



BusinessStat®

готовые обзоры рынков



Анализ систем управления недвижимостью в России в 2020-2024 гг, прогноз на 2025-2029 гг

АДРЕС:

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

ТЕЛ.:

+7 (495) 180-04-19

ФАКС:

+7 (495) 180-04-19

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА:

info@businessstat.ru

САЙТ:

www.businessstat.ru

Аннотация

По оценкам BusinesStat, в 2024 г оборот рынка систем управления недвижимостью в России составил 12,6 млрд руб, что на 22% превысило уровень 2020 г.

Оборот рос ежегодно, за исключением 2022 г, когда из-за ухода иностранных компаний из России, усилившегося санкционного давления и снижения покупательной способности выручка участников рынка IT-решений в сфере недвижимости сократилась на 5%.

Пандемия ускорила процесс внедрения новых технологий в бизнес-процессы. Наиболее активно развивались сервисы для краткосрочной аренды. Развитие внутреннего туризма способствовало появлению новых гостиниц, санаториев, турбаз. При этом конкуренция на рынке растет, поэтому компании стараясь предоставлять сервис высокого качества своим клиентам, все чаще используют различные сервисы, упрощающие процесс бронирования, оплаты, заселения и выселения.

Управляющие компании и собственники недвижимости сталкиваются с ростом затрат на эксплуатацию инженерных систем, простоями оборудования, неравномерным распределением обязанностей среди сотрудников. При этом жильцы домов, арендаторы коммерческих помещений зачастую недовольны качеством оказываемых услуг. Внедрение систем для управления и эксплуатации (CMMS, EAM, CAFM, IWMS) позволяет своевременно реагировать на обращения собственников и арендаторов, минимизировать издержки, увеличить производительности труда сотрудников, продлить срок службы оборудования, что особенно актуально в условиях логистических трудностей по доставке запчастей из-за рубежа.

Рынок систем управления недвижимостью включает решения для владения недвижимостью (Facility Management, CAFM/IWMS), управления активами (EAM), управления техническим обслуживанием и ремонтом (CMMS), инструменты для риэлторов и девелоперов по сдаче в аренду и продаже объектов недвижимости.

«Анализ рынка систем управления недвижимостью в России», подготовленный BusinesStat, включает важнейшие данные, необходимые для понимания текущей конъюнктуры рынка и оценки перспектив его развития:

- госрегулирование и программы развития рынка
- емкость и насыщенность рынка
- оборот и объем рынка
- численность потребителей
- средний годовой чек потребителя
- профили компаний – лидеров рынка

В обзоре приводится информация по видам систем управления недвижимостью:

- управление недвижимостью (Facility Management, CAFM/IWMS)
- управление и эксплуатация активов (EAM)
- управление техническим обслуживанием и ремонтами (CMMS)
- сервисы для краткосрочной аренды
- сервисы для долгосрочной аренды
- сервисы для аренды коммерческой недвижимости
- цифровые инструменты агента по недвижимости

При подготовке обзора используется официальная статистика и собранные данные.

Информация профильных организаций и ведомств:

- Федеральная служба государственной статистики (Росстат)
- Министерство цифрового развития, связи и массовых коммуникаций
- Министерство экономического развития
- Федеральная налоговая служба
- Портал цифровизации недвижимости Digital Developer

Информация, собранная BusinessStat:

- оценки экспертов IT-рынка
- финансовая отчетность операторов рынка
- открытая информация в профильных изданиях

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

- [Анализ рынка IT-решений в сфере недвижимости \(PropTech\)](#)
- [Анализ рынка BIM технологий в России](#)
- [Анализ рынка систем умного дома в России](#)
- [Анализ рынка складской недвижимости в России](#)
- [Анализ рынка продаж жилых домов в России](#)
- [Анализ рынка коммерческой недвижимости](#)
- [Анализ рынка первичной недвижимости](#)

