Хай-тек система за строители и инвеститори

Продавайте проекта си като бранд. **Не като обява.**

Официален портал на проекта с вашия бранд, вашите цени и една актуална наличност. Купувачът стига директно до вас — без посредник и без комисиона.

0 %
комисиона при директна продажба

100 %
от запитванията при вас

1
официална цена навсякъде



Купувачът сравнява повече. **Доверието решава.**

Пазарът на ново строителство се променя. Купувачът вече не бърза, гледа повече и иска сигурност — а строителят, който го посреща с ясен бранд и честни данни, печели сделката.

3 %

Обичайна брокерска комисиона

В диапазон 2–5 %, често от двете страни на сделката. Посредничеството не е регулирано със закон.

70 %+

Купуват за себе си, с кредит

Делът на инвестиционните покупки „на зелено“ намалява. Купувачът мисли като собственик.

6–8

Огледа преди решение

Купувачът сравнява проекти, а не само обяви. Печели този, който изглежда най-сигурен.

2,5 млн.

Посещения на imot.bg на месец

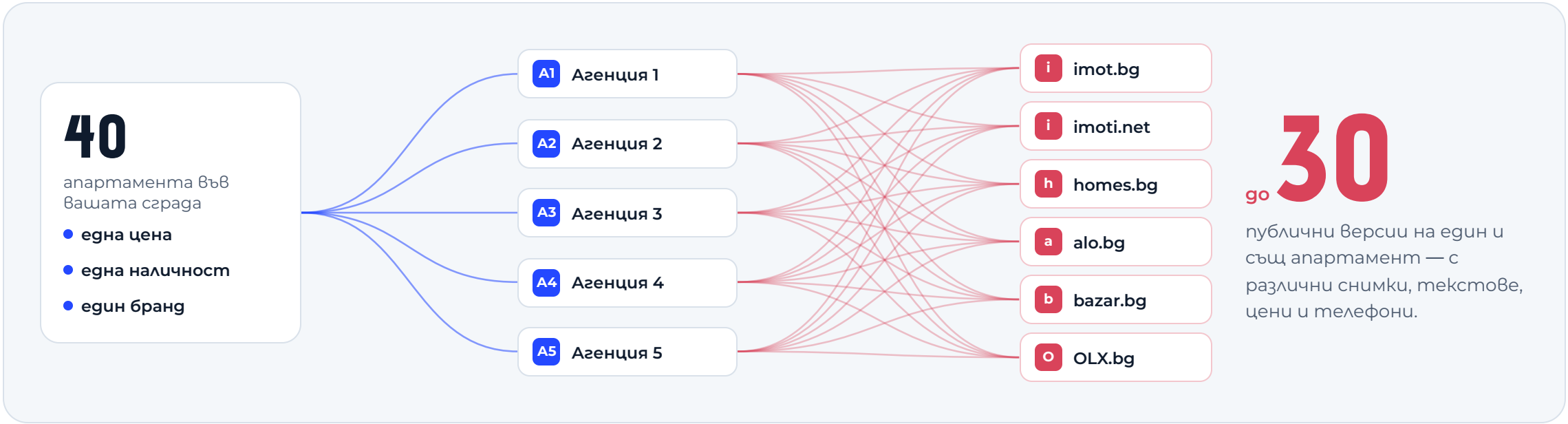
Порталите са мястото, където купувачът започва. Въпросът е къде продължава.

Какво значи това за вас: **купувачът трябва да намери проекта, да му повярва и да пише директно на вас** — преди да е стигнал до конкуренцията.

Източници: Realistimo (01.10.2026); Innovires (07.2026); Адрес чрез Investor.bg (12.02.2026); New Estates чрез dbr.bg (04.08.2026); Semrush, август 2026.

Един проект.
До 30 публични версии.

Какво става с проекта ви, когато го дадете на пет брокера и всеки го пусне във всички имотни портали.



Повече обяви не означава по-силен бранд. **Купувачът вижда шум, а не проект.**

Пет неща, **които губите тихо.**

Нито едно от тях не се вижда в отчета на брокера. Всичките се виждат в продажбите ви.

Един имот се дублира

Купувачът вижда една и съща оферта от няколко брокера и започва да се съмнява.

Цените се разминават

Всяка обява живее свой живот. Цена и наличност се различават от портал до портал.

Брандът се губи

Купувачът помни портала или брокера, а не името на проекта и строителя.

Запитванията се разпиляват

Всяко отива в различен телефон, имейл или CRM. Историята на клиента е на части.

Не знаете кой продава

Няма ясна картина кой канал носи сделките и къде отиват парите за реклама.

Сметката

Всяка директна продажба **остава при вас.**

Пример с параметрите от калкулатора на сайта. Колкото повече купувачи стигат директно до официалния портал, толкова по-малко плащате за посредничество.

Вашият проект

Обем на проекта	5 400 000 €
Комисиона към брокерите	3,0 %
Дял на директните продажби	50 %

Сценарий	Остават при вас	Комисиона
25 % директни	40 500 €	121 500 €
50 % директни	81 000 €	81 000 €
75 % директни	121 500 €	40 500 €
100 % директни	162 000 €	0 €

Остават при вас при 50 % директни продажби

81 000 €

Директно 50 % | През брокери 50 %

Комисиона към брокерите
81 000 €

Ако всичко мине през брокери
162 000 €

Всеки **+10 %** директни продажби носят още **16 200 €** при вас.

Комисионните са договорни и различни за всеки проект. Сметката е ориентировъчна.

Освен комисионата

Какво още печелите, **когато продавате директно.**

Купувачът остава ваш

Контактът и историята му са във вашата система. Той ви препоръчва и е първият, на когото предлагате следващата сграда.

Вие държите цената

Една официална цена навсякъде. Отстъпка има само ако вие решите — никой не я „сваля“, за да затвори по-бързо.

