

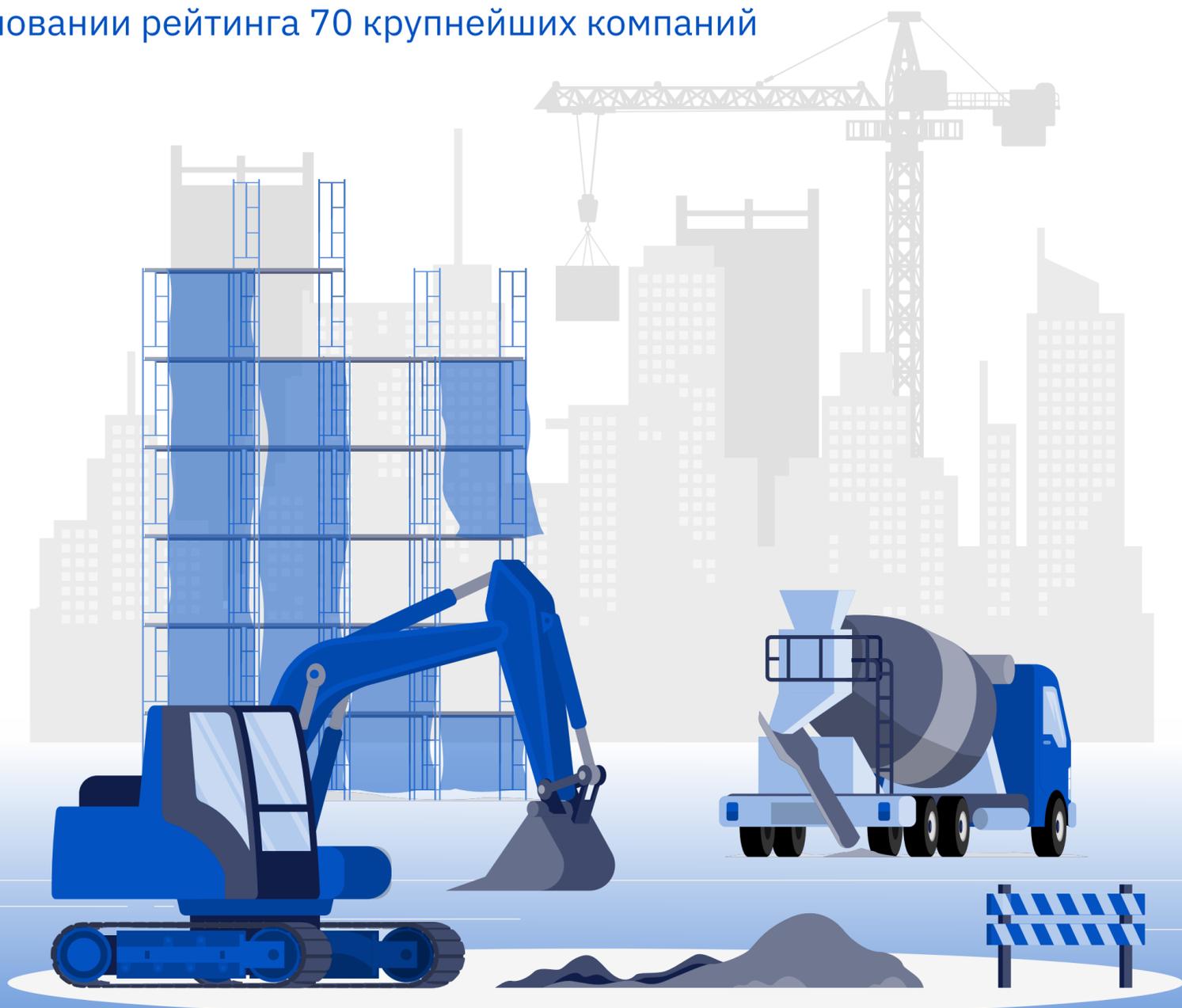
Smart
Ranking

Как строится российский proptech

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

«Итоги 2023 года на proptech-
рынке России»

на основании рейтинга 70 крупнейших компаний



дайджест событий мирового и российского рынка / результаты рейтинга / динамика компаний и обзор сегментов / факторы роста / тренды и прогнозы

Содержание

Вступление	3
Дисклеймер	4
Summary	6
Часть 1. Мировой рынок	9
1.1. Сейчас в мире — более 9 тыс. proptech-компаний	10
1.2. Тренды глобального proptech	11
1.3. Инвесторы снизили опасения	12
Часть 2. Российский рынок	17
2.1. Росреестр усилился ИИ	18
2.2. Цифровизации задали стандарт	18
2.3. Умных домов стало больше	20
2.4. В proptech инвестирует государство и кластеры инноваций	20
2.5. От нехватки господдержки до пиратства. Проблемы российского proptech	21
2.6. Топ-70 крупнейших компаний по итогам 2023 года	23
2.7. Топ быстрорастущих proptech-компаний за 2023 год	29
2.8. Как рынок пережил IV квартал 2023 года. Топ-20 крупнейших компаний	32
2.9. Топ-20 быстрорастущих proptech-компаний за IV квартал 2023 года — рост с 4Q 2022 до 4Q 2023	34
2.10. Топ-10 быстрорастущих proptech-компаний на конец 2023 года — рост с 3Q 2023 к 4Q 2023	36
Часть 3. Чего ждать в ближайшие годы. Главные тренды российского proptech	38
3.1. На умные решения повысили спрос	39
3.2. Компании продолжают замещать зарубежные продукты	39
3.3. Строители стараются упростить рутинные процессы	39
3.4. Модель предоставления продуктов становится более открытой	40
3.5. Сервисы включают в экосистемы	40
Часть 4. Прогнозы	41
Выводы	43
Методология рейтинга	44

Вступление

Российский proptech-сегмент адаптировался к уходу западных поставщиков и начал активно работать с отечественными партнерами. Число клиентов с 2022 года резко увеличилось, многие компании принялись дорабатывать свои продукты.

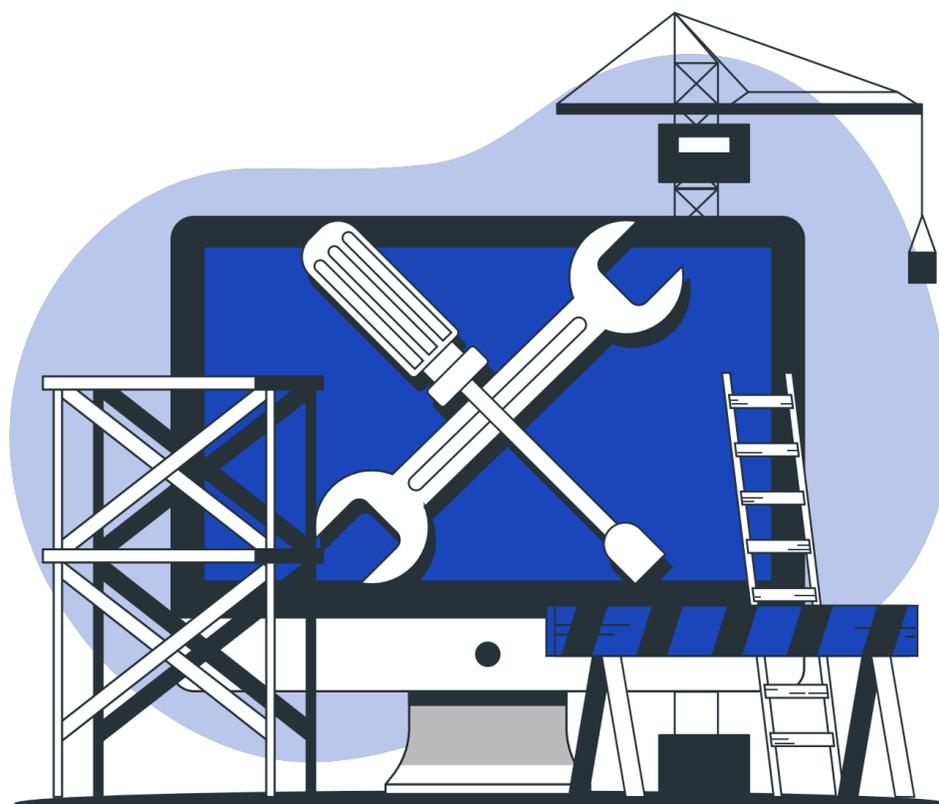
Чтобы предложить заказчикам более комплексные решения, часть игроков начала развивать экосистемы продуктов через партнерства. Как правило, эти сервисы объединяют различные аспекты недвижимости, такие как покупка, продажа, управление и аренда, в единую цифровую платформу.

Цифровизация российского строительства активно развивается, но остается неравномерно распределенной в различных сегментах.

2023 год для proptech-сегмента отметился активной регуляторикой государства, покупкой ЦИАН сервиса SmartDeal, банкротством Alphaopen и десятью грантами почти на **760 млн** рублей от государства.

Работа Центробанка на этот сегмент сказывается по касательной — чем меньше продаж у девелоперов, тем меньше средств поступает компаниям, которые цифровизируют строительство.

Подводим итоги 2023 года в новом исследовании и рассказываем, чего ожидать от глобального и российского proptech в ближайшем будущем.



**Увлекательного изучения!
Команда Smart Ranking**

Дисклеймер

В этом отчете мы пересмотрели свой подход к классификации российской proptech-отрасли.

Если ранее мы рассматривали proptech через призму 10 сегментов, то сейчас решили остановиться на четырех, так как они позволят нам более четко проанализировать рынок.

В основе четырех сегментов — этапы жизненного цикла объекта капитального строительства:

I. Проектирование

Решения для проектно-изыскательских работ, BIM-моделирования, 2D-проектирования и проверки BIM-моделей на коллизии. Это также расчетные программы, проверяющие на прочность и устойчивость, продукты на основе сред общих данных и лазерного сканирования.



II. Строительство

Продукты для создания смет, проведения строительного контроля и строительного монтажа работ. Кроме того, в этом сегменте — строительные 3D-принтеры и софт для них, дроны для мониторинга строительства, решения для подготовки и учета исполнительной документации.

III. Эксплуатация

Сервисы для умного дома, управления построенным объектом, ремонтами, предоставления аренды, а также решения для управляющих компаний (счетчики, диспетчерские).



IV. Бизнес

Продукты этого сегмента помогают компаниям на каждой из трех предыдущих стадий — при проектировании, строительстве или эксплуатации. Другими словами, это сопутствующие сервисы. Это решения для маркетинга, продаж, осуществления цифровых сделок, оформления ипотеки, а также VR-туры, инструменты для закупки товаров, найма работников и работы с документами.

Вместе с этим мы просили компании распределять свою выручку по разным сегментам — эта практика реализуется во многих аналитических отчетах Smart Ranking. Это наиболее актуально для компаний, которые ведут свою деятельность в разных направлениях и на стыке рынков.

Благодарим всех экспертов и участников обсуждений, которые помогли в разработке более четкой классификации proptech-решений.



Summary

Объем мирового proptech-рынка в 2023 году составил **\$33,57 млрд.**

Это на \$3,41 млрд, или на 11,3% больше, чем в 2022 году. В основном рынок растет за счет решений на основе технологий искусственного интеллекта, интернета вещей, машинного обучения и виртуальной реальности

Венчурные инвесторы в мировом proptech-рынке в 2023 году заняли выжидательную позицию. За год они вложили в этот сегмент **\$11,38 млрд**, что на 42,38% меньше, чем в 2022 году.

