

СРqL девелопера
вырос  до 4 439 ₺
ИИ-видео снизили
 его до 1 932 ₺

за 4 месяца в VK Рекламе

Самара | окт'25 — янв'26



Макрорайон АМГРАД в Самаре: город в городе

Клиент

ГВ Девелопмент — известный самарский специализированный застройщик

Проект

ЖК комфорт-класса **АМГРАД**, развивающийся район

Cost per Qualified Lead (CPqL) — стоимость целевого лида

Целевой лид — заявка с валидным контактом, соответствующая критериям проекта (локация/бюджет/потребность) и подтверждённая интересом к следующему шагу: запрос звонка, запись на просмотр, расчёт ипотеки.

Статус фиксируется менеджерами отдела продаж в CRM девелопера после первичной квалификации

Канал

VK Реклама (новый кабинет)

География

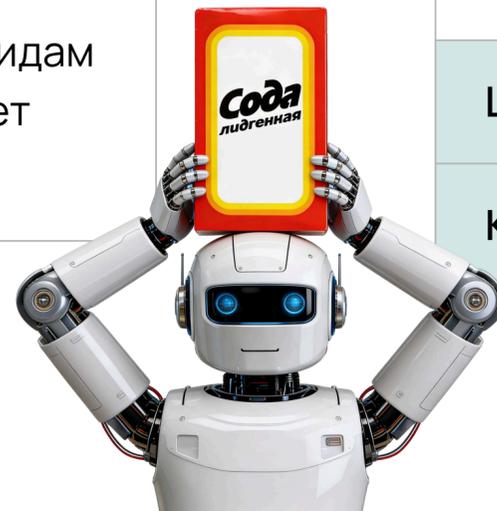
Самара и область



Август 2025

Проект работал стабильно, но **весь результат** держался на **2-3 основных креативах**, которые **работали месяцами**

CPqL	Конверсия в целевой лид
2 737 ₹	53,81%
В пределах KPI	План по целевым лидам выполнен за счет снижения CPL



Стабильность на нескольких креативах

Метрики VK Рекламы (нового кабинета) за **август 2025**

Метрики	KPI план	KPI факт
Лиды, шт.	338	485
Цена лида (CPL), ₹	2 071	1 473
Целевые лиды, шт.	217	261
Цена целевого лида, (CPqL) ₹	3 226	2 737
Конверсия в целевой лид (CR), %	64,2	53,81

Сентябрь 2025

Связки начали выгорать. Тестирование новых офферов (планировки, лоты, ипотека, скидки) не давало сопоставимого результата. Производство классических креативов **требовало больших трудозатрат**

CPqL	Конверсия в целевой лид
4 439 ₺	36,81%
+62%	-32%

Кризис: CPqL вырос на 62%

Метрики VK Рекламы (нового кабинета)
за **сентябрь** 2025

Метрики	KPI план	KPI факт
Лиды, шт.	338	432
Цена лида (CPL), ₺	2 071	1 634
Целевые лиды, шт.	194	159
Цена целевого лида, (CPqL) ₺	3 608	4 439
Конверсия в целевой лид (CR), %	57,4	38,81

Задача: выстроить систему производства креативов



НЕ просто «найти новые 2–3 креатива»



Выстроить СИСТЕМУ

- Быстро тестировать гипотезы
- Находить новые связки
- Не зависеть от единичных победителей

