

глава 1



Структура рынка недвижимости

Рынок недвижимости многообразен, при его описании специалисты нередко оперируют как достаточно очевидными понятиями («первичка», «вторичка»), так и узкоспециальными терминами. Остановимся для начала на структуре рынка недвижимости.

Весь рынок можно поделить на *первичный* и *вторичный*. Первичный рынок — это объекты, которые только-только создаются (то есть строятся) или оказываются в рыночном обороте в результате приватизации. Любое вновь построенное здание — объект *первичного* рынка. Когда этот самый объект с помощью сделки купли-продажи собирается поменять хозяина, он становится предметом сделки на *вторичном* рынке.

Можно подойти к классификации рынка с другой стороны. Вся недвижимость делится на *жилую* и *нежилую* (иногда ее еще называют коммерческой). Тут все очевидно: если помещение соответствует санитарным требованиям и в нем можно жить — значит, недвижимость жилая.

Также рынок делится на *городской* и *загородный*. В Петербурге внутри городского рынка еще выделяется *пригородный*, у которого в нашем случае много общего с загородным. Главной особенностью загородного рынка считается собственность на земельный участок, на котором располагается дом. Причем формирование цельного объекта недвижимости обычно как раз и начинается с земельного надела.

Кроме того, на рынке недвижимости объекты различаются по высоте. Есть застройка *малоэтажная* и *высотная*. Типовые дома еще называют *многоквартирными* — в отличие от коттеджей, таунхаусов и прочих малоэтажных объектов.

Каждое здание построено по определенной технологии и из определенного материала — из кирпича, панелей, монолитного бетона, дерева. Причем из панелей можно как смонтировать традиционный дом фабричного производства, так и навесить панели на монолитный каркас или применить их в качестве отделочного материала фасада. То есть для каждого материала существует множество вариантов использования. Таким

образом, рынок недвижимости можно делить еще и по применяемым технологиям.

Операторы рынка

Рынок не может существовать сам по себе. На нем действует множество компаний разного профиля, как узкоспециализированных, так и работающих на других рынках, для которых недвижимость лишь одна из сфер их деятельности: страховые и консалтинговые фирмы, банки, рекрутинговые и рекламные агентства, поставщики оборудования и материалов для строительства, управляющие и юридические компании.

К участникам рынка также относятся государственные структуры: комитеты городской администрации и федеральные органы, курирующие вопросы санитарных норм, экологии, правил производства строительных работ и пр. Они дают разрешение на строительство, перевод помещений из жилого фонда в нежилой, сдают в аренду землю и принадлежащие городу объекты недвижимости, регистрируют право собственности на недвижимость и т. д.

Количество участников рынка все время растет, поскольку он становится все более цивилизованным, и каждый «игрок» занимает все более узкую нишу согласно специализации. Например, в 2006 году в Петербурге появились компании, целенаправленно занимающиеся ипотечным брокериджем — новым направлением на рынке недвижимости.

Основные игроки рынка недвижимости — *риэлторские и строительные* фирмы (*застройщики*), именно их называют *операторами рынка*. *Застройщики* — это производители товара (квартир) для первичного рынка. В настоящее время первичный рынок недвижимости становится рынком не только товаров, но и, в первую очередь, услуг. Вторичный рынок — рынок услуг в чистом виде. Ведущая роль на этом рынке принадлежит риэлторским компаниям, где работают специалисты по продаже услуг. Роль риэлторов трудно переоценить: именно

они связывают воедино всех участников рынка недвижимости и создают индивидуальную схему сделки, в которой нередко собирают больше десятка клиентов. При этом они должны учесть интересы всех, кто так или иначе причастен к сделке.

Однако самыми главными участниками рынка следует считать *клиентов* — продавца и покупателя. Если бы у одного не возникло желание продать квартиру, а у второго — купить, недвижимость не вовлекалась бы в рыночный оборот, а операторы рынка остались бы без работы.