
УДК 338.46

ББК 65.04

Р 98

С.В. Рябоконт

Аспирант кафедры бухгалтерского учета и аудита Южно-Российского государственного университета экономики и сервиса, г. Шахты. Тел.: (928) 11 11 225, e-mail: s-ryabokon22@mail.ru

Направления и динамика развития рынка риэлторских услуг в России (Рецензирована)

Аннотация. Рынок риэлторских услуг в РФ в настоящее время является одним из динамично развивающихся. Товар, являющийся предметом купли-продажи на рынке — недвижимость, всегда пользуется спросом. При этом в РФ отсутствуют законодательные акты, регулирующие такую специфическую деятельность. В статье проанализирована деятельность риэлторских фирм: их количество, средняя численность работников, выручка от посреднической деятельности. Исследована динамика сделок с жилым, нежилым фондом, земельными участками. Проведен анализ цен на первичном и вторичном рынке жилья.

Ключевые слова: риэлторские услуги, сделки с недвижимостью, цены на рынке жилья.

S.V. Ryabokon

Post-graduate student of Accounting and Audit Department, the South Russian State University of Economy and Service, Shakhty. Ph.: (928) 11 11 225, e-mail: s_ryabokon@mail.ru

Directions and the dynamics of development of the realtor service market in Russia

Abstract. The market of realtor services in the Russian Federation is now one of the dynamically developing. Real estate as a subject of purchase and sale in the market is always in demand. However, there are no legislative acts in the Russian Federation regulating such specific activity. In this paper, an analysis is made of realtor firm activities: their quantity, average number of workers and a gain from intermediary activity. The dynamics of transactions with inhabited and uninhabited housing and with the ground areas is investigated. The analysis of the prices in the primary and secondary market of habitation is carried out.

Keywords: realtor services, transactions with real estate, the prices in the habitation market.

Рынок риэлтерских услуг начал развиваться в Российской Федерации примерно с 1992 г. и является относительно новой сферой регулирования государства. Согласно теории, рынок риэлтерских услуг – это совокупность механизмов, обеспечивающих отчуждение полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного субъекта к другому; свободное формирование цен; перераспределение инвестиционных потоков и территорий между конкурирующими

видами объектов и использования земель [1].

В настоящее время рынок недвижимости развивается не по всем направлениям одинаково быстро. Наибольшее значение и удельный вес на рынке имеют сделки, связанные с жильем, поэтому необходимо всесторонне изучение тенденций и анализа рынка недвижимости. Необходимость всестороннего анализа внешних и внутренних факторов, оказывающих влияние на создание, динамику функционирования, степень совершен-

ности рынка недвижимости и конкурентоспособности фирмы, объясняется интересами развития сферы услуг в целом, в том числе отдельных их видов.

Для анализа тенденций развития риэлтерских услуг необходимо, в первую очередь, исследование конъюнктуры рынка, которое включает в себя обработку, анализ и систематизацию количественных показателей и качественной информации, характеризующей развитие рынка в данный период времени. Выбор системы показателей определяется целями конкретного исследования, например, анализ развития рынка, анализ ситуации на рынке

за определённый период времени, изменение технико-экономических характеристик производства.

Статистическое наблюдение за деятельностью организаций, для которых оказание посреднических услуг в сделках с недвижимостью является основным видом деятельности (риэлтерских фирм), ведется Росстатом с 1995 г. Начиная с этого времени учитывалось количество риэлтерских фирм, число заключенных сделок, выручка от риэлтерской деятельности. Динамика числа обследованных за этот период организаций характеризуется данными, представленными в таблице 1.

