



# BusinessStat®

готовые обзоры рынков



## Анализ рынка IT-решений в сфере недвижимости (PropTech) в России в 2018-2022 гг, прогноз на 2023-2027 гг в условиях санкций

**АДРЕС:**

107023, г. Москва  
ул. Электrozаводская  
д. 23, стр. 8

**ТЕЛ.:**

+7 (495) 180-04-19

**ФАКС:**

+7 (495) 180-04-19

**ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА:**

info@businessstat.ru

**САЙТ:**

www.businessstat.ru

## Аннотация

В 2022 г оборот рынка PropTech технологий в России сократился на 4,8% и составил 32,1 млрд руб. Ранее, в 2018-2021 гг российский рынок IT-решений в сфере недвижимости ежегодно возрастал и увеличился за период более чем в 1,5 раза: с 19,5 до 33,8 млрд руб. Росту способствовало массовое внедрение PropTech решений в деятельность строительных компаний и девелоперов.

Наибольший прирост в 2018-2021 гг показал сегмент систем для моделирования и планирования процессов строительства (BIM технологии). Объем BIM сегмента увеличился в 2,5 раза: с 3,6 млрд руб в 2018 г до 8,8 млрд руб в 2021 г. Большую роль в этом сыграло введение обязательного порядка использования BIM решений в строительном процессе.

Введенные в 2022 г санкции хотя и привели к краткосрочному снижению объема рынка, но вместе с тем усилили интерес к отечественным решениям со стороны бизнеса и инвесторов. В России имеются собственные лидеры PropTech рынка, такие как Циан, HMarket.ПРО, TraceAir, PropTech Групп, Адепт, Profitbase, Bimlib, предлагающие отечественные системы для организации большинства процессов, связанных со строительством и недвижимостью. Активный интерес к PropTech решениям начинают проявлять застройщики, в числе которых ПИК, ЛСР, Самолет. В долгосрочном периоде это приведет к наращиванию доли российских аналогов программного обеспечения и ускоренному развитию рынка.

**«Анализ рынка IT-решений в сфере недвижимости (PropTech) в России»**, подготовленный BusinessStat, включает важнейшие данные, необходимые для понимания текущей конъюнктуры рынка и оценки перспектив его развития:

- госрегулирование и программы развития рынка IT технологий в сфере недвижимости
- драйверы, барьеры и тренды PropTech рынка
- оборот рынка IT технологий для недвижимости по сегментам
- оборот PropTech рынка по секторам потребления
- инвестиционная привлекательность рынка PropTech
- профили компаний – лидеров рынка
- база данных PropTech решений по сегментам рынка

**В обзоре приводится информация по сегментам PropTech рынка:**

- системы для моделирования и планирования процессов строительства (BIM технологии)
- сервисы и решения для жителей
- системы управления недвижимостью
- системы управления строительством (контроль и администрирование строительства)

**При подготовке обзора используется официальная статистика и собранные данные.**

**Информация профильных ведомств:**

- Федеральная служба государственной статистики (Росстат)
- Министерство цифрового развития, связи и массовых коммуникаций
- Министерство экономического развития
- Федеральная налоговая служба
- Агентства по развитию инноваций федерального и региональных уровней
- Высшая школа экономики и другие научные институты
- Портал цифровизации недвижимости Digital Developer

**Информация, собранная BusinessStat:**

- мониторинг финансовой отчетности операторов PropTech рынка
- мониторинг информации в профильных СМИ
- оценки экспертов рынка IT

**Информацию о смежных рынках вы можете найти в других исследованиях BusinessStat:**

- [Анализ рынка BIM технологий в России](#)
- [Анализ рынка систем «умного дома» в России](#)
- [Анализ рынка IT-решений для умного города в сфере комплексной безопасности в России](#)
- [Анализ рынка систем управления строительством в России](#)
- [Анализ рынка систем управления недвижимостью в России](#)
- [Анализ рынка систем и цифровых решений в сфере ЖКХ в России](#)

