

# Электронные сервисы недвижимости: экосистема как модель лидера отрасли

## Справочная информация

### Предмет исследования

Предметом настоящего исследования является рынок электронных сервисов по поиску жилой недвижимости. Под рынком агентство понимает перечень сервисов, состоящий из крупнейших поставщиков агрегированной информации о продаже/аренде квартир, работающих в российском сегменте Интернета.

Шорт-лист участников исследования составлен на основе выборки, в которую были включены наиболее популярные сервисы поиска недвижимости (см. аналогичное исследование агентства «Эксперт РА» за 2022 год), а также сервисы, входящие в экосистемы крупнейших ипотечных банков, объем выдач которых превышает 1 трлн рублей.

**Таблица. Изменения в перечне сервисов, вошедших в исследование, по сравнению с предыдущим годом (в алфавитном порядке)**

2022 год	2023 год
Авито Недвижимость, <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	Авито Недвижимость, <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>
Домклик, <a href="https://domclick.ru/">https://domclick.ru/</a>	Домклик, <a href="https://domclick.ru/">https://domclick.ru/</a>
Домофонд, <a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>	Домофонд, <a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>
ЦИАН, <a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	Метр Квадратный*, <a href="https://m2.ru/">https://m2.ru/</a>
Яндекс. Недвижимость, <a href="https://realty.ya.ru/">https://realty.ya.ru/</a>	ЦИАН, <a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>
	Яндекс. Недвижимость, <a href="https://realty.ya.ru/">https://realty.ya.ru/</a>

\* Новый участник перечня.

Электронным сервисом недвижимости агентство считает онлайн-ресурс, при помощи которого можно найти по заданным параметрам, выбрать и (или) приобрести жилую недвижимость. Сервисы недвижимости содержат: информацию о выставленных на продажу объектах, их характеристиках, состоянии, цене, особых условиях приобретения, контактные данные продавца/посредника, а также (в ряде случаев) технологические решения по дистанционному оформлению сделки, включая оформление кредитного ипотечного договора.

**Клаз Арсений**  
старший аналитик,  
аналитическая компания  
«Эксперт Бизнес-Решения»  
[klaz@expert-business.ru](mailto:klaz@expert-business.ru)

**Контакты для СМИ**  
+7 (495) 225-34-44 (доб. 1650)  
[pr@expert-business.ru](mailto:pr@expert-business.ru)

**Эксперт Бизнес-Решения**  
+7 (495) 234-34-16  
Москва,  
ул. Николаямская,  
дом 13, стр. 2  
[info@expert-business.ru](mailto:info@expert-business.ru)

© 2023  
ООО «Эксперт Бизнес-Решения». Все материалы сайта являются интеллектуальной собственностью ООО «Эксперт Бизнес-Решения» и АО «Рейтинговое агентство «Эксперт РА» (кроме случаев, когда прямо указано другое авторство) и охраняются законом. Представленная информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Настоящая информация не может распространяться любым способом и в любой форме без предварительного согласия со стороны ООО «Эксперт Бизнес-Решения» и ссылки на источник [expert-business.ru](http://expert-business.ru).

Использование информации в нарушение указанных требований запрещено.

[www.expert-business.ru](http://www.expert-business.ru)

## Методика исследования

Исследование проводится через изучение сайтов компаний, перечисленных в таблице.

### **Блок 1. Количество опубликованных объявлений о продаже жилой недвижимости.**

Оцениваются публично доступные данные с разделов сайтов о продаже жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках во всех регионах РФ.

Для рэнкинга сервисов по объему предложений жилой недвижимости на вторичном рынке оцениваются публично доступные данные с разделов сайтов о продаже жилой недвижимости на вторичном рынке во всех регионах РФ.

Для рэнкинга сервисов по количеству коттеджных поселков в каталоге оцениваются публично доступные данные с отдельных разделов сайтов, где доступен каталог коттеджных поселков, с дополнительной информацией по каждому из них (описание, контакты, актуальные объявления и т. п.) во всех регионах РФ.