Чувате пазара от първо лице

Виждате какво питат купувачите и кои апартаменти не вървят. Коригирате цена или предложение навреме.

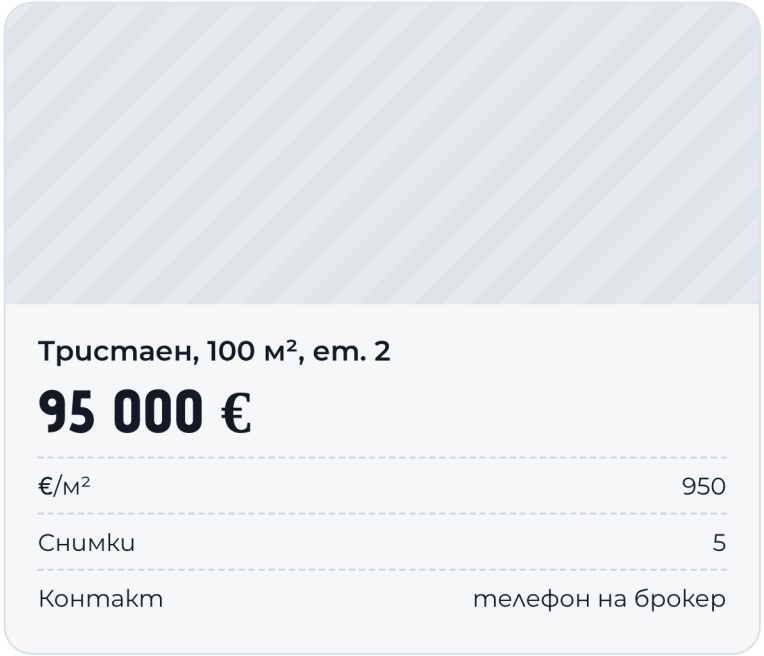
По-лесно решение за купувача

Говори директно с инвеститора и не плаща комисиона на посредник. Това е доверие и реална сума в негова полза.

Обявата показва имот.
Порталът продава проект.

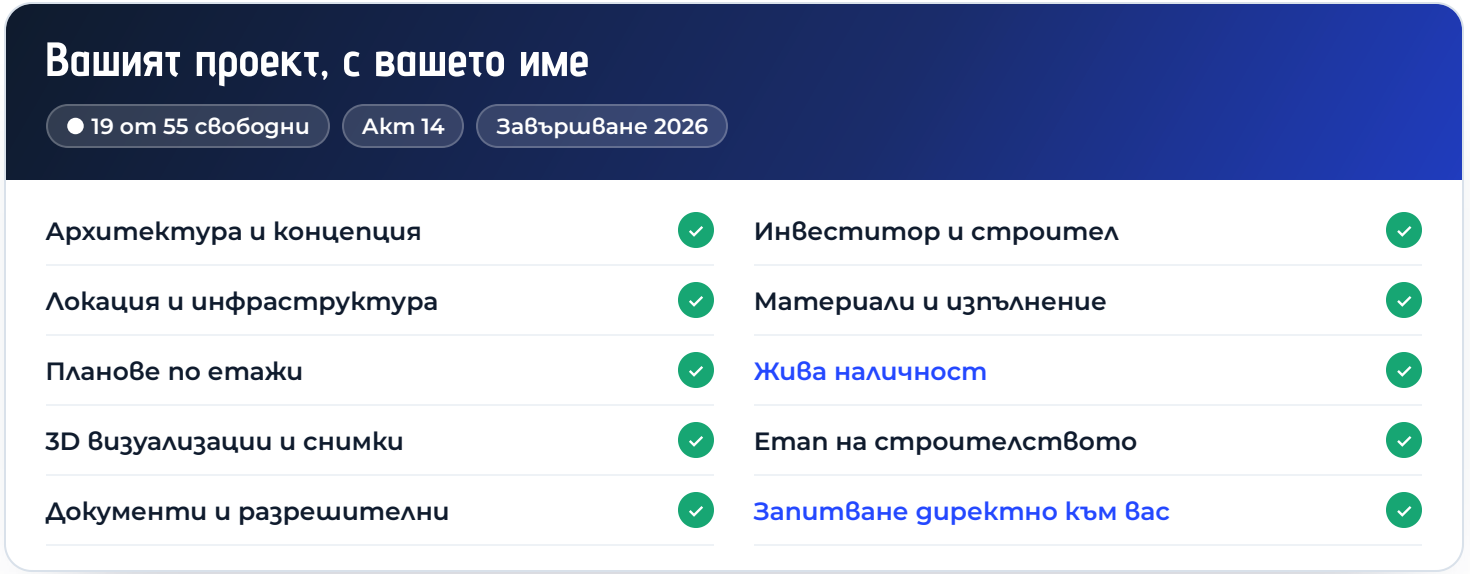
Купувачът на ново строителство дава спестяванията си за дом, който още не съществува. Обявата му дава цена на квадрат. Порталът му дава причина да ви се довери.

Стандартна обява



Купувачът сравнява **само цената на квадрат**.

Вашият официален портал · ваш-проект.bg



Купувачът оценява **качеството и доверието**, а не само цената на квадрат.

Много езици, много пазари

Един проект, **купувачи от много държави.**

Купувачите от чужбина рядко стигат до строителя сами — обикновено ги води посредник. С портал на техния език и реклама в тяхната държава те пишат директно на вас.

BG · EN · DE · RO · EL · TR · RU · и други

ваш-проект.bg/en · Your project, under your name	19 of 55 available
ваш-проект.bg/de · Ihr Projekt, unter Ihrem Namen	19 von 55 frei
ваш-проект.bg/ro · Proiectul dvs., cu numele dvs.	19 din 55 libere

Страници на езика на купувача

Не машинен превод, а текстове, които имат смисъл за пазара — с цени, етапи и документи на неговия език.