Таблица 1

Динамика числа риэлтерских фирм [2]

Регион	Число учтенных риэлтерских организаций			
	1995	2000	2005	2007
Российская Федерация	730	2057	3233	3976
Центральный федеральный округ	119	719	937	1054
Северо-Западный федеральный округ	104	236	348	438
Южный федеральный округ	132	265	364	464
в т.ч. Ростовская область	60	79	102	130
Приволжский федеральный округ	179	302	631	760
Уральский федеральный округ	66	158	261	380
Сибирский федеральный округ	81	288	531	683
Дальневосточный федеральный округ	49	89	161	197

Данные таблицы показывают, что с 1995 г. по 2007 г. число риэлтерских организаций увеличилось по РФ более чем в 5 раз, что демонстрирует высокие темпы развития рынка посреднических услуг в сделках с недвижимостью.

Наиболее быстрые темпы развития приходится на период 1995 — 2000 г., когда число фирм возросло почти в три раза. Большая часть учтенных фирм работает в настоящее время в Центральном, Приволжском и Сибирском федеральных округах, а наименьшее количество фирм — в Дальневосточном федеральном округе.

Неравномерность числа фирм по федеральным округам, а также интенсивность роста числа фирм по годам можно объяснить следующими факторами:

1) экономическим ростом или ожиданиями такого роста. Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии

роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;

б) финансовыми возможностями для приобретения недвижимости, что в свою очередь обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;

в) взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы находятся в состоянии застоя, так как их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок.

Данные таблицы 1 иллюстрируют развитие риэлтерских фирм только в период с 1995 по 2007 г. Последние статистические данные о риэлтерской деятельности Росстатом представлены за 2007 г. После этого исследования представленной деятельности не проводились и текущая информация

на сайте Росстата не отражалась. В последних статистических сборниках Росстата риэлторские услуги представлены в строке «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг», что, несомненно, более широкое понятие, чем «риэлторская деятельность».

Отсутствие пристального внимания к риэлторским услугам со стороны официальной статистики может объясняться отсутствием правовых норм, регламентирующих такого рода деятельность.

Тем не менее в условиях устойчивого роста дефицита жилья риэлтерский вид услуг уверенно и прочно занял свое место на развивающемся быстрыми темпами в стране и регионах рынке недвижимости, создавая условия для роста его конкурентоспособности, обеспечивая ускорение оформления сделок купли-продажи, аренды, приватизации квартир, значительно облегчая своим клиентам возможности приобретения

жилых помещений, предоставляя им необходимые гарантии.

Наряду с положительными моментами, которые заключаются в помощи продавцам и покупателям жилья, риэлтерская деятельность при отсутствии соответствующего регулирования, методологических основ и достаточного объема открытой информации, приводит к некоторым неблагоприятным последствиям:

- способствует необоснованному росту цен на недвижимость;

- приводит к криминализации рыночных отношений в данной сфере деятельности.

Происходит снижение роли государственных и муниципальных органов управления в жилищной сфере, что в свою очередь обуславливает рост числа домовладельцев при одновременном снижении количества семей, получающих жилье [3].

Показатели развития риэлтерских фирм в РФ приведены в таблице 2.

Таблица 2

Показатели развития риэлтерских фирм в РФ

	1995	2000	2005	2007
Число организаций (на конец года)	730	2057	3233	3976
Средняя численность работников, человек, всего	6155	17152	32125	36948
в расчете на одну организацию	8	8	10	9
Выручка от посреднической деятельности в сделках с недвижимостью, всего млн. руб. (1995 г. – млрд.руб.)	106	3518	14047	18118
в расчете на одного работника, тыс. руб. (1995 г. – млн. руб.)	17	205	437	490

Анализируя данные таблицы, видно, что рост числа риэлтерских организаций привел к соответствующему росту числа работников. При этом расчет числа работников на 1 организацию показывает, что риэлтерские фирмы — в основном малые предприятия со средней численностью 8 — 10 человек. Рост рынка услуг риэлтерских фирм в последние годы иллюстрируется показателем выручки, которая с 1995 г. возросла более чем в 170 раз, а в расчете на 1 работника — в 30 раз.