# Содержание

## МЕТОДИКА ПОДГОТОВКИ ОБЗОРА РЫНКА

## КЛАССИФИКАЦИЯ ИТ РЕШЕНИЙ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

## ВЛИЯНИЕ САНКЦИЙ НА PROPTECH РЫНОК

## РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА PROPTECH ТЕХНОЛОГИЙ

- Государственные органы регулирования
- Нормативно-правовые акты и лицензирование
- Программы господдержки

## ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА СТРОИТЕЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

## ОБОРОТ РОССИЙСКОГО РЫНКА ИТ-РЕШЕНИЙ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

- Таблица 1. Оборот рынка IT-решений в сфере недвижимости в России в 2018-2022 гг (млрд руб)
- Таблица 2. Прогноз оборота рынка IT-решений в сфере недвижимости в России в 2023-2027 гг (млрд руб)

## СЕКМЕНТЫ РОССИЙСКОГО РЫНКА ИТ-РЕШЕНИЙ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

- Таблица 3. Оборот рынка IT-решений в сфере недвижимости по сегментам в России в 2018-2022 гг (млрд руб)
- Таблица 4. Прогноз оборота рынка IT-решений в сфере недвижимости по сегментам рынка в России в 2023-2027 гг (млрд руб)

### Новые сегменты и факторы их развития

- BIM-технологии (Building Information Modeling)
- Приложения и сервисы для жильцов
- ERP системы для контроля строительства
- Виртуальная и дополненная реальность (VR/AR)
- Интеллектуальные системы управления зданиями
- Искусственный интеллект и аналитика данных

### Замедляющиеся сегменты и факторы их стагнации

## ДРАЙВЕРЫ, БАРЬЕРЫ И ТРЕНДЫ РЫНКА PROPTECH

- Драйверы развития рынка
- Барьеры развития рынка
- Тренды PropTech технологий

- IoT – Интернет вещей
- VR/AR
- Big Data

## ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ PROPTECH ТЕХНОЛОГИЙ

## Инвестиционная привлекательность рынка

### ЛИДЕРЫ РЫНКА PROPTECH

#### Стратегии лидеров рынка

- Циан Групп (ООО «Айриэлтор», ООО «Циан», «Cian PLC»)
- Trace Air (ООО «ТрэйсЭйр»)
- СОДИС Лаб (ООО «СОДИС Лаб»)

### ПРОФИЛИ ПРЕДПРИЯТИЙ ОТРАСЛИ

#### ООО «Айриэлтор»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

#### ООО «Клаудпэйментс»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Дочерние предприятия
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

#### ООО «Аскон»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

#### ООО «Трэйсэйр»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

#### ООО «Ренга Софтвэз»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия

- Основные участники
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

#### **ООО «Содис Лаб»**

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Дочерние предприятия
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

### **БАЗА ДАННЫХ РОССИЙСКИХ PROPTECH РЕШЕНИЙ ПО СЕГМЕНТАМ**

#### **Предпроектная стадия строительства**

- Решения в сфере анализа рынка
- Решения в сфере информационного моделирования
- Решения в сфере геоаналитики

#### **Стадия проектирования**

- Решения в сфере информационного моделирования
- Решения в сфере проектирования

#### **Стадия строительства**

- Решения в сфере учета рабочих и оборудования
- Решения в сфере информационного моделирования
- Решения в сфере работы с данными
- Решения в сфере 3D-печати
- Решения в сфере ремонта и дизайна
- Решения в сфере закупок материалов и сырья
- Решения в сфере управления проектами
- Решения в сфере составления строительных смет
- Решения в сфере контроля строительства
- Решения в сфере документооборота

#### **Стадия реализации**

- Решения в сфере ценообразования
- Решения в сфере CRM систем для риэлторов
- Решения в сфере CRM систем для застройщиков
- Решения в сфере VR/AR
- Решения в сфере продаж недвижимости
- Решения в сфере подбора недвижимости
- Решения в сфере проверки контрагентов

#### **Стадия эксплуатации**

- Решения в сфере учета электроэнергии
- Решения в сфере мониторинга (датчики)
- Решения в сфере доступа и видеомониторинга
- Решения в сфере автоматизации работы УК
- Решения в сфере умного дома
- Решения в сфере аренды недвижимости
- Решения в сфере коммуникации жителей

## Методика подготовки обзора рынка

При подготовке обзора рынка BusinesStat ставит целью собрать максимум информации об анализируемом рынке.

