

### EN SUS MARCAS LISTOS... IVENTAS!



### EL LANZAMIENTO DE UN PRODUCTO REQUIERE TIEMPO Y UNA CUIDADOSA PLANEACIÓN. LANZARSE AL MERCADO SIN TENER LAS COSAS EN ORDEN ES UNA RECETA PARA EL DESASTRE.

Forbes

#### **PROYECTOS EXITOSOS**

#### Superaron sus metas de venta gracias a una correcta planeación

### MEDELLÍN (COLOMBIA)

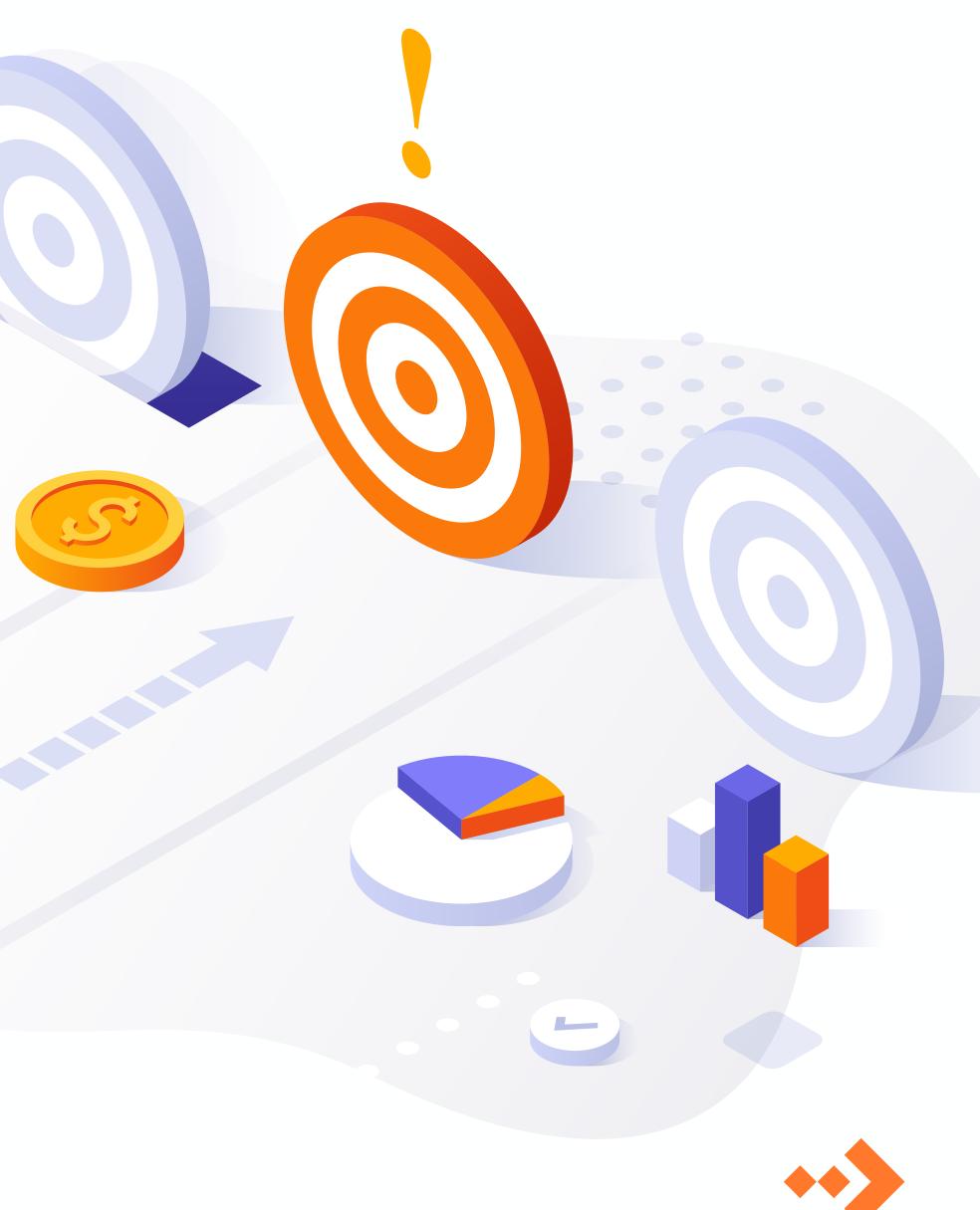


Lanzamiento: Junio 2018

Unidades vendidas el primer mes: 37\*



### NICHO DE MERCADO Y PRODUCTO DIFERENCIADO



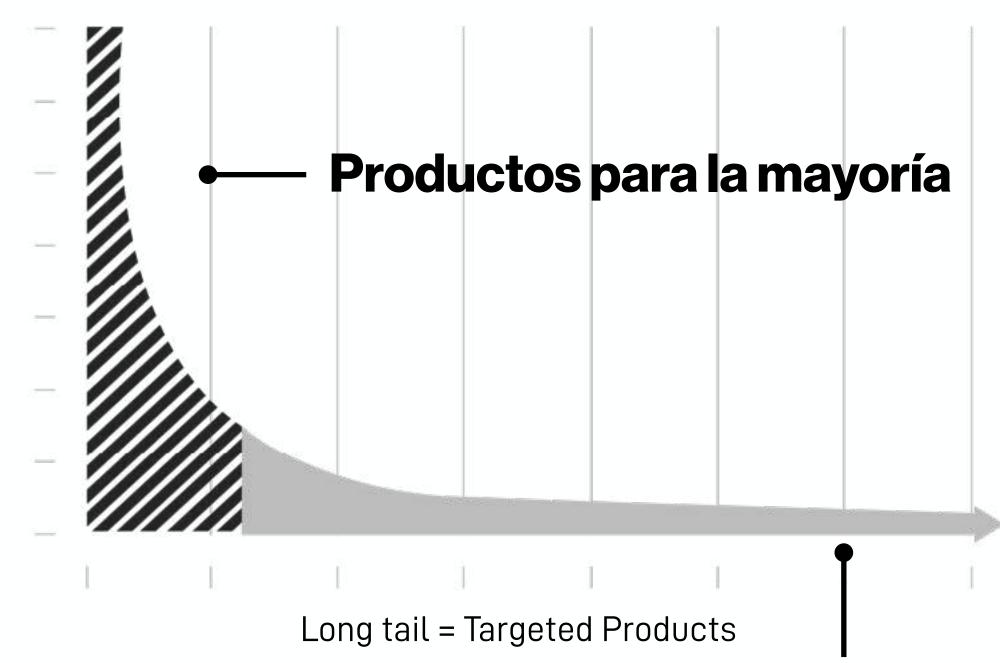


La segmentación parte de un mercado grande que se divide en pequeñas partes o segmentos.

Por el contrario, la elección de un nicho de mercado parte de las necesidades de un grupo pequeño de consumidores que poco a poco se hace más amplio.



### SEGMENTACIÓN DEL MERCADO



Productos para segmentos específicos (NICHOS)

#### ETAPA DE VIDA

Edad, estado civil, mercado con/sin hijos.

### TRIBUS

#### **PODER ADQUISITIVO**

Variables económicas, nivel socioeconómico

#### TIPO DE COMPRADOR

Comprador emocional o racional

#### **TIPO DE MERCADO**

Variables psicográficas, estilo de vida, preferencias

## 86% DEL PRODUCTO EN LATAM ESTÁ ENFOCADO EN DESARROLLOS "SHORT TAIL"





### \*\*\*

### SELECCIÓN DE MERCADO POTENCIAL (NICHO)

#### Importancia de identificar al mercado potencial





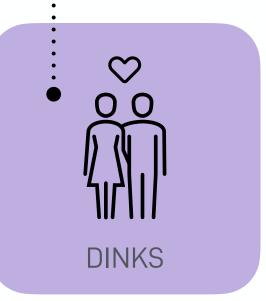




THE SOCIAL

**COUPLE** 

Producto enfocado mayormente a parejas sin hijos.

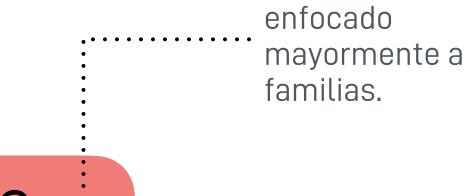






COSMOPOLITAN FAMILY





Producto

Starter Family

#### **DISTRITOKYO.MX**



Desarrollado por COINOX

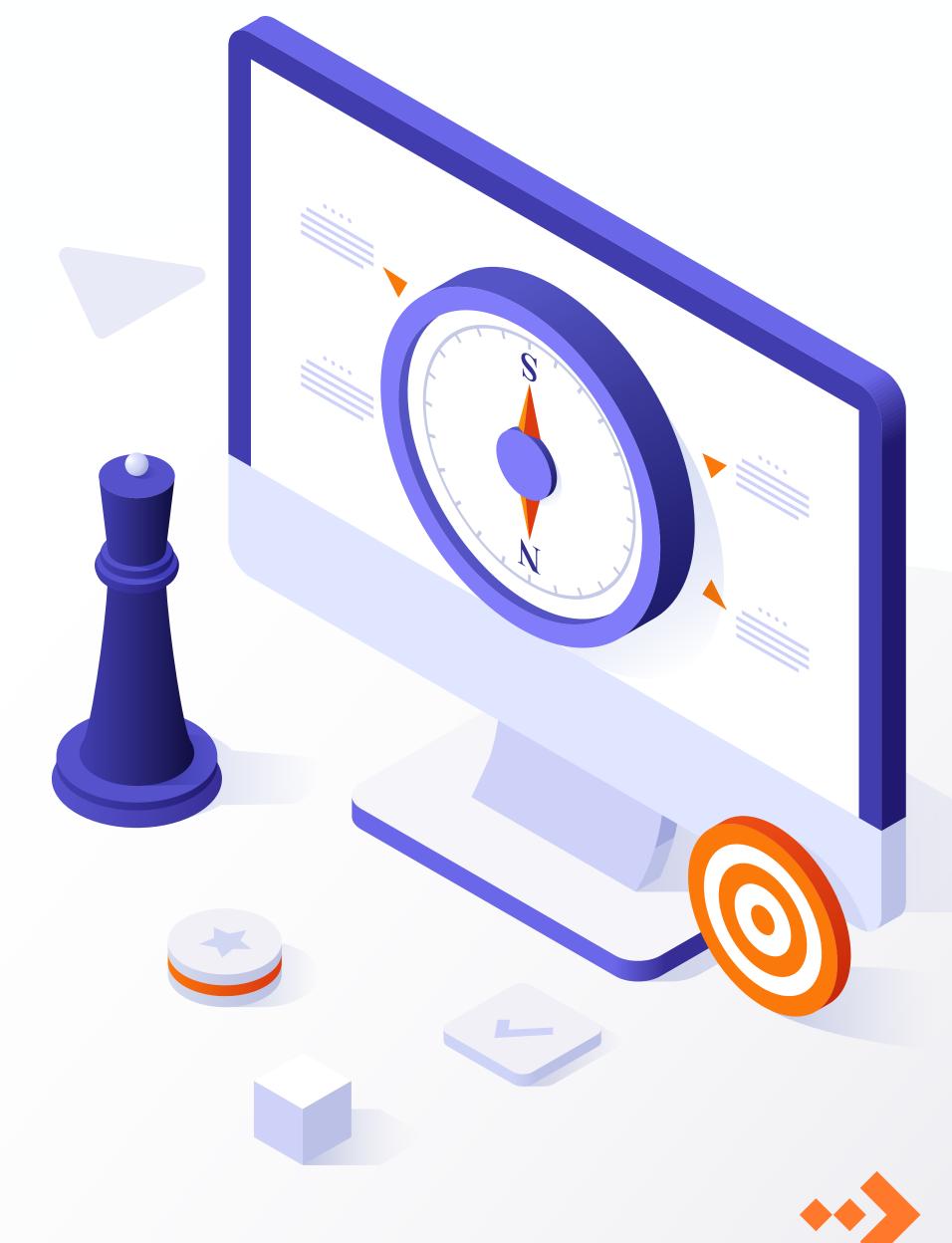








### ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN





### REFLEXIVIDAD

### PROFUNDIDAD

### CONSISTENCIA

La capacidad que tiene una marca de **identificarse con su mercado meta naturalmente la llamamos reflexividad**, y es el primero de los ejes que está transformando la manera de crear marcas inmobiliarias.



### 3, LISTOS... ¡VENTAS!

### 3 FORMAS DE APLICAR LA REFLEXIVIDAD



Alineación al mercado meta





Imágenes más realistas (photoshoot)

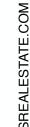




Comunicación más real, humana y personalizada





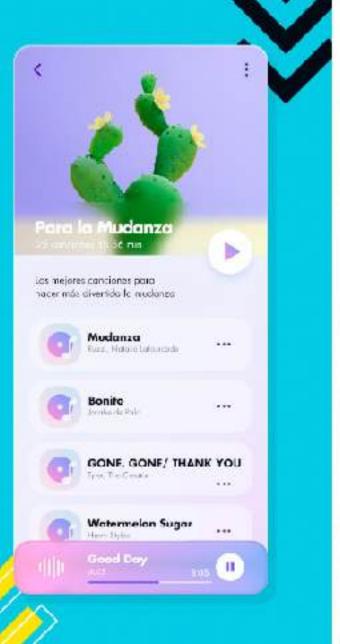














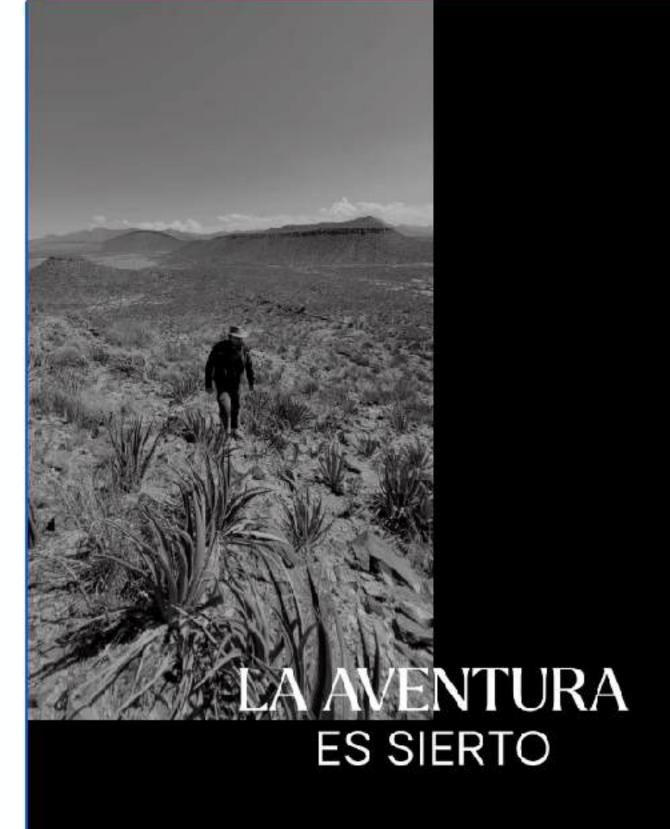




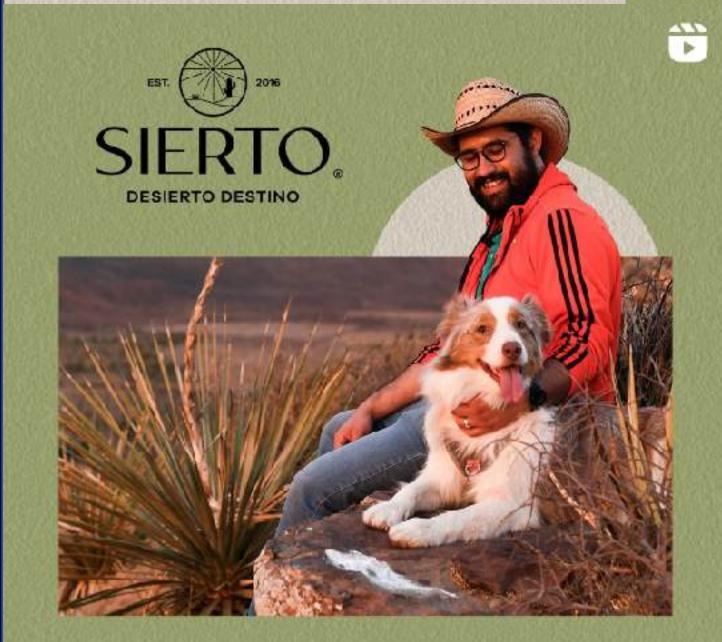
















#### CËNTRIQO city heartbeat

### Contesta este quiz para recibir información personalizada de <u>Centriqo</u>

Tardas menos de 1 minuto :)

**COMENZAR QUIZ** 





#### IMAGINA EL SIGUIENTE ESCENARIO...

Tu cliente pasa por una mesa en donde te encuentras tú y tus competidores.