Такое повышение выручки от по-

среднической деятельности объясняется несколькими факторами:

- увеличением оплаты за такие услуги;

- повышение востребованности услуг в связи с ростом числа обманутых продавцов и покупателей недвижимости в последнее время, а также необходимостью затрачивать много времени на поиск подходящих вариантов недвижимости и другими факторами.

Анализ числа завершенных посреднических сделок с недвижимостью, проведенных риэлтерскими фирмами приведен в таблице 3.

Таблица 3

Число завершённых посреднических сделок с недвижимостью

	1995		2000		2005		2007	
	тыс. ед.	%	тыс. ед.	%	тыс. ед.	%	тыс. ед.	%
Все сделки	783,9	100	236,6	100	328,6	100	407,8	100
в т.ч. с жилым фондом	772,8	98,6	220,8	93,3	291,3	88,6	274,9	67,4
с нежилым фондом	4,3	0,5	14,0	5,9	27,9	8,6	30,5	7,5
с землей (земельными участками)	6,8	0,9	1,8	0,8	9,4	2,8	102,4	25,1

Из таблицы видно, что число сделок, проведенных риэлтерскими фирмами с 1995 г. уменьшилось в 1,9 раза. Кроме того, значительно изменилась структура сделок:

— в 1995 г. основная масса сделок приходилась на жилой фонд, а доля сделок с нежилым фондами (0,5%) и земельными участками (0,9%) была незначительна;

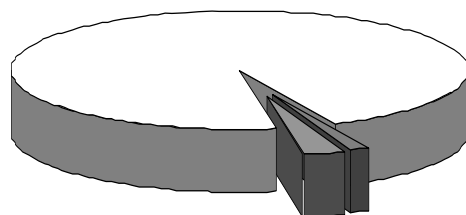
— в 2000 г. значительно возросло число сделок с нежилым фондом (5,9%), доля сделок с земельными участками практически не изменилась (0,8%);

— в 2007 г. доля сделок с земельными участками равна четверти всех посреднических сделок с недвижимостью (25,1%), доля сделок с жильем уменьшилась до 67,4%.

Несмотря на данные тенденции, все же основным предметом сделок при оказании риэлтерских услуг является жилой фонд, его купля-продажа.

Жилищные условия относятся к числу насущных и неисчезающих потребностей людей. От уровня удовлетворения этой потребности зависит эффективность функционирования всех сфер жизнедеятельности общества, средняя продолжительность жизни, прирост населения, производительность труда, уровень цивилизованности страны.

Если в первые годы становления рынка недвижимости риэлтерские фирмы оперировали в основном с вторичным жильем, то в последние годы они все больше стали выходить и на рынок первичного жилья путем заключения договоров на реализацию квартир во вновь возводимых жилых домах (с правом продажи квартир как в возведенных, так и в строящихся зданиях). Изучение состава риэлтерских фирм по формам собственности говорит о несомненном преобладании фирм частной собственности, что отражено на диаграмме на рисунке 1.



- Государственная и муниципальная
- Частная
- Смешанная

Рисунок 1. Состав риэлтерских фирм по формам собственности в 2009 г. [2]

Как видно из диаграмм, доля фирм государственной и муниципальной собственности, а также смешанной собственности в общей массе риэлтерских фирм незначительна, что может сказываться на качестве предоставляемых услуг и малым контролем со стороны государственных органов за юридической стороной заключаемых сделок.

Анализ структуры выручки от реализации услуг за 2009 г. показал, что в ВРП Ростовской области операции с недвижимым имуществом занимают 8,9%, что говорит о развитости данного вида услуг в регионе [4].

В рамках данного исследования нами был произведен анализ средних цен на жилье, как на основной объект сделок на рынке риэлтерских услуг,

на первичном и вторичном рынках в разрезе федеральных округов, в том числе подробнее по ЮФО. Средние

цены на первичном рынке жилья представлены в таблице 4.

