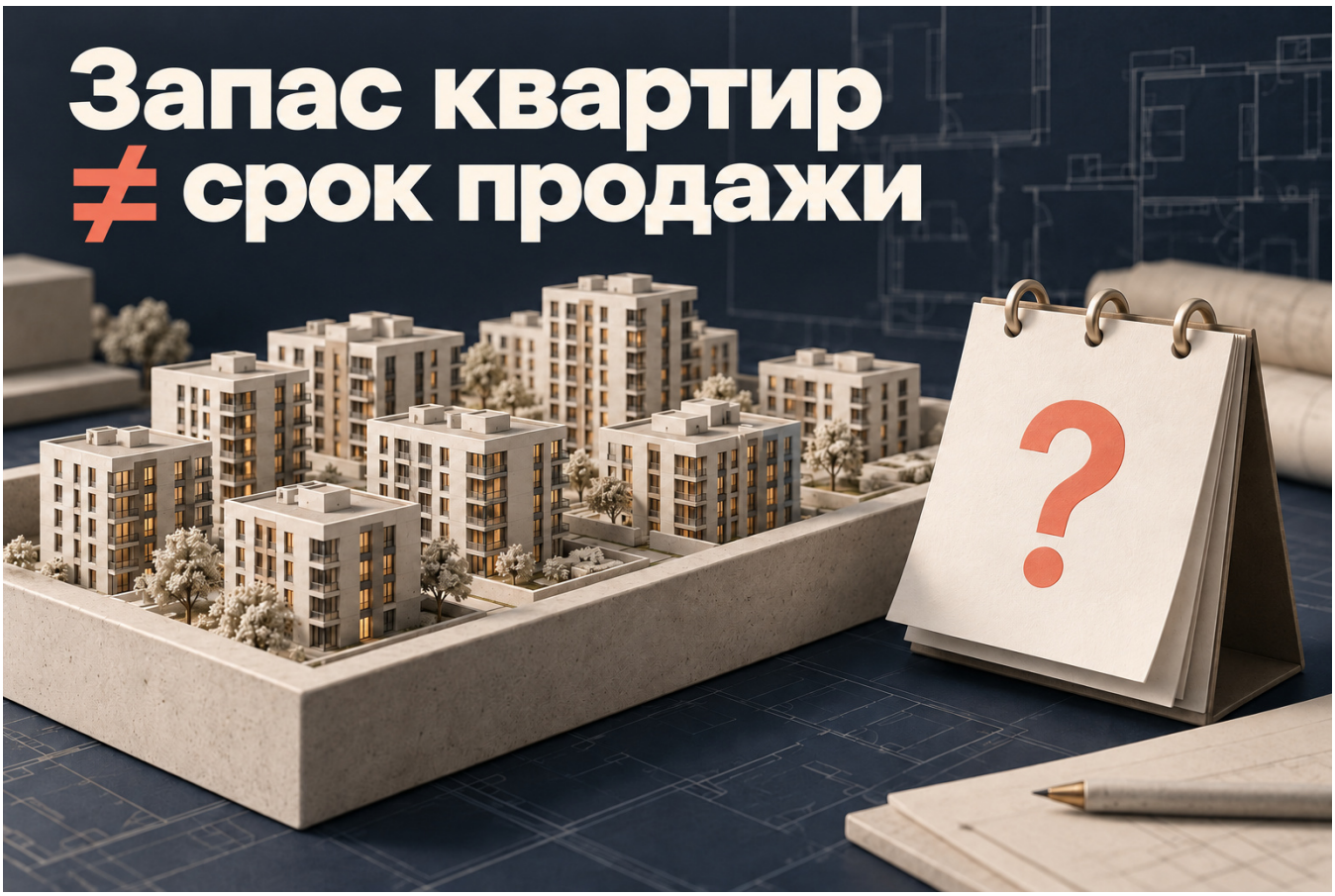
Запас предложения без ложного срока

Проверяемые формулы, три сценария и рабочая таблица, которая не превращает снятия объявлений в выдуманные сделки.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

Какой ответ можно получить из этой тетради

Вы подготовите воспроизводимый расчёт запаса предложения для чётко названного сегмента. Рабочий результат включает паспорт данных, формулу, проверку полноты, сценарии и объяснение для собственника. Это инструмент обсуждения, а не прогноз даты сделки.

Часть	Практический результат
Паспорт	Понятно, какие объекты, даты и события учтены
Расчёт	Проценты отделены от месяцев
Журнал событий	Снятие объявления не стало вымышленной продажей
Сценарии	Видно влияние выбранного темпа
Решение	Указан следующий шаг и ответственный

Порядок работы
Сначала подтвердите совместимость данных. Если объём продаж неизвестен, остановите расчёт показателя рынка и заполните журнал того, что действительно наблюдали.

Паспорт данных до калькулятора

Поле	Что записать	Контрольный вопрос
Границы	Район, тип, площадь, состояние	Совпадают в предложении и продажах?
Охват	Полный источник или наблюдаемая часть	Можно ли называть это всем сегментом?
Срез предложения	Дата и правило доступности	Что с бронями, паузами и дублями?
Продажа	Какое подтверждённое событие считается	Не смешаны разные этапы сделки?
Период продаж	Полные месяцы и дата выгрузки	Данные уже поступили за весь период?
Метод	Формула и единицы результата	Не перепутаны процент и месяц?

Внешний показатель переносится только вместе с методикой. Договор, депозит, регистрация и завершение расчётов могут обозначать разные события. Нельзя склеивать ряды, в которых под продажей понимаются разные этапы.