Директен маркетинг по пазари

Рекламата в Google и Meta в Румъния води към румънската версия, в Германия — към немската. Запитването идва при вас, без посредник.

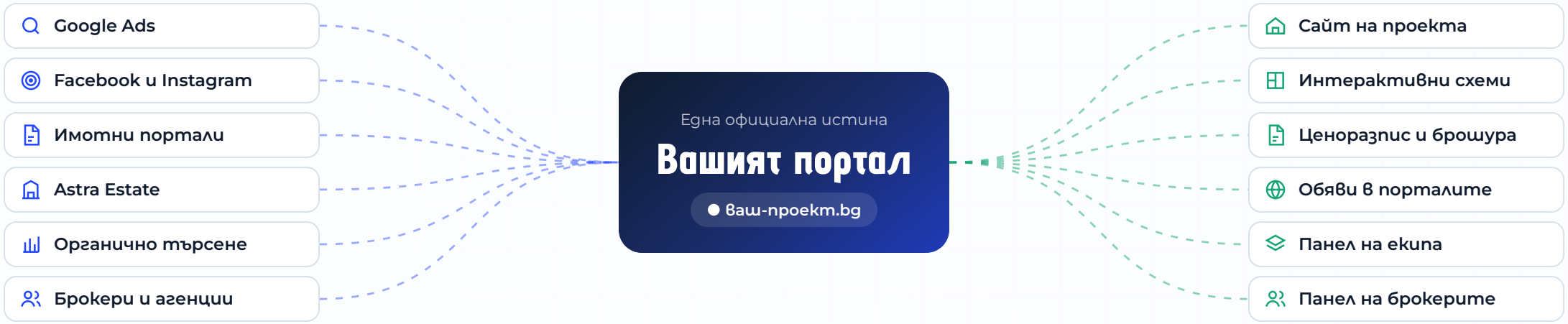
Една наличност за всички езици

Продаденият апартамент изчезва наведнъж от всички версии.

Един официален източник

Всички канали водят **към един портал.**

Брокерите, рекламата и порталите не пускат свои версии на проекта. Всички водят купувача към едно място, където информацията е ваша и винаги вярна.



30 → 1
официална версия на всеки апартамент

5 → 1
точка за контакт вместо пет телефона

100 %
от запитванията във вашата система

Какво искате като строител

Знаем **какво търсите.**

Да продавате директно
С вашето име отпред, без да зависите от посредници.

Да виждате всичко наведнъж
Наличност, капаро и плащания, без да звъните на никого.

Всяка сграда да продава следващата
Портфолио, което расте заедно с репутацията ви.

Името ви да носи доверие
Купувачите да разпознават и препоръчват вашия бранд.

Да не изпускате купувач
Всяко запитване да получи отговор навреме.

Време за строене
А не за таблици, преписване и корекции.

Системата е направена **точно за това.**

Не е обща програма за агенции. Сърцето ѝ са сградата, етажите и апартаментите, а целта е една: вашият бранд да продава.

Бранд, на който вярват

Доверието **се вижда.**

Купувачите на ново строителство търсят сигурност. Системата им я показва с реални числа, видими етапи и честни послания.

Послания над всяка обява

Без комисиона · директно от строителя

Промоция до 31.10 · изчезва сама след срока

Последни 3 свободни · само когато е истина

„Последни N“ показва реалния брой свободни. Без измислена спешност, която купувачът лесно усеща.

Етапът на строителството

Предстоящ | В строеж | Акт 14 | Акт 15 | Акт 16 | Завършен

Жива наличност

Свободни, резервирани и продадени се обновяват сами, щом смените статуса.

Реални разстояния

„За района“ показва училища, магазини, спирки и паркове около сградата.

Всяка сграда е витрина

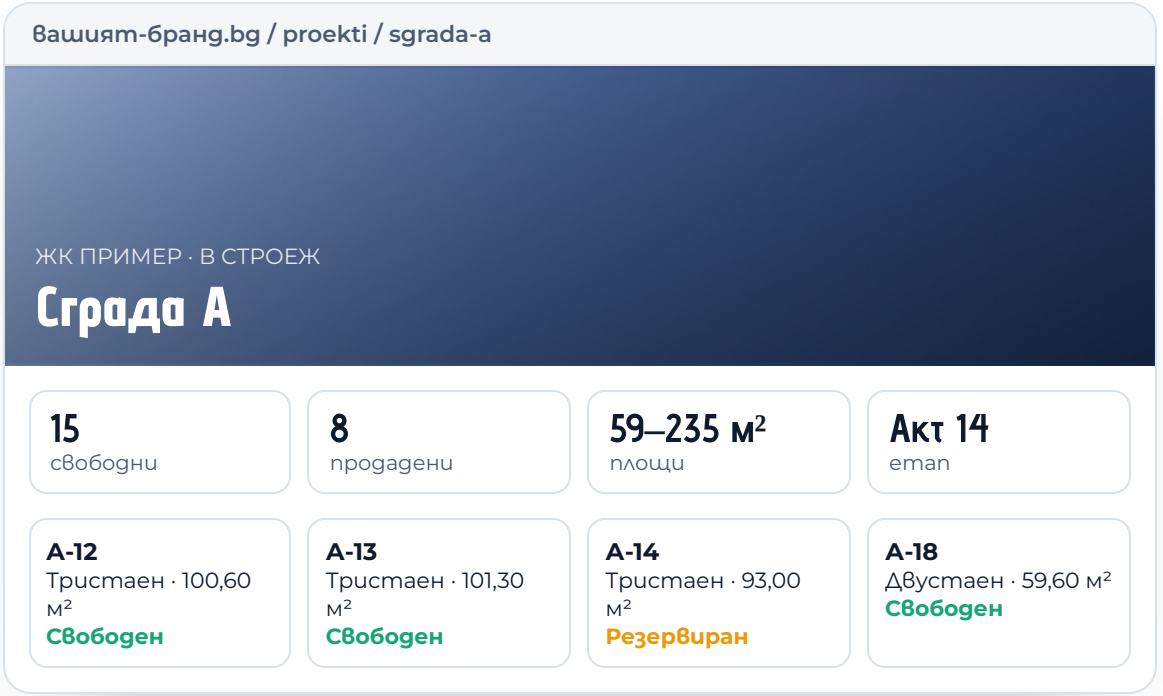
Собствена страница **за всеки проект.**

Галерия, видео и визуализации
Снимки, видео от YouTube, TikTok, Instagram или собствен файл.