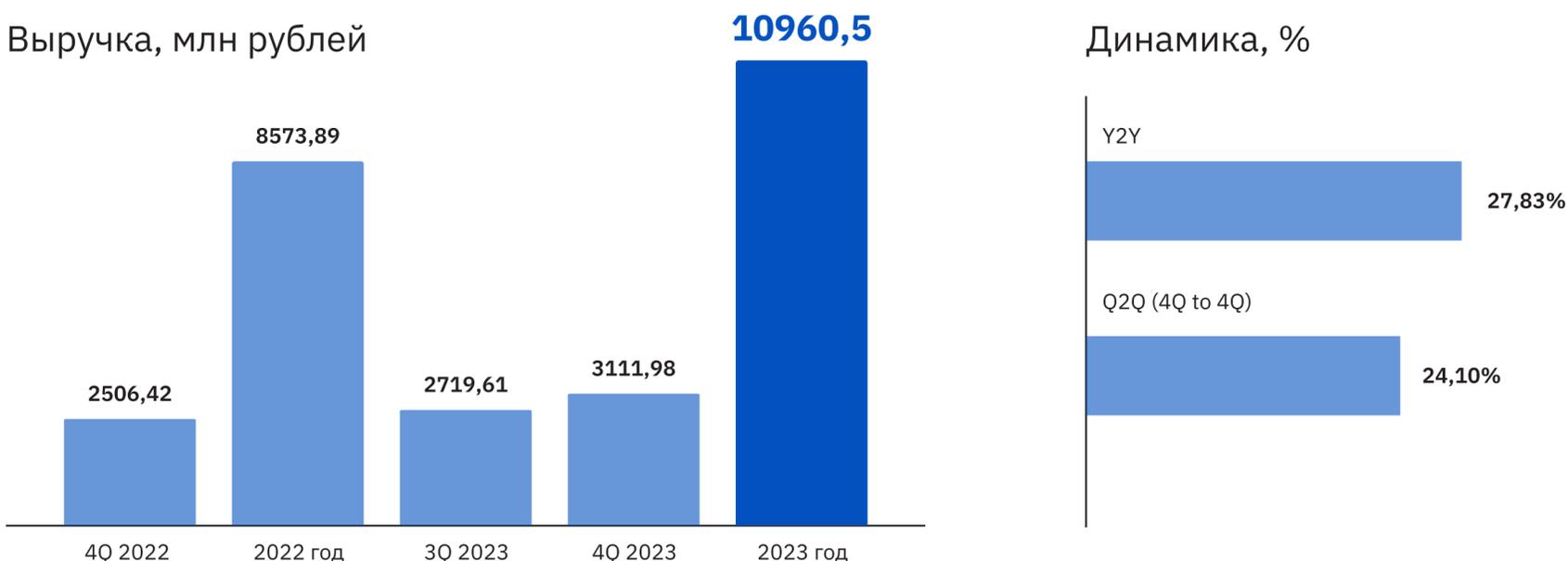
Объем российского proptech-рынка по топ-70 крупнейших компаний за 2023 год составил **10,96 млрд рублей**. Это около **40%** всей индустрии цифровых сервисов в сфере недвижимости в России. За год ее объем вырос на **27,83%** — аналогичный показатель за полный 2022 год составил **8,57 млрд рублей**.

2023 год отметился утверждением ГОСТа для BIM-моделирования и Программы стандартизации в области умных домов.

Среди проблем на российском proptech-рынке, которые выделяют участники рынка, — нехватка господдержки, слабая развитость цифровой инфраструктуры, нехватка комплексных решений, желание клиентов proptech-решений работать по старинке и пиратство.

Лидерский состав в 2023 году изменился. Первое место заняла компания «Юникорн» (бренд Ujin), поднявшись сразу на три позиции. На втором оказалась компания «АСКОН», поднявшись на одну строчку, на третьем — WE-ON, новичок рейтинга. Во многом перестановки объясняются уточнением методологии.

Объем российского proptech-рынка по топ-70 компаний в 2023 году



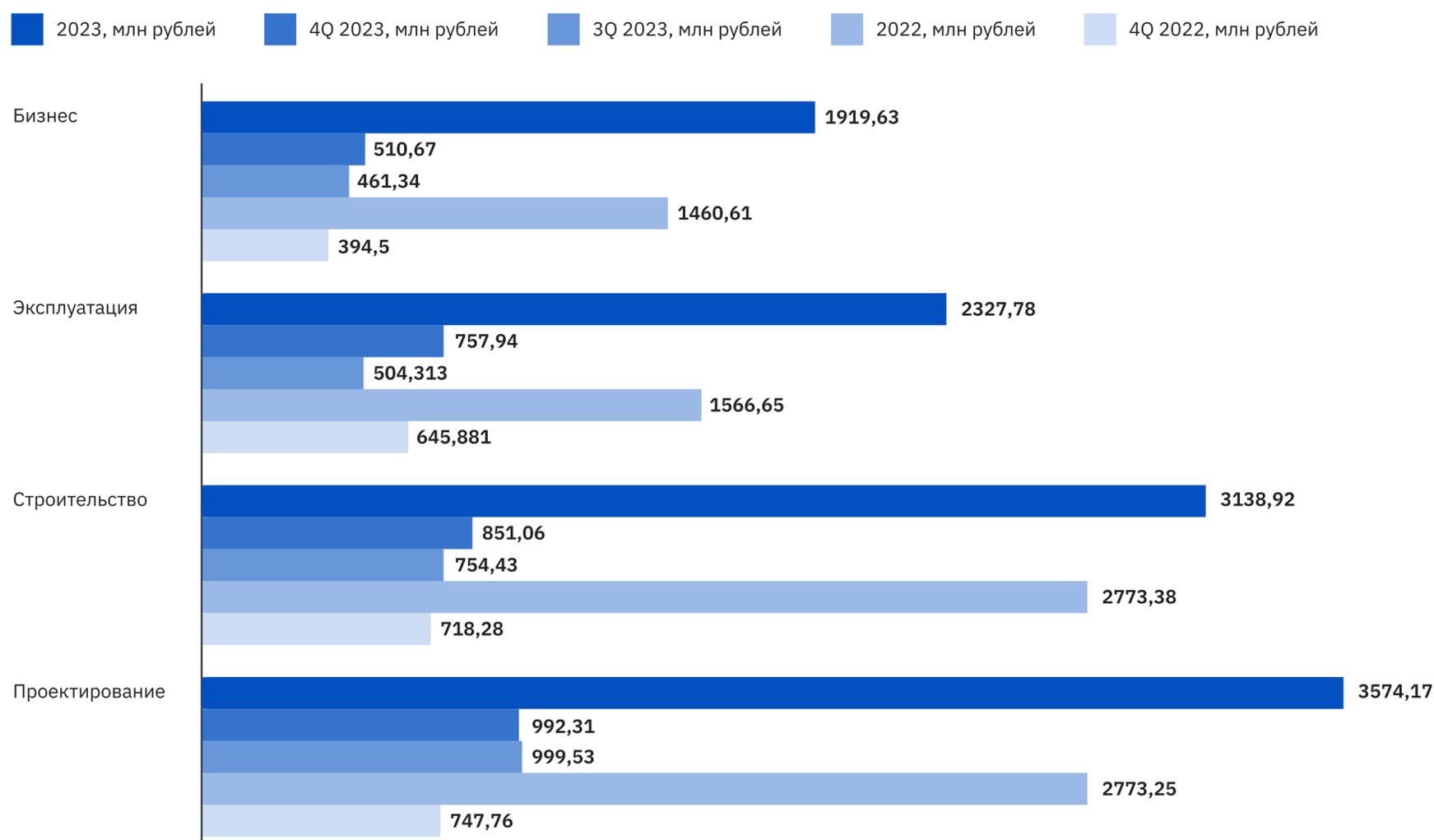
Самым крупным сегментом на рынке за 2023 год стали решения и сервисы для проектирования. Их доля составила **32,6%**, а выручка — **₽3,57 млрд**.

Лидер годового роста — сегмент эксплуатации. Его выручка составила **₽2,32 млрд** с динамикой в **45,58%** год к году. Около 70% выручки сегмента эксплуатации приходится на три компании — Ujin, «Домиленд» и «Домá». Каждая из них за 2023 год показала рост — **от 66,7% до 137,8%**.

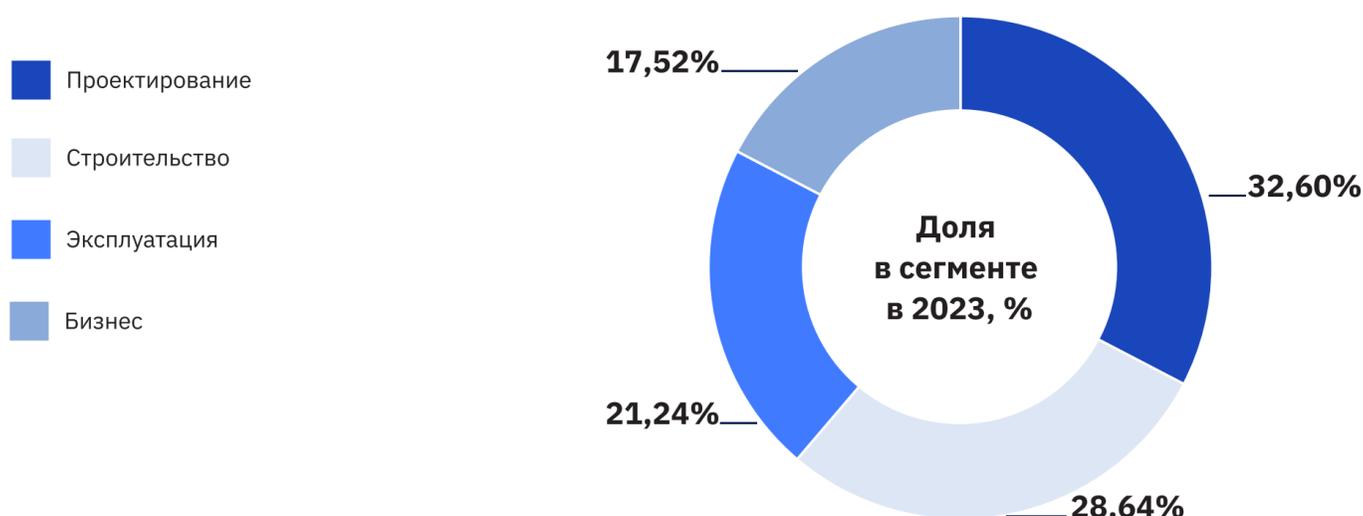
Такая динамика объясняется не только повсеместным внедрением технологий умного дома (в части Ujin), но и активной цифровизацией и стремлением УК и ТСЖ предоставить жителям высокий уровень сервисного обслуживания и упростить для них управление имуществом.

На втором месте по годовому росту — сегмент бизнеса. Его объем в 2023 году составил **₽1,9 млрд**, динамика за год — **31,42%**. Большая часть выручки этого сегмента принадлежит тем компаниям, которые развивают сервисы для электронного взаимодействия с Росреестром, проведения закупок, контроля факта и качества работ.