Cada uno puede decir sólo 3 palabras/conceptos para convencer al cliente de que su proyecto es el mejor.

### GUE DIRIAS?



# 9DE CADA 10 CASOS

VEN A LA UBICACIÓN COMO LA CARACTERÍSTICA PRINCIPAL QUE LOS DESARROLLADORES EVOCAN COMO EL GRAN DIFERENCIADOR DE SU PROPIO PROYECTO. LA UBICUIDAD DEL LUGAR PRIVILEGIADO.

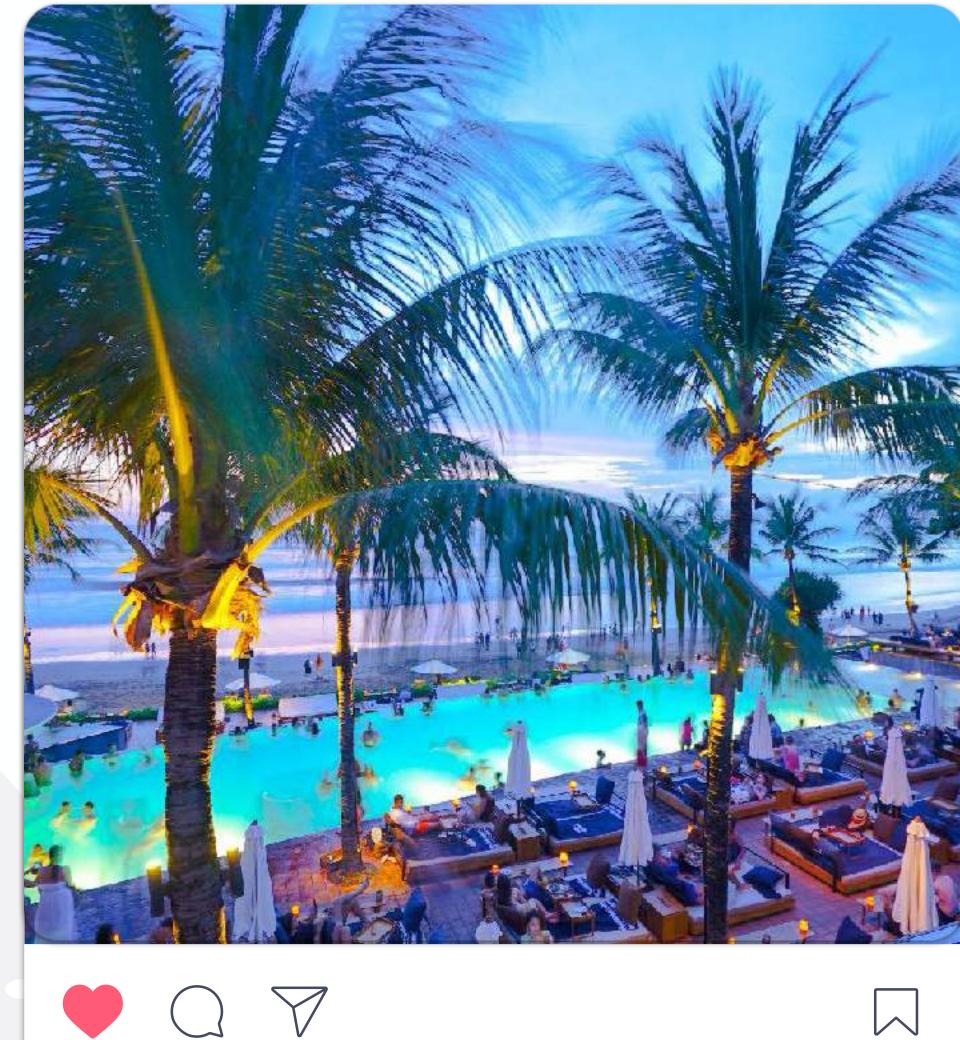


### **ACTIVIDAD**

#### Comunicación memorable VS genérica

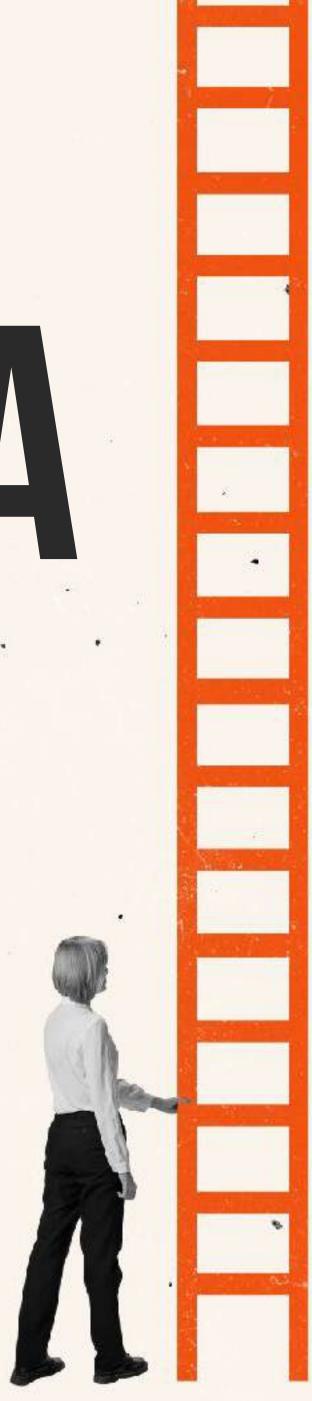
### PRESTA ATENCIÓN AL MENSAJE... ¿QUÉ MENSAJE TE LLAMA MÁS LA ATENCIÓN O TE GUSTA MÁS?

- Amenidades exclusivas para ti y tu familia 💩
- Descubre nuestra amenidad principal que fusiona un estilo bohemio Tulúm con Festival de Musica 🐵



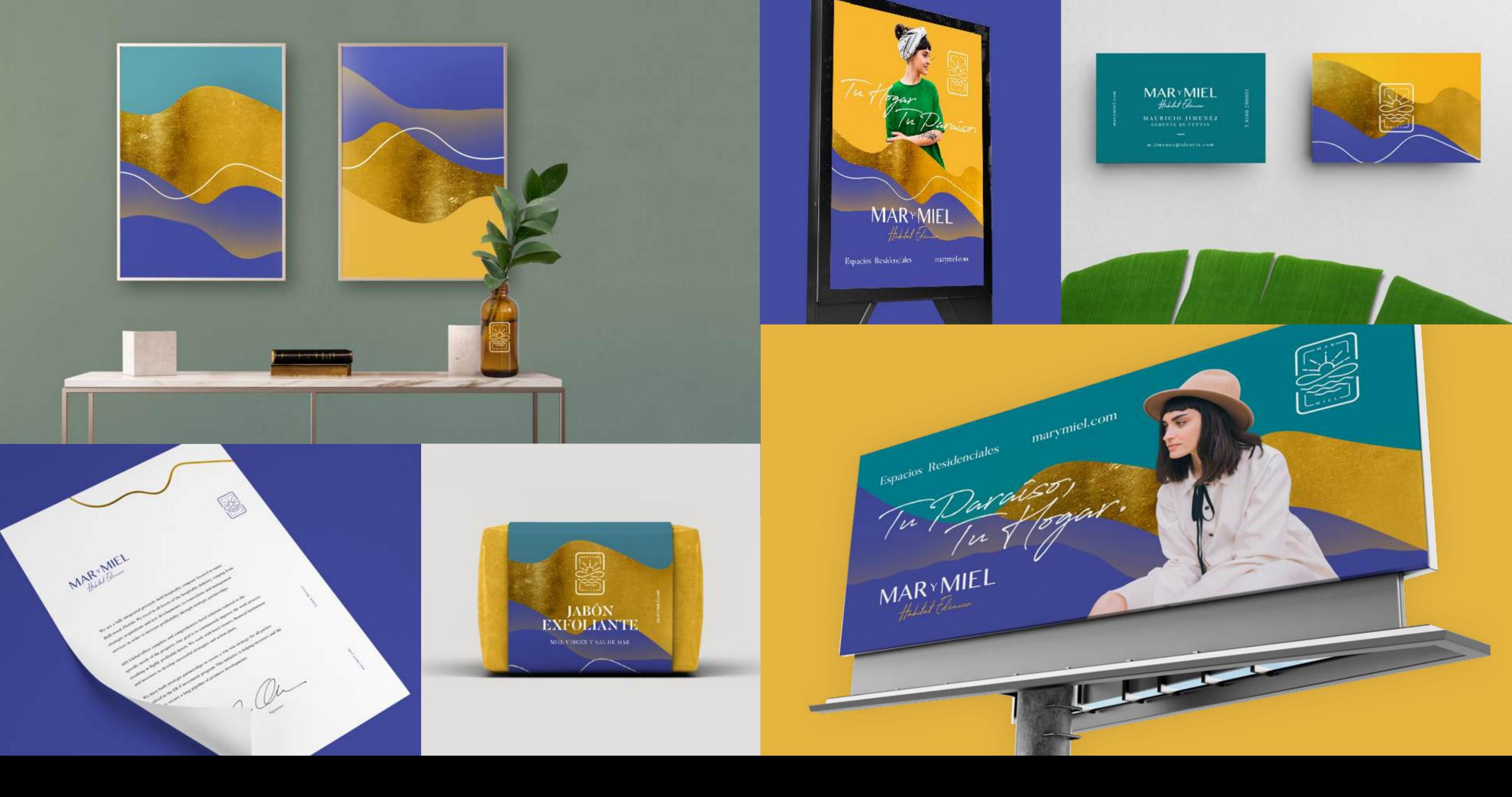




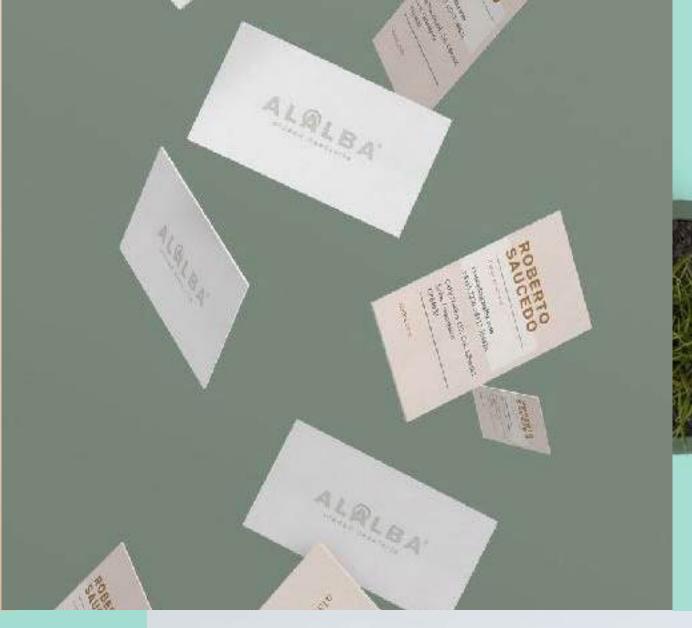


### LA CONSISTENCIA GENERA CONFIANZA



















### EN SUS MABCAS LISTOS

### LAINCONSISTENCIA GENERA DESCONFIANZA

















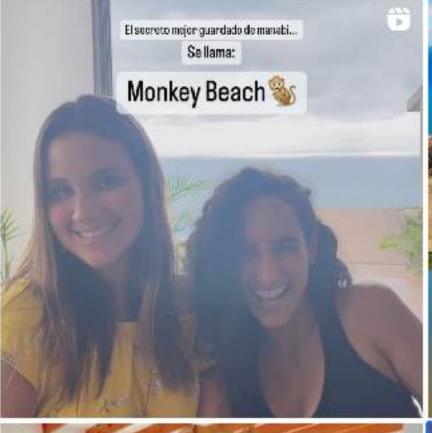


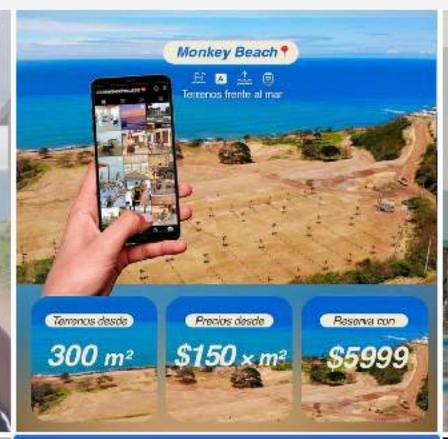
### AHORA...