Содержание

МЕТОДИКА ПОДГОТОВКИ ОБЗОРА РЫНКА

КЛАССИФИКАЦИЯ РЫНКА СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- Государственные органы регулирования
- Нормативно-правовые акты и лицензирование
- Государственные программы поддержки

ОБОРОТ РЫНКА СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- Таблица 1. Оборот рынка систем управления недвижимостью в России в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 2. Прогноз оборота рынка систем управления недвижимостью в России в 2025-2029 гг (млрд руб)
- Таблица 3. Оборот рынка по видам систем управления недвижимостью в России в 2020-2024 гг (млн руб)
- Таблица 4. Прогноз оборота рынка по видам систем управления недвижимостью в России в 2025-2029 гг (млн руб)

ОБЪЕМ ПРОДАЖ СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- Таблица 5. Объем продаж систем управления недвижимостью в России в 2020-2024 гг (тыс)
- Таблица 6. Прогноз объема продаж систем управления недвижимостью в России в 2025-2029 гг (тыс)
- Таблица 7. Объем продаж по видам систем управления недвижимостью в России в 2020-2024 гг (тыс)
- Таблица 8. Прогноз объема продаж по видам систем управления недвижимостью в России в 2025-2029 гг (тыс)

ПОТРЕБИТЕЛИ СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- Таблица 9. Численность потребителей систем управления недвижимостью в России в 2020-2024 гг (тыс)
- Таблица 10. Прогноз численности потребителей рынка систем управления недвижимостью в России в 2025-2029 гг (тыс)
- Таблица 11. Численность потребителей по видам систем управления недвижимостью в России в 2020-2024 гг
- Таблица 12. Прогноз численности потребителей по видам систем управления недвижимостью в России в 2025-2029 гг

ПОТЕНЦИАЛ РЫНКА СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Емкость рынка

- Таблица 13. Численность потенциальных и реальных потребителей систем управления недвижимостью в России в 2020-2024 гг (тыс)

- Таблица 14. Прогноз численности потенциальных и реальных потребителей рынка систем управления недвижимостью в России в 2025-2029 гг (тыс)

Насыщенность рынка

- Таблица 15. Насыщенность рынка систем управления недвижимостью в России в 2020-2024 гг (%)
- Таблица 16. Прогноз насыщенности рынка систем управления недвижимостью в России в 2025-2029 гг (%)

СРЕДНИЙ ГОДОВОЙ ЧЕК ПОТРЕБИТЕЛЯ НА РЫНКЕ СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- Таблица 17. Средний годовой чек потребителя на рынке систем управления недвижимостью в России в 2020-2024 гг (тыс руб)
- Таблица 18. Прогноз среднего годового чека потребителя на рынке систем управления недвижимостью в России в 2025-2029 гг (тыс руб)
- Таблица 19. Средний годовой чек потребителя по видам систем управления недвижимостью в России в 2020-2024 гг (тыс руб)
- Таблица 20. Прогноз среднего годового чека потребителя по видам систем управления недвижимостью в России в 2025-2029 гг (тыс руб)

ЛИДЕРЫ РЫНКА СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Стратегии лидеров рынка

Продуктовая политика лидеров рынка

Ценовая политика лидеров рынка

Модели дистрибуции лидеров рынка

Рейтинги предприятий отрасли

- Таблица 21. Рейтинг предприятий отрасли по выручке от продаж в 2023 г (млн руб)
- Таблица 22. Рейтинг предприятий отрасли по прибыли от продаж в 2023 г (млн руб)
- Таблица 23. Рейтинг предприятий отрасли по рентабельности продаж в 2023 г (%)

ПРОФИЛИ ЛИДЕРОВ РЫНКА

ООО «Айриэлтор»

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

ООО «Современные Технологии»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Дочерние предприятия

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

ООО «Трэвел Лайн Системс»

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

ООО «Экосистема недвижимости M2»

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

ООО «Рубетек Рус»

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

Методика подготовки обзора рынка

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

На первой стадии аналитики BusinesStat агрегируют национальную и международную статистику, отраслевую статистику, рыночные исследования. Дополнительно проводится анализ оценок экспертов рынка и информации в СМИ.

