

# Smart Ranking

## Как строится российский PROPTech

Аналитический отчет

«Итоги 2022 года на proptech-рынке России»  
на основании рейтинга 50 крупнейших компаний



Методика

Вступление

Summary

## 1 Мировой рынок

1.1 | Виртуальная реальность, чат-боты и блокчейн в строительстве.  
Общие тенденции и главные тренды глобального рынка

## 2 Российский рынок

2.1 | Цифровизация российского строительства. Общие тенденции

2.2 | Инвестиционный климат

2.3 | Обзор топ-50 крупнейших proptech-компаний России по размеру  
выручки в 2022 году

2.4 | Топ-25 быстрорастущих proptech-компаний за 2022 год

## 3 Чего ждать в ближайшие годы.

## Главные тренды российского proptech

Выводы

Авторы исследования

Права на использование

# Методика

**Property Technologies (proptech)** — индустрия цифровых сервисов в сфере недвижимости. Проще говоря, это 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 и даже проектировать здания. В данном исследовании к **proptech** относятся решения, которые так или иначе помогают:



Данные о выручке были получены путем анкетирования компаний и с помощью оценки выручки через «Контур.Фокус» и данных из открытых источников.

**Благодарим все компании, которые помогли нам в исследовании.**



## Уважаемые читатели и участники исследования!

Представляем вашему вниманию аналитический отчет, посвященный первому рейтингу крупнейших proptech-компаний на российском рынке, составленный нами, агентством **Smart Ranking**.

**Smart Ranking** специализируется на исследованиях в области расстановки сил на технологических рынках.

Отрасль, с которой мы начинали и в которой сегодня обладаем лучшими компетенциями, был **edtech** — технологии на рынке образования. Каждый квартал мы собираем данные о выручке, и если в 2019 году мы начинали с 35 компаний, то сегодня этот рейтинг включает **более 150 игроков**, из которых около 80 предоставляют нам данные (по остальным выручка оценивается агентством с привлечением отраслевых экспертов). Собирая данные только об одном этом показателе и его динамике, мы можем делать много выводов о развитии рынка: его объеме и динамике, соотношении отдельных сегментов и их динамики, о настроениях потребителей из разных аудиторий и т. д.

## Мы изучаем крупнейшие и быстрорастущие компании.

Анализ крупнейших компаний позволяет увидеть реальную расстановку сил на рынках, лидеров основных сегментов, уровень консолидации и конкуренции на рынке, успешность разных подходов и бизнес-моделей.

Анализ быстрорастущих компаний (и их интервьюирование) позволяет понять, какие решения — в продукте, в отдельных технологиях и инновациях, идеи в продажах или продвижении — позволяют расти наивысшими темпами. В том числе какие команды интересны для инвестиций или M&A.

## Наши преимущества:

- **актуальность:** мы собираем данные каждый квартал, а не только по итогам года, что дает нам возможность показывать влияние тех или иных событий на рынок в короткой перспективе (что было особенно актуально, например, в 2022 году);
- **данные из первых рук:** несмотря на то что мы смотрим доступную отчетность и базы данных, в первую очередь мы ориентируемся на данные, предоставленные самими компаниями (проверяя их всеми доступными способами);
- **независимость:** наша команда состоит из профессиональных журналистов, поэтому мы прикладываем много усилий, чтобы рейтинги отражали реальную картину на рынке. Никакие партнеры или другие компании не могут влиять на включение или исключение компаний из рейтинга или изменение их показателей.

Сегодня среди отраслей, которые мы изучаем: medtech, foodtech, fintech, HR-tech и другие. Все эти рейтинги мы собираем на единой платформе [SmartRanking.ru](https://SmartRanking.ru)

## **Proptech представляется одной из наиболее перспективных индустрий в России.**

### **В этот отчет мы включили:**

- дайджест и анализ событий мирового proptech-рынка;
- рейтинг и анализ его результатов;
- справочник по всем компаниям из рейтинга.

Мы постарались не только рассказать о том, что это за компании и чем занимаются, но и проанализировать, за счет чего они растут.

## **Мы рассчитываем, что этот отчет даст вам идеи для развития бизнеса.**

### **Аудитория, на которую мы ориентируемся:**

- технологические предприниматели, которые ищут инсайты о том, в какую сторону развивать бизнес;
- стартапы в поисках product market fit;
- корпорации, которые следят за развивающимися рынками и технологиями для развития своих продуктов и покупки компаний;
- инвесторы, бизнес-ангелы, фонды;
- журналисты, исследователи.

Приглашаем к сотрудничеству как участников рейтинга, так и всех игроков российского рынка недвижимости: **девелоперов и застройщиков, агентства недвижимости и подрядчиков, разработчиков программ и других технологических решений** — всех, для кого важно изучение новых технологий в строительстве и демонстрация своей экспертизы в этой отрасли.

Сотрудничество позволит вам закрыть ряд задач в области **PR, нетворкинга, аналитики.**

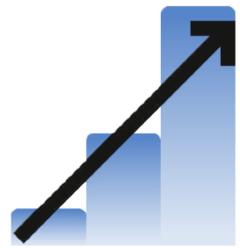
[Полезного чтения!](#)



[Дарья Рыжкова, основатель Smart Ranking](#)

**Smart  
Ranking**

# Summary

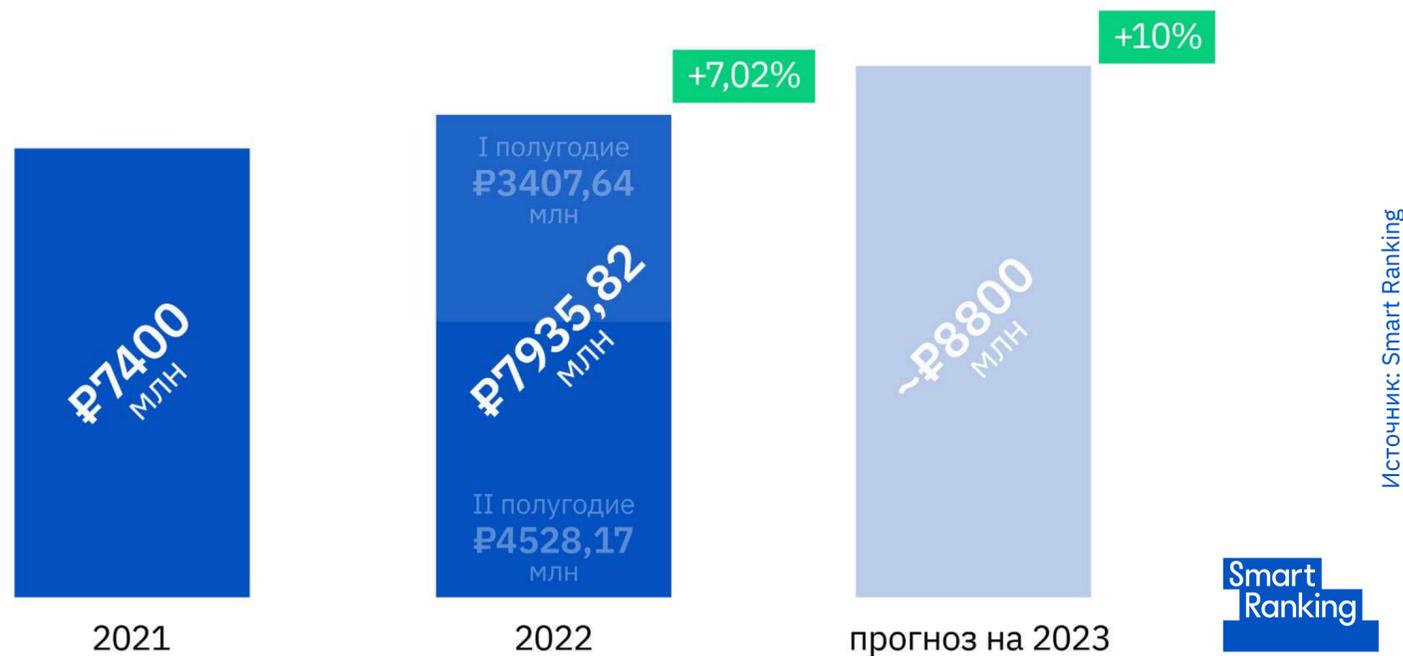


Объем мирового рынка proptech в 2022 году, по данным Precedence Research, составил **\$30,16 млрд.** Ожидается, что к 2030 году он достигнет **\$94,20 млрд,** а к 2032-му — около **\$133,05 млрд.**



Общая **выручка топ-50** крупнейших proptech-компаний России за 2022 год составила около **8 млрд рублей** — на **7,02%** больше, чем в 2021 году. Тогда выручка 50 крупных игроков рынка составила **7,4 млрд рублей** — на них приходится около половины рынка.

## Динамика proptech-рынка по топ-50 крупнейших компаний



Основной причиной незначительного роста сектора стали последствия начала СВО. Из страны ушли зарубежные вендоры, решениями которых пользовались многие отечественные компании. Кроме того, у отрасли появились проблемы из-за отключения банковских рассрочек и потери части привычных каналов продвижения. Перед российскими proptech-компаниями также встала задача оперативно заменить ушедшие сервисы (Autodesk, Microsoft Dynamics, SAP, Oracle).