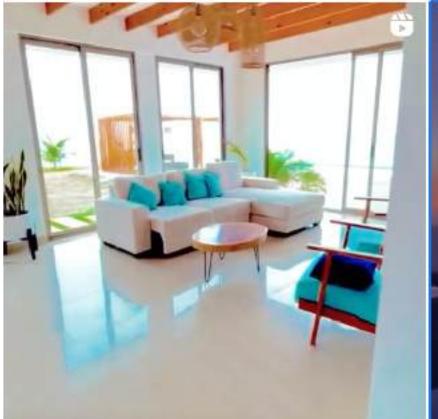


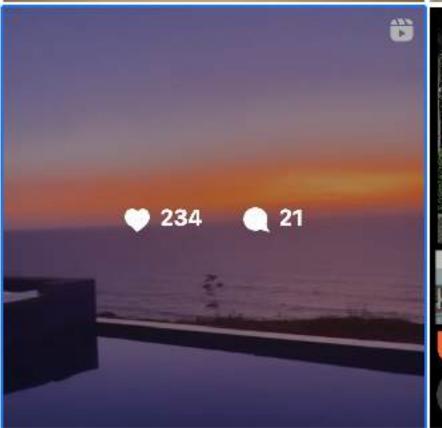














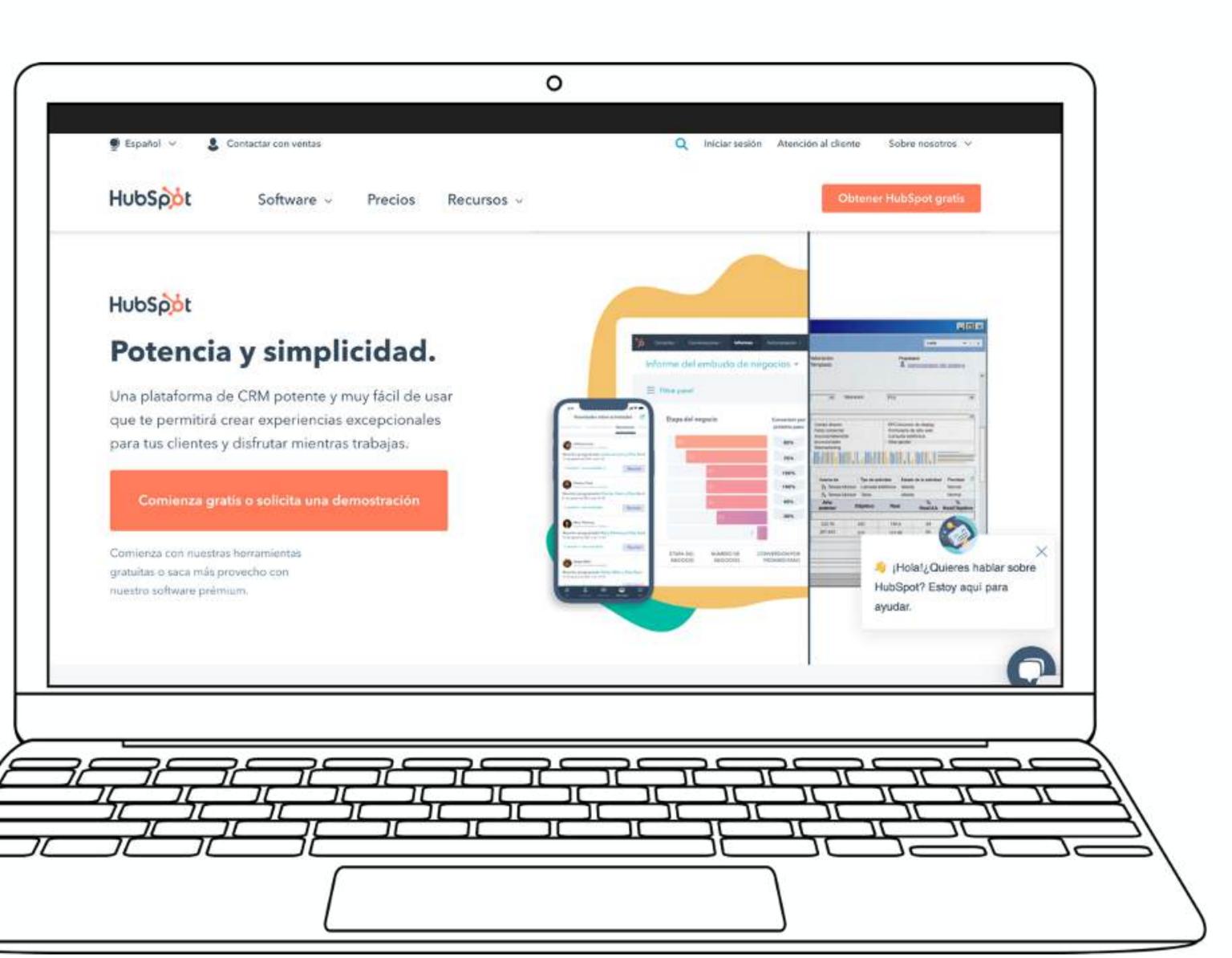
### #NEUROMARKETING

## TENDENCIA VS CIENCIA



#### **EJEMPLOS APLICADOS**

### COMPARATIVA COMPETENCIA



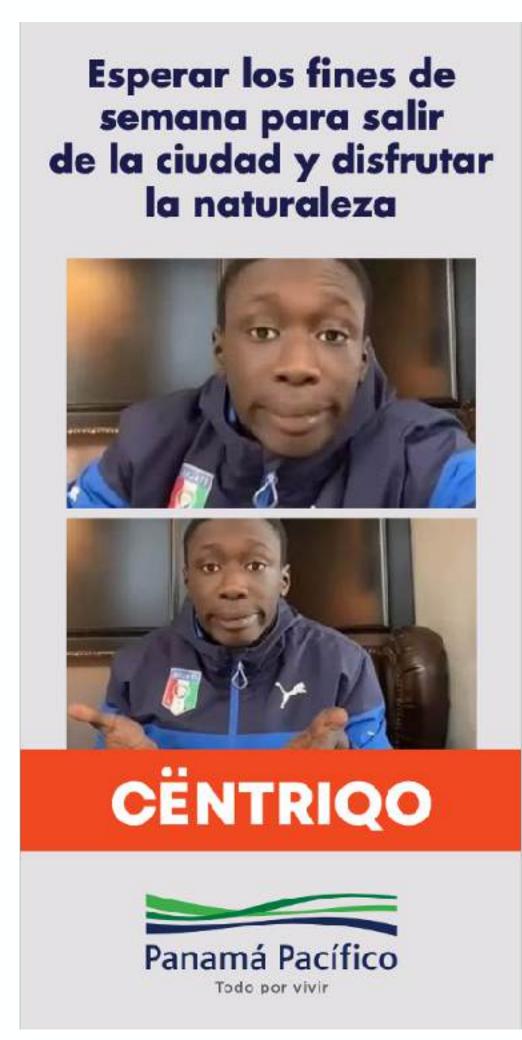
# 



#### **EJEMPLOS APLICADOS**

COMPARAR LA VIDA CON TU PRODUCTO YSINTU PRODUCTO:





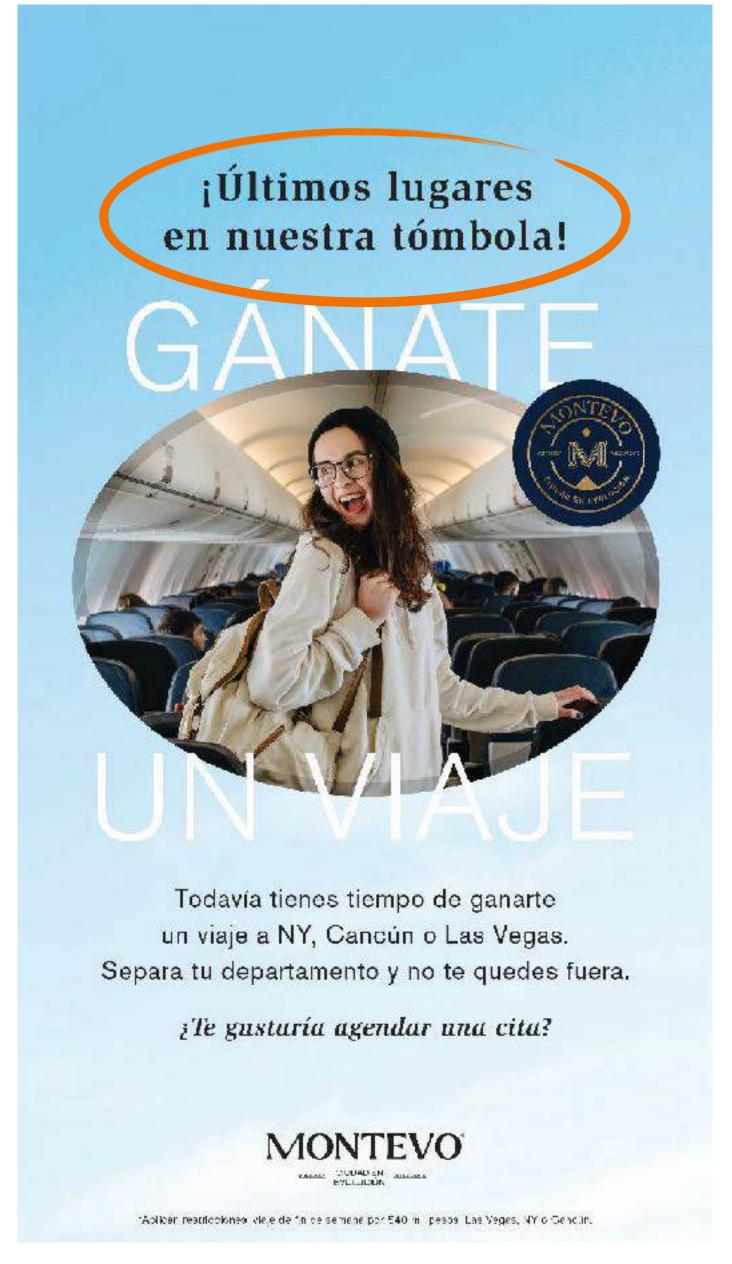


#### **EJEMPLOS APLICADOS**

### GENERAR UN SENTIDO DE URGENCIA A TRAVÉS DE LA COMUNICACIÓN

apelando al miedo natural que todos tenemos de perder una oportunidad de algo.





#### --> COMUNICACIÓN CREATIVA DIRIGA A NICHOS DE MERCADO "UGLY ADS"



## MARKETING PRESUPUESTO



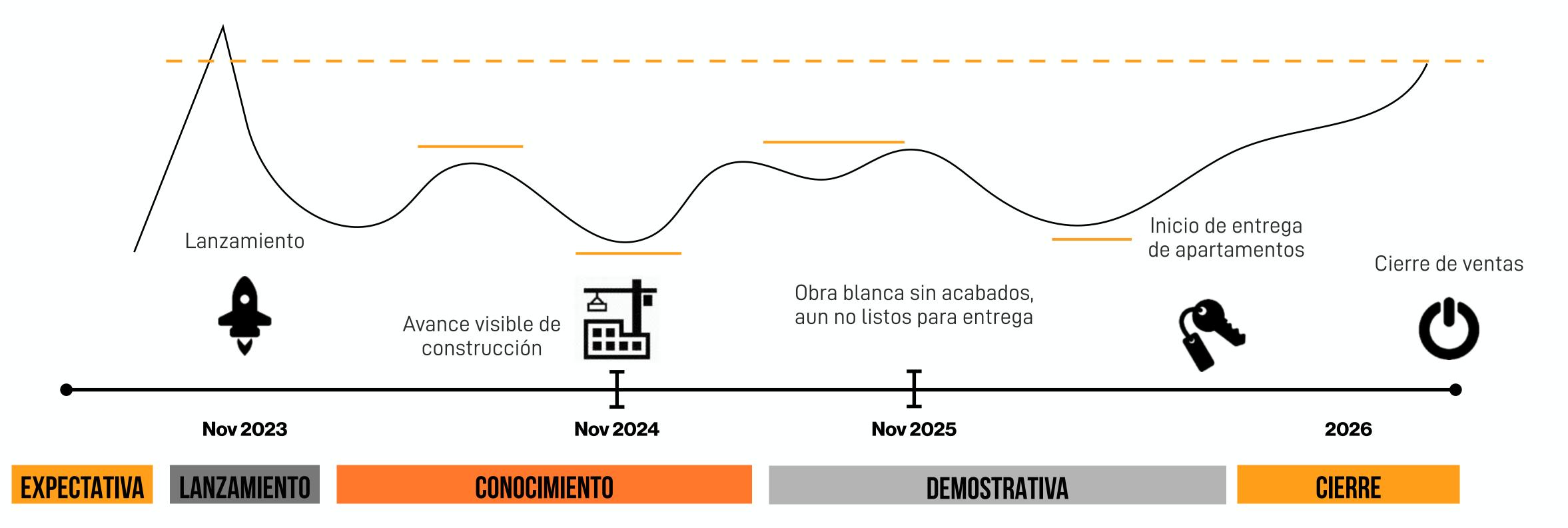


#### **MARKETING PLAN Y PRESUPUESTO**

#### PLANEA TU PRESUPUESTO PARA TODO EL TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN DE TU PROYECTO Y NO POR AÑO.

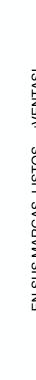
Distribuye tu presupuesto en todas las etapas de avance del proyecto y **asegúrate de guardar una buena** parte para el CIERRE.

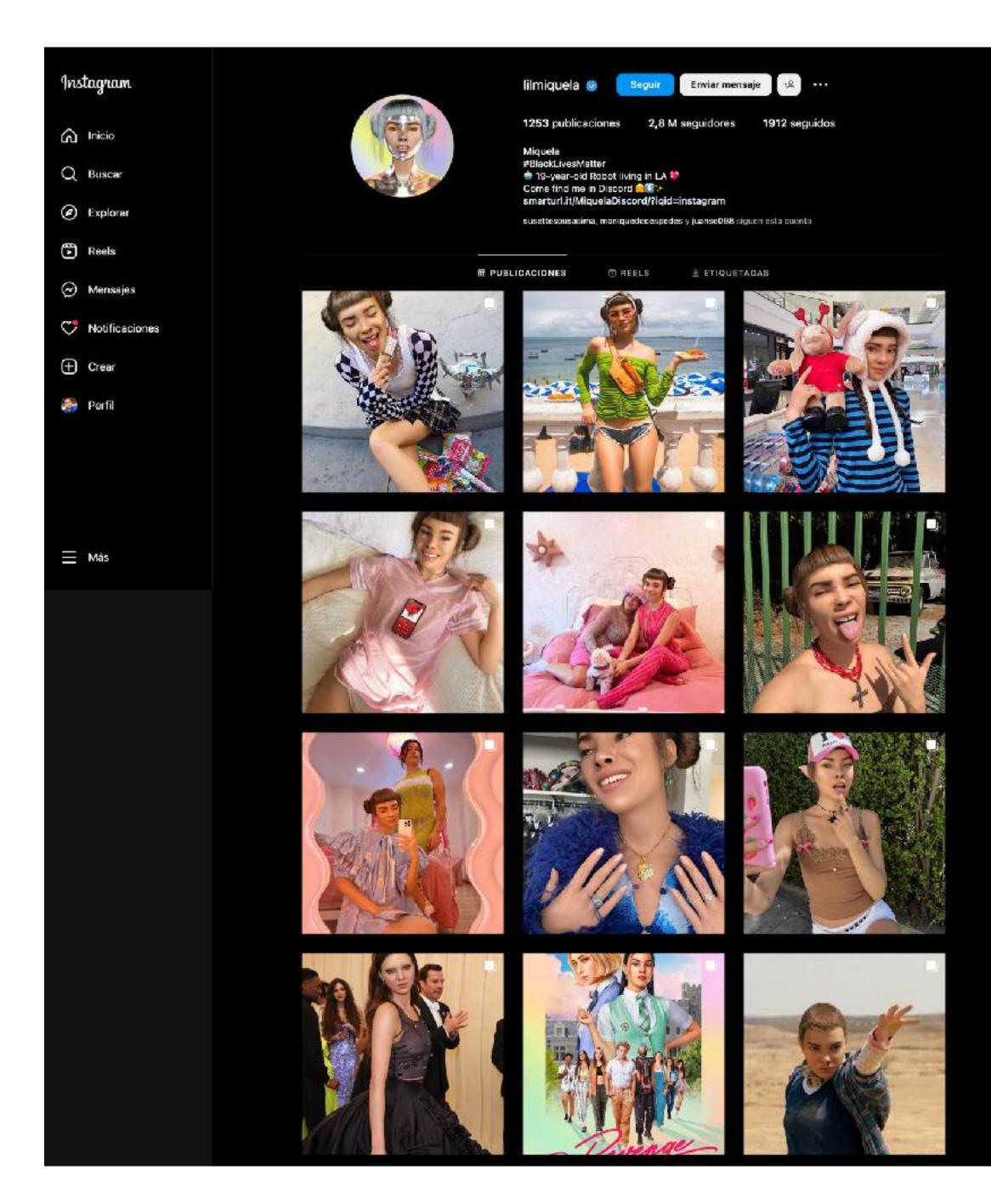
La gráfica de presupuesto también se debe alinear, de cierta manera, con tus ventas.