Мы нашли решение

ИИ-видео → скорость
производства → больше
тестов → снижение CPqL

К какому целевому KPI прийти

Плановый ориентир:
CPqL ~3 600₽



Используемые инструменты для достижения цели

1

VEO 3.1

Для генерации видеосцен

2

Nano Banana, Whisk

ИИ-визуалы и элементы

3

Eleven Labs

ИИ-озвучка офферов



Октябрь 2025

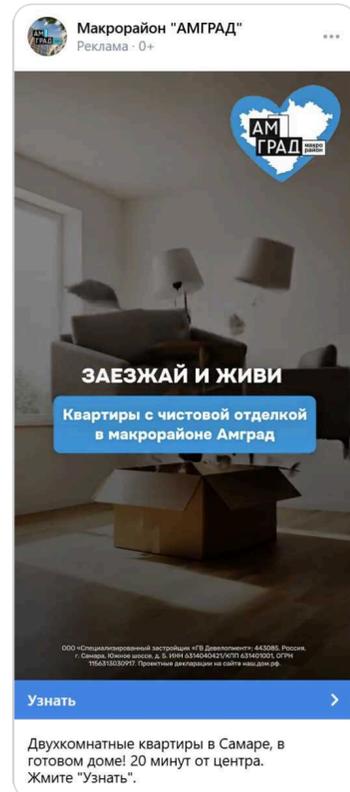
Первые ИИ-тесты. CPqL: ~3 900 ₹



Вариант 1

Ролик с 3D-планировкой

Дал результат на уровне средних показателей по цене лида



Вариант 2

Ролик с «появляющимся интерьером»

Он оказался заметно дороже средней CPL/CPqL.

Изначально этот креатив сделали тёмным и он получился скучным. Также тест показал, что формат нереалистичных спецэффектов с появлением мебели из коробки, тоже не сработал на нашей аудитории

Сравнение по стоимости заявки в рекламном кабинете ВК видео с ИИ и обычных креативов в октябре

Название кампании	Бюджет, ₹	Целевое действие	Результат	Цена за результат, ₹	Потрачено всего, ₹	Цена, ₹	Показы
СОДА душки видео (Самара) Д002 - тишина СТЯ 1 перезапуск	Бюджет группы	Получение лидов	112	1 278,46 ₹	143 187,39 ₹	Цена группы	1 274 854
СОДА душки "дом сдан" 3 крео	Бюджет группы	Получение лидов	70	1 181,40 ₹	82 697,98 ₹	Цена группы	1 016 048
СОДА душки новое видео планировка 2	Бюджет группы	Получение лидов	57	1 484,80 ₹	84 633,81 ₹	Цена группы	861 590
СОДА душки "дом сдан" 3 крео (ставка высокая)	Бюджет группы	Получение лидов	49	1 754,18 ₹	85 954,96 ₹	Цена группы	1 059 333
СОДА душки выгода высокая ставка	Бюджет группы	Получение лидов	49	1 860,99 ₹	91 188,56 ₹	Цена группы	897 422
СОДА душки видео (Самара) Д002 высокая ставка	Бюджет группы	Получение лидов	35	1 005,06 ₹	35 177,05 ₹	Цена группы	347 800
СОДА ипотека/длатель / 3 крео	Бюджет группы	Получение лидов	22	2 492,70 ₹	54 839,40 ₹	Цена группы	547 650
СОДА новое видео (17:10)	Бюджет группы	Получение лидов	17	2 767,92 ₹	47 054,60 ₹	Цена группы	458 329



ИИ-видео может работать, но не любой формат даёт результат

Ноябрь 2025

Нашли рабочее. CPqL: ~3 550 ₽



Рабочая связка, которая работает до сих пор (февраль 2026)

В ноябре мы протестировали ролик с меткой геолокации на фасаде ЖК + озвучкой оффера. Это сработало: CPqL снизился до ~3 550₽, а формат начал работать стабильно

Сравнение по стоимости заявки в рекламном кабинете ВК видео с ИИ и обычных креативов в ноябре

Название кампании	Бюджет, ₽	Целевое действие	Результат	Цена за результат, ₽	Потрачено всего, ₽	Цена, ₽	Показы
СОДА двушки видео (Самара) Д002 дубль 500 (перезапуск)	Бюджет группы	Получение лидов	118	1 531,64 ₽	180 733,43 ₽	Цена группы	1 372 780
СОДА новое видео высокая ставка (05.11) двушки	Бюджет группы	Получение лидов	112	1 268,22 ₽	142 040,49 ₽	Цена группы	1 203 020
СОДА новое видео (05.11) двушки	Бюджет группы	Получение лидов	109	855,30 ₽	93 227,42 ₽	Цена группы	788 659
СОДА двушки видео (Самара) Д002 дубль 500	Бюджет группы	Получение лидов	92	1 103,33 ₽	101 506,58 ₽	Цена группы	908 117
СОДА новое видео (05.11) - регион двушки	Бюджет группы	Получение лидов	92	845,22 ₽	77 759,94 ₽	Цена группы	789 979
СОДА двушки "дом сдан" 3 крпо перезапуск 23.11	Бюджет группы	Получение лидов	48	1 803,06 ₽	86 546,92 ₽	Цена группы	833 226
СОДА двушки видео (Самара) Д002 дубль 2	Бюджет группы	Получение лидов	41	2 092,79 ₽	85 804,27 ₽	Цена группы	944 096
СОДА новое видео (11.11) двушки	Бюджет группы	Получение лидов	35	1 759,94 ₽	61 597,80 ₽	Цена группы	507 285



