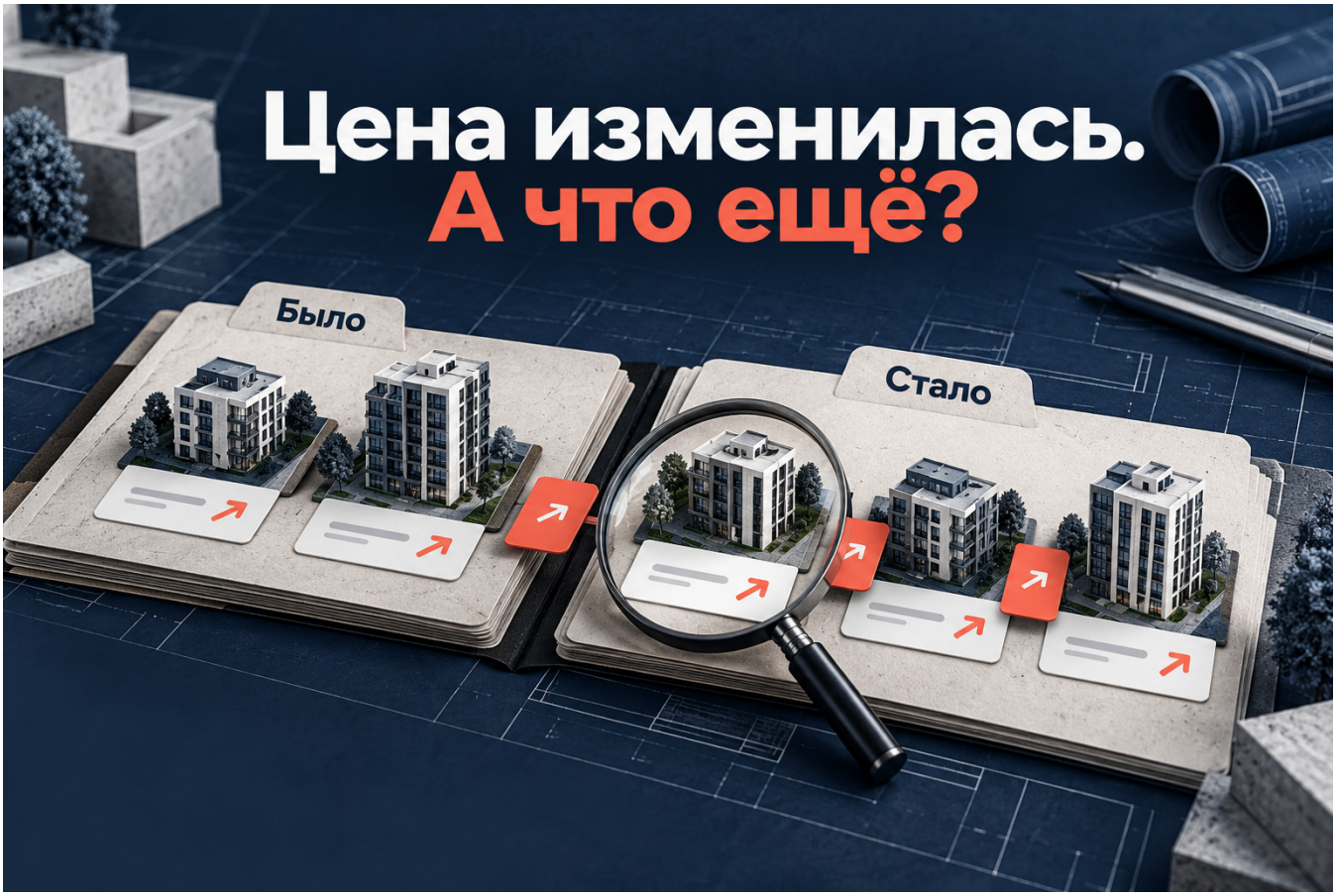
Рынок между двумя датами

Проверяемый реестр изменений, пример расчёта и порядок отчёта собственнику без выдуманных продаж.



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.

Что вы подготовите к разговору

Этот гайд нужен риелтору, который сопровождает продажу и регулярно объясняет собственнику изменения предложения. Результат работы: паспорт наблюдения, реестр одних и тех же квартир на две даты, журнал событий и короткое сообщение с предложением действия. Любой вывод должен быть восстанавливаемым по исходной строке.

Документ	Для чего нужен	Когда готов
Паспорт наблюдения	Сохранить одинаковый вопрос и фильтры	Есть границы, дата, ответственный
Реестр объектов	Не считать новую ссылку новой квартирой	У каждой строки свой код и источники
Журнал событий	Отделить цену от состава и статуса	Старое и новое значения не потеряны
Лист решения	Связать факт с проверкой и действием	Собственник понимает, что согласует

Сначала отработайте порядок на вымышленных данных со следующих страниц. Затем возьмите один реальный объект и соберите ограниченный набор предложений. Периодичность согласуйте с собственником исходя из задачи. Ежедневная проверка не полезнее недельной сама по себе, если после неё никто ничего не проверяет.

