

## Особенности развития рынка риелторских услуг региона

© 2010 Е.В. Смолянкина

Московский институт предпринимательства и права  
(филиал в г. Минеральные Воды)

E-mail: barhudarova@mail.ru

В статье анализируются тенденции развития рынка риелторских услуг в Российской Федерации и Ставропольском крае. Приводятся факторы предпочтения у потребителей вторичного рынка недвижимости. Сделан вывод о том, что рынок риелторских услуг является действенным механизмом решения жилищных и финансовых проблем.

*Ключевые слова:* рынок риелторских услуг, риелтор, Ставропольский край, Российская Федерация.

За последние несколько лет в Российской Федерации в сфере недвижимости произошли кардинальные изменения, обусловившие возникновение необходимости разработки и принятия новой стратегии и соответствующих программ и проектов развития, в которых бы отражались и аккумулировались все общественно-политические, экономические, социальные и прочие проблемные аспекты периода выхода из кризиса.

Принятие закона "О приватизации жилищного фонда в РСФСР"<sup>1</sup> в 1991 г. стало сигналом к началу формирования легального действующего отечественного рынка риелторских услуг. Сегодня в стране после прохождения ряда этапов своего развития сложилась относительно устойчивая (что показали первые имеющиеся данные официальной статистики по итогам кризисного периода) институциональная база рынка жилья: в собственности граждан в 2008 г. находилось 96,1% от всего объема частного жилищного фонда в стране, 79,2% от суммарного жилищного фонда (всех форм собственности - частной, государственной, муниципальной и др.). В том же году функционировало 150 317 частных строительных организаций, что составляло 97,0% от их общего числа.

Докризисные данные федеральной статистики характеризуют рынок отечественных риелторских услуг следующими показателями<sup>2</sup>. При постоянном динамичном росте числа организаций, оказывающих посреднические услуги на рынке недвижимости (а варьирование индексов их роста только за период 2000-2008 гг. составило от 103 до 126%), в 2007 г. в целом по стране функционировало 3976 в сравнении с аналогичным показателем 2057 в 2000 г. (рост составил 193,3%). Преимущественно за счет увеличения числа организаций выросла общая численность работников риелторских организаций на фоне увеличения средней численности сотрудников в одной организации: с 6155 в 1995 г. до 17 152 в 2000 г. и 36 948 в 2008 г. (Последний показатель при-

водится с учетом внешних совместителей и работников неписочного состава.) Таким образом, рост числа работников риелторских организаций за период 1995-2008 гг. составил 600,3%, а за 2000-2008 гг. - 2,2 раза.

За этот же период (2000-2008) количество завершенных сделок с недвижимостью, совершенных при участии посреднических структур, выросло по стране с 236,6 тыс. до 407,8, или в 1,72 раза. Структура сделок в разрезе видов недвижимости выглядит следующим образом: 67,4% от общего числа сделок было совершено с жилым фондом, 25,1% - с землей и земельными участками и 7,5% - с помещениями нежилого фонда.

За последние годы в среднем 46,1% операций из числа завершенных сделок с жилым фондом приходилось на акты купли-продажи.

Рост числа сделок сопровождался и увеличением абсолютных и относительных показателей выручки от риелторской деятельности. В пересчете на одного работника она составила 490 тыс. руб. в сравнении с 205 тыс. в 2000 г. (рост в 2,4 раза), и общая выручка достигла 18 118 млн. руб. при росте в сравнении с базовым годом в 5,2 раза.

Пиковый экстремум сделок с недвижимостью, пришедший на 90-е гг. прошлого века (1991-1997), остался позади, однако потенциал для посреднической деятельности далеко не исчерпан. Об этом можно судить по данным выборочного обследования домашних хозяйств. Так, в целом по стране 14,8% семей не удовлетворены своими жилищными условиями, в том числе 3,0% планируют их улучшение. Каждая пятая семья в стране из числа не удовлетворенных своими жилищными условиями планирует их улучшить тем или иным способом (7,1% - купить или обменять, 4,3% - состоят на учете по улучшению жилищных условий, 4,2% - строят новый дом или пристройку, 1,1% - собираются купить еще одно жилье и т.д.).

В условиях Ставропольского края неудовлетворенность условиями жилья составляет по обследованным домашним хозяйствам 9,5%, а планы на их улучшение строят 0,8% домохозяйств (при аналогичных показателях в среднем по Южному федеральному округу (ЮФО) - 12,7 и 3,2%, соответственно). В целом по краю улучшить свои жилищные условия планируют 8,7% домашних хозяйств: на учете по улучшению жилищных условий состоят 3,2%, строят новый дом или пристройку 3,1%, собираются купить новое жилье или обменять на другое 1,5%. С учетом операций на рынке, вызванных естественными внутренними детерминантами и находящих свое более или менее постоянное статистическое проявление (естественная миграция, съезд, разъезд родственников и т.д.), неудовлетворенность своими жилищными условиями составляет потенциал, который и задействуют посреднические организации, функционирующие на рынке недвижимости. Следует отметить, что при прогнозировании спроса вышеуказанные два блока факторов не определяют его арифметическим сложением, их связь между собой и с конечной результирующей достаточно сложна, поскольку определенный ресурс неудовлетворенности сосредоточивается и в первой группе детерминант.