Ключевую роль играет первый кадр — пользователь должен мгновенно считать, что это конкретный жилой комплекс в его городе. Геометка + узнаваемый объект + озвучка дают быстрый контекст и доверие

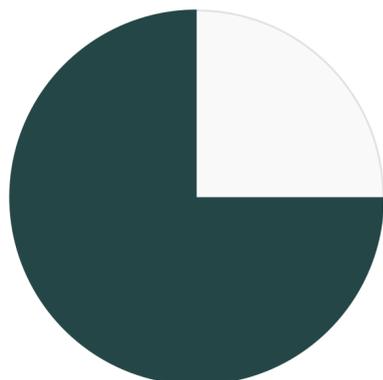
Декабрь 2025



Октябрь:
10-20%



Ноябрь:
30-40%



Декабрь:
75%

ИИ-видео стали ОСНОВОЙ кампании

Убедившись, что шаблон работает, мы **начали масштабировать ИИ-подход**

В декабре 75% бюджета VK Рекламы уже откручивалось на ИИ-видео

Мы **адаптировали формат** под разные офферы: новые лоты, ипотека, скидки. Протестировали сезонные вариации

Несмотря на сезонное повышение ставок в декабре, **CPqL удержали** на уровне **~3 500₽**

Январь 2026

100% креативов — ИИ-видео.
Сформирована библиотека шаблонов:
первый кадр, длительность, заголовки,
голос озвучки, анимации

