

Новоселов Сергей Николаевич, Стригина Мария Олеговна

**ТРАНСФОРМАЦИЯ РЫНКА РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ В УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КРИЗИСА**

Адрес статьи: [www.gramota.net/materials/1/2010/3-2/40.html](http://www.gramota.net/materials/1/2010/3-2/40.html)

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

**Альманах современной науки и образования**

Тамбов: Грамота, 2010. № 3 (34): в 2-х ч. Ч. II. С. 118-119. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: [www.gramota.net/editions/1.html](http://www.gramota.net/editions/1.html)

Содержание данного номера журнала: [www.gramota.net/materials/1/2010/3-2/](http://www.gramota.net/materials/1/2010/3-2/)

**© Издательство "Грамота"**

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: [www.gramota.net](http://www.gramota.net)

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: [almanac@gramota.net](mailto:almanac@gramota.net)

УДК 347.451

*Сергей Николаевич Новоселов, Мария Олеговна Стригина**Южно-Российский государственный университет экономики и сервиса, г. Шахты Ростовской области*ТРАНСФОРМАЦИЯ РЫНКА РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ В УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КРИЗИСА<sup>©</sup>

Анализ рынка риэлтерских услуг как одного из вида платных услуг Российской Федерации и Ставропольского края позволил выявить ряд детерминант, сдерживающих его развитие. Среди них: не преодоленный до конца отрицательный имидж риэлтерских организаций, неудовлетворенность потребителей их услугами, низкий профессиональный уровень персонала на фоне его особо важной роли в этом виде бизнеса, большая текучесть кадров, в том числе и из-за низкой заработной платы, недостаточная обеспеченность рынка риэлтерских услуг нормативно-правовой базой (в частности, неурегулированность проблемы рисков со стороны как риэлтеров, так и клиентов, продолжающаяся среди экспертов дискуссия о целесообразности лицензирования риэлтерской деятельности по примеру оценочной), слабое статистическое обеспечение деятельности в масштабах региона и страны (которая в свою очередь сталкивается со специфическими методологическими проблемами на этом рынке), и некоторые другие. Также для данного вида рынка услуг характерно недостаточное научное осмысление происходящих процессов, слабо проработанный понятийно-терминологический и методологический аппарат.

Все вышеперечисленные проблемы в последние годы были усугублены крайне негативным воздействием кризисных явлений, имеющих непосредственный выход на риэлтерскую деятельность, выразившимся, например, в замедлении темпов роста доходов населения, что отразилось на его благосостоянии и сократило спрос на рынке недвижимости.

Существенное негативное влияние, хотя пока и не подтвержденное конкретными статистическими данными, кризисные явления на рынке недвижимости оказывают на сопутствующие и смежные виды предпринимательства, в том числе и на риэлтерскую деятельность, проявившиеся например, в стагнации рынка недвижимости в последнем квартале 2008 года и в начале 2009 года.

На основе критического обобщения и анализа имеющихся в литературе классификаций факторов, действующих на рынке недвижимости (например, [1]), а также непосредственно на рынке риэлтерских услуг [2], нами была предложена следующая их типизация:

## I. Экономические факторы:

- фаза цикла развития экономики в стране;
- уровень и динамика доходов населения;
- уровень и динамика дифференциации населения по уровню доходов;
- уровень развития и динамика бизнеса (рост или падение деловой активности, в том числе на рынке риэлтерских услуг, изменение структуры бизнеса, его доходности);
- доступность финансовых ресурсов, в том числе кредитных;
- уровень развития отношений собственности;
- уровень развития рынка недвижимости;
- состояние альтернативных и смежных рынков (рынка консалтинговых, правовых, оценочных услуг и др.);

- уровень цен на рынке недвижимости;

- уровень арендной платы;

- величина инвестиционных рисков на рынке недвижимости;

- стоимость строительства, девелопмента;

- цены и тарифы на услуги ЖКХ, энергоресурсы.

## II. Социально-демографические факторы:

- уровень и тенденции изменения численности населения и его гендерно-возрастная структура;

- образовательный уровень и его динамика у населения;

- уровень и тенденции изменения социальной структуры населения;

- уровень и тенденции преступности.