На первой стадии аналитики BusinesStat агрегируют национальную и международную статистику, информацию из деловых и отраслевых изданий. Проводится сбор оценок потребителей или экспертов, мониторинг оптовых или розничных цен. Источники данных для каждого обзора указаны в его аннотации. Под каждой таблицей обзора приведены ссылки на источники. В случае предоставления расчетных или оценочных данных в качестве источника под таблицей указывается BusinesStat.

На втором этапе полученные данные взвешиваются и приводятся к единому непротиворечивому массиву. На этом этапе происходит отбраковка данных, которые представляются аналитику противоречивыми и менее надежными. Выбранные данные должны находиться между собой в полной корреляции, чтобы сделать возможной комплексную оценку рынка. Например, спрос должен быть равен предложению с учетом производства, импорта и экспорта, продаж и складских запасов.

Данные по производству, таможенным операциям, продажам извлекаются из разных источников и первоначально не полностью соответствуют друг другу, что часто требует проведения дополнительных расчетов. В итоге по части уточненных, расчетных параметров рынка BusinesStat сам становится источником данных, что отмечено под соответствующими таблицами.

Третьим этапом работ является построение динамических рядов – прогнозирование. Первичное прогнозирование осуществляется математическими методами, суть которых сводится к анализу ретроспективных данных для построения прогноза. Однако такой анализ может задать лишь общий тренд на стабильных рынках с известной многолетней динамикой. Подобные стабильные рынки в России фактически отсутствуют, из-за чего эффективность математического анализа падает.

Для уточнения прогнозов анализируются факторы, влияющие на развитие рынка. Часть факторов определена достаточно жестко и может быть использована с большой уверенностью для прогнозирования производства, импорта и экспорта. Пример такого фактора – государственное отраслевое регулирование. Часто заранее известна политика правительства в области регулирования импорта, по инвестициям в производство и строительство, субсидированию или, наоборот, увеличению налоговой нагрузки на отрасль. Пользуясь накопленным опытом о влиянии на отрасли подобных изменений, аналитики BusinesStat могут достаточно точно прогнозировать дальнейшее развитие рынка.

Влияние других групп факторов менее выражено либо факторы противоречат друг другу. Чаще всего подобные факторы связаны с динамикой продаж и потребления. Здесь приходится анализировать более широкий круг переменных, часто применяя бенчмарки с соседних рынков, где аналогичная ситуация происходила ранее, или с рынков тех же отраслей других стран, где были аналогичные кейсы. Например, во всех развивающихся странах мира наблюдается схожая динамика потребительского поведения, обусловленная появлением новых категорий товаров, развитием сетевой розницы, приходом международных корпораций.

Применение международных бенчмарков для российских обзоров становится возможным благодаря одновременному анализу BusinesStat рынков в других странах мира. BusinesStat готовит глобальные обзоры, обзоры рынков СНГ и ЕС, а также обзоры рынков отдельных стран мира.



## Классификация ИТ решений в сфере недвижимости

**PropTech** объединяет ИТ технологии для планирования, организации и контроля строительных работ, предоставления жилищно-коммунальных сервисов, управления недвижимостью. К услугам PropTech относятся решения для геоаналитики, анализа рынка недвижимости, моделирования, проектирования, закупки и поставки стройматериалов, организации документооборота, управления проектами, продажи недвижимости, 3D визуализации объектов, управления активами, организация коммуникации девелоперов и жильцов, автоматизация работы УК, а также решения для «умного дома».