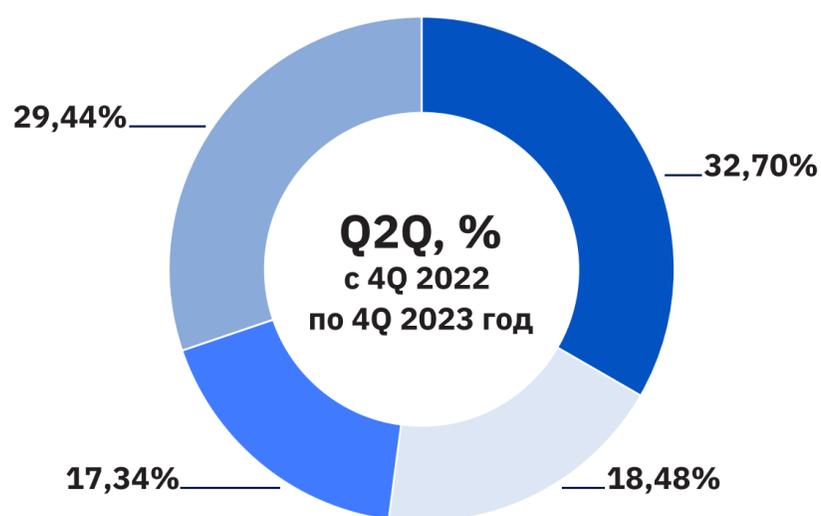
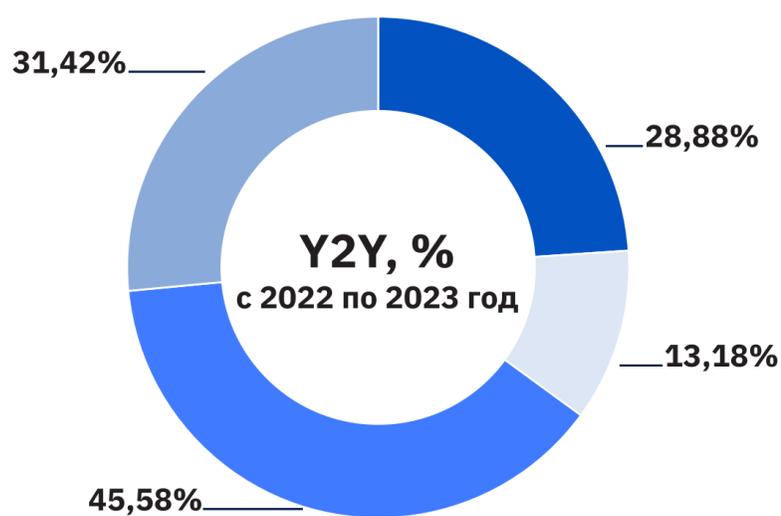
Распределение выручки в 2023 году по сегментам



Распределение выручки в 2023 году по сегментам



Динамика выручки по сегментам



Основные тренды мирового рынка:

- использование дробного инвестирования;
- внедрение ИИ, машинного обучения и BigData;
- переход на блокчейн, токены и электронные подписи.

Основные тренды российского рынка:

- рост спроса на умные решения у всех участников рынка недвижимости;
- замещение зарубежных продуктов;
- упрощение рутинных процессов девелоперами и промышленными компаниями;
- создание open-source и SaaS-продуктов;
- развитие экосистем proptech-сервисов через партнерства.

Часть 1

Мировой рынок

Smart
Ranking

1.1. Сейчас в мире — более 9 тыс. proptech-компаний

По данным [Fortune Business Insights](#), объем мирового proptech-рынка в 2023 году составил **\$33,57 млрд**. Это на \$1,42 млрд меньше прогноза [Precedence Research](#) на тот же год (\$34,99 млрд). Основные драйверы роста — технологии искусственного интеллекта, интернета вещей, машинного обучения и виртуальной реальности.

В компании Future Market Insights [считают](#), что за 10 лет мировой proptech вырастет почти в пять раз — с \$18,2 млрд в 2022 году до \$86,5 млрд в 2032 году. В Precedence Research более оптимистичны: аналитики [прогнозируют](#) рост до \$133 млрд к 2032 году.

Оценки касательно числа proptech-компаний в мире разные. Например, по данным маркетплейса [Unissu](#), сегодня на глобальном рынке действует 9082 компании из сегментов proptech и retech (Real Estate Technology). Большая часть из них — около 2,3 тыс. — из Европы (Великобритания, Франция, Германия, Испания и Италия), более 2 тыс. — из США.

Национальная ассоциация proptech-отрасли в Болгарии [PropTech Bulgaria](#) [насчитывает](#) 9,6 тыс. компаний. Из них 4,7 тыс. — из Европы, 2,3 тыс. — из Северной Америки, 1,3 тыс. — из Азии, Ближнего Востока и Азиатско-Тихоокеанского региона, 505 — из Центральной и Южной Америки.

Фокус на Ближний Восток

Большой рост претерпевает proptech-рынок в ОАЭ. По данным [Zoom Property Insights](#), за последние пять лет proptech-стартапы в Эмиратах привлекли более **\$100 млн**, \$16 млн они получили еще во время пандемии. Причина такой динамики в росте рынка недвижимости и постоянном строительстве новых объектов.

Сейчас в Эмиратах находится более 55% из более 200 proptech-стартапов в регионе MENA (страны Ближнего Востока и Северной Африки). Среди самых быстрорастущих — Huspy, Property Finder, Nomad Homes, Keyper, Stake, Silkhaus.

1.2. Тренды глобального proptech

Тренды на мировом proptech-рынке, проявившиеся в 2022 году, по-прежнему актуальны. Все больше компаний используют в своих решениях большие данные, запускают чат-ботов, внедряют блокчейн, токены и интернет вещей.

Вместе с этим в 2023 году проявились новые тенденции, появление которых во многом связано с запросом клиента на гибкость в разных сферах: в жизни, в коммуникации и инвестировании.

Электронные подписи

Мировой рынок цифровых подписей, по [оценке FortuneBusinessInsights](#), в 2023 году составляет **\$5,25 млрд**. В течение 10 лет он будет расти по 35,1% **до \$43,13 млрд**. Вместе с этим цифровые подписи или Esigning становятся более востребованными на рынке недвижимости: с помощью них можно удаленно подписывать документы, что ускоряет закрытие сделки и устраняет необходимость в оффлайн-встречах.

Лидер отрасли цифровых подписей в мире — DocuSign с 67,6% доли в мире. В частности, proptech-стартап из Вены, компания InovaReal, сейчас работает над внедрением функции цифровой подписи в свое приложение.

Дробное инвестирование

Недвижимость остается одним из лучших рынков для инвестиций с учетом стабильности отрасли и прибыльности. Из-за высокой стоимости отдельных акций еще в 2018 году зародился тренд на дробное инвестирование, при которой лицо приобретает меньшую часть одной акции. Так зародился стартап Republic, предоставляющий инвесторам доступ к стартапам на их ранней стадии.

По оценке [Vantage Market Research](#), мировой рынок краудфандинга в недвижимость в 2022 году составлял **\$11,5 млрд**. К 2030 году он вырастет **до \$161,8 млрд**. Среди ставших популярными proptech-решениями для дробного инвестирования — [Fundrise](#), [Groundfloor](#), [RealtyMogul](#).

Искусственный интеллект

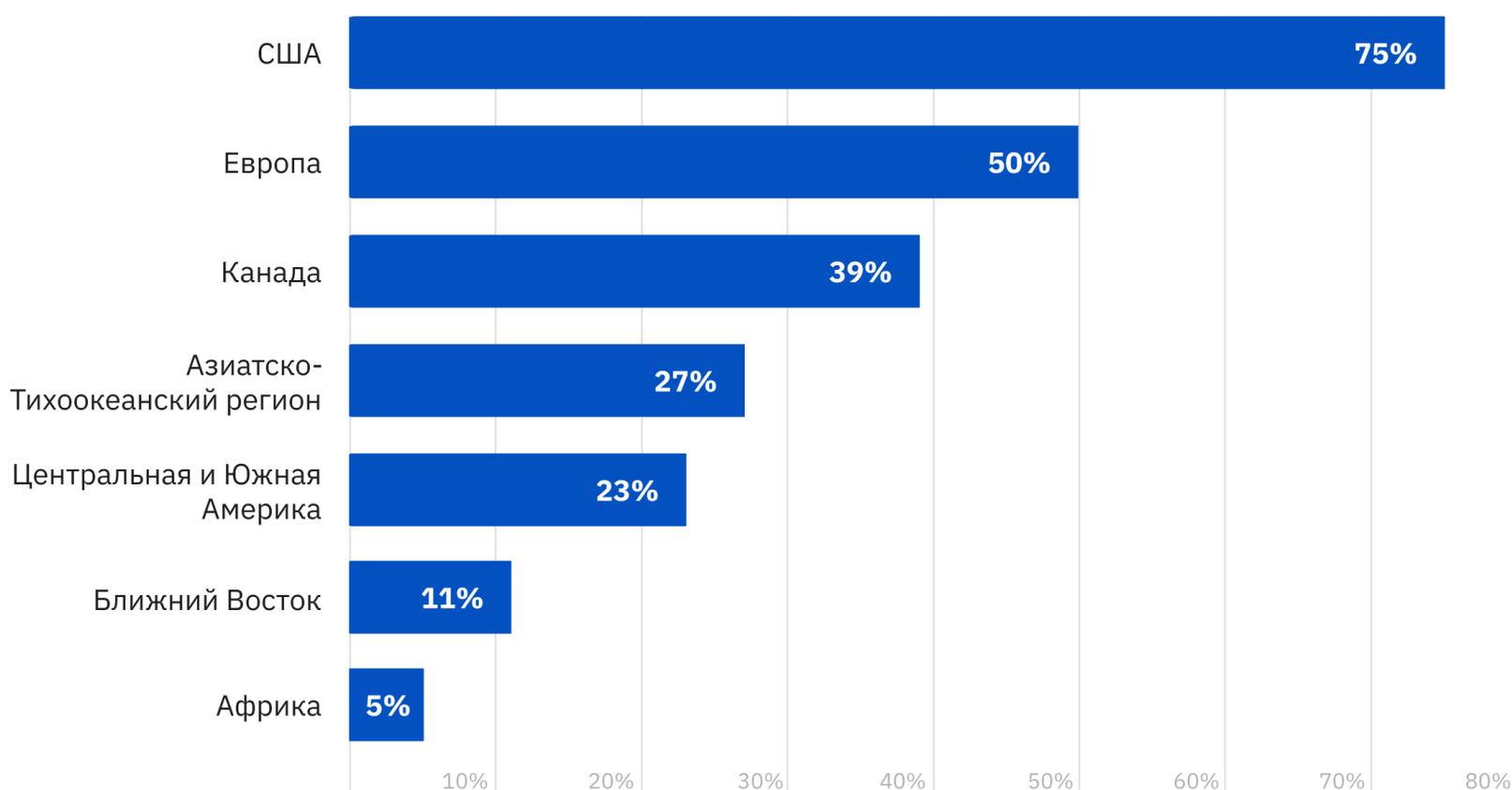
2023 год стал годом ИИ не только для глобального proptech-рынка, но и всего мира в целом. В сфере недвижимости ИИ помогает решать несколько задач — общаться с пользователями в чат-ботах, искать объекты, оценивать их, анализировать предпочтения клиентов и прогнозировать спрос.

1.3. Инвесторы снизили опасения

Настроения инвесторов на глобальном proptech-рынке в прошлом году стали отражать осторожный оптимизм и уход от опасений, которые сформировались в четвертом квартале 2021 года. Как говорится в отчете [«Глобальный индекс доверия к PropTech за середину 2023 года»](#), подготовленном венчурной компанией MetaProp совместно с PwC, **43% инвесторов ожидают рост инвестиций в proptech** в ближайший год. Это на 17% выше, чем в конце 2022 года.

Множество стартапов, которые ранее отложили привлечение капитала на фоне коррекции рынка, в 2023 году вновь стали готовы к инвестициями. Этот тренд подтверждает опрос MetaProp — **39% инвесторов ожидают увеличения числа сделок** в течение года.