В настоящее время на рынке риелторских услуг Ставропольского края функционируют 37 организаций, это на 14 (37,0%) больше аналогичного показателя 2003 г. Большинство из них на рынке недвижимости работает свыше пяти лет (48,6%). В этих организациях с учетом внешних совместителей и работников несписочного состава трудятся 273 чел. (в сравнении с 175 в 2003 г.). В среднем в одной организации задействованы 7 чел., что на 1 меньше среднероссийского показателя. Из общей численности работников 138, или 50,5%, являются профессиональными участниками рынка недвижимости (риелторы, брокеры, дилеры, агенты по недвижимости). Следует отметить, что доля людей с профессиональной подготовкой растет год от года: в 2003 г. этот показатель составлял 35,4%.

Большинство риелторских организаций в крае (как и в целом по стране) являются частными: за последние годы этот показатель стабилен и равен 91,9%. Оставшаяся часть приходится на муниципальную и смешанную формы собственности.

Таким образом, в настоящее время средне-статистическое риелторское агентство, осуществляющее свою деятельность на территории Ставропольского края, - это частное предприятие с опытом работы на данном рынке свыше пяти

лет со штатом 7 чел., из которых половина является профессиональным участником рынка недвижимости.

Из 37 риелторских организаций 30 (81,1%) функционируют в городах Ставропольского края. Почти половина из них сосредоточены в краевой столице - г. Ставрополе. Характерно, что в этих организациях в среднем трудятся до 10 чел.

Выручка от посреднических услуг при совершении сделок с недвижимостью является основной от общей выручки риелторских организаций края (97,2%). Общий объем выручки от основной деятельности составил 55,373 млн.руб. или 210,8 тыс. на одного работника (при 490 тыс. в среднем по стране). В сравнении с данными 2003 г. объем выручки вырос в 6,5 раза, при этом более половины этого прироста обусловлено ростом стоимости самих услуг. В среднем на одну организацию выручка в сравнении с данными 2003 г. выросла в 3,4 раза. В целом по краю в 2008 г. было проведено 2488 сделок с недвижимостью, или в среднем по 67 на одно агентство. Количество сделок увеличилось по сравнению с 2003 г. (1245) в 2,0 раза. Максимальное количество за этот период было зафиксировано в 2004 г. - 5332 сделки.

Общий уровень затрат по отношению к их выручке существенно снизился и составил в 2008 г. 62,0% против 88,0 в 2003 г.

За анализируемый период значительно изменилась структура затрат краевых организаций, оказывающих посреднические услуги на рынке недвижимости. Наибольшая доля затрат (43,6%) приходится, как и в 2003 г., на прочие услуги (получение справок, запросов и другие услуги, выполненные сторонними организациями) и арендные платежи. В сравнении с исходным периодом произошло сокращение доли всех статей расходов, при этом значительно выросли расходы на оплату труда: с 34,0 до 42,3%.

Рост заработной платы был значительно выше в частных риелторских организациях. Последнее обстоятельство вполне оправдано. В частных риелторских организациях заработная плата составляла в среднем 3,7 тыс. руб. при 5,6 тыс. руб. в месяц в государственных и муниципальных агентствах. Напомним, что среднекраевая заработная плата в этот период была на уровне 11 109,5 тыс. руб. (по ЮФО - 11 733,9 тыс. руб. и в среднем по стране - 17 290,1 тыс. руб.). Начисленная заработная плата в среднем по Российской Федерации по виду деятельности "Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг" составила в 2003 г. 6196,3 руб., а в 2008 г. 21 275 руб. Прожиточный минимум в этот период составлял 2112 в среднем по России

в 2003 г., в 2008 г. по стране и краю - 4593 руб. и 4331 руб., соответственно.

Большинство осуществленных сделок в Ставропольском крае совершаются частными агентствами: на их долю приходится 93,3% всех сделок, 6,5% осуществляют организации муниципальной формы собственности. Лишь 0,2% сделок заключается фирмами смешанной формы собственности.

Наблюдается определенная степень дифференциации по видам сделок агентствами различных форм собственности. Так, риелторские агентства муниципальной формы собственности специализируются, как правило, на приватизации, аренде, обмене, дарении, наследовании. На долю таких видов сделок приходится 61,0% от всех проведенных ими сделок. Частные организации тоже, как правило, специализируются в основном на сделках по купле-продаже. Последние требуют гораздо больших затрат времени и денежных средств на сбор информации о правовом статусе объекта недвижимости, о ее технических и потребительских характеристиках, оформлении и нотариальном заверении договоров, проведении соответствующих расчетов, зачастую выстраивании целых цепочек из покупаемых и продаваемых объектов.