## В тройку лидеров по результатам ушедшего года вошли:

1. **КРОСС**  
ТЕХНОЛОДЖИС

1690,28\*

«Кросс» разработчик решений для цифровых сделок

2. **ПРОМ**  
Аналитика рынка жилищного строительства

1350,00\*

«Про дома» сервис для разработки проектов

3. **УНИ**

557,00

«Юникорн» продукты для умных домов

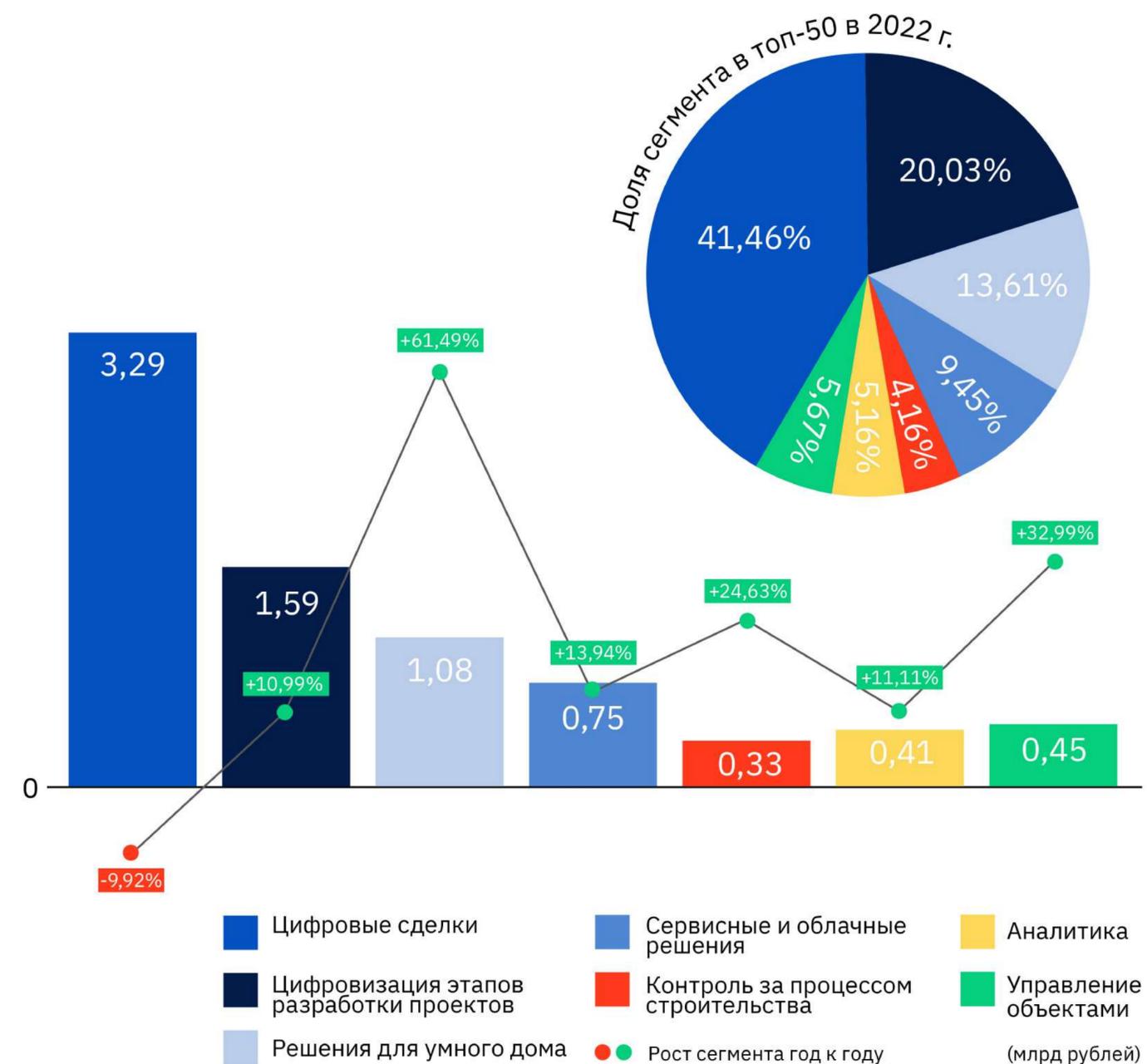
\*Данные по оценке Smart Ranking

Самым крупным сегментом на рынке 2022 года стали цифровые сделки — их доля составила **41,46%**, а выручка — **3,29 млрд рублей**. Отрицательная динамика (сегмент просел на **9,92%**) связана с нестабильной ситуацией на рынке и снижением покупательной способности населения. Кроме того, после 10 марта 2022 года Visa и Mastercard, которые были лидерами среди платежных систем в России, ушли из страны — эта ситуация затормозила число сделок на рынке в первом полугодии. После февральских событий компании продолжили оптимизировать процессы, так как видели долгосрочный экономический эффект от внедрения цифрового продукта.

Лидером роста по итогам 2022 года оказался сегмент решений для умных зданий. Его выручка составила более **1 млрд рублей**, а динамика за год — **61,49%**. Объем выручки сегмента за второе полугодие увеличился на **183%** относительно первой половины прошлого года. Рост российских решений для умных домов связан с уходом зарубежных конкурентов. Так, в стране появится первый поселок с единой цифровой средой и умными домами отечественной разработки.

Над проектом будут работать специалисты SAS Capital, архитекторы из «Бюро А4» и компании «Юникорн», разработчика платформы для умных зданий Ujin.

## Распределение выручки в 2022 году по сегментам



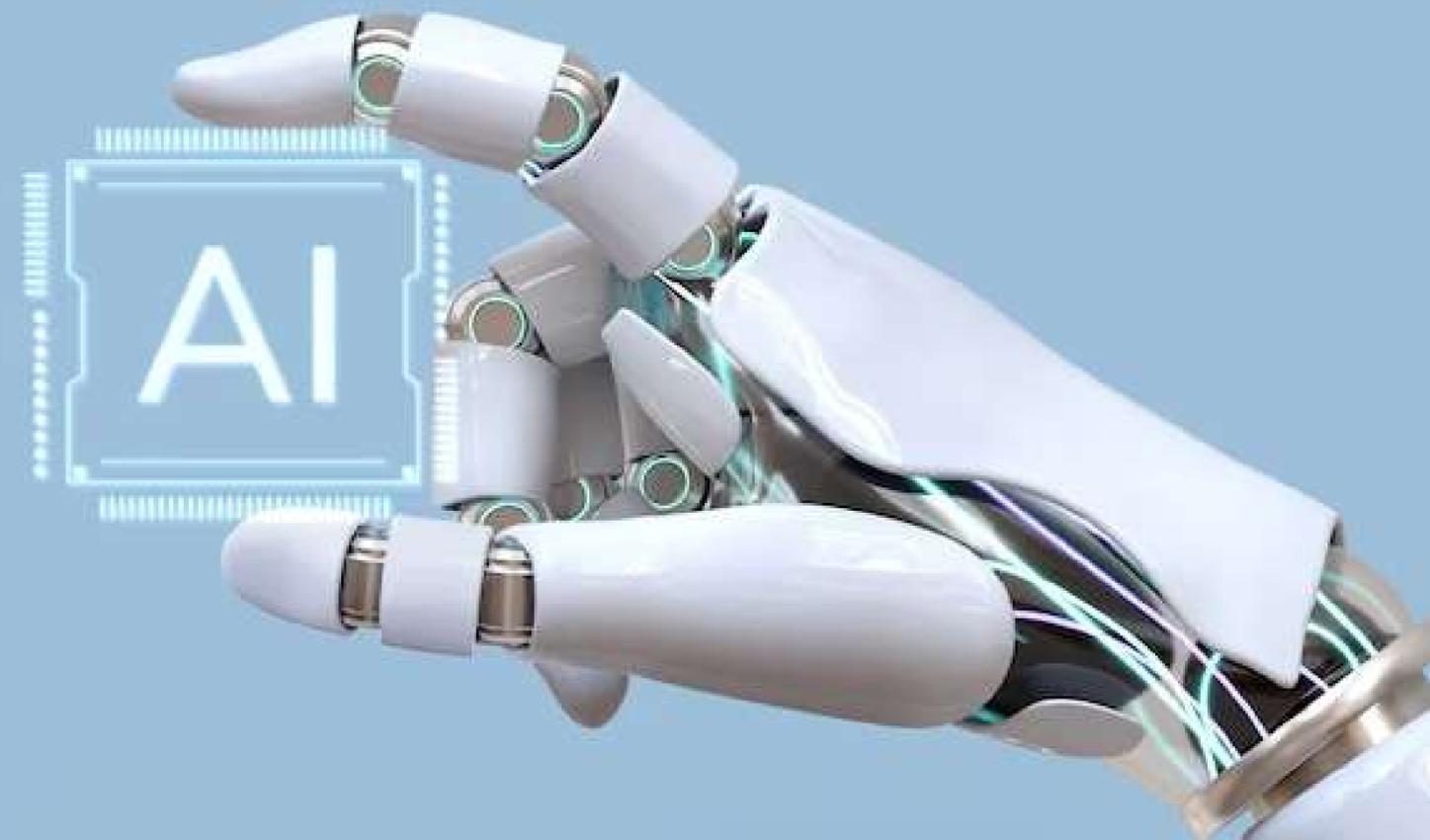
## Основные тренды мирового рынка:

- внедрение ИИ в производство;
- 3D-туры с применением VR;
- развитие интернета вещей;
- переход на блокчейн-технологии в сделках купли-продажи;
- модернизация чат-ботов для работы с клиентами.

## Основные тренды российского рынка:

- спрос на цифровизацию проектов и импортозамещение;
- внедрение технологий информационного моделирования (BIM)<sup>1</sup>;
- усиление контроля застройщиков за стройплощадками с помощью компьютерного зрения и нейросетей;
- управление стадиями строительства;
- развитие технологий умного дома.

<sup>1</sup> Такие решения позволяют в трехмерном виде проектировать здания, объекты инфраструктуры, инженерные системы, строительные конструкции и элементы интерьера. Использование дронов для геодезии и создания облака точек с последующим наложением на BIM-модели в ближайшее десятилетие станет нормой, а не диковинкой для большинства крупных строителей. Это существенно экономит не только средства, но и время (нанимать обычных специалистов дольше). При этом эффективность использования BIM-моделей усиливает синергия с другими цифровыми решениями, используемыми при строительстве, — искусственным интеллектом, умными датчиками и VR/AR-технологиями.



# 1 Мировой рынок

## 1.1 | Виртуальная реальность, чат-боты и блокчейн в строительстве. Общие тенденции и главные тренды глобального рынка

Объем мирового рынка proptech в 2022 году **составил \$30,16 млрд**. Его стоимость, по прогнозам, вырастет более чем в четыре раза за ближайшие 10 лет со среднегодовой динамикой **16%**. Ожидается, что к 2030 году объем мирового рынка proptech достигнет **\$94,20 млрд**, а к 2032 — около **\$133,05 млрд**.

**Мировой рынок инвестиций в proptech-стартапы последовательно рос:**



В 2021 году случился скачок на **41%** — объем инвестиций в сегмент оценивался от **\$23,8 до 32 млрд**.

Увеличение мирового рынка proptech обеспечат рост инвестиций, венчурное финансирование, потребность в передовых технологиях управления недвижимостью и быстрая скорость их внедрения.

Вероятно, драйвить рынок будет и то, что покупатели станут предпочитать более удобные варианты инвестирования в недвижимость.

Искусственный интеллект, AR- и VR-технологии, а также системы управления строительством и недвижимостью **войдут** в тройку крупнейших трендов отрасли до 2025 года.

### Топ трендов мирового proptech, в % влияния на отрасль



## В ближайшие несколько лет на мировом proptech-рынке будут преобладать следующие тренды:

### Широкое применение AI-технологий

Технологии ИИ уже позволяют владельцам сервисов недвижимости планировать рост стоимости объектов: искусственный интеллект собирает большие данные о последних тенденциях на рынке, отслеживает запросы пользователей и предоставляет отчетную информацию.

