Рынок недвижимости, как всякий другой, представляет собой набор товаров и услуг от строительных и риэлторских до обслуживания. Участников этого рынка можно разделить на группы, в зависимости от того, каким видом деятельности они занимаются.

В общих чертах классификация этих групп такова:

1. Если вы намерены принимать участие в долевом строительстве жилья или напрямую заказывать строительство нежилых объектов недвижимости, вам следует иметь дело с девелоперами.

2. Если вы собираетесь покупать, продавать, арендовать или сдавать в аренду жилую или нежилую недвижимость, к вашим услугам агентства недвижимости, оказывающие риэлторские услуги.

3. Для оценки стоимости любых объектов недвижимости привлекаются оценщики.

4. Организацией кредитов на приобретение недвижимости или оформлением недвижимости в залог занимаются ипотечные брокеры.

5. Страхование недвижимости осуществляется в страховых компаниях.

6. Услуги, связанные с работой в объектах недвижимости или проживанием, оказывают

провайдерские, клининговые и мувинговые компании.

А теперь немного подробнее.

Кто занимается строительством недвижимости?

Ключевое направление рынка недвижимости - это, разумеется, строительство. Чтобы построить или реконструировать здание, нужны деньги, проект и производственные мощности. Инвесторы финансируют строительство объектов недвижимости, чтобы затем получить доход от их продажи или эксплуатации. В роли инвесторов могут выступать частные компании, инвестиционные фонды, государственные организации.

Застройщики подбирают и оформляют землю под строительство (покупая или заключая долгосрочный договор аренды), организуют строительный процесс и реализацию построенных объектов недвижимости, а затем расплачиваются с инвесторами. Если же компания занимается исключительно строительными работами по договору с инвестором или застройщиком - это подрядчик. Генеральный подрядчик организует и контролирует ход строительства, заключает договора с субподрядными организациями на поставку стройматериалов и выполнение тех или иных видов работ.

Проектные организации и архитектурные бюро разрабатывают проекты зданий по заказам инвесторов или застройщиков.

Девелоперами принято называть крупных игроков рынка недвижимости, реализующих строительные проекты от начала до конца. Это инвестиционно-строительные холдинги, которые привлекают инвестиции для реализации своих проектов в сфере недвижимости, нередко вкладывая и собственные средства. Небольшие компании, как правило, специализируются на каком-то одном виде строительства: жилья (многоэтажного либо малоэтажного), торговых комплексов, офисных зданий, складских или производственных помещений. Для крупных игроков типично работать сразу в нескольких сегментах рынка недвижимости.

Структура девелоперского холдинга обычно включает проектную организацию, строительно-монтажное подразделение, подразделение по управлению и эксплуатации зданий, риэлторское подразделение. Также в состав девелоперского холдинга могут входить предприятия по производству стройматериалов, агентство недвижимости, транспортная, консалтинговая и брокерская компании.

Девелоперскими компаниями российского масштаба являются СУ-155, ПИК, Ренова, КРОСТ, РосЕвроДевелопмент, Rodex Group, Coalko. Крупные строительные компании реализуют проекты на территории нескольких регионов, средние - в пределах одного региона. До недавнего времени на рынке присутствовало значительное количество мелких игроков, реализующих один-два проекта на заемные средства. Финансовый кризис резко снизил рентабельность строительства, в результате чего большинство небольших компаний оказались несостоятельными и прекратили свое существование.

Кто занимается продажей и арендой недвижимости?

Посреднические услуги в сфере купли-продажи и в аренды объектов недвижимости (это называется риэлторскими услугами) оказывают преимущественно риэлторские компании - агентства недвижимости. Они помогают найти покупателя на объект недвижимости или найти объект недвижимости, соответствующий требованиям покупателя, подготовить документы для сделки, оформить сделку и государственную регистрацию прав собственности. Таким же образом риэлтор помогает получить или сдать в аренду объект недвижимости.