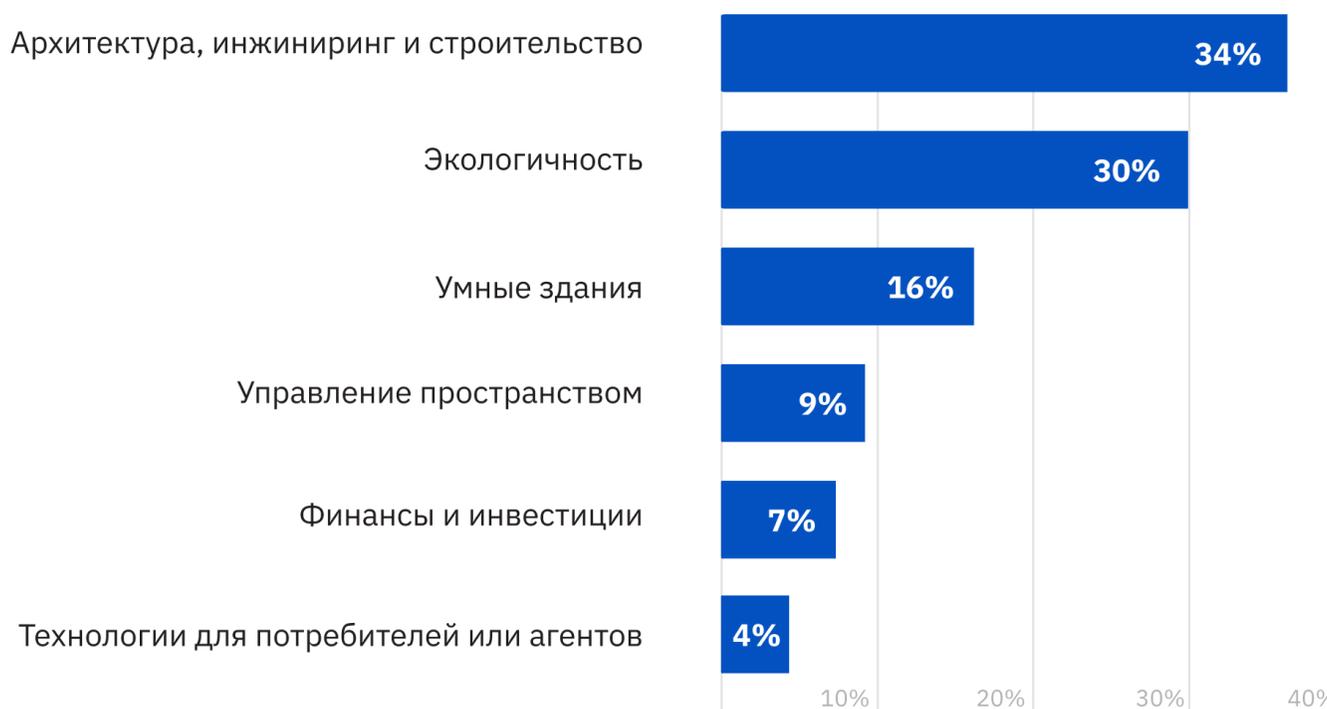
В proptech-стартапы каких стран хотят вкладываться инвесторы:



*множественный вариант ответа

Наибольший интерес proptech-инвесторы проявляют к активам, созданным для многоквартирных домов — ими интересуются **46% (+13% за полгода)** потенциальных вкладчиков. Предпочтения в сторону решений для офисов отдают 23% инвесторов, для односемейных домов — 11%. Меньше всего (2%) их интересуют активы для обслуживания розничной торговли, жилья для пожилых людей и студенческого жилья.

Какие proptech-инновации привлекают инвесторов:



При этом сами proptech-стартапы (45%) считают, что до середины 2024 года им будет тяжелее привлечь капитал. Это на 12% меньше, чем в конце 2022 года — CEO компаний стали оптимистичнее. В то, что сегмент proptech останется конкурентоспособным в течение года, верят 44% опрошенных.

Венчурный рынок стабилизировался

Как, по данным CRETI, инвестировали в мировой proptech в 2023 году:

- 1Q — 1,69 млрд;
- 2Q — 3,23 млрд;
- 3Q — 1,88 млрд;
- 4Q — 4,58 млрд.

Каждую неделю в мировой proptech-рынок венчурные инвесторы вкладывали в среднем \$230,66 млн.

Снижение объема венчурных инвестиций продолжается второй год подряд. В 2021 году в мировой proptech-рынок вложили \$32 млрд, что на 64,44% больше, чем в 2023 году. Такую динамику в CRETI объясняют стабилизацией сегмента после периода интенсивного роста и оптимизмом инвесторов в пандемию из-за возросших темпов внедрения IT-решений в 2020 году.

Аналитики Центра подчеркивают: снижение венчурных инвестиций в proptech не говорит о том, что этот сегмент стал менее значимым. Он продолжает привлекать внимание своим потенциалом обновить строительную отрасль, которая медленно внедряет технологические решения.

Объем инвестиций вырос в IV квартале

Медианный объем венчурного инвестирования в proptech-компании в 2023 году вырос. Это, подчеркивают в CRETI, говорит о том, что инвесторы стали более избирательными. Они стали отдавать предпочтение компаниям, демонстрирующим четкие ценностные предложения, устойчивые бизнес-модели и потенциал выйти в прибыль в краткосрочной и среднесрочной перспективе.

Рост медианных венчурных вложений в proptech в 2023 году (CRETI):

- 1Q — \$2 млн;
- 2Q — \$1,6 млн;
- 3Q — \$2,1 млн;
- 4Q — \$4 млн.

В некоторые недели инвестактивность была выше за счет того, что инвесторы закрывали сделки, которые уже долго контролировали. Более «спокойные» недели говорят о том, что на рынке не было подходящих инвестиционных возможностей, инвесторы оставались нерешительными за счет изменений в экономике.

География и число proptech-сделок с венчурным капиталом (CRETI):

- США — 410;
 - Великобритания — 83;
 - Индия — 54;
 - Франция
 - Германия
 - Испания
- } — 93;
- Канада — 35;
 - Южная Корея — 18;
 - Нидерланды — 17.

Основные инвестиции — «посевные»

Характер всех венчурных сделок в мировом proptech за 2023 год говорит о том, что рынок находится на начальной стадии. Треть от всех инвестраундов — **33,5%** — пришлась на молодые proptech-стартапы. Это говорит о том, что инвесторы верят в потенциал новых компаний по изменению рынка недвижимости.

На венчурные и предпосевные раунды пришлось 19,96% и 19,76% долей сделок — в многообещающие компании, которые зарекомендовали себя менее, все еще готовы вкладываться. Доля инвестиций серий от В до С не превысила 7%. Это говорит о том, что более зрелым proptech-компаниям необходимы более крупные, но менее частые раунды финансирования.

Какие proptech-компании привлекли финансирование:

\$6,5 млн.

Keyper

Платформа для управления инвестициями в недвижимость;

\$3,3 млн.

Propify

Предлагает для других proptech-компаний собственный API, сокращая время на разработку ПО

\$1 млн.

HouseEazy

Продукт компании — платформа на основе больших данных для перепродажи домов;

€2,1 млн.

Proptech Offr

Платформа для агентов по недвижимости, помогает автоматизировать 90% времени на общение, собирает и обрабатывает онлайн-платежи, ведет реестр всех поданных предложений, а также подтверждает у клиента наличие средств и удостоверение личности;

€250 тыс.

InovaReal

Стартап из Вены разрабатывает приложение для удаленного управления объектами, оцифровки продажи, аренды и инвестирования в недвижимость.

Прогнозы

В CRETI считают, что в 2024 году венчурные инвесторы будут больше тяготеть к стартапам, решения которых соответствуют целям устойчивого развития, поддерживают удаленную работу и тренд на городскую миграцию. В раундах финансирования будут доминировать компании, предлагающие технологии экологически чистого строительства и платформы для удаленных сделок с недвижимостью.

По мнению аналитиков, внимание инвесторов в 2024 году также могут привлечь proptech-компании, ориентированные на:

- большие данные — с их помощью они смогут обосновать инвестиционные и управленческие решения;
- платформы для коммерческой недвижимости, особенно в секторах розничной торговли и гостиничного бизнеса — из-за пандемии эти отрасли адаптировались к новому поведению и ожиданиями клиентов;
- решения по созданию мест совместного проживания и гибкого жилья — удаленная работа, коворкинги и коливинги остаются актуальны по сей день;
- блокчейн — позволит проводить сделки безопаснее и прозрачнее.



Часть 2

Российский рынок

Smart
Ranking

2.1. Росреестр усилился ИИ

В феврале 2023 года ведомство одним из первых органов исполнительной власти присоединилось к Кодексу этики в сфере искусственного интеллекта (ИИ). Это, [как отмечала](#) заместитель руководителя Росреестра, руководитель цифровой трансформации Елена Мартынова, позволит ведомству изучать лучшие государственные и корпоративные практики, в том числе при решении этических вопросов в жизненном цикле ИИ.

Сейчас у Росреестра имеется два сервиса на основе ИИ — «Умный кадастр – УМКА» и «Цифровой помощник регистратора – ЕВА».

Как работают ИИ-сервисы Росреестра

- «УМКА» [выявляет и вовлекает](#) в оборот земельные участки, объекты капитального строительства, исправляет ошибки в сведениях ЕГРН, распознает контуры объектов недвижимости и проверяет их на наличие сведений в ЕГРН и Государственном адресном реестре;
- «Ева» [помогает оказывать](#) регистрацию прав на основании договоров купли-продажи квартир, в том числе с ипотекой. Сервис проводит предварительную проверку пакета документов за 15 секунд, заполняет электронные формы заявлений и дает заявителю обратную связь.

Создать «дорожную карту» по внедрению ИИ в строительной отрасли в конце декабря 2023 года запланировали Институт развития в жилищной сфере Дом.РФ и Минстрой. Госкорпорация и ведомство [создали](#) для этого отдельную экспертную группу. Обе стороны ожидают «серьезного экономического эффекта» от использования проектов с использованием ИИ.

2.2. Цифровизации задали стандарт

В мае 2023 года Росстандарт [утвердил](#) первый в России национальный стандарт ГОСТ «Единая система информационного моделирования. Основные положения». Он нужен для того, чтобы сформировать базу технических документов для применения BIM для всех отраслей промышленности и градостроительства.

Другими словами, принятый ГОСТ — «нулевой». Он утверждает структуру ЕСИМ как систему стандартов. Это необходимо, так как часть ранее принятых документов касательно BIM-моделирования появилась при копировании регламентов зарубежных продуктов. Из-за этого появлялись ошибки в проектировании, продукты приходилось дорабатывать. ЕСИМ призвана создать единое поле, где все причастные к BIM-моделированию будут говорить на одном языке.

Уже 1 сентября в России [вступило](#) в силу постановление правительства, согласно которому с 1 июля 2024 года застройщики обязаны использовать ТИМ-технологии (термин ТИМ — аналог BIM) при строительстве.

Собрать на одной электронной площадке все сервисы, которые касаются строительства индивидуального жилого дома, в мае предложил Минстрой. Ведомство разработало и вынесло на публичное обсуждение (закончилось 23 июня) [проект постановления](#) правительства о работе суперсервиса «Цифровое строительство индивидуального жилого дома».

Документ предлагает создать единый сервис, на котором можно было бы получить любые услуги, связанные с ситуациями при строительстве объектов ИЖС. То есть в режиме «одного окна». Через него можно было бы подавать заявления на получение ипотеки на строительство, выбор банка, проведение строительных работ, выбор проекта дома и т.д.