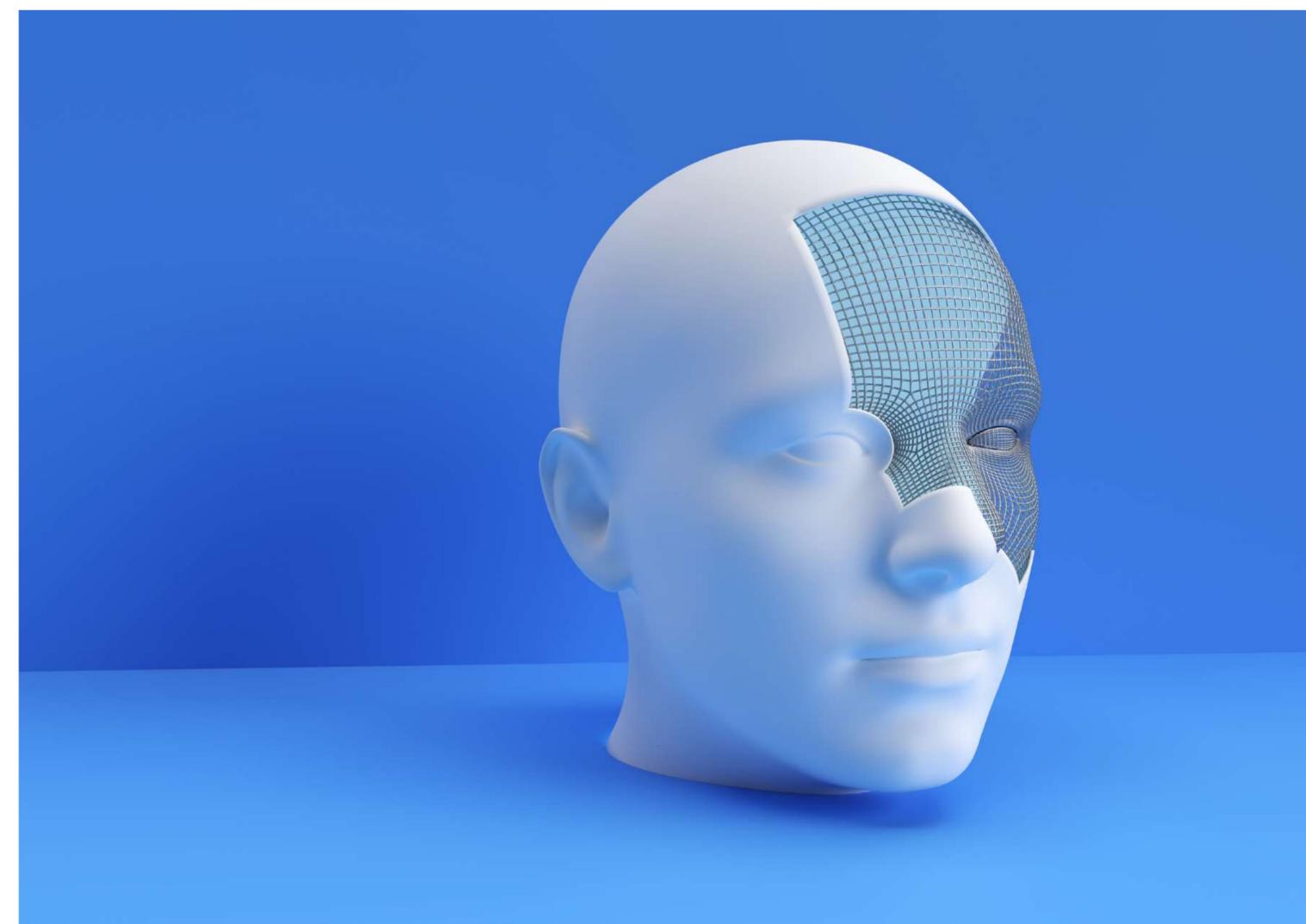
Также AI-технологии выявляют проблемы, с которыми сталкиваются арендаторы и покупатели при использовании сервисов. Разработчики получают подробные данные, как улучшить продукт, сделать его удобным и создать положительный клиентский опыт, увеличивая вероятность успешных сделок. Компании по недвижимости, которые хотят прогнозировать поведение и ожидания потребителей, будут инвестировать в аналитику больших данных. Объем рынка прогнозной аналитики к 2023 году достигнет **\$10,95 млрд**, сообщает GlobeNewswire.

На основе ИИ proptech-компании постепенно начинают автоматизировать производство. По [данным](#) Whatfix, в 2022 году **78%** брокеров управляли бэк-офисными процессами вручную. ИИ [оптимизирует](#) множество административных задач в сделках с недвижимостью, таких как обработка документов, управление контрактами и соблюдение правовых норм.



С помощью систем искусственного интеллекта специалисты по недвижимости могут принимать обоснованные решения и оптимизировать свои инвестиции.

Учитывая преимущества, которые ИИ предлагает для сектора недвижимости, ожидается, что развертывание ИИ станет движущей силой роста рынка в течение прогнозируемого периода.



## Организация виртуальных 3D-туров и применение VR-технологий

Мировой рынок виртуальной реальности оценивался в **\$27,96 млрд** в 2021 году и, как ожидается, достигнет **\$252,16 млрд** к 2028 году. Это **означает**, что мы все еще находимся на вершине айсберга с точки зрения раскрытия полного потенциала VR.

Пандемия COVID-19 во многом повлияла на падение proptech-рынка. Однако эпидемия стала стимулятором развития безопасных для здоровья онлайн-технологий. Виртуальные показы недвижимости, 3D-туры, домашние постановки и виртуальные гиды позволили агентам, арендодателям и краткосрочным арендаторам оптимизировать свои усилия по маркетингу и привлечению потенциальных клиентов. Результаты **опроса** Matterport показывают, что около **90%** потенциальных покупателей открывают список 3D-туров.

Виртуальная реальность экономит финансовые и временные ресурсы агентств. Когда клиент может в любое удобное для себя время посмотреть на недвижимость (уже построенной или еще находящейся на стадии реализации) снаружи и внутри, вероятность продолжения процесса покупки повышается. Также технологии дополненной реальности позволяют увидеть компоненты, которые не видно в реальности: трубы, каркас потолков и т. д. На рынке представлены приложения, которые могут наложить виртуальные предметы на существующие части дома/квартиры. К таким сервисам относится, например, ARsidence.



## Развитие интернета вещей и строительства «зеленых», умных домов

К интернету вещей (IoT) в proptech-индустрии **относится** интеллектуальная сеть устройств и датчиков, которые отправляют и получают данные о здании для отслеживания общего состояния и прогнозирования сбоев.

Инструменты IoT в сфере недвижимости **позволяют** повысить безопасность объектов, снизить затраты на техническое обслуживание, сделать потребление ресурсов более разумным, сэкономить больше ресурсов и обеспечить устойчивость объектов. Устройства могут работать удаленно и хранить или обмениваться данными онлайн.

Развитие интернета вещей окажет особое влияние на технически подкованных миллениалов и клиентов поколения Z, которые привыкли и ожидают, что смогут управлять освещением, температурой и бытовой техникой. Свыше **75%** покупателей жилья из поколения миллениалов **заявили**, что готовы платить больше за экологичные дома, в которых используются природные материалы.

К 2025 году будет использоваться более **75 млрд устройств**, подключенных к интернету вещей. Поэтому внедрение широкого спектра технологий IoT в proptech **является** одним из ключевых факторов будущего роста рынка недвижимости. Гигантские корпорации Alphabet, Samsung, Amazon уже начали инвестировать в инновационные технологии «умной собственности», **разрабатывая** собственное программное обеспечение.



## Переход на технологии блокчейн

Большинство сделок в сфере недвижимости совершается с участием третьих лиц и предполагает большой объем документации. Это делает процесс продажи сложным и трудоемким как для владельцев недвижимости, так и для арендаторов или покупателей жилья.

**Переход** от традиционных решений к блокчейну в сфере недвижимости стал еще одним важным фактором, способствующим росту рынка. С помощью блокчейн-технологии пользователи могут моментально подписать договор при соблюдении всех условий без необходимости привлечения третьих лиц. Это также гарантирует безопасность и прозрачность процесса покупки, продажи или инвестирования. Инновационные технологии автоматизируют транзакции и снижают риск мошенничества.

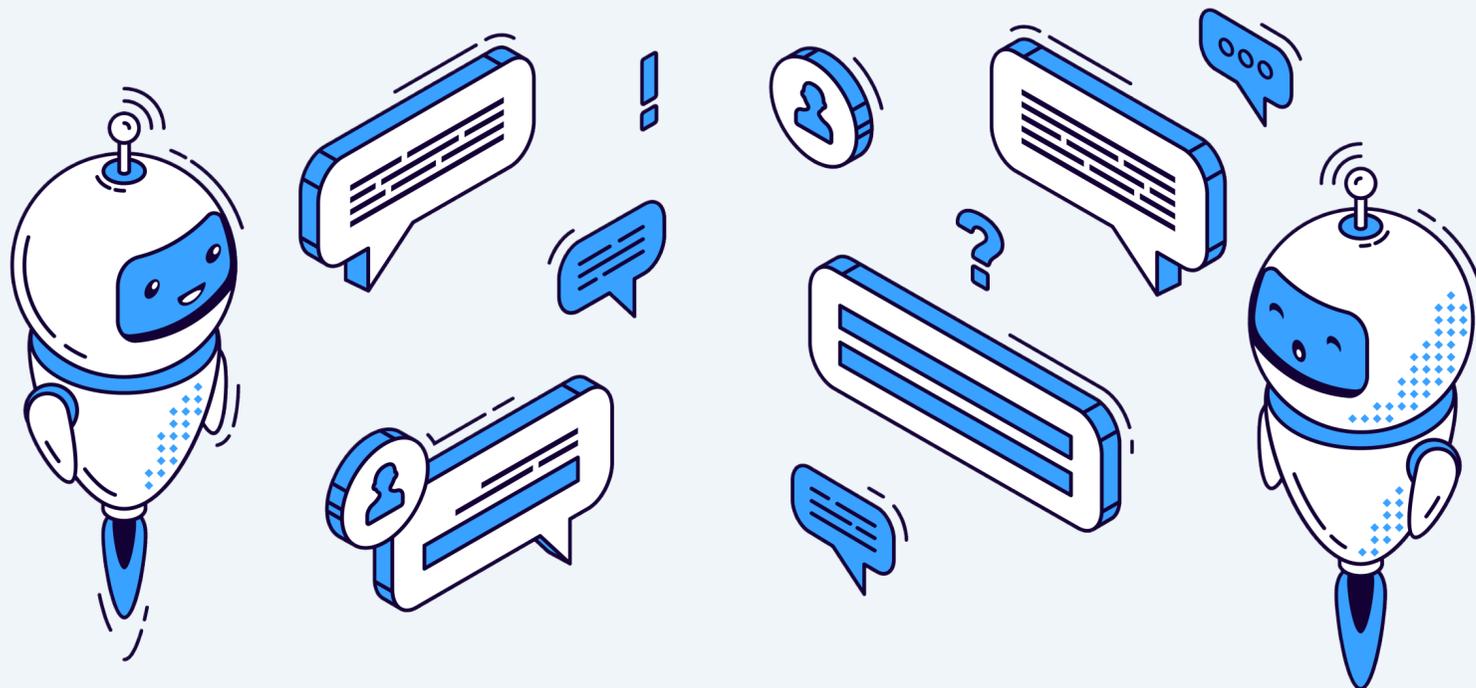
Самая **известная** сделка с криптонедвижимостью была совершена в 2021 году Майами — анонимный покупатель заплатил за пентхаус **\$28 млн** в криптовалюте.