Граница инструмента
Это организация наблюдения за рекламными предложениями. Она не подтверждает цены совершённых сделок, скорость продажи или рыночную стоимость конкретной квартиры.

Паспорт наблюдения до первой таблицы

Запишите один вопрос, который влияет на решение. Например: появились ли в районе квартиры с двумя изолированными комнатами и готовой отделкой в бюджете, который согласовали с собственником? После этого определите границы. Не расширяйте их только ради красивого количества строк.

Поле	Учебное заполнение
Задача	Проверить конкурентные варианты для квартиры продавца
Район	Условный квартал А и соседние дома внутри согласованной границы
Тип	Целая квартира, вторичный рынок, две изолированные комнаты
Площадь	От 48 до 60 кв. м; диапазон выбран для упражнения
Состояние	Готовая отделка; требующие ремонта отдельно
Исключения	Доли, иной статус, неясная полная цена
Даты	День 1 и день 8; это учебные даты
Ответственный	Агент, который проверит строки перед отправкой

Для реального набора сохраните список площадок и дату. Если изменили границу района, оформите новую версию паспорта. Сравнивать две версии напрямую можно только с объяснением изменения состава. Отдельно храните пограничные предложения: они полезны как альтернативы, но не должны незаметно входить в расчёт.

Критерий приёмки
Коллега по вашему паспорту понимает, какие предложения включить и какие отклонить. Если он вынужден угадывать, уточните правило до следующего среза.

Одна квартира на нескольких площадках

Назначайте внутренний код объекту, а не публикации. Ссылки храните в соседних строках или отдельном списке. До объединения проверьте совокупность признаков: видимые фото, планировку, адрес, этаж, площадь и текст. Ни один признак сам по себе не гарантирует совпадение.

Ситуация	Запись в реестре	Следующее действие
Новая ссылка, те же проверенные признаки	K01, дополнительная публикация	Сохранить обе ссылки и дату
Фото те же, этаж отличается	Вероятное совпадение, конфликт этажа	Уточнить источник, не объединять автоматически
Дом и площадь похожи, фото другие	Кандидат на отдельный объект	Оставить отдельный код до проверки
Ссылка исчезла	Публикация не найдена	Проверить доступность позднее и другие сохранённые ссылки

Не собирайте персональные контакты в открытый отчёт для собственника. Для мониторинга обычно достаточно кода, публичной ссылки, наблюдаемых параметров и даты. Ограничьте доступ к внутренним заметкам. Исправляя ошибку сопоставления, сохраните историю, чтобы отчёт прошлой недели оставался понятным.

Почему это важно
Если переобъявление посчитать новой квартирой, число новых конкурентов вырастет без появления нового предложения. Если его же считать продажей, появится выдуманная сделка.

Учебный реестр на две даты

Все объекты и суммы на этой странице вымышлены. Единица цены: млн рублей за всю квартиру. Учебные даты обозначены как день 1 и день 8, они не описывают фактический рынок октября 2026 года.

Код	День 1	День 8	Что подтверждено
К01	9,8	9,5	Цена предложения снизилась
К02	10,2	10,2	Цена не изменилась
К03	10,5	Не найдено	Нет доступной публикации, причина неизвестна
К04	11,5	11,5	Цена не изменилась
К05	Не наблюдалась	9,0	Новая строка в нашем наборе

«Не наблюдалась» не означает, что квартиру впервые выставили именно на этой неделе. Возможно, раньше она не попадала под фильтр или не была найдена. Если нужна дата первого размещения, проверяйте её происхождение отдельно. Не подставляйте ноль вместо отсутствующей цены: так вы искусственно снизите итог.

Подтверждённое событие	Необоснованный вывод
К01 стала дешевле на 0,3 млн	Все квартиры подешевели на 3%
К03 не найдена	К03 продана по последней цене
К05 появилась в наборе	Срочный продавец готов к максимальному торгу

Проверьте себя
В продолжающей наблюдаться группе три объекта: К01, К02 и К04. Новая строка К05 и отсутствующая К03 в этот расчёт не входят.

Два расчёта, два разных смысла

Средняя по доступным строкам в день 1: (9,8 + 10,2 + 10,5 + 11,5) / 4 = 10,5 млн. В день 8: (9,5 + 10,2 + 11,5 + 9,0) / 4 = 10,05 млн. Относительное изменение: (10,05 / 10,5 − 1) × 100 ≈ −4,29%. В формуле знак минуса обозначает снижение.

Эта разница одновременно отражает изменение цены и замену одной квартиры другой. Поэтому она не отвечает на вопрос, насколько изменились цены у одних и тех же объектов. Для этого нужен отдельный расчёт стабильного состава.