Живи числа
Свободни, продадени, площи и средно €/м² се смятат сами от апартаментите.

Етажи и схема
Купувачът разглежда сградата етаж по етаж.

Запитване от страницата
Формата знае за коя сграда и за кой апартамент пита купувачът.



Илюстрация с примерни данни

Интерактивни схеми

Купувачът избира **с поглед.**



Цветът казва всичко

Зелено — свободно. Жълто — резервирано. Червено — продадено.

От плана на архитекта

Зоните се разпознават автоматично, апартаментите се създават с едно натискане.

Етаж по етаж

Инфоборд с бройки на всеки етаж. При посочване зоната светва.

Винаги актуално

Схемата се опреснява сама на всеки 30 секунди.

Купувачът се влюбва **в апартамента.**

ЖК ПРИМЕР · Сграда А · Вход А · етаж 2 от 4

Ап. А-12 · Тристаен · 100,60 м²

96 800 €

−4 % спрямо средното в сградата

Училище	**350 м**	Спирка	**190 м**
Магазин	**120 м**	Парк	**640 м**

Без комисиона · директно от строителя

Мястото в сградата
Схемата на етажа с осветен апартамент и кликаеми съседи.

Цена спрямо сградата
Къде е цената в диапазона и €/м² спрямо средното.

Други апартаменти
Препоръчани, на същия етаж, свободни.

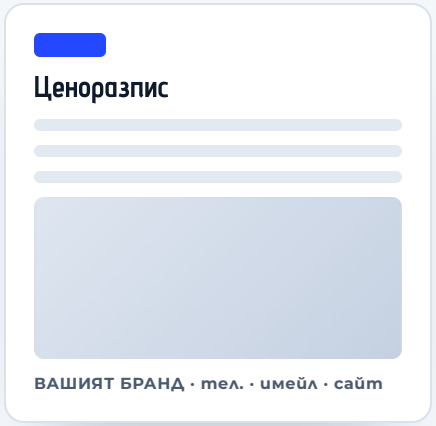
Не губите купувача
При продаден апартамент: „Интересувам се от подобен".

Отлично на телефона
Там, където купувачите разглеждат най-много.

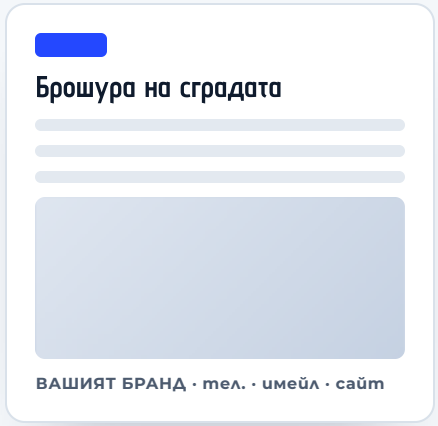
Брандирани документи

Документи с вашето лого, **с един клик.**

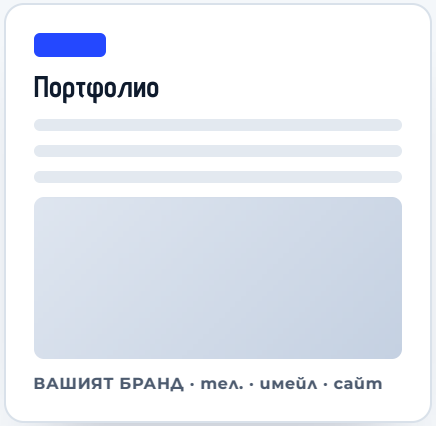
Всеки документ е с логото, цветовете и контактите на вашата компания. Генерира се от актуалните данни, затова ценоразписът никога не е стар.