## Внедрение чат-ботов в работу с клиентами

Чат-боты агентств недвижимости, дающие мгновенные ответы 24/7 и помогающие найти дома для покупки или аренды, вскоре **станут** символами хорошего обслуживания клиентов. По данным Juniper Research, потребители и компании **сэкономят** более **2,5 млрд часов** обслуживания клиентов к 2023 году только за счет внедрения чат-ботов, особенно если они реализованы на нескольких языках.

Новое поколение чат-ботов **будет** более продвинутым и интуитивно понятным, чем когда-либо. Боты смогут рассылать рекламные объявления потенциальным клиентам, заполнять профили пользователей на основе предоставленной ключевой информации, отправлять ссылки на виртуальный тур и рассылать наиболее подходящие рекомендации и советы.



# 2 Российский рынок

## 2.1 | Цифровизация российского строительства. Общие тенденции

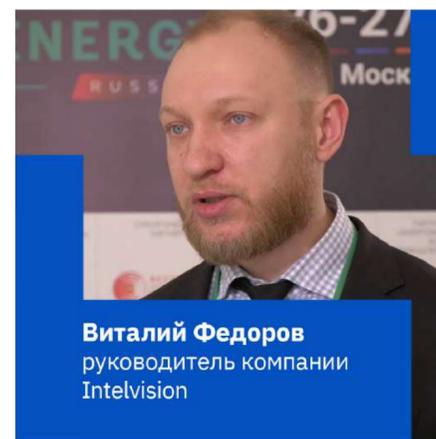
### «Российский рынок консервативен». Почему цифровизация строительства идет медленно

Популярность proptech в России в последние годы неуклонно растет. В 2019 году PwC и ФРИИ **насчитали 154** proptech-компании, работающие на российском рынке. Тем не менее крупных проектов среди них не так много: по **данным** исследования BusinesStat, на весь рынок в 2021 году пришлось около **20,5 млрд рублей**. По нашим данным, около половины оборотов рынка приходятся на **топ-50** компаний.

Начальная стадия развития — так характеризуют российский proptech-рынок эксперты — участники рейтинга. Такую оценку дают относительно динамики внедрения цифровых технологий в строительство за рубежом. В этом плане отечественная proptech-отрасль развивается с запозданием. Это касается как многообразия proptech-сервисов, так и темпов их внедрения.

Такая ситуация может быть связана с консервативным подходом, который является одной из черт отечественного proptech-рынка. Большая часть компаний опирается на опыт, который получили при реализации прошлых проектов. Такой подход более понятный, по этой причине тенденция на внедрение новых — цифровых — решений пока не обрела популярности.

Однако крупные игроки рынка начали понимать перспективность IT-технологий в строительстве.



*«В последние годы Россия сделала большой прыжок и наращивает обороты proptech. Также меняются пользователи, для которых онлайн-сервисы на первом месте, и уже уровень цифровизации диктует конкурентное преимущество».*

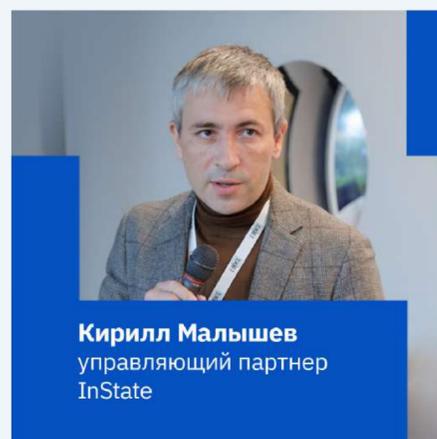
### Какие решения развиты на российском рынке

Развитие proptech в России началось с цифровизации продаж: бронирования, заключения сделок, электронной регистрации. Поэтому наибольший рост в стране отмечается как раз среди решений для работы с готовой недвижимостью.



*«Тут все довольно активно развивается. В крупных городах **80–90%** застройщиков интенсивно применяют в работе цифровые инструменты».*

Особенно положительная динамика наблюдается в сфере развития сервисов по поиску, покупке и аренде недвижимости. Наиболее развитыми являются проекты для цифровых агентств недвижимости и девелоперов по выбору и покупке квартиры, которые помогают без проблем выбрать квартиру как с телефона, так и с компьютера. По развитию сервисов покупки недвижимости российские решения даже обходят европейские.



**Кирилл Малышев**  
управляющий партнер  
InState

*«Наблюдается стремительный рост рынка и развития отечественных решений, как, например, появление в России возможности совершить полный цикл приобретения недвижимости онлайн, включая оформление ипотеки и проведение государственной регистрации прав, что является недоступным во множестве европейских стран».*

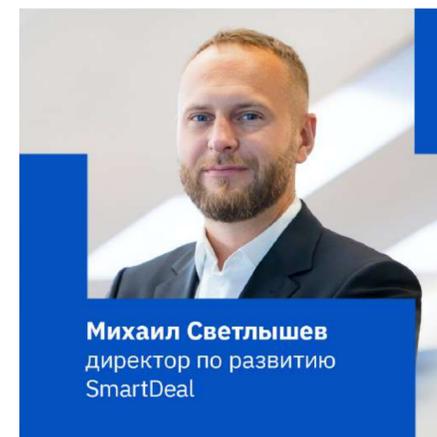
Помимо этого, в стране также развиты сервисы для умных домов и системы для управления эксплуатацией недвижимости.



**Егор Марьяскин**  
генеральный директор  
«Диспетчер 24»

*«Здесь у proptech-компаний огромный потенциал для роста. По нашим оценкам, цифровые решения в ЖКХ используют менее **10%** управляющих организаций, в основном в крупных городах».*

Отдельное внимание следует уделить тому, как региональные строительные компании используют proptech-технологии. Эксперты рынка отмечают, что здесь внедрение идет медленнее.



**Михаил Светлышев**  
директор по развитию  
SmartDeal

*«Большую роль играет человеческий фактор: многие люди, как специалисты, так и сами покупатели недвижимости, не готовы к переходу в цифру и пока больше доверяют бумажным документам. Однако в рамках отдельных проектов и сделок с банками региональные застройщики уже работают с цифровыми сервисами, в том числе и с нашим».*



## «Зоопарк систем» и задвоение данных». Что мешает российскому proptech расти

Менее в отечественном proptech-рынке представлены решения, которые внедряются на этапе проектирования и строительства объекта. Это связано с тем, что компании, которые занимаются разработкой и реализацией проектов, использовали зарубежные продукты — Autodesk, Microsoft Dynamics, SAP, Oracle и другие.

Сейчас российские предприятия не могут работать с этими платформами.



Чтобы остаться на плаву, многим игрокам пришлось сократить статьи бюджета на внедрение новых решений и перенести модернизацию на 2023 год.

Среди проблем, мешающим отрасли расти, участники также отметили качество отечественных proptech-продуктов. Даже в условиях, когда цифровое решение создает большая команда специалистов, сервисы «выходят зачастую сырыми, и их требуется дорабатывать уже в процессе эксплуатации». По этой причине большое число российских компаний, имея недоверие к отечественным решениям, до февраля 2022 года работали именно с иностранными разработками.

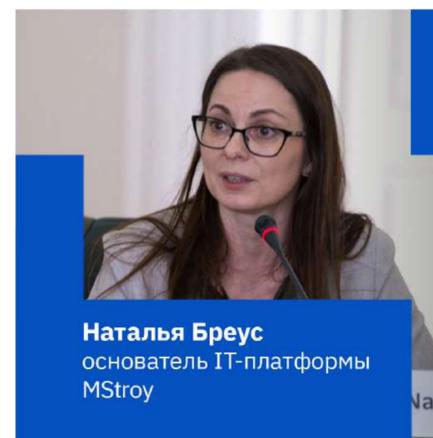
Главной особенностью proptech в России считают разрозненность продуктов — рынок представляет большое число решений для узких задач.



**Борис Хапачев**  
генеральный директор  
ООО «Проперти Технолоджи»

*«Отсутствие внедрений экосистемного решения приводит к разрастанию количества программных продуктов, созданию «зоопарка» систем и задвоению данных».*

Ситуация сопровождается отсутствием возможности этих сервисов «мэтчиться» друг с другом, что создает большие трудности для использования технологий в процессе проектирования и строительства.



**Наталья Бреус**  
основатель IT-платформы  
MStroy

*«Управление проектами и ресурсами представляет собой крайне сложную процедуру, поскольку содержит множество взаимосвязанных между собой процессов и подразумевает вовлечение кросс-функциональных команд. Требуется использование множества интеграций с различными ПО, «очистка» и приведение данных к единому виду для их сопоставления между собой и получения отчетов».*

В условиях меняющихся требований к проектной документации важна возможность оперативно корректировать данные разработки.

Однако отечественные proptech-решения пока делают этот процесс еще более трудоемким, а не облегчают его.



*«Таким механизмом сложно управлять и получать главную ценность цифровизации — единые актуальные данные для всех участников процесса стройки».*

Коммерческий директор ООО «Ингипро» Вадим Пронин обозначил тенденцию российских proptech-компаний к объединению всех участников рынка для формирования лучшего результата в развитии proptech-технологий с поддержкой от власти. Такому ходу развития может способствовать новый тренд на импортозамещение зарубежных решений, поскольку большая часть строительных проектов реализуется с участием государства.

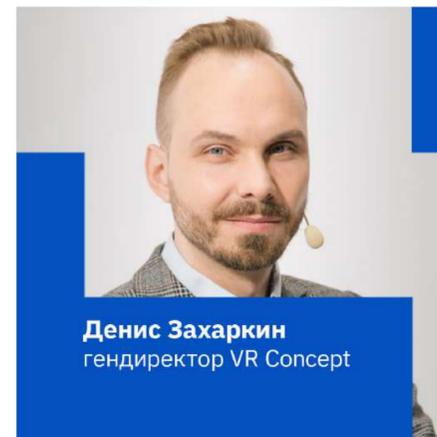
**ИНГИПРО**

## Особенности работы с госсектором

Многие российские proptech-компании активно взаимодействуют с государством для реализации проектов, в том числе **топ-3** игрока рынка либо напрямую аффилированы с государством, либо участвовали в крупных госпроектах. Основных вариантов взаимодействия с властью на российском proptech-рынке существует несколько.

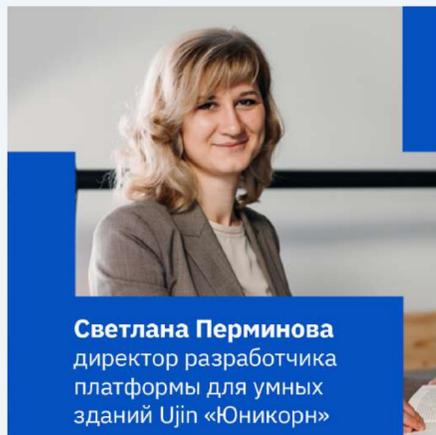
Так, власти могут финансировать создание проектов. Государство регулярно выделяет средства в виде грантов и субсидий на разработку и внедрение продукта.