### **Блок 2. Объем информации о посредниках.**

Для рэнкинга оцениваются публично доступные данные с индивидуальных разделов сайтов с информацией о посредниках, зарегистрированных в базе сервисов.

Для анализа данных показателя «количество риелторов-юристов» оценивается публично доступная информация из разделов сайтов «Агентства недвижимости», где доступны профайлы компаний с описанием, контактной информацией и перечнем опубликованных объявлений.

Для анализа данных показателя «количество риелторов-физлиц» оценивается публично доступная информация из разделов сайтов «Риелторы/Агенты», где доступны профайлы агентов по недвижимости с описанием, контактной информацией и перечнем опубликованных объявлений.

### **Блок 3. Набор технических и информационных инструментов, сопровождающих клиентский путь к покупке/продаже жилья.**

Для анализа данных оценивается публично доступная информация из индивидуальных разделов сайтов, которые содержат перечень и описание дополнительных сервисов и инструментов, описывающих клиентский путь при покупке/продаже недвижимости.

## Участники исследования. Профайл

### Авито Недвижимость (avito.ru)

Раздел крупнейшей в России площадки частных объявлений. «Вертикальные» категории объявлений, в т. ч. и раздел «Недвижимость» Avito развивает с 2012 года. В 2014 года портал начал взимать плату за размещение объявлений в этом разделе в ряде регионов. В дальнейшем тематика недвижимости была перебазирована в отдельный проект «Домофонд». Объявления с основной площадки, Avito ретранслируются на «Домофонд».



#### Существенные изменения, произошедшие за год:

В октябре 2022 года группа «Авито» со всеми дочерними и зависимыми обществами была продана новым инвесторам – «Кисмет Капитал Груп» (Kismet Capital Group), которой владеет Иван Таврин. В феврале 2023 года основное юрлицо Avito – ООО «Кех Екоммерц» – приобрело проект по поиску новостроек в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленобласти «Румбери», который консолидируется в «Авито Недвижимость».

### Домклик

Часть экосистемы Сбербанка. Предназначена для поиска, продажи, покупки и аренды жилой и коммерческой недвижимости, оформления и сопровождения ипотеки. Образована в 2015 году, запущена в 2017-м компанией ООО «Центр недвижимости от Сбербанка». Позволяет пользователю выбрать квартиру, получить одобрение ипотеки и объекта недвижимости онлайн, провести сделку купли-продажи с полным сопровождением (электронной регистрацией, юридической проверкой, договором купли-продажи). В настоящий момент Домклик является сервисом полного цикла, сопровождающим клиента на всех этапах поиска, выбора и покупки жилья.



#### Существенные изменения, произошедшие за год:

С августа 2022 года на Московской бирже рассчитывается индекс московской жилой недвижимости на основе данных сервиса «Домклик». В конце 2022 года была проведена перерегистрация компании с изменением названия юрлица на ООО «Домклик» (прежнее наименование юрлица – ООО «ЦНС»).

### Домофонд

Создан в 2014 году как совместный проект сервиса Avito и группы компаний Korbitex, входящей в южноафриканский медиахолдинг Naspers. После реструктуризации акционерного капитала в 2016 году и выкупа долей миноритариев компания Avito стала единственным акционером Domofond.ru. Домофонд является агрегатором объявлений о продаже и сдаче в аренду объектов жилой и коммерческой недвижимости. Монетизируется за счет платного размещения объявлений.



#### Существенные изменения, произошедшие за год:

Весь контент с площадки «Домофонда» до июля 2023 года будет полностью перенесен на «Авито Недвижимость», а затем сервис будет закрыт по решению акционеров «Авито».

## Метр квадратный

Новый участник перечня исследуемых агентством сервисов недвижимости. Проект группы ВТБ, экосистема недвижимости, объединяющая сервисы для покупки жилья – от поиска объявлений и регистрации сделки до организации ремонта и переезда в новую квартиру – по принципу одного окна. Юрило компании ООО «Жилищная экосистема ВТБ» зарегистрировано в мае 2019 года, онлайн-платформа под брендом «Метр квадратный» запущена в августе 2020-го.