В июле Росстандарт вместе с Минпромторгом, Минцифры и Минстроем [утвердил](#) «Перспективную программу стандартизации в области умных домов, зданий и сооружений на 2023-2030 годы». Цели у нее три:

- создание условий для формирования нового и емкого технологического рынка;
- обеспечение условий для развития отечественных компаний на нем;
- повышение качества и безопасности жизни каждого жителя.

Уже в ноябре АНО «Умный многоквартирный дом», которая подготовила программу, [представила](#) на публичное обсуждение первые два основных стандарта для умного дома. Первый устанавливает термины и определения понятий в области умного дома, его систем, процессов, типовой инфраструктуры и характеристик, второй — общие положения в области проектирования, применения и типовой структуры.

2.3. Умных домов стало больше

В январе 2023 года Институт статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ [определил](#) интернет вещей для умного города / дома на пятую позицию среди десяти наиболее перспективных технологий IoT. Уровень динамичности этой технологии аналитики оценили как стабильную, сроки массового внедрения — в один-два года.

К октябрю 2023 года доля ЖК в России, в которых заявлены технологии умного дома, [достигла](#) 11,1%. По данным портала ЕРЗ, лидирует по этому показателю Удмуртская Республика (34,1%), на втором месте — Архангельская область (29,8%), на третьем — Астраханская (28%).

2.4. В proptech инвестирует государство и кластеры инноваций

Поддержка государства — все еще главный драйвер развития российской proptech-отрасли. В августе 2023 года российский фонд развития информационных технологий [поддержал](#) 10 российских компаний, разрабатывающих IT-проекты в сфере строительства, на общую сумму 756,5 млн рублей: «Юникорн» (Ujin), Renga Software, «Кредо-Диалог», «Авада системс», «Бимит», «Иридиум», «Чистая энергия», «Бимэйстер Холдинг», «СиСофт Девелопмент» и «Имсат».

Среди других инвесторов — Московский инновационный кластер и инновационный центр «Сколково». Например, компания-участник рейтинга Arkon Construction, применяющая технологии 3D-печати в области проектирования и строительства, получила более 48,6 млн рублей от Московского инновационного кластера.

Минигрант от «Сколково» в объеме 7 млн рублей получила компания «Агентум» (система управления сотрудниками и качеством на удаленных объектах). Два гранта получила «Импринта» — 283,3 тыс. на участие в конференциях и выставках в качестве экспонента или докладчика и 600 тыс. на создание маркетинговых и рекламных материалов.

2.5. От нехватки господдержки до пиратства. Проблемы российского proptech

По мнению участников рейтинга, российскому proptech не хватает государственных программ, которые бы поддерживали развитие всей отрасли. «Отсутствуют госпрограммы, стимулирующие спрос на цифровизацию строительства и отечественное ПО: гранты на внедрение, субсидирование закупок», — рассказал директор дивизиона BIM компании «АСКОН-Интеграция» Дмитрий Демин.

С ним согласен основатель и управляющий партнер Pragmascore Кирилл Поляков — на рынке не хватает меры господдержки при внедрении proptech-продуктов для средних и малых компаний.

Ограничения в доступе к данным и недостаточная развитость цифровой инфраструктуры затрудняют темпы внедрения новых решений, рассказал директор по цифровым технологиям компании «Инпад». С ним соглашается основатель VR Concept Денис Захаркин: «Тяжело внедрять новые продукты, завязанные на работу с BIM и 3D, из-за низкого уровня цифровизации, а главное — 3D и BIM-моделирования».

Тренд, выраженный в импортозамещении и уходе зарубежных вендоров с рынка, подсветил одну ключевую сложность для российских proptech-решений — им нужно обеспечивать надлежащее качество и полноту функциональности по замечанию ведущего бизнес-аналитика InState Игоря Васина.

«Часть девелоперских и строительных компаний вместо внедрения сторонних продуктов отдает предпочтение in-house разработке с ориентиром на свои индивидуальные бизнес-процессы», — рассказал Васин.

Многообразие proptech-решений создает сложность и для клиента. Из всех имеющихся на рынке продуктов ему нужно выбрать наиболее подходящие, объясняет гендиректор PropTech Group Борис Хапачев. Как результат — у клиента формируется недоверие к имеющимся решениям, особенно если был негативный опыт их внедрения.

«Это заставляет создателей программных продуктов искать все более и более тонкие способы доказать свою эффективность», — рассказал Хапачев.

На эту же проблему обратил внимание руководитель проектов компании «Ингипро» Дмитрий Медведев. Почти все потенциальные заказчики proptech-продуктов считают себя более компетентными, чем вендоры.

«Все еще сильны предубеждения относительно того, что западным вендорам заказчики по умолчанию доверяют больше. Приходится тратить много времени на убеждение о том, что российский производитель не менее компетентен, чем западный», — рассказал Медведев.

Директор по развитию бизнеса и маркетингу «СОДИС Лаб» Мария Томчук обозначила три проблемы российского proptech:

- Нехватка универсальных продуктов, предоставляющих комплексные решения;
- Консервативный подход к новым технологиям среди участников рынка недвижимости. «Многие компании и организации предпочитают использовать традиционные методы и процессы», — объяснила Томчук;
- Трудности во внедрении и использовании новых proptech-решений на фоне отсутствия общей стратегии и стандартов развития сегмента в России.

На нехватку единых сформированных стандартов умного дома обратил внимание исполнительный директор «Юникорн» Кирилл Романченко. Первые в России стандарты цифровизации домов и ЖКХ представили в конце января 2024 года (разработаны АНО «Умный МКД»), ввести их в действие планируется 1 сентября 2024 года.

Гендиректор сервиса «Диспетчер 24» Егор Марьяскин связал проблемы российского proptech-рынка с проблемами заказчиков. «Первейшая — это дефицит квалифицированного технического персонала и устаревание коммунальной инфраструктуры», — отметил он.

Дмитрий Демин из «АСКОН-Интеграции» одной из проблем на российском proptech-сегменте также назвал вновь возросший уровень пиратства.

2.6. Топ-70 крупнейших компаний по итогам 2023 года

РАНЖИРОВАНО ПО ОБЪЕМУ ВЫРУЧКИ В 2023 ГОДУ				Выручка, млн рублей		Динамика, %	
Место	Компания	CEO	Сегмент	2022 год	2023 год	Y2Y	
1	Ujin	Перминова Светлана Сергеевна	Эксплуатация	575,3	959,3		66,7%
2	АСКОН	Богданов Максим Юрьевич	Проектирование	497	750		50,90%
3	WE-ON (сервис Nika RD)	Чебаков Кирилл Валерьевич	Проектирование	632,6	705*		11,40%
4	«Аник Лаб» (сервис Exon)	Афанасьев Игорь Константинович	Строительство	496,8	525*		5,60%
5	SmartDeal (ООО «Практика успеха»)	Макаров Алексей Юрьевич	Бизнес	360,6	486,1*		34,80%
6	Development Systems	Веселов Сергей Леонидович	Проектирование	272,9	474,5*		75,50%
7	ГК Неолант	Рухлов Олег Михайлович	Проектирование	373,7	429,7*		15,00%
8	Домиленд	Воронов Кирилл Владимирович	Эксплуатация	190,7	396,4		107,80%
9	MStroy (ООО «Статус»)	Бреус Наталья Леонидовна	Строительство	321,3	350*		8,90%
10	Платформа строительных сервисов	Стонаев Сергей Анатольевич	Строительство	257,1	325*		26,40%
11	«Айбим» (сервис Plan-R)	Ким Леонид Геннадьевич	Строительство	306,8	320*		4,30%
12	Дома	Сотонин Илья Сергеевич	Эксплуатация	120,9	287,6		137,80%
13	Clevertec	Михайлов Дмитрий Сергеевич	Бизнес	177,5	271,3		52,80%
14	Закупай	Анисимов Илья Сергеевич	Бизнес	135,9	250*		83,90%
15	Цифровое управление строительством	Делюкин Сергей Николаевич	Строительство	222,5	248*		11,40%

РАНЖИРОВАНО ПО ОБЪЕМУ ВЫРУЧКИ В 2023 ГОДУ				Выручка, млн рублей		Динамика, %	
Место	Компания	СЕО	Сегмент	2022 год	2023 год	Y2Y	
16	«НТП «ГОРИЗОНТ-М» (сервис <u>Горизонт СМИК</u>)	Кузьменко Борис Борисович	Строительство	227,8*	245*	7,50%	
17	<u>ИНПАД</u> (институт проектирования, архитектуры и дизайна)	Сальников Виктор Борисович	Проектирование	162	230	41,90%	
18	<u>Cynteka</u>	Анисимов Илья Сергеевич	Бизнес	172,1	223,73*	30,00%	
19	<u>ГК «Смарт Инжинирс»</u>	Плиев Хусейн Микаилович	Строительство	193	220*	13,90%	
20	<u>АСВ «Око» (ООО «ТЕХНО-ЩИТ»)</u>	Потапов Александр Сергеевич	Строительство	198,2	208,11*	5,00%	
21	<u>Диспетчер 24 (ООО «Удобные решения»)</u>	Марьяскин Егор Юрьевич	Эксплуатация	145	189,38	30,60%	
22	<u>Магма Компьютер</u>	Малыгин Андрей Геннадьевич	Проектирование	175,2	187*	6,70%	
23	<u>Адепт</u>	Юленков Иван Владимирович	Строительство	152,5	182*	19,30%	
24	<u>СОДИС Лаб</u>	Шахраманьян Андрей Михайлович	Общее Проектирование (30%) Строительство (35%) Эксплуатация (35%)	150	180	20%	
25	<u>AGORA</u>	Трофимов Константин Владимирович	Бизнес	152,4	175*	14,90%	
26	<u>Бит.Строительство</u>	Зарубина Юлия Владимировна	Бизнес	150,3	170*	13,10%	
27	<u>bnMAP</u>	Колесник Анастасия Игоревна	Бизнес	117,4	153*	30,30%	
28	<u>Кредо-Диалог</u>	Калинин Аркадий Сергеевич	Проектирование	123,2	148*	20,10%	
29	<u>Квадо.ру</u>	Васильченко Вадим Сергеевич	Эксплуатация	96	100*	4,30%	
30	<u>Renga</u>	Шувалов Евгений Борисович	Проектирование	60,3	93,5*	55,00%	
31	<u>Где материал</u>	Удербек Алимжан	Бизнес	99	87*	-12,10%	

РАНЖИРОВАНО ПО ОБЪЕМУ ВЫРУЧКИ В 2023 ГОДУ				Выручка, млн рублей		Динамика, %	
Место	Компания	СЕО	Сегмент	2022 год	2023 год	Y2Y	
32	Topodrone	Баклыков Александр Александрович	Строительство	75,5	85*	12,50%	
33	ГК Техзор	Бородкин Андрей Александрович	Проектирование	37,9	83,38*	120,00%	
34	«Сибтехпроект»	Карпова Виктория Сергеевна	Проектирование	89,4	80,4*	-10,00%	
35	«Технология и Сервис» (сервис АДС365)	Копытов Виталий Станиславович	Эксплуатация	57,4	80*	39,30%	
36	Ингипро	Черенков Павел Владимирович	Проектирование	71,6	78*	8,90%	
37	«Прагма» (платформа Pragmacore)	Завражная Ирина Владимировна	Общее Проектирование (25%) Строительство (70%) Эксплуатация (5%)	15	70	437,00%	
38	Intelvision	Виталий Федоров	Эксплуатация	58,2	67	15,10%	
39	Imprinta	Соломников Артем Александрович	Строительство	53,7*	62*	15,40%	
40	Atmeex	Гончаров Павел Александрович	Эксплуатация	161,1	60,3	-62,00%	
41	Бимакад	Осипов Александр Николаевич	Проектирование	75,5	57*	-24,50%	
42	IYNO	Морозова Анастасия Сергеевна	Проектирование	18,9	56,7*	200,00%	
43	Умные счетчики Unilight	Перельгин Петр Владимирович	Эксплуатация	43	56*	30,20%	
44	AMT	Маслов Александр Владимирович	Строительство	40,4	55,5*	37,30%	
45	Терра Тех	Болтачев Максим Николаевич	Строительство	59,5	55*	-7,50%	
46	BuildDocs	Бузлаев Евгений Юрьевич	Строительство	32	54*	68,70%	
47	Wellsoft	Байгозин Даниил Владимирович	Эксплуатация	27,6	37,3*	35,00%	