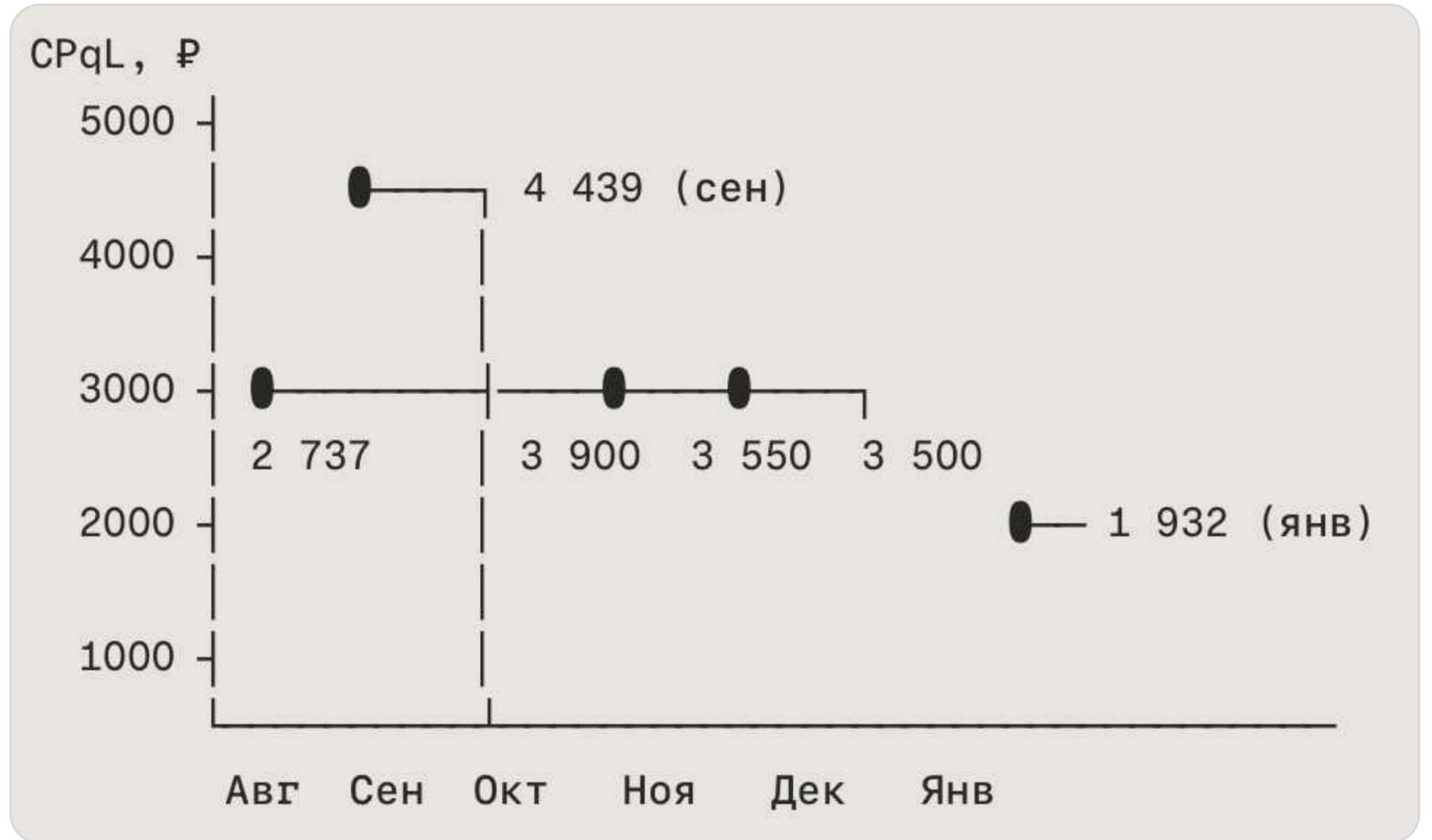
CPqL	Доля ИИ	Статус
1 932 ₹	100%	Лучший за год

CPqL снизился до 1 932 ₹ — лучший результат за год

Метрики VK Рекламы (нового кабинета)
за январь 2026

Метрики	KPI план	KPI факт
Лиды, шт.	350	661
Цена лида (CPL), ₹	1 714	915
Целевые лиды, шт.	153	313
Цена целевого лида, (CPqL) ₹	3 922	1 932
Конверсия в целевой лид (CR), %	43,71	47,35