Для некоторых компаний финансовая доля участия властей является существенной. Есть и предприятия, для которых поддержка государства — в целом единственная возможность реализовать проект. Чаще всего это касается инновационных решений или только формирующегося в России рынка, например, внедрения в строительство технологий VR.



*«Только благодаря наличию поддержки государства возможно развивать инновационные проекты, особенно на формирующихся рынках, таких как VR. Это гранты и субсидии, которые предоставляются профильными фондами. Например, такая поддержка есть в Москве — возможность получить грант и провести пилотирование на специализированных площадках, аккредитованных Москвой. Но такая поддержка существует не только в Москве и крупных городах, но и в регионах, где сейчас создается большое количество технопарков и центров».*

Кроме того, государство поддерживает отечественные компании, включая их в разработку национальных и ведомственных проектов. Так, организации «Юникорн» и INTELVISION входят в состав рабочей группы Министерства цифрового развития РФ по реализации проекта АНО «Умный многоквартирный дом».



**Светлана Перминова**  
директор разработчика  
платформы для умных  
зданий Ujip «Юникорн»

*«Оцениваем это как позитивный опыт и возможность взаимного обмена знаниями и компетенциями, возможность открытого диалога для внесения предложений по внедрению цифровых решений, применение которых позволит повысить удовлетворенность потребности граждан в безопасности и комфорте. Успешность всех планируемых мероприятий в рамках деятельности АНО будет напрямую*

*зависеть от эффективной работы по выстраиванию диалога и межсистемного взаимодействия между формирующимся рынком и государством».*

Также в качестве взаимодействия с государством лидеры proptech в России отметили участие в отраслевых мероприятиях, которые организуют министерства, — форумы, съезды и конференции. Программа мероприятий предусматривает, что участники не только получают новые знания от приглашенных спикеров, но и заключают выгодные соглашения о сотрудничестве.

Так, конференция Startup Village в 2022 году позволила ГК «СОДИС Лаб» наладить контакты с министром цифрового развития Максудом Шадаевым. Специалисты «Ингипро» также активно принимают участие в отраслевых мероприятиях и также положительно отзываются о работе с госзаказчиками.

**STARTUP  
VILLAGE**

Руководство «Ингипро» отмечает: сейчас клиенты изменили стратегию, на основе которой принимали решение о выборе подрядчика. Если ранее заказчики большее внимание обращали на бренд разработчика или подписывали соглашение с компанией по рекомендации «сверху», то сейчас клиент самостоятельно выбирает proptech-решение, которое подходит под заявленную задачу. Это говорит о том, что заказчики значительно продвинулись в своем понимании новейших технологий.

Однако, как подчеркивает основатель IT-платформы MStroy Наталья Бреус, работа над проектом с участием государства имеет свою специфику. Так, компаниям, которые получают поддержку властных структур, необходимо регулярно формировать отчетную документацию, а также предоставлять ее контролирующим органам. Это *«смещает фокус с решения творческих инженерных задач на предоставление объяснений и комментариев контролирующим службам».*



## 2.2 | Инвестиционный климат

Российский proptech в 2022 и начале 2023 года отличал крайне низкий уровень венчурных инвестиций, компании развиваются на свои деньги или на деньги стратегического инвестора. Крупные сделки просто отсутствуют, рассказывают участники рейтинга. Отметить можно разве что покупку ЦИАНам SmartDeal — сервиса для электронной регистрации сделок с недвижимостью.

Несмотря на потенциально большой спрос на сделки, совершаемые без физического участия собственника и покупателя, например через цифровые сервисы, ни один провайдер рынка недвижимости пока не смог быстро завоевать эту нишу. Глобальный толчок в сегменте продаж может случиться в ближайшие несколько лет — по данным инвесткомпания «Флип», в прошлом году половина договоров на вторичном рынке в России совершалась заочно — через нотариальную доверенность. Например, в 2021 году таких сделок было только **20%**, а в 2018 году — только **5%**.

В целом перспективы proptech в России носят многообещающий характер: в него потенциально входят сделки на первичном и вторичном рынках недвижимости, включая аренду, проценты за ипотеку, услуги ЖКХ и рынок строительных материалов. Компании, которые за короткие сроки опережат конкурентов, могут рассчитывать на капитализацию до **500 млрд рублей**.



## 2.3 | Рейтинг крупнейших proptech-компаний от агентства Smart Ranking

Место	Компания	Сегмент	Выручка, млн рублей		Динамика за год, %
			2021	2022	
1	«Кросс»	цифровые сделки	1600,00*	1690,28*	+5,64
2	«Про дома»	цифровые сделки	1650,00*	1350,00*	-18,18
3	«Юникорн»	умные здания	286,96	557,00	+94,10
4	«АйТи: Строительное управление»	сервисы и облачные решения	364,20	439,04	+20,55
5	«КОМПАС-Строитель»	цифровизация	272,73*	395,45*	+45,00
6	Alphalogic	управление объектами	310,80*	355,97*	+14,53
7	MStroy (ООО «Статус»)	цифровизация	277,51	312,00	+12,43
8	«Терра Тех»	аналитика	259,80*	261,30*	+0,58
9	SmartDeal («Практика успеха»)	цифровые сделки	392,66	243,55	-37,97
10	«Диспетчер 24» «Удобные решения»	умные здания	108,80	218,80	+101,10
11	ГК «Неолант» («Неосинтез»)	цифровизация	265,80*	201,64*	-24,14
12	«ИнПАД»	цифровизация	180,41	180,00	-0,23
13	Atmeex	умные здания	136,90*	143,79*	+5,03



Клик на название компании, чтобы узнать подробности

2021 2022

Место	Компания	Сегмент	Выручка, млн рублей		Динамика за год, %
			2021	2022	
14	«Кредо»	цифровизация	123,50*	131,84*	+6,75
15	«Магма Компьютер»	цифровизация	123,70*	122,24*	-1,18
16	Solut	контроль	40,00	120,00	+200,00
17	bnMAP	аналитика	87,68	116,58	+32,95
18	Sodis.IO	контроль	127,70*	116,36*	-8,88
19	«Бимакад»	цифровизация	72,40*	95,99*	+32,59
20	«Квадо.ру»	умные здания	84,30*	87,44*	+3,73
21	INTELVISION	управление объектами	17,10	86,05	+403,24
22	SmartUnity	сервисы и облачные решения	89,75	67,59	-24,69
23	«Ингипро»	сервисы и облачные решения	55,00	60,00	+9,09
24	InState Incident Management	сервисы и облачные решения	48,20*	57,08*	+18,42
25	ПСС (платформа строительных сервисов)	умные здания	34,80*	55,00*	+58,05
26	«Умные счетчики» Unilight	цифровизация	35,60*	43,43*	+21,99
27	Renga	цифровизация	32,00*	35,00*	+9,38
28	«СТАРКОН»	аналитика	24,10*	35,00*	+45,23



Клик на название компании, чтобы узнать подробности



2021

2022

Место	Компания	Сегмент	Выручка, млн рублей		Динамика за год, %
			2021	2022	
29	VR Concept	сервисы и облачные решения	8,07	32,33	+300,81
30	«Агентум»	сервисы и облачные решения	27,80*	32,03*	+15,21
31	«СИТИС»	сервисы и облачные решения	27,60*	27,50*	-0,36
32	MalininSoft	цифровизация	23,70*	26,98*	+13,86
33	Exon	контроль	24,00*	23,00*	-4,17
34	НТЦ «Гектор» («5D Смета»)	сервисы и облачные решения	22,70*	22,50*	-0,88
35	Wellsoft	умные здания	19,50*	22,00*	+12,82
36	eLiteGIS	цифровизация	19,3*	21,50*	+11,40
37	«Техзор»	контроль	15,80*	16,00*	+1,27
38	Doma.ai	управление объектами	16,50*	16,00*	-3,03
39	Big Data Lab	контроль	17,10*	15,00*	-12,28
40	MR Builder	сервисы и облачные решения	17,60*	15,00*	-14,77
41	VIM	цифровые сделки	18,50*	14,00*	-24,32
42	proptech.ESP(a)	контроль	14,47	12,87	-11,05
43	Sigfox	контроль	9,40*	10,00*	+6,38



Клик на название компании, чтобы узнать подробности



2021

2022

Место	Компания	Сегмент	Выручка, млн рублей		Динамика за год, %
			2021	2022	
44	NormCAD	цифровизация	9,70*	9,00*	-7,22
45	HardRoller	цифровизация	5,90*	7,67*	+30,00
46	«АМТ-СПЕЦАВИА»	3d-принтер	7,50	7,00	-6,67
47	АСК	цифровизация	8,20*	7,00*	-14,63
48	«АТБ-Групп», («АТБ. ПУСК»)	контроль	6,70*	7,00*	+4,48
49	SimpLight	контроль	6,10*	7,00*	+14,75
50	TochkaCV	контроль	6,10*	6,00*	-1,64
ИТОГО:			7 415,33	7 935,82	+7,02

■ 2021 ■ 2022

\*Данные по оценке Smart Ranking

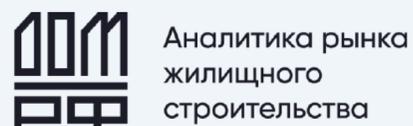
По итогам 2022 года выручка **топ-50** proptech-игроков выросла на **7,02%**. При этом 19 игроков из 50 потеряли в выручке по сравнению с 2021 годом (в диапазоне от **0,3%** до **38%**). Самые большие трудности отрасль испытала в первом полугодии 2022 года: тогда страна столкнулась с началом СВО, санкциями Запада и уходом многих международных компаний, которые поставляли решения для сервисов, — Autodesk, Microsoft Dynamics, SAP, Oracle и других.

Больше всего это отразилось на организациях, работавших на зарубежном ПО или с применением иностранных решений. Влияние санкций также ощутили поставщики высокотехнологичного оборудования, производить которое стало дороже и дольше из-за отсутствия импортных комплектующих, которые потребовалось экстренно заменять.

**№1** | Лидером российского proptech-рынка в 2022-м стала компания «Кросс» — калькулятор для застройщиков, позволяющий рассчитать стоимость возведения для всех участников реализации объекта (учредитель — Электронная торговая площадка Газпромбанка). За год выручка компании, по оценке SmR, выросла на **5,6%** и составила **1,69 млрд рублей**. Ранее, в 2021 году, первую строчку занимала компания «Про дома», которая помогает найти жилье, — теперь она расположилась на втором месте с выручкой **1,35 млрд рублей**, которая просела за год на **18%**, по оценке SmR.



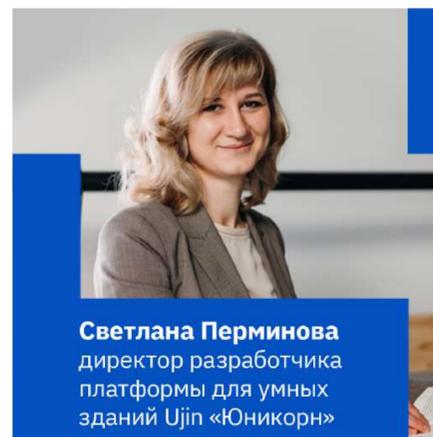
**№2** | Рокировка лидеров может быть связана с тем, что «Про дома» — сервис госкомпании «ДОМ.РФ». С уходом иностранных решений разработчики, которые реализовывали проекты при участии государства, столкнулись с проблемой большой отчетности. Бюрократическая сторона отняла время, которое «Кросс», в свою очередь, направил на оптимизацию своего сервиса.