РАНЖИРОВАНО ПО ОБЪЕМУ ВЫРУЧКИ В 2023 ГОДУ				Выручка, млн рублей		Динамика, %	
Место	Компания	СЕО	Сегмент	2022 год	2023 год	Y2Y	
48	Ситис	Грачев Владимир Юрьевич	Проектирование	32,2	35*	8,60%	
49	«ООО К-Системс Групп» (Изотест Онлайн)	Дубровский Александр Сергеевич	Строительство	28,1	33,5*	18,50%	
50	«ИнжПроект Строй» (MalininSoft)	Малинин Дмитрий Алексеевич	Проектирование	28,8	33*	14,50%	
51	VR Concept	Захаркин Денис Владимирович	Общее Проектирование (12%) Бизнес (88%)	32,2	30	-6,80%	
52	Arkon Construction	Безруков Максим Георгиевич	Строительство	10,9	22*	101,00%	
53	Еврософт	Жук Юрий Николаевич	Проектирование	21,3	20,2*	-5,00%	
54	101	Сороколад Вадим Викторович	Бизнес	13,9	20,1	44,60%	
55	Агентум	Соколов Алексей Валерьевич	Строительство	10,4	20*	92,30%	
56	SimpLight	Шульгин Дмитрий Николаевич	Эксплуатация	7	19*	171,40%	
57	TochkaAI	Ганин Александр Николаевич	Бизнес	13,8	17,5*	26,80%	
58	«Хологрупп» (сервис MR Builder)	Якубов Наиль Раилевич	Проектирование	18,6	15,81*	-15,00%	
59	АСК	Чухров Денис Юрьевич	Бизнес	14,48	15,6*	7,73%	
60	«Атемико» (сервис eLiteGIS)	Ананьева Татьяна Евгеньевна	Проектирование	17,1	13,68*	-20,00%	
61	Workforce Tex	Анисимов Александр Вадимович	Бизнес	11,2	13*	16%	
62	«Иммерсия СК» (сервис VIM)	Хлапина Елена Владимировна	Бизнес	13,11	9,9	-24,00%	
63	InState	Рулев Юрий Анатольевич	Эксплуатация	31,2	9	-71,10%	

РАНЖИРОВАНО ПО ОБЪЕМУ ВЫРУЧКИ В 2023 ГОДУ				Выручка, млн рублей		Динамика, %	
Место	Компания	СЕО	Сегмент	2022 год	2023 год	Y2Y	
64	«Центр развития систем автоматизированного проектирования «Сапротон» (сервис NormCAD)	Стебаков Евгений Игоревич	Проектирование	9,68	7*	-27,60%	
65	Proptech Group	Хапачев Борис Николаевич	Общее Строительство (80%) Проектирование (20%)	13,6	6	-55,80%	
66	«Цифровой актив» (сервис Hardroller)	Шестаков Александр Анатольевич	Строительство	5,85	5,2*	-11,10%	
67	3DLIFE	Бойцов Евгений Павлович	Строительство	3,2	4,5*		40,60%
68	Автогенератор ИД 4.0	Дмитрий Волобуев	Строительство	1	1,3		30,00%
69	Big Data Lab	Фадин Дмитрий Юрьевич	Строительство	2,95	1,01*	-65,60%	
70	TRANSBAZA	Горб Руслан Юрьевич	Бизнес	0,62	1*		61,20%

* Оценка Smart Ranking.

По итогам 2023 года выручка топ-70 proptech-игроков выросла на **27,83%**, до **10,9 млрд рублей**. При этом 15 игроков из 70 потеряли в выручке по сравнению с 2022 годом (в диапазоне от **5%** до **71,1%**).

Лидером российского proptech-рынка в 2023 году стала IT-компания Ujin, разработчик облачной платформы для умных зданий и линейки IoT-устройств для умного дома. Выручка компании в 2023 году достигла почти миллиарда рублей — 959,3 млн рублей. Это на 66,7% больше, чем годом ранее.

Продажи компании в 2023 году выросли, отметил исполнительный директор Ujin Кирилл Романченко. «Мы увеличили продуктовый сплит и видим, что клиенты хотят покупать именно комплексные продукты, а не решения по отдельности», — рассказал Романченко.

Романченко также отметил, что единственный фактор, который мог отрицательно сказаться на части бизнеса Ujin, — снижение поддержки в ипотечном секторе, после которого застройщики оптимизировали часть проектов.

На втором месте с 750 млн рублей выручки оказалась компания «АСКОН», разработчик инженерного ПО, технологический партнер в цифровизации промышленности и строительства. За 2023 год компания также показала внушающий рост выручки в 50,6%. Директор дивизиона BIM компании «АСКОН-Интеграция» Дмитрий Демин рассказал, что свои продукты за этот период компания кардинально не пересматривала.

«В конце 2022 — начале 2023 наши разработчики учли основные требования рынка: кроссплатформенность и отказоустойчивость решений для среды общих данных, инструменты коллективной работы и поддержку формата IFC (позволяет обмениваться данными между разными приложениями, — прим. Smart Ranking) в системах проектирования», — отметил Демин.

Среди продуктов компании — Pilot-BIM, среда общих данных BIM-проектов для автоматического формирования и коллективной работы с консолидированными моделями. Она позволяет работать со сводными BIM-моделями, проверять их на коллизии, управлять проектированием и документооборотом.

На третьем месте оказалась проектная компания WE-ON. По оценке Smart Ranking, ее выручка в 2023 году составила 705 млн рублей — на 11,4% больше, чем в 2022 году. Один из продуктов WE-ON — Nika RD, решение для проектирования жилых зданий, контроля и управления информацией в BIM-концепции.



2.7. Топ быстрорастущих proptech-компаний за 2023 год

РАНЖИРОВАНО ПО ДИНАМИКЕ ВЫРУЧКИ В 2023 ГОДУ ПО ОТНОШЕНИЮ К 2022 ГОДУ				Выручка, млн рублей		Динамика, %
Место	Компания	СЕО	Сегмент	2022 год	2023 год	Y2Y
1	«Прагма» (платформа Pragmacore)	Завражная Ирина Владимировна	Общее Проектирование (25%) Строительство (70%) Эксплуатация (5%)	15	70	437,00%
2	IYNO	Морозова Анастасия Сергеевна	Проектирование	18,9	56,7*	200,00%
3	Simplight	Шульгин Дмитрий Николаевич	Эксплуатация	7	19*	171,40%
4	Дома	Сотонин Илья Сергеевич	Эксплуатация	120,9	287,6	137,80%
5	ГК Техзор	Бородкин Андрей Александрович	Проектирование	37,9	83,38*	120,00%
6	Домиленд	Воронов Кирилл Владимирович	Эксплуатация	190,7	396,4	107,80%
7	Arkon Construction	Безруков Максим Георгиевич	Строительство	10,9	22*	101,00%
8	Агентум	Соколов Алексей Валерьевич	Строительство	10,4	20*	92,30%
9	Закупай	Анисимов Илья Сергеевич	Бизнес	135,9	250*	83,90%
10	Development Systems	Веселов Сергей Леонидович	Проектирование	272,9	474,5*	75,50%
11	BuildDocs	Бузлаев Евгений Юрьевич	Строительство	32	54*	68,70%
12	TRANSBAZA	Горб Руслан Юрьевич	Бизнес	0,62	1*	61,20%
13	Renga	Шувалов Евгений Борисович	Проектирование	60,3	93,5*	55,00%
14	Clevertec	Михайлов Дмитрий Сергеевич	Бизнес	177,5	271,3	52,80%

РАНЖИРОВАНО ПО ДИНАМИКЕ ВЫРУЧКИ В 2023 ГОДУ ПО ОТНОШЕНИЮ К 2022 ГОДУ				Выручка, млн рублей		Динамика, %
Место	Компания	СЕО	Сегмент	2022 год	2023 год	Y2Y
15	<u>101</u>	Сороколад Вадим Викторович	Бизнес	13,9	20,1	44,60%
16	<u>ИнПАД</u> (институт проектирования, архитектуры и дизайна)	Сальников Виктор Борисович	Проектирование	162	230	41,90%
17	<u>3DLIFE</u>	Бойцов Евгений Павлович	Строительство	3,2	4,5*	40,60%
18	<u>«Технология и Сервис»</u> (сервис АДС365)	Копытов Виталий Станиславович	Эксплуатация	57,4	80*	39,30%
19	<u>АМТ</u>	Маслов Александр Владимирович	Строительство	40,4	55,5*	37,30%
20	<u>Wellsoft</u>	Байгозин Даниил Владимирович	Эксплуатация	27,6	37,3*	35,00%
21	<u>SmartDeal</u> (ООО «Практика успеха»)	Макаров Алексей Юрьевич	Бизнес	360,6	486,1*	34,80%
22	<u>Диспетчер 24</u> (ООО «Удобные решения»)	Марьяскин Егор Юрьевич	Эксплуатация	145	189,38	30,60%
23	<u>bnMAP</u>	Колесник Анастасия Игоревна	Бизнес	117,4	153*	30,30%
24	<u>Умные счетчики Unilight</u>	Перелыгин Петр Владимирович	Эксплуатация	43	56*	30,20%
25	<u>Автогенератор ИД 4.0</u>	Дмитрий Волобуев	Строительство	1	1,3	30,00%

* Оценка Smart Ranking.

Больше всего за 2023 год, на 437%, до 70 млн рублей, выросла выручка компании «Прагма», разработчика платформы Pragmascore. Во многом такая динамика объясняется низкой базой в 2022 году (тогда выручка составила 15 млн рублей). Основатель и управляющий партнер Кирилл Поляков рассказал, что бизнес-план на год компания выполнила на 98%, проблем как таковых не испытала.

«Контракция в силу бюрократических процессов зачастую серьезно задерживается, что сильно влияет на цикл сделки», — отметил Поляков.

В некоторых случаях «Прагма» наблюдала незрелость заказчика при внедрении цифровых решений, чтобы повысить эффективность внутренних бизнес-процессов. «Ожидаем созревание рынка в ближайшее время и увеличение продаж», — добавил Поляков.

На втором месте по динамике выручки в 2023 году — IYNO. По оценке Smart Ranking, за год компания в выручке прибавила 200%, увеличив выручку до 56,7 млн рублей. Платформа IYNO позволяет заказчикам управлять себестоимостью строительства, генподрядчикам — контролировать свою маржинальность. Отличие платформы от других систем в постоянной связи с BIM-моделью и контроле всего цикла строительства с начала работы до сдачи исполнительной документации.