Риэлторская компания или агентство недвижимости может быть независимой или входить в состав организации-застройщика, или же девелоперского холдинга, который помимо прочего оказывает риэлторские услуги. Кроме того, среди игроков этого рынка немало частных специалистов, предлагающих риэлторские услуги преимущественно по совершению сделок с жилой недвижимостью.

Большинство риэлторских компаний специализируется на операциях с жильем, причем на каком-то одном формате - либо это квартиры, либо загородное жилье, и на одном сегменте - эконом-класс, бизнес-классе или делюкс. Крупные игроки предоставляют услуги по разным форматам и сегментам рынка жилья, а также в сфере коммерческой недвижимости.

Риэлторские компании обычно действуют в пределах одного города, в редких случаях - на территории региона. В масштабах страны действует всего одна компания - МИАН. Под этим брендом работают агентства недвижимости в 21 российском городе.

Консалтинговые компании в основном предлагают услуги по сделкам с коммерческой недвижимостью. Стандартный набор услуг включает в себя организацию сделок купли-продажи, разработку концепции или реконцепции проектов коммерческой недвижимости, подбор арендаторов и управление объектами, включающее в себя административное управление зданием - взаимодействие с арендаторами, организацию службы сервиса, уборки, охраны и технического обслуживания. Некоторые консалтинговые компании предлагают риэлторские услуги по организации сделок с элитным жильем - купле-продаже, подбору арендаторов и объектов аренды. На российском рынке консалтинговых услуг лидирующие позиции занимают представительства четырех ведущих международных консалтинговых компаний ("большая четверка") - Colliers International, Cushman & Wakefield, Knight Frank, Jones Lang LaSalle.

Помимо консалтинговых компаний, подбором арендаторов и управлением объектов недвижимости занимаются управляющие компании.

Кто оказывает сопутствующие услуги на рынке недвижимости?

В перечень игроков рынка недвижимости входят представители сопутствующих видов деятельности. К ним можно отнести оценщиков, ипотечных брокеров, компании, принимающие на аутсорсинг обслуживание объектов недвижимости, страховые компании.

Оценщики предоставляют услуги по подготовке заключения о рыночной стоимости объекта недвижимости.

Ипотечные брокеры помогают выбрать ипотечную программу для приобретения в кредит объектов недвижимости в соответствии с потребностями и возможностями клиента и оказывают услуги по сопровождению ипотечной сделки.

Аутсорсингом называют передачу тех или иных функций по обслуживанию зданий и арендаторов сторонней организации, которая специализируется на этом виде работ или услуг. На рынке недвижимости принято передавать на аутсорсинг управление IT-инфраструктурой, организацию уборки помещений и прилегающей территории, охраны, питания.

Страховые компании оказывают услуги по страхованию объектов недвижимости от рисков повреждения или утраты, как по желанию собственника, так и в качестве исполнения требования законодательства при ипотечном кредитовании и залоге недвижимости. Кроме того, можно застраховать финансовые риски, связанные с участием в долевом строительстве (риск недостроя), и риск утраты прав собственности (страхование титула).

Специальные услуги по уборке помещений или по осуществлению переездов осуществляют клининговые и мувинговые компании.

Где можно узнать о рынке недвижимости?

Если вы хотите более досконально изучить рынок недвижимости, для этого существует значительное число специализированных средств массовой информации, посвященных рынку недвижимости - газеты, журналы, интернет-порталы, а также кабельный телеканал "Недвижимость".

Большая часть специализированных СМИ посвящена рынку жилья и носит рекламно-информационный характер, или представляет собой каталоги объектов недвижимости. В больших городах такого рода СМИ постепенно переходят в электронный формат. В то же время существует тенденция по трансформации электронных баз данных в полноценное средство массовой информации, содержащее новости и аналитические материалы на актуальные темы. Приложения о рынке недвижимости, анализирующие текущую ситуацию, регулярно выпускают ведущие российские деловые издания "Коммерсантъ" и "Ведомости".

Андрей Лазарев, 123Service.ru

Назад