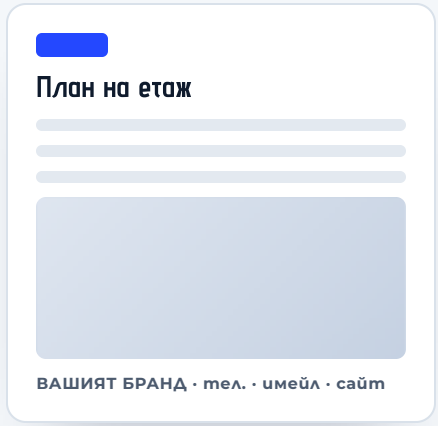
Ценоразпис
всички или само свободните



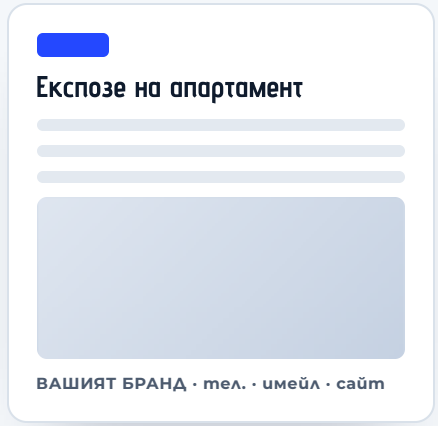
Брошура на сградата
за среща с купувач



Портфолио
всички сгради в един файл



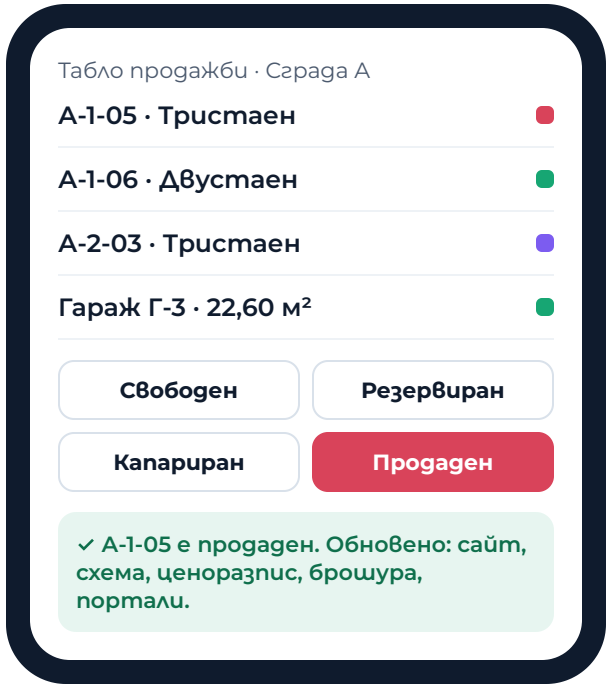
План на етаж
с осветени апартаменти



Експозе на апартамент
за всеки апартамент

Продавате
с едно докосване.

Сменяте статуса от телефона и за секунди той е обновен на сайта, схемата, ценоразписа и брошурата.



Много обекти наведнъж

Напишете „А-1-05, Б-2-01–Б-2-05“ и десет обекта сменят статуса си с един запис.

Гаражи, паркоместа, складове

Продават се и се следят като апартаментите.

Промоции със срок

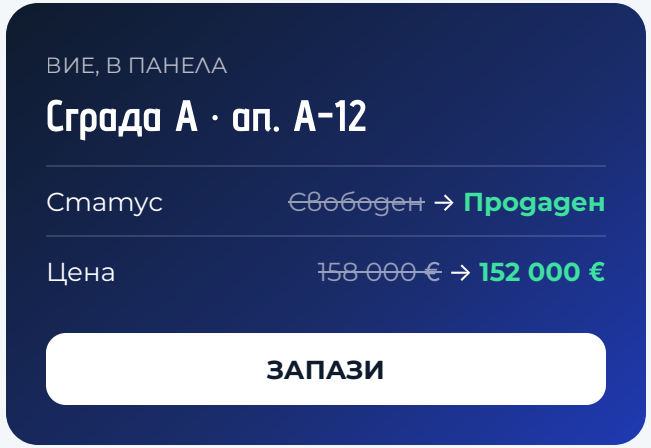
Промоционална цена, която изчезва сама след датата.

Нищо не се губи

Кой, кога и какво е сменил: последните 50 промени по всеки обект.

Една промяна навсякъде

Сменяте веднъж. **Сайтът се обновява сам.**



Началната страница
свободни, продадени, ход на продажбите

Страницата на сградата
наличност, площи, средно €/м²

Схемата на етажа
цветът на апартамента

Страницата на апартамента
статус, цена, промоция

Търсачката на сайта
филтри и резултати

Лентите над обявите
„Последни N свободни“, промоции

Ценоразпис и брошура
PDF с актуалните данни

Порталите и Google
обявите и броят свободни

Всички страници и документи четат от едно място. Затова не може на едно място да пише „свободен“, а на друго — „продаден“.

Капаро, вноски, срокове: **под контрол.**

Обект	Купувач	Крайна цена	Капаро до
А-2-03 · Тристаен	**Иван Петров**	**189 500 €**	**24.10 · след 3 дни**

Платено 60 % · Предварителен договор 12.03 · Нотариален акт предстои

✓	10.03	Капаро	**5 000 €**	**Платено**
✓	15.05	Вноска 1	**30 %**	**Платено**
!	20.09	Вноска 2 · Акт 14	**30 %**	**Просрочено**
	Акт 16	Окончателно	**40 %**	**Предстои**

Илюстрация с примерни данни

Просрочия и падежи
Какво е просрочено и какво се дължи през следващите 7 дни.

Напомняния преди срока
3 дни и 1 ден преди изтичане на капаро или резервация.

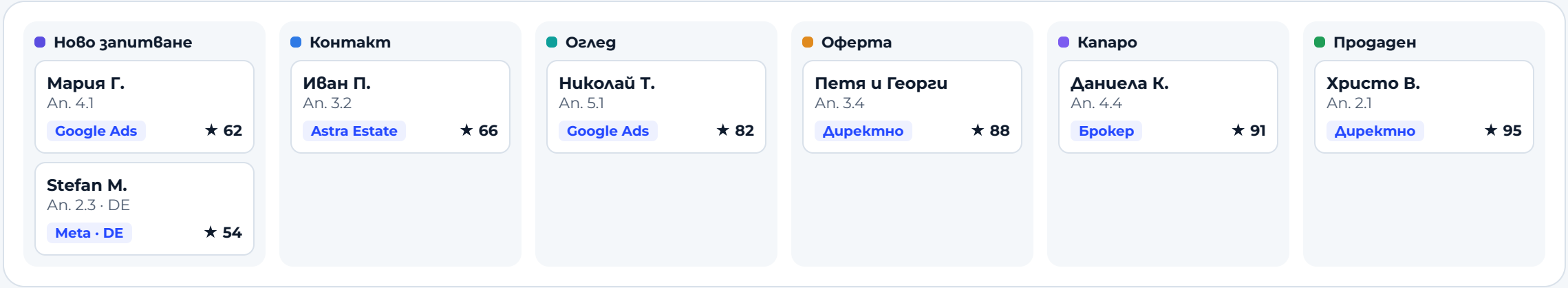
Документите на сделката
Договор, разписка, нотариален акт. Никога не се виждат публично.

Готови договори
Шаблон „Договор със строител / инвеститор“. Експорт на сделките за счетоводството.

