

Как строится российский proptech

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

«Итоги III квартала 2023 года
на proptech-рынке России»

НА ОСНОВАНИИ РЕЙТИНГА 60 КРУПНЕЙШИХ КОМПАНИЙ

ДАЙДЖЕСТ
СОБЫТИЙ
МИРОВОГО
И РОССИЙСКОГО
РЫНКА

РЕЗУЛЬТАТЫ
РЕЙТИНГА

ДИНАМИКА
КОМПАНИЙ
И ОБЗОР
СЕГМЕНТОВ

ФАКТОРЫ
РОСТА

ТРЕНДЫ
И ПРОГНОЗЫ

Содержание

Вступление	3
Summary	4
ЧАСТЬ 1. Мировой рынок	7
1.1. Большинство решений — из США и Европы	7
1.2. Продукты строятся на ИИ, умных домах, блокчейне и чат-ботах	7
Big Data	7
ИИ и машинное обучение	7
Интернет вещей и умные дома	8
Чат-боты	8
Блокчейн и токены	8
1.3. Стартапы привлекают все больше инвестиций ...	8
ЧАСТЬ 2. Российский рынок	10
2.1. Государство продолжает играть решающую роль	10
2.2. Наибольший спрос на proptech-решения — от застройщиков	11
2.3. Пять сложностей российского proptech.	12
2.4. Топ-60 крупнейших компаний по итогам III квартала 2023 года	14
2.5. Топ быстрорастущих proptech-компаний за III квартал 2023 года	18
ЧАСТЬ 3. Чего ждать в ближайшие годы. Главные тренды российского proptech.	20
3.1. Импортозамещение продолжается	20
3.2. Компании увеличили интерес к многофункциональным продуктам	20
3.3. Приложения для жителей становятся частью умных зданий	21
3.4. На рынок выходит все больше игроков	21
3.5. Облачные решения стали наиболее популярными у новичков рынка	22
3.6. Застройщики повышают интерес к безопасности данных	22
Выводы	23
Методика рейтинга	24

Вступление

Российский proptech-сегмент продолжает адаптироваться к уходу западных поставщиков и намечает себе новый вектор развития — экосистемы и супераппы. Сегодня количество игроков растет, как и желание клиентов работать с продуктами, которые решали бы все их проблемы.

III квартал 2023 года для proptech-сегмента отметился закрытием ЦИАН сделки по покупке сервиса SmartDeal, выдачей первой цифровой ипотеки по QR-коду, инвестиционными планами «Самолет.Плюс» и десятью грантами почти на 760 млн рублей от государства.

На этот сегмент сильно влияет работа Центробанка — компании опасаются снижения объема продаж и темпов строительства из-за рисков дальнейшего повышения ключевой ставки. Перспектива отмены льготной ипотеки также не радует proptech-игроков.

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

Увлекательного изучения!
Команда Smart Ranking

Summary

ОБЪЕМ РОССИЙСКОГО ПРОПТЕЧ-РЫНКА ПО ТОП-60 КОМПАНИЙ В III КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА, МЛН РУБ.

Объем мирового proptech-рынка в 2023 году составит \$34,99 млрд. Это на 16% больше, чем в 2022 году, когда тот же показатель составил \$30,16 млрд. Рынок растет за счет внедрения технологий на основе ИИ, IoT, ML и VR.

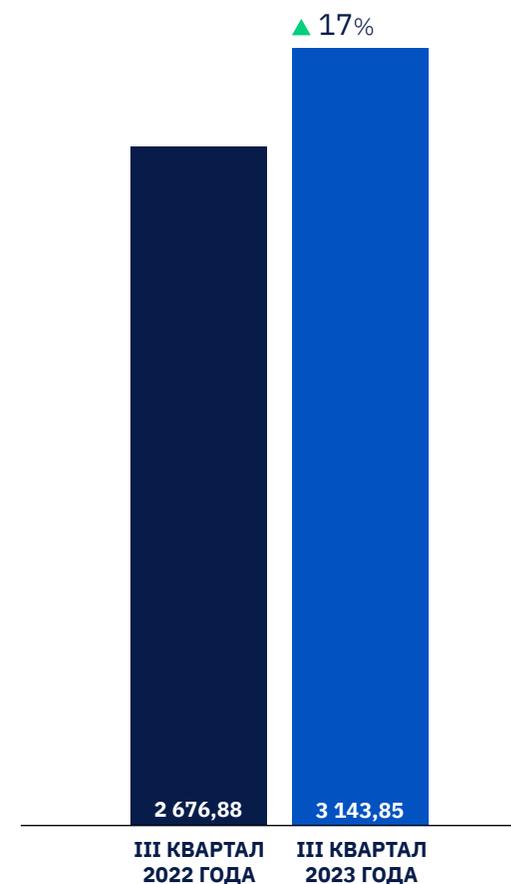
Инвесторы на глобальном proptech поменяли тактику: они начали переводить капитал из жилой недвижимости в коммерческую. Причина — растущие процентные ставки и, как следствие, замедление роста на рынке жилой недвижимости.

Объем российского proptech-рынка по топ-60 крупнейших компаний за III квартал 2023 года составил 3,1 млрд рублей. Это около 30% всей индустрии цифровых сервисов в сфере недвижимости в России. За год ее объем вырос на 17% — аналогичный показатель за полный 2022 год составил 10,1 млрд рублей, что почти на 40% больше, чем в 2021 году.

Большую роль в развитии рынка занимает государство. В августе РФРИТ поддержал 10 российских компаний, разрабатывающих IT-проекты в сфере строительства, на общую сумму 756,5 млн рублей.