HOY EXISTEN MILES DE HERRAMEINTAS DE LA PARA HAGER CASI









Últimas Noticias Empresas Economía Tecnología Política Mujeres Internacional Opinión Life and Style Obras Más

#### Instagram verificó a 35 influencers virtuales, entre ellos humanos digitales

Una de las influencers más conocidas de este tipo es @lilmiquela, quien ya suma más de 3 millones de seguidores en la red social.

Iun 04 abril 2022 02:00 PM













#### ¿Qué es un influencer virtual?

Es un personaje digital que fue creado con Inteligencia Artificial (IA). Está diseñado para simular cualidades humanas y una personalidad única. Básicamente es una persona ficticia que se asemeja a una persona humana y, por ende, puede afectar las decisiones de las personas.

#### USO DE IA COMO HERRAMIENTA DE MARKETING





#### ¿CÓMO PUEDO APLICAR ESTOS VIDEOS CORTOS CON INTELIGENCIA ARTIFICIAL? AQUÍ ALGUNAS IDEAS:

- Video de bienvenida para el chat o whatsapp del proyecto
- Videos personalizados para el seguimiento de clientes incluso con la imagen de cada asesor
- Incrustar videos cortos de este tipo en campañas de email marketing
- Atención en cualquier idioma
- Invitación digital a un evento
- Compartir promociones limitadas de manera creativa

# EXPERIENCIA DE COMPRA



DISNEY Y LOS DESARROLLADORES ESTÁN EN EL MISMO NEGOCIO, EL NEGOCIO DE PERSONAS Y NO DE INMUEBLES.

SI LOGRAMOS CREAR FELICIDAD EN UNA TRANSACCIÓN INMOBILIARIA, ENTONCES ESTAMOS HACIENDO ALGO BIEN.



### EXPERIENCIAS IAMBIEN SE

No se debe dejar nada a la suerte.

#### **CUSTOMER JOURNEY**

#### Experiencia del cliente

#### LA EXPERIENCIA DEL CLIENTE NO ES EL SHOWROOM, ES UN VIAJE COMPLETO.

Se trata del viaje del cliente desde que inicia la búsqueda de un producto, lo ve, lo siente, lo prueba, compara y elige. Y éste no termina con la compra del mismo, sino hasta que el cliente se vuelve promotor de tu producto.

#### TRANSFORMATIVE

#### COHESIVE

Canales y estrategias de atracción

#### DRAMATIC

Solicitar información

Seguimiento de visita

#### ROBUST

Cita online

Cita en sitio

#### PERSONAL

Seguimiento post cita

Cierre

Cita en sitio

Seguimiento post venta

Promotores

del proyecto

### COHESIVE ¿CUÁL ES LA TEMÁTICA DE TU PROYECTO?

PARA LOGRAR UNA EXPERIENCIA COHESIVA TODO TIENE QUE GIRAR ENTORNO AL CONCEPTO DEL PROYECTO.

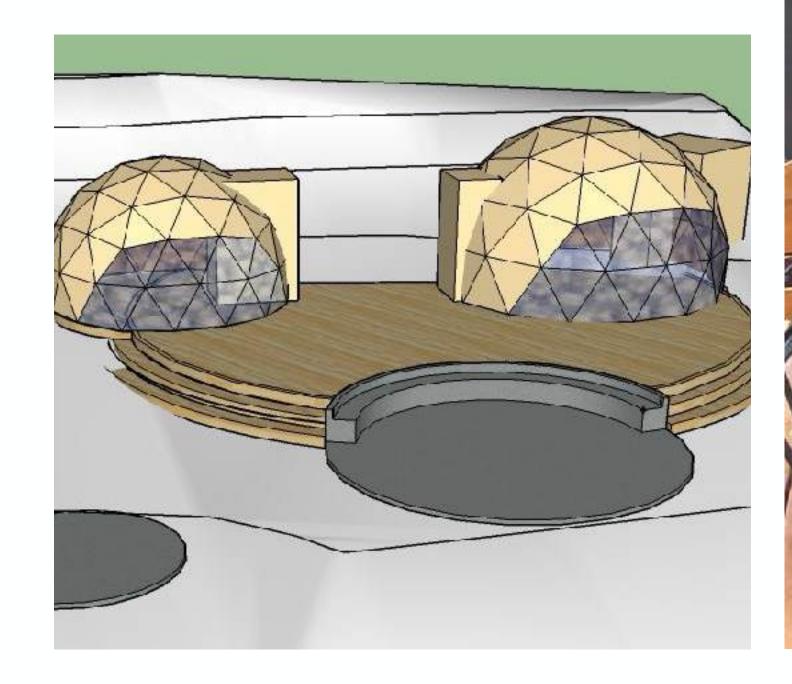


#### TEMÁTICA

#### Concepto + Tipo de showroom

### HOBBY HOMES (MEDELLÍN, COLOMBIA)

Departamentos en zona campestre en las afueras de la ciudad, pensados para cortas y largas estadías, fin de semana / second home o vivir tranquilo fuera de la ciudad.







#### **MEMORABLE**

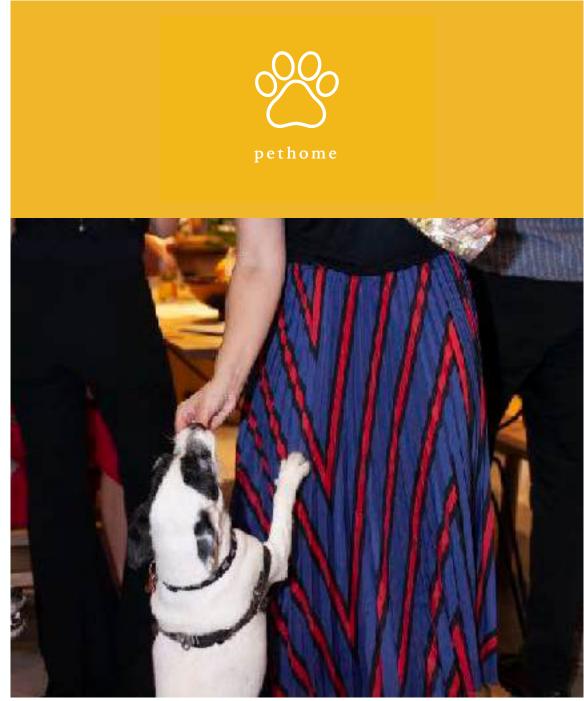
#### **Sentimientos + Regalos**

#### HOBBY HOMES (MEDELLÍN, COLOMBIA)

4 Hobbies: Foody, Pets, Fun & Relax Un regalo personalizado para cada tipo de Hobby.











### DRAMATIC

¿QUIÉNES SON TUS ACTORES O PERSONAJES?

¿QUÉ CARACTERÍSTICAS DEBO BUSCAR EN ELLOS PARA QUE REPRESENTEN MEJOR MI PROYECTO?

¿CUÁL ES EL GUIÓN QUE DEBEN SEGUIR TUS PERSONAJES?



# ATENDER NO ES VENERAL ES VENERAL

De nada sirve generar toda una identidad y una narrativa de venta si tu equipo de venta no lo conoce y lo sabe contar. dedica tiempo a afinar ese proceso para generar una experiencia de compra inigualable

No tienes vendedores, tienes story \$ellers. Narradores de un futuro posible para tus prospectos.

VENDER VA MÁS ALLÁ DE RECIBIR LEADS.

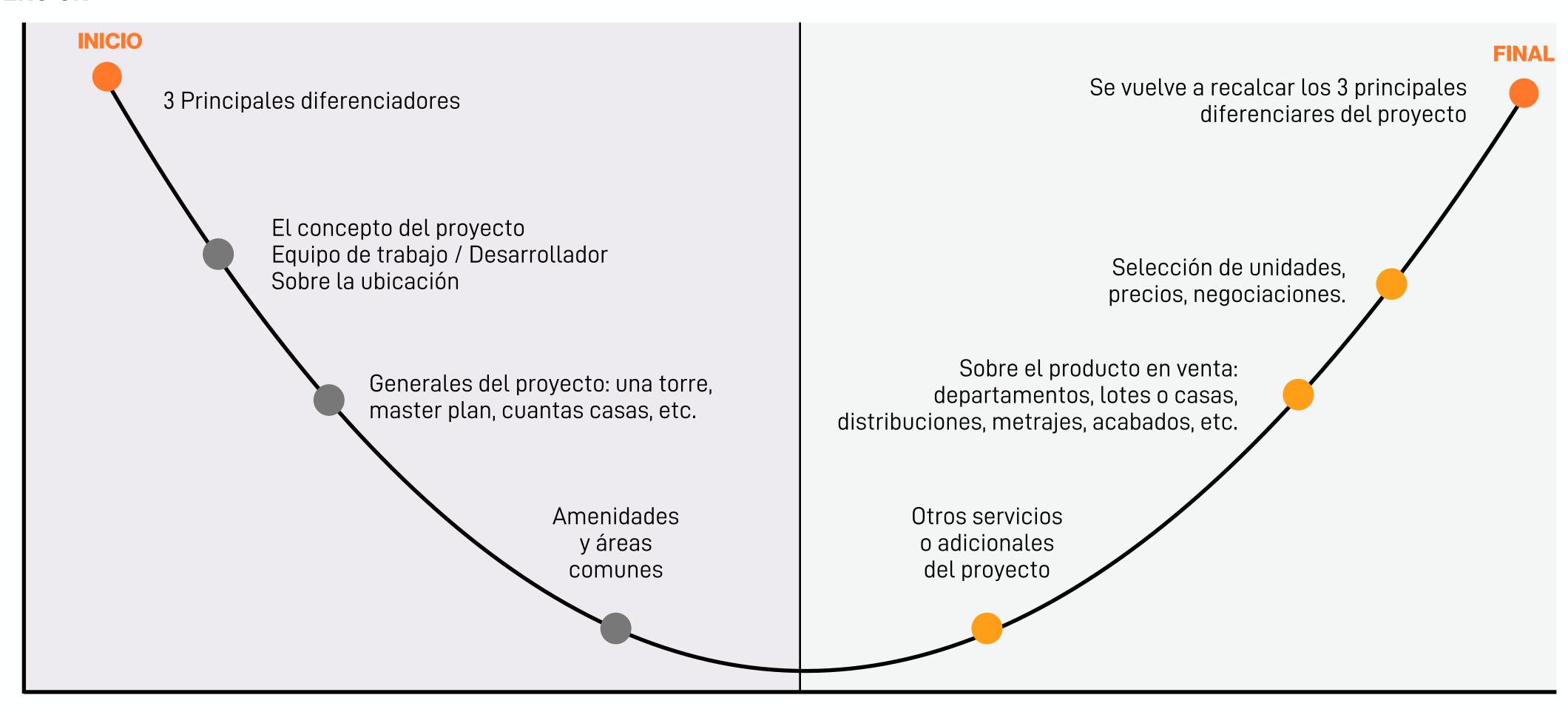
#### **DISCURSO**

#### **Dramatic - Script**

#### ATENCIÓN Y RETENCIÓN

#### DE LO GENERAL Y EMOCIONAL

#### A LO ESPECÍFICO Y RACIONAL



### G ROBUST

¿CÓMO PERSONALIZO LA ATENCIÓN Y EL CONTENIDO?

¿CÓMO DEBE SER MI EXPERIENCIA?

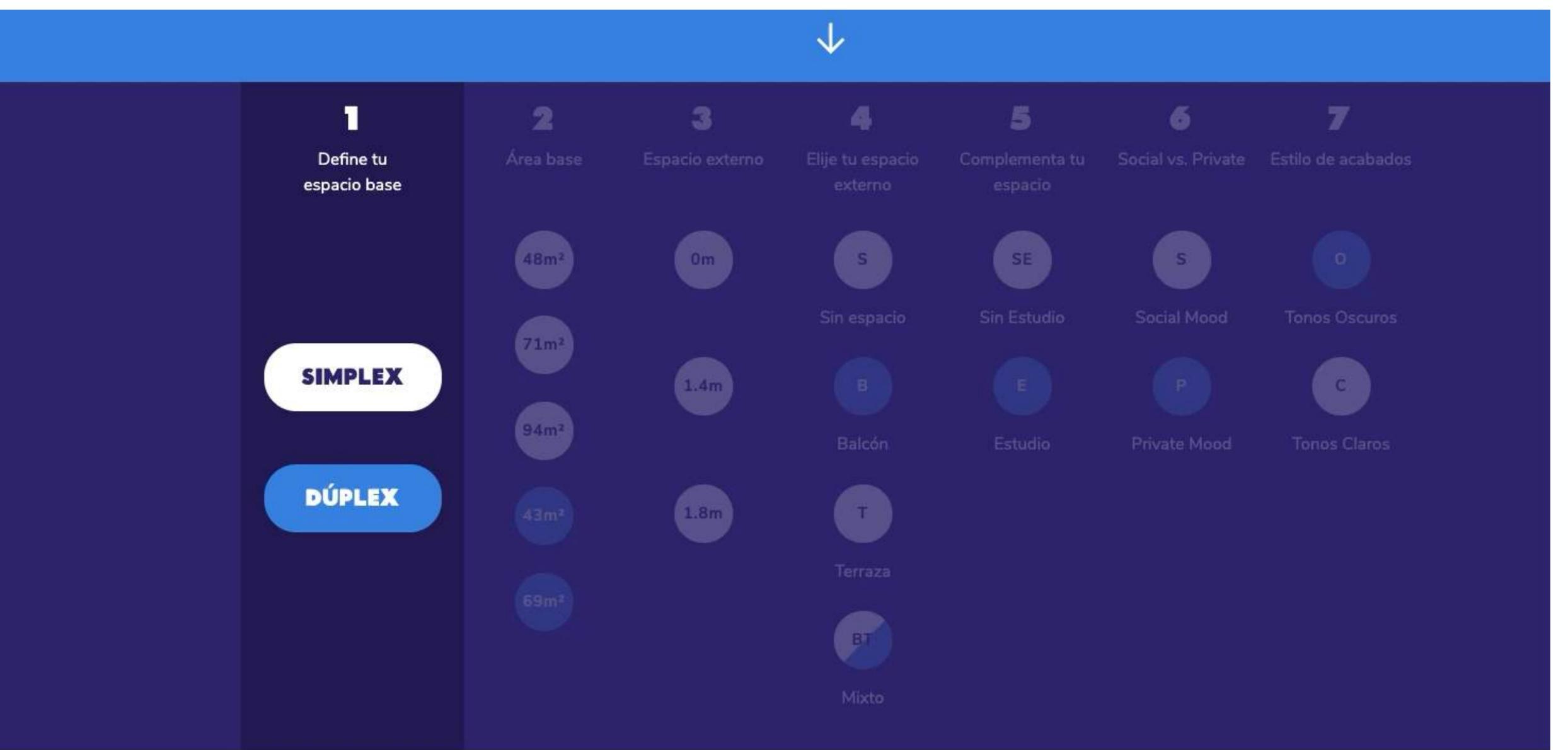
¿CUÁL DEBE SER MI OBJETIVO?