Вградена програма за запитвания

Всяко запитване става сделка, **не бележка.**

Формите на сайта и чатът влизат на едно място. Всеки купувач има досие, следващо действие и напомняне — никой не остава без отговор.



Всички форми и чатът
Влизат сами, с апартамента и източника.

Досие за всеки купувач
Ако търговецът напусне, купувачът остава при вас.

Следващо действие
Обаждане, Viber, WhatsApp, оглед — с напомняне.

Точки за сериозност
Поискал оглед, оставил телефон, писал повторно.

Оферта с „Приемам“
PDF и личен линк. Вижгате кога е отворена.

Известия
Имейл веднага, сутрешен дайджест, седмична сводка.

Атрибуция

Виждате **кой канал продава.**

Всяко запитване носи източника си. Знаете кой брокер, коя кампания и кой портал реално водят до сделка — и къде да вложите следващия бюджет.

Запитвания и сделки по източник

последните 90 дни · примерни данни

Източник	Запитвания	Огледи	Сделки
Google Ads	38	11	3
Meta · Facebook, Instagram	27	6	2
Astra Estate	19	7	3
Брокер „Агенция 1“	14	6	2
Брокер „Агенция 2“	9	3	1
Директно / органично	22	9	4

Проследяване на всеки канал

Google, Meta, портали, Astra Estate, органично и всеки брокер поотделно.

Резултат по брокер

Запитвания, огледи и сделки на всяка агенция, черно на бяло.

Реклама с ясен смисъл

Знаете коя кампания носи купувачи, а не само кликове.

Базата остава ваша

Всеки контакт е във вашата система, не в чужд CRM.

Цифрите, които ви интересуват, **на един поглед.**

6
продадени този месец

3
капарирани

42 000 €
очаквани плащания

1
просрочена вноска

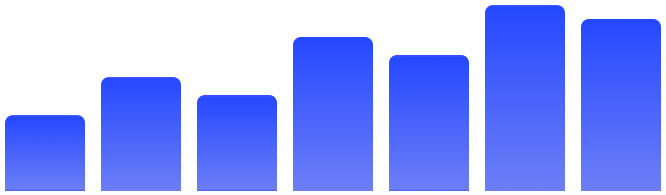
Продажби по сгради

Сграда А · 19 / 25

Сграда Б · 13 / 32

Сграда В · 0 / 20

Прегледи на апартаментите



по седмици

И още

- Най-активен търговец
- Запитвания по източник
- Експорт за счетоводството

Илюстрация с примерни данни

Работа с агенции

Брокерите остават.
Данните остават ваши.

Порталът не заменя брокерите. Дава им една официална информация, а на вас — пълна картина кой какво продава.

1

Собствен вход

Брокерът вижда само сградите, които сте му разрешили.

2

Вижда истината

Актуална наличност и една цена — без таблици по имейла.

3

Води клиента

Към официалната страница на проекта, не към своя версия.

4

Запитването идва при вас

С отбелязан източник „Брокер“.

5

Честно отчитане

Сделката се записва на брокера, който я е довел.

Роля „Брокер“
Собствен вход, само разрешените сгради.

Една цена за всички
Никой не пуска стара цена или вече продаден апартамент.

Честно отчитане
Запитванията на всеки брокер се отчитат поотделно.

Контактите са ваши
Историята на всеки купувач остава във вашата система.

Панел на екипа

Вашият офис **в джоба.**

Собствен вход с потребител и парола, с логото и името на вашата компания.
Отваря се на телефона като приложение.



Всеки вижда своето

Строителят вижда само своите сгради. Брокерът вижда само разрешеното.

Статуси и цени

Сменят се директно от панела, от всяко място.

Запитванията за вашите сгради

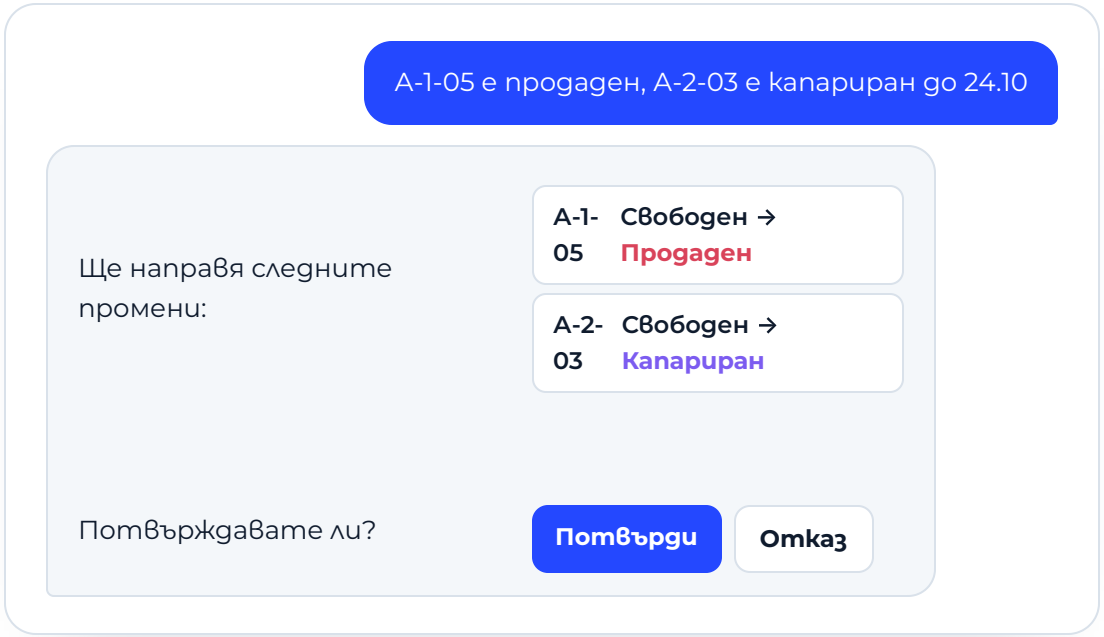
На едно място, с телефон и апартамент.