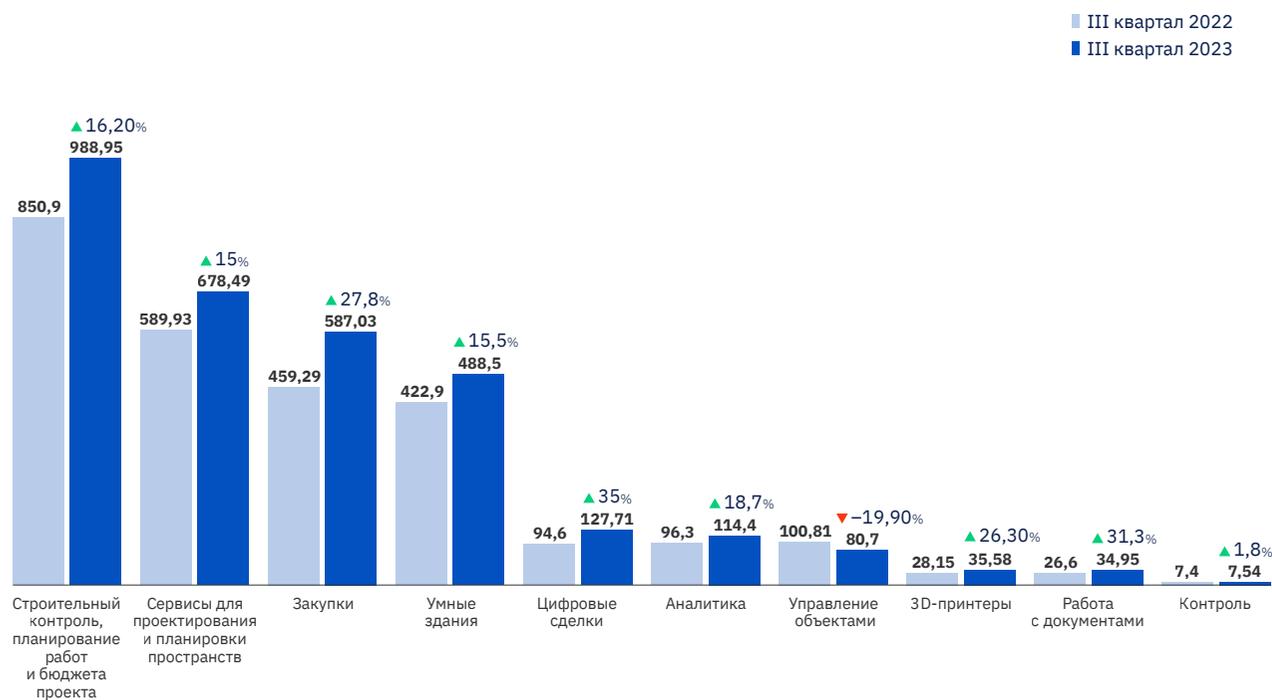
Чаще всего proptech-решения внедряют девелоперы, а также провайдеры из сфер продаж и управления строительством. Меньше всего этот тренд выражен в сегменте ЖКХ.

Лидерский состав в III квартале 2023 года изменился. Первое место по-прежнему занимает компания «Кросс Технолоджис». На втором оказалась электронная торговая площадка B2B-Center («Центр развития экономики»), по большей части за счет добавления сегмента «Закупки». Ранее эту позицию занимал аналитический сервис «Дом.РФ». На третьем оказалась компания «АСКОН», сместив Ujin.



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫРУЧКИ В III КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА ПО СЕГМЕНТАМ, МЛН РУБЛЕЙ

ДОЛЯ В СЕГМЕНТЕ В III КВАРТАЛЕ 2023, %



Основные тренды мирового рынка:

- внедрение ИИ, машинного обучения и BigData;
- развитие интернета вещей и «умных домов»;
- переход на блокчейн и токены;
- большее внедрение чат-ботов.

Основные тренды российского рынка:

- спрос со стороны застройщиков на цифровизацию и автоматизацию рутинных процессов;
- выход на рынок новых игроков в сегменте сервисов для проектирования и планировки пространств;
- внедрение виртуальных диспетчерских;
- проявление спроса от застройщиков как на кастомизированные продукты, так и на те, которые полностью закрывают путь клиента;
- усиление кибербезопасности на фоне перехода к цифровым приборам учета и умному дому.

Самым крупным сегментом на рынке за III квартал 2023 года стали сервисы, обеспечивающие строительный контроль, планирование работ и бюджета проекта. Их доля составила 31,4%, а выручка — 988,95 млн рублей.

Лидер квартального роста — сегмент цифровых сделок. Его выручка составила 127,71 млн рублей, а поквартальная динамика — 35%. На фоне того, что в 2022 году этот сегмент просел почти 10%, его рост уже в текущем году объясняется стабилизацией ситуации на рынке и общим ростом популярности покупок недвижимости с помощью электронных сервисов.

Лидер квартального роста — сегмент цифровых сделок. Его выручка составила 127,71 млн рублей

Большую роль при этом играет и Росреестр — за первые семь месяцев 2023 года столичный Росреестр [принял](#) 765,19 тыс. электронных заявлений на регистрацию прав и постановку на кадастровый учет объектов недвижимости, что стало рекордом для такого периода.