# PERSONALIZACIÓN

# AUTOEXPLORACIÓN

#### PERSONALIZACIÓN



#### AUTOEXPLORACIÓN/SELF-LEARN

# 

De los encuestados prefieren una experiencia de compra dentro del punto de venta donde puedan explorar por ellos mismos y aprender a su propio ritmo (estilo museo), en lugar de ser abordados de inmediato por un asesor.



Fuente: Encuesta realizada por 45 Real Estate a prospectos y clientes que han comprado o buscan vivienda en México.

Nadie: Los cajeros de ZARA cuando voltean a ver a los clientes:



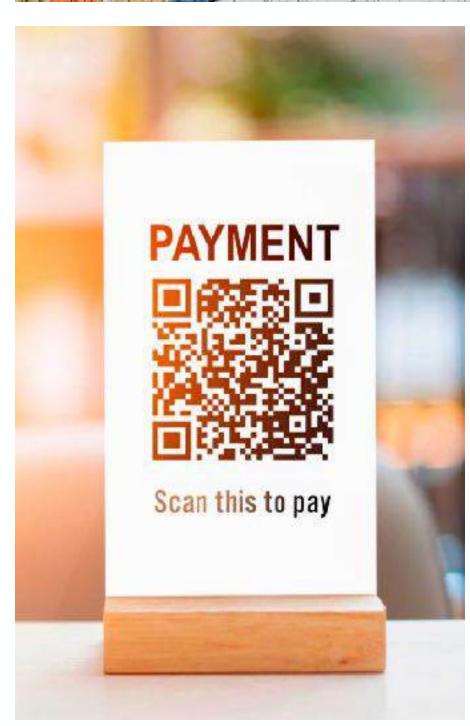
#### PHYGITAL (FÍSICO + DIGITAL)

### EL PHYGITAL,

es una tendencia que **mezcla lo mejor de 2 mundos**, pues toma lo
mejor de la experiencia digital
a través de la inmediatez de
atención, inmersión a la tecnología
y velocidad de respuesta, y suma la
posibilidad de interactuar con las
personas y el producto en el plano
físico.



EL USO DEL PHYGITAL PARA CONECTAR
EL MUNDO ONLINE Y OFFLINE, PERMITE
CREAR EXPERIENCIAS DE CLIENTE
MUCHO MÁS CERCANAS, MÁS
EFICIENTES, ADHOC Y HUMANAS.







## ESTRUCTURA DEL EQUIPO COMERCIAL



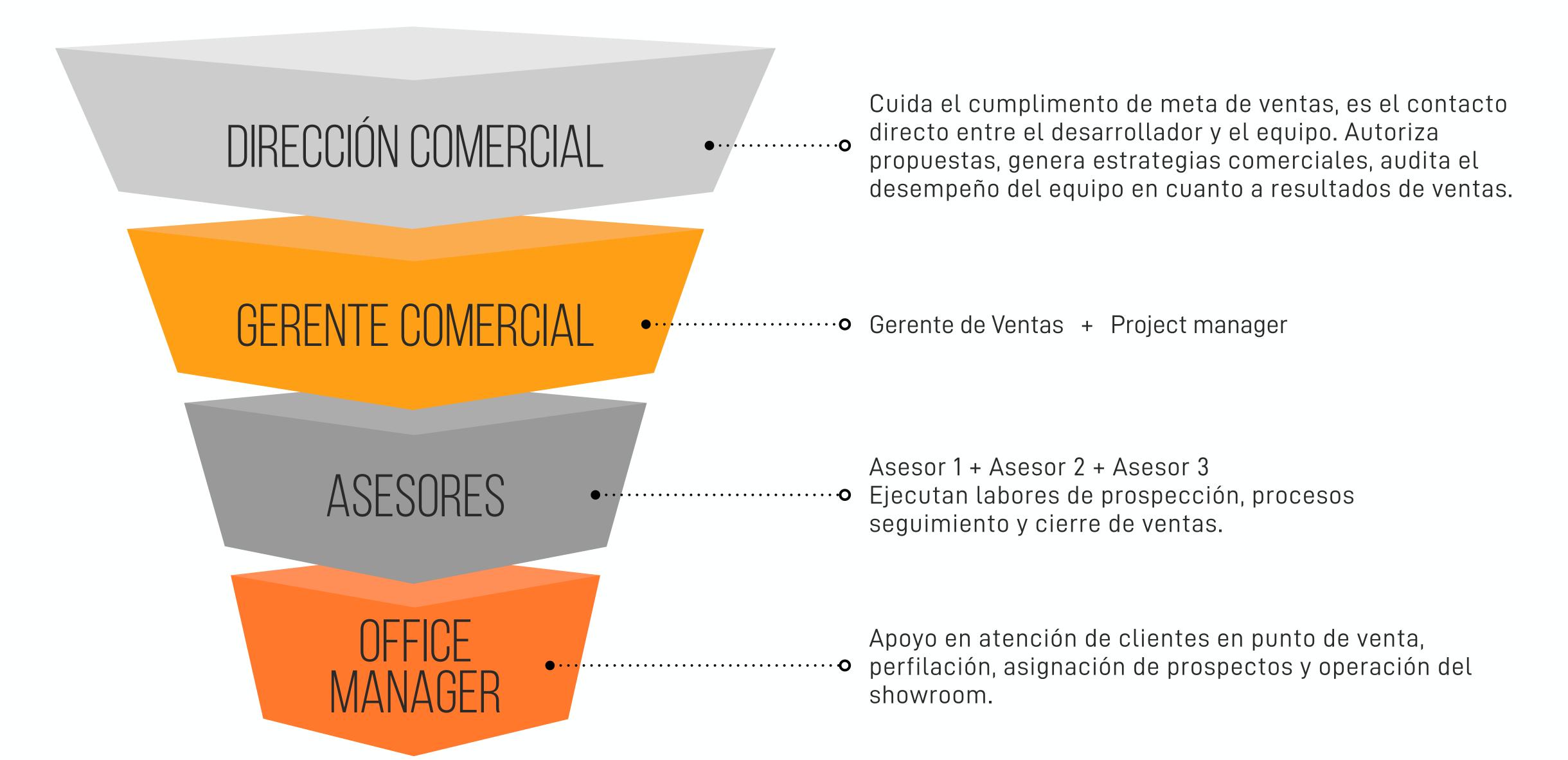
# LA ESTRUCTURA COMERCIAL

es parte del funcionamiento de una experiencia completa y su división es importante ya que facilita la separación de indicadores.

De esta forma, el monitoreo del área comercial se puede llevar acabo adecuadamente.



#### ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

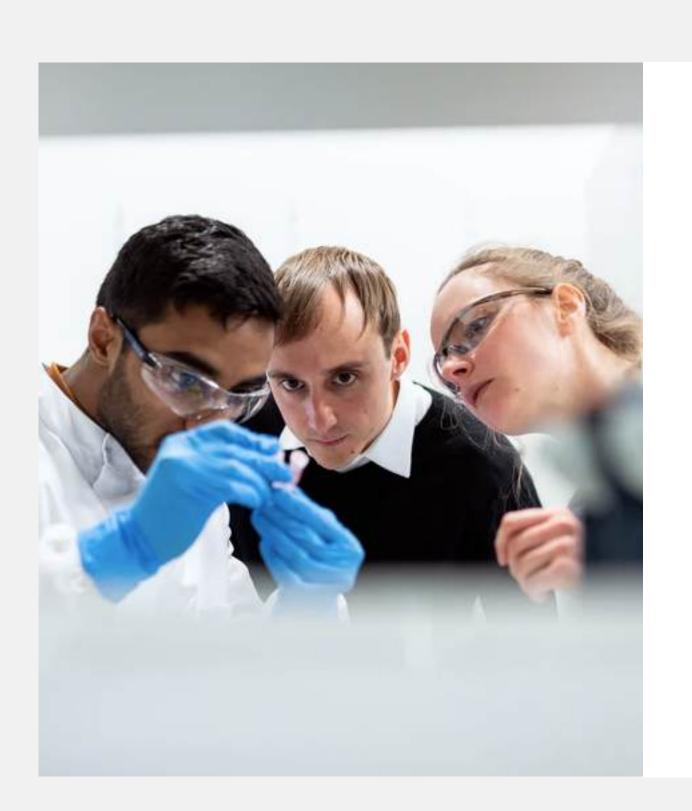


# ¿CÓMO SE DETERMINA EL TAMANO DEL EQUIPO?

# Conversión a visitas Conversión a ventas Conversión a ventas

LEADS DESEABLES PARA QUE UN ASESOR ATIENDA DE 75-100 Nota: El tope es el 100 por asesor

## TOMAMOS EN CUENTA DOS FÓRMULAS



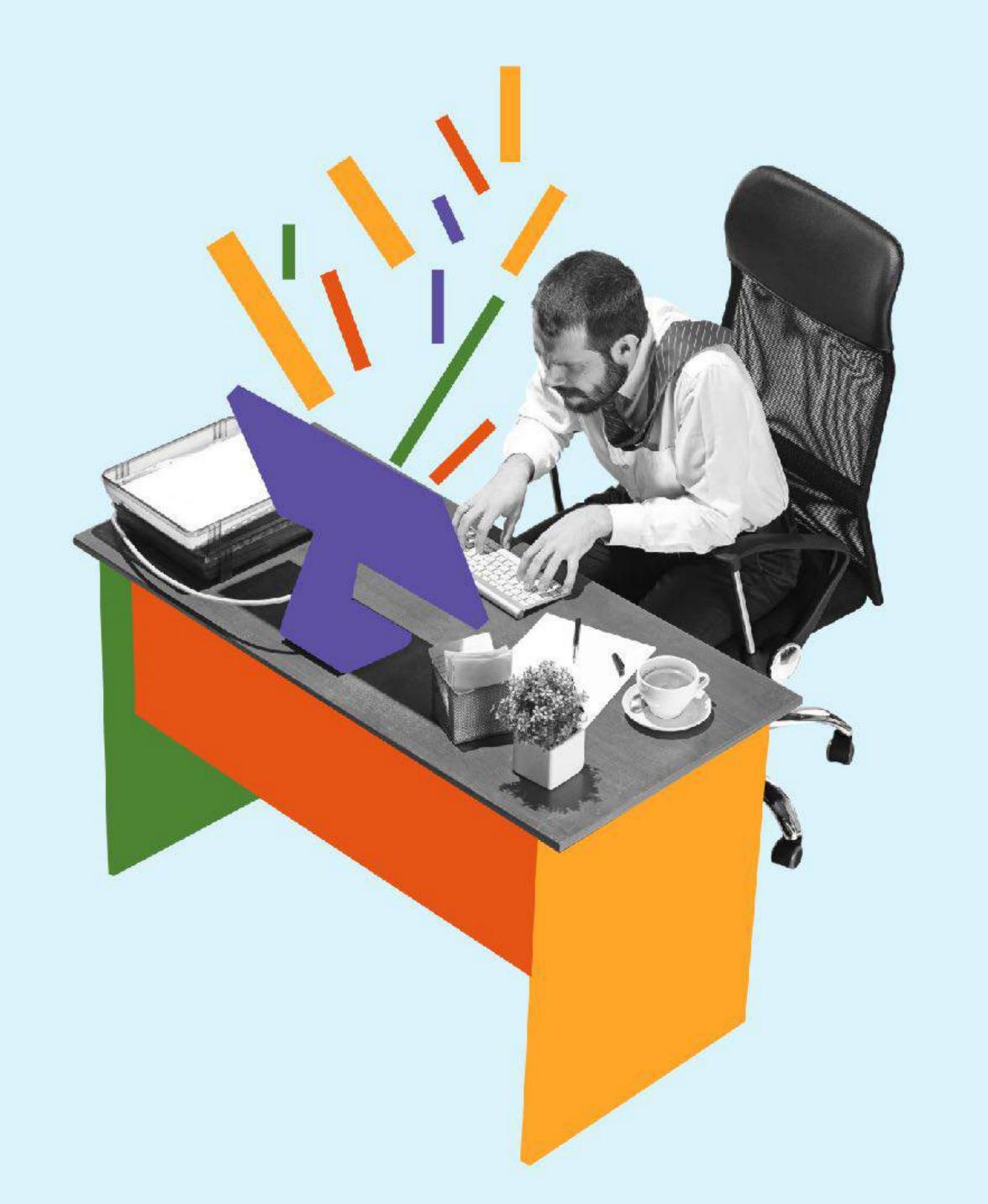
#### La cantidad de leads

Cada asesor tiene la capacidad de atender de 75 a 100 leads mensuales.

#### La meta de ventas

Cada asesor debe colocar por lo menos 2 ventas mensual según la meta.