**№3** | На третьем месте расположился «Юникорн» — разработчик комплексного решения для создания умных ЖК и зданий Ujin. В 2022 году объем выручки компании вырос на **94%** и составил порядка **557 млн рублей**. Такая ситуация на рынке, вероятно, связана с появлением тренда на внедрение цифрового продукта еще на стадии проектирования и строительства.



Застройщики стремятся повысить качество жизни в умных многоквартирных домах за счет внедрения цифровых сервисов, а также качество работы управляющей компании за счет автоматизации управления домами. Они хотят иметь возможность полностью контролировать работу УК и инженерных систем, то есть видеть, как и с какой скоростью обрабатываются заявки и насколько удовлетворены жители качеством оказываемых услуг.



*«Индекс потребительской лояльности (NPS) стал одним из ключевых параметров оценки эффективности. Приоритет и ценность умных технологий для его повышения продолжает расти. Количество девелоперов, которые внедряют smart-сервисы для своих клиентов, также растет».*

	Компания	Деятельность компании
1	 «Кросс»	<p>КРОСС — ПО для анализа стоимости строительства и работы со сметой. Благодаря инструменту автоматизируются прединвестиционная оценка и проектирование, планирование строительства, комплектация ресурсов, контроль за выполнением работ и передача объектов инвестору. Правообладатель ПО — «Газпром морские проекты», дочернее общество «Газпром закупки».</p>
2	 Аналитика рынка жилищного строительства «Про дома»	<p>Компания занимается аналитикой рынка недвижимости и составляет отчеты на основе данных «ДОМ.РФ». С помощью статистики «Про дома» анализирует, например, цены на жилье и инвестиционную привлекательность объектов, прогнозирует темп продажи квартир. В такой информации заинтересованы застройщики, банки, ритейлеры и агентства недвижимости. «ДОМ.РФ» запустил этот сервис в 2021 году.</p>
3	 «Юникорн»	<p>Компания работает с 2015 года. Юникорн разработала платформу Ujin. Она объединяет решения для умных зданий: к примеру, управляет видеонаблюдением и доступом в ЖК, ведет автоматический учет расхода воды, электроэнергии и тепла. Также у компании есть линейка smart-устройств и приложение для девелоперов, жителей и управляющих компаний. По статистике компании, 31% умных многоквартирных домов Москвы и Московской области подключены к системе Ujin. В июне 2023 компания заключила договор о стратегическом партнерстве с экосистемой для ЖКХ «Диспетчер 24».</p>
4	«АйТи: Строительное управление»	<p>Решение для управления строительством на платформе 1С. С помощью сервиса можно планировать сроки и бюджет проекта, контролировать занятость исполнителей и расход материалов, управлять продажами. Интеграция «АйТи» и 1С началась в 2006 году.</p>

	Компания	Деятельность компании
5	 «КОМПАС-Строитель»	<p>Система автоматизированного проектирования от компании «АСКОН». С помощью продукта проектировщики и инженеры создают рабочую документацию: чертежи, схемы, расчетно-пояснительные записки. Первая версия программы вышла в 2009 году. «КОМПАС-Строитель» — это полностью российский архитектурный софт. После ухода зарубежных САПР (систем автоматизированного проектирования) это явное преимущество.</p>
6	 Alphalogic	<p>Alphaopen — разработчик Alphalogic, платформы для управления инженерно-техническими системами зданий. Задача продукта — заменить множество специализированных программ одним решением. Alphalogic интегрирует системы безопасности, коммуникации, информационные и медиасистемы. В 2020 году венчурный фонд ВЭБ.РФ и корпоративный фонд «Росатома» инвестировали более четверти миллиарда в развитие платформы.</p>
7	 MStroy (Компания ООО «Статус»)	<p>«Статус» разрабатывает программное обеспечение для строительных компаний, одно из крупнейших его решений — платформа MStroy. Сервис предлагает набор из шести модулей, которые решают разные задачи. Например, есть модули по управлению трудовыми ресурсами, строительному контролю и классификации документов. Компания основана на базе АО «Мостострой-11» — организации, которая строит объекты транспортной и гражданской инфраструктуры.</p>
8	 «Терра Тех»	<p>«Терра Тех» — дочернее предприятие АО «Российские космические системы», которое входит в «Роскосмос». Компанию создали в 2017 году. Одна из разработок «Терра Тех» — «Цифровая Земля». Это платформа для анализа космических снимков. Технология применяется в разных сферах, в том числе в контроле строительства. По снимкам из космоса можно судить о динамике строительства, расположении зданий и их количестве, а также ландшафте территорий.</p>

	Компания	Деятельность компании
9	 SmartDeal	SmartDeal — система электронной регистрации сделок с недвижимостью. Сервис объединяет банк, клиента и застройщика. К системе уже подключены 58 банков: например, «Тинькофф», «Альфа-Банк» и «Совкомбанк». В мае 2023 «Циан» подписал соглашение о покупке SmartDeal. Сервис работает с 2017 года.
10	 «Диспетчер 24»	«Диспетчер 24» — экосистема для ЖКХ. В услуги сервиса входит прием показаний счетчиков, оплата ЖКУ онлайн, система оповещения жителей и должников, приложение для сотрудников управляющей компании и диспетчерской службы. Сервисом пользуются управляющие, главные инженеры, работники УК и жители домов. В июне 2023 компания заключила договор о стратегическом партнерстве с сервисом для умных домов Ujin. «Диспетчер 24» работает с 2012 года
11	 «Неосинтез» (ГК «Неолант»)	ГК «НЕОЛАНТ» предлагает четыре программных продукта: систему управления инженерными данными, сервис автоматизированного проектирования, конвертер инженерных моделей и инструмент для автоматического поиска проектных коллизий. Услугами «Неоланта» пользуются, к примеру, «Росатом», «Татнефть», «Лукойл». Компания работает с 2004 года.
12	 ИНПАД	ИНПАД (Институт проектирования, архитектуры и дизайна) — проектное бюро, которое проводит градостроительный анализ, готовит документацию, занимается BIM-моделированием и разрабатывает IT-решения для автоматизации процессов проектирования. К таким решениям компании относятся «Модуль инсоляции» и «Менеджер узлов». Первая программа ускоряет процесс проверки помещения на освещенность, а вторая — оптимизирует работу с архитектурно-строительными узлами. Компания основана в 2009 году.

	Компания	Деятельность компании
13	 Atmeex	Atmeex разрабатывает и производит «умное» вентиляционное оборудование. Airnanny — основной продукт компании. Это очиститель воздуха «7 в 1». Устройство заточено на решение проблем микроклимата, очищение воздуха от пыли, запахов, аллергенов и выхлопных газов. Проект Airnanny стартовал в 2016 году, продажи запустили в 2019, а год спустя компания вышла на рынки СНГ. Atmeex — участник проекта создания и обеспечения функционирования центра «Сколково».
14	 «Магма Компьютер»	Компания «Кредо-Диалог» разрабатывает инженерное ПО с 2014 года. Технологии «Кредо» используют для проектирования инфраструктуры, создания цифровых планов городов, подготовки данных для землеустройства.
15	 «Магма Компьютер»	Компания разрабатывает системы автоматизированного проектирования с 1996 года. К решениям «Магма Компьютер» относятся технологии для строительства, машиностроения и технического документооборота.
16	 Solut	Solut — система мониторинга ручного труда в строительстве и других сферах, например, промышленности, военном секторе и ритейле. Технология распознает, когда сотрудник отклоняется от задач в рабочее время, меняет местоположение или начинает курить в неположенных местах на стройплощадке или складе. В 2020 году пилотный проект с технологиями Solut стартовал в сети «Пятерочка», а в 2022 застройщик Pridex отчитался о росте КПД сотрудников на треть благодаря решениям компании. Входит в группу «Ланит».
17	 bnMAP.pro	Компания IT LAB Realty начала разработку bnMAP.pro в 2014 году. bnMAP.pro — сервис для аналитики рынка новостроек. Продукт оценивает динамику строительства в регионах, мониторит темпы сдачи объектов, оценивает риски, готовит отчеты для проверки конкурентов и анализирует финансовую модель проекта.

	Компания	Деятельность компании
18	 Sodis.IO	<p>Sodis.IO — облачная платформа, которая дает онлайн-доступ к данным мониторинга зданий. Если строительной компании нужно оперативно узнать, в каком состоянии находятся объекты в труднодоступном регионе или как проходит ранний этап монтажных работ, Sodis.IO за несколько дней развертывает систему на объектах и начинает передавать данные мониторинга в облачное хранилище. Доступ к хранилищу возможен через браузер или мобильное приложение.</p> <p>Платформу разработала ГК «СОДИС Лаб» — резидент Фонда Сколково и портфельная компания венчурного фонда «Индустрия 4.0».</p>
19	 BIM ACADEMY	<p>Компания оказывает комплекс BIM-услуг: поставляет программное обеспечение, обучает сотрудников BIM-моделированию и созданию библиотек, сопровождает проекты.</p>
20	 «Квадо.ру»	<p>Онлайн-программа для управляющих компаний, товариществ и кооперативов. С помощью сервиса можно рассчитывать квартплату, работать с должниками, управлять документооборотом, вести электронный диспетчерский журнал и создавать личный кабинет жителя. Компания работает с 2014 года.</p>
21	 Intelvision	<p>Компания специализируется на «умных» инженерных решениях с 2006 года. Среди направлений работы: «умное здание», «умный ЖК», «умный город» и цифровое строительство. Компания разработала интеграционную платформу SmartUnity, платформу CitySys и цифровое предприятие WorkSys.</p>
22	 SmartUnity	<p>Интеграционная платформа управления зданиями и промышленными предприятиями от Intelvision, разрабатывается с 2009 года. Платформа оптимизирует инженерные процессы и дает мобильный доступ к системам и отчетам.</p>