На втором месте по квартальному росту — сегмент «Работа с документами». Его объем за III квартал 2023 года составил 34,95 млн рублей, динамика за квартал — 31,3%. Самые востребованные сервисы этой категории — сервисы для ведения исполнительной документации заказчиками и застройщиками. Этот сегмент также поддерживает государство: две компании сегмента («Агентум» и PropTech Group) в III квартале получили гранты от центра «Сколково» — по 7 млн и 970 тыс. рублей соответственно.

ЧАСТЬ 1. Мировой рынок

1.1. Большинство решений — из США и Европы

Объем мирового proptech-рынка в 2023 году составит \$34,99 млрд, [прогнозируют](#) аналитики Precedence Research. Его рост объясняется внедрением технологий искусственного интеллекта, интернета вещей, машинного обучения и виртуальной реальности. Во FutureMarketInsights считают, что за 10 лет мировой proptech вырастет почти в пять раз — с \$18,2 млрд в 2022 году до \$86,5 млрд 2032 году.

Большую часть мирового proptech-рынка — 56% — [занимают](#) компании из Северной Америки. 21% приходится на proptech-игроков из Европы, 17% — из Азиатско-Тихоокеанского региона, 4% — Латинской Америки и только 2% — из Ближнего Востока и Африки.

1.2. Продукты строятся на ИИ, умных домах, блокчейне и чат-ботах

Big Data

По данным [Fortune Business Insights](#), мировой рынок больших данных в 2022 году составил \$271,83 млрд и увеличивается на 13,4% каждый год. Например, при помощи больших данных девелоперы получают объективную информацию о спросе на объекты, на основе которых можно строить прогнозы и принимать стратегические решения. Данные для дальнейшей обработки собирают смарт-устройства или отделы продаж.

Например, Skyline AI, специализирующаяся на инвестициях в недвижимость, позволяет определить наиболее выгодные для вложения активы, а также подсказывает, когда

лучше проводить капитальный ремонт или повышать ставку аренды. Стартап использует предиктивную аналитику: на основе данных система дает прогноз рыночных событий.

ИИ и машинное обучение

Эти технологии помогают proptech-компаниям автоматизировать производство следующим образом:

- улучшают лидогенерацию с обработкой естественного языка, чтобы сфокусироваться на отдельных группах клиентов;
- персонализируют предложения для покупателей;
- создают BIM-модели для девелоперов;
- предоставляют инвестиционную информацию и советы при покупке или продаже недвижимости;
- автоматизируют процессы бэк-офиса.

В 2027 году в мире будут использовать более 29 млрд устройств, подключенных к интернету вещей

Интернет вещей и умные дома

В 2027 году в мире [будут использовать](#) более 29 млрд устройств, подключенных к интернету вещей (IoT). В proptech-индустрии речь идет об интеллектуальной сети устройств и датчиков, которые отправляют и получают данные о здании для отслеживания общего состояния и прогнозирования сбоев, а также для сокращения потребления и потерь энергии.

Чат-боты

По [оценкам Research And Markets](#), в 2023 году объем мирового рынка чат-ботов составит \$5,8 млрд, к 2028 году он достигнет \$21,08 млрд. На рынке недвижимости интеллектуальные виртуальные помощники помогают находить дома для покупки или аренды, рассылают рекламные сообщения

и индивидуальные предложения, проводят VR-туры по объектам и помогают в транзакциях.

Блокчейн и токены

Одним из факторов роста мирового proptech-рынка стал переход от традиционных решений к блокчейну. Технология смарт-контрактов в блокчейне дает пользователям возможность моментально подписать договор при соблюдении всех условий без привлечения третьих лиц, а также гарантирует безопасность и прозрачность процесса покупки, продажи или инвестирования.

Интерес к недвижимости проявляют и сами игроки криптовалютного рынка — летом 2023 года криптовалютная платформа для платежных систем Ripple [сообщила](#), что

рассматривает возможность токенизации недвижимости. Это значит, что информация о материальных активах будет записана в цифровые токены, которые надежно хранятся в блокчейне. Токены, в свою очередь, служат цифровым представлением прав собственности или долей в активе.

1.3. Стартапы привлекают все больше инвестиций

В целом в 2023 году инвесторы холодно относятся к proptech-рынку. В июле базирующийся в Лос-Анджелесе инвестбанк Houlihan Lokey [сообщил](#), что в первом полугодии на рынке наблюдался один из самых низких показателей финансирования, но уже во II квартале ситуация начала меняться в лучшую сторону. Так, за период с апре-

\$8,5 млн инвестиций получил стартап Skilli, разработавший платформу для подбора квалифицированных строительных рабочих на полный день

ля по июнь средний размер инвестсделки в США вырос на 48%, до \$23,8 млн, число инвестиций объемом более \$20 млн — увеличилось с 12 до 17.

Настроение инвесторов в конце II квартала 2023 года изменилось: они начали переводить капитал из сектора жилой недвижимости в коммерческие и многоквартирные объекты. Тренд обусловлен растущими процентными ставками, которые привели к замедлению роста на рынках жилой недвижимости и ипотеки.

Уже в III квартале, по [подсчетам](#) Центра технологий и инноваций в сфере недвижимости (CRETI), proptech-рынок в США получил \$1,87 млрд венчурных инвестиций. Это на 11% больше, чем в I квартале, когда тот же показатель составил \$1,69 млрд.

О возросшем интересе инвесторов к proptech-рынку в конце сентября [сообщила](#) и венчурная компания MetaProp — по шкале от 1 до 10 доверие инвесторов выросло до 6,1 в середине 2023 года с 5,4 в конце 2022 года.