Проверка	День 1	День 8
Сумма К01, К02, К04	31,5 млн	31,2 млн
Средняя этих трёх	10,5 млн	10,4 млн
Относительное изменение	База сравнения	Примерно минус 0,95%

Ни один из двух результатов не становится официальным индексом района. Выборка не случайна и ограничена задачей одного продавца. В рабочем сообщении полезнее назвать конкретное изменение у К01 и отдельно появление К05, чем строить уверенный прогноз из десятых долей процента.

Проверка калькулятором
Для К01: 9,5 / 9,8 − 1 ≈ −3,06%. Это изменение цены предложения одной квартиры, а не размер торга и не падение рынка. Формулы проверены арифметически на учебных данных.

Как принять результат нейросети

Сначала подготовьте две таблицы с одинаковыми названиями полей. Передайте только данные, необходимые для сравнения, без имён владельцев, телефонов и внутренних оценок. Модель не должна сама решать, какие разные строки обозначают один объект.

Готовое задание
Сравни два среза по внутреннему коду квартиры. Верни: код; изменившееся поле; старое значение; новое значение; исходные строки. Отдельно перечисли новые коды, отсутствующие коды и противоречия. Не считай пустое значение нулём. Не объясняй причины исчезновения. Не называй цену сделки или вероятность продажи. Если код неоднозначен, останови сравнение этой строки и укажи вопрос.

Проверка ответа	Ожидаемый результат
K01	Найдена разница 0,3 млн, источник обеих сумм указан
K02 и K04	Не выдуманы изменения
K03	Отсутствует во втором наборе, без слова «продана»
K05	Новая строка, без предположения о мотивации
Пустые поля	Отмечены как неизвестные, а не заполнены моделью

Если ответ прошёл эти проверки, сверяйте реальные строки тем же способом. Ошибка в одной строке не доказывает, что остальные верны. Для небольшого набора дешевле проверить каждое изменение, чем отправить собственнику красивый, но недостоверный отчёт.

Когда остановиться
Если модель не показывает исходные строки, смешивает код и ссылку либо достраивает недостающие факты, результат пока нельзя использовать во внешнем отчёте.

Из факта в решение собственника

Факт	Что уточнить	Что можно обсудить
У К01 ниже цена	Состав цены и состояние остались прежними?	Сравнение преимуществ, затем условия нашего предложения
Появилась К05	Подходит ли под обязательные критерии покупателя?	Нужно ли изменить презентацию отличий
Нет К03	Исчезла ссылка или подтверждено иное событие?	Пока только обновление статуса наблюдения
Мало контактов по нашему объекту	Одинаковы ли периоды и продвижение?	Проверка объявления и пути обращения

Отчёт завершайте одним понятным предложением действия. Не прячьте решение собственника в таблицу с процентами. Укажите, что вы проверили, что осталось неизвестным и какой выбор хотите обсудить. Самостоятельное изменение цены без согласования не является аналитикой.

Пример сообщения
В нашем наборе один подтверждённый конкурент снизил цену предложения. Появилась ещё одна квартира, её состояние уточняем. По исчезнувшей публикации факт продажи не подтверждён. Предлагаю проверить новый вариант и затем обсудить отличия нашего предложения. Следующая проверка по согласованному графику.

Сохраните итог разговора: действие, ответственный, срок, подтверждение собственника. Если решение пока отложено, запишите, какой информации не хватает. Так следующая встреча начнётся с выполнения договорённости, а не с повторного общего обсуждения рынка.

Рабочий лист наблюдения

Объект продавца, внутренний код: _____. Вопрос наблюдения: _____. Граница набора и исключения: _____. Две даты проверки: _____. Исполнитель: _____.

Код и источник	Было / дата	Стало / дата	Событие и неизвестное

Правило заполнения: одна строка на одно проверяемое событие. Для новой ссылки укажите код уже известного объекта, если совпадение подтверждено. При конфликте не объединяйте записи до уточнения.

Перед следующим срезом
Не очищайте столбец «было». Сделайте новую версию, оставьте прежнюю доступной для проверки и сохраните время изменения.

Рабочий лист решения и источники

Наблюдение	Что проверить	Кто и когда	Что согласовано

Итог для собственника, не более четырёх предложений: _____ _____.

Следующая дата разбора: _____. Что должно измениться к этому разговору: _____.

Проверка качества
Каждое число имеет источник и дату. Состав набора объяснён. Нет утверждений о неподтверждённых сделках. Изменение цены отделено от решения собственника. Следующий шаг можно выполнить и проверить.

Источники методических ориентиров: официальная справка Циан о статистике объявления и раздел Росстата о ценах на жильё. Ссылки ниже. Реестр, формулы учебного примера, промпт, рабочие листы и порядок приёмки разработаны Нейросистемой риелтора.

Источники и проверка

Циан: статистика по объявлению

Росстат: цены на рынке жилья