	Компания	Деятельность компании
23	 «Ингипро»	<p>Компания разрабатывает ПО для строительной сферы с 2013 года, основной продукт — система «Ингипро». Это среда общих данных, российский облачный сервис для хранения проектной информации, который дает доступ всем участникам проекта к технической документации и смете. С помощью «Ингипро» обеспечивается информационная безопасность и оптимизируются процессы согласования проекта.</p>
24	 InState Incident Management («InState»)	<p>InState — разработчик решений в сфере управления портфелем недвижимости. Компания занимается административным управлением активами, проперти и фасилити-менеджментом, а также технологией «умный город». Incident Management — единое окно автоматической обработки заявок и инцидентов на объектах. Благодаря нему можно выявить причину инцидента, контролировать его текущее состояние и качество исполнения обязательств. Еще сервис координирует взаимодействие вспомогательных служб и контрагентов.</p>
25	 ПСС («Платформа строительных сервисов»)	<p>ПСС — платформа, которая объединяет информацию из разных источников, например, фотоотчетов и данных общественного контроля, и представляет ее в виде наглядных отчетов. По этим отчетам можно судить о попадании в сроки строительства и исполнении финансовых обязательств, контролировать ситуацию на стройплощадке. Целевая аудитория проекта — застройщики, подрядчики, банки, государство и дольщики.</p>
26	 Unilight	<p>Unilight — IoT-платформа для цифровизации городов. Систему разрабатывает «АйТи Умный город» с 2014 года. Технология проводит цифровую инвентаризацию объектов инфраструктуры, например, электросетей, фонарей, остановок транспорта, собирает заявки и жалобы от жителей, управляет освещением. Еще одна технология — умные счетчики, которые автоматизируют сбор показаний счетчиков.</p>

	Компания	Деятельность компании
27	 Renga	Renga — BIM-система для архитекторов, инженеров и конструкторов. Модели, созданные в программе, используются для изготовления чертежей, смет, визуализаций объектов. Разработчик решения — Renga Software, совместное предприятие «Аскон» и «1С». В мае 2023 компания IBS заключила с Renga Software партнерское соглашение о совместной реализации проектов с использованием технологии информационного моделирования.
28	«Старкон»	«Старкон» — САПР-решение, разработанное компанией «Еврософт». Программный комплекс используют для проектирования строительных конструкций.
29	 VR Concept	Компания VR Concept создала решение в области индустриального VR и запустила платформу для работы с 3D-моделями. С ее помощью можно не тратить на создание реальных прототипов объектов и образцов продукта, а сделать VR-модель. Также благодаря технологии ведется обучение персонала на VR-тренажерах. В 2015 компания получила грант Microsoft на \$120 тыс, а в 2020-м вышла на международный рынок. В июне 2023 VR Concept стал одним из победителей конкурса перспективных российских брендов от «Агентства стратегических инициатив».
30	 «Агентум»	Компания с 2016 года разрабатывает ПО и оборудование для картографирования, инвентаризации и управления работой сотрудников.
31	 «Ситис»	Компания предлагает программы по архитектурному проектированию, пожарной безопасности, BIM-моделированию, средам общих данных и электронному документообороту.
32	 MalininSoft	«ИнжПроектСтрой» является разработчиком MalininSoft — комплекса программ для геотехнических расчетов, например, на прочность и устойчивость ограждений котлованов, откосов, свай. Компания разрабатывает ПО с 2008 года.

	Компания	Деятельность компании
33	 Exon	Exon — единая облачная платформа для автоматизации и управления строительными процессами, флагманский продукт компании Gaskar Group. Экосистема объединяет всех участников строительства. Платформа работает в шести направлениях: стройконтроле, аналитике данных, ведении и согласовании документации, объединении бизнес-процессов и планировании.
34	 5D Смета (HTЦ «Гектор»)	«5D Смета» — ПО для интеграции сметных расчетов в BIM-проекты. Платформа позволяет использовать данные из систем автоматизированного проектирования для получения смет. Технология объединяет BIM-модели с календарным графиком и стоимостью. «5D Смета» интегрируется с САПР-решениями и всеми сметными программами. Применяется при гражданском, промышленном и инфраструктурном строительстве, девелопменте.
35	 Wellsoft	Wellsoft разрабатывает комплексные решения для застройщиков и управляющих компаний. Застройщикам предлагают приложение, работающее от продажи до эксплуатации и автоматизирующее передачу квартиры собственнику. Управляющим компаниям — приложение и веб-кабинет жителя, общедомовую и поквартирную автоматизацию.
36	 eLiteGIS («Атемико»)	Компания Атемико создала серверную платформу для построения ГИС решений. Благодаря eLiteGIS можно работать с картой, управлять отображением слоев, искать объекты, создавать и редактировать их, обрабатывать геоданные и запрашивать статистику.
37	 «Техзор»	«Техзор» — облачные решения для контроля за строительством и эксплуатацией объектов. Сервис ведет учет нарушений, локализует их на цифровом плане, ведет статистику и анализирует ее. Благодаря «Техзору» инженер, который фиксирует нарушения, находится на связи с исполнителем, который эти нарушения устраняет. Сервис работает с 2017 года.

	Компания	Деятельность компании
38	 Doma.ai	Doma.ai — платформа для автоматизации и цифровизации работы управляющих компаний. В системе можно вести реестр объектов управления и персонала, получать информацию о платежах, следить за инженерными коммуникациями. Doma.ai предлагают приложение для собственников. Изначально продукт разрабатывался как сервис для управляющей компании «Лига ЖКХ», но после перерос в самостоятельный проект. В 2020 компания вошла в экосистему «Сбера».
39	 Big Data Lab	Big Data Lab — сервис видеоаналитики в разных сегментах бизнеса, в том числе жилищном строительстве. Система следит за соблюдением правил промышленной безопасности и контролирует ход монтажных работ.
40	MR Builder («Холодгрупп»)	Решение от «Холодгрупп» для визуализации моделей в виде голограмм. Подходит для архитекторов, конструкторов и 3D-дизайнеров. MR Builder сокращает время согласования моделей, показывает объекты в реальном размере и объеме, совмещает голографическую модель с объектом строительства для выявления отклонений.
41	 ViM	Онлайн-платформа для застройщиков, ритейлеров мебели и банков. ViM — виртуальный менеджер интерьеров, который подбирает покупателю варианты дизайна и планировки квартиры. 3D-виджет устанавливается на сайт жилого комплекса. Продукт продается по подписке, им пользуются такие девелоперы как «ПИК», «Дон-Строй», «Галс» и ГК «МИЦ» и такие ритейлеры как Hoff.
42	 PropTech proptech.ESP(a) («PropTech Group»)	proptech.ESP(a) — система хранения чертежей в электронном виде от разработчика PropTech Group. Благодаря технологии ESP(a) у всех участников проекта есть доступ к актуальной документации.
43	 Sigfox	Sigfox — провайдер технологий интернета вещей. В сфере коммерческой недвижимости компания предлагает решения по отслеживанию микроклимата. К ним относятся установка датчика, который управляет системами отопления, вентиляции и кондиционирования, и аналитика его работы.

	Компания	Деятельность компании
44	 NormCAD	NormCAD — пакет программ, который готовит проектную документацию для заказчика и органов экспертизы, рассчитывает конструкции и фундамент, а результаты расчетов оформляет в виде текстового документа.
45	 HardRoller	Сервис автоматически готовит исполнительную документацию. Через HardRoller можно назначать ответственных сотрудников по разделам документации, приглашать субподрядчиков и определять права доступа к документам. Также можно отслеживать динамику выполнения работ.
46	 «АМТ-Спецавиа»	Компания занимается производством, продажей и сервисным обслуживанием 3D-принтеров для строительства и промышленности. В 2015 году «Спецавиа» первой запустила серийное производство принтеров на территории СНГ и Европы. Принтеры печатают объекты ландшафтного дизайна, производят строительные элементы и создают дома на фундаменте.
47	 АВТОМАТИЗИРОВАННЫЕ СИСТЕМЫ КОНТРОЛЯ	«Автоматизированные системы контроля» разрабатывают решения для контроля грузов и целевого использования топлива — в том числе, в строительстве ресурсодобывающих предприятий: помогают анализировать эффективность работ, вести учет простоев и контролировать объекты.
48	 «АТБ-Пуск» («АТБ-Групп»)	Комплексное решение для автоматизации строительного процесса от этапа планирования до запуска. Среди инструментов платформы: создание бюджета, аналитика исполнения договоров, выбор поставщиков, учет рабочего времени и электронный документооборот.
49	 SimpLight	ПО для создания систем управления объектами в сферах строительства и ЖКХ. Например, с помощью SimpLight можно следить за состоянием водоснабжения, вентиляцией, электросетями и лифтами в жилых домах.
50	 tochka.ai	Платформа, основанная на технологиях компьютерного зрения — отслеживает эффективность персонала и соблюдение трудовой дисциплины, выявляет неиспользуемые ресурсы, соотносит планы с реальностью.

## 2.4 | Топ-25 быстрорастущих proptech-компаний за 2022 год

Место	Компания	Сегмент	Выручка, млн рублей		Динамика за год, %
			2021	2022	
1	INTELVISION SmartUnity	управление объектами	17,10	86,05	+403,24
2	VR Concept	сервисы и облачные решения	8,07	32,33	+300,81
3	Solut	контроль	40,00	120,00	+200,00
4	«Диспетчер 24» «Удобные решения»	умные здания	108,80	218,80	+101,10
5	«Юникорн»	умные здания	286,96	557,01	+94,10
6	«Умные счетчики Unilight»	умные здания	34,80*	55,00*	+58,05
7	Beta	аналитика	24,10*	35,00*	+45,23
8	«КОМПАС-Строитель»	цифровизация	272,73*	395,45*	+45,00
9	bnMAP	аналитика	87,68	116,58	+32,95
10	«Бимакад»	цифровизация	72,40*	95,99*	+32,59
11	HardRoller	цифровизация	5,90*	7,67*	+30,00
12	Renga	цифровизация	35,60*	43,43*	+21,99
13	«АйТи: Строительное управление»	сервисы и облачные решения	364,20*	439,04*	+20,55
14	ПСС (платформа строительных сервисов)	сервисы и облачные решения	48,20*	57,08*	+18,42

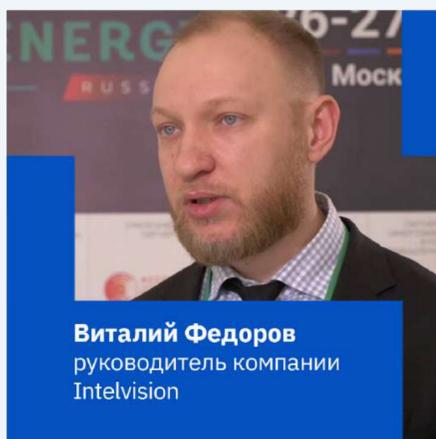
2021 2022

Место	Компания	Сегмент	Выручка, млн рублей		Динамика за год, %
			2021	2022	
15	«Агентум»	сервисы и облачные решения	27,80*	32,03*	+15,21
16	SimpLight	контроль	6,10*	7,00*	+14,75
17	Alphalogic	управление объектами	310,80*	355,97*	+14,53
18	MalininSoft	цифровизация	23,70*	26,98*	+13,86
19	Wellsoft	умные здания	19,50*	22,00*	+12,82
20	MStroy (ООО «Статус»)	цифровизация	277,51	312,00	+12,43
21	«СТАРКОН»	цифровизация	32,00*	35,00*	+9,38
22	InState Incident Management	сервисы и облачные решения	55,00	60,00	+9,09
23	«Кредо»	цифровизация	123,50*	131,84*	+6,75
24	Sigfox»	контроль	9,40*	10,00*	+6,38
25	«Кросс»	цифровые сделки	1 600,00*	1 690,29*	+5,64

■ 2021    ■ 2022

\*Данные по оценке Smart Ranking

**№1** | Больше всего за 2022 год, на **403,2%**, выросла выручка IT-компании Intelvision — системного интегратора, специализирующегося на комплексных инженерных решениях. Компания показывает рост с низкой базы — в 2021 году выручка составляла около **17,1 млн рублей**, а в 2022 году — уже **86 млн**. Intelvision работает с ведущими девелоперами и крупными корпоративными заказчиками — среди них ФСК ЕЭС, «Газпром Социнвест», Lenta, LNK Industries и другие.