Например, в июле \$8,5 млн инвестиций [получил](#) стартап Skilli, разработавший платформу для подбора квалифицированных строительных рабочих на полный день. О закрытии инвестраунда на \$4 млн [сообщил](#) TrueBuilt, строительный стартап, специализирующийся на предоставлении девелоперам ПО для подготовки к строительству.

Возросший интерес к proptech-решениям у инвесторов показывают и европейские компании. В III квартале они привлекли €628 млн (\$684 млн) венчурных инве-

стиций, [подсчитали](#) в Axeleo Capital. Это на 42% больше, чем во II квартале текущего года, и даже больше, чем в III квартале 2022 года. Аналитики объясняют такую динамику в первую очередь относительно большим количеством крупных раундов. Так, компания Assenta [получила](#) €108 млн за решения по декарбонизации, PVCase [привлекла](#) €89 млн за счет новой технологии для солнечных батарей, [Poralium](#) — €84 млн за решения по хранению энергии, Regenna — [€52 млн](#) за услуги цифровой ипотеки.

Всего в III квартале европейские proptech-компании провели 99 раундов финансирования, что на 6% меньше, чем во II квартале. Большая их часть пришлось на страны Восточной Европы (Венгрия, Литва) и Южной Европы (Италия, Испания, Португалия).

ЧАСТЬ 2. Российский рынок

2.1. Государство продолжает играть решающую роль

Главным драйвером развития российского proptech-рынка остается поддержка государства. В августе 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».

На общую сумму 756,5 млн рублей российский фонд развития информационных технологий поддержал 10 российских компаний



ДЕНИС ЗАХАРКИН,
генеральный директор
VR Concept

« Государство не только создает законы, требующие от отрасли “переходить” на цифру, а конкретно на BIM, а еще активно поддерживает инновационные продукты в этом направлении и много открыто говорит о важности BIM».

Одно из самых ярких событий за III квартал 2023 года на российском proptech-рынке — [закрытие](#) классифайдом ЦИАН основного этапа сделки по приобретению 100% доли в уставном капитале цифрового сервиса SmartDeal. Компании начали сотрудничество в начале 2021 года в рамках

работы над сервисом онлайн-транзакций — «ЦИАН.Сделка», который был запущен в октябре 2021 года.

Большой интерес к развитию proptech-решений проявляют и застройщики. Так, в июле сервис «Самолет Плюс», запущенный девелопером «Самолет», [стал](#) инвестиционным партнером цифровой платформы Dombook. Результатом партнерства должна стать единая платформа для девелоперов, риелторов и покупателей.

В августе банк «Дом.РФ» первым в России [провел процедуру](#) выдачи ипотеки по QR-коду — без заполнения анкеты и предоставления документов. Сумма кредита составила 6 млн рублей, кредит оформили в рамках программы «Семейная ипотека» на покупку первичного жилья.

Драйвером цифровизации выступают проекты с госфинансированием, а также частные высокотехнологичные компании с хорошим менеджментом и интересными проектами

2.2. Наибольший спрос на proptech-решения — от застройщиков

Тренд на цифровизацию неодинаково развивается в строительной отрасли. Наибольший спрос на цифровые решения у девелоперов, проектов в сфере продаж и управления строительством, считают участники рейтинга. Меньше всего proptech-решений внедряют управляющие компании и участники рынка ЖКХ в целом.

Заметен прогресс цифровизации и в госсекторе. Директор дивизиона BIM компании «АСКОН-Интеграция» Дмитрий Демин вспоминает: еще несколько лет назад государственные и муниципальные заказчики строительства использовали устаревшие 2D-инструменты, а все процессы согласования происходили на бумаге.



ДМИТРИЙ ДЕМИН,
директор дивизиона
BIM компании «АСКОН-
Интеграция»

« Уже ведется работа с цифровыми моделями, происходит переход на электронное согласование в среде общих данных. В промышленном секторе и сфере девелопмента технологии информационного моделирования применяются более 10 лет, уровень владения системами достаточно высок».

Тренд на внедрение систем управления проектами с применением информационного моделирования заметил и директор по цифровым технологиям Inpad.Store Артем Тох-

туев. «Степень цифровизации российского строительства в текущем году оценивается как высокая, особенно в сфере продаж недвижимости и управления строительством», — сказал он.

Драйвером цифровизации выступают проекты с госфинансированием, а также частные высокотехнологичные компании с хорошим менеджментом и интересными проектами, отметил гендиректор ГК «СОДИС Лаб» Андрей Шахраманьян. Очень высокий уровень цифровизации у девелоперов — один из лучших во всех рынках, подчеркнула директор по продукту компании «Домá» Анна Боярских.



Москва и Московская область задают тренды, но и регионы по всей стране активно начинают внедрение умных решений



АННА БОЯРСКИХ,
директор по продукту
компании «Домá»

« Это позволяет проектировать сложные системы и делать буквально магию на объекте — от автоматического открытия дверей до умного помощника — например, “СберСалюта”. С помощью этого они (застройщики. — Прим. SmR) очень хорошо управляют экономикой квадратного метра недвижимости и очень точно управляют всеми бизнес-показателями».

У управляющих компаний, добавила она, степень цифровизации до сих

пор не очень высокая, но за последние несколько лет прослеживается тренд на цифровизацию именно в сегменте ЖКХ. Сейчас на этом рынке, по оценкам генерального директора «Диспетчер 24» Егора Марьяскина, proptech-решениями охвачено 10% УК.

Аналогично и с технологиями умных систем. Сегодня в России строится около 470 жилых комплексов с элементами умного дома, что составляет 11% от общего количества строящихся в РФ объектов, заметил исполнительный директор Ujin Кирилл Романченко.