На втором этапе работ полученные данные взвешиваются и приводятся к единому непротиворечивому массиву. На этом этапе происходит отбраковка данных, которые представляются аналитикам противоречивыми или менее надежными. Выбранные данные должны находиться между собой в полной корреляции, чтобы сделать возможной комплексную оценку рынка.

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

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

Для уточнения прогнозов анализируются факторы, влияющие на развитие рынка. Часть факторов определена достаточно жестко и может быть использована с большой уверенностью для прогнозирования. Пример такого фактора – государственное отраслевое регулирование. Часто заранее известна политика правительства в области регулирования импорта, по инвестициям в производство и строительство, субсидированию или, наоборот, увеличению налоговой нагрузки на отрасль. Зная качество исполнения подобных программ, аналитик может оценить влияние данного фактора на отрасль.

Влияние некоторых факторов может быть менее выражено либо противоречиво. Чаще всего подобные факторы связаны с планами компаний, событиями на смежных рынках, изменением потребительского поведения. Здесь приходится анализировать более широкий круг переменных, часто применяя бенчмарки с соседних рынков, где аналогичная ситуация происходила ранее, или с рынков аналогичных отраслей других стран, где были аналогичные кейсы. Например, во всех развивающихся странах мира наблюдается схожая динамика потребительского поведения, обусловленная появлением новых категорий товаров, развитием сетевой розницы, приходом международных корпораций.

Классификация рынка систем управления недвижимостью

Системы управления недвижимостью – это совокупность инструментов, обеспечивающих автоматизированный контроль за функционированием систем жизнеобеспечения здания, сервисов для передачи недвижимости во временное владение и пользование, а также сервисов для осуществления посреднической деятельности в области недвижимости. Является сектором рынка PropTech, то есть цифровых сервисов и технологий управления недвижимостью на различных этапах строительства и эксплуатации, куда также входят системы моделирования и планирования процессов строительства, контроль и администрирование строительства, сервисы и решения для жителей.

Компании – разработчики решений для управления недвижимостью действуют в B2B и B2G сегменте. Клиентами выступают управляющие компании, службы ЖКХ, коллективные средства размещения, агентства недвижимости, владельцы коммерческой недвижимости.

Классификация IT-решений в сфере систем управления недвижимостью:

- **Facility Management** – это сегмент управления недвижимостью, включающий в себя техническое обслуживание зданий, инженерных, охранных, противопожарных и прочих систем, обслуживание территорий (их уборка, сбор и утилизация мусора, озеленение), клининг (уборка внутренних помещений, мойка окон и фасадов, дезинфекция), ремонтные работы. Представлен системами CAFM (Computer Aided Facilities Management Tools) и IWMS (Integrated Work Place Management Systems). Такие сервисы включают возможности для учета, контроля за недвижимостью, управление техническими работами, управление офисным пространством, предоставляют аналитические отчеты по показателям эффективности управления недвижимостью.
- **EAM (Enterprise Asset Management)** – системы управления активами предприятия, которые позволяют управлять и анализировать используемые в работе активы предприятий различных отраслей на всем жизненном цикле, включают инвентаризацию, учет, планирование, прогнозирование, закупку и контроль эксплуатации активов.
- **CMMS (Computerized Maintenance Management Systems)** – управление техническим обслуживанием и ремонтами. Включает в себя возможности для паспортизации оборудования, учета его перемещения, выполнения плановых и аварийных работ, мониторинг состояния оборудования, функционал для формирования заказов на ремонтные работы, прогнозирование графиков регламентных работ.
- **Сервисы для краткосрочной аренды** – это инструменты передачи во временное пользование арендатору за арендную плату недвижимого имущества. В обзоре приведена информация по IT-решениям, которые используются непосредственно для управления процессом аренды (проверка арендаторов, взимание арендной платы, управление договорами и взаиморасчетами). Не учитываются технологии из сектора TravelTech, то есть сервисы, используемые для привлечения клиентов, бронирования туров, имеющие расширенные возможности поиска объектов и отзывы пользователей (например, Booking.com, TripAdvisor, Airbnb, Суточно.ру, Островок).
- **Сервисы для долгосрочной аренды** – это инструменты для передачи во временное пользование арендатору за арендную плату недвижимого имущества на продолжительный срок, обычно от 6 месяцев и более.
- **Сервисы для аренды коммерческой недвижимости** – это инструменты для передачи во временное пользование арендатору за арендную плату помещений и зданий, предназначенных для получения прибыли путем сдачи в аренду (торговые площади,