**Виталий Федоров**  
руководитель компании  
Intelvision

*«Как и многие в нашей отрасли, мы столкнулись с уходом иностранных компаний с российского рынка, но для нас это не стало серьезной проблемой».*

Цифровая платформа Intelvision полностью российская и имеет свидетельство о государственной регистрации: поэтому компания была полностью готова обеспечить импортозамещение на предприятиях в это непростое время.

**№2** | На втором месте по годовой динамике расположилась VR Concept, разработчик приложения виртуального прототипирования для коллективной работы с цифровыми двойниками в виртуальной реальности, которое используют в том числе в строительстве и машиностроении. Выручка компании по эффекту низкой базы выросла на **300,81%** и составила более **32 млн рублей**. Основные сложности в этом году были связаны со стоимостью и временем поставки высокотехнологичного оборудования, часть из которого попали под санкции, отметили в VR Concept.



**Михаил Светлышев**  
директор по развитию  
SmartDeal

*«В целом весь год был довольно непростым, рынок недвижимости постоянно штормило. За счет притока новых пользователей системы SmartDeal мы смогли показать позитивный тренд развития. Нас стало больше, теперь с нами сотрудничает 57 ипотечных банков и более 400 застройщиков. Кроме того, к ним стали добавляться и крупные агентства недвижимости».*

И когда весной рынок строительства лихорадило, многие инвестиционные проекты, в том числе связанные с VR-технологиями, были секвестированы.

**№3** | На третьем месте — Solut (входит в группу «ЛАНИТ»), выручка которой выросла на **200%** и составила **120 млн рублей**. Решение игрока для контроля за производством с помощью ИИ и нейросетей, анализирующее движение рук работников, используют компании различного масштаба из отраслей строительства, розничной торговли, жилищно-коммунальных услуг. Среди клиентов Solut, например, крупнейший застройщик России ГК «ПИК». Совместно с ГК «ПИК» стартап еще в 2020 году провел пилотный проект системы мониторинга физического труда при строительстве жилой недвижимости. Испытания показали рост производительности более чем на **20%**.



Больше всего за год, почти на **38%**, упала выручка SmartDeal. Компания разработала единое безопасное digital-пространство для организации работы банков и застройщиков. Игрок при этом считает падение нормальной ситуацией и настроен позитивно.



3 Что ждуть  
в ближайшие годы.

Главные тренды  
российского  
proptech

## Импортозамещение

Главной проблемой, связанной с уходом иностранных продуктов, стали срочная разработка и введение на рынок российских сервисов. Поэтому импортозамещение становится основным трендом до конца 2023 года на proptech-рынке. Proptech-предприятиям пришлось в короткие сроки переходить на российское ПО. Уход зарубежных поставщиков открыл российским компаниям новые возможности для усиления конкурентных преимуществ и доли на рынке. Возрос спрос на отечественные решения для управления недвижимостью, строительством и стройконтролем, программные продукты для BIM-моделирования, равно как и увеличилась стоимость самих решений. Это следствие и изменения конъюнктуры рынка, и удорожания разработки и поддержки из-за оттока IT-специалистов из страны.



**Кирилл Малышев**  
управляющий партнер  
InState

*«Необходимо было в максимально короткие сроки разработать и вывести на рынок решения с многофункциональными возможностями, которые бы не просто не уступали, а превосходили ушедших конкурентов».*

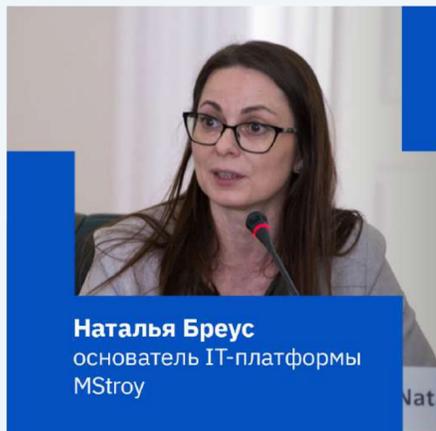
Компания разработала продукт «Управление девелоперскими проектами» — единую среду для автоматизации девелоперских проектов на всех этапах — от приобретения земельного участка до ввода объекта в эксплуатацию, которое уже находится в активной стадии внедрения в инфраструктуру заказчика.

Так как санкции делают невозможным использование зарубежных решений, необходимость в иностранном софте будет заметно сокращаться. Это станет стимулом для proptech-отрасли создавать новые решения, чтобы закрывать потребность российских девелоперов. Например, разработка нового модуля системы «Ингипро», позволяющего перенести действующие проекты из любой среды общих данных и продолжить работу с ними уже в отечественной системе, уже получила восторженные отзывы и была опробована на ряде иностранных систем. Как рассказал коммерческий директор компании Вадим Пронин, в том числе был произведен неоднократный импорт модуля из BIM 360.

## Цифровизация отрасли

Внедрение технологий сейчас проводят на всех этапах работы с объектом: от его проектирования до строительства и ввода в эксплуатацию. Цифровизация также коснулась сферы продаж и управления стоимостью объектов — теперь совершить полный цикл приобретения недвижимости можно онлайн.

Перевод бумажного документооборота в цифру становится зарождающимся трендом рынка. Препятствием для этого является трудоемкость. Однако появившаяся возможность хранить и обрабатывать электронные данные может вызвать большой спрос на цифровую услугу в течение следующих нескольких лет.



*«Мы ожидаем в 2023 году бум спроса на этот вид цифровых услуг. Экономический эффект очевиден».*

Тенденция к удаленным сделкам будет нарастать. Так, компания SmartDeal еще с начала 2022 года запустила производство электронных подписей по технологии NFC с помощью биометрического паспорта.



*«Эта технология доказала свою востребованность уже за первые дни работы и помогала нашим партнерам проводить межконтинентальные сделки с недвижимостью. Теперь по аналогичной схеме работает “Госключ” (приложение, позволяющее получить сертификат электронной подписи и подписывать документы. — Прим. ред.), который мы тоже подключаем к нашей системе».*

Перспективной нишей цифровизации proptech, пока не представленной на российском рынке, но имеющей прецеденты в Европе, по мнению игроков, также являются NFT-токены для недвижимости, закрепляющие право собственности на объекты недвижимости в реестре блокчейна.



*«Токенизация недвижимости и ранее была актуальной темой, а с приходом NFT она получает новый виток в развитии. Прогнозируется, что данный рынок будет интересен девелоперам, позволяя повысить ликвидность объектов недвижимости».*

## **Автоматизация управления умным домом и двором**

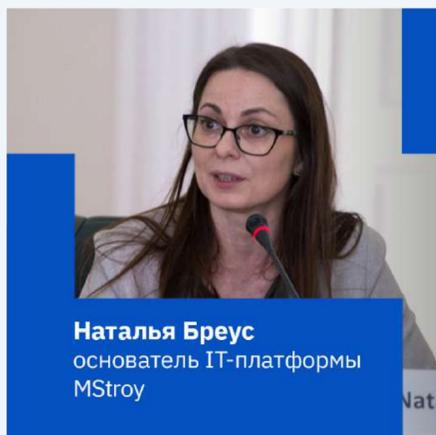
В последнее время на proptech-рынке появилось большое число решений для повышения комфорта жильцов. При этом смарт-сервисы для управления умным домом или двором внедряют еще на этапе проектирования объекта.



*«Это целый спектр решений по управлению доступом (от шлагбаумов до видеодомофонов), системы видеонаблюдения, умные лифты и многое другое. Когда дом получает управляющая компания, застройщик требует, чтобы интерфейс пользователя систем умных зданий был встроен в онлайн-сервис коммуникации жителей с управляющей организацией».*

## Комплексный контроль строительства

Управлять себестоимостью строительства, повышать качество планирования проектов и мотивировать персонал к работе помогут новые решения комплексного контроля объектов. Так, компания MStroy (ООО «Статус») разработала продукт, который с помощью технологий распознавания лиц, датчиков местонахождения машин и аппаратуры передает застройщику данные о количестве людей на объекте и задействованных в нем ресурсах в режиме онлайн.



**Наталья Бреус**  
основатель IT-платформы  
MStroy

*«Экономический эффект такого решения является долгосрочным, поэтому развитие системы может осуществляться только при поддержке государства, которое заинтересовано в создании эффективной модели для перехода на ресурсный метод ценообразования и повышение прозрачности деятельности».*



# Выводы

Хотя российский proptech, как и большинство технологических рынков, почувствовал замедление от геополитических последствий 2022 года, он имеет под собой прочный фундамент привязки к госсектору — например, обеспечение населения доступным жильем и комфортной городской средой является целью нацпроекта «Жилье и городская среда» до 2024 года включительно, соответственно, цифровые решения для строительства продолжают пользоваться спросом как во время реализации проекта, так и после — на этапе обслуживания проектов. Тем не менее, по прогнозам Сбера, объемы ввода первичного жилья в 2023 году упадут на **10%** и вернуться к уровню 2021-го только к 2024 году, что, безусловно, не будет способствовать быстрому росту российского proptech.

Кроме того, цифровизации отрасли мешает дефицит IT-кадров, который сформировался во время массовой эмиграции специалистов из страны в 2022 году, а также консервативный характер рынка строительства, привыкшего идти проторенной дорожкой. Однако, учитывая специфику рынка, которая во многом упирается в базовую человеческую потребность в безопасности и крыше над головой, развитие отрасли в целом никогда не остановится, по крайней мере пока людям есть где строить. Рост рынка будет скорее плавным и постепенным — по нашим прогнозам, к 2024-му российский proptech вырастет в среднем на **10%** за год за счет создания копикатов ушедших ПО и объединения игроков для создания новых экосистемных решений при поддержке государства. Как Москва не сразу строилась, так и proptech придется подождать.



# Права на использование контента

Настоящий отчет не может использоваться в коммерческих целях третьими лицами.

Является объектом авторского права, при упоминании или цитировании обязательна ссылка на источник: аналитический отчет «Как строится российский proptech. Итоги 2022 года на proptech-рынке России на основании топ-50 крупнейших компаний», подготовленный **Smart Ranking** (proptech-рынок 2022, Smart Ranking).

## Авторы исследования

Екатерина Федорова

Яна Климова

## По вопросам сотрудничества

Дарья Рыжкова

+7 921 315-30-34

daria@smartranking.ru

[smartranking.ru](https://smartranking.ru)

Smart  
Ranking

# Команда Smart Ranking