### Классификация ИТ решений в сфере недвижимости:

- **Системы для моделирования и планирования процессов строительства (BIM технологии)** – это технологии, основанные на применении параметрической 3D-модели в процессе проектирования и управления ходом строительства. BIM технологии позволяют сделать процесс строительства более эффективным за счет хранения и использования входных данных на всех стадиях жизненного цикла недвижимости. Компании разработчики платформ для BIM-моделирования действуют в B2B сегменте и оказывают услуги в формате продажи неисключительных прав на пользование программными продуктами. Клиентами выступают строительные компании, инженерные и обслуживающие организации, архитектурные бюро.
- **Системы управления строительством (контроль и администрирование строительства)** – это совокупность инструментов, позволяющих автоматизировать управление строительным процессом на разных этапах. К программным решениям в этом сегменте можно отнести стандартные ERP-системы, разрабатываемые отечественными компаниями 1С, Галактика, Парус, Компас и зарубежными компаниями SAP, Oracle, и Microsoft. Также на рынке популярны специализированные ERP-системы наподобие Адепта, облачные сервисы, например, Gectaro, TraceAir, Build Visor и др. Компании разработчики подобных решений действуют в B2B сегменте и оказывают услуги в формате продажи неисключительных прав на пользование программными продуктами. Клиентами выступают строительные компании, инженерные и обслуживающие организации, архитектурные бюро.
- **Системы управления недвижимостью** – это совокупность инструментов, обеспечивающих автоматизированный контроль за функционированием инженерных, охранных, противопожарных и прочих систем жизнеобеспечения здания. Специальные технологии позволяют аккумулировать и анализировать данные, оперативно устранять возникающие проблемы. Для этих целей применяется система автоматизации здания (BMS), которая может охватывать большое количество коммуникаций, таких как вентиляция, кондиционирование, отопление, освещения и т.д. Компании разработчики подобных решений действуют в B2B и B2G сегменте. Клиентами выступают управляющие компании и службы ЖКХ.
- **Сервисы и решения для жителей** – инструменты, обеспечивающие взаимодействие владельцев с обслуживающими компаниями и между собой в ходе эксплуатации недвижимости. Для этих целей на базе BMS создается единая система диспетчеризации для информирования о возникающих проблемах. К этому виду решений также относятся различные «умные» устройства на основе Интернета вещей (IoT), позволяющие жильцам самостоятельно регулировать отдельные коммуникации. Кроме того, на рынке существует большое количество онлайн-сервисов и специальных социальных сетей для управления эксплуатацией недвижимостью. Компании из данного

сегмента работают на B2B и B2C рынках. Чаще всего клиентами выступают управляющие компании, ТСЖ, а также службы ЖКХ.

## Влияние санкций на PropTech рынок

В 2022 г рынок IT-решений в сфере недвижимости в России сократился на 4,8%, что связано с уходом из России ряда технологических решений, введением ограничений на поставку микросхем и других технологических компонентов, а также общим ухудшением экономической ситуации в стране и снижением темпов строительства.

По нашим прогнозам, в 2023 г рынок полностью восстановится и возобновит положительную динамику, что будет связано с двумя факторами:

- Во-первых, росту будут способствовать неизбежное импортозамещение важнейших строительных технологий и рост доли российских производителей PropTech решений.
- Во-вторых, рост обеспечат новизна и низкий уровень зрелости рынка, которые помогают сохранять высокие темпы прироста в 10-20% даже в периоды экономических спадов. Такие решения, как BIM-моделирование, строительные ERP системы, будут продолжать развитие и массовое внедрение в строительных компаниях по всей России.

Наибольшую угрозу для развития рынка будет представлять запрет на экспорт передовых технологий, связанных с искусственным интеллектом, компьютерным зрением и робототехникой, включая полупроводники. По нашим прогнозам, из-за ограничений на поставки софта и технической поддержки наиболее наукоемкие сегменты PropTech рынка столкнутся со значительными проблемами.

