пресс-релиз в РБК/Ведомостях
2. Публикация → Wikipedia-статья с источником
3. Wikipedia → DeepSeek и ChatGPT цитируют напрямую
4. Обзоры ЖК на YouTube с упоминанием премии → Gemini

Полный цикл: 4–8 недель от победы до AI-упоминания

ДОРОЖНАЯ КАРТА AI-ВИДИМОСТИ

От Уровня 0 к Уровню 3 за 18 мес.

МЕСЯЦЫ 1–2

Техн. фундамент

- ✓ robots.txt – открыть всех AI-ботов
- ✓ Schema.org JSON-LD на сайте
- ✓ Hms.txt в корне
- ✓ Wikipedia RU+EN (заказать)
- ✓ Карточки на realty.yandex.ru

Цель: Уровень 0→1

МЕСЯЦЫ 3–6

Контент и источники

- ✓ 10+ PR в деловой прессе
- ✓ YouTube: 3–5 обзоров ЖК
- ✓ Уникальные карточки сian + domclick
- ✓ URBAN AWARDS (подача)
- ✓ Партнёрство с 1 банком

Цель: Уровень 1→2

МЕСЯЦЫ 7–12

Масштаб и авторитет

- Контент-хаб 8+ материалов/мес
- SEO-комментарии 2–3 в месяц
- YouTube 10+ партнёрских каналов
- Citation Coverage: 20+ доменов
- Мониторинг GptFox ежемесячно

Цель: Уровень 2

МЕСЯЦЫ 13–18

Лидерство и регуляторика

- AI-партнёрство с Яндексом / Сбером
- Подготовка к Платные ответы
- Соответствие Закона об AI (09.2027)
- Собственный AI-консультант для клиентов
- SoV-in-AI в корпоративных KPI

Цель: Уровень 2→3

10 ВЫВОДОВ ОТЧЁТА

Что нужно знать прямо сейчас

- 01** AI знает тройку (ЛСП+ПИК+Самолёт). Все остальные конкурируют за 47.1% оставшегося голоса
- 02** Каждый AI-провайдер – отдельный канал. Нет «оптимизации под AI» – есть 9 отдельных стратегий
- 03** realty.yandex.ru – 13.7% всех упоминаний. Без Premium-размещения в Яндексе вы невидимы для Алисы
- 04** 40% сайтов девелоперов закрыли AI-ботов. Проверьте robots.txt – 1 час работы, фундаментальный эффект
- 05** Классический PR (Forbes, Ведомости) в топ-20 AI-источников не входит – нужны агрегаторы, YouTube, Wikipedia
- 06** YouTube – 32.9 упоминаний на 1 ссылку. Видео-обзор ЖК = самый эффективный контент-актив для AI
- 07** Краснодар: 89% «прочие» при +53% росте продаж – самая пустая AI-полка рынка. Первый займёт её недорого
- 08** Влияние на бренд = 0. AI не помогает выбирать. Для премиума это структурная угроза – инвестировать надо именно сейчас
- 09** Perplexity даёт 42% негатива категории и видит свежие иски по 214-ФЗ. Мониторить еженедельно
- 10** Органическое AI-окно закрывается в 2026–2027. Платные ответы придут. Инвестируйте в AEO сейчас

У ВАС ЕСТЬ

6 мес.

Через 12 месяцев AI-канал станет **регулируемым**.
Через 18 – в нём появятся **платные места**.
Органическое окно закрывается. Начните сегодня.

Все данные исследования доступны в интерактивном формате: фильтры по городу, провайдеру, сегменту и бренду, визуализация в реальном времени, экспорт в удобном виде.

brandfound.ai/research/realty

986K

упоминаний категории

1 из 3

россиян выбирает
через AI

30 млн

MAU Алисы AI к 2026

Сейчас

brandfound.ai → аудит
видимости