

АНАЛИЗ ВКЛАДА ЦИФРОВЫХ ПЛАТФОРМ НЕДВИЖИМОСТИ В СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИИ

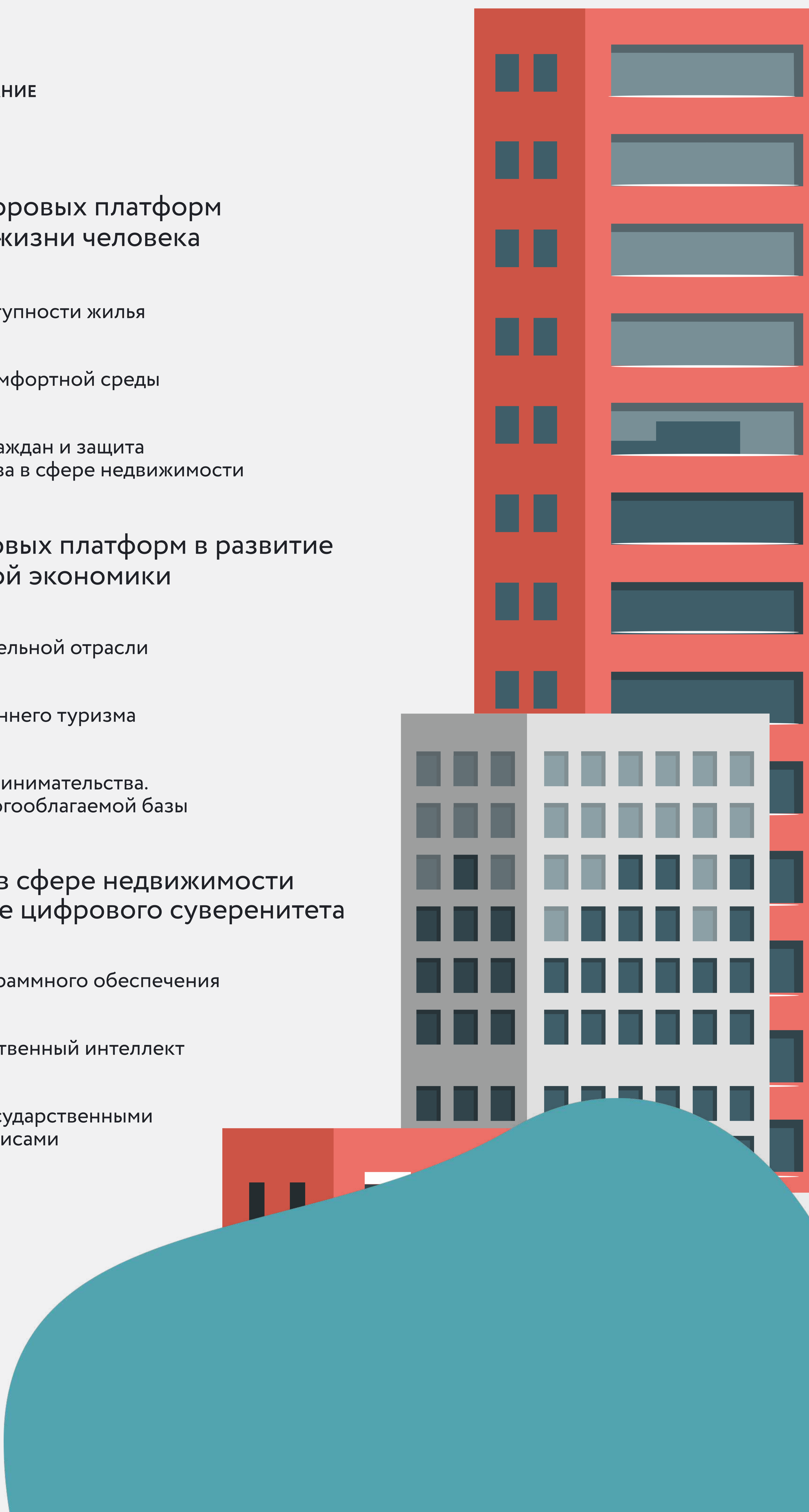
НА ПРИМЕРЕ СЕРВИСА ЦИАН

ИССЛЕДОВАНИЕ

Москва, 2023 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

- 02 **////** ВВЕДЕНИЕ
- 03 **////** КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ
- 06 **////** ГЛАВА 1
Влияние цифровых платформ
на качество жизни человека
 - ////** 1.1
Повышение доступности жилья
 - ////** 1.2
Обеспечение комфортной среды
 - ////** 1.3
Безопасность граждан и защита
от мошенничества в сфере недвижимости
- 18 **////** ГЛАВА 2
Вклад цифровых платформ в развитие
национальной экономики
 - ////** 2.1
Развитие строительной отрасли
 - ////** 2.2
Развитие внутреннего туризма
 - ////** 2.3
Развитие предпринимательства.
Увеличение налогооблагаемой базы
- 30 **////** ГЛАВА 3
Платформы в сфере недвижимости
и укрепление цифрового суверенитета
 - ////** 3.1
Разработка программного обеспечения
 - ////** 3.2
Ставка на искусственный интеллект
 - ////** 3.3
Интеграция с государственными
цифровыми сервисами
- 41 **////** ВЫВОДЫ
- 42 **////** СПИСОК ИСТОЧНИКОВ
- 44 **////** ПРИЛОЖЕНИЕ
Вклад Циан
в развитие
национальной
экономики



Сегодня все говорят о важности цифровизации для развития страны, существует отдельный национальный проект для ее развития, и определены конкретные показатели национальной цели «Цифровая трансформация».

Однако что стоит за показателями «уровень достижения цифровой зрелости» или «доля массовых социально значимых онлайн-услуг»? Как цифровизация влияет на конкретную отрасль, какой эффект дает национальной экономике, какую ценность несет людям? Действительно ли развитие цифровых услуг, в том числе на онлайн-платформах, способно существенно улучшить жизнь людей и кардинально изменить социально-экономическое развитие страны?

Настоящее исследование пытается ответить на этот вопрос, анализируя отрасль операций с недвижимостью и результаты ее цифровизации за счет развития онлайн-платформ, а также оценивая влияние на рынок платформы Циан — первого российского классифайда недвижимости¹, которому удалось в 2021 году провести успешное размещение акций на Московской (MOEX) и Нью-Йоркской (NYSE)² биржах и получить оценку более чем в 1 млрд долларов США.

Алексей Попов

Руководитель Центра исследований эффективности государственных и муниципальных финансов НИФИ Минфина России

¹ Цифровая платформа недвижимости (классифайд) — цифровая платформа, на которой собраны объявления частных лиц и компаний о продаже и аренде недвижимости, сгруппированные по темам. По данным исследования ИСИЭЗ НИУ ВШЭ, в число крупнейших российских классифайдов входят: Циан, Авито, Домклик и Юла.

² Осенью 2021 года компания вышла на IPO. Рыночная оценка компании на момент размещения составляла более 1 млрд долларов США. Выручка компании по итогам 2022 г. выросла до 8,3 млрд руб.

КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ

Глава 1

ВЛИЯНИЕ ЦИФРОВЫХ ПЛАТФОРМ НА КАЧЕСТВО ЖИЗНИ ЧЕЛОВЕКА

//// Эффект платформ	//// Пример Циан ³
1.1. Повышение доступности жилья	
<p>В 22 раза быстрее онлайн-платформы позволяют подобрать подходящие объекты по сравнению с традиционным способом, принятым на рынке.</p> <p>В 6 раз быстрее проходит регистрация сделки через платформы, чем в «бумажном» формате.</p>	<p>12% из 3,7 млн семей, улучшивших жилищные условия в 2022 г., сделали это с помощью Циан.</p> <p>6,6% из 1,3 млн ипотечных кредитов, выданных в 2022 г., привлечено с помощью цифровых инструментов Циан.</p>
1.2. Обеспечение комфортной среды	
<p>Система фильтрации контента конструирует индивидуальную комфортную среду для человека. Геолокация, характеристики квартиры и дома, транспортная доступность, окружающая инфраструктура — основные блоки фильтров, помогающие улучшить качество жизни человека.</p>	<p>95 фильтров для поиска недвижимости и конструирования комфортной среды доступны на Циан.</p> <p>Характеристики квартиры (43 фильтра) и транспортная доступность (8 фильтров) — самые популярные критерии.</p>
1.3. Безопасность граждан и защита от мошенничества в сфере недвижимости	
<p>Инструменты платформ для снижения рисков мошенничества: идентификация и верификация пользователей, формирование онлайн-репутации участников сделок, интеллектуальные системы модерации контента, технологии защиты персональных данных.</p>	<p>Более 90% объявлений в крупных регионах содержат достоверную, верифицированную информацию.</p>

Глава 2

ВКЛАД ЦИФРОВЫХ ПЛАТФОРМ В РАЗВИТИЕ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ

2.1. Развитие строительной отрасли	
<p>По данным аналитического сервиса Calltouch, на конец 2022 г. 16,6% недвижимости на первичном рынке реализовано через цифровые платформы.</p> <p>Мультипликатор жилищных инвестиций: 4,4 руб. приносит каждый рубль жилищных инвестиций в смежные отрасли — строительство, торговлю, производство оборудования и материалов.</p> <p>3,22 трлн руб. — вклад жилищных инвестиций, привлеченных через классифайды, в экономику России. Это сопоставимо с 2,1% ВВП (2022 г.).</p>	<p>1,5 млн кв. м первичного жилья стоимостью порядка 215,7 млрд руб. реализовано с помощью Циан.</p> <p>949 млрд руб. — вклад Циан в развитие строительной отрасли и смежных отраслей. Это сопоставимо с 0,6% ВВП (2022 г.).</p>
2.2. Развитие внутреннего туризма	
<p>80% бронирований в туристической аренде жилья приходилось на Airbnb и Booking в 2021 г. После ухода этих сервисов из России значительно возросла нагрузка на отечественные платформы для краткосрочной аренды жилья.</p> <p>Посуточная аренда жилья через платформы позволяет сглаживать пики спроса по самым актуальным направлениям в высокий сезон.</p>	<p>1,4 млн туристических поездок за год — жилье для них было забронировано на Циан. Общая стоимость этих туристических бронирований оценивается в 15 млрд руб.</p> <p>119,7 тыс. объектов недвижимости для посуточной аренды размещено на Циан.</p> <p>+10% добавил этот объем жилья к вместимости номерного фонда гостиниц, имеющих в стране. К концу 2023 г. этот показатель может превысить 17%.</p>

/// Эффект платформ

/// Пример Циан

2.3. Развитие предпринимательства. Увеличение налогооблагаемой базы

2,3 млн субъектов МСП используют цифровые инструменты классифайдов недвижимости.

В Москве более 50 тыс. риелторов сотрудничают с цифровыми платформами, помогающими увеличить эффективность их работы.

Мультипликатор туризма:

11,4 руб. приносит каждый рубль, потраченный туристом на аренду средств размещения, в смежные отрасли — общепит, транспорт, турагентства, организации сферы культуры.

33 тыс. субъектов МСП (самозанятых, ИП и юрлиц) зарегистрировано на Циан. По сравнению с 2020 г. их количество увеличилось в 4 раза.

Инструменты Циан позволяют повысить эффективность риелторов — в т. ч. с помощью автоматизации взаимодействия с клиентами и ускорения процесса подготовки объекта к сделке.

186 млрд руб. — вклад посуточной аренды Циан в развитие туризма и смежных отраслей. Это сопоставимо с 0,1% ВВП (2022 г.).

Глава 3

ПЛАТФОРМЫ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И УКРЕПЛЕНИЕ ЦИФРОВОГО СУВЕРЕНИТЕТА

3.1. Разработка программного обеспечения (ПО)

100,7 млрд руб. — инвестиции бизнеса в развитие цифровой экономики в секторе операций с недвижимостью.

73,5% этих инвестиций — затраты на российское программное обеспечение.

4,7 млрд руб. — объем дохода Циан от разработки отечественных ИТ-решений и оказания услуг по развитию цифровой экономики.

60% выручки компании — доходы от ИТ-деятельности. На 32% выше общероссийского показателя динамика Циан по росту доходов от ИТ-деятельности.

3.2. Ставка на искусственный интеллект (ИИ)

4-е место занимают операции с недвижимостью среди всех отраслей по динамике внедрения технологий ИИ.

+28% — рост использования технологий ИИ в секторе операций с недвижимостью.

100% функционала платформы Циан работает с использованием алгоритмов ИИ. Ключевые сферы применения:

1. Алгоритмы оценки рыночной стоимости недвижимости.
2. Алгоритмы модерации (проверка объявлений).
3. Алгоритмы анализа изображений (поиск по фото).

3.3. Интеграция с государственными цифровыми сервисами

Компоненты единой сервисной среды платформ недвижимости: выбор недвижимости, оценка и проверка недвижимости, выпуск электронной подписи, оформление ипотеки, заключение договора ДКП или ДДУ, регистрация сделки с недвижимостью.

20 тыс. онлайн-сделок ежемесячно проводится с помощью цифровых инструментов Циан.

В 4 раза быстрее проводятся бесшовные онлайн-сделки по сравнению с традиционным «бумажным» форматом.

Приложение

ВКЛАД ЦИАНА В РАЗВИТИЕ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ

1,14 трлн руб., или 0,7% ВВП
совокупный вклад Циан в развитие национальной экономики



354 млрд руб.
прямой вклад Циан в развитие отраслей строительства и туризма



781 млрд руб.
косвенный вклад Циан в развитие смежных со строительством и туризмом отраслей

ГЛАВА 1

ГЛАВА 1

1.1. Повышение доступности жилья

Актуальность

Доступность жилья влияет на демографию страны. Согласно исследованиям, отсутствие жилья — один из значимых барьеров при принятии решения о рождении ребенка. Повышение доступности жилья — важный фактор социальной политики.

При этом доступность жилья не исчерпывается количеством квадратных метров, представленным на рынке. Прежде всего у человека должна быть возможность приобрести либо арендовать жилье.



Отсутствие жилищных проблем входит в топ-5 факторов, влияющих на принятие решения о рождении ребенка⁴

Госприоритеты

К 2030 г. ежегодно **5 млн семей** будут улучшать свои жилищные условия.

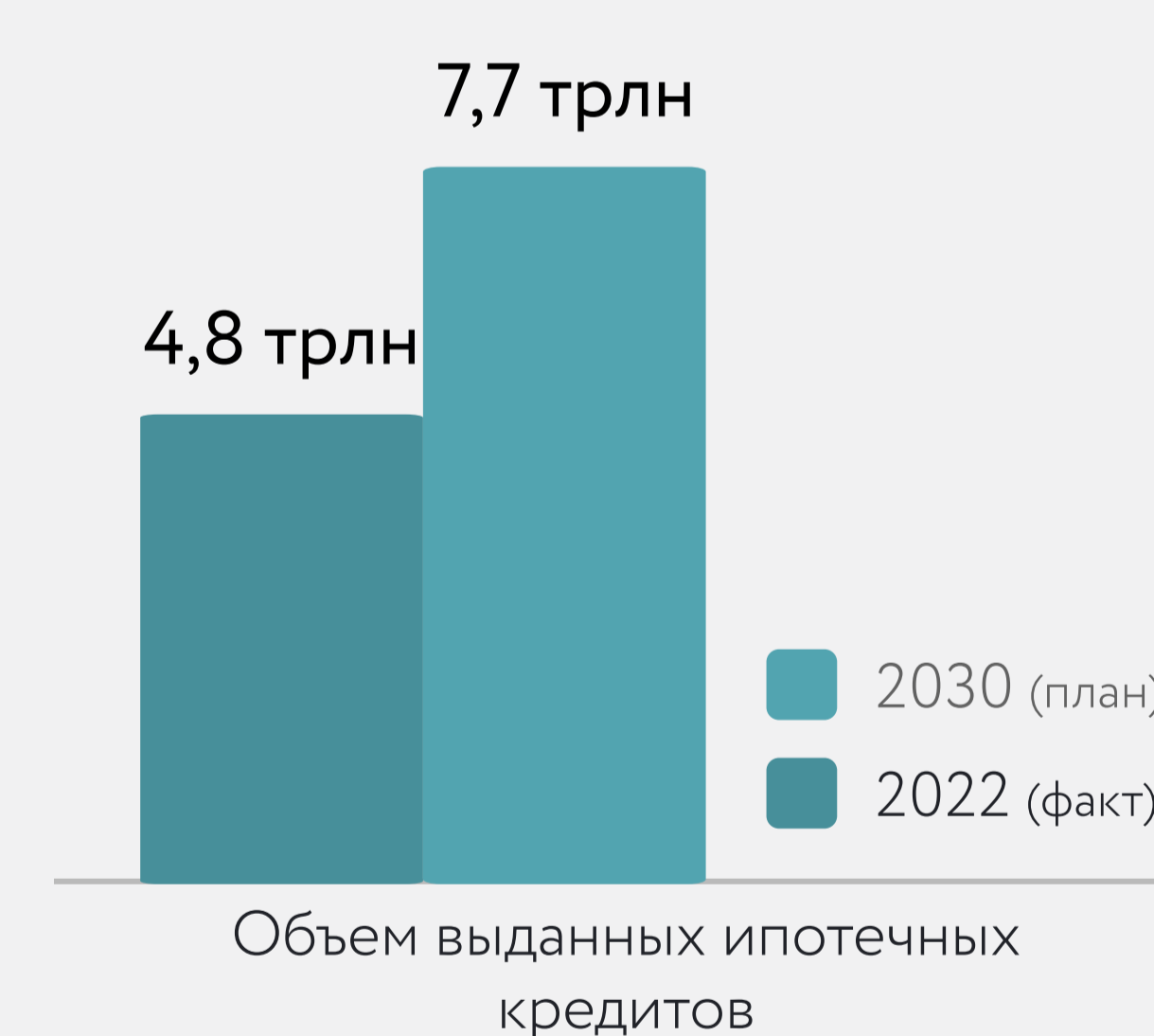
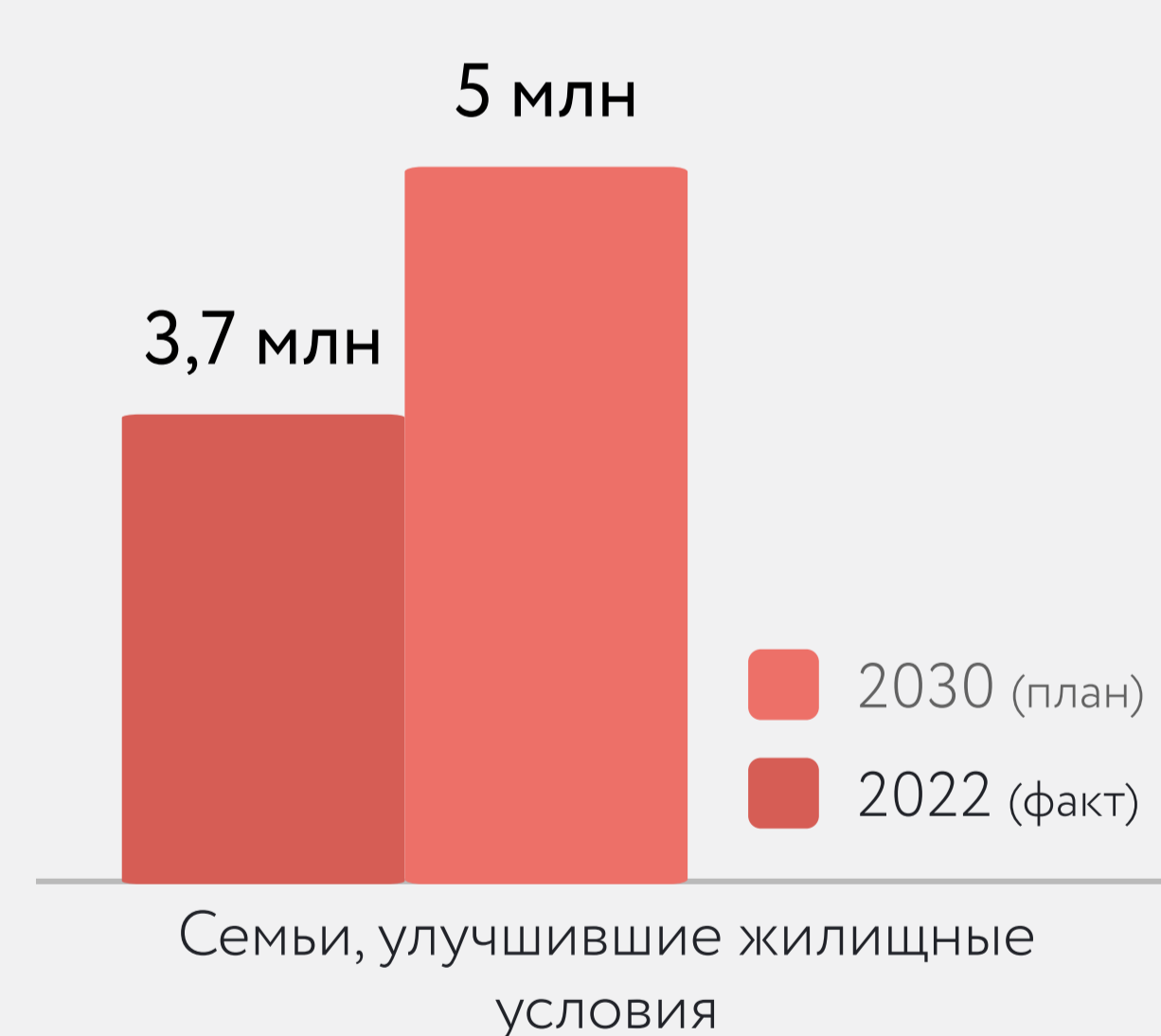
2,3 млн ипотечных кредитов будет выдаваться каждый год, их общая сумма составит **7,7 трлн руб.**⁵

Реализация госприоритетов

В 2022 г. **3,7 млн семей** улучшили жилищные условия.

Выдано **1,3 млн** ипотечных кредитов, их общая сумма составила **4,8 трлн руб.**⁶

Ожидается, что по итогам 2023 г. объем выдачи ипотеки составит **6,5–6,7 трлн руб.**⁷



«Нужно больше строить, а главное — повышать доступность жилья во всех субъектах Федерации, в том числе и в малых городах, и в сельской местности».

Валентина Матвиенко

Спикер Совета Федерации ФС РФ⁸

⁴ Совместное исследование аналитического центра НАФИ и Фонда Росконгресс, 2023 г.

⁵ Национальный проект «Жилье и городская среда».

⁶ Данные Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) Росстата, 2022 г.

⁷ По данным рейтингового агентства Национальные кредитные рейтинги.

⁸ На встрече с зам. председателя Правительства России М. Хуснуллиным, июль 2023 г. Цитируется по «Парламентской газете».

Эффект цифровых платформ

Классифайды недвижимости делают процесс приобретения жилья более доступным.

Онлайн-платформы позволяют пользователям выбрать подходящий объект и получить ипотечное финансирование **в 22 раза быстрее**⁹ по сравнению с традиционным способом, принятым на рынке. На платформе пользователь может в онлайн-режиме оценить предложение, доступное ему на рынке, соответствующее его жизненной ситуации, потребностям и финансовым возможностям. Электронная регистрация сделки в среднем **в 6 раз быстрее**¹⁰, чем регистрация в «бумажном» формате.



Пример Циан

12% из 3,7 млн семей, улучшивших жилищные условия в 2022 г., сделали это с помощью Циан. Из 450 тыс. российских семей 217 тыс. арендовали жилье и еще 232 тыс. приобрели жилье по договорам долевого участия или купли-продажи недвижимости. 6,6% из 1,3 млн заемщиков, получивших ипотечный кредит в 2022 г., использовали Циан для оценки реальных предложений банков и принятия решения по ипотеке (по Москве и Московской области эта доля составляет 12,25%). Общий объем ипотеки, привлеченной на платформе, оценивается в 398 млрд руб.

В 2022 г. более 18 млн человек ежемесячно занимались подбором жилья для покупки или долгосрочной аренды через Циан и смогли оценить свои возможности для улучшения жилищных условий. Более 6 млн человек интересовались условиями ипотеки через Циан и начинали заполнять заявку на ипотечное финансирование. Около полумиллиона человек пошли дальше и получили реальные ипотечные предложения от банков через Циан – это около 5% от общего числа граждан, желающих улучшить жилищные условия и рассматривающих при этом ипотечное финансирование¹¹.



⁹ На основании эксперимента, проведенного ТИАР-Центром в августе 2023 г. В рамках эксперимента потенциальный покупатель обратился в три крупнейших агентства недвижимости Москвы с запросом на подбор квартиры площадью около 55 кв. м для семьи из трех человек. Время от обращения в агентство до договоренности о просмотре потенциально интересных вариантов жилья в среднем составило 32 часа. Подбор вариантов по тем же параметрам с помощью трех ведущих платформ недвижимости и договоренность об офлайн-просмотрах в среднем заняли 1 час 26 минут.

¹⁰ Согласно открытым данным сервиса Домклик, август 2023 г.

¹¹ По данным Совместного социологического опроса ВЦИОМ и ДОМ.РФ, из 22,7 млн граждан, желающих улучшить жилищные условия, 9,4 млн рассматривают ипотеку как способ приобретения жилья.

//// Каким будет завтра

ИПОТЕКА В НЕСКОЛЬКО КЛИКОВ

Сегодня

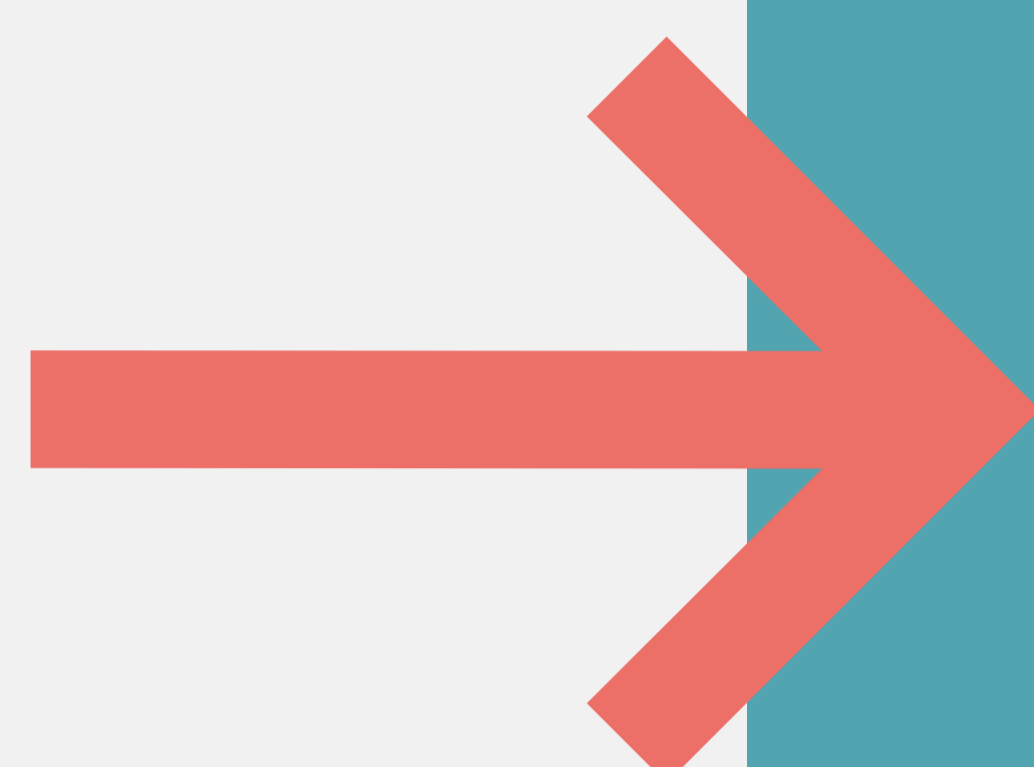
получение ипотеки занимает
от 5 до 9 дней

для этого требуется

**минимум 1 личный
ВИЗИТ**

(в банк или МФЦ)

заполнение бумаг



Завтра

получение ипотеки будет занимать

**до 4 часов
100% онлайн**



На платформах недвижимости появится возможность бесшовно получить набор онлайн-услуг: выбрать квартиру, привлечь ипотечный кредит и оформить сделку. Для реализации этого функционала в апреле 2023 г. Циан присоединился к проекту Банка России «Цифровая ипотека».

Задача проекта — сократить клиентский путь, необходимый для получения кредита на жилье. Для реализации этой задачи одна из дочерних структур Циан получила статус финансовой платформы.



1.2. Обеспечение комфортной среды

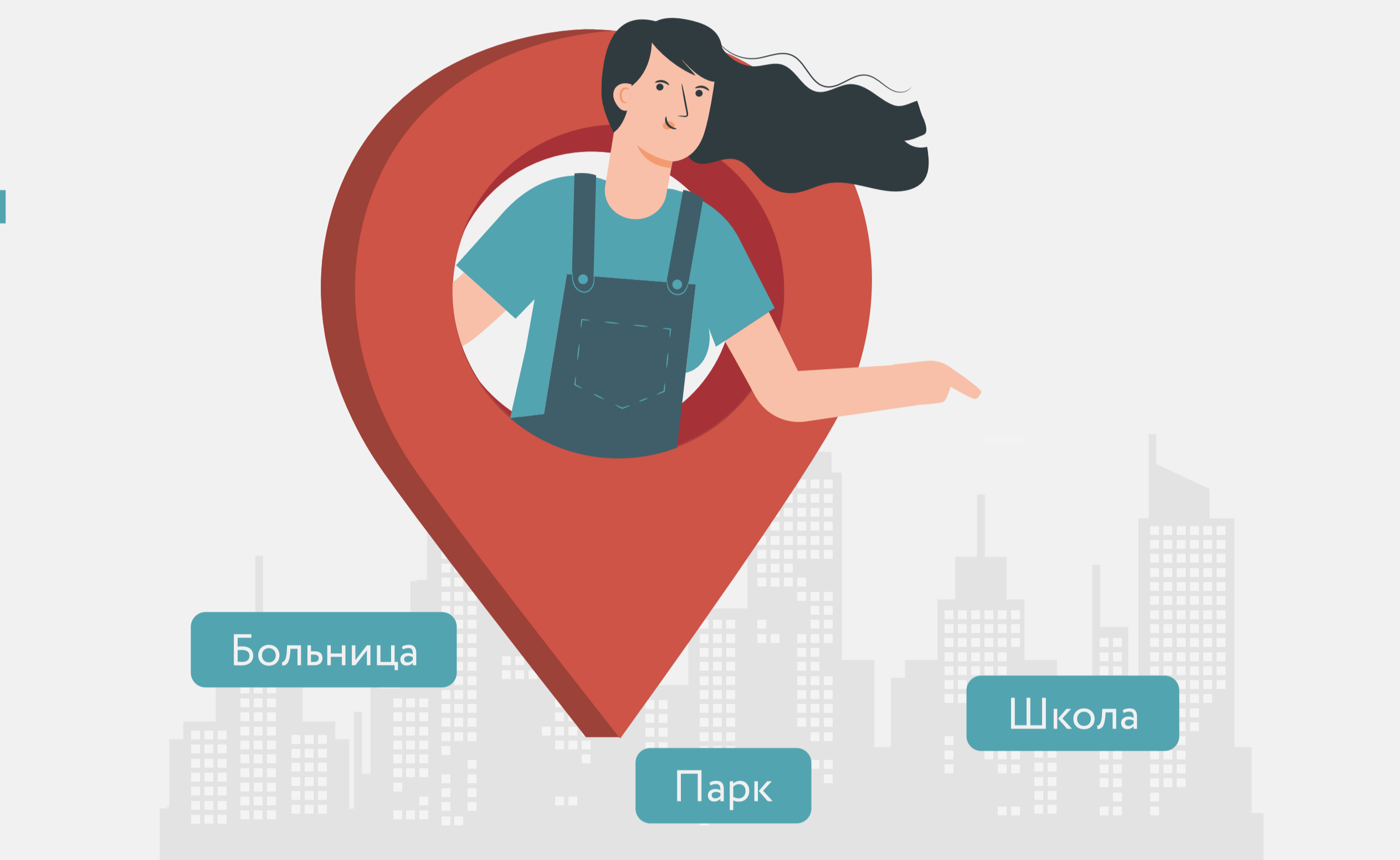
Актуальность

Комфортная среда является значимым компонентом качества жизни человека. Современный город – сложная система. Человеку необходимы цифровые инструменты, чтобы **найти оптимальное место (локацию) для себя и своей семьи**. При выборе жилья важны не только цена и количество квадратных метров, но и время, затрачиваемое на дорогу до центров повседневных интересов (работа, школа и др.), экология и благоустроенность района. Многоаспектный процесс подбора жилья с оптимальной локацией может занимать от нескольких месяцев до полугода.

В топ-5 критериев «идеальной квартиры» входят развитая инфраструктура и торгово-бытовые объекты рядом с домом, а также наличие детских площадок и зон отдыха, благоустроенной территории¹².

Сколько времени тратят россияне на поиск жилья для покупки:

52% 1–2 месяца **24%** 2–6 месяцев¹³



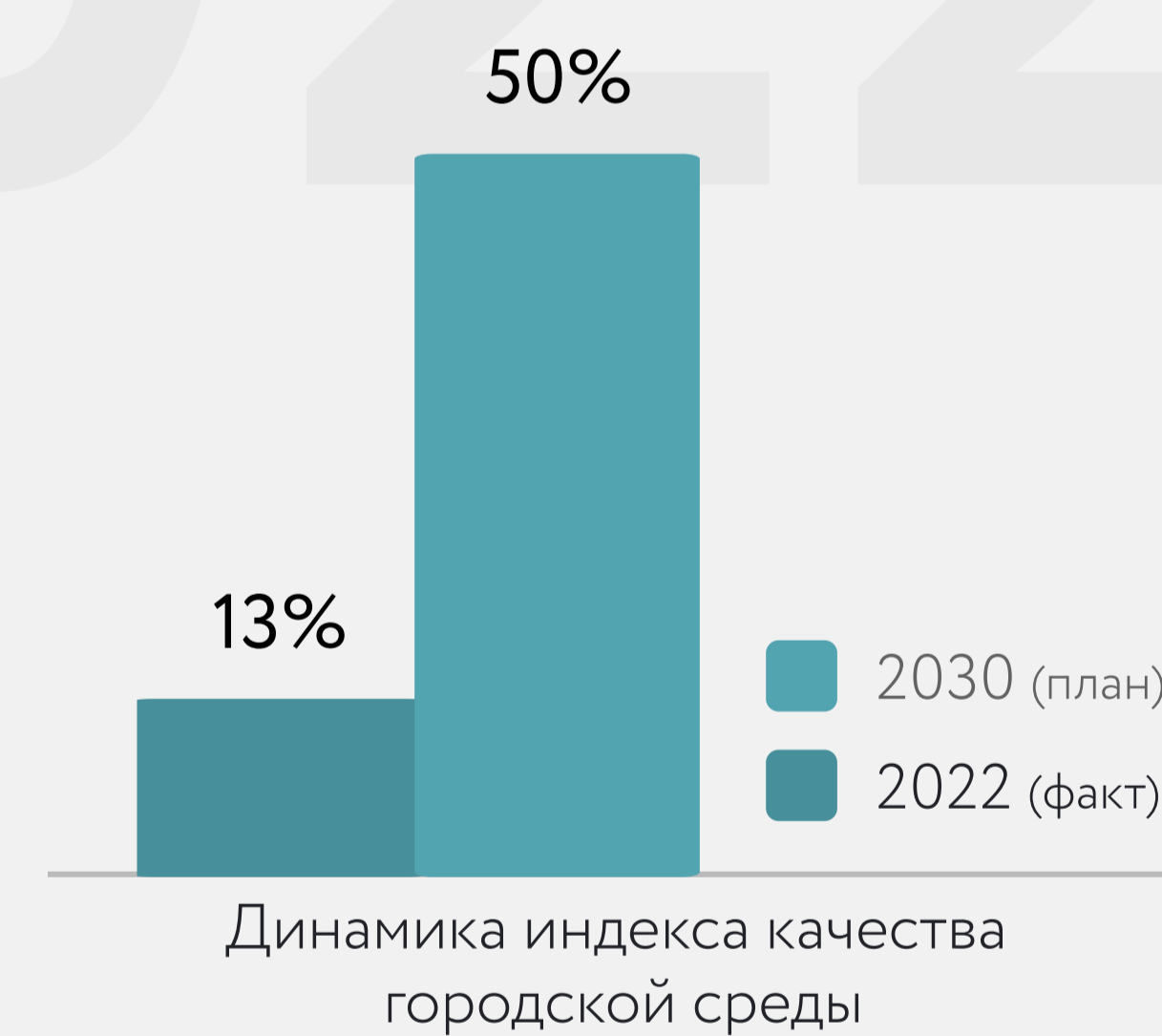
Госприоритеты

К 2030 г. качество городской среды вырастет в **1,5 раза (на 50%)**¹⁴.

При этом в 2019 г. лишь 25% городов РФ имели благоприятную среду, то есть соответствовали ключевым критериям оценки жилья, прилегающих к нему пространств и инфраструктуры, закрепленным в индексе качества городской среды¹⁵.

Реализация госприоритетов

В 2022 г. качество городской среды **выросло на 13%**¹⁶.



«Главное, чтобы люди, кроме дорог и комфортного жилья, получили действительно качественную среду, в которой они хотели бы жить, работать, учиться и развиваться дальше».

Марат Хуснуллин

Заместитель Председателя Правительства РФ¹⁷

¹² Совместный социологический опрос ВЦИОМ и ДОМ.РФ, 2022 г.

¹³ Исследование аудитории с интересом к покупке недвижимости, VK Group, 2019 г.

¹⁴ Национальный проект «Жилье и городская среда».

¹⁶ Данные Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) Росстата, 2022 г.

¹⁷ На пресс-конференции в ТАСС, апрель 2023 г. Цитируется по ТАСС.

¹⁵ Индекс оценивает шесть типов пространств: 1) жилье и прилегающие пространства, 2) улично-дорожная сеть, 3) озелененные пространства, 4) общественно-деловая инфраструктура и прилегающие пространства, 5) социально-досуговая инфраструктура и прилегающие пространства, 6) общегородское пространство. Каждый тип городского пространства оценивается по шкале от 1 до 10 баллов по шести направлениям: 1) безопасность, 2) комфортность, 3) экологичность и здоровье, 4) идентичность и разнообразие, 5) современность и актуальность среды, 6) эффективность управления.

/// Эффект цифровых платформ

Платформы подбирают комфортную среду под потребности конкретного человека (семьи).

Встроенные системы фильтрации контента помогают отсеивать варианты, не соответствующие критериям, заданным пользователем (например, требования к геолокации, характеристикам дома или транспортной доступности). Таким образом, цифровые платформы недвижимости помогают человеку упростить процесс поиска жилья и сделать «умный выбор» — в соответствии с возможностями, приоритетами и потребностями конкретной семьи.

Как показывают опросы пользователей платформ недвижимости, помимо цены, количества комнат и метража, для большинства граждан имеют значение такие параметры, как этаж, состояние квартиры и ее планировка. Немаловажными являются и такие параметры, как транспортная доступность, уровень шума вокруг дома и нахождение квартиры в определенной локации.



Помогая подобрать комфортную среду по критериям конкретной семьи, платформы вносят вклад в улучшение качества жизни населения, а также способствуют улучшению транспортной ситуации в городах, ведь современный человек хочет иметь оптимальный, кратчайший путь от дома до центров повседневных интересов. Подбор жилья по геолокации с точностью до улицы и номера дома помогает наиболее комфортно встроиться в сложную систему современного города.

/// Пример Циан

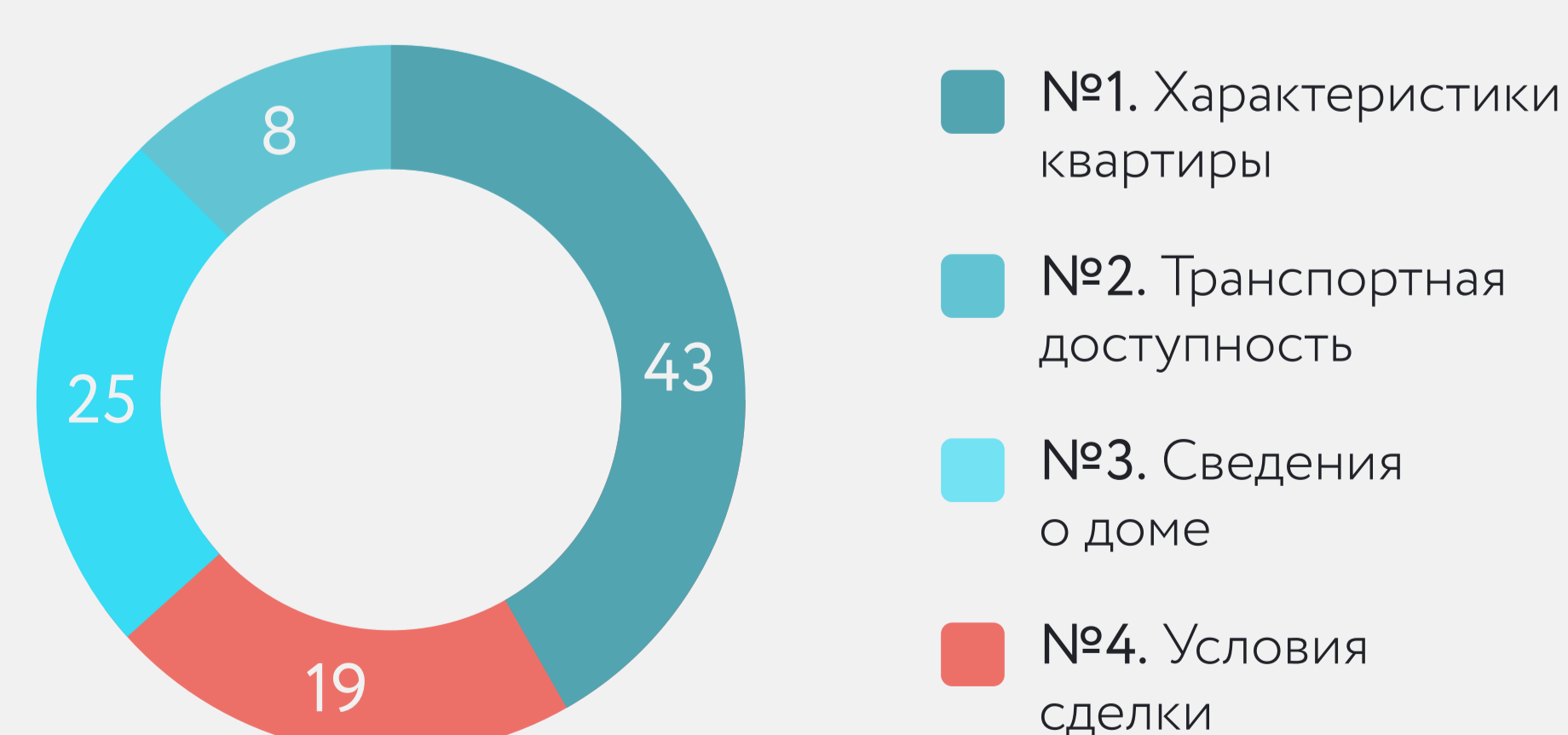
Система фильтрации контента Циан состоит из 95 фильтров, позволяющих учесть большинство критериев, важных для подбора комфортного жилья.

Большая часть поисковых запросов через Циан создана с использованием фильтров, дающих возможность подобрать жилье по характеристикам дома, квартиры, окружающей инфраструктуры и транспортной доступности.

95
фильтров

для поиска недвижимости и конструирования комфортной среды под потребности конкретной семьи доступны на Циан

Количество фильтров (шт.) Циан, по категориям:



Портреты типичных пользователей Циан и их требования к жилью

Ольга

34 года, замужем, воспитывает маленького ребенка

Открытый и позитивный человек, который любит заводить новые знакомства



Использует при поиске на Циан фильтры:

- Конкретная локация (район)
- Вид ремонта или отделки
- Наличие техники и мебели
- Площадь жилья
- Доступность общественного транспорта
- Объявление от собственника

Дополнительная информация, которую изучает на Циан:

- Инфраструктура рядом (школы, детские сады, поликлиники, магазины)
- Планировка квартиры и генплан
- Отзывы об авторе объявления
- Оценка рыночной стоимости объекта

Также обращает внимание на:

- Расстояние (время в пути) от объекта до работы или учебы
- Уровень шума
- Размер коммунальных платежей

Дмитрий

30 лет, готовится к свадьбе, детей пока нет

Ответственный и дисциплинированный человек, который любит все планировать



Использует при поиске на Циан фильтры:

- Первичная недвижимость
- Цена
- Возможность оформления ипотеки
- Объявление от собственника
- Условия сделки

Дополнительная информация, которую изучает на Циан:

- Информация о поиске недвижимости (как выбрать, как оформить сделку и проч.)
- Оценка рыночной стоимости объекта
- Инфраструктура рядом (школы, детские сады, поликлиники, магазины)
- Планировка квартиры и генплан

Также обращает внимание на:

- Размер коммунальных платежей

Игорь

42 года, женат, воспитывает троих детей

Очень семейный человек, ему важно обеспечить близким комфорт



Использует при поиске на Циан фильтры:

- Доступность общественного транспорта
- Доступность транспортных магистралей (например, МКАД)
- Вид ремонта или отделки
- Конкретная локация (район)
- Объявление от собственника

Дополнительная информация, которую изучает на Циан:

- Инфраструктура рядом (школы, детские сады, поликлиники, магазины)
- Планировка квартиры и генплан

Также обращает внимание на:

- Расстояние (время в пути) от объекта до работы или учебы
- Размер коммунальных платежей

Алина

33 года, не замужем, без детей

Постоянно в движении, хочет многое успевать и ценит эффективные решения



Использует при поиске на Циан фильтры:

- Вторичная недвижимость
- Площадь жилья
- Вид ремонта или отделки
- Наличие техники и мебели
- Конкретная локация (район)
- Доступность общественного транспорта
- Объявление от собственника

Дополнительная информация, которую изучает на Циан:

- Инфраструктура рядом (школы, детские сады, поликлиники, магазины)
- Информация о поиске недвижимости (как выбрать, как оформить сделку и проч.)
- Оценка рыночной стоимости объекта

Также обращает внимание на:

- Расстояние (время в пути) от объекта до работы или учебы
- Уровень шума
- Информацию о соседях

/// Каким будет завтра

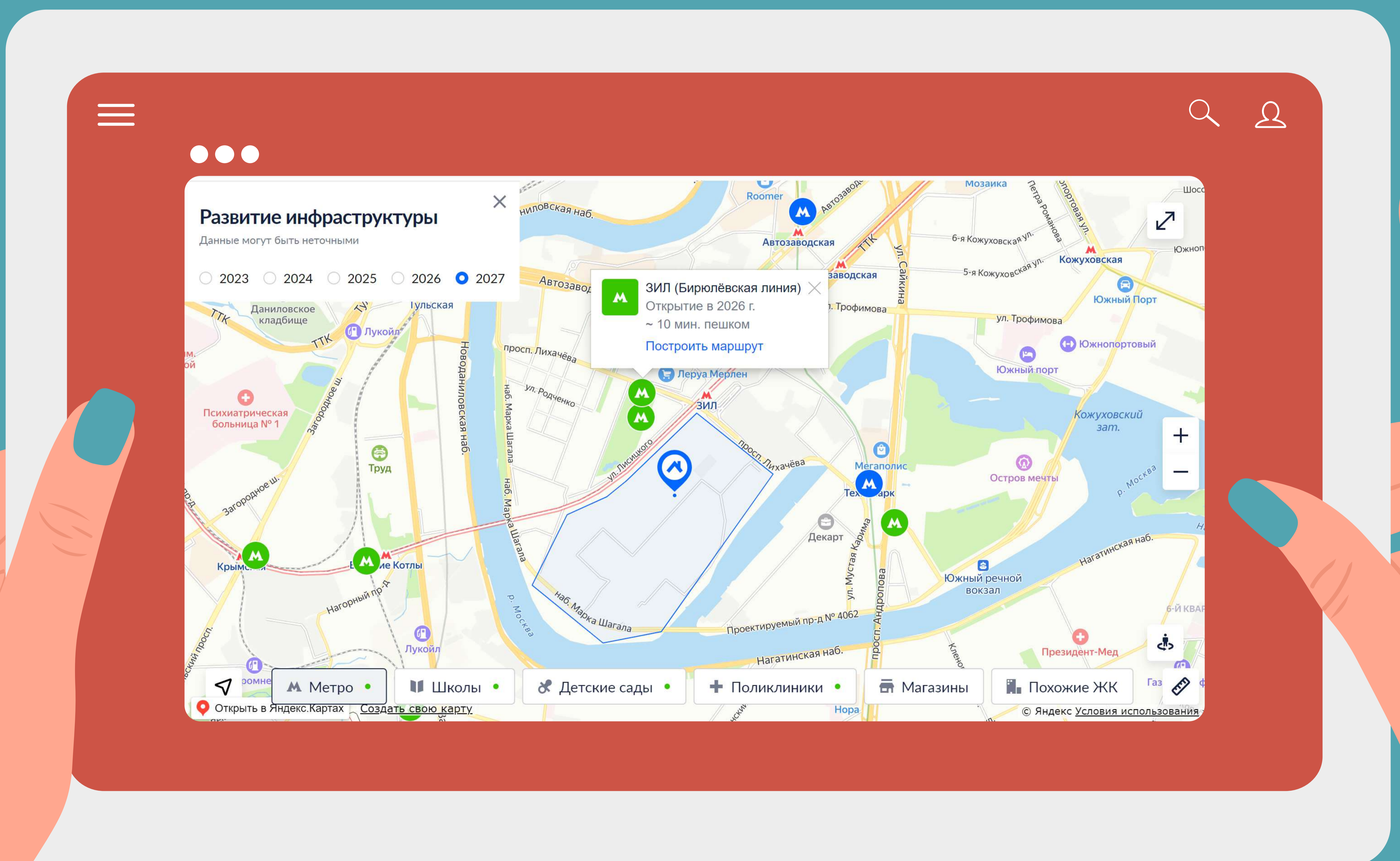
ВЗГЛЯД В БУДУЩЕЕ

НА 5-10 ЛЕТ ВПЕРЕД

можно будет видеть развитие инфраструктуры района

Пользователь платформы сможет оценить в выбранной локации не только имеющуюся инфраструктуру (школы, детские сады, больницы, транспорт), но и планы по ее дальнейшему развитию в горизонте 5–10 лет.

В рамках пилотного проекта с Правительством Москвы Циан уже использует городские планы и добавляет данные о будущих объектах инфраструктуры на интерактивную онлайн-карту. «Взгляд в будущее» сегодня показывает будущую инфраструктуру всех новостроек Москвы и ближайшего Подмосковья. К 2026 г. вблизи строящихся ЖК появятся 178 станций метро и 98 объектов социальной инфраструктуры¹⁸. Циан планирует создавать аналогичные карты развития инфраструктуры и в других регионах.



18 Пресс-релиз Циан о запуске пилотного проекта «Взгляд в будущее» с Правительством Москвы, июль 2023 г.

1.3. Безопасность граждан и защита от мошенничества в сфере недвижимости

Актуальность

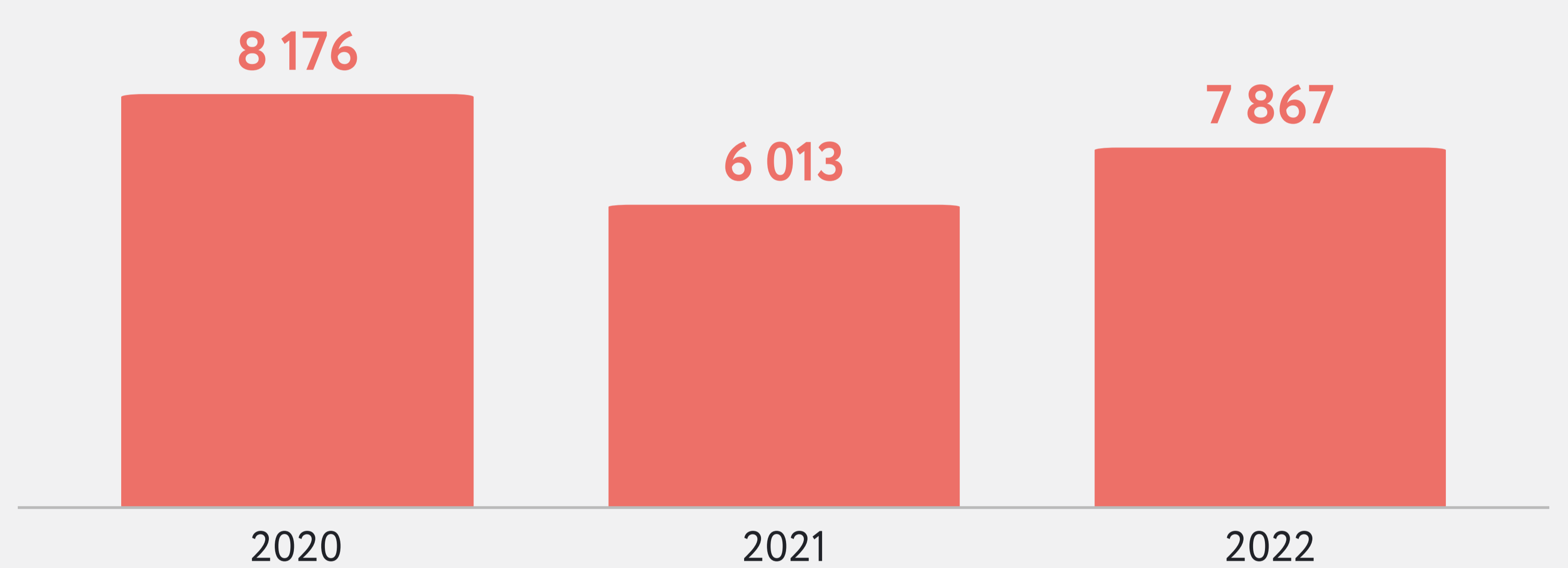
Покупка собственного жилья — нередко самая крупная инвестиция в жизни человека. При этом у большинства граждан нет значимого опыта сделок с недвижимостью.

Отсутствие опыта проведения сделок с недвижимостью порой не позволяет гражданам идентифицировать и предотвратить мошеннические действия. Поэтому защита от мошенничества в сфере недвижимости — весьма актуальный вопрос.

1,4 сделки

по купле-продаже жилья приходится на одного россиянина за всю жизнь¹⁹

МВД: статистика зарегистрированных преступлений в сфере недвижимости²⁰



Госприоритеты

Снижение количества мошеннических звонков на **20%** к 2024 г.²¹

Уменьшение количества правонарушений с использованием ИКТ²².

Минимизация ущерба экономике страны от мошенничества в различных сервисах²³.

Реализация госприоритетов

В 2022 г. на **28,4%** сократилось количество телефонных звонков с мошенническими целями²⁴.



«Один из безусловных приоритетов — это борьба с преступлениями с использованием информационных технологий... Сегодня внедряются новые методы защиты от дистанционных действий злоумышленников, активно вскрываются преступные схемы в информационном пространстве. Вместе с тем важно постоянно информировать граждан о новых разновидностях подобных преступлений, учить, как обезопасить себя от этих преступлений, в целом повышать цифровую грамотность людей».

Владимир Путин
Президент РФ²⁵

¹⁹ По данным Циан, 2023 г.

²⁰ Доклад МВД «Состояние преступности в России», 2022 г.

²¹ Федеральный проект «Информационная безопасность».

²² Единый план по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 г. и на плановый период до 2030 г.

²³ Федеральный проект «Цифровое государственное управление».

²⁴ Данные Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) Росстата, 2022 г.

²⁵ На расширенном заседании коллегии МВД, март 2023 г. Цитируется по официальному интернет-порталу Президента России.

/// Эффект цифровых платформ

Платформы снижают риски мошеннических действий с помощью ряда инструментов:



1. Идентификация и верификация пользователей

При регистрации на многих онлайн-платформах возможно пройти процесс верификации аккаунта — с помощью учетной записи на портале Госуслуг, через банковские сервисы идентификации (например, СберID) или путем предоставления паспортных данных. Таким образом предотвращается возможность регистрации фейковых аккаунтов, которые в дальнейшем могут быть использованы для введения других пользователей в заблуждение.



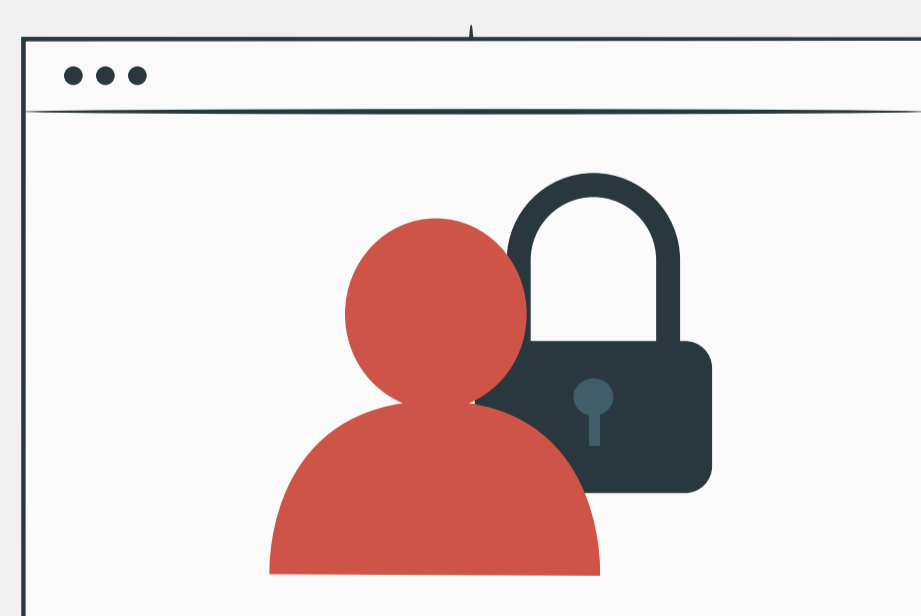
2. Формирование онлайн-репутации участников сделок

Онлайн-репутация создается через возможность оценки пользователями своего опыта взаимодействия с данным участником рынка и размещение отзывов. Инструмент онлайн-репутации позволяет продвигаться риелторам и застройщикам, оказывающим услуги наиболее высокого качества. Низкие оценки и негативные отзывы, по сути, выводят с рынка неблагонадежных участников: пользователи перестают с ними работать.



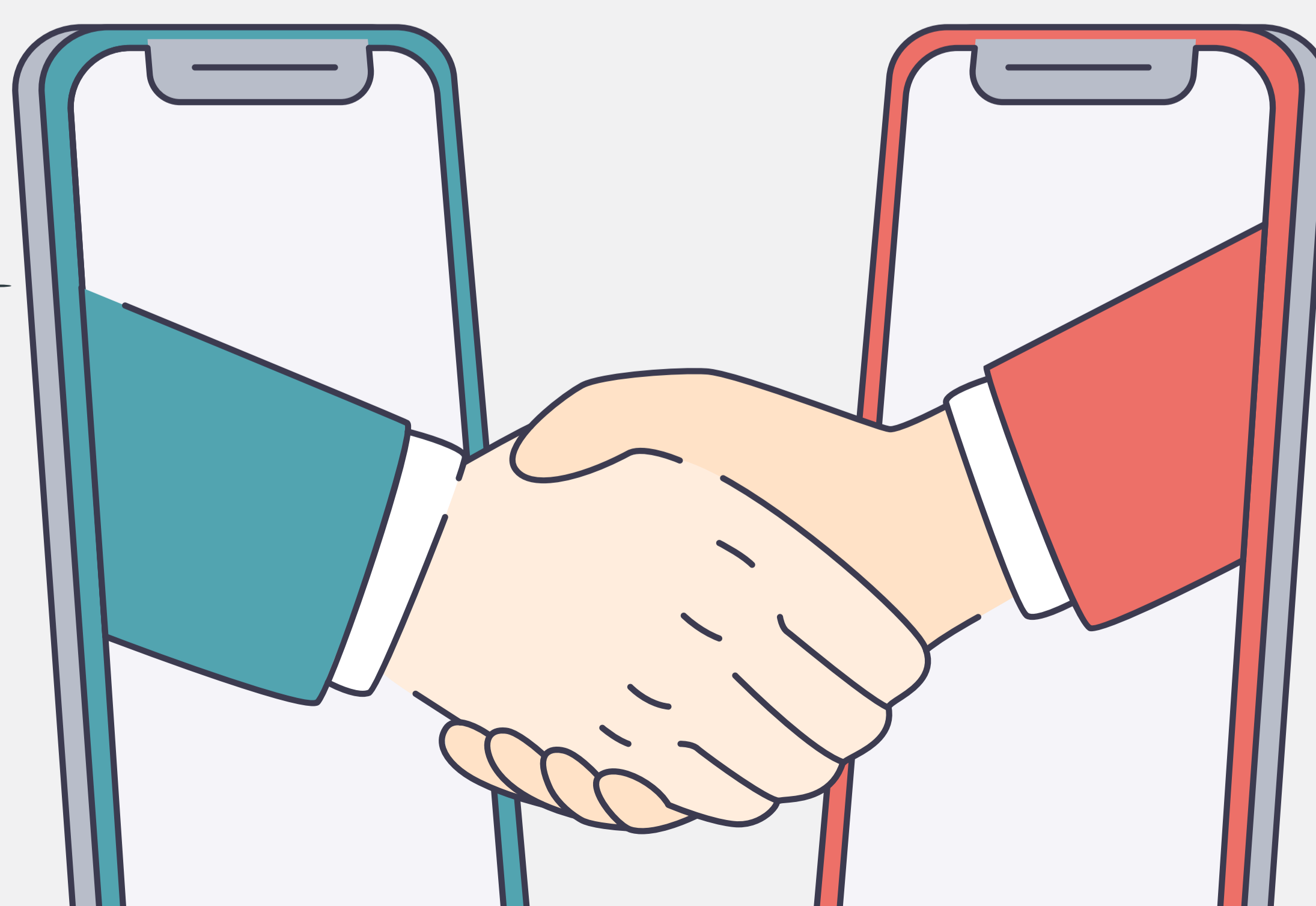
3. Интеллектуальные системы модерации контента

Эти системы работают на алгоритмах машинного обучения, позволяющих оперативно осуществлять блокировку подозрительной активности. В частности, алгоритмы обрабатывают обращения в клиентскую службу, анализируют фото объектов недвижимости, содержание текстов объявлений и иной информации, оставляемой пользователями в информационной системе платформы, находят дубликаты объявлений. Это позволяет оперативно выявлять и блокировать мошеннические действия.



4. Технологии защиты персональных данных

Внедрение и актуализация методов защиты информации позволяют противостоять регулярно появляющимся новым угрозам информационной безопасности.



/// Пример Циан

Сегодня в крупных регионах более **90% объявлений**, размещенных на Циан, содержат достоверную, верифицированную информацию. Это один из самых высоких показателей на рынке операций с недвижимостью.

Более 90%
объявлений, размещенных на Циан, содержат достоверную информацию

Такой результат достигается благодаря следующим инструментам:

- 1 Автоматическая проверка **100%** публикуемых объявлений, в т.ч. с помощью инструментов искусственного интеллекта.
- 2 Безопасная коммуникация между сторонами сделки в чате с моментальной блокировкой потенциально опасных действий, например мошеннических рассылок.
- 3 Предоставление защищенных телефонных номеров для коммуникации.
- 4 Информационно-просветительская работа платформы (публикации на платформе Циан за последние 3 года помогли **450 тыс. пользователей** избежать потенциально опасных ситуаций при проведении сделок с недвижимостью).

Маркировка самостроя

Запуск: начало 2023 г.

В рамках пилотного проекта с Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости Москвы Циан маркирует объявления о продаже объектов недвижимости, которые содержат признаки самостроя.

За первое полугодие 2023 г. в Москве было выявлено и промаркировано **более 400 объявлений** о продаже таких объектов. В дальнейшем эта практика может быть распространена и на другие регионы России.



в 3 раза

сократилось количество попыток совершить мошеннические действия на Циан

Благодаря инструментам модерации Циан за последние 3 года количество попыток совершить мошеннические действия на платформе **сократилось в 3 раза**. На данный момент инструменты модерации оперативно выявляют и блокируют около 500 попыток мошеннических действий ежемесячно.

Возможность совершения таких действий значительно затруднена благодаря работе алгоритмов машинного обучения и развитию искусственного интеллекта, позволяющих оперативно выявлять и блокировать на платформе действия, направленные на незаконное извлечение выгоды и причинение ущерба пользователям.

В 2022 г. на платформе Циан размещали объявления более **912 тыс. профессионалов**²⁶ (риелторов и агентств недвижимости). С их участием происходит примерно 80% всех сделок с недвижимостью.

В настоящий момент на платформе Циан работает программа лояльности «Работаю честно», которая направлена на формирование онлайн-репутации риелторов и повышение прозрачности и благонадежности рынка риелторских услуг. **Свыше 94%** всех агентств недвижимости являются участниками программы «Работаю честно»²⁷, из них более 80% находятся на высшем уровне²⁸.

Свыше 94%

агентств недвижимости являются участниками программы «Работаю честно»

²⁶ Речь идет о профессионалах, которые разместили на платформе Циан хотя бы одно объявление в течение 2022 г.

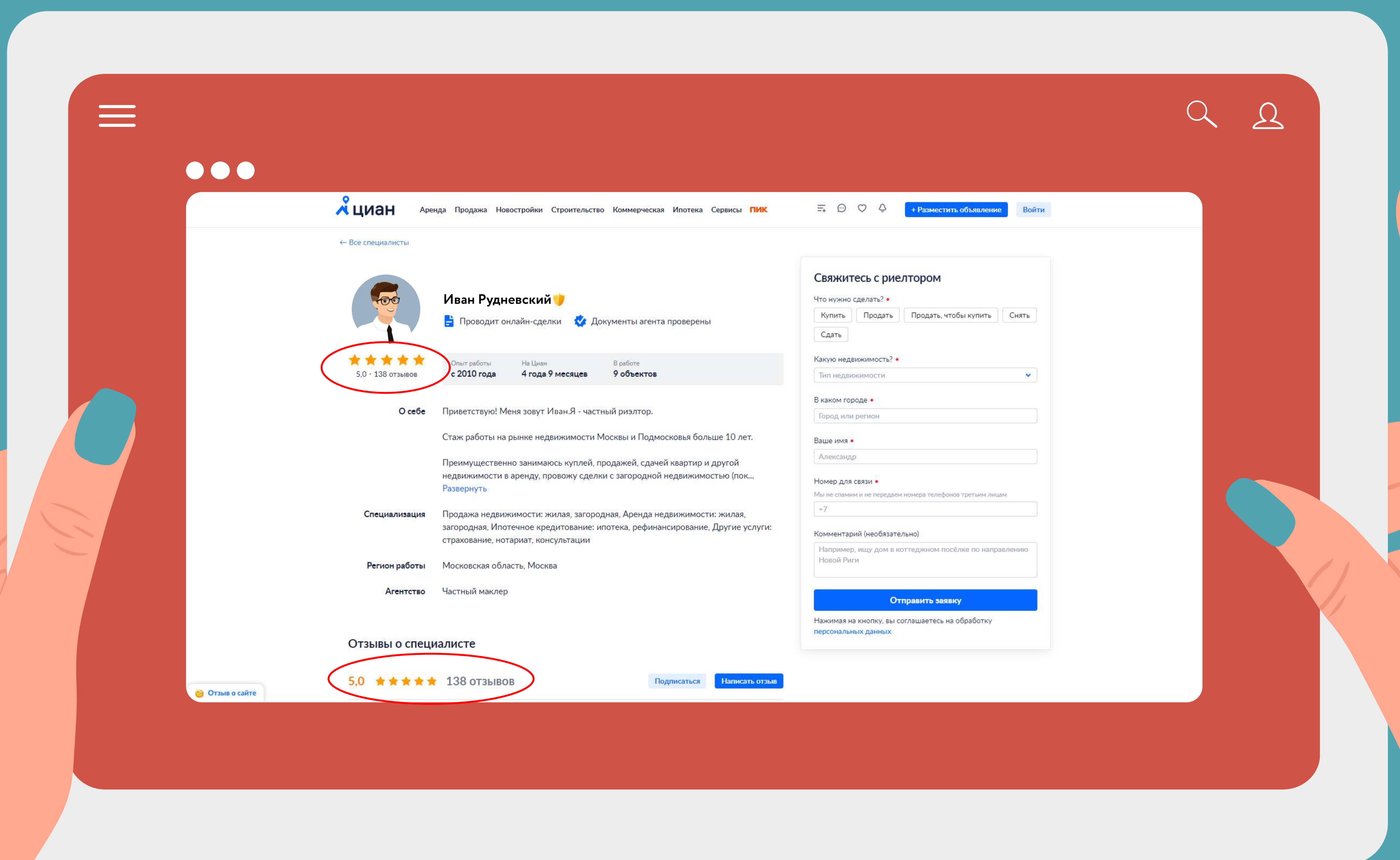
²⁷ «Работаю честно» — программа лояльности для риелторов, позволяющая продвигаться в поиске платформы Циан специалистам, прошедшим идентификацию, а также размещающим качественные объявления о недвижимости без нарушений.

²⁸ Высший уровень присваивается за предоставление подтверждающих документов о регистрации юридического лица и публикацию качественного и достоверного контента на протяжении длительного периода времени.

//// Каким будет завтра

ЦИФРОВОЙ ПРОФИЛЬ РИЕЛТОРА КАК ЕГО ГЛАВНЫЙ АКТИВ

Отзывы пользователей, верификация персональных данных, качество объявлений и вычисленный на этой основе уровень риелтора в программе лояльности будут формировать его онлайн-репутацию и значительно упростят выбор риелтора для пользователей цифровых платформ.



ГЛАВА 2

ГЛАВА 2

2.1. Развитие строительной отрасли

Актуальность

13% ВВП

вклад строительства и сопутствующих отраслей в развитие национальной экономики

Правительство РФ ставит и выполняет амбициозные цели по объемам жилищного строительства. Так, в 2022 г. план по строительству жилья выполнен на 128%¹.

Строительная отрасль — не только партнер государства в улучшении жилищных условий населения, но и **«локомотив национальной экономики»**², генерирующий приток инвестиций в другие отрасли производства товаров и услуг. Существенный вклад строительства и сопутствующих отраслей в ВВП страны (порядка 13%)³ — важный фактор в преодолении последствий экономических санкций.

75%

доля сделок с ипотекой в первичном секторе

В 2022 г. доля сделок с ипотекой составила 75% от всех договоров долевого участия в строительстве⁴. Доступность ипотечного кредитования — один из ключевых драйверов развития строительной отрасли, помогающий преодолеть проблему **затоваренности**⁵ рынка новостроек.

43%

новостроек не находят покупателя

С увеличением масштабов строительства проблема затоваренности рынка новостроек становится все более актуальной. Согласно данным ДОМ.РФ, около **43% новостроек** не находят своего покупателя, в 25% новостроек продажи еще не открыты⁶. Помимо повышения уровня доходов граждан для решения проблемы затоваренности важно упростить поиск доступного жилья, а также оптимизировать процедуру привлечения ипотечного кредитования.



¹ В 2022 г. построено 102,7 млн кв. м жилья при плане 80 млн кв. м.

² Согласно [заявлению](#) Президента РФ В.В. Путина, август 2023 г. Цитируется по Коммерсанту.

³ Согласно [заявлению](#) заместителя Председателя Правительства РФ М.Ш. Хуснуллина, август 2023 г.

⁴ [«Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации»](#), ДОМ.РФ, март 2023 г.

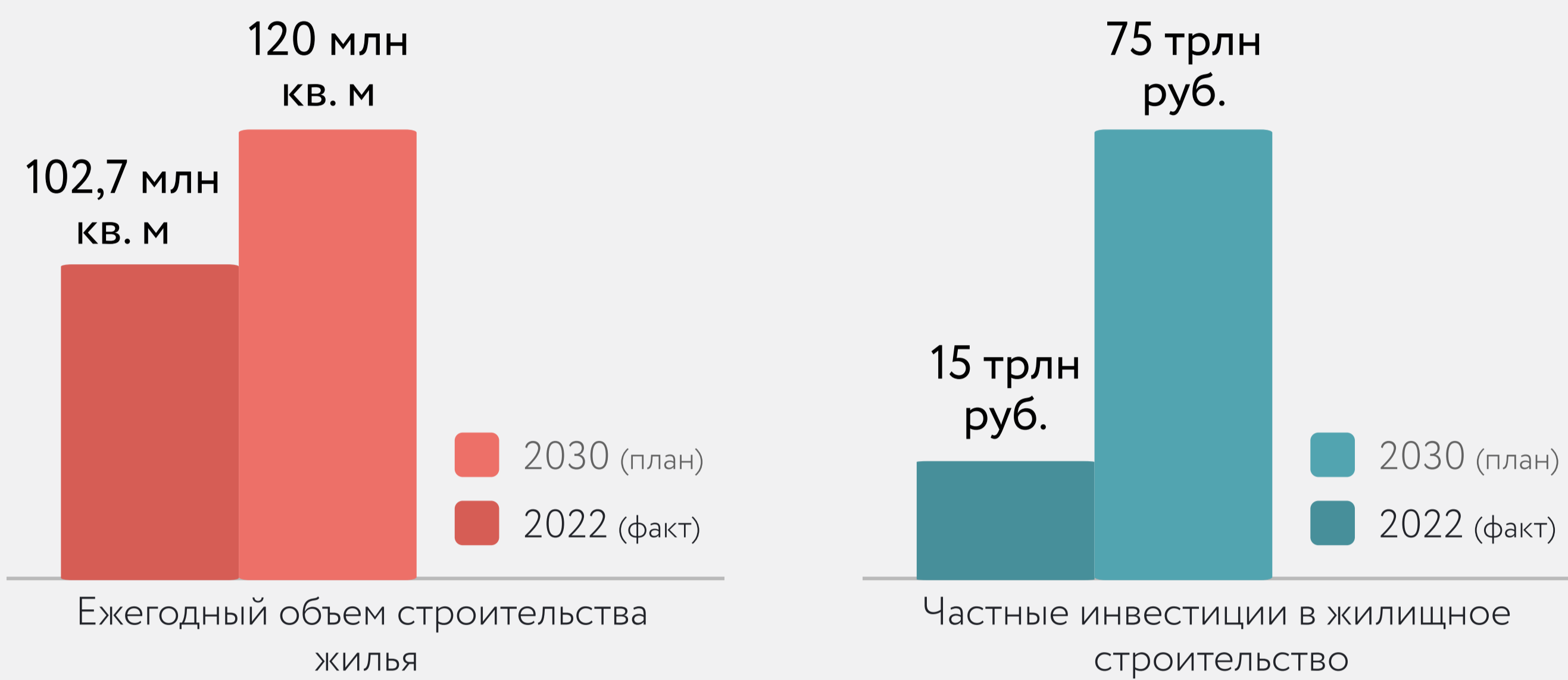
⁵ Затоваренность возникает, когда построенное жилье не распродается.

⁶ [Данные](#) Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС), ДОМ.РФ, сентябрь 2023 г.

//// Госприоритеты

К 2030 г. строить не менее **120 млн кв. м** жилья ежегодно⁷.

Привлечь свыше **75 трлн руб.** частных инвестиций в жилищное строительство⁸.



//// Реализация госприоритетов

В 2022 г. объем жилищного строительства (многоквартирных домов) составил **102,7 млн кв. м**⁹.

Сумма кредитных договоров с застройщиками, использующими счета эскроу, достигла **15 трлн руб.** (накопленный итог с 2019 г.)¹⁰.



«Стройотрасль – важнейший драйвер экономики, который охватывает все сферы жизни и непосредственно влияет на ее качество, поэтому необходимо продолжать работать и создавать все необходимые объекты и инфраструктуру, чтобы людям было удобно и комфортно жить».

**Ирек
Файзуллин**

Министр строительства и ЖКХ РФ¹¹

//// Эффект цифровых платформ

Платформы расширяют возможности сбыта новостроек благодаря упрощению и оптимизации клиентского пути.

Платформы выступают **федеральными витринами** недвижимости, увеличивающими представленность проектов от застройщиков, в том числе малых и средних. Так классифайды недвижимости повышают конкурентоспособность малых и средних девелоперов, уравнивая их возможности в борьбе за покупателя. Об этом свидетельствует показатель конверсии из звонка в сделку – при средней конверсии по рынку 10% для небольших региональных застройщиков этот показатель может достигать до **60–70%**¹².

Кроме того, платформы **повышают инвестиционную привлекательность жилой недвижимости** для физлиц с помощью генерирования потока потенциальных арендаторов и покупателей. Покупка жилья рассматривается в том числе как инвестиция, которая в будущем может принести дополнительный доход (например, от сдачи в аренду или продажи через несколько лет). Таким образом, эффект цифровых платформ по упрощению и оптимизации пользовательского пути в сфере операций с недвижимостью ведет к **росту ликвидности квартир**, то есть возможности продать объект быстро и по рыночной цене.

⁷ Национальный проект «Жилье и городская среда».

¹⁰ Статистика Банка России по финансированию долевого строительства, сентябрь 2023 г.

⁸ Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 г. с прогнозом до 2035 г.

¹¹ В интервью Строительной газете, август 2023 г. Цитируется по Строительной газете.

⁹ Данные Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) Росстата, 2022 г.

¹² Конверсия из звонка в сделку рассчитывается как отношение количества проведенных сделок к количеству поступивших звонков от покупателей. Важно учитывать, что это волатильный показатель, на который может влиять множество внешних и внутренних факторов, специфичных для конкретного застройщика и региона.

В 2022 г. порядка **16,6%** всей недвижимости на первичном рынке было реализовано с помощью цифровых платформ¹³. Таким образом, с помощью классифайдов в строительную отрасль привлечено более **730 млрд руб.**

16,6%
недвижимости на первичном рынке реализовано с помощью цифровых платформ (2022 г.).

730+ млрд руб.
привлечено в строительную отрасль с помощью классифайдов

Мультипликативный эффект жилищных инвестиций



Следует учитывать, что каждый рубль, вложенный в сектор недвижимости, имеет мультипликатор **4,4¹⁴**. Это означает, что инвестиции в недвижимость по цепочке запускают рост в строительстве, производстве стройматериалов, производстве машин и оборудования, торговле и услугах, легкой и деревообрабатывающей промышленности, сфере ЖКХ. То есть привлеченные в жилищное строительство через цифровые платформы **730 млрд руб.** фактически внесли вклад в национальную экономику России в объеме **3,22 трлн руб.**, что сопоставимо с **2,1% ВВП** по состоянию на 2022 г.

Пример Циан

1,5 млн кв. м новостроек реализовано через Циан
215,7 млрд руб. инвестиций частных лиц привлечено в строительство жилья

В 2022 г. с помощью платформы Циан было реализовано более **1,5 млн кв. м** первичного жилья стоимостью порядка **215,7 млрд руб.** С учетом мультипликатора жилищных инвестиций (4,4) вклад Циан в развитие строительной отрасли можно оценить в **949 млрд руб.**, что сопоставимо с **0,6% ВВП России** в 2022 г.

Вклад Циан в развитие строительной отрасли

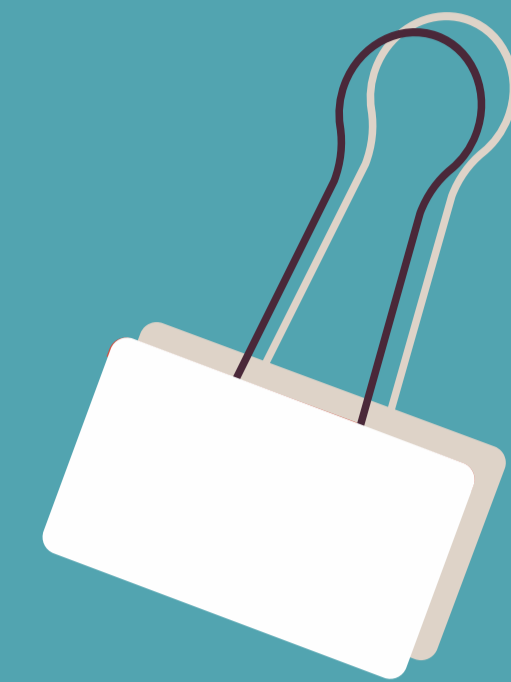


¹³ Экспертная оценка на основе исследования аналитического сервиса Calltouch, декабрь 2022 г.

¹⁴ Овсянникова Т. Ю., Рабцевич О. В., Югова И. В. Оценка мультипликативного влияния жилищных инвестиций на динамику городского развития // Жилищные стратегии, 2017 г.

/// Каким будет завтра

ЭКОНОМИКА ДАННЫХ



Решения девелоперов и органов власти о строительстве жилья, дорог и социальной инфраструктуры в конкретном районе будут приниматься на основе прогнозной аналитики по рынку недвижимости, получаемой от цифровых платформ. Это позволит повысить эффективность операционных и бизнес-процессов, сократить уровень неопределенности при долгосрочном планировании, а также более точно понимать уровень спроса на жилье и объекты инфраструктуры в конкретной локации.

Цифровые платформы уже сейчас формируют сводную аналитику по рынку недвижимости — например, сервис «Циан.Аналитика» предоставляет агрегированные данные о предложении на рынке коммерческой и жилой недвижимости. Данными сервиса «Циан.Аналитика» пользуются крупнейшие партнеры, драйверы экономики: пять банков из топ-10, четыре застройщика из топ-5, один онлайн-ритейлер из топ-3.



2.2. Развитие внутреннего туризма

Актуальность

Введение в 2022 г. в адрес России ограничений со стороны недружественных стран (отказ в выдаче туристических виз, запрет прямого транспортного сообщения, блокирование международных платежных систем) многократно повысило спрос россиян на внутренний туризм. Уход крупных международных онлайн-игроков туристического рынка (Booking, Airbnb) создал запрос на ускоренное развитие и масштабирование российских онлайн-платформ по бронированию средств размещения. По оценкам экспертов, в 2021 г. на долю указанных зарубежных сервисов приходилось около 80% российского рынка¹⁵.

80%

бронирований в туристической (краткосрочной) аренде жилья приходилось на Airbnb и Booking в 2021 г.

В 2022 г. эти сервисы ушли с российского рынка

Государство ставит задачу по серьезному увеличению внутреннего турпотока. А это, в свою очередь, требует ускоренного развития туристической инфраструктуры, в том числе цифровой.

Госприоритеты

К 2030 г. число туристических поездок превысит **140 млн** в год.

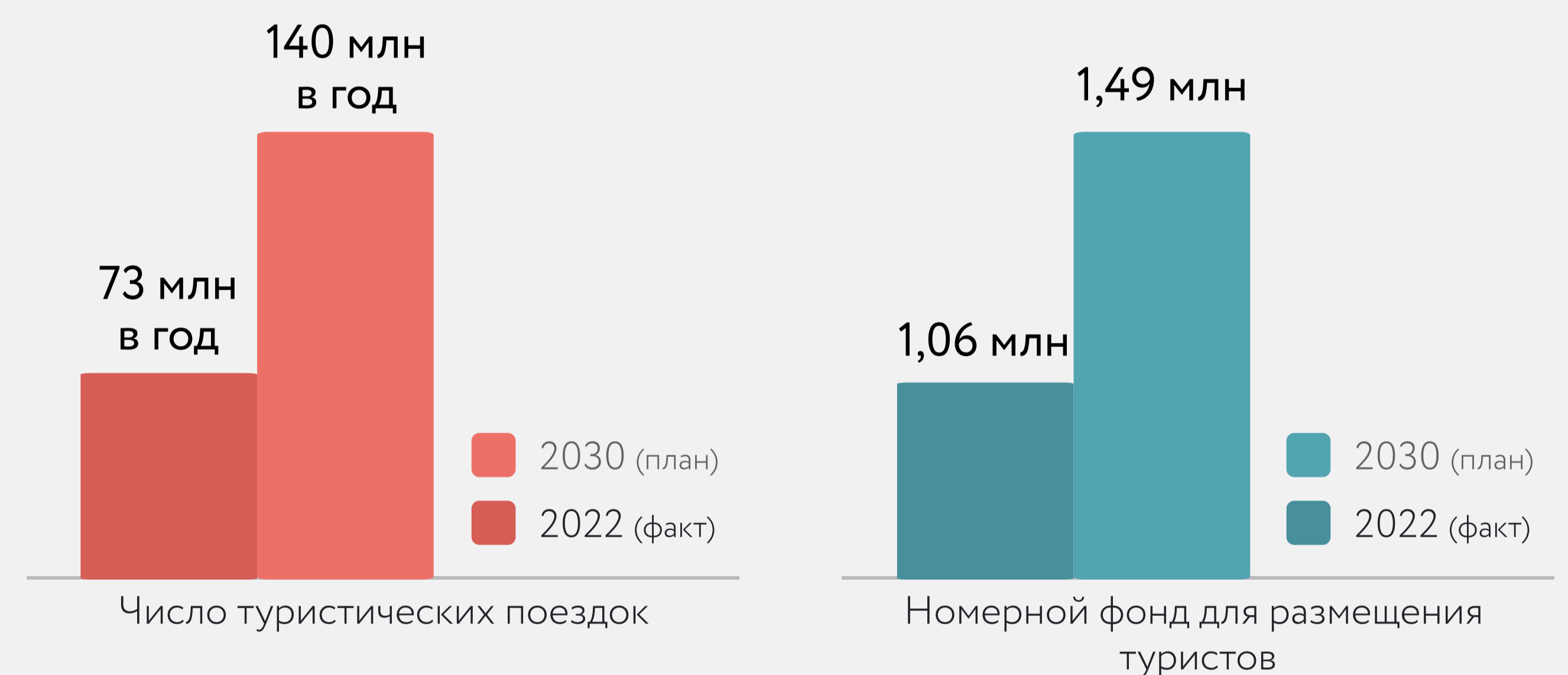
Номерной фонд вырастет до **1,49 млн** номеров¹⁶.

Государство проводит целенаправленную работу по стимулированию интереса населения к изучению культуры и истории России, повышению качества туристических услуг.

Реализация госприоритетов

В 2022 г. турпоток оценивается в **73 млн** туристических поездок.

Объем номерного фонда в отелях и гостиницах оценивается в **1,06 млн** номеров¹⁷.



«Усилиями работников туриндустрии путешествия по стране становятся одним из главных катализаторов экономического роста. Туризм стимулирует развитие сразу нескольких смежных отраслей – строительную, пищевую, телекоммуникационную... По нашей оценке, в ближайшие три года каждый рубль, вложенный в отрасль, принесет 3 рубля частных инвестиций и 12 рублей добавленной стоимости».

Максим Решетников

Министр экономического развития РФ¹⁸

¹⁵ По экспертной оценке компании Vnovo, февраль 2023 г.

¹⁶ Материалы стратегической сессии Правительства РФ «Разработка модели управления туристической отраслью», март 2023 г.

¹⁷ Там же.







¹⁸ На Всемирном дне туризма, сентябрь 2023 г. Цитируется по ТАСС.

/// Эффект цифровых платформ

В удовлетворении пикового туристического спроса все более значимую роль играет гибкая жилая инфраструктура, доступная для посуточной аренды. Развитие посуточной аренды жилья в частном секторе становится важным инструментом для **обеспечения потребностей в размещении растущего турпотока здесь и сейчас** — не дожидаясь завершения строительства дополнительного номерного фонда. Это позволяет **сглаживать пики спроса** по самым актуальным направлениям в высокий сезон.

Посуточная аренда также является **более удобным форматом путешествий для людей со специфическими потребностями** — например, семей с детьми, владельцев домашних животных, специалистов, приезжающих в длительные командировки. Цена на краткосрочную аренду жилья, в зависимости от сезона, на 20–40% ниже, чем в отелях¹⁹. Это способствует **повышению удобства и доступности внутреннего туризма** для отдельных категорий населения.

Ценность посуточной аренды жилья для развития внутреннего туризма

-  Быстрый поиск оптимальной локации через цифровые платформы
-  Возможность путешествовать с домашними животными
-  Гибкое время заезда
-  Собственная кухня²⁰
-  Бытовая техника (замена услуг прачечной)
-  Свободный распорядок дня



Специализированные онлайн-сервисы посуточной аренды позволяют решить большинство вопросов, связанных с планированием и организацией путешествия — оценить объем предложения и найти подходящий объект в интересующем районе, связаться с арендодателем, забронировать объект размещения и внести предоплату. Таким образом, **классифайды недвижимости развивают цифровую инфраструктуру для организации туристических поездок.**

¹⁹ По данным Авито. Недвижимость, март 2023 г.

²⁰ Самостоятельное приготовление пищи дает возможность не только сэкономить, но и продолжать соблюдение диеты в отпуске.

/// Пример Циан

По итогам 2022 г. через Циан забронированы средства размещения для **1,4 млн** туристических поездок, совершенных в течение года. Общая стоимость туристических бронирований оценивается в **15 млрд руб.** По итогам I полугодия 2023 г. уже наблюдается рост турпотока — число туристических поездок через Циан выросло на **29%** по сравнению с аналогичным периодом 2022 г.

Такой результат получен за счет агрегации значительного объема предложения, доступного для онлайн-бронирования. В 2022 г. на Циан было размещено **119,7 тыс. объектов**²¹ недвижимости для посуточной аренды. Этот объем фактически увеличил на **10%** имеющийся в стране номерной фонд коллективных средств размещения (1,06 млн номеров). По итогам 2023 г. этот показатель может превысить 17%.

1,4 млн

туристических поездок совершено с помощью сервиса посуточной аренды Циан

Количество опций для размещения туристов в 2022 г.



Развитие туризма в регионах: открытие Дагестана

426 тыс.

поездов в регион совершено в июне — сентябре 2022 г.²²

В 10 раз вырос спрос на краткосрочную аренду жилья в Дагестане летом 2022 г. в сравнении с новогодними праздниками.

Туристическая инфраструктура

5,7 тыс.

номеров — номерной фонд гостиниц Дагестана²³

10 тыс.

объектов для посуточной аренды в частном секторе Дагестана опубликовано на Циан



²¹ По состоянию на сентябрь 2023 г. объем предложения Циан на рынке краткосрочной аренды увеличился в 1,8 раз, до 216 тыс. объектов размещения, что свидетельствует о росте популярности внутреннего туризма и бизнеса по сдаче жилья.

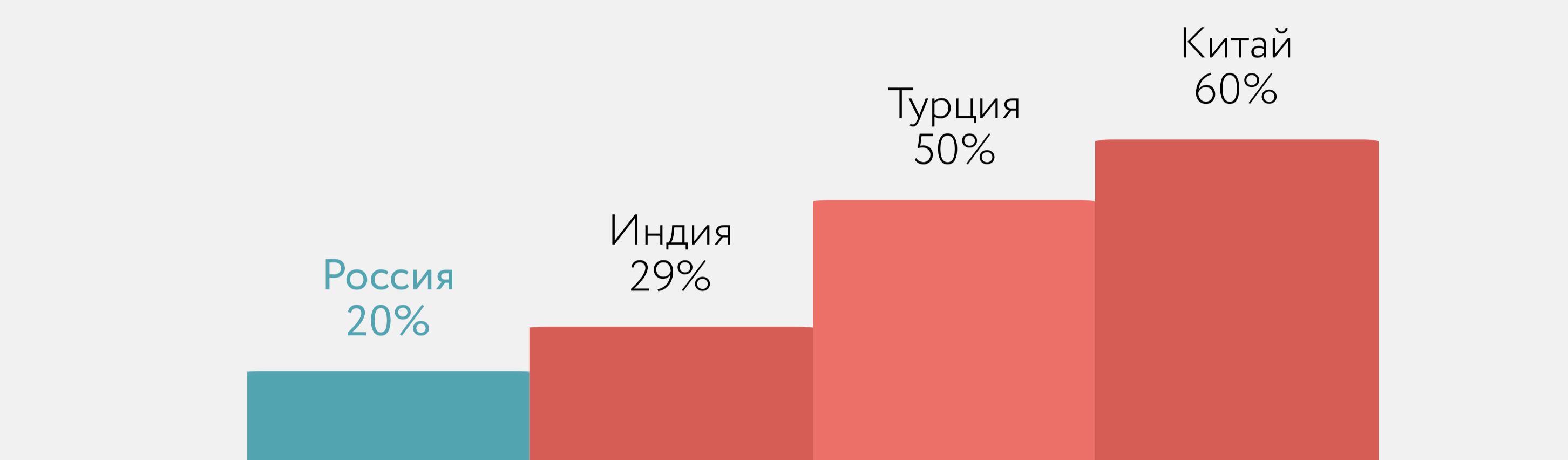
²² Данные Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) Росстата, 2022 г.

²³ Данные Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) Росстата, 2022 г.

2.3. Развитие предпринимательства. Увеличение налогооблагаемой базы

/// Актуальность

Малое и среднее предпринимательство (МСП) — один из показателей экономического развития страны. В Китае вклад малого и среднего бизнеса в ВВП оценивается на уровне 60%, в Турции — 50%, в Индии — 29%²⁴. В России этот показатель пока не превышает 20%²⁵.



Доля МСП в ВВП страны

Правительство РФ фокусируется на стимулировании роста количества субъектов МСП. Один из наиболее успешных инструментов в этой сфере — внедрение института самозанятости. Кроме того, вырабатываются меры для увеличения эффективности малого и среднего бизнеса — роста производительности труда и вклада в ВВП.

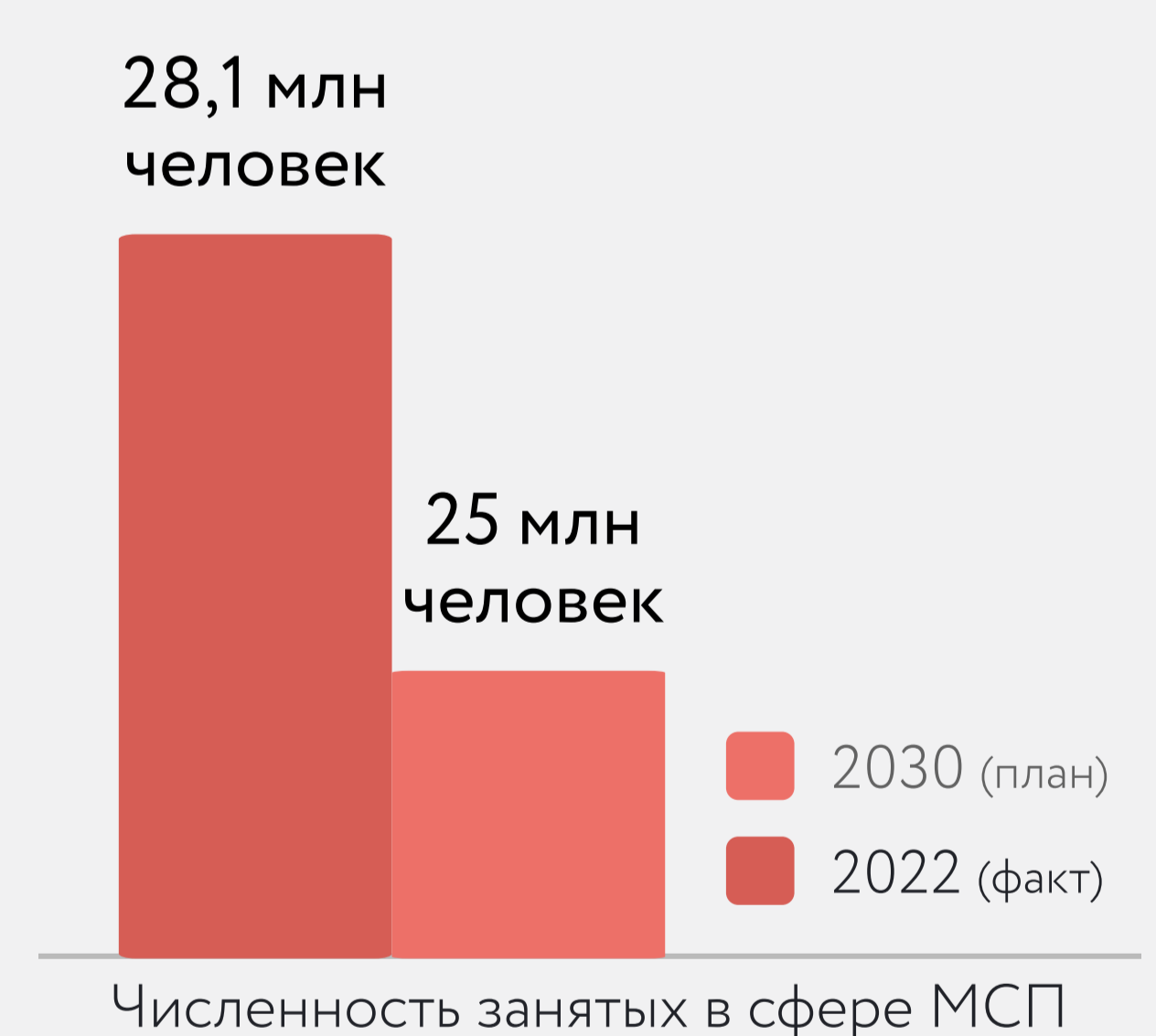
/// Госприоритеты

К 2030 г. **25 млн** человек будут заняты в сфере МСП²⁶.

С помощью инструментов господдержки (субсидии, образовательные мероприятия, цифровые сервисы) максимизируется вклад МСП в экономику.

/// Реализация госприоритетов

В 2022 г. **28,1 млн** человек работают в сфере МСП: план перевыполнен (рост на **23%** в сравнении с 2020 г.)²⁷. С 2020 г. вклад МСП в ВВП страны увеличился **в 1,4 раза** в абсолютных значениях²⁸.



Численность занятых в сфере МСП



«Малый бизнес будет драйвером не только экономики, но экономического и промышленного суверенитета».

Михаил Мишустин

Председатель Правительства РФ²⁹

²⁴ По данным ОЭСР.

²⁵ Данные Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) Росстата, 2021 г.

²⁶ Национальный проект «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы».

²⁷ Данные Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) Росстата, 2022 г.

²⁸ Расчет на основе данных Росстата о доле МСП в ВВП России.

²⁹ На заседании Правительственной комиссии по вопросам развития малого и среднего предпринимательства, май 2023 г. Цитируется по официальному интернет-порталу Правительства России.

/// Эффект цифровых платформ

Активный рост числа субъектов МСП во многом произошел благодаря развитию платформенной занятости³⁰ и использованию цифровых инструментов. Платформы недвижимости внесли существенный вклад в увеличение данного показателя. Работа в этой сфере ведется по нескольким направлениям:

01 Цифровая трансформация и развитие малого и среднего предпринимательства

2,3 млн

субъектов МСП используют цифровые инструменты классифайдов недвижимости

Классифайды недвижимости предоставляют субъектам МСП в сегментах строительства и операций с недвижимостью цифровые инструменты для ведения бизнеса. Всего в России зарегистрировано **более 15 млн субъектов МСП** (включая самозанятых)³¹. 14% субъектов МСП работает в сфере строительства и 11% занято в сфере операций с недвижимостью³². **64% организаций** из числа МСП используют интернет-инструменты для продвижения и рекламы своих товаров и услуг, **60%** также интегрируют цифровые технологии в процесс ведения бизнеса³³. Таким образом, инструменты цифровых платформ недвижимости потенциально использует около **2,3 млн субъектов МСП**.

02 Содействие росту эффективности риелторского бизнеса

>50 тыс.

риелторов работают в Москве

Платформы предоставляют профессионалам сферы недвижимости не только максимальную аудиторию (среднемесячная аудитория платформ недвижимости — более **18 млн человек**)³⁴, но и инструменты, позволяющие получать обратную связь от клиентов, формировать подборки объектов недвижимости, составлять маршруты показов, отправлять отчеты о рыночной стоимости объектов недвижимости. По данным участников рынка, только в московском регионе работают более 50 тыс. риелторов — эта оценка включает число юридических и физических лиц, оказывающих риелторские услуги³⁵.

03 Стимулирование спроса на услуги сферы гостеприимства

11,4 руб.

добавленной стоимости дает туризм в смежные отрасли экономики

Согласно международным исследованиям, пользователи краткосрочной аренды тратят **42%** от общего объема своих туристических расходов в ближайших к арендованному жилью кафе и ресторанах³⁶. На основе данных по транзакциям клиентов банка ВТБ в туристических поездках можно вывести следующий мультипликатор туризма: каждый рубль, потраченный на аренду средств размещения (номер в гостинице либо квартира), приносит в целом **11,4 руб. добавленной стоимости** в смежные отрасли экономики³⁷.

³⁰ Согласно исследованию НИУ ВШЭ, платформенная занятость — это гибкий формат включения в рынок труда, предполагающий использование онлайн-платформы (цифровой платформы) в качестве посредника между поставщиками услуг (исполнителями работ) и потребителями (клиентами).

³¹ По данным Корпорации МСП.

³² Согласно Единому реестру субъектов МСП ФНС России, октябрь 2023 г.

³³ По данным аналитического центра НАФИ, 2021 г.

³⁴ Средняя оценка на основе данных SimilarWeb о посещаемости платформ Циан, Домклик,

³⁵ По оценке Циан, 2023 г.

³⁶ Исследование платформы Airbnb, 2019 г.

³⁷ Экспертная оценка на основе данных банка ВТБ, I полугодие 2023 г.

Яндекс.Недвижимость и Авито, сентябрь 2023 г.

/// Пример Циан

В сентябре 2023 г. на платформе Циан зарегистрировано около **33 тыс. субъектов МСП**³⁸, ведущих предпринимательскую деятельность. К этому числу относятся небольшие агентства недвижимости и региональные застройщики, а также риелторы и лица, сдающие недвижимость в долгосрочную и посуточную аренду. По сравнению с 2020 г. их количество увеличилось **в 4 раза**.

Инструменты Циан для субъектов МСП позволяют значительно **повысить эффективность** их деятельности — в т.ч. с помощью автоматизации взаимодействия с клиентами и ускорения процесса подготовки объекта недвижимости к продаже или аренде.

↑ в 4 раза
увеличилось общее количество субъектов МСП на Циан

33 тыс.

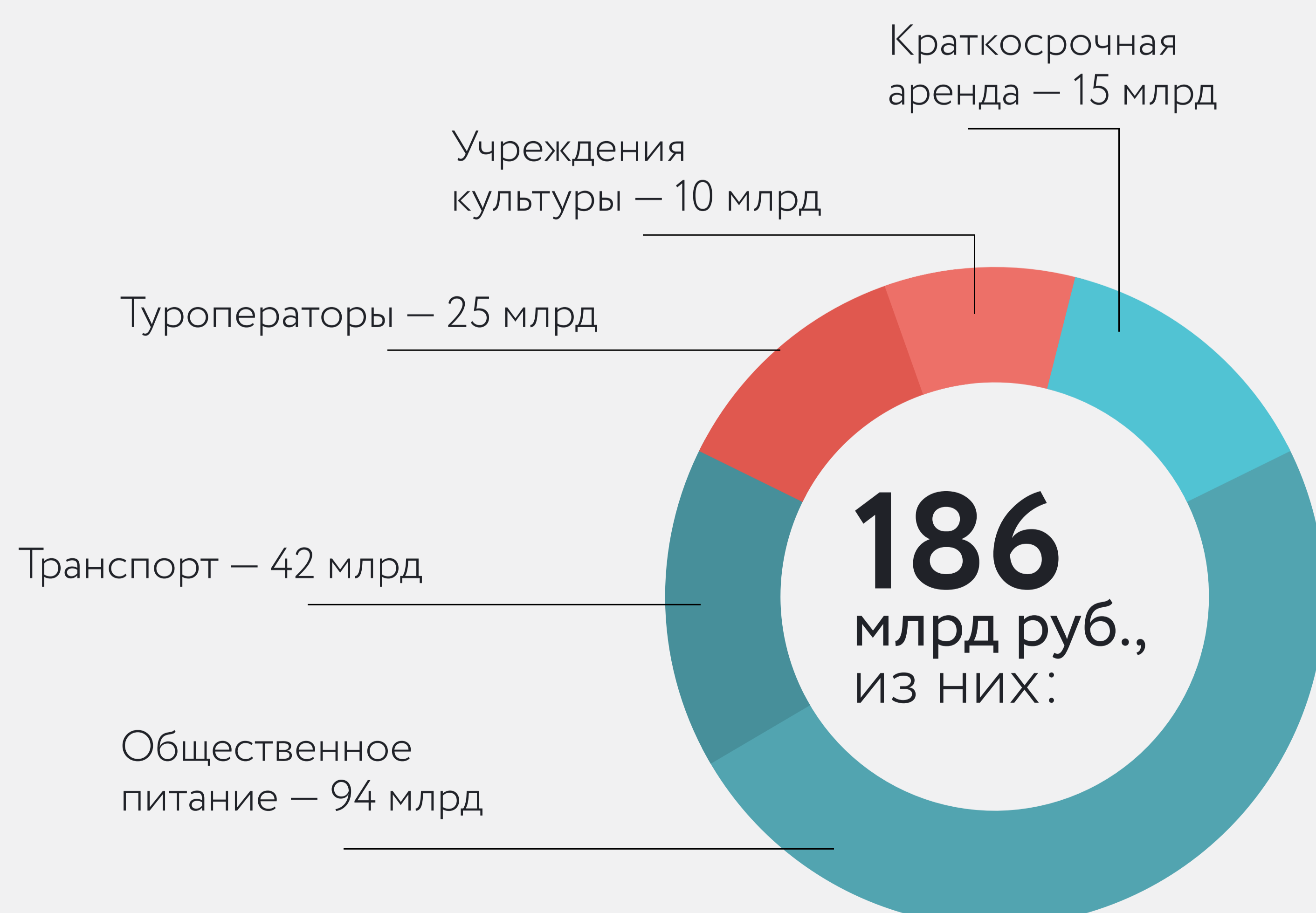
субъектов МСП (юрлиц, ИП и самозанятых) используют Циан для ведения предпринимательской деятельности

Мультипликативный эффект туризма

1 руб. → **11,4 руб.**
потраченный туристом на аренду средств размещения приносит добавленной стоимости



Вклад посуточной аренды Циан в развитие туризма и смежных отраслей



В течение 2022 г. на платформе Циан было заключено **1,4 млн сделок** по краткосрочной аренде жилья общим объемом **15 млрд руб.** Применяя мультипликатор (11,4), выведенный на основе данных ВТБ, можно оценить общий эффект от этих сделок для развития МСП в **186 млрд руб.**, что сопоставимо с **0,1% ВВП России** в 2022 г.

³⁸ Эта оценка включает в себя число юридических лиц, относящихся к категориям МСП, индивидуальных предпринимателей (ИП), а также самозанятых физических лиц — плательщиков налога на профессиональный доход.

ГЛАВА 3

ГЛАВА 3

Платформы в сфере недвижимости и укрепление цифрового суверенитета

3.1. Собственная разработка

/// Актуальность

После ухода из России иностранных компаний отечественный технологический сектор столкнулся с беспрецедентным ростом нагрузки на ИТ-инфраструктуру и основные информационные системы. Понимая потребности бизнеса и граждан в современных ИТ-решениях, Правительство РФ проводит целенаправленную работу по поддержке разработки и внедрения российского программного обеспечения. Отечественное ПО становится основой технологического суверенитета.



/// Госприоритеты

Обеспечить цифровую зрелость¹ ключевых отраслей экономики.

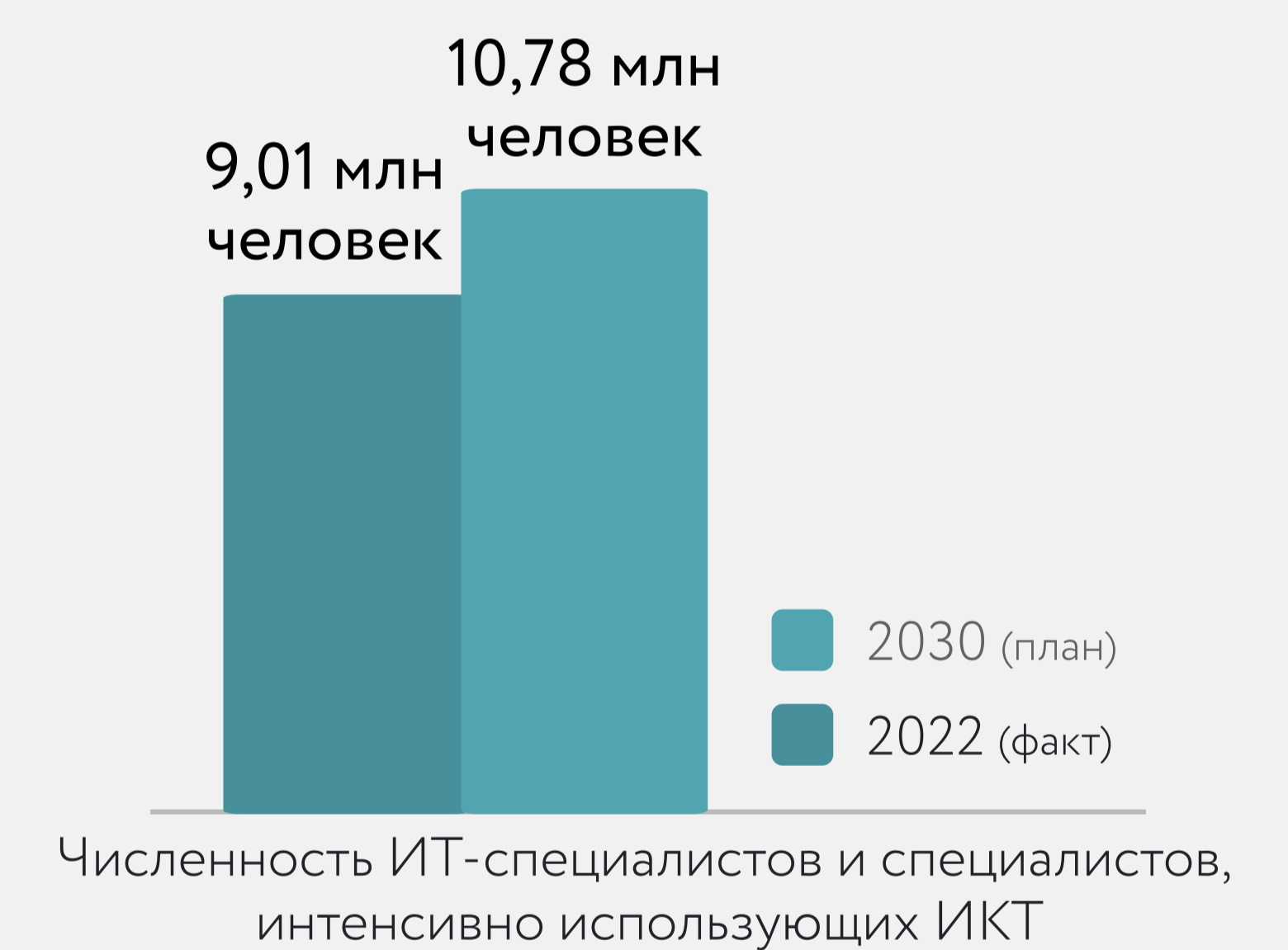
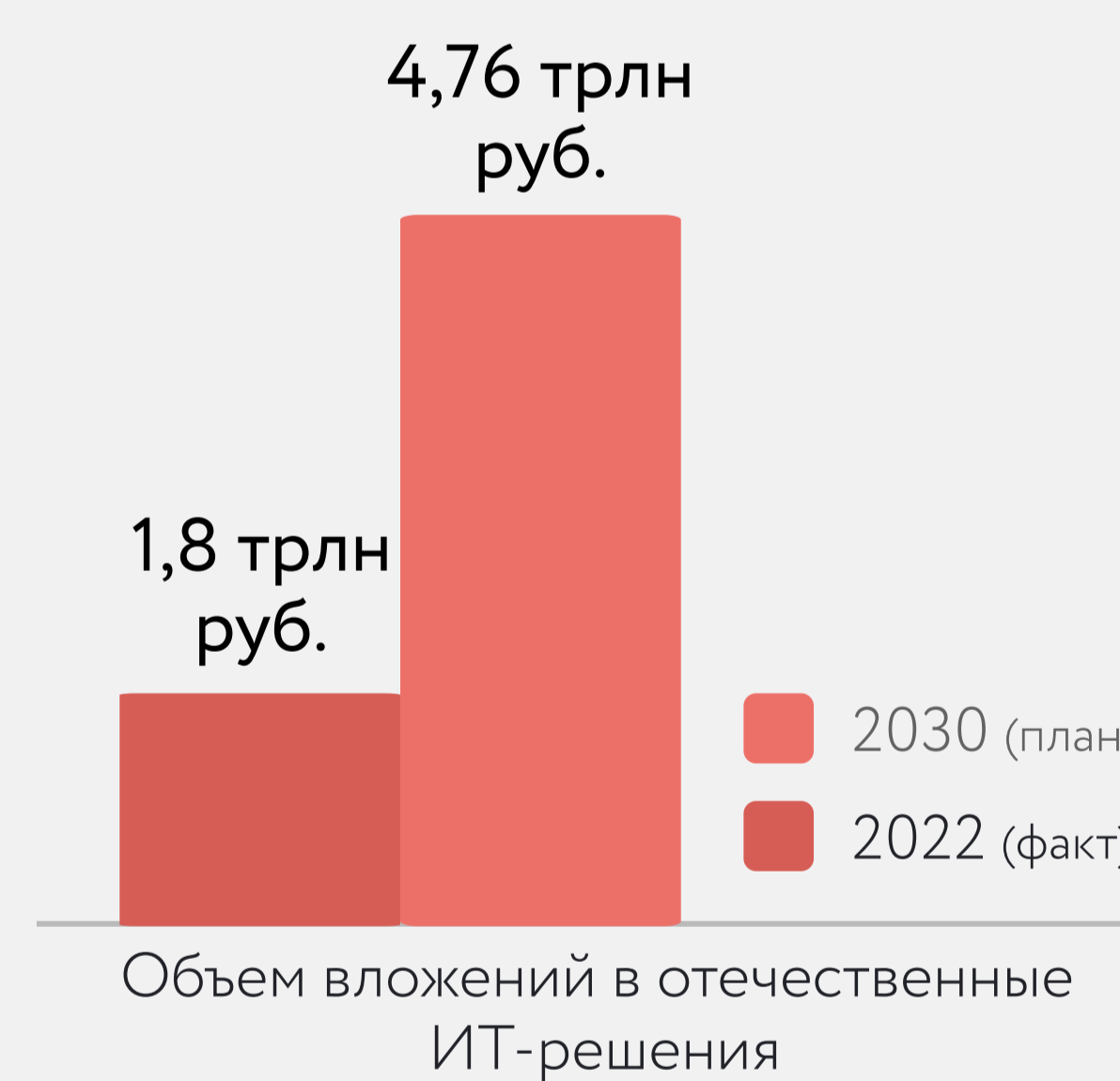
К 2030 г. увеличить вложения в отечественные ИТ-решения в **4** раза, до **4,76** трлн руб.

Увеличить численность ИТ-специалистов и специалистов, интенсивно использующих ИКТ, на 25%, до **10,78** млн человек².

/// Реализация госприоритетов

В 2022 г. вложения в отечественные ИТ-решения составили **1,8** трлн руб. (рост в 1,5 раза³).

Численность ИТ-специалистов и специалистов, интенсивно использующих ИКТ, составила **9,01** млн человек (рост на 4,5%⁴).



«На протяжении последних лет мы последовательно идем по направлению импортозамещения. Сегодня очевидно, что эта стратегия была правильной. Ранее я говорил, что нам нужно противопоставлять мировым игрокам не запретительные меры, а конкурентное преимущество. Теперь добавлю, что необходимо все ресурсы направить на поддержку собственного ИТ-сектора».

Александр Хинштейн

Председатель Комитета Госдумы по информационной политике, информационным технологиям и связи⁵

¹ Согласно Единому плану по достижению национальных целей развития РФ на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года, «цифровая зрелость», как наиболее важный результат цифровой трансформации, — это переход к принятию управленческих решений на основе данных.

⁴ «Индикаторы цифровой экономики», статистический сборник НИУ ВШЭ, 2022 г.

² Национальная программа «Цифровая экономика Российской Федерации», в сравнении с 2019 г.

³ Данные Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) Росстата, 2022 г.

⁵ Март 2022 г. Цитируется по официальному интернет-порталу депутата Госдумы А.Е. Хинштейна.

/// Эффект цифровых платформ

Благодаря развитию платформ отрасль операций с недвижимостью выведена на уровень цифровой зрелости. Это означает, что сектор готов к принятию управленческих решений на основе данных⁶.

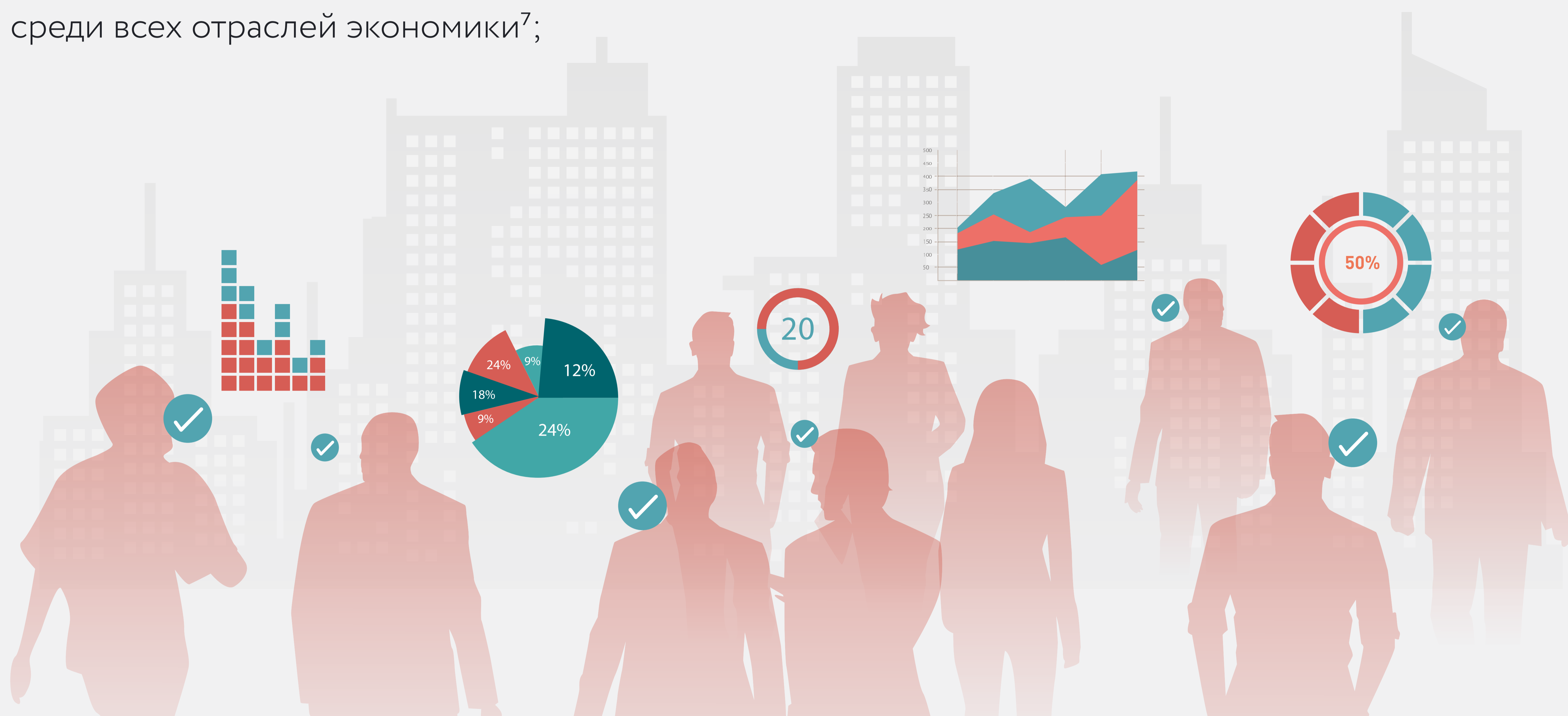
Такого результата удалось достичь за счет:

Постоянной разработки собственных ИТ-решений, реагирующих на запросы рынка и пользователей. По данным НИУ ВШЭ, в 2021 г. объем инвестиций организаций на развитие цифровой экономики в секторе операций с недвижимостью составил **100,7 млрд руб.** (включая затраты на услуги сторонних организаций). При этом доля затрат на российское программное обеспечение составила **73,5%** — это самый высокий показатель среди всех отраслей экономики⁷;

100+

млрд руб.

инвестиции в цифровизацию сектора операций с недвижимостью в 2021 г.



В 1,5–2 раза

быстрее получить ИТ-компетенции

Развития человеческого потенциала ИТ-отрасли — платформы активно разрабатывают и внедряют корпоративные программы подготовки и развития кадров. Внутреннее обучение позволяет получить востребованные на рынке ИТ-компетенции и опыт работы в **1,5–2 раза быстрее**⁸, чем в случае прохождения курсов повышения квалификации. Опыт работы при этом является ключевым фактором, определяющим конкурентоспособность ИТ-специалиста на рынке труда.

⁶ Цифровая трансформация: ожидания и реальность — доклад к XXIII Ясинской (Апрельской) международной научной конференции по проблемам развития экономики и общества, Москва, 2022 г.

⁷ «Индикаторы цифровой экономики», статистический сборник НИУ ВШЭ, 2022 г.

⁸ Экспертная оценка ТИАР-Центра на основе данных о средних сроках прохождения стажировок в ИТ-компаниях и обучения по образовательным программам и курсам, связанным с ИТ-разработкой.

/// Пример Циан

Сервис Циан – разработчик российского ПО, аккредитованный Минцифры России. По итогам 2022 г. **60%** дохода компании (**4,7 млрд руб.**) принесла ИТ-деятельность: доход от продажи лицензий на собственное ПО и базу данных. Рост по сравнению с 2019 г. составил **89%**. Это на **32%** больше, чем соответствующий общероссийский показатель. Секрет опережающего роста данного индикатора – в фокусировке на собственной разработке ПО, неизменной с момента основания Циан (более 20 лет).



«Циан был изначально создан как высокотехнологичная компания, ориентированная на современные задачи, и мы постоянно находимся в поиске новых решений для продуктовых сервисов».

Дмитрий Григорьев
Генеральный директор Циан⁹

Штат Циан на данный момент насчитывает **более 1,1 тыс. специалистов**, из них около 40% являются ИКТ-специалистами и 60% интенсивно используют ИКТ. Увеличение численности ИТ-кадров в 2022 г. составило **24%** в сравнении с показателем 2019 г. Это на **19,5%** больше общероссийского показателя. Во многом такой рост обусловлен результатами корпоративных программ обучения и переподготовки ИТ-специалистов из специалистов других сфер, реализуемых внутри компании.

4,7
млрд руб.

объем дохода Циан от продажи лицензий на собственное ПО и базу данных

на
32%

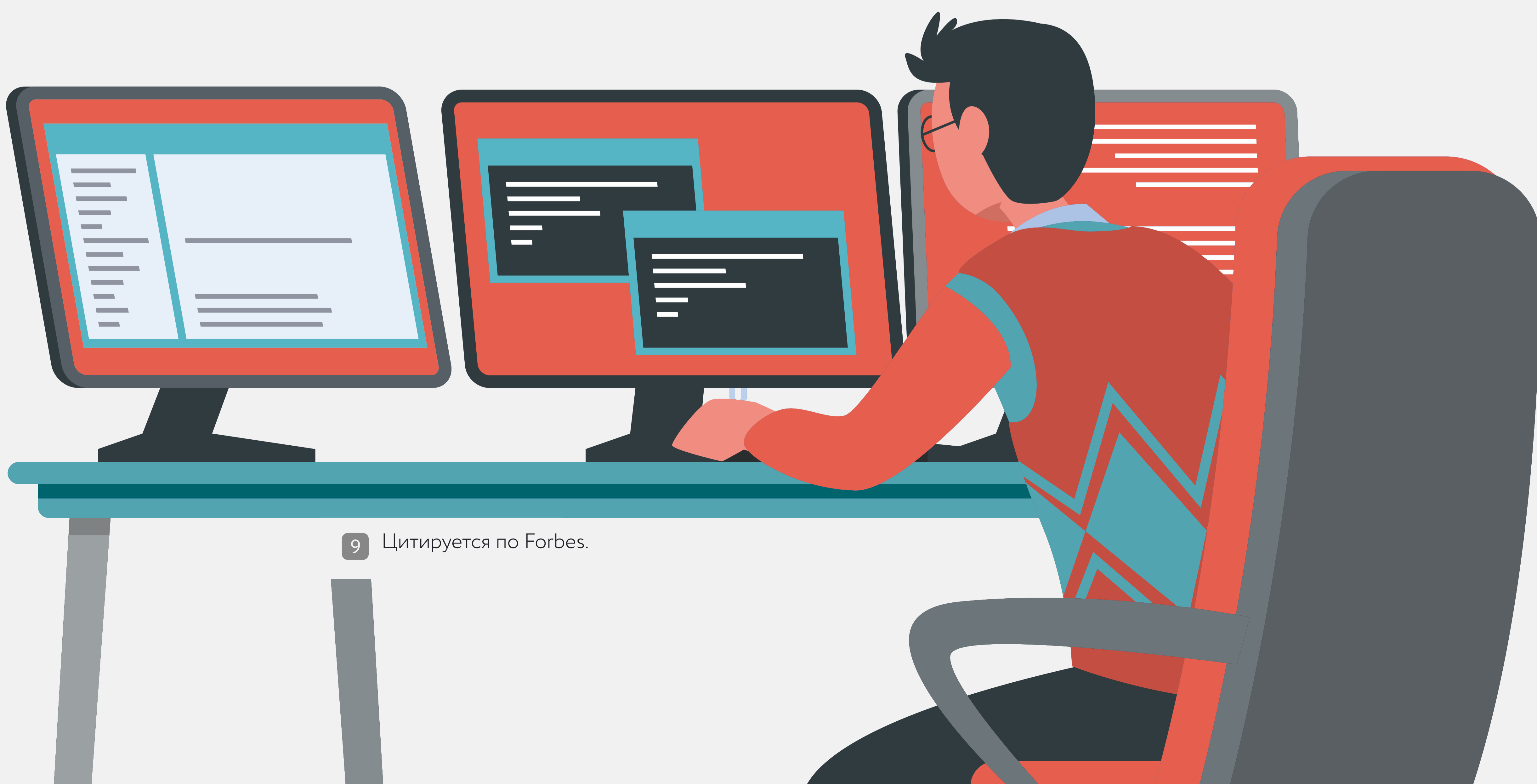
быстрее вырос доход Циан от ИТ-деятельности (в сравнении со статистикой по ИТ-отрасли в целом)

90%
руководителей

команд разработки Циан выросли внутри компании

на
19,5%

быстрее вырос штат ИТ-кадров Циан (в сравнении со статистикой по стране в целом)



⁹ Цитируется по Forbes.

/// Каким будет завтра

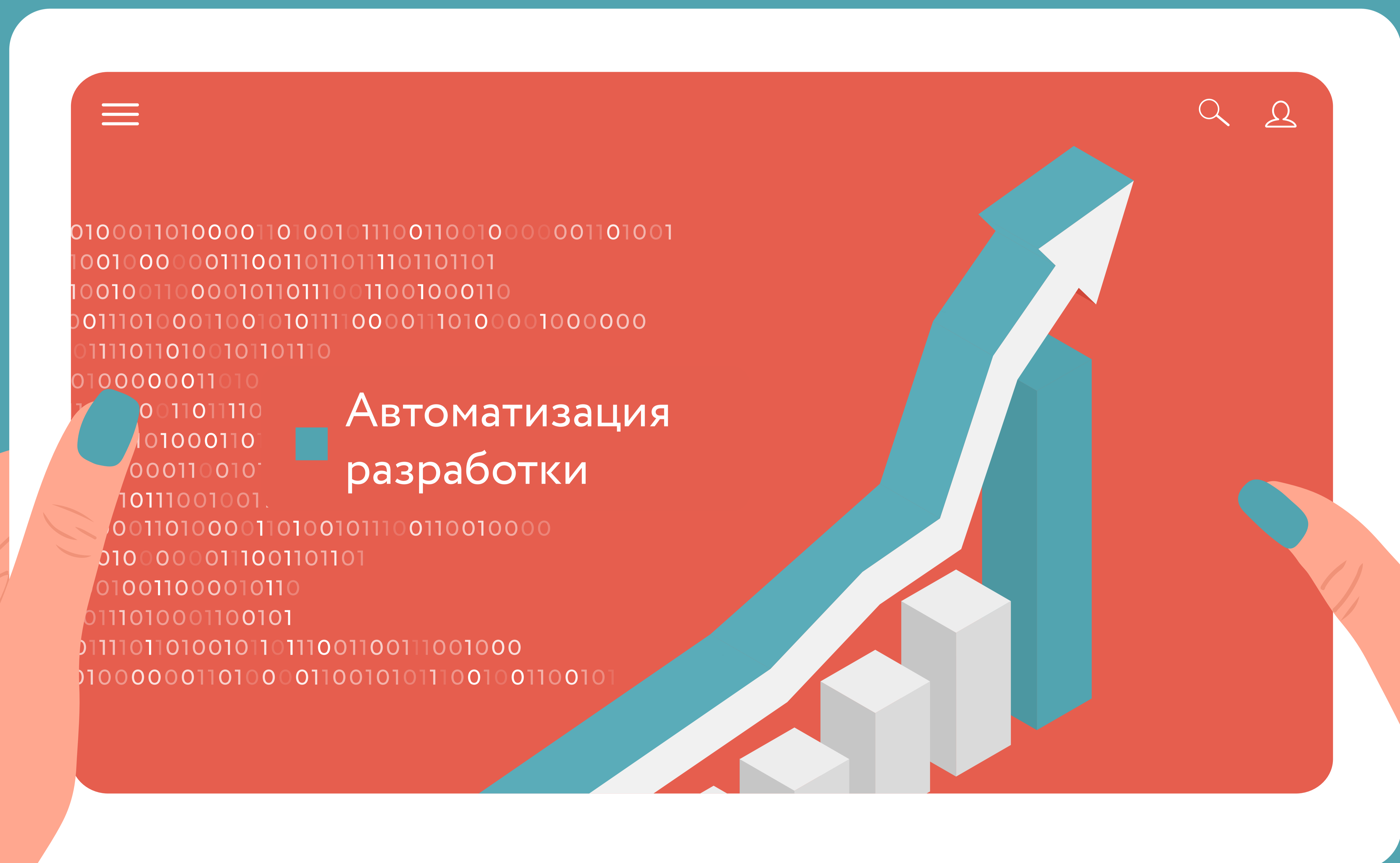
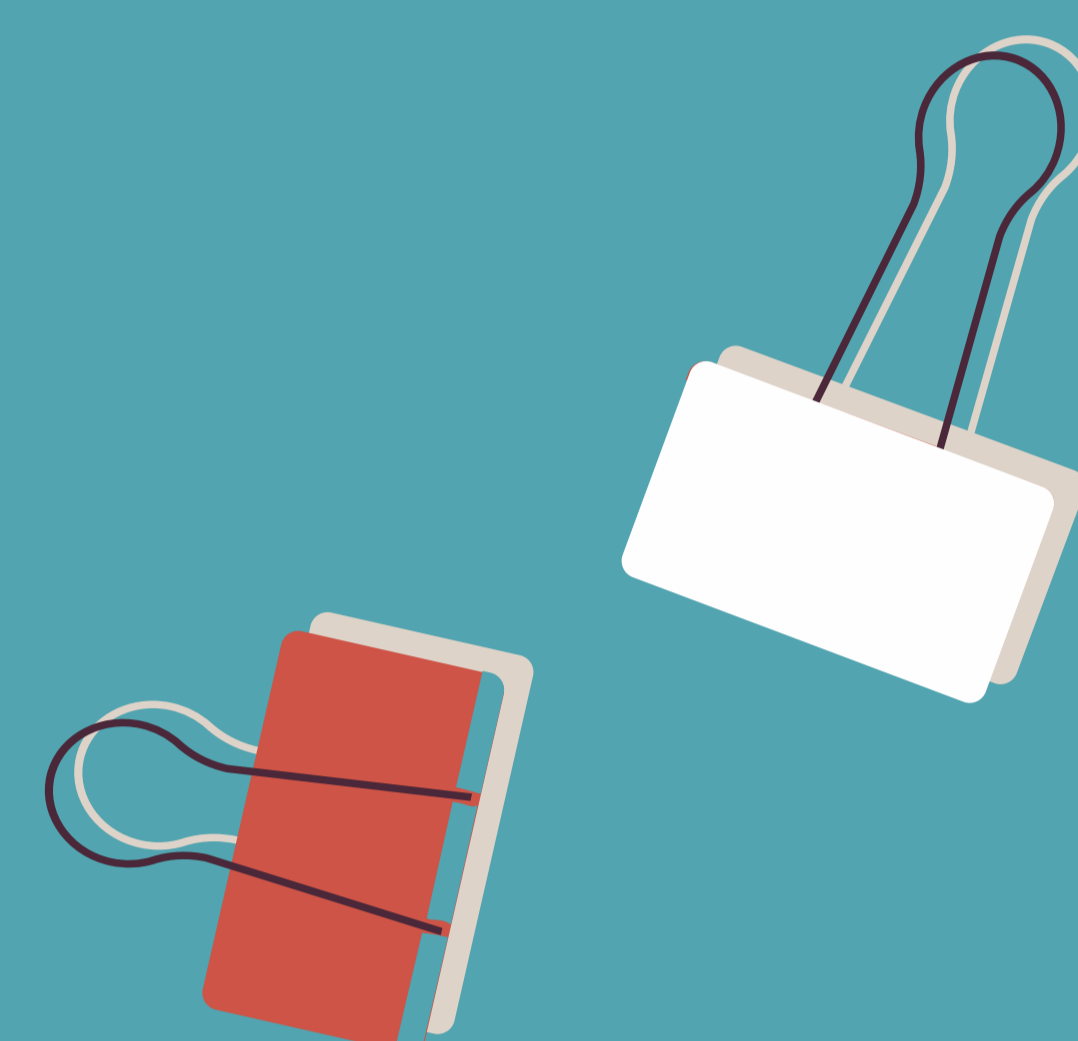
АВТОМАТИЗАЦИЯ РАЗРАБОТКИ

+50%

повышение
производительности труда

Устранение дублирования кода, его унификация и сокращение «жизненного цикла» обновлений ПО позволит высвободить трудовые ресурсы для решения более сложных, нестандартных задач.

По данным Циан, автоматизация разработки позволит повысить производительность труда на 50%.



Платформы в сфере недвижимости и укрепление цифрового суверенитета

3.2 Ставка на искусственный интеллект

/// Актуальность

Современная экономика — во многом экономика данных. В этих условиях технологии ИИ становятся условием конкурентоспособности страны.

Быстрый рост российского рынка ИИ, наблюдаемый в последние годы, отталкивается от эффекта низкой базы. По данным АНО «Цифровая экономика», в мире технологии ИИ в своей работе используют около **54%** компаний, в то время как в России по состоянию на 2021 г. этот показатель составлял около **21%**¹⁰. Основную роль в сфере инвестиций в ИИ в России по-прежнему играют государство и крупнейшие корпорации. Согласно исследованию Аналитического центра при Правительстве РФ, в 2021 г. **27,3%** крупных предприятий уже используют ИИ, в то время как среди малого и среднего бизнеса эта доля не превышает **8,6%**¹¹.

21%

российских компаний используют ИИ

/// Госприоритеты

К 2025 г. объем российского рынка искусственного интеллекта составит порядка **1 трлн руб**¹².

К 2030 г. **95%** всех российских компаний будут применять технологии ИИ, разработанные преимущественно в РФ.

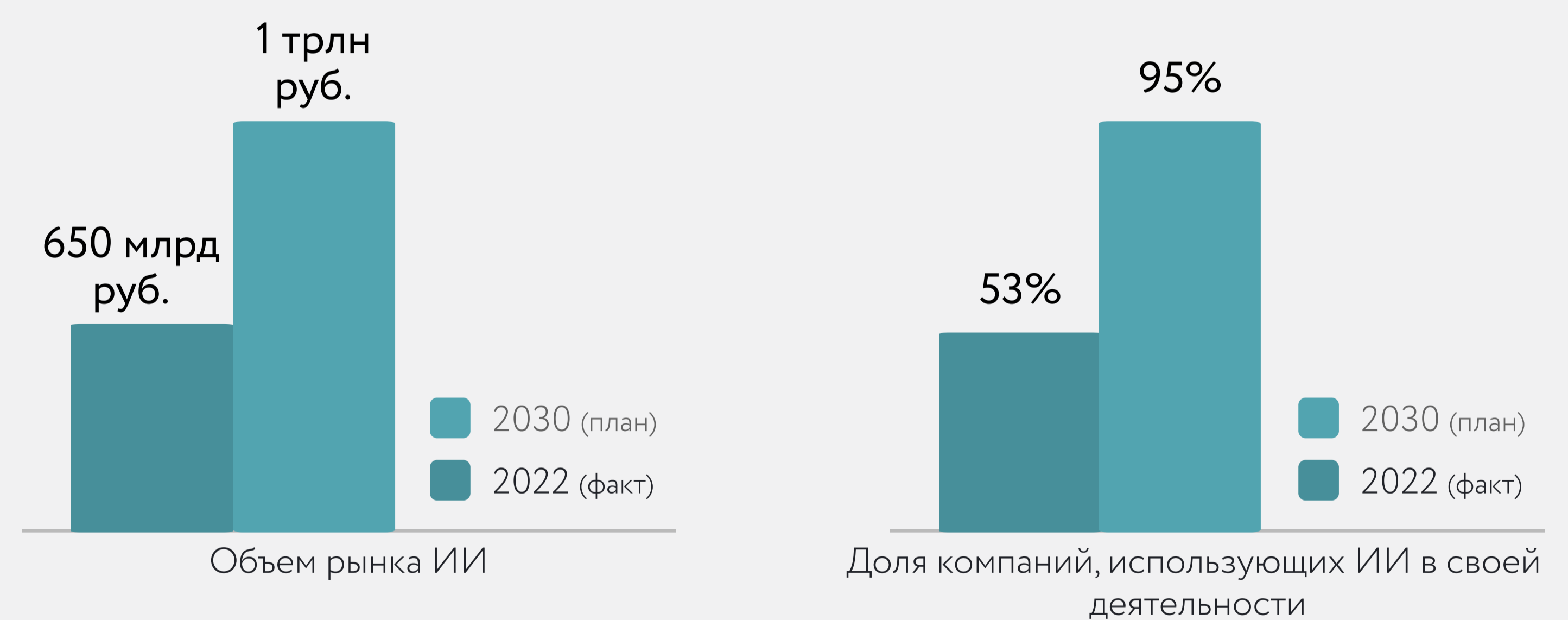
11,2 трлн руб.

прогнозируемый дополнительный прирост ВВП от массового внедрения ИИ к 2030 г.¹⁶

/// Реализация госприоритетов

Объем рынка ИИ по итогам 2022 г. составил **650 млрд руб.** (рост на **18%** по сравнению с 2021 г.)¹³.

53% крупных компаний использует ИИ в своей операционной деятельности¹⁴.



«Россия уже является сейчас де-факто и намерена продолжать быть страной с одним из самых благоприятных регуляторных режимов в мире для эффективного развития технологий с использованием искусственного интеллекта».

Дмитрий Чернышенко

Заместитель Председателя Правительства РФ¹⁵

¹⁰ «Эффективные отечественные практики на базе технологий ИИ в обрабатывающей промышленности», АНО «Цифровая экономика», 2022 г.

¹³ По заявлению министра экономического развития М. Решетникова на совещании Президента РФ В. Путина с членами Правительства, июль 2023 г.

¹⁶ Там же.

¹¹ «Индекс готовности приоритетных отраслей экономики Российской Федерации к внедрению искусственного интеллекта», Аналитический центр при Правительстве РФ, МГУ имени М.В. Ломоносова, 2021 г.

¹⁴ По данным официального интернет-портала «Искусственный интеллект Российской Федерации», сентябрь 2023 г.

¹² По заявлению вице-преьера Д. Чернышенко на стратегической сессии «Развитие искусственного интеллекта», сентябрь 2023 г.

¹⁵ На стратегической сессии «Развитие искусственного интеллекта», сентябрь 2023 г. Цитируется по ТАСС.

/// Эффект цифровых платформ

Сфера операций с недвижимостью — на 4-м месте среди отраслей российской экономики по динамике внедрения технологий ИИ¹⁷. По данным НИУ ВШЭ, использование технологий искусственного интеллекта в секторе операций с недвижимостью выросло на 28% в 2021 г. (по сравнению с 2020 г.)¹⁸.

Сегодня все ведущие платформы недвижимости используют ИИ в своей работе. Клиентская поддержка, поиск и размещение объявлений, оценка объектов недвижимости — вот основные сферы применения ИИ. Кроме того, цифровые платформы **агрегируют значительный массив данных о рынке недвижимости** и предоставляют доступ к нему гражданам, бизнесу и органам власти. На основе этих данных принимаются взвешенные управленческие и инвестиционные решения, ведется планирование и прогнозирование.



Все цифровые платформы недвижимости используют ИИ в своей работе

на **28%**

выросло использование технологий ИИ в сфере операций с недвижимостью

Операции с недвижимостью — один из лидеров внедрения технологий ИИ

4-е место

занимает сфера операций с недвижимостью по динамике внедрения технологий ИИ

¹⁷ «Индикаторы цифровой экономики», статистический сборник НИУ ВШЭ, 2022 г. В топ-3 отраслей по динамике внедрения технологий ИИ входят: сельское хозяйство, строительство, а также отрасль водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов.

¹⁸ Там же.

/// Пример Циан

100% функционала платформы Циан работает с использованием технологий ИИ. Ключевые категории алгоритмов ИИ, которые дают наибольший эффект для пользователей платформы, это **алгоритмы оценки, анализа изображений и модерации**.

100 %

функционала платформы Циан работает с использованием технологий ИИ



1. Алгоритмы оценки

Помогают определить рыночную стоимость объекта недвижимости, сэкономить на покупке или аренде жилья.

Собственный алгоритм оценки недвижимости на базе ИИ анализирует каждый размещенный на Циан объект недвижимости и сравнивает его с имеющимся объемом предложения и уже совершенными сделками на рынке. На основе анализа алгоритм выдает оценку, максимально близкую к рыночной. Сервис доступен для всех пользователей Циан.

В 2022 г. им воспользовалось более **1,4 млн** человек.

Блоки показателей, анализируемых алгоритмами оценки Циан

01 Данные о доме (в т.ч. из ГИС ЖКХ)

02 Географические данные

03 Данные об инфраструктуре

04 Данные из описания объявлений

05 Данные банковских организаций о реальных сделках на рынке недвижимости

Рыночная стоимость объекта



2. Алгоритмы анализа изображений

Помогают сэкономить время на поиск нужного объекта недвижимости.

Технологии компьютерного зрения лежат в основе нескольких сервисов Циан. К примеру, покупатели и арендаторы могут искать похожие объекты недвижимости по фото (в том числе квартиры с похожим ремонтом). В 2022 г. с помощью этого инструмента было совершено более **10 млн** поисковых запросов на Циан. Риелторы, продавцы и арендаторы с помощью алгоритмов анализа и обработки изображений могут повышать качество фото объекта и автоматизировать процесс размещения объявления – ИИ уже сейчас распознает на фото планировку квартиры и наличие определенной техники (холодильник, кондиционер).



3. Алгоритмы модерации

Помогают защититься от мошенничества, повышают достоверность и актуальность контента.

100% размещаемых объявлений проходит автоматическую проверку модерации, которую осуществляют алгоритмы искусственного интеллекта. Они выявляют подозрительные и вымышленные объекты и сообщения в чатах, находят объявления с истекшим сроком экспозиции, а также выделяют важные факты и параметры объекта недвижимости. В 2022 г. благодаря инструментам ИИ количество попыток совершить мошеннические действия на платформе сократилось **в 3 раза**. На данный момент инструменты модерации на основе ИИ оперативно выявляют и блокируют около 500 попыток мошеннических действий ежемесячно (более подробно об этом см. в разделе 1.3).

ИИ-КОНСЬЕРЖ ДЛЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



Пользователь платформы сможет минимально обозначить свои требования к объекту (бюджет, тип квартиры) и получить подборку наиболее подходящих вариантов. Продавец или арендодатель смогут загрузить фото и написать минимальный сопровождающий текст, который ИИ трансформирует в полноценное описание. Все дальнейшее взаимодействие между сторонами будет вестись роботами.



Платформы в сфере недвижимости и укрепление цифрового суверенитета

3.3. Интеграция с госуслугами

/// Актуальность

Начиная с 2000-х гг. Правительство РФ последовательно занимается цифровизацией госуслуг. В последние годы концепция электронного правительства значительно трансформируется. Государство постепенно переходит к модели сотрудничества с бизнесом и общественными организациями для оказания услуг с учетом жизненных ситуаций граждан и бизнеса. Приоритетными направлениями здесь становятся клиентоцентричность и бесшовность оказания госуслуг.



● /// Госприоритеты

Внедрение клиентоцентричности при предоставлении госуслуг. Фокус на жизненных ситуациях человека.

Повышение удовлетворенности граждан оказанием новых госуслуг.

● /// Реализация госприоритетов

Изменение формата предоставления госуслуг с фокусом на жизненных ситуациях в **2** раза увеличит скорость предоставления госуслуг и в **2** раза сократит количество необходимых документов.

В 2023 г. будут разработаны первые **24** жизненные ситуации¹⁹.

Увеличение скорости предоставления госуслуг

×2



×2

Сокращение количества необходимых документов



«Фактически это база знаний, которая позволяет в пошаговом режиме понять, что нужно сделать для того, чтобы получить основные популярные услуги, такие электронные инструкции с адресами, телефонами, графиками работы... Мы это называем жизненными ситуациями».

Максут Шадаев

Министр цифрового развития, связи и массовых коммуникаций РФ²⁰

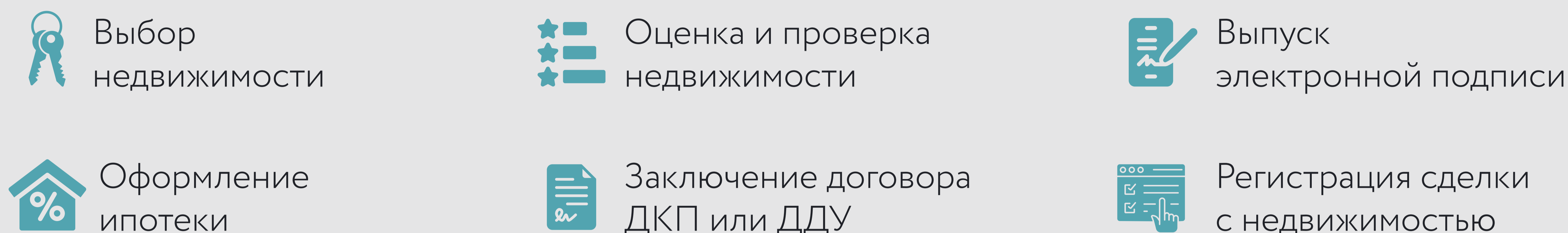
¹⁹ Официальный интернет-портал Правительства России, май 2023 г.

²⁰ На запуске портала «Я в России», сентябрь 2023 г. Цитируется по Коммерсанту.

/// Эффект цифровых платформ

Платформы выстраивают услуги в сфере операций с недвижимостью вокруг потребностей клиента. Таким образом, классифайды формируют единую сервисную среду для взаимодействия покупателей, продавцов, застройщиков, банков, органов власти.

Компоненты единой сервисной среды платформ недвижимости



/// Пример Циан

Жизненная ситуация «Покупка недвижимости» на платформе Циан уже работает как система бесшовно связанных коммерческих и государственных услуг, оказываемых онлайн.

Приобретение осенью 2023 г. сервиса SmartDeal позволило платформе Циан завершить создание бесшовной онлайн-системы услуг в сфере недвижимости. Ежемесячно Циан проводит около **20 тыс.** онлайн-сделок с недвижимостью. По оценкам сервиса, бесшовный онлайн-формат позволяет ускорить процесс проведения сделок с недвижимостью в **4 раза**²¹.

20 тыс.

бесшовных онлайн-сделок проводится с помощью Циан ежемесячно

Цифровые сервисы при онлайн-покупке жилья



//// Каким будет завтра

СИНЕРГИЯ ГОСУДАРСТВА И БИЗНЕСА ДЛЯ УДОБСТВА ГРАЖДАН

Расширение сценариев интеграции с порталом Госуслуг позволит платформам бесшовно связать большинство процессов, требующих взаимодействия государственных и коммерческих цифровых сервисов.

Благодаря этому гражданин через платформы недвижимости сможет подавать автоматически заполняемые заявки на ипотечное финансирование, заключать договоры аренды недвижимости и возмездного оказания риелторских услуг. В результате решение жилищного вопроса станет проще и быстрее.



ВЫВОДЫ

Данное исследование позволило измерить и оценить вклад цифровых платформ в сфере недвижимости в развитие экономики и достижение показателей национальных проектов и целей социально-экономического развития.

Цифровизация экономики позволяет получить прямые и косвенные эффекты не только для достижения показателей национальной цели «Цифровая трансформация», но также оказывает положительное влияние на развитие социальной сферы и экономики в целом.

Как было отмечено, цифровые платформы в сфере недвижимости позволяют повысить доступность жилья для российских семей, а также способствуют формированию ликвидности на рынке недвижимости, что напрямую влияет на развитие комфортной среды и привлечение инвестиций в строительную отрасль. Платформы имеют большие возможности по повышению безопасности граждан при совершении сделок, а также в целом повышают прозрачность рынка, что тоже напрямую влияет на развитие экономики и доходы как бизнеса, так и бюджета.

В 2018 г. с целью поддержки развития цифровых сервисов и цифровой экономики был разработан и утвержден национальный проект «Цифровая экономика», рассчитанный до 2024 г. Сейчас действие данного нацпроекта завершается — ему на смену придет новый национальный проект «Экономика данных», который должен обновить цели и задачи отрасли в новых условиях.

Принимая во внимание возрастающую роль онлайн-платформ в целом и в недвижимости в частности, целесообразно при формировании новых задач в сфере цифрового развития предусмотреть следующие возможности:

//// поддержка и развитие бесшовных форматов проведения юридически значимых действий с недвижимостью, а также развитие интеграции государственных услуг и онлайн-платформ с учетом жизненных ситуаций, возникающих у граждан;

//// развитие стандартизированных и верифицированных государством данных в сфере недвижимости, в том числе с целью борьбы с мошенничеством и манипуляцией информацией, а также для ускорения сбора стандартизированных данных из единых информационных систем для формирования аналога «цифрового профиля» объекта недвижимости;

//// развитие государственных цифровых картографических сервисов и сервисов пространственных данных, что даст возможность гражданам лучше анализировать территории для планирования приобретения недвижимости.

Центр исследований эффективности государственных и муниципальных финансов НИФИ Минфина России рекомендует учитывать результаты данного исследования при разработке параметров национального проекта «Экономика данных» и иных стратегических и программных документов, направленных на достижение национальной цели «Цифровая трансформация» до 2030 г.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

//// Стратегические и программные документы Российской Федерации

1. [Единый план](#) по достижению национальных целей развития РФ на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года.
2. Национальный проект «Жилье и городская среда».
3. Национальный проект «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы».
4. Национальная программа «Цифровая экономика Российской Федерации».
5. Федеральный проект «Информационная безопасность».
6. Федеральный проект «Цифровое государственное управление».
7. Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 г. с прогнозом до 2035 г.
8. Материалы стратегической сессии Правительства РФ «Разработка модели управления туристической отраслью», март 2023 г.
9. Материалы стратегической сессии Правительства РФ «Развитие искусственного интеллекта», сентябрь 2023 г.
10. Материалы стратегической сессии Правительства РФ «Государство для людей», июль 2022 г.

//// Базы данных и статистической информации

11. Данные сервиса Циан, 2019–2023 гг.
12. Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС) ДОМ.РФ.
13. Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) Росстата.
14. [Единый реестр субъектов МСП](#) ФНС России.
15. [Информация](#) о проектном финансировании долевого строительства, Банк России.
16. [Открытые данные](#) сервиса Домклик.
17. [Официальный интернет-портал](#) «Искусственный интеллект Российской Федерации».
18. Сервис анализа посещаемости интернет-ресурсов SimilarWeb.
19. Статистический сборник [«Индикаторы цифровой экономики»](#), НИУ ВШЭ, 2022 г.
20. [«Краткая характеристика состояния преступности в Российской Федерации за январь — декабрь 2022 года»](#), МВД России, 2023 г.
21. [«Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации»](#), ДОМ.РФ, 2023 г.

//// Отраслевые исследования

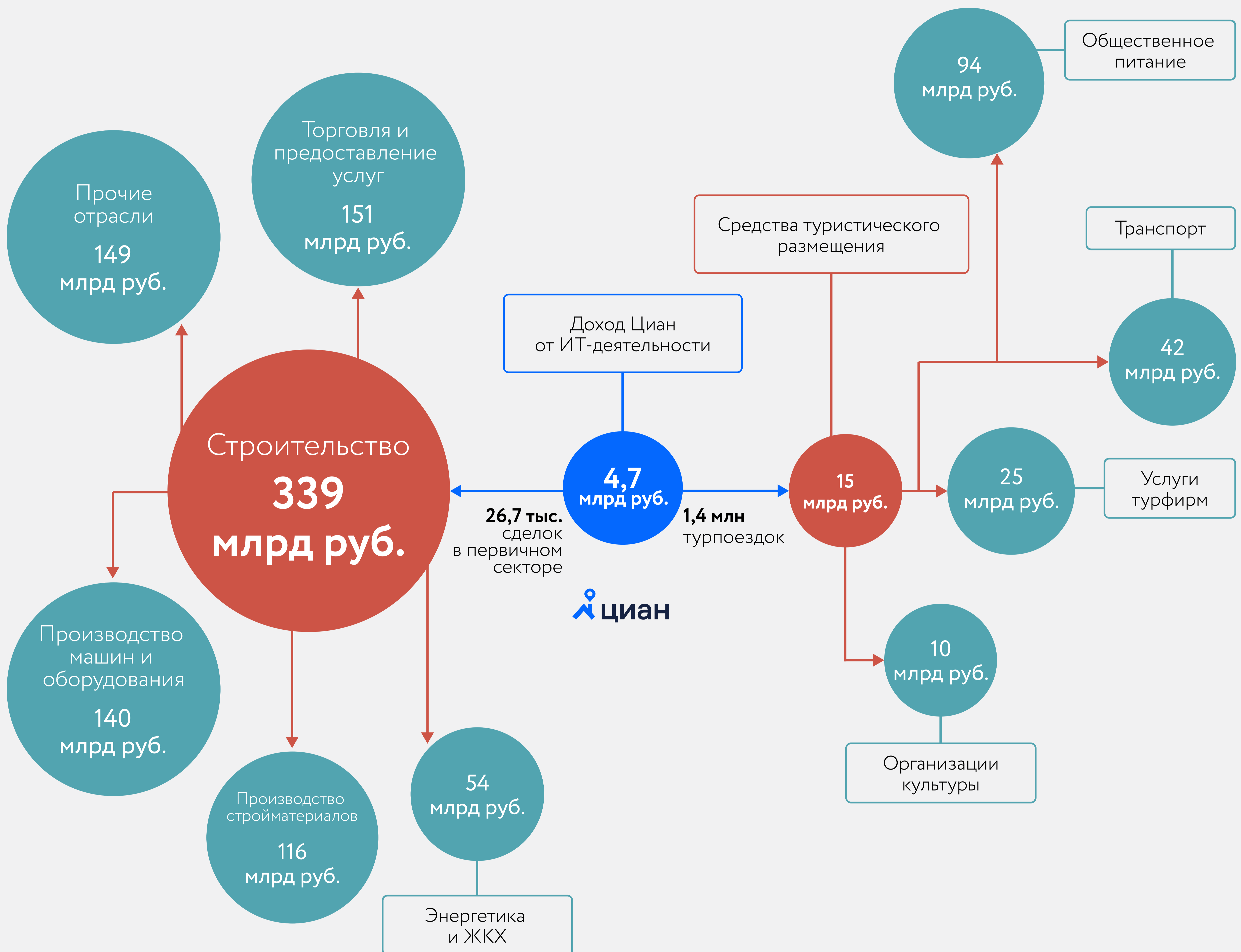
22. «Обзор рынка аренды жилья в России в 2022 году», ДОМ.РФ, 2023 г.
23. «Платформенная экономика в России: потенциал развития», НИУ ВШЭ, 2023 г.
24. Совместное исследование аналитического центра НАФИ и Фонда Росконгресс, 2023 г.
25. «Жилье и ипотека: социологический опрос российских семей», ВЦИОМ и ДОМ.РФ, 2022 г.
26. «Исследование в индустрии недвижимости и новый метод оценки неоцифрованного трафика», CallTouch, 2022 г.
27. «Цифровая трансформация: ожидания и реальность»: докл. к XXIII Ясинской (Апрельской) междунар. науч. конф. по проблемам развития экономики и общества, Москва, 2022 г.
28. «Эффективные отечественные практики на базе технологий ИИ в обрабатывающей промышленности», АНО «Цифровая экономика», 2022 г.
29. OECD (2022), "Financing SMEs and Entrepreneurs 2022: An OECD Scoreboard", OECD Publishing, Paris.
30. «Индекс готовности приоритетных отраслей экономики Российской Федерации к внедрению искусственного интеллекта», Аналитический центр при Правительстве РФ, МГУ имени М.В. Ломоносова, 2021 г.
31. «Платформенная занятость: определение и регулирование», НИУ ВШЭ, 2021 г.
32. "Airbnb Guests Spent at Least \$25 Billion at Restaurants and Cafes in 2018", Airbnb, 2019 г.
33. «Исследование аудитории с интересом к покупке недвижимости», Mail.Ru.Group, 2019 г.
34. Овсянникова Т. Ю., Рабцевич О. В., Югова И. В. «Оценка мультипликативного влияния жилищных инвестиций на динамику городского развития» // Жилищные стратегии, 2017 г.

Вклад Циан в развитие национальной экономики

Вклад Циан в развитие строительства и смежных отраслей

Вклад Циан в развитие отечественных ИТ-решений

Вклад Циан в развитие туризма и смежных отраслей



1,14 трлн руб. (0,7% ВВП)

совокупный вклад Циан в развитие национальной экономики в 2022 г.

354 млрд руб.

прямой вклад Циан в развитие отраслей строительства и туризма

781 млрд руб.

косвенный вклад Циан в развитие смежных со строительством и туризмом отраслей