## ЦИАН

Старейший в России сайт объявлений о поиске и предложении недвижимости [cian.ru](http://cian.ru) был запущен в 2001 году. В 2013 году контрольный пакет компании был продан структуре «Деловой мир онлайн», входящей в холдинг «Медиа3» братьев Ананьевых. Вскоре сервис был объединен с сайтом [Realty.dmir.ru](http://Realty.dmir.ru). В 2014 году долю Ананьевых выкупил Elbrus Capital. В конце того же года ЦИАН поглотил локальную петербургскую площадку [EMLS.ru](http://EMLS.ru), а в 2015–2016 годах вышел на рынки городов-миллионников. Таким способом была образована группа «ЦИАН». В 2020 году «ЦИАН групп» приобрела еще один региональный сайт по поиску недвижимости – новосибирский [N1.ru](http://N1.ru). Большую часть выручки сервиса составляет плата за листинг. До 2023 года ключевыми владельцами группы являлись Elbrus Capital и Goldman Sachs. Миноритарными долями также владели основатели компании.



### Существенные изменения, произошедшие за год:

В конце 2022 года в капитале [Cian](http://Cian.ru) появился новый акционер – Broomfield International Limited, который получил более 9,4% бумаг компании. В феврале 2023 года структуры американской Goldman Sachs Group снизили до нуля доли в [Cian PLC](http://Cian PLC), которая владеет сервисом.

## Яндекс. Недвижимость

Сервис объявлений об аренде и продаже недвижимости, запущен компанией «Яндекс» в 2010 году. До 2014 года исполнял функцию агрегатора информации с сайтов-классифайдов, показывая только заголовки объявлений и перенаправляя пользователя на сайт партнера. С конца 2014 года позволяет пользователям самостоятельно размещать объявления. С 2016 года не занимается агрегацией объявлений и работает непосредственно с их поставщиками. Монетизацию осуществляет за счет продажи дополнительных услуг – платного размещения объявлений в разделе коммерческой недвижимости, услуги «подменного номера» и др. Принадлежит нидерландской Яндекс Н.В. (Yandex N.V.).



### Существенные изменения, произошедшие за год:

В апреле 2023 года «Яндекс. Недвижимость» включила в каталог квартиры от зарубежных застройщиков.

## Сведения о первичных данных

Первичная информация, использованная в расчетах и аналитике, – открытые данные онлайн-ресурсов, участвовавших в исследовании. Период сбора данных: с 10.04.2023 по 10.05.2023.

## Блок 1. Объем информации о предложении.

Основной количественный показатель, избранный агентством базой для составления трех различных рейтингов, – количество опубликованных сервисом недвижимости объявлений. Этот показатель характеризует информационную наполненность сайтов исследуемых сервисов недвижимости. Чем выше позиция сервиса по данному показателю, тем более полно на его сайте представлено предложение в том или ином сегменте и/или совокупно по рынку.

### Рейтинг 1. Отражение позиции сервисов по совокупному объему предложений жилой недвижимости

Наименование сервиса	Количество всех опубликованных объявлений о продаже жилой недвижимости
Домклик	1 257 842
Авито Недвижимость	1 205 725
Домофонд	1 204 022
ЦИАН	1 182 575
Яндекс. Недвижимость	770 827
Метр Квадратный	730 184

### Рейтинг 2. Отражение позиции сервисов по объему предложений жилой недвижимости на вторичном рынке

Наименование сервиса	Количество опубликованных объявлений в сегменте вторичного рынка
Домклик	760 363
Авито Недвижимость	707 960
Домофонд	698 575
ЦИАН	626 843
Метр Квадратный	569 180
Яндекс. Недвижимость	399 265

### Рейтинг 3. Отражение позиции сервисов по количеству коттеджных поселков в каталоге

Наименование сервиса	Количество доступных коттеджных поселков в каталоге
Домклик	16 170
ЦИАН	6 733
Яндекс. Недвижимость	2 264
Авито Недвижимость	Нет публичных данных
Домофонд	Нет публичных данных
Метр Квадратный	Нет публичных данных

### Выводы по разделу:

1. Все сервисы нарастили совокупный объем всех опубликованных объявлений о продаже объектов жилой недвижимости по сравнению с прошлым годом.