офисы, складские и производственные помещения, гостиничные комплексы, объекты социального назначения, общественного питания).

- **Цифровые инструменты агента по недвижимости** – объединяют в себе технологии и платформы, предназначенные для упрощения и улучшения работы в сфере недвижимости. В сегмент входят системы, которые помогают риэлторам эффективно управлять клиентской базой, отслеживать взаимодействие с клиентами и оптимизировать процессы продаж.

Оборот рынка систем управления недвижимостью

Оборот рынка систем управления недвижимостью определяется как суммарный доход компаний от реализации разработанных программных продуктов, а также иных платежей за пользование сервисами (комиссии, рекуррентные платежи, подписки). Оборот рынка приведен не накопительным итогом, а за конкретный период.

Таблица 1. Оборот рынка систем управления недвижимостью в России в 2020-2024 гг (млрд руб)

Параметр	2020	2021	2022	2023	2024
Оборот рынка систем управления недвижимостью	10,3	10,9	10,3	11,5	12,6
Динамика (% к предыдущему году)	-	5,6	-5,4	11,2	10,2

Источник: *BusinesStat*

В 2020-2024 гг российский рынок систем управления недвижимостью вырос на 22%: с 10,3 до 12,6 млрд руб.

Рынок PropTech в России начал активно развиваться с 2018 г. Ранее компании, работающие на рынке недвижимости, использовали в своей деятельности традиционные технологии, например, CRM-системы (amoCRM, Битрикс24). С 2018 г крупные игроки рынка начали внедрять более современные технологии для цифровизации и автоматизации бизнес-процессов внутри компании, а также при взаимодействии с клиентами. IT-решения сначала внедряли наиболее крупные застройщики (ПИК, ЛСР, Самолет), затем стали появляться решения внутри банковских экосистем, например, «Домклик» (Сбер) и «Метр квадратный» (ВТБ). Кроме того, на рынке появились отраслевые решения для управления маркетингом, продажами и клиентским сервисом в девелопменте, например, Profitbase, «HMarket.pro», SmartDeal. Пандемия ускорила процесс внедрения новых технологий в бизнес-процессы.

Несмотря на то, что сфера недвижимости достаточно консервативна с точки зрения использования инноваций, тенденции к цифровизации, особенно проявившиеся в период пандемии, привели к более активному внедрению российского программного обеспечения при управлении недвижимостью. Это связано с общей цифровизацией процессов в сфере оказания услуг, с необходимостью предоставления клиентам доступной и прозрачной информации, популяризации взаимодействия с клиентами онлайн. Кроме того, быстроменяющаяся экономическая ситуация требует от компаний анализировать большие объемы данных в режиме реального времени для принятия управленческих решений.

В 2022 г выручка участников рынка IT-решений в сфере недвижимости сократилась на 5%, что было обусловлено уходом иностранных компаний из России, санкциями западных стран и снижением покупательной способности россиян.

В 2023-2024 гг собственники были вынуждены регулярно пересматривать условия арендных договоров, происходило перераспределение имеющихся площадей, то есть выкуп недвижимости, которая освобождалась прежними собственниками и арендаторами, что привело к увеличению объемов договорной работы и согласований. Остро встал вопрос о необходимости контроля за службами безопасности зданий, соблюдения мер пожарной безопасности, своевременного заказа необходимых запчастей для ремонта оборудования, что привело к росту рынка на 10-11% в год.