# GRANDES VENDEDORES EVOLUCIONARON EN GERENTES





#### ¿Qué constituye a una buen

#### Gerente de ventas?





Domina el embudo de ventas





Enfoque inicial de perfilamiento





Realiza auditoría constante





Capacitación y mejora continua





Orienta el equipo para la ejecución de iniciativas proactivas





### ¿Qué constituye a una buen Asesor de ventas?





Capacidad de negociación y cierre





Tiene conocimiento del mercado





Seguimiento oportuno de los leads





Búsqueda de capacitación constante





Trabajo en equipo



# METODOLOGÍA DE SEGUIMIENTO











#### LA FUGA DE OPORTUNIDADES

48%

25%

12%

10%









De los asesores nunca realiza seguimiento

De los asesores solo realiza un 2ª contacto

De los asesores solo realiza un 3ª contacto

De los asesores solo realiza un 4ª contacto

SA SHIMAS

### MUCHA INSISTENCIA,

**5% DE LAS VENTAS** 

**10% DE LAS VENTAS** 

Se definen en el 1ª contacto

2% DE LAS VENTAS

Se definen en el 2ª contacto

**3% DE LAS VENTAS** 

Se definen en el 3ª contacto

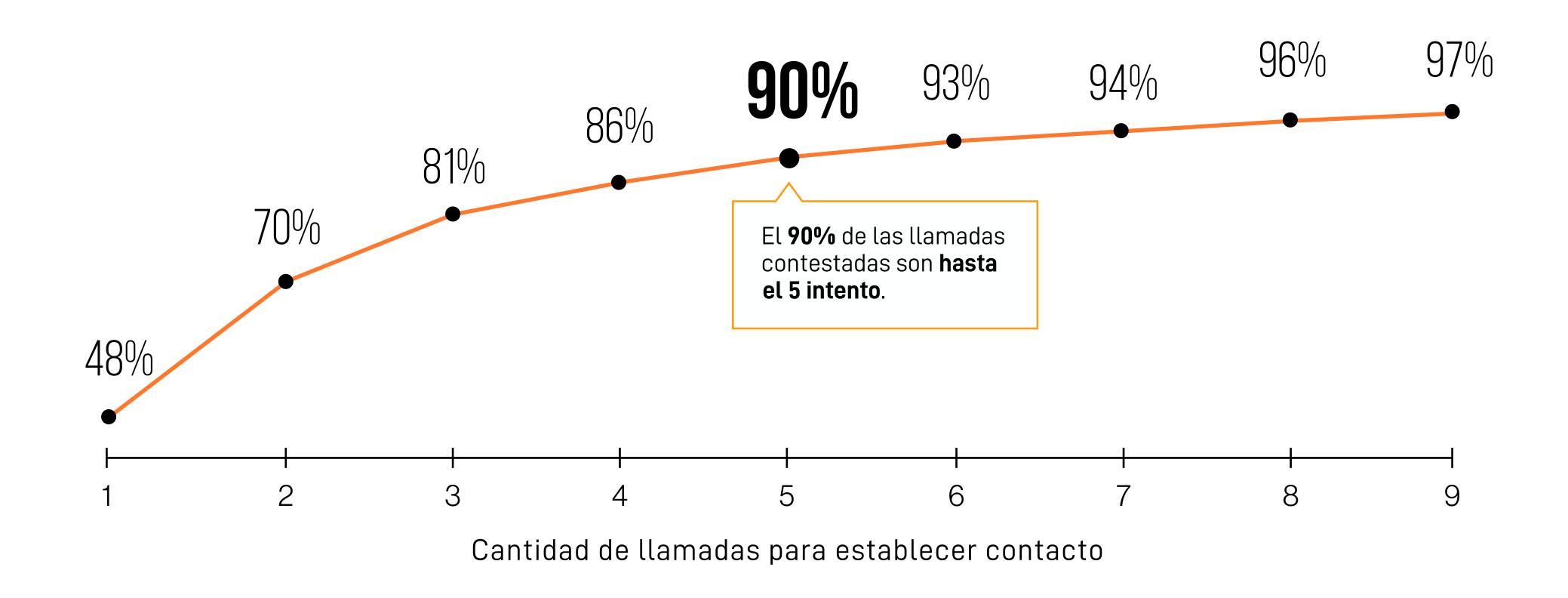
Se definen en el 4ª contacto



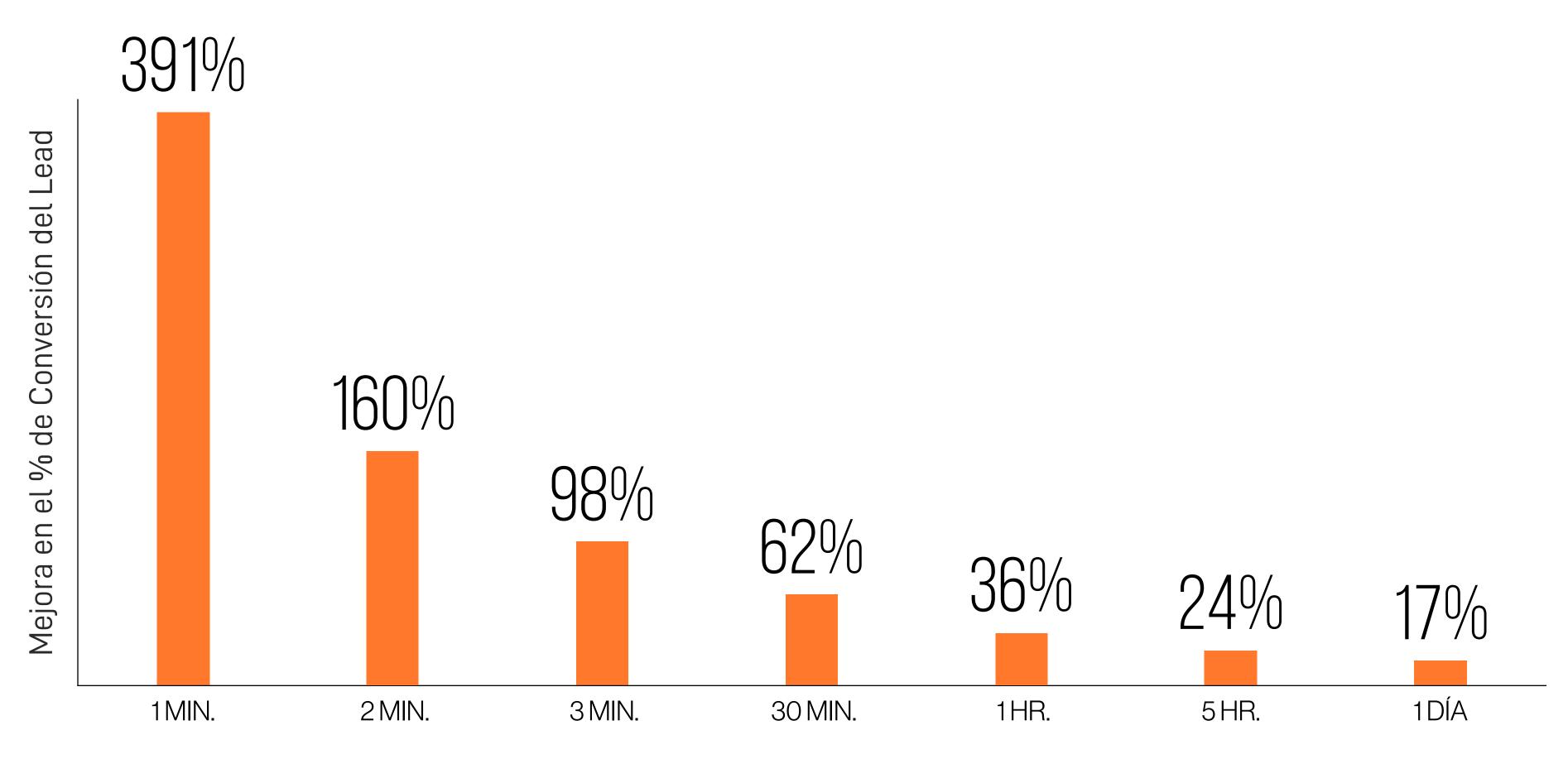
80% DE LAS VENTAS SE DEFINEN ENTRE EN EL 5ª Y 12ª CONTACTO

### POCA RESISTENCIA 1878

### ¿CUÁNTAS VECES DEBERÍA MARCAR PARA PODER CONTACTAR?



#### EL IMPACTO EN LA CONVERSIÓN DE UN CONTACTO RÁPIDO



Tiempo Transcurrido del Registro al Primer Contacto

34%

De los prospectos **rompen relaciones** con un asesor debido a un **contenido pobre e irrelevante** en los mensajes que les envían.

De los clientes dicen que los proyectos por los que se inclinan además de promociones les hacen llegar contenido a la medida de sus intereses y estilo de vida.

330/0

De los prospectos que **rompieron relaciones** con un asesor comentan que fue porque sus **mensajes** fueron **genéricos** y obviamente se lo enviaron a todos sus contactos.

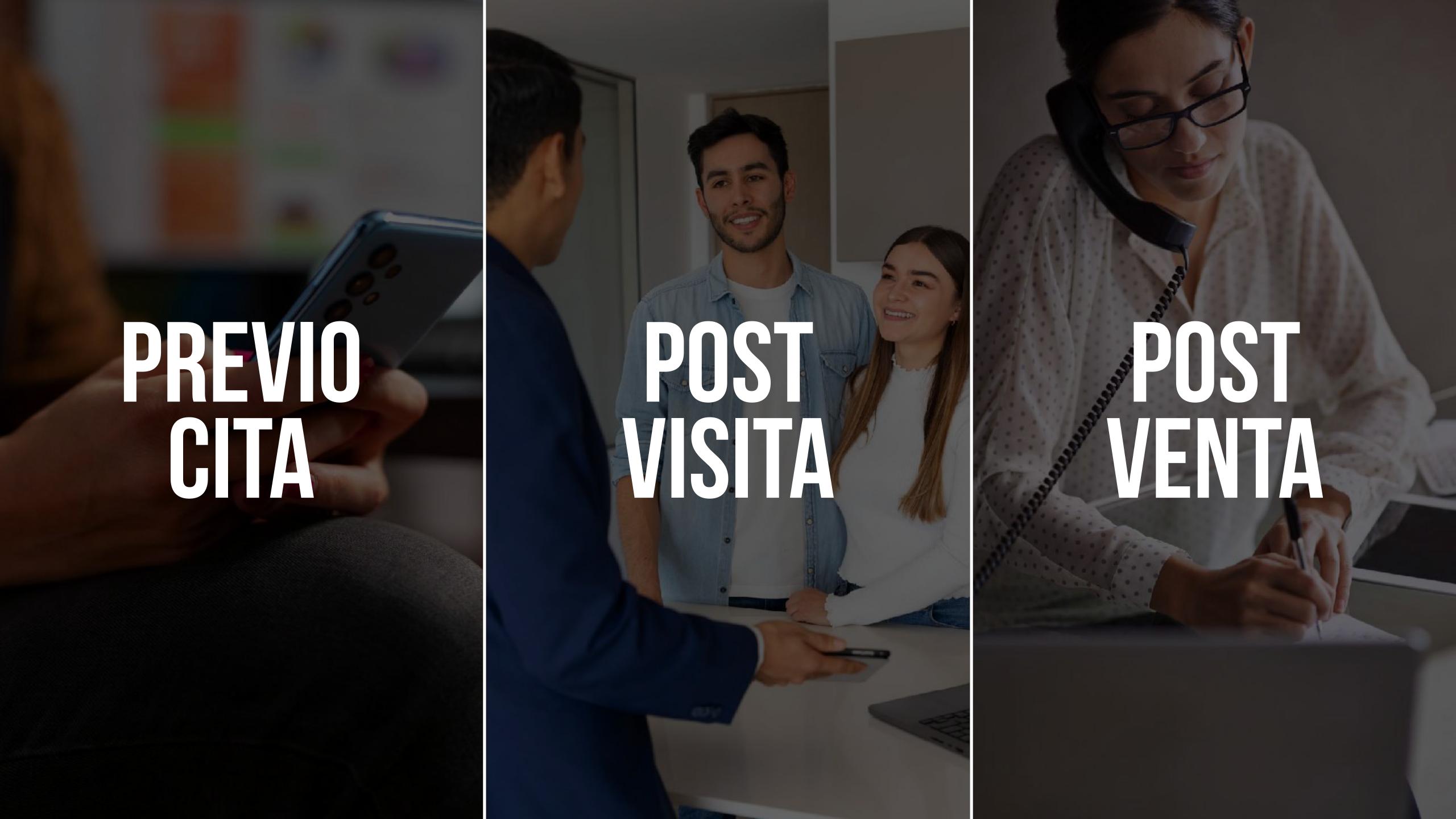
De los clientes comentan que cuando un asesor los retribuye por ser un cliente leal los hace desear una relación comercial a largo plazo.

#### ¿DÓNDE EMPIEZA Y TERMINA EL SEGUIMIENTO?

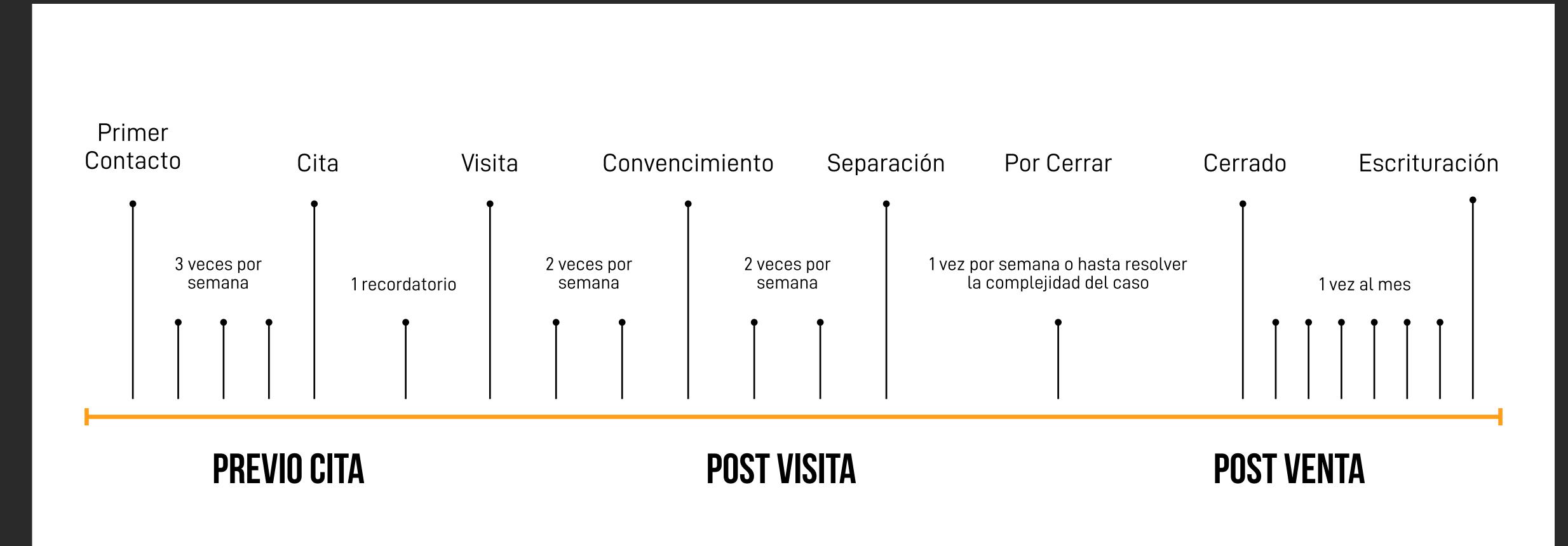
El seguimiento comienza a partir del primer contacto del prospecto y termina hasta que su unidad es entregada, es decir...

EL SEGUIMIENTO DEBE CONTINUAR AÚN DESPUÉS DE LA VENTA.





#### CRONOLOGÍA BASADA EN UN CICLO DE VENTAS TÍPICO.



#### EL CICLO DE PREGUNTAS QUE TE DEBES REALIZAR

- 1 ¿QUÉ NECESITA?
- 2 ¿CÓMO LO COMUNICO?
- 3 ¿QUÉ TONO LE DOY?
- 4 ¿QUÉ INFORMACIÓN DESTACO?
- 5 ¿CÓMO LO SIGO?