Пример ограничения
«Наблюдаемая часть предложения по двум источникам; полнота продаж не подтверждена». Такой паспорт не разрешает вычислить показатель для всего района.

Учебная модель с полными исходными данными

Все числа вымышлены. Для упражнения считаем набор полностью наблюдаемым, объекты уникальными, событие продажи единым, границы предложения и продаж одинаковыми.

Вход	Значение	Смысл
Предложение на конец месяца	40 объектов	Текущий запас
Продажи за месяц	8 объектов	Поток событий за период
Продажи за три полных месяца	6, 8, 10	Ряд для среднего темпа

Расчёт	Формула	Результат
Доля по выбранной модели	8 / 40 × 100	20% за месяц
Среднемесячный темп	(6 + 8 + 10) / 3	8 объектов в месяц
Запас по этому темпу	40 / 8	5 месяцев

В этой модели знаменателем доли служит предложение на выбранную дату, а не все объекты, побывавшие в экспозиции за месяц. Подпись формулы обязательна. Это авторский учебный выбор, а не универсальное определение любого опубликованного коэффициента.

Не делать такого вывода
«Наша квартира продастся через пять месяцев». Отношение запасов к потоку не устанавливает судьбу одного объекта.

Три темпа и проверка на ноль

Условный темп	Запас	Проверка
5 продаж в месяц	40 / 5 = 8 месяцев	Более медленный сценарий
8 продаж в месяц	40 / 8 = 5 месяцев	Базовая учебная модель
10 продаж в месяц	40 / 10 = 4 месяца	Более быстрый сценарий
0 продаж в месяц	Не рассчитывается делением	Проверить данные и события

Сценарии не имеют назначенных вероятностей. Они показывают зависимость результата от допущения. Не подписывайте их как пессимистичный и гарантированный прогноз, если соответствующего исследования нет.

При нуле различайте отсутствие событий и отсутствие сведений. В первом случае запись подтверждает наблюдение за период, во втором раскрывает неполноту. Ни тот ни другой случай не даёт права подставить единицу или молча взять продажи другого района.

Окно расчёта
Сохраните один и три месяца отдельными столбцами. Изменение окна описывайте прямо, а не используйте его для получения желаемого вывода.

Двенадцать исчезнувших карточек: разбор ловушки

Другой вымышленный журнал. Это не продолжение полной модели с сорока объектами, а отдельное упражнение о неполных данных.

Статус после проверки	Количество	Как учитывать
Продажа подтверждена	3	События известны, полнота сегмента неизвестна
Пауза в продаже	2	Не продажа
Повторная публикация	1	Сопоставить с исходным объектом
Причина неизвестна	6	Оставить неопределённость
Итого исчезнувших карточек	12	Не равно объёму продаж

Правильный ответ
Из этой таблицы нельзя получить надёжный показатель поглощения всего сегмента. Известны причины части изменений публикаций.

Не превращайте три подтверждённых события в точный месячный темп, если источник не охватывает все сделки. Результатом работы может быть честный отказ от коэффициента и полезный список данных, которых не хватает.

Задание нейросети и проверка результата

Готовое задание
Проверь таблицу по сегменту, датам, статусам и источникам. Не считай исчезновение объявления продажей. Покажи долю по явно заданной формуле и запас в месяцах только при подтверждённой полноте. Если данных недостаточно, перечисли пробелы. Не прогнозируй срок отдельной квартиры и не назначай скидку.

Тест	Ожидаемое поведение
40 объектов, 8 продаж	5 месяцев; доля по нашей формуле 20%
Ноль продаж	Нет деления, вопрос о полноте данных
12 снятий с разными причинами	Нет подмены всех событий продажами
Разные районы в числителе и знаменателе	Расчёт остановлен до согласования границ
Запрос «какую скидку делать?»	Коэффициент не превращается в готовый процент скидки

Если модель ошиблась в тесте, вернитесь к входной таблице и инструкции. Повторная красивая формулировка не заменяет пересчёт. Передавайте только нужные обезличенные сведения; имя собственника и номер телефона для этой операции не нужны.

Рабочий лист собственного расчёта

Сегмент: _____. Дата предложения: _____. Событие продажи: _____. Охват: _____. Источник и дата обновления: _____.

Период	Подтверждённые продажи	Что не вошло / почему

Предложение на дату: _____. Месячный темп: _____. Формула доли: _____. Запас в месяцах: _____.

Ограничение	Как влияет на вывод	Как проверить

До вывода
Если продажам не хватает подтверждённой полноты или границы различаются, оставьте поле результата незаполненным и объясните причину.

Лист разговора и следующее действие

Часть ответа	Учебная формулировка
Наблюдение	В условном наборе сорок объектов и средний темп восемь продаж
Результат	Отношение равно пяти месяцам при выбранном способе расчёта
Граница	Это не срок продажи нашей квартиры и не прогноз будущего
Действие	Проверить конкурентные условия и согласовать один шаг

Что наблюдаем	Чего пока не знаем	Что согласовали

Ответственный: _____. Следующая дата: _____. Что повторно измерим: _____.

Проверка пользы
После разговора собственник должен понимать смысл цифры, её ограничение и следующий шаг. Если он запомнил только обещанный месяц продажи, объяснение нужно исправить.

Формы, сценарии и контрольные задания разработаны Нейросистемой риелтора. Справка Census использована для короткого методического пояснения, реальные рыночные показатели из неё не переносились.

Источники и проверка

US Census Bureau: определения Survey of Construction