Как и в 2022-м, по совокупному объему предложений жилой недвижимости в 2023-м лидирует сервис «Домклик».

Топ-3 рейтинга претерпел изменения. Так, годом ранее вторую строчку занимал сервис «ЦИАН», который в 2023-м опустился на четвертую позицию.

Разрыв между участниками топ-3 рэнкинга по сравнению с прошлым годом сократился. Сейчас он находится в пределах 4–4,2% (по сравнению с 11,8–12,1% годом ранее). Разница в значении показателя между лидером и замыкающими рэнкинг участниками гораздо более существенная: 39–42%.

2. В сегменте продаж на вторичном рынке объем опубликованных объявлений также вырос у всех участников рэнкинга по сравнению с 2022 годом.

Наибольший рост по показателю предложений на вторичном рынке продемонстрировал сервис «Авито Недвижимость» (+19,4%). При этом лидер рэнкинга по данному показателю с прошлого года не изменился – им по-прежнему является сервис «Домклик».

3. Рэнкинг по количеству коттеджных поселков в каталоге составлен впервые. Только три из шести участников исследования публикуют такие каталоги с информацией о коттеджных поселках (сервисы «Домклик», «ЦИАН», «Яндекс. Недвижимость»). Среди них по объему опубликованных предложений с большим отрывом (более чем в 2,5 раза по отношению ко второй позиции рэнкинга) лидирует сервис «Домклик».

## Блок 2. Объем информации о посредниках.

Основным показателем в данном блоке является количество зарегистрированных на порталах сервисов посредников, которые участвуют в сделках купли-продажи жилой недвижимости (риелторов). Рэнкинг отражает широту выбора посредников, которые могут предоставить сервисы своим пользователям. Чем выше строка в рэнкинге, тем более широкий выбор среди риелторов имеет потенциальный покупатель жилой недвижимости на данном сервисе.

Косвенно рэнкинг также указывает на дружелюбность сервиса по отношению к самим риелторам: удобство и простоту регистрации и использования, приемлемый уровень комиссии, качество работы службы поддержки и т. д. Кроме того, количество регистраций в базах сервисов может указывать на уровень монетизации риелторской деятельности при помощи данных сервисов. Чем большего бизнес-эффекта посредники достигают при их использовании, тем с большей охотой они регистрируются в их базах.

Данный рэнкинг составлен впервые.

### Рэнкинг 4. Отражение позиции участников по показателю количества зарегистрированных на сервисе посредников (риелторов и агентств).

Наименование сервиса	Количество риелторов-юрлиц	Количество риелторов-физлиц	Всего посредников
Домклик	19 761*	133 500	153 261
ЦИАН	28 126	44 616	72 742
Авито Недвижимость	—***	5 530**	5 530
Яндекс. Недвижимость	2 559	130	2 689
Домофонд	Нет публичных данных	Нет публичных данных	–
Метр Квадратный	Нет публичных данных	Нет публичных данных	–

\* Данная цифра учитывает только официальные аккаунты агентств недвижимости.

\*\* Данные из раздела «Услуги», частные объявления по запросу «риелторы».

\*\*\* Отсутствует специализированный раздел для поиска посредников.