#### •••

#### 4 CLAVES DE LA PROSPECCIÓN

**VELOCIDAD** 

**CONSTRUIR CONFIANZA** 

SUPERAR LAS OBJECIONES

PERSONALIZACIÓN

LEADS

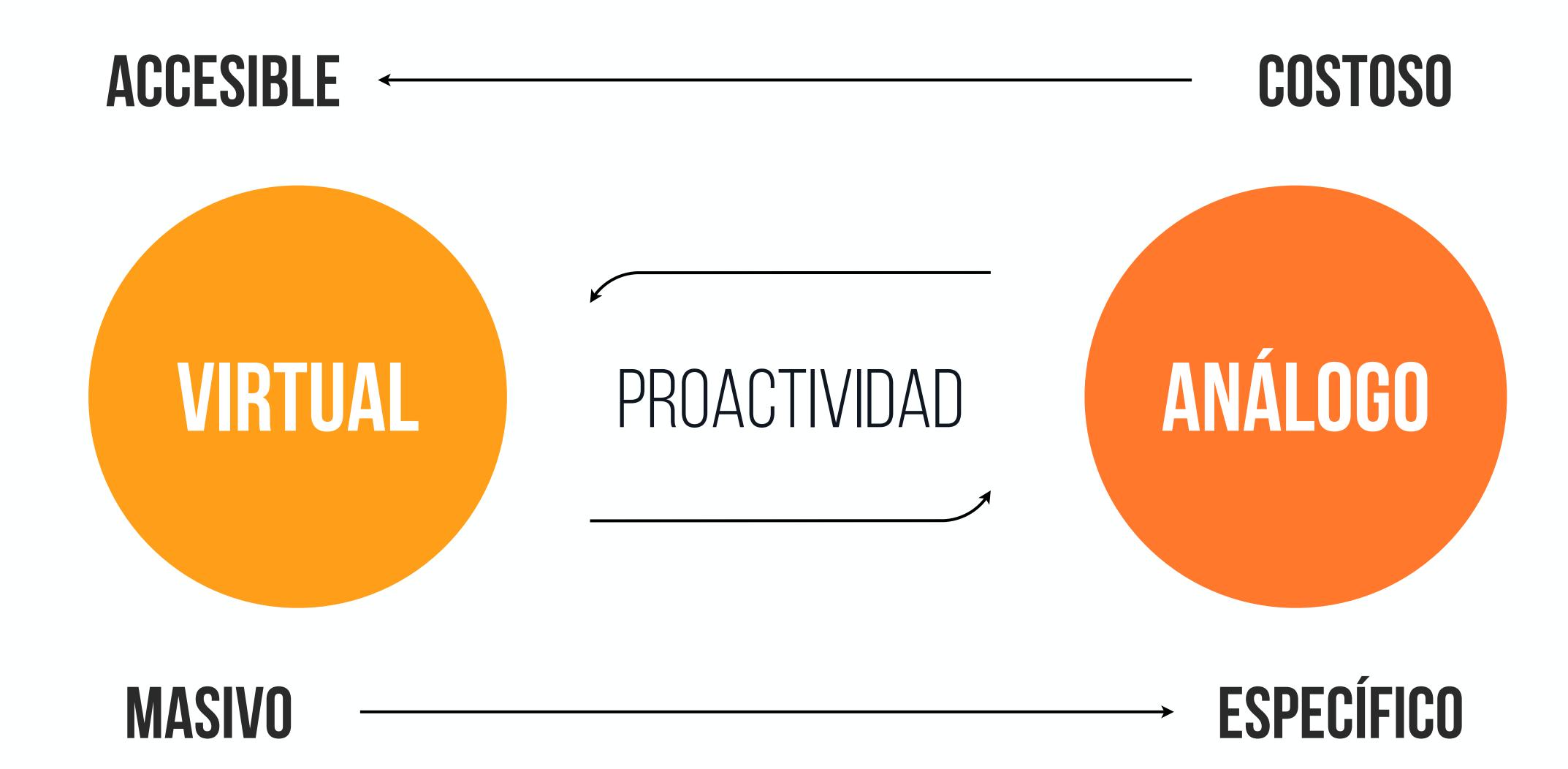
VISITAS

VTA.



## LOS CLIENTES NO SE ESCONDEN, ES CUESTION DE ENGONTRABLOS

#### \*\* TÉCNICAS DE PROSPECCIÓN

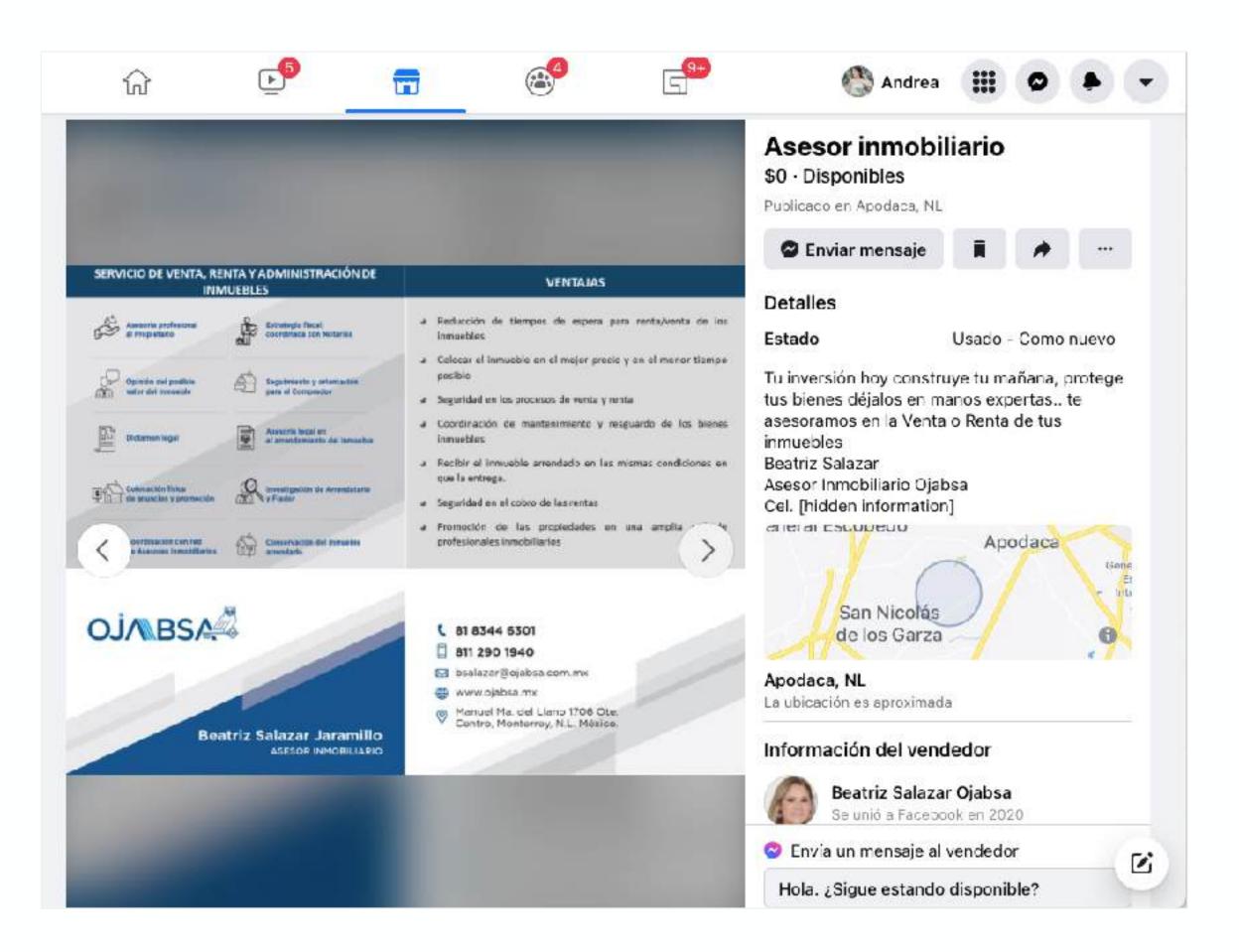


#### \*\*> ¿TRABAJANDO EN PROSPECCIÓN DIGITAL?

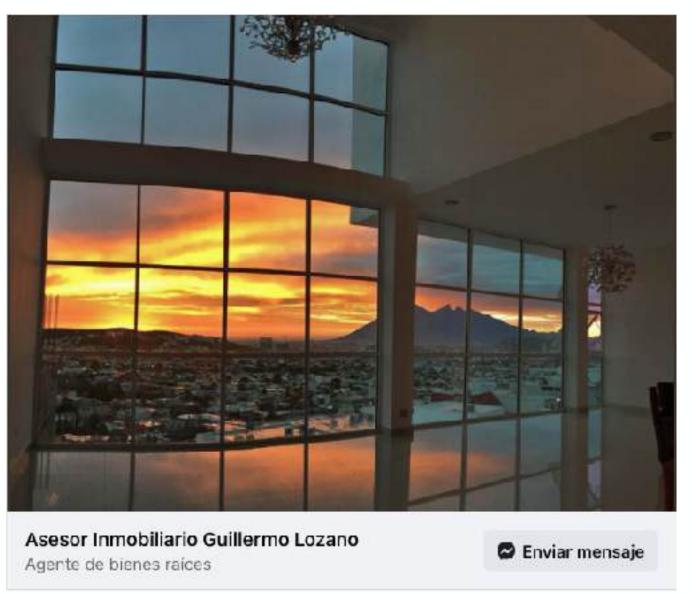
¿Poca información y sin personalización?

+52 999 469 0142 Hola Andrea, este desarrollo es una preventa y tiene fecha de entrega para Diciembre de este año, los departamentos se entregan totalmente equipados con carpinterías en cocina closets y baños, cristales templados, parrilla eléctrica y tarja en la cocina, literalmente listos para amueblarse te hago llegar brochure y lista de disponibilidad LANDARE Sin título 5 MB pdl 9:24 a.m Sin titulo 46 KB = pdf 9:24 am lun 26 de jul

¿Exceso de información sin desglosar por puntos?



¿Anuncios sin un propósito claro?



# INTELIGENCIA ARTIFICIAL



#### Santiago @svpino



Al will not replace you. A person using Al will.

7:00 AM · Jan 5, 2023

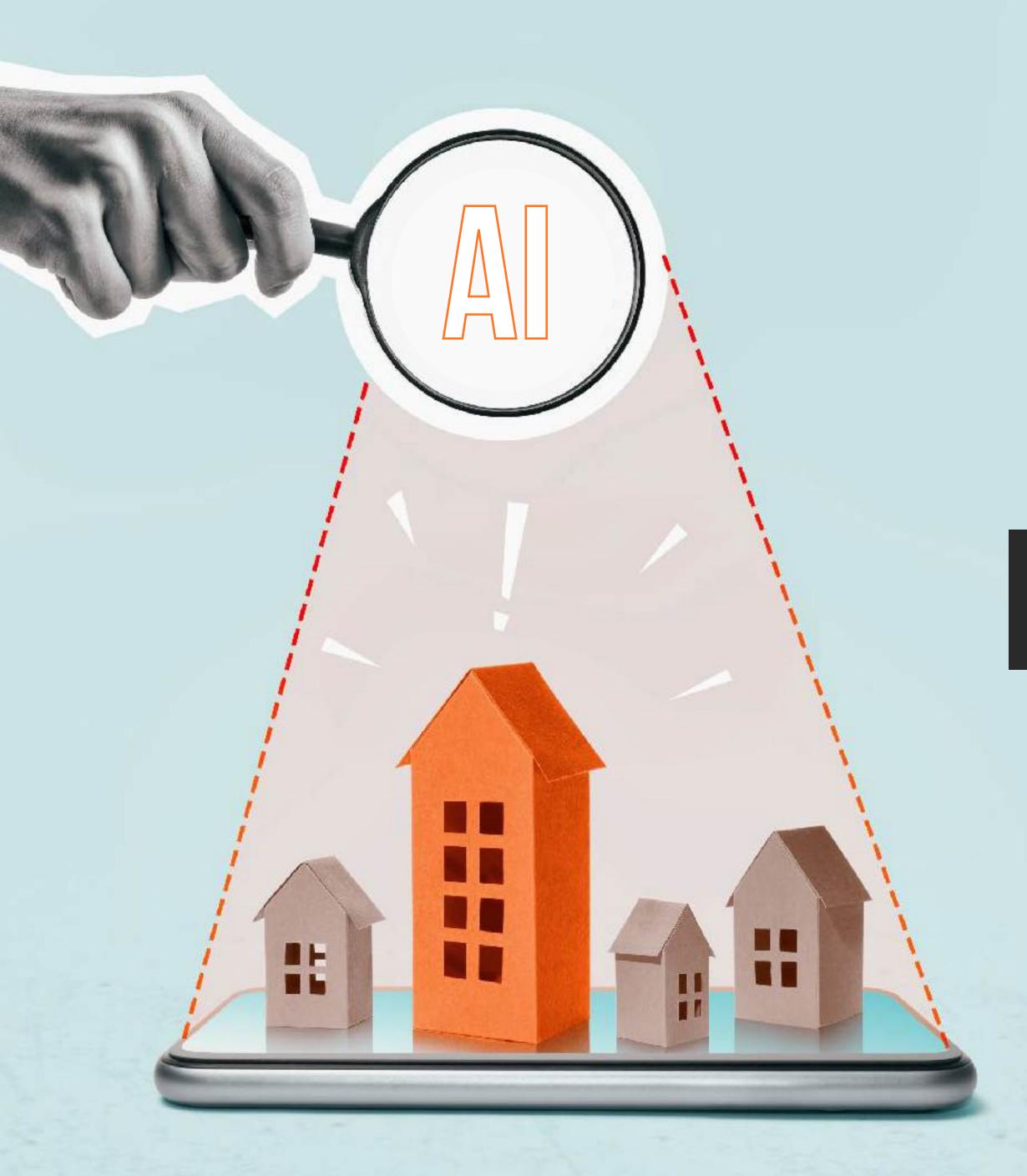




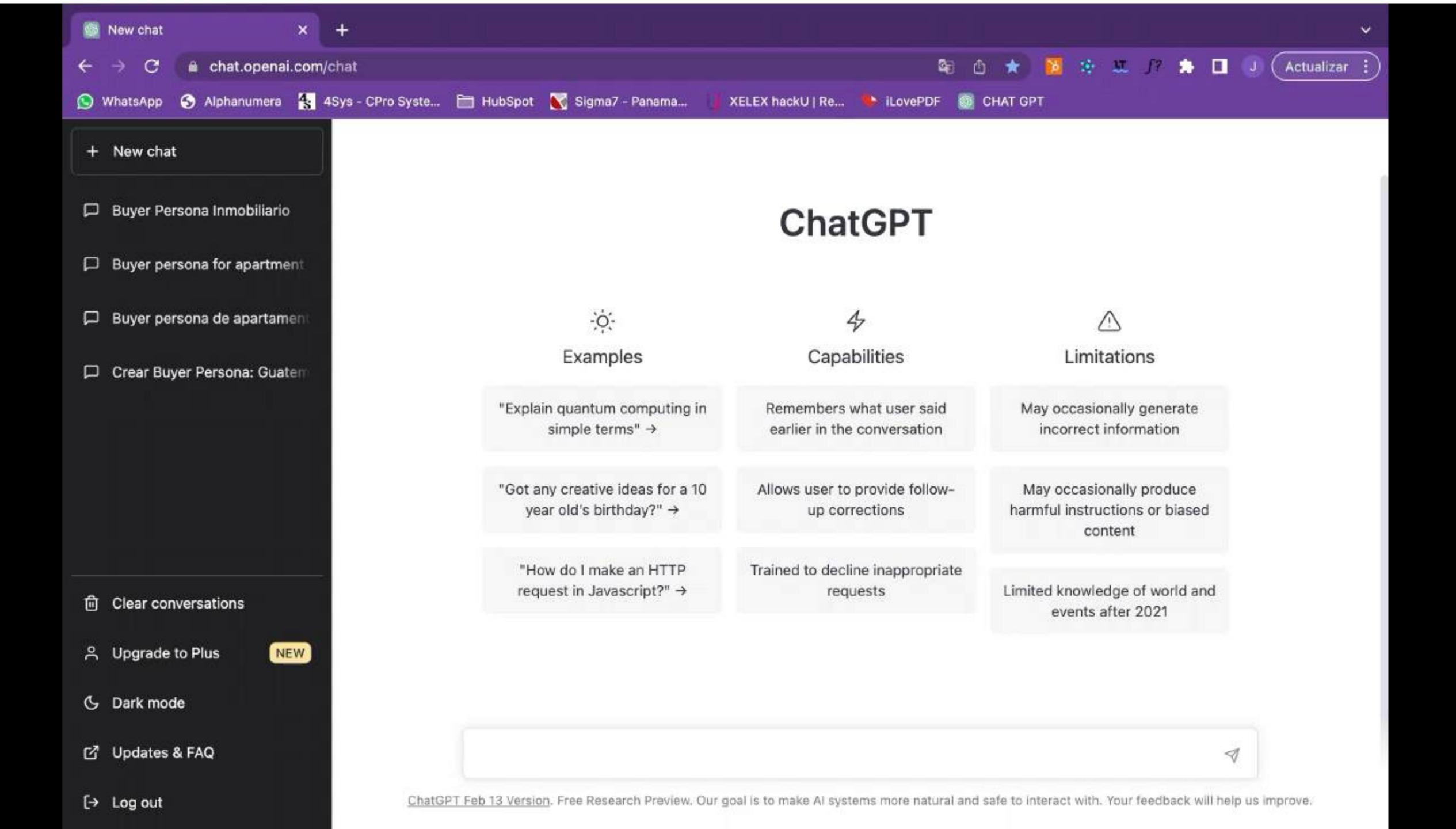
40.4K



Reply



#### IMPORTANCIA EN EL SEGMENTO DE REAL ESTATE



## MEJORA LA PRECISIÓN EN LA TOMA DE DECISIONES Nos permite analizar grandes volúmenes de datos de ma precisa. Esto nos permite tomar decisiones basadas en de decisiones basadas en decisiones de de decisiones de decisi

Nos permite analizar grandes volúmenes de datos de manera rápida y precisa. Esto nos permite tomar decisiones basadas en datos y pronósticos más precisos, lo que a su vez puede **mejorar la estrategia de ventas** y aumentar las tasas de conversión

## IMPORTANCIA DE LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL EN REAL ESTATE

#### EQUIPOS MÁS EFICIENTES

Puede automatizar tareas repetitivas y tediosas, lo que permite a los equipos de ventas enfocarse en actividades más estratégicas y productivas. Esto ayuda a maximizar la eficiencia y la productividad de los asesores de venta.

