




# О профессии риэлтер, лицензировании и сертификации



Президент корпорации  
«Адвекс.Недвижимость»

А.Ю.Романенко

2018

Того, кто не задумывается о далеких трудностях, непременно поджидают близкие неприятности.

*Конфуций*

# 4 фактора бизнеса

---

- ⦿ Имидж профессии
- ⦿ Доля рынка, занимаемая риэлторами
- ⦿ Размер комиссионных и рентабельность
- ⦿ Способность противостоять угрозам

# Реали настоящего

## ПОСЛЕДСТВИЯ:

- Отсутствие достоверной статистики продаж
- Отсутствие МЛС/СПП
- Неумение обосновать правильную стартовую стоимость объекта
- Объект не продается по максимальной цене
- Увеличение срока экспозиции
- Падение доверия к риэлтору

# В реальности: НАСТОЯЩЕЕ

## ОТСУТСТВИЕ:

- Порога входа в профессию
- Обязательного профессионального образования

## ПОСЛЕДСТВИЯ:

- Низкий профессиональный уровень
- Отсутствие доверия к профессии риэлтор

# К чему это приведет?

- Дальнейшее сокращение доли рынка за счет выхода на рынок банковских структур и информационных компаний
- Полная дискредитация профессии и потеря имиджа
- Размер комиссии: демпинг оплаты риэлторских услуг
- Снижение рентабельности и как результат уход в «теневой