**Выводы по разделу:**

1. Наибольшее число посредников в сделках купли-продажи жилой недвижимости (риелторов) зарегистрировано в базе сервиса «Домклик».
2. Разрыв между участниками первой и второй строчек рэнкинга по совокупному числу зарегистрированных посредников – более чем в два раза. Между первой и третьей строчками – более чем в 18 раз.
3. Яндекс. Недвижимость – единственный из шести участников рэнкинга, в базе которого юрлицакратно преобладают над физлицами.
4. Позиция сервиса в данном рэнкинге отражает как широту выбора между посредниками для пользователя сервиса, так и удобство (простоту, дешевизну, уровень монетизации деятельности) его использования для риелторов.

## Блок 3. Оценка набора технических и информационных инструментов, сопровождающих клиентский путь к покупке/продаже жилья.

Оценивается количество и разнообразие инструментов, которые способны сокращать временные, финансовые и другие затраты пользователя при подготовке и оформлении сделки.

**Инструменты сервиса «Авито Недвижимость»:**

- Сервис сравнения объявлений о продаже недвижимости.
- Сервис расчета рыночной цены квартиры.

**Инструменты сервиса «Домклик»:**

- Сервис сравнения объявлений о продаже недвижимости.
- Сервис расчета рыночной цены квартиры.
- Сервис юридической проверки недвижимости.
- Сервис по оценке недвижимости.
- Сервис ипотечного страхования жизни и недвижимости онлайн.
- Сервис по проведению сделки за собственные средства.
- Сервис составления договора купли-продажи недвижимости онлайн.
- Сервис электронной регистрации права собственности онлайн.
- Сервис безопасных расчетов.
- Сервис по организации приемки квартиры.
- Сервис по предоставлению «Личного онлайн-кабинета» обслуживания полученной ипотеки.
- Регистрация и расчеты.

**Инструменты сервиса «Метр Квадратный»:**

- Сервис юридической проверки недвижимости.
- **Комплексный сервис «Покупка онлайн» (для вторичного рынка).** Включает: составление договора купли-продажи; оформление договора; электронную регистрацию права собственности; оплату госпошлины; сервис безопасных расчетов.

- **Комплексный сервис «Защита сделки».** Включает: юридическую проверку недвижимости; рекомендации по устранению рисков; составление договора купли-продажи; сертификат защиты сделки; участие в суде на стороне покупателя при возникновении риска потери; возврат стоимости недвижимости.
- Сервис безопасных расчетов.
- Сервис по организации приемки квартиры.
- Электронный страж (защита имеющегося права собственности – сопровождение и представительство в суде с гарантией возврата прав).
- Сервис по сопровождению ремонта.
- Юридические консультации по недвижимости.

### Инструменты сервиса «ЦИАН»:

- Сервис сравнения объявлений о продаже недвижимости.
- Сервис расчета рыночной цены квартиры.
- Сервис юридической проверки недвижимости.
- Подбор риелтора.
- Обмен квартиры.
- Трейд-ин.
- Сервис безопасных расчетов.
- **Комплексный сервис «Циан. Сделка»** (позволяет провести сделку полностью дистанционно из любой локации). Включает: сопровождение персонального помощника на всех этапах; электронные подписи для всех участников сделки; удостоверение банком участников сделки; оплату госпошлины; электронную регистрацию права собственности.

### Инструменты сервиса «Яндекс. Недвижимость»:

- Сервис сравнения объявлений о продаже недвижимости.
- Сервис расчета рыночной цены квартиры.

### Выводы по разделу:

1. По числу дополнительных инструментов, позволяющих сократить время, которое пользователь проходит от первого посещения сайта до оформления сделки купли/продажи жилой недвижимости, лидирует сервис «Домклик».

Чуть меньше – у сервисов «ЦИАН» и «Метр Квадратный». Остальные сервисы значительно отстают в разнообразии предоставляемых пользователю дополнительных инструментов.

Это позволяет сделать вывод о том, что платформы экосистем крупнейших ипотечных банков имеют значительно превосходящие ресурсы на разработку и внедрение ИТ-решений.