Таблица 4

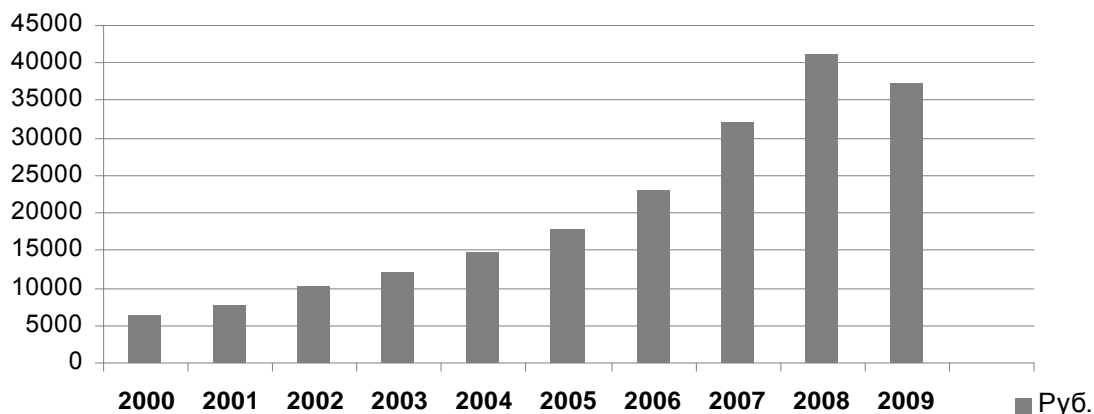
**Средние цены на первичном рынке жилья
(на конец года; рублей за квадратный метр общей площади) [2]**

Регионы РФ	2000	2003	2004	2005	2007	2009
11108	21412	28433	34773	62189	62287	
8671	17371	21179	24442	58360	66496	
6182	11938	14741	17721	32221	37214	
Республика Адыгея	4000	9508	12184	14281	24255	32000
Республика Калмыкия	5147	9932	11328	12772	16896	21394
Краснодарский край	7592	13904	16190	20535	40275	39505
Астраханская область	...	10293	12120	14507	27112	38495
Волгоградская область	5176	10416	13271	18038	35571	37378
Ростовская область	6635	12005	15815	18795	30841	42254
Приволжский федеральный округ	7156	12217	14724	17852	36449	35922
Уральский федеральный округ	6230	14340	17425	23410	43691	39028
Сибирский федеральный округ	5482	13419	16579	21210	36634	35005
Дальневосточный федеральный округ	7988	18103	22282	26356	36511	48726

Из таблицы видно, что стоимость жилья повышается из года в год по всем федеральным округам РФ. Лидером по максимальной цене за первичное жилье вплоть до 2009 г. был Центральный федеральный округ, но в 2009 г. на первое место вышел Северо-Западный федеральный округ. Минимальная же стоимость жилья на первичном рынке отмечается в разные годы в Сибирском, Южном и Приволжском федеральных округах.

Что касается Южного федерального округа, то минимальная стоимость жилья была с 2000 г. в Республике Адыгея, а с 2004 г. — в Республике Калмыкии. Максимальные цены на первичное жилье в Краснодарском крае (2000–2008 гг.), а в 2009 г. — в Ростовской области.

Динамика средних цен на первичном рынке жилья ЮФО представлена на рисунке 2.



**Рисунок 2. Средние цены на первичном рынке жилья по ЮФО
(на конец года; рублей за квадратный метр общей площади) [2]**

Рисунок наглядно демонстрирует, что с 2000 г. по 2008 г. происходил ежегодный равномерный рост цен на жилье, а в 2009 г в результате кризиса цены по ЮФО несколько снизились.

Динамику изменения средней цены на первичном рынке можно проследить по индексам цен, которые представлены в таблице 5.