#### PERSONALIZACIÓN Y EXPERIENCIA DEL CLIENTE

Puede analizar el comportamiento de los clientes, incluyendo su historial de compras y preferencias, y utilizar esos datos para proporcionar una experiencia personalizada. Esto ayuda a **construir relaciones más sólidas con los clientes** y mejorar la satisfacción del cliente.



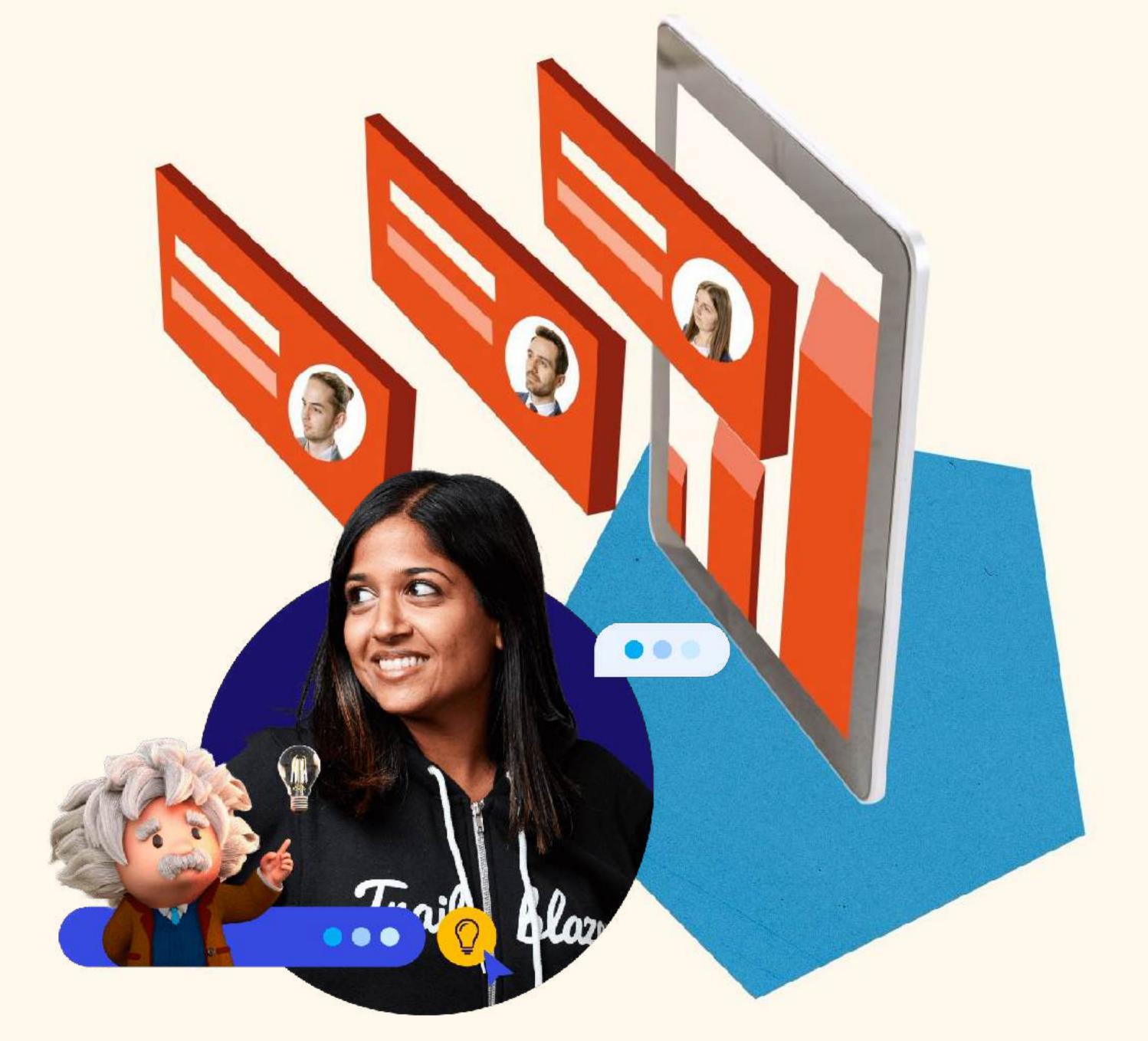
#### IDENTIFICACION DE OPORTUNIDADES DE VENTA

Puede analizar datos y patrones de comportamiento de los clientes para identificar oportunidades de ventas cruzadas o ventas adicionales. Esto ayuda a los equipos de ventas a **maximizar el valor de cada cliente** y aumentar los ingresos.

#### MEJORA LA ATENCIÓN AL CLIENTE

Puede ser utilizada para automatizar la atención al cliente, a través de chatbots inteligentes y sistemas de respuesta automática. Esto ayuda a brindar **respuestas rápidas y precisas** a las consultas de los clientes, mejorando su experiencia y aumentando la satisfacción.

### CHATBOTS Y CRIVS



#### CRM'S LÍDERES CON IA EN 2023-2024









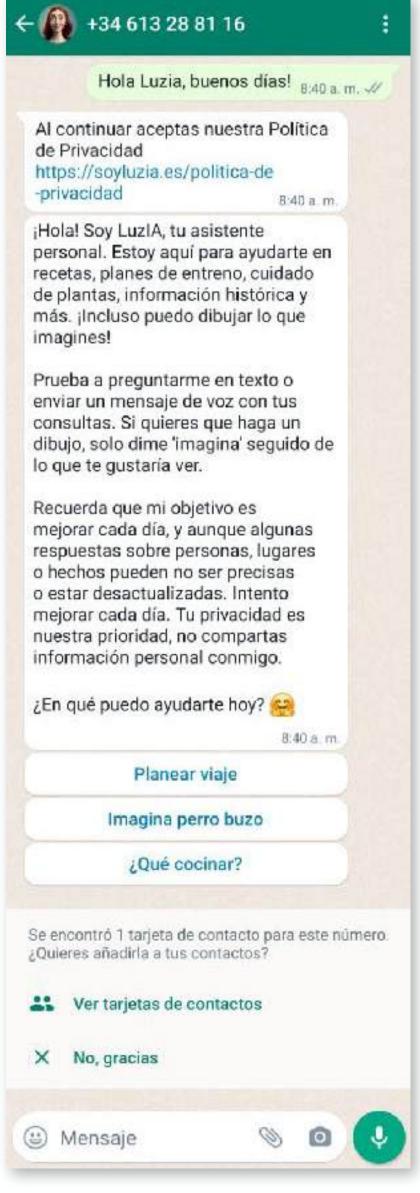
ActiveCampaign >



#### •••

#### USO DE IA COMO HERRAMIENTA DE VENTA





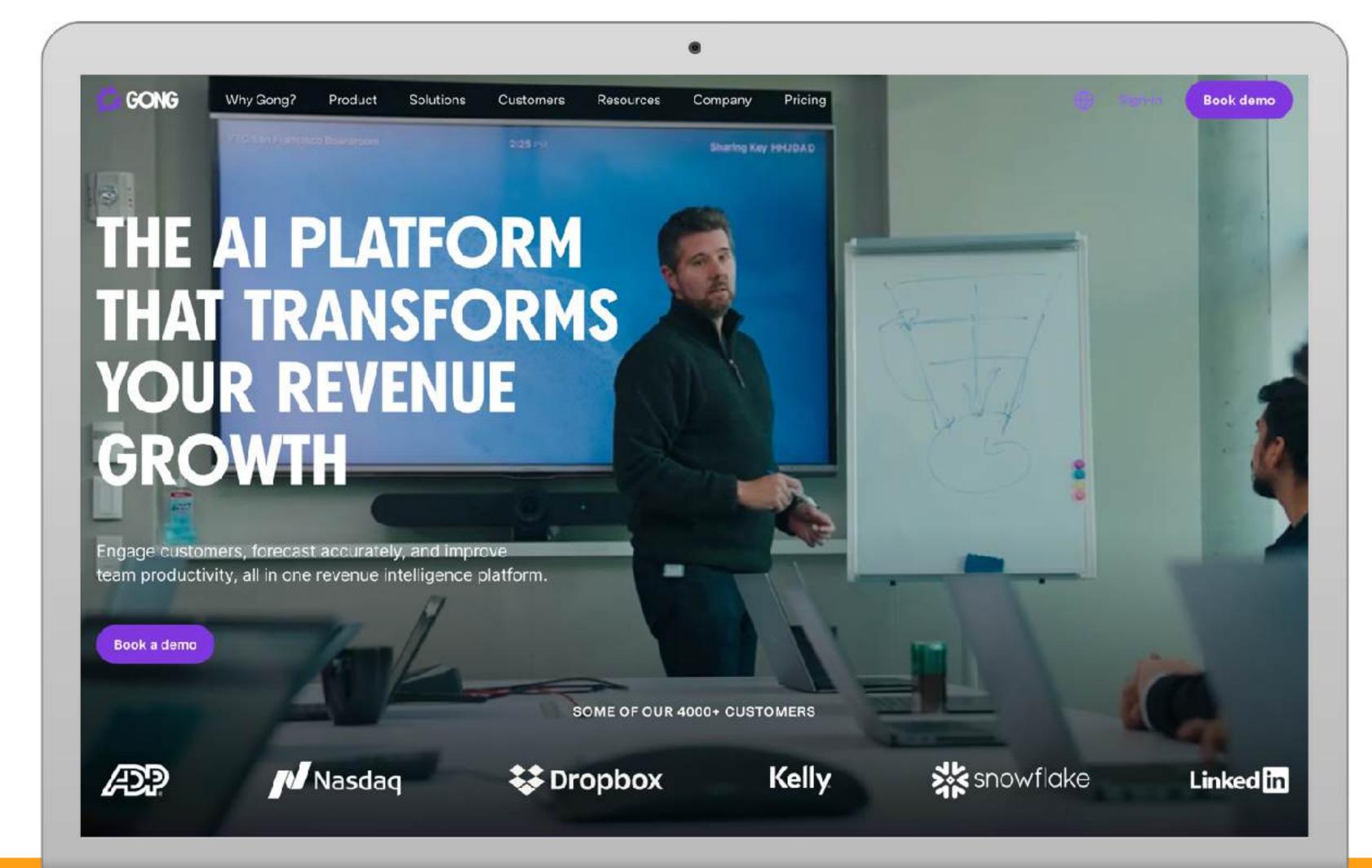
#### IMAGÍNATE...

Un asesor de ventas experto que puede estar disponible 24/7 los 365 días del año para resolver todas las dudas e inquietudes de tus clientes e incluso agendar una cita presencial a la sala de ventas y que además no cobra un sueldo.

## CREA TU PROPIO CHAT DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL PARA TUS PROYECTOS

y tendrás un asesor virtual que puede guiar a tus clientes en una conversación fluida, amena y eficiente para lograr el objetivo y acercarlos más a la venta.



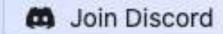


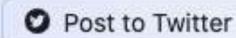


#### \*\*>

#### USO DE IA COMO HERRAMIENTA DE VENTA

#### Chat with any PDF





Share on Facebook



Drop PDF here

Browse my Computer

From URL Find a PDF

#### For Students 🎓

Enhance your learning experience with ChatPDF. Comprehend textbooks, handouts, and presentations effortlessly. Don't spend hours flipping through research papers and academic articles.

Support your academic growth and succeed in your studies effectively and responsibly.

#### For Work 🏩

Efficiently analyze your documents. From financial and sales reports to project and business proposals, training manuals, and legal contracts, ChatPDF can quickly provide you with the information you need.

Your data is kept confidential in a secure cloud storage and can be deleted at any time.

#### For Curious Minds (9)

Unlock a wealth of knowledge with ChatPDF. Discover new insights and answers from historical documents, poetry, and literature, effortlessly.

ChatPDF can understand any language and reply in your preferred one. Satisfy your curiosity and expand your horizons with the tool that can answer any question from any PDF.

#### ¿Y SI LAS REVISIONES DE CONTRATOS DE COMPRA-VENTA FUFRAN INTELIGENTES?



#### SUPERHUMAN

Según diversas encuestas y estudios realizados en el ámbito empresarial, se estima que un director comercial puede pasar entre 10 y 20 horas a la semana revisando y gestionando correos electrónicos.

Esto equivale a aproximadamente 2 a 4 horas al día.

Este tiempo incluye leer, responder y organizar correos electrónicos.

**ChatGPT** 

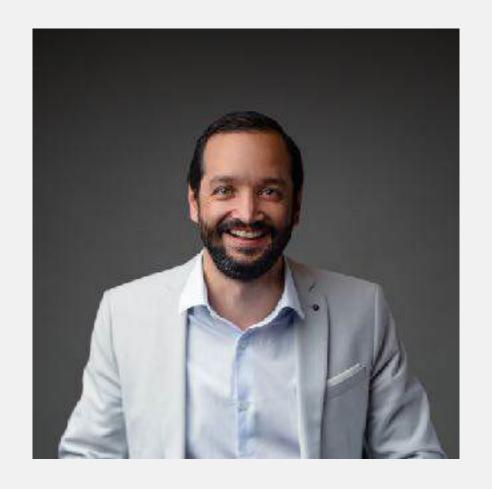




## EN SUS MARCAS LISTOS... IVENTAS!







#### MICHAEL MOLINA

Socio Colombia michael.molina@4srealestate.com



#### JORGE WEIGEND

Director Gerencia Comercial jorge.w@4srealestate.com

## DESCARGA LA PRESENTACIÓN