В динамике меняется и структура осуществляемых сделок. Подавляющая часть проводимых сделок приходится на сделки с жилым фондом (95,2%), большая часть которых приходится на покупку-продажу квартир в многоквартирных домах. Значительно меньше осуществляется сделок с нежилыми помещениями и объектами (2,2%). За последние годы выросла доля сделок с земельными участками: в 2003 г. таких сделок было осуществлено 22 и в 2007 г. 64 (доля этого вида операций возросла с 1,8 до 2,6%).

Отмечается более высокий темп роста спроса на жилые дома, при этом подавляющее количество сделок по-прежнему приходится на квартиры. Так, в 2007 г. при посредничестве риелторских агентств было осуществлено сделок купли-продажи 1808 квартир, в том числе 116 на первичном рынке, а также 197 жилых домов, в том числе 3 на рынке первичного жилья. По сравнению с 2003 г. количество квартир возросло в 2,0 раза при практически неизменном количестве проданных жилых домов.

Общая площадь жилых помещений, реализованных при помощи риелторских агентств, составила 125,4 тыс. м<sup>2</sup>. Общая площадь жилого фонда, проданного на первичном рынке через риелторскую сеть, в расчете на один объект составила 18,2 м<sup>2</sup>, что означает повышенный спрос на однокомнатные квартиры в новых многоквар-

тирных домах. Эксперты отмечают постепенный рост доли жилого фонда первичного рынка, операции с которым осуществляются при посредничестве риелторских организаций (от 6,3% в 2003 г. до 9,8%). При этом половина жилых домов, задействованных на рынке недвижимости при посредничестве риелторских агентств, расположена в зоне с наиболее высокими по краю ценами - гг. Ставрополь и Пятигорск (первый ввиду столичного статуса, второй, как и Кисловодск, хотя и с несколько более низкими ценами из-за так называемой "курортной маржи"). Большая часть (90,2%) сделок по купле-продаже жилой недвижимости приходится на рынок вторичной недвижимости.

Касаясь вопроса цены, отметим незначительно отличающиеся величины на рынках первичной и вторичной недвижимости в Ставропольском крае. Более того, цены на рынке вторичного жилья росли даже быстрее, чем на рынке первичного жилья. Так, в 2008 г. средние по краю цены на 1 м<sup>2</sup> жилья на первичном рынке составляли 29,8 тыс. руб., а на вторичном 31,9 тыс. руб. Разность между аналогичными показателями по Российской Федерации составила 3991 руб.

На повышение спроса на вторичное жилье оказывает свое воздействие комплекс факторов, в числе которых следует указать следующие:

- 1) наглядность товара на вторичном рынке в отличие от только еще строящегося жилья;
- 2) относительно большая доступность по цене;
- 3) возможность быстрого решения жилищного вопроса;
- 4) отсутствие необходимости доведения жилья до определенного минимума удобств (сантехника, внутренняя отделка, обои, телефон, прилегающая к дому инфраструктура);
- 5) скорость проверки юридической чистоты жилья и его оформления;
- 6) зачастую неизвестность окончательных цены и сроков сдачи объекта;
- 7) возможности включения в сложные цепочки купли-продажи объектов недвижимости.

Как уже отмечалось, не получили достаточного развития рынки нежилых помещений, к которым относятся объекты коммерческой, промышленной недвижимости, недвижимости социально-культурного назначения, а также рынок земли и земельных участков.

В 2008 г. в сделках по купле-продаже было задействовано 59 объектов, из них 34 коммерческой и 25 промышленной недвижимости.

Таким образом, динамический вектор за последние годы сместился от продажи преимущественно промышленных объектов в сторону

объектов коммерческой недвижимости (помещения для деловых нужд, оказания офисных услуг, складских помещений, торговых площадей и площадок и т.д.). Это еще более увеличивает трудозатраты риелторских организаций, особенно на фоне непрекращающегося спроса, вызванного ростом числа вновь образуемых компаний и необходимостью расширения уже функционирующих на рынке, на фоне относительно малого объема строительства (особенно в условиях неопределенности кризисного периода).

---

<sup>1</sup> О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: закон РФ от 4 июля 1991г. □ 1541-1. URL: <http://base.garant.ru/10105719>.

<sup>2</sup> См.: Российский статистический ежегодник. 2009 : стат. сб. / Росстат. М., 2009; Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. 2007 : стат. сб. / Росстат. М., 2007; Платное обслуживание населения в России. 2009 : стат. сб. / Росстат. М., 2009; О деятельности организаций, оказывающих посреднические услуги в сделках с недвижимостью / Ставстат. Ставрополь, 2008.

*Поступила в редакцию 05.08.2010 г.*