Третье место заняла компания SimpLight. Выручка компании в 2023 году, по оценке Smart Ranking, составила 19 млн рублей, увеличившись на 171,4% в сравнении с 7 млн рублей в 2022 году. Simplight — SCADA-система для построения систем управления и диспетчеризации объектов. В числе ее функций — сбор данных, их сохранение и отображение, трансляция с IP-камер и логическая обработка.



2.8. Как рынок пережил IV квартал 2023 года. Топ-20 крупнейших компаний

РАНЖИРОВАНО ПО ОБЪЕМУ ВЫРУЧКИ В IV КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА				Выручка, млн рублей		Динамика, %	
Место	Компания	СЕО	Сегмент	4Q 2022	4Q 2023	Q2Q (4Q to 4Q)	
1	<u>Ujin</u>	Перминова Светлана Сергеевна	Эксплуатация	316,151	408,33	29,10%	
2	<u>АСКОН</u>	Богданов Максим Юрьевич	Проектирование	130,4*	206,6*	58,40%	
3	<u>WE-ON</u> (сервис Nika RD)	Чебаков Кирилл Валерьевич	Проектирование	166*	190,5*	14,70%	
4	<u>«Аник Лаб»</u> (сервис Eхon)	Афанасьев Игорь Константинович	Строительство	130,4*	144,6*	10,80%	
5	<u>SmartDeal</u> (ООО «Практика успеха»)	Макаров Алексей Юрьевич	Бизнес	94,6*	133,5*	41,10%	
6	<u>Development Systems</u>	Веселов Сергей Леонидович	Проектирование	71,6*	130,7*	82,50%	
7	<u>ГК Неолант</u>	Рухлов Олег Михайлович	Проектирование	98*	112,8*	15,10%	
8	<u>Дома</u>	Сотонин Илья Сергеевич	Эксплуатация	74,8	102,5	37,00%	
9	<u>MStroy</u> (ООО «Статус»)	Бреус Наталья Леонидовна	Строительство	84,3*	91,8*	8,80%	
10	<u>Домиленд</u>	Воронов Кирилл Владимирович	Эксплуатация	76,7	61,6	-19,60%	
11	<u>«Айбим»</u> (сервис Plan-R)	Ким Леонид Геннадьевич	Строительство	80,5*	88,2*	9,50%	
12	<u>ИНПАД</u> (институт проектирования, архитектуры и дизайна)	Сальников Виктор Борисович	Проектирование	60	86	43,30%	
13	<u>Платформа строительных сервисов</u>	Стонаев Сергей Анатольевич	Строительство	67,4*	85,3*	26,50%	
14	<u>Clevertec</u>	Михайлов Дмитрий Сергеевич	Бизнес	46,5*	71,2*	53,10%	

РАНЖИРОВАНО ПО ОБЪЕМУ ВЫРУЧКИ В IV КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА				Выручка, млн рублей		Динамика, %
Место	Компания	СЕО	Сегмент	4Q 2022	4Q 2023	Q2Q (4Q to 4Q)
15	<u>Закупай</u>	Анисимов Илья Сергеевич	Бизнес	35,6*	65,6*	84,20%
16	<u>Цифровое управление строительством</u>	Делюкин Сергей Николаевич	Строительство	55,4*	65,6*	18,40%
17	«НТП «ГОРИЗОНТ-М» (сервис <u>Горизонт СМИК</u>)	Кузьменко Борис Борисович	Строительство	59,7*	64,3*	7,70%
18	<u>Synteka</u>	Анисимов Илья Сергеевич	Бизнес	45,1*	61,6*	36,50%
19	<u>ГК «Смарт Инжинирс»</u>	Плиев Хусейн Микаилович	Строительство	50,6*	57,75*	14,10%
20	<u>АСВ «Око» (ООО «ТЕХНО-ЩИТ»)</u>	Потапов Александр Сергеевич	Строительство	52*	54,6*	5,00%

* Оценка Smart Ranking.

По итогам IV квартала 2023 года общая выручка **70 крупнейших российских proptech-компаний** составила **3,11 млрд рублей**. Это на **24,1%** больше, чем в IV квартале 2022 года.

Показатель роста квартальной выручки немногим выше при рассмотрении 20 крупнейших компаний — **29,1%** — с **316,1 млн до 408,33 млн рублей**. Тройка компаний-лидеров сегмента аналогична топ-3 за весь год — это Ujin (рост в 29,10%), АСКОН (58,40%) и WE-ON (14,70%).



Иллюстрация: @storysetFreepik.com

2.9. Топ-20 быстрорастущих proptech-компаний за IV квартал 2023 года – рост с 4Q 2022 до 4Q 2023

РАНЖИРОВАНО ПО ДИНАМИКЕ ВЫРУЧКИ В IV КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА ПО ОТНОШЕНИЮ К IV КВАРТАЛУ 2022 ГОДА				Выручка, млн рублей		Динамика, %
Место	Компания	СЕО	Сегмент	4Q 2022	4Q 2023	Q2Q (4Q to 4Q)
1	«Прагма» (платформа Pragmacore)	Завражная Ирина Владимировна	Общее Проектирование (25%) Строительство (70%) Эксплуатация (5%)	8	43	366,00%
2	SimpLight	Шульгин Дмитрий Николаевич	Эксплуатация	1,65*	4,98*	201,80%
3	IYNO	Морозова Анастасия Сергеевна	Проектирование	4,96*	14,8*	198,30%
4	ГК Техзор	Бородкин Андрей Александрович	Проектирование	10,4*	21,8*	109,60%
5	Arkon Construction	Безруков Максим Георгиевич	Строительство	2,8*	5,7*	103,50%
6	Агентум	Соколов Алексей Валерьевич	Строительство	2,73*	5,2*	90,40%
7	Закупай	Анисимов Илья Сергеевич	Бизнес	35,6*	65,6*	84,20%
8	Development Systems	Веселов Сергей Леонидович	Проектирование	71,6*	130,7*	82,50%
9	TRANSBAZA	Горб Руслан Юрьевич	Бизнес	0,16*	0,26*	62,50%
10	АСКОН	Богданов Максим Юрьевич	Проектирование	130,4*	206,6*	58,40%
11	BuildDocs	Бузлаев Евгений Юрьевич	Строительство	8,4*	13*	54,70%
12	Clevertec	Михайлов Дмитрий Сергеевич	Бизнес	46,5*	71,2*	53,10%
13	3DLIFE	Бойцов Евгений Павлович	Строительство	0,84*	1,23*	46,40%
14	Renga	Шувалов Евгений Борисович	Проектирование	15,8*	23,1*	46,20%

РАНЖИРОВАНО ПО ДИНАМИКЕ ВЫРУЧКИ В IV КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА ПО ОТНОШЕНИЮ К IV КВАРТАЛУ 2022 ГОДА				Выручка, млн рублей		Динамика, %
Место	Компания	СЕО	Сегмент	4Q 2022	4Q 2023	Q2Q (4Q to 4Q)
15	<u>101</u>	Сороколад Вадим Викторович	Бизнес	3,64*	5,27*	44,70%
16	<u>Диспетчер 24</u> (ООО «Удобные решения»)	Марьяскин Егор Юрьевич	Эксплуатация	37,63	53,98	43,40%
17	<u>ИНПАД</u> (институт проектирования, архитектуры и дизайна)	Сальников Виктор Борисович	Проектирование	60	86	43,30%
18	<u>АМТ</u>	Маслов Александр Владимирович	Строительство	10,6*	15*	41,50%
19	<u>SmartDeal</u> (ООО «Практика успеха»)	Макаров Алексей Юрьевич	Бизнес	94,6*	133,5*	41,10%
20	<u>«Технология и Сервис»</u> (сервис АДС365)	Копытов Виталий Станиславович	Эксплуатация	15*	21*	40,00%

* Оценка Smart Ranking.

Наибольшую динамику выручки в IV квартале 2023 года по отношению к аналогичному периоду 2022 года показывают компании с относительно скромными изначальными финансовыми результатами. Это связано с эффектом низкой базы.

Так, больше всего выросла выручка компании «Прагма», разработчика платформы Pragmascore — на 366%, с 8 млн рублей до 43 млн рублей.

На втором месте — компания SimpLight с динамикой роста в 201,8%. По оценке Smart Ranking, в IV квартале 2023 года ее выручка составила 4,98 млн рублей, годом ранее — 1,65 млн рублей.

Третье место заняла IYNO. За период с октября по декабрь 2023 года финансовый результат компании составил 14,8* млн рублей — на 198,3% больше, чем годом ранее (4,96 млн рублей).



2.10. Топ-10 быстрорастущих proptech-компаний на конец 2023 года – рост с 3Q 2023 к 4Q 2023

РАНЖИРОВАНО ПО ДИНАМИКЕ ВЫРУЧКИ В IV КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА ПО ОТНОШЕНИЮ К III КВАРТАЛУ 2023 ГОДА				Выручка, млн рублей		Динамика, %
Место	Компания	CEO	Сегмент	3Q 2023	4Q 2023	Q2Q (4Q to 3Q)
1	Arkon Construction	Безруков Максим Георгиевич	Строительство	2*	5,7*	185,00%
2	Ujin	Перминова Светлана Сергеевна	Эксплуатация	155,883	408,33	161,90%
3	«Прагма» (платформа Pragmacore)	Завражная Ирина Владимировна	Общее Проектирование (25%) Строительство (70%) Эксплуатация (5%)	18	43	138,80%
4	3DLIFE	Бойцов Евгений Павлович	Строительство	0,6*	1,23*	105,00%
5	VR Concept	Захаркин Денис Владимирович	Общее Проектирование (12%) Бизнес (88%)	4,1	8,4	104,87%
6	Еврософт	Жук Юрий Николаевич	Проектирование	3*	5,3*	76,66%
7	Ситис	Грачев Владимир Юрьевич	Проектирование	6*	9,1*	51,60%
8	TochkaAI	Ганин Александр Николаевич	Бизнес	3,11*	4,59*	47,50%
9	Закупай	Анисимов Илья Сергеевич	Бизнес	45*	65,6*	45,70%
10	Терра Тех	Болтачев Максим Николаевич	Строительство	11*	14,4*	30,90%

* Оценка Smart Ranking.

Эффект низкой базы сказывается и при сравнении выручки компаний с III по IV квартал 2023 года. Так, на первом месте по росту за три месяца – Arkon Construction, компания по разработке и внедрению технологии строительной 3D печати. По оценке Smart Ranking, в 3Q 2023 года ее выручка составила 2 млн рублей, уже в 4Q – 5,7 млн рублей.

Высокий квартальный рост показала IT-компания Ujin. За три месяца финансовые результаты компании увеличились на 161,9% — с 155,8 млн до 408,3 млн рублей. За квартал Ujin прибавил 252,4 млн рублей, что делает компанию абсолютным лидером по этому показателю.

На третьем месте — разработчик платформы Pragmascore, компания «Прагма». Ее выручка в 3Q 2023 года составила 18 млн рублей, уже в 4Q — на 138,8% больше, 43 млн рублей.



Иллюстрация: @storysetFreePik.com

Часть 3

Чего ждать в ближайшие годы. Главные тренды российского proptech

Smart
Ranking

3.1. На умные решения повысили спрос

Интерес к внедрению smart технологий в повседневную жизнь проявили все участники российского рынка недвижимости и строительства. Исполнительный директор компании «Юникорн» Кирилл Романченко перечисляет: это и застройщики, управляющие компании, профильные ведомства и конечные клиенты.

«Сейчас происходит формирование новой отрасли, которая напрямую зависит от уровня цифровизации и влияет на комфорт жителей», — заметил Романченко.