Так, многие прогрессивные PropTech решения и стартапы активно используют современный технологический стек, куда входят компьютерное зрение (например, для мониторинга этапов строительства через дроны), большие данные и машинное обучение (для прогнозирования сроков, затрат и других параметров строительства и эксплуатации).

Больше всего пострадают такие компании, как, например, ATLAS VR (российская платформа виртуальной реальности, функционирующая на основе данных дистанционного зондирования Земли), MR Builder (решение для архитекторов, 3D дизайнеров и конструкторов для визуализации моделей), Геоалерт (геоинформационная платформа, использующая данные с дронов). Подобные решения и их аналоги больше всего зависимы от импортного оборудования и программного обеспечения.

В долгосрочной перспективе внешнеполитический и экономический кризисы не остановят рост рынка. Уже сегодня в России имеются собственные лидеры PropTech рынка, такие как Циан, НМаркет.ПРО, TraceAir, PropTech Групп, Адепт, Profitbase, Bimlib, предлагающие отечественные системы для организации большинства процессов, связанных с строительством и недвижимостью. Активный интерес к PropTech решениям начинают проявлять застройщики, в числе которых ПИК, ЛСР, Самолет.

Текущая ситуация в перспективе будет благоприятна российским разработчикам программного обеспечения. Многие клиенты будут вынуждены перейти с зарубежных аналогов на отечественные продукты. Импортозамещение получит дополнительный импульс реального спроса со стороны заказчиков.

Участие правительства в развитии наукоемких проектов может поддержать рынок. Начиная с 2018 г правительство России принимает различные меры для поддержки развития PropTech и инновационного предпринимательства.

## Оборот российского рынка IT-решений в сфере недвижимости

Оборот рынка IT-решений в сфере недвижимости определяется как суммарный доход компаний от реализации разработанных программных продуктов, а также иных платежей за пользование сервисами (комиссии, рекуррентные платежи, подписки). Оборот рынка приведен не накопительным итогом, а за конкретный период.

**Таблица 1. Оборот рынка IT-решений в сфере недвижимости в России в 2018-2022 гг (млрд руб)**

Параметр	2018	2019	2020	2021	2022
Оборот российского рынка IT-решений в сфере недвижимости	19,5	24,8	29,5	33,8	32,1
Динамика (% к предыдущему году)	36,5	27,0	18,9	14,6	-4,8

Источник: *BusinesStat*

В 2018-2021 гг российский рынок IT-решений в сфере недвижимости вырос в 1,7 раза: с 19,5 до 33,8 млрд руб. В сравнении с многими другими рынками PropTech сумел показать положительную динамику даже на пике пандемии.

По мере внедрения IT стандартов в сфере недвижимости, темпы роста PropTech рынка начинали замедляться, что нельзя отнести к сигналам ухудшения ситуации на рынке. Даже в 2021 г темпы прироста оставались рекордными в сравнении с традиционными рынками. Развитие рынка в 2018-2021 гг поддерживалось высокими темпами строительства. Объемы строительства жилья в России в 2021 г выросли почти на 13% по сравнению с предыдущим годом. Количество построенных за год жилых домов стало наибольшим за всю историю страны.

В свою очередь, рост рынка недвижимости оказывал положительное влияние на PropTech. Многие девелоперы и застройщики обращались к новым технологиям для ускорения темпов строительства, повышения качества и предложения жильцам лучших условий и инновационных сервисов.

В 2022 г оборот российского рынка IT-решений в сфере недвижимости сократился на 4,8%, что было обусловлено уходом иностранных компаний из России. Негативное влияние также оказали санкции западных стран и снижение покупательной способности россиян. Основным драйвером падения стал шок на рынке, который потребовал от компаний определенного времени и расходов на восстановление операционной деятельности.