«Москва и Московская область в этом плане задают тренды, но и регионы по всей стране активно начинают внедрение умных решений», — рассказал Романченко.

2.3. Пять сложностей российского proptech

Одна из проблем на рынке, которую чаще всего называли опрошенные участники рейтинга, — в необходимости интеграции различных IT-решений между собой, что не всегда удобно для клиента. В частности, речь идет о большом числе разрозненных legacy-систем (унаследованных, задавших стандарты для отрасли), отметила директор по продукту компании «Домá» Анна Боярских.

Проблема интеграции цифровых продуктов актуальна и для проектных, и для строительных компаний, заметил директор по цифровым технологиям Inpad.Store Артем Тохтуев. Компания столкнулась с ней при разработке сервисов для автоматизации проектирова-



В российском сегменте строительства, в отличие от машиностроительного сектора, практически нет госпрограмм, стимулирующих спрос на цифровизацию и отечественное ПО

ния информационных моделей, в том числе дополнительных модулей inpad.store для ПО, которое не адаптируется к ПО от российских разработчиков.

«Мы дополнительно реализуем возможность автоматизации процессов проектирования в российском ПО», — рассказал Тохтуев.

Среди других проблем — угроза снижения объема продаж и, как следствие, темпов строительства на фоне общей неопределенности на рынке недвижимости (27 октября ЦБ поднял ключевую ставку до 15%) и отмены льготных условий по ипотеке (завершится 1 июля 2024 года), заметил исполнительный директор Ujin Кирилл Романченко.

В российском сегменте строительства, в отличие от машиностроительного сектора, практически нет госпрограмм, стимулирующих спрос на цифровизацию и отечественное ПО, рассказал директор дивизиона BIM компании «АСКОН-Интеграция» Дмитрий Демин.

«К таким стимулам относятся гранты на внедрение IT-решений, субсидирование закупок ПО. Поэтому цифровизация идет медленнее, чем могла бы», — объяснил Демин.

Евгений Бузлаев, основатель BuildDocs, проблемами российского proptech-рынка обозначил консерватизм, желание компаний работать по старинке, продолжать делать как раньше, не сталкиваясь при этом

со сложностями, которые могут возникнуть из-за регуляторики.

Гендиректор IT-компании «Диспетчер 24» Егор Марьяскин и Дмитрий Волобуев, автор сервиса «Автогенератор ИД», обратили внимание на кадровый кризис в отрасли, в том числе на нехватку IT-специалистов с уверенной экспертизой в строительстве. Уровень зарплат и прочих расходов на персонал существенно вырос, что в итоге влияет на себестоимость IT-продуктов.

2.4. Топ-60 крупнейших компаний по итогам III квартала 2023 года

Место	Компания	Сегмент	Выручка, млн рублей		Динамика, %
			3Q 2022	3Q 2023	
1.	«Кросс Технолджис»	Планирование бюджета проекта	752	864,8	15
2.	B2B Center	Закупки	323	410	26,9
3.	АСКОН	Сервисы для проектирования и планировки пространств	178,4	225	26,1
4.	Ujin	Умные здания	192,3	153,1	-20,3
5.	ИНПАД (Институт проектирования, архитектуры и дизайна)	Сервисы для проектирования и планировки пространств	120	137	14,1
6.	SmartDeal (ООО «Практика успеха»)	Цифровые сделки	94,6	127,71	35
7.	MStroy (ООО «Статус»)	Строительный контроль	84,3	101,2	20
8.	«Дома»	Умные здания	30	90	200
9.	«Терра Тех»	Аналитика	68,5	75,35	10
10.	Платформа строительных сервисов	Умные здания	61	70	14,7
11.	ГК «Неолант»	Сервисы для проектирования	88,7	67,4	24
12.	«Домиленд»	Умные здания	43,3	65	50,1
13.	Cynteka	Закупки	40,85	59,2	44,9
14.	Development Systems	Сервисы для проектирования и планировки пространств	36,5	51	39,7
15.	«Диспетчер 24» (ООО «Удобные решения»)	Управление объектами	38	50	31,5
16.	«Магма Компьютер»	Сервисы для проектирования и планировки пространств	39,42	49,2	24,8
17.	«Закуapai»	Закупки	32,2	45	39,7
18.	Atmeex	Умные здания	38,2	40,5	6,02
19.	«Кредо-Диалог»	Сервисы для проектирования и планировки пространств	29,26	39,5	34,9
20.	bnMAP	Аналитика	27,8	39,05	40,4

Место	Компания	Сегмент	Выручка, млн рублей		Динамика, %
			3Q 2022	3Q 2023	
21.	AGORA	Закупки	36,1	37,9	4,9
22.	«Где материал»	Закупки	23,5	26,3	11,9
23.	«Сибтехпроект»	Сервисы для проектирования и планировки пространств	21,2	25	17,9
24.	«Квадо.ру»	Умные здания	22,8	23,4	2,6
25.	Renga	Сервисы для проектирования и планировки пространств	14,3	21,45	50
26.	«Бимакад»	Сервисы для проектирования и планировки пространств	16,1	21,2	31,6
27.	«Ингипро»	Сервисы для проектирования и планировки пространств	17	19,21	13
28.	«АМТ-СпецАвиа»	3D-принтеры	14,6	18,98	30
29.	BuildDocs	Работа с документами	11,5	18	56,5
30.	«АДС 365»	Умные здания	13,6	17	25
31.	Sodis.io	Управление объектами	23,6	15	-36,4
32.	Imprinta	3D-принтеры	10,6	14	32
33.	«Умные счетчики» Unilight	Умные здания	10,2	13	27,4
34.	«Техзор»	Строительный контроль	7,6	12,5	64,4
35.	Intelvision	Управление объектами	12,4	10,2	-17,7
36.	MalininSoft	Строительный контроль	6,8	10	47
37.	Wellsoft	Умные здания	6,5	9,5	46,1
38.	Pragmacore. Procurement	Закупки	3,5	8,4	140
39.	Simplight	Умные здания	5	7	40
40.	«Ситис»	Сервисы для проектирования	7,6	6	-21