Таблица 5

**Индексы цен на первичном рынке жилья
(на конец года; в процентах к концу предыдущего года) [2]**

Регионы РФ	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
105,1	124,1	117,7	113,8	155,2	119,9	111,6	93,7	
112,0	130,2	117,2	109,3	146,3	121,9	111,4	93,4	
106,2	117,3	118,9	119,2	123,3	131,4	121,5	90,5	
Приволжский федеральный округ	124,6	111,7	121,9	121,5	154,9	129,9	107,8	91,1
Уральский федеральный округ	120,6	103,7	112,4	133,5	155,6	115,7	106,2	94,1
Сибирский федеральный округ	121,6	109,4	125,3	126,4	124,8	134,9	107,1	87,6
Дальневосточный федеральный округ	116,1	121,4	117,5	127,4	118,0	117,1	120,9	98,0

Таблица показывает, что с 2000 по 2008 г. происходил ежегодный рост цен на жилье, который составлял от 5 до 55%. В 2009 г. темпы роста были на уровне 87,6–98%, то есть отмечается

некоторое снижение цен на жилье первичного рынка.

Рассмотрим средние цены на вторичном рынке жилья. Их динамика в разрезе округов РФ представлена в таблице 6.

Таблица 6

**Средние цены на вторичном рынке жилья
(на конец года; рублей за квадратный метр общей площади) [2]**

Регионы РФ	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
8375	18730	23611	28672	55267	69312	86014	83255	
6732	13973	19556	22833	36652	44189	55737	56787	
5250	11022	13992	16851	22094	32033	43952	40192	
Республика Адыгея	3266	7968	9330	10275	13445	22723	29381	26681
Республика Калмыкия	4070	8736	9988	12181	12898	15294	20965	23013
Краснодарский край	7043	12234	15690	18662	25972	49398	60141	53715
Астраханская область	4763	9531	11030	13781	17371	25651	33175	30915
Волгоградская область	5124	10539	13235	17564	23285	34140	52100	38949
Ростовская область	5415	12518	16581	20204	28474	34839	43844	45827
Приволжский федеральный округ	6206	11613	14676	17914	30059	37640	40908	35656
Уральский федеральный округ	5912	13198	15942	22656	31856	42206	44401	39036
Сибирский федеральный округ	5327	11581	15961	20024	26806	38137	40576	34719
Дальневосточный федеральный округ	5858	12714	16235	20351	28345	36328	46279	45251

Анализ данных таблицы показывает наиболее высокий уровень цен на вторичное жилье наблюдается в Центральном федеральном округе, минимальные цены — в Сибирском и Приволжском федеральных округах. В ЮФО цены на среднем уровне. Лидерство по дороговизне жилья среди регионов ЮФО держат Краснодарский край и Ростовская область.

Проводимые исследования свидетельствуют о том, что рынок риэлтор-

ских услуг имеет большие масштабы, доля оказываемых риэлторских услуг в общей сумме платных услуг — значительна. При этом предмет купли-продажи на рынке — недвижимость, всегда пользуется спросом. Но, несмотря на это, на рынке риэлторских услуг отсутствует специфическое государственное регулирование, до сих пор не принят закон «О риэлторской деятельности».

Примечания:

1. Бурденкова Е. О некоторых аспектах деятельности риэлтерских фирм в России // Вопросы статистики. 1998. №10. С. 63-67.
2. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики РФ. URL: <http://www.gks.ru>.
3. Столярова А.Н., Столяров В.Л. Влияние рынка риэлторских услуг на удовлетворение жилищных потребностей населения и экономику региона // Вопросы статистики. 2007. №3. С. 57-62.
4. Официальный сайт администрации Ростовской области. URL: <http://www.donland.ru>.

References:

1. Burdenkova E. On some aspects of activity of realtor firms in Russia // Statistics Questions, No.10, 1998. P. 63-67.
2. An official site of Federal Agency of the State Statistics of the Russian Federation. URL: <http://www.gks.ru/>
3. Stolyarova A.N., Stolyarov V.L. Influence of the market of realtor services on satisfaction of housing requirements of the population and on region economy // Statistics Questions. 2007. No.3. P.57-62.
4. An official site of Administration of the Rostov region. URL: <http://www.donland.ru>.