Гендиректор «Диспетчер 24» Егор Марьяскин рассказал, что системы управления умным домом (квартирой) активно рассматривают и внедряют в экосистему ЖКХ компании, специализирующиеся на управлении объектами.

3.2. Компании продолжают замещать зарубежные продукты

Директор по развитию бизнеса и маркетингу «СОДИС Лаб» Мария Томчук заметила, что все больше компаний в России предпочитают использовать отечественные программные решения для цифровизации строительства. Их цель — не только заместить покинувшие российский рынок аналоги, но и обеспечить безопасность данных.

«О результатах импортозамещения пока говорить рано, процесс продолжается», — добавила Томчук.

3.3. Строители стараются упростить рутинные процессы

Томчук обращает внимание также и на рост спроса со стороны застройщиков и промышленных компаний на цифровые сервисы для оптимизации процессов. Например, на электронный документооборот.

«Это актуально как для проектных и строительных компаний, так и для эксплуатирующих организаций, специализирующихся на управлении коммерческой и жилой недвижимостью и промышленными объектами», — отметила Томчук.

Автор сервиса «Автогенератор ИД» Дмитрий Волобуев заметил, что в части сервисов для формирования документов происходит переход из десктоп-приложений в онлайн-формат.

3.4. Модель предоставления продуктов становится более открытой

СРО компании «Домá» Анна Боярских считает, что в 2024 году останется актуальным тренд на использование open-source решений (с открытым исходным кодом) и открытые системы.

Ведущий бизнес-аналитик InState Игорь Васин обращает внимание на растущую популярность SaaS-продуктов (ПО как услуга, сервисы доступны в «облаке») вместо on-premise (программы устанавливаются на оборудование клиента) в сегменте малого и среднего бизнеса.

3.5. Сервисы включают в экосистемы

Ведущий бизнес-аналитик InState Игорь Васин заметил, что заказчики proptech-решений (как правило, застройщики) ориентируются на использование экосистем программных продуктов, которые закрывают сразу несколько областей управления недвижимостью.

«Предпочтение отдают тем решениям, которые способны бесшовно взаимодействовать между собой», — заметил он.

Директор по развитию бизнеса и маркетингу «СОДИС Лаб» Мария Томчук отметила, что proptech-игроки отвечают на этот запрос от девелоперов, развивая экосистемы через партнерства для максимально комплексного предложения.

Руководитель проектов компании «Ингипро» Дмитрий Медведев заметил, что текущий уровень развития технологий не может создать суперсервис, который бы закрывал абсолютно все потребности proptech-рынка. «Следует развиваться в сторону интеграций различных систем и их модулей», — сказал Медведев.

Часть 4. Прогнозы

Большая часть опрошенных Smart Ranking аналитиков прогнозирует рост российского proptech-сегмента в 2024 году. Во многом эту динамику они объясняют стремлением бизнеса цифровизировать управление жизненным циклом объектов недвижимости и растущим спросом на соответствующие решения. Ведущий бизнес-аналитик InState Игорь Васин отметил, что это могут быть сервисы для автоматизации процессов работы с клиентами, анализа данных и прогнозирования тенденций.

Директор по развитию бизнеса и маркетингу «СОДИС Лаб» Мария Томчук прогнозирует общий темп прироста российского proptech в 12%. [«Драйверы рынка — фактические кейсы повышения эффективности строительных процессов и активная цифровизация отрасли со стороны государства»](#), — отметила Томчук.

Исполнительный директор компании «Юникорн» Кирилл Романченко причиной для роста proptech в России называет тренд на установку сервисов и устройств умного дома — они становятся неотъемлемой частью жизни россиян.

Генеральный директор IT-компании «Диспетчер 24» Егор Марьяскин считает, что у российского proptech — большой потенциал. По его оценке, решения для цифровизации сейчас использует лишь 10% УК. При этом потребность в них — практически везде.

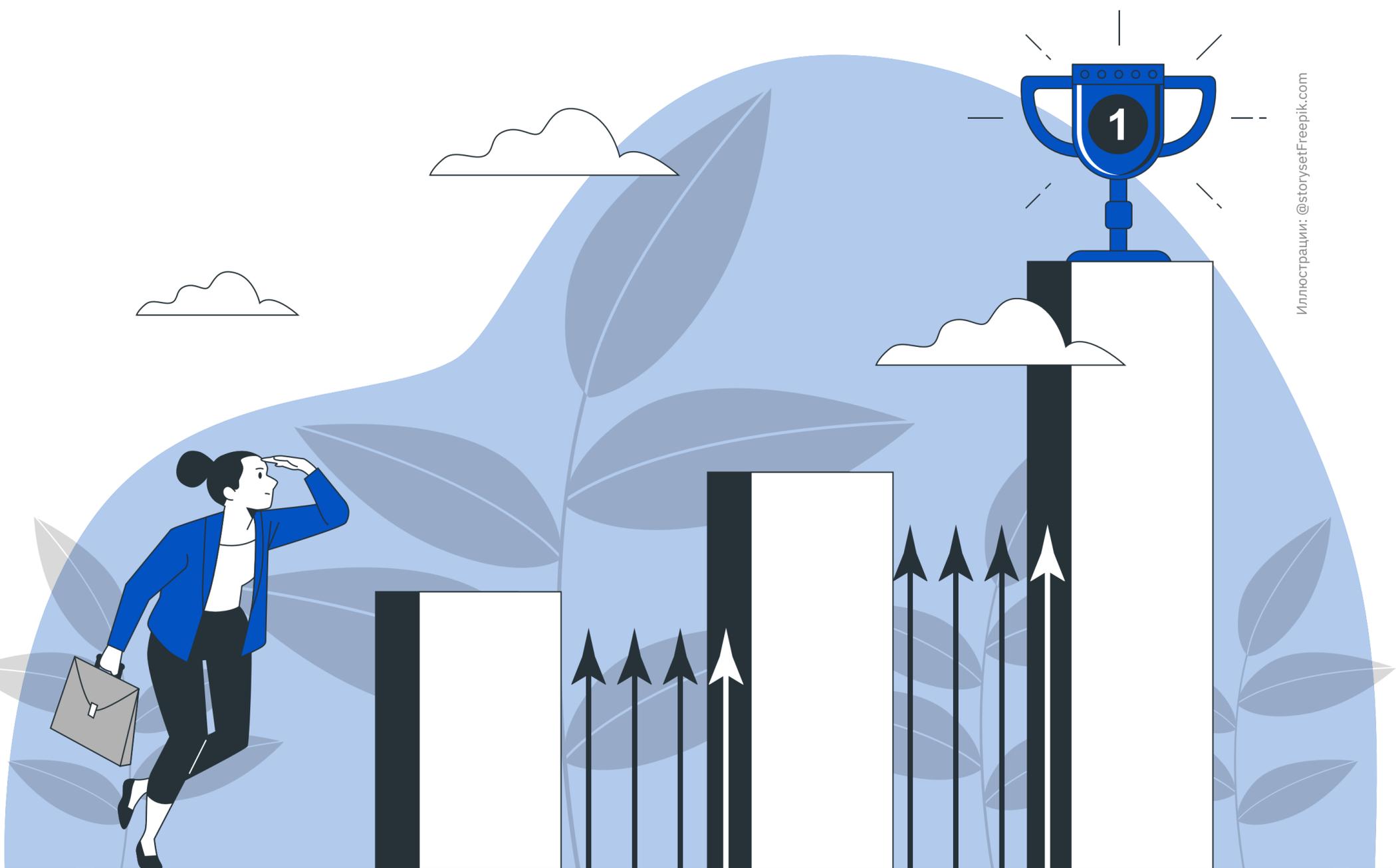
[«Учитывая сложную ситуацию на рынке в целом, мы прогнозируем умеренный рост на уровне 20-25% в той области, в которой мы специализируемся»](#), — рассказал Марьяскин.

Основатель и гендиректор VR Concept Денис Захаркин считает, что proptech-сегмент будет расти за счет инвестиций государства в строительство новых жилых проектов, а также промышленных и реновируемых объектов.

Гендиректор PropTech Group Борис Хапачев допускает появление в 2024 году различных партнерских интеграций, заточенных на новые драйверы рынка — индивидуальное жилищное строительство и программы комплексного развития территорий.

Первые коллаборации такого рода внутри рынка ожидает и основатель, управляющий партнер компании «Прагма» Кирилл Поляков. Он также обращает внимание на вероятность снижения числа новых строительных проектов в 2024 году из-за высокой ключевой ставки и снижения активности государства как заказчика.

Директор дивизиона ВІМ компании «АСКОН-Интеграция» Дмитрий Демин отмечает, что умеренный рост российского proptech-рынка будут обеспечивать как действующие программы по ипотеке, так и интерес компаний из низкоцифровизированных сегментов — строительства и эксплуатации.



Иллюстрации: @storysetFreepik.com

Выводы

Российский proptech-сегмент продолжает расти. Застройщики продолжают автоматизировать процессы и замещать зарубежные продукты, proptech-разработчики — держать курс Open Source решения и развивать партнерства.

Среди проблем — слабая развитость IT-инфраструктуры и ограничения в доступе к данным, нехватка комплексных решений, консервативный подход к технологиям и пиратство.

Среди драйверов роста: повышение активности управляющих компаний, которые хотят повысить уровень сервисов, инвестиции от государства, стремление бизнеса снизить издержки и автоматизировать процессы, новые проекты девелоперов.

По оценке Smart Ranking, рост российского proptech в 2024 году продолжится и составит около 23-25%. Годовая динамика будет выше за счет введения в действие первых в России стандартов умных домов, активной поддержки государства и инновационных кластеров и центров.



Методология рейтинга

В рейтинг включены частные компании, чей бизнес относится к сегменту proptech, то есть индустрии цифровых сервисов в сфере недвижимости. Под этим сегментом мы понимаем разные приложения и программы, которые связаны с жильем, его строительством и обслуживанием.

Они помогают управлять умным домом, покупать или снимать квартиры онлайн, выбирать ипотечную программу, проектировать здания, контролировать ход строительства, закупать материалы и работать с документами. В данном исследовании к proptech относятся решения, которые так или иначе помогают обслуживать все процессы, связанные со строительством жилья и его обслуживанием.

Мы не включаем в данное исследование российские девелоперские компании, так как задача рейтинга — осветить деятельность только частного технологического бизнеса.

Данные о выручке были получены путем анкетирования компаний или из бухгалтерской отчетности через систему «Контур.Фокус», а также с помощью оценки выручки экспертами команды Smart Ranking.

При расчетах выручки учитывались те юридические лица компаний-участников рейтинга, коды ОКВЭД которых связаны непосредственно с созданием и разработкой proptech-продукта. Это особенно актуально в тех случаях, когда участник рейтинга — ГК с рядом юрлиц с разными кодами ОКВЭД. Если в подобных ГК несколько юрлиц с одним профильным кодом ОКВЭД, их выручка суммировалась.

Цифровой сервис DACON (ООО «Цифровые решения в строительстве» — совместное предприятие ГК «Смарт Инжинирс» и Фирмы «1С»), фигурирующий в отчете за 3Q 2023 года, в отчете заменили на ГК «Смарт Инжинирс» для лучшего отражения ситуации на рынке. В настоящий отчет дополнительно включены 10 российских proptech-компаний.

Авторы исследования

Никита Грачев

Права на использование контента

Настоящий отчет не может использоваться в коммерческих целях третьими лицами.

По вопросам сотрудничества:

Дарья Рыжкова
+7 921 315-30-34
daria@smartranking.ru

edtechs.ru

smartranking.ru

Smart
Ranking