## III. Политические и административно-правовые факторы:

- политическая обстановка и господствующая идеология;

- стабильность политической системы;

- уровень развития нормативно-правовой системы в сфере недвижимости;

- налоговый режим (уровень налогов на имущество, на прибыль, земельный налог и др.);

- региональные и зональные ограничения;

- правовые и экономические условия получения прав на застройку и реконструкцию;

- правовые и экономические условия совершения сделок (плата за регистрацию, гарантии со стороны государства, сроки процедур).

**IV. Природно-климатические:**

- географическое местоположение;
- климатические особенности;
- экологическая обстановка в регионе или микрорегионе;
- стоимость редевелопмента;
- уровень развития инфраструктуры (транспорт, связь, банки, розничная торговля, учреждения дошкольного и школьного образования и др.).

**V. Научно-технические:**

- уровень развития информационных технологий;
- уровень развития производственных технологий;
- уровень развития материально-технической базы рыночной инфраструктуры;
- уровень механизации и автоматизации.

Предлагается система следующих мер по нивелированию негативного воздействия кризисных явлений на рынок риэлтерских услуг:

1) укрепление организационных, экономических, институциональных взаимосвязей и взаимозависимости между организациями, оказывающими риэлтерские услуги, с траекторией поступательного движения к интеграционным структурам (союзам, ассоциациям, обществам, гильдиям и т.п.);

2) формирование предприятий с многопрофильной направленностью социально-экономической деятельности, предоставляющих спектр наиболее востребованных услуг в изменившихся экономических условиях с четко обозначенной локальной сферой деятельности (особенно в условиях российской провинции);

3) формирование и дальнейшее развитие векторов, направленных на диверсификацию услуг риэлтерского рынка (помимо традиционных операций по купле-продаже жилья, коммерческой недвижимости и земельных участков, также комплекс консалтинговых услуг, исследование рынка недвижимости, оценка недвижимости при условии получения лицензии на данный вид деятельности, купля-продажа зарубежной недвижимости, аренда жилья, коммерческой и промышленной недвижимости, земли, финансово-инвестиционная деятельность, издательская деятельность, управление недвижимостью всех видов и др.);

4) создание сетей организаций на основе франчайзинга, что позволит при делегировании функций от центральных представительств к центральным и, наоборот, сосредоточиться на оказании наиболее доступных услуг, минимизировать затраты, укрепить финансовую устойчивость.

Реализация высказанных рекомендаций невозможна без качественного роста профессионального уровня сотрудников организации, их реальной и потенциальной трудовой мобильности, а также усиления интеграционных процессов среди субъектов рынка риэлтерских услуг.

Совершенно очевидным становится актуальность создания единой мощной информационно-аналитической базы. Реализация данного проекта минимизирует затраты на удовлетворение той или иной потребности клиента, особенно при межрегиональной его направленности. Успешное функционирование мегапроекта невозможно без создания и успешной работы ассоциации организаций, оказывающих посреднические услуги на рынке недвижимости. И первым шагом подобного проекта могло бы стать создание на едином программном продукте региональных баз данных, что позволит в дальнейшем легко интегрировать их между собой в общую базу. Нарастающие процессы создания единого трудового и миграционного общероссийского пространств будут актуализировать функционирование данного мегапроекта.

В настоящее время на федеральном уровне назрела необходимость создания структуры (под эгидой органа государственной власти, например, министерства регионального развития, министерства экономического развития РФ или профессиональной ассоциации организаций, действующих на рынке недвижимости), ответственной за создание и полноценное функционирование информационно-аналитической базы, к которой могли бы обратиться органы государственной власти и управления, населения, хозяйствующие субъекты и получить требуемую информацию (правильнее сказать ее источник) о состоянии рынка недвижимости в данном регионе, ценовой конъюнктуре, предложении и спросе на конкретные объекты недвижимости с их полной характеристикой, а также аналитические материалы различной тематики.

*Список литературы*

1. **Бачуринская И. А.** Регулирование регионального рынка недвижимости: инфраструктурный и институциональный аспекты. СПб.: СПбГИЭУ, 2009. 248 с.
2. **Буланова Н. В.** Формирование рынка риэлтерских услуг: автореф. ... к.э.н. М., 2002. 22 с.