Нова сграда, когато решите

Добавяте следващия проект сами, в рамките на плана.

Изкуствен интелект

Помощник, който пита, **преди да действа.**



Пишете като на колега

Асистентът показва какво ще промени и чака потвърждение.

Сградата от чертежите

Чете листовете на архитекта: апартаменти, помещения, гаражи, складове. После проверява сборовете.

Общите части

Процентите се четат от сканираната таблица на оценителя.

Пазарът около вас

Анализ на €/м² с източници и ориентировъчна оценка.

Текстове за обявите

Описания на апартаментите за минути, не за часове.

Видимост

Там, където **търсят купувачите.**

Всички канали четат от едно място. Когато смените нещо веднъж, то е вярно навсякъде.

Обявите отиват сами в порталите

Продадохте апартамент? Той изчезва и от порталите, без да влизате никъде.

imot.bg · imoti.net · и други

Google разбира сградата ви

Сградата, цените и броят свободни апартаменти се показват на Google по разбираем за него начин.

Търсачка за ново строителство

Купувачите търсят по сгради или по апартаменти. Всеки проект има собствен адрес в сайта.

Етап · Стаи · Площ · Етаж · Промоции · Близо до...

Нямате маркетинг екип?
Ние водим рекламата.

Synergy Consult води кампании в Google и Meta вместо вас — по пазари и езици, с отчет кои кампании носят сделки, а не само кликове.

Google Ads

Търсене „ново строителство + град“, кампании за всяка сграда и ремаркетинг.

Facebook и Instagram

Видео и визуализации, форми за запитване, аудитории по интереси и локация.

Пазари в чужбина

Отделни кампании и страници за Румъния, Германия, Гърция и други.

Отчет по сделки

Всяко запитване носи кампанията си — виждате цената на сделка, не на клик.

Порталът, програмата за запитвания и рекламата работят като едно: **рекламата води към вашия портал, запитването идва при вас, а отчетът показва кое продава.**

Лесно за работа

Създадена за хора, **не за програмисти.**

Направена е за строители, търговци и офиса. Ако ползвате телефон, ще ползвате и системата — без обучения и без технически знания.

Изцяло на български
Менюта, известия, имейли и документи на вашия език.

От телефона
Статуси, цени и запитвания отвсякъде: от обекта, от колата, от срещата.

Едно докосване
Сменяте статус с клик. Всичко останало се обновява само.

Пита, преди да запише
Виждате промяната, преди да стане. Нищо не се случва наслепо.

Подсказва какво липсва
„Готовност на сградата“ показва какво още трябва преди публикуване.

Помни сроковете вместо вас
Капаро, резервации, вноски и неотговорени запитвания.

Спокойствие: всеки вижда само това, което му е позволено, а последните 50 промени по всеки обект се пазят.

Три сгради във Велинград, **на живо.**

Проектите в „Ново строителство“ на astraestate.eu работят точно на тази система: жива наличност, цени, гаражи и складове.

● В строеж



Велинград · завършване 2026

Сграда Арте 3

19 от 55 свободни

Етажи	Средно €/м²
4	949

32 000 – 92 800 €
43 гаража (28 свободни) · 16 склада

● В строеж



Велинград

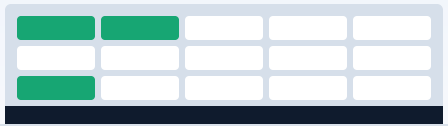
Ваканционна сграда

26 свободни

Етажи	Средно €/м²
5	1 099

54 600 – 152 600 €
15 гаража · 6 склада

● В строеж



Велинград

Многофункционална жилищна сграда

12 свободни

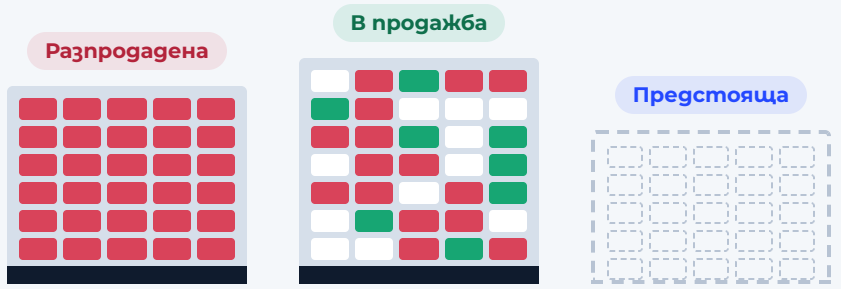
Етажи	Средно €/м²
3	834

33 200 – 69 300 €
18 гаража · 12 склада

Данни от astraestate.eu към 29.09.2026. Наличността се променя на живо. Силуетите са схематични.

Портфолио, което расте

Всяка сграда **продава следващата.**



Репутацията се трупа

Продадената сграда остава в портфолиото като доказателство за купувачите на следващата.

Интерес преди старта

„Предстояща сграда“ събира заявки още преди продажбите, с планирани апартаменти и дата на старт.

Страница с всички проекти

Архив „Ново строителство“ с филтри по град и етап.

Портфолио в PDF

Всички ваши сгради в един брандиран документ за срещи и банки.

Същият проект. **Две различни продажби.**

Досега	С официален портал
✕ До 30 публични версии на един имот	✓ **1 официална версия, с вашия бранд**
✕ Цени и наличност в няколко таблици	✓ **Един източник, винаги актуален**
✕ Продаден апартамент = корекции на пет места	✓ **Едно докосване, обновено навсякъде**
✕ Пет телефона, запитвания в чужди CRM	✓ **Една точка за контакт, пълна история**
✕ Не е ясно кой канал продава	✓ **Ясен резултат по канал и по брокер**
✕ Капаро и вноски в тефтер	✓ **Напомняния преди всеки срок**
✕ Брошура, поръчвана при всяка промяна	✓ **PDF с вашето лого, генериран за секунда**
✕ Контактите остават при посредниците	✓ **Базата с купувачи остава ваша**

Как стартираме

От чертежите **до първото запитване.**

Не започвате от празно. Изпращате това, което вече имате, а ние сглобяваме портала.