Результат: динамика за 6 месяцев

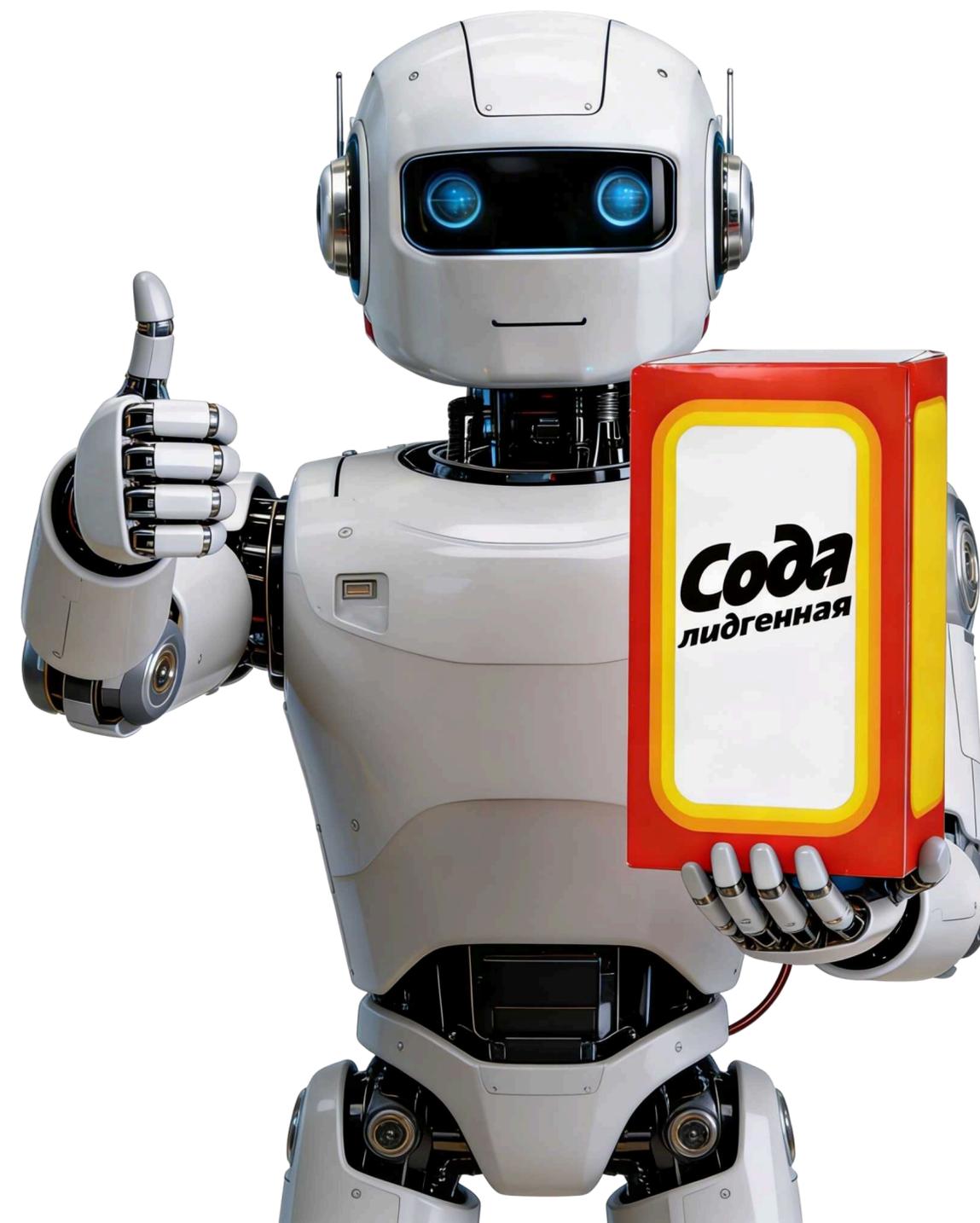


Месяц	CPqL, ₺	CR, %	Доля ИИ, %	Комментарий
Август 2025	2 737	53,81	0	Стабильный результат
Сентябрь 2025	4 439	36,81	0	Кризис
Октябрь 2025	~3 900	42,53	~15	Первые тесты
Ноябрь 2025	3 550	47,63	~35	Формула найдена
Декабрь 2025	3 550	41,07	75	Масштабирование
Январь 2026	1 932	47,35	100	Лучший за год

Мы заменили разовые креативы системой на базе ИИ

- 1 Перестроили производство креативов на базе ИИ
- 2 Создали систему без зависимости от 2 – 3 связей
- 3 Протестировали 10+ форматов, сформировали шаблоны
- 4 Лучший CPqL за год: 1 932₽ (январь 2026)

CPqL	Доля ИИ	Библиотека
-29% к августу 2025	0% → 100%	10 форматов шаблонов



Трафик-агентство СОДА.

Помогаем расти тем, кто строит города

Мы уверены в том, что делаем

309 млн ₽ за 2025

освоенный бюджет

4 года

в лидогенерации
недвижимости

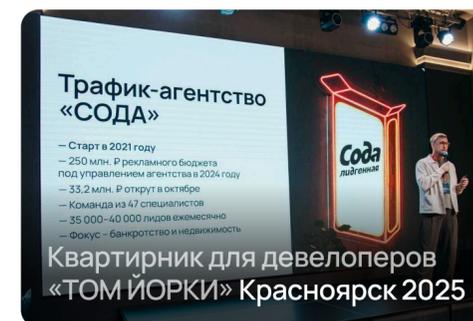
37,4 млн ₽/месяц

рекламный бюджет

30 ЖК в 7 городах

в управлении
агентством

Делимся опытом по всей России



СОДА.
трафик-агентство