Место	Компания	Сегмент	Выручка, млн рублей		Динамика, %
			3Q 2022	3Q 2023	
41.	HardRoller	Работа с документами	5,55	5,94	7
42.	InState Incident Management	Управление объектами	7,41	5,5	-25,7
43.	АСК	Контроль	3,43	4,19	22,1
44.	VR Concept	Сервисы для проектирования и планировки пространств	5,2	4,1	-21,1
45.	MR Builder («Холо Групп»)	Сервисы для проектирования и планировки пространств	4,39	3,73	-15
46.	proptech.ESP(a)	Работа с документами	3,23	3,58	10,8
47.	«Агентум»	Работа с документами	2,44	3,25	33,1
48.	eLiteGIS	Сервисы для проектирования и планировки пространств	4	3,2	-20
49.	TochkaCV	Контроль	3,27	3,11	-4,8
50.	«Старкон»	Сервисы для проектирования и планировки пространств	5,05	3	-40,5
51.	VIM	Сервисы для проектирования и планировки пространств	3,11	2,5	-19,6
52.	NormCAD	Работа с документами	2,29	2,34	2,1
53.	Arkon Construction	3D-принтеры	2,5	2	-20
54.	DACON	Работа с документами	1,32	1,36	3
55.	3DLIFE THERMO	3D-принтеры	0,45	0,6	33,3
56.	«Автогенератор ИД 4.0»	Работа с документами	0,27	0,48	77,7
57.	Exon	Строительный контроль	0,2	0,45	125
58.	Big Data Lab	Контроль	0,7	0,24	-65,7
59.	TRANSBAZA	Закупки	0,14	0,23	64,2
60.	Alphalogic	Управление объектами	19,4	0	-100
			2676,88	3143,85	

Данные по оценке Smart Ranking

-200 -100 0 100 200

На **17%** выросла выручка топ-60 proptech-игроков

По итогам III квартала 2023 года выручка топ-60 proptech-игроков выросла на 17%. При этом 14 игроков из 60 потеряли в выручке по сравнению с 2022 годом (в диапазоне от 4,8 до 65,7%).

Лидером российского proptech-рынка в III квартале 2023 года стала «Кросс Технолоджис», оказывающая услуги в сфере обеспечения информационной безопасности, в том числе для девелоперов. Один из продуктов компании — калькулятор для застройщиков, позволяющий рассчитать стоимость возведения для всех участников реализации объекта. По оценке Smart Ranking,

за период с июля по сентябрь выручка компании выросла на 15%, до 864,8 млн рублей.

На втором месте оказалась IT-компания B2B-Center (АО «Центр развития экономики»), владеющая одноименной электронной торговой площадкой, с 410 млн рублей выручки за III квартал. Каждый день на B2B-Center проводят более 6,5 тыс. торгов — коммерческие тендеры и закупки госкомпаний, которые регламентированы Федеральным законом № 223-ФЗ. Эту позицию ранее занимал сервис финансово-го института развития в жилищной сфере «Дом.РФ» — «Про Дома», но был исключен

14 игроков из 60 потеряли в выручке по сравнению с 2022 годом

за счет уточнения методологии рейтинга и добавления раздела «Закупки».

Третье место заняла компания «АСКОН», разработчик инженерного ПО, технологический партнер в цифровизации промышленности и строительства. По оценке Smart Ranking, выручка компании за июль — сентябрь составила около 225 млн рублей, увеличившись за год на 26,1%. Один из продуктов компании — сервис автоматизированного проектирования «КОМПАС-Строитель». С помощью него проектировщики и инженеры создают рабочую документацию: чертежи, схемы, расчетно-пояснительные записки.

2.5. Топ быстрорастущих proptech-компаний за III квартал 2023 года

Место	Компания	Сегмент	Выручка, млн рублей		Динамика, %
			3Q 2022	3Q 2023	
1.	«Дома»	Умные здания	30	90	200
2.	Pragmacore. Procurement	Закупки	3,5	8,4	140
3.	Exon	Строительный контроль	0,2	0,45	125
4.	«Автогенератор ИД 4.0»	Работа с документами	0,27	0,48	77,7
5.	«Техзор»	Строительный контроль	7,6	12,5	64,4
6.	TRANSBAZA	Закупки	0,14	0,23	64,2
7.	BuildDocs	Работа с документами	11,5	18	56,5
8.	«Домиленд»	Умные здания	43,3	65	50,1
9.	Renga	Сервисы для проектирования и планировки пространств	14,3	21,45	50
10.	MalininSoft	Строительный контроль	6,8	10	47
11.	Wellsoft	Умные здания	6,5	9,5	46,1
12.	Cynteka	Закупки	40,85	59,2	44,9
13.	bnMAP	Аналитика	27,8	39,05	40,4
14.	SimpLight	Умные здания	5	7	40
15.	Development Systems	Сервисы для проектирования и планировки пространств	36,5	51	39,7
16.	SmartDeal (ООО «Практика успеха»)	Цифровые сделки	94,6	127,71	35
17.	3DLIFE THERMO	3D-принтеры	0,45	0,6	33,3
18.	«Агентум»	Работа с документами	2,44	3,25	33,1
19.	Imprinta	3D-принтеры	10,6	14	32
20.	«Бимакад»	Сервисы для проектирования и планировки пространств	16,1	21,2	31,6