1

Изпращате плановете

Чертежи на архитекта, ценоразпис, визуализации и снимки. Каквото имате.

2

Сглобяваме сградата

AI чете чертежите: апартаменти, гаражи, складове и общи части. Проверяваме сборовете.

3

Демо с вашето лого

Виждате своите апартаменти, схеми и документи на живо, преди да решите.

4

Старт

Ваш домейн, панел за екипа и брокерите. Рекламата и порталите водят към един адрес.

Първо виждате, после решавате. Не ви трябва технически човек — всичко се управлява от телефона, изцяло на български.

Често задавани въпроси

Какво питат **строителите.**

Данните чии са?

Вашите. Апартаментите, цените, запитванията и контактите на купувачите остават във вашата система.

Може ли на наш домейн?

Да. Порталът е с вашия домейн, лого и цветове. Купувачът вижда вашия бранд, не нашия.

Какво става с брокерите?

Остават. Работят с една и съща актуална наличност, а запитванията им се отчитат поотделно.

Имаме няколко сгради.

Всички са в едно портфолио. Следващата сграда добавяте сами, в рамките на плана.

Нужен ли е технически човек?

Не. Статуси, цени и запитвания се управляват от телефона, изцяло на български.

Колко струва?

Абонамент месечно или еднократно, според обема на проекта. Цените са по запитване.

Функциите в детайли **1 / 2**

Вашият бранд

- Сайт на всеки проект с вашето име и снимки
- Ценоразпис, брошура и портфолио с вашето лого
- Панел на екипа с логото на компанията
- Лента „Без комисиона · директно от строителя“
- Потвърждение до купувача след запитване

Сгради и проекти

- Страница: галерия, видео, схема, локация, документи
- Живи числа: свободни, продадени, площи, €/м²
- Етапи: Предстоящ · В строеж · Акт 14 · 15 · 16 · Завършен
- „Предстояща сграда“ събира интерес преди старта
- Архив с всички ваши проекти

Схеми на етажите

- Етажът, оцветен по статус
- Зоните се разпознават автоматично от плана
- Всички апартаменти от схемата с едно натискане
- Етажен изследовател с инфоборд
- План на всеки апартамент с осветено място

Продажби

- Свободен · Резервиран · Капариран · Продаден
- Смяна с едно докосване или на много обекти наведнъж
- Гаражи, паркоместа и складове
- Промоционална цена и промоция със срок
- Дневник на последните 50 промени по обект

Сделки и плащания

- Карта на сделката: купувач, капаро, цена, търговец
- Предварителен договор и нотариален акт
- План за вноски, просрочия, падежи за 7 дни
- Документи към сделката, скрити от публиката
- Шаблон „Договор със строител / инвеститор“

Запитвания и известия

- Всички форми и чатът в една програма
- Досие, етапи, задачи и точки за сериозност
- Имейл веднага и сутрешен дайджест
- Напомняне преди края на капаро
- Съвпадение клиент ↔ апартамент по 5 критерия

Функциите в детайли **2 / 2**

Страница на апартамента

- „Ап. А-12 · вход А · етаж 2 от 4“
- Цена спрямо средното за сградата
- Схема на етажа с осветен апартамент
- Други апартаменти: препоръчани, на етажа, свободни
- „Интересувам се от подобен“ при продаден

AI асистент

- Команди с думи, с потвърждение
- Сградата от чертежите на архитекта
- Общите части от таблицата на оценителя
- Анализ на пазара €/м² и оценка
- Текстове на обявите

Брандирани PDF документи

- Ценоразпис: всички или само свободните
- Брошура на сградата
- Портфолио на всички сгради
- План на етаж
- Експозе на всеки апартамент

Видимост и езици

- Обявите автоматично в imot.bg, imoti.net и др.
- Google разпознава сградата и свободните
- Търсачка за ново строителство
- „За района“: 11 категории обекти
- BG, EN, DE, RO, EL, TR, RU и други

Панел на екипа и брокерите

- Роли: собственик, брокер, асистент, строител
- Всеки вижда само своите сгради
- Работи на телефона като приложение
- Нова сграда в рамките на плана
- Имейли за достъп и напомняния

Отчети и атрибуция

- Продадено за месеца, капаро, очаквани плащания
- Продажби по сгради и по търговец
- Запитвания и сделки по източник и брокер
- Прегледи на апартаментите
- Защитени данни и права за всеки потребител

Планове

Расте заедно **с проектите ви.**

Започвате с една сграда. Разширявате, когато дойде следващата.

Basic

1 сграда — **60** апартамента

- Всички модули за строители
- Бранд, панел, известия, PDF, схеми
- Програма за запитвания

Най-избиран

Pro

5 сгради — **400** апартамента

- Всички модули за строители
- Бранд, панел, известия, PDF, схеми
- Панел за брокерите и атрибуция

Premium

∞ сгради — ∞ апартамента

- Всички модули за строители
- Без лимит на сгради и обекти
- Условия според портфолиото ви

Абонамент месечно или еднократно. Цени по запитване, според обема на проекта. Рекламата в Google и Meta се договаря отделно.

Следваща стъпка

Вашите сгради. Вашият бранд. **Вашите продажби.**

Изпратете ни плановете на сградата. На демото ще видите вашите апартаменти, схеми и документи, с вашето лого.

Искам портал за проекта си →

Телефон: **+359 876 666 099**
Имейл: **office@synergyconsult.eu**
Сайт: **astraestate.eu**
Любомир Дурчев · Synergy Consult Group ЕООД

Вижте демото
https://www.demo.astraestate.eu/demo/