2. Ряд инструментов, входящих в пользовательские линейки сервисов «Домклик», «ЦИАН» и «Метр Квадратный», позволяют проводить сделки покупки/продажи недвижимости полностью онлайн. Отличия подходов сервисов к формированию пользовательского пакета ИТ-решений заключаются в основном в их комплектации: если «Домклик» позволяет использовать каждый из инструментов в отдельности, то «ЦИАН» и «Метр Квадратный» предлагают «коробочные» решения («ЦИАН. Сделка», «Покупка онлайн»,



«Защита сделки»). Общее в подходе – практически полная автоматизация процесса подготовки и оформления сделки от самых первых до финальных шагов. Это максимально укорачивает и упрощает для пользователя клиентский путь.

## Итоговые выводы:

- одной из главных характеристик качества электронных сервисов недвижимости является его контентное наполнение – объем информации об объектах недвижимости, которые могут стать потенциальным предметом сделки для пользователя, а также о посредниках, работающих на рынке жилой недвижимости;
- чем больше объем предоставляемой пользователю информации об объектах недвижимости, тем больший выбор он имеет, что в конечном итоге может влиять на посещаемость сервиса;
- количество посредников, работающих на рынке недвижимости, зарегистрированных в базах сервисов, косвенно указывает на удобство, технологичность и финансовую доступность услуг сервиса для профессионалов;
- второй важный критерий – длина клиентского пути – от первого контакта с сервисом до закрытия сделки по покупке/продаже жилья;
- простота, удобство, технологичность, скорость прохождения этого пути могут влиять на количество совершенных с помощью платформы сервиса недвижимости сделок;
- у сервисов, являющихся частью экосистем крупнейших ипотечных банков, благодаря современным ИТ-решениям есть конкурентное преимущество перед остальными участниками рынка;
- среди таких сервисов лидером по большинству исследуемых критериев является сервис недвижимости «Домклик», входящий в экосистему СберБанка.

Секторальная и отраслевая аналитика,  
некредитные рейтинги и рэнкинги; аналитическая  
поддержка социально-значимых проектов;  
проведение мероприятий, тренингов и семинаров;  
предоставление аналитических решений  
для бизнеса и индивидуальных исследований  
по запросам клиентов.

### **Некредитные рейтинги и рэнкинги**

Исследования рынка аудиторско-консалтинговых, оценочных и юридических услуг, независимая оценка качества аудиторских организаций, оценки качества управления, уровня риск-менеджмента и стратегического обеспечения компаний, оценка привлекательности работодателей и клиентоориентированности бизнеса, оценка добросовестного поведения финансовых организаций.

### **Исследования для бизнеса**

Исследования по индивидуальным запросам клиентов: отраслевые, секторальные, маркетинговые. Анализ потенциала, рисков отрасли, оценка регуляторного воздействия, ключевые бенчмарки и индикаторы отрасли работы. Анализ конкурентных условий, ограничений для роста и перспектив развития.

### **Аналитические решения**

Предложение клиентам решений в компонентах управления бизнесом: система корпоративного управления и риск-менеджмента, стратегическое обеспечение и бизнес-модели, отдельные факторы риск-профиля. Экспертиза, подготовка регламентов и внутренних нормативных документов.

### **Эксперт Бизнес-Решения**

+7 (495) 234-34-16

Москва, ул. Николаямская,  
дом 13, стр. 2

[info@expert-business.ru](mailto:info@expert-business.ru)

### **Контакты для СМИ**

+7 (495) 225-34-44 (доб. 1650)

[pr@expert-business.ru](mailto:pr@expert-business.ru)

© 2023 ООО «Эксперт Бизнес-Решения». Все материалы сайта являются интеллектуальной собственностью ООО «Эксперт Бизнес-Решения» и АО «Рейтинговое агентство «Эксперт РА» (кроме случаев, когда прямо указано другое авторство) и охраняются законом. Представленная информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Настоящая информация не может распространяться любым способом и в любой форме без предварительного согласия со стороны ООО «Эксперт Бизнес-Решения» и ссылки на источник [expert-business.ru](http://expert-business.ru).

Использование информации в нарушение указанных требований запрещено.