Место	Компания	Сегмент	Выручка, млн рублей		Динамика, %
			3Q 2022	3Q 2023	
21.	«Диспетчер 24» (ООО «Удобные решения»)	Управление объектами	38	50	31,5
22.	«АМТ-СпецАвиа»	3D-принтеры	14,6	18,98	30
23.	«Умные счетчики» Unilight	Умные здания	10,2	13	27,4
24.	B2B Center	Закупки	323	410	26,9
25.	АСКОН	Сервисы для проектирования и планировки пространств	178,4	225	26,1

Данные по оценке Smart Ranking

Больше всего за III квартал 2023 года, на 200%, до 90 млн рублей, выросла выручка компании «Домá», владеющей онлайн-платформой для автоматизации УК и ТСЖ, Doma.ai. Сервис автоматизирует все процессы управления жилым фондом — от сбора платежей до общения с жителями, ресурсоснабжающими организациями и государственными органами.

Фокусный клиент компании — ТСЖ и небольшие УК, а также застройщики, которые хотят внедрять умные решения в свои дома, рассказала Анна Боярских, директор по продукту компании.

«Мы видим, что умные устройства помогают девелоперам лучше продавать свои квартиры и повышают уровень лояльности клиента как к девелоперу, так и к управляющей компании», — сказала Боярских.

На втором месте — компания «Прагма». Из-за эффекта низкой базы выручка разработчика цифровой платформы Pragmascore в III квартале составила 8,4 млн рублей, что на 140% выше, чем в III квартале 2022 года.

Платформа позволяет пользователям оперативно управлять строительными проектами, смягчать риски на всех этапах

строительства, контролировать отклонения или опережение от планируемых сроков, бюджетов, а также следить за качеством строительства.

Gaskar Group со своим флагманским продуктом, единой облачной платформой для автоматизации и управления строительными процессами Eхon, показала квартальный рост на 125%, до 450 тыс. рублей. Экосистема Eхon объединяет всех участников строительства. Платформа работает в шести направлениях: стройконтроле, аналитике данных, ведении и согласовании документации, объединении бизнес-процессов и планировании.

ЧАСТЬ 3. Чего ждать в ближайшие годы.

Главные тренды российского proptech

3.1. Импортозамещение продолжается

Тренд, продолжающийся с 2022 года, вызван уходом иностранных продуктов — российским компаниям пришлось срочно разрабатывать и выводить на рынок собственные сервисы. Proptech-компании, в свою очередь, начали в короткие сроки переходить на российское ПО. Эта тенденция до сих пор актуальна и в 2023 году ее подчеркнули генеральный директор VR Concept Денис Захаркин и гендиректор ГК «СОДИС Лаб» Андрей Шахраманьян.

Компания «АСКОН», технологический партнер в цифровизации промышленности и строительства, в 2023 году столкнулась с колоссальным спросом на замещение иностранных решений, в особенности ПО для среды общих данных (СОД).

«Это не столько проблема, сколько вызов — «переварить» такое количество проектов, так как каждая замена — это полноценный проект внедрения. Мы увеличиваем наши интеграторские ресурсы, набираем специалистов в BIM-дивизион и в региональных центрах», — отметил директор дивизиона BIM компании «АСКОН-Интеграция» Дмитрий Демин.

3.2. Компании увеличили интерес к многофункциональным продуктам

Так называемый «зоопарк» IT-систем на российском proptech-рынке приводит к росту спроса на решения, которые позволяют закрывать весь клиентский путь и бизнес-процессы целиком, заметила директор по развитию Smart Deal Наталья Крымская.

«С этой целью в августе мы презентовали новое решение — Ипотечный брокер

от SmartDeal, с помощью которого застройщики смогут подбирать для своих клиентов программы ипотеки с учетом различных параметров на основе единой анкеты», — рассказала она.

На аналогичный тренд обратили внимания и в IT-компании Ujin. В 2023 году возрос интерес к кастомизированным решениям, которые предоставляют набор сервисов на разных этапах взаимодействия с клиентом: выбор объекта недвижимости, покупка, приемка и эксплуатация квартиры, рассказал исполнительный директор компании Кирилл Романченко.

Анна Боярских, директор по продукту компании «Домá», добавила к этому перечню и единые корзины для ЖКХ-начислений, которые создают платежные сети.



«Сейчас востребованы сервисы, которые позволяют жителям и управляющим компаниям в одном приложении решать все вопросы по эксплуатации объекта недвижимости»

3.3. Приложения для жителей становятся частью умных зданий

Развитие IT-продуктов, которые решают сразу несколько задач, привело к другому proptech-тренду — консолидации диспетчерских в одном месте. Кирилл Романченко из Ujin привел в пример виртуальную диспетчерскую, которая позволяеткратно повысить уровень сервиса обслуживающей организации и снизить операционные расходы на содержание диспетчерских.

«Сейчас востребованы сервисы, которые позволяют жителям и управляющим компаниям в одном приложении решать все вопросы по эксплуатации объекта недвижимости. Решения, связанные с домофонией, СКУД и видеонаблюдением, из разряда трендов

постепенно перешли в необходимый минимум современного жилья», — отметил он.

В части приложений для жителей домов в 2023 году усиливается тренд на их интеграцию с системами умных зданий, заметил Егор Марьяскин, генеральный директор IT-компании «Диспетчер 24».

«Все больше крупных застройщиков понимают, что мало построить дом — важно, чтобы все обещания, данные покупателям, были полностью реализованы на этапе эксплуатации. Поэтому крупные УК либо организуют собственные сервисные подразделения, либо передают свои дома проверенным управляющим организациям, которые хорошо себя зарекомендовали», — рассказал Марьяскин.

3.4. На рынок выходит все больше игроков

На российский proptech-рынок стали заходить новые и ранее неизвестные компании с более узконаправленными решениями, поделился директор SimpLight Дмитрий Шульгин. Наибольший интерес у них вызывает класс систем для организации СОД, отметил Дмитрий Демин из компании «АСКОН-Интеграция».

«Порог входа для разработчиков относительно невысокий по сравнению, например, с BIM-системами проектирования. Если два года назад на рынке присутствовали 2–3 системы, то сейчас около трех десятков решений называют себя СОД. Также активно развивается российский сегмент ПО для лазерного сканирования», — рассказал Демин.

3.5. Облачные решения стали наиболее популярными у новичков рынка

В 2023 году появилось множество proptech-решений, которые частично решают проблемы клиентов в проектировании, строительстве, продаже объектов и управлении их стоимостью. Наиболее популярные из них — облачные приложения или облачные методы обработки информации, отметил директор по цифровым технологиям Inpad.Store Артем Тохтуев. Такие решения помогают компаниям цифровизировать процессы, которые ранее выполнялись в таблицах.

«Самыми востребованными proptech-решениями являются программные комплексы, которые автоматизируют рутинные процессы инженеров при создании эскизной, проектной и рабочей документации», — рассказал Тохтуев.

Для автоматизации процессов, связанных с обслуживанием жилых домов и выстраиванием сервисной модели бизнеса во-круг их жителей, востребованы платформы Property Management с открытым исходным кодом, заметила директор по продукту компании «Домá» Анна Боярских.

В ГК «СОДИС Лаб» число запросов на цифровизацию различных процессов в строительстве и эксплуатации за последние 2 года выросло в несколько раз, рассказал гендиректор Группы Андрей Шахраманьян. «Это объясняется ростом доли проектов с использованием BIM, а также необходимостью перевода всей бумажной документации в электронный формат», — рассказал он.

3.6. Застройщики повышают интерес к безопасности данных

В российском proptech-сегменте выявляется и общий тренд на защиту от киберугроз,

«**«** Бытовые приборы и датчики — пусть и небольшая, но доступная и порой самая уязвимая часть цифровой среды

отметили в «Кросс Технолоджис». Переход к цифровым приборам учета и умному дому, которые уже активно применяются в строительстве, требует синхронизации с требованиями информационной безопасности.

«Бытовые приборы и датчики — пусть и небольшая, но доступная и порой самая уязвимая часть цифровой среды. Информационная безопасность необходима в каждой сфере, включая рынок недвижимости, который только начал свой путь цифровой трансформации», — отметили в компании.

Выводы

Цифровизации отрасли мешает ее собственный рост — становится все больше компаний, которые разрабатывают различные цифровые продукты для всех процессов в недвижимости

Российский proptech-рынок восстановился от потрясений 2022 года, но тренд того времени, выраженный в импортозамещении, продолжается. Среди тенденций уже текущего года — построение экосистем продуктов и супераппов, которые бы решали целый пул потребностей клиента. Не в последнюю очередь сегмент развивается и за счет поддержки государства.

Цифровизации отрасли мешает ее собственный рост — становится все больше компаний, которые разрабатывают различные

цифровые продукты для всех процессов в недвижимости. Системы многих из них необходимо интегрировать между собой.

Другая проблема — рост ключевой ставки до 15% и риск ее дальнейшего повышения, до 16% и, как следствие, снижение числа сделок с недвижимостью. Причиной для последнего может стать и отмена льготных условий по ипотеке летом 2024 года, которая в свое время, в 2020 году, стала очень сильным драйвером для всей строительной отрасли в России. Развиваться отрасли мешает

и консерватизм компаний, желание работать как прежде, а также нехватка IT-специалистов с нужным уровнем экспертизы.

По оценке Smart Ranking, за IV квартал 2023 года рост рынка ускорится — до 21–23%, по большей части за счет сдачи большей части многоквартирных домов в конце года и создания экосистемных решений. Насколько они будут востребованы у клиентов, покажет время.

Методика 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 включили в данное исследование российские девелоперские компании, так как задача рейтинга — осветить деятельность только частного технологического бизнеса. Также в исследование не был включен аналитический сервис «Про Дома», в 2021 году запущенный институтом развития «Дом. РФ», — данный сервис не относится к сегменту частного предпринимательства.

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. В рейтинг за III квартал 2023 года включены два новых раздела — «Закупки» и «Работа с документами», остальные сегменты, ранее фигурировавшие в предыдущих рейтингах, уточнены.

Авторы исследования

Никита Грачев

По вопросам сотрудничества:

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

smartranking.ru

Права на использование

Настоящий отчет не может использоваться в коммерческих целях третьими лицами.

Является объектом авторского права: при упоминании или цитировании обязательна ссылка на источник: аналитический отчет «Proptech-рынок за III квартал 2023 года и прогноз итогов года», подготовленный Smart Ranking (proptech-рынок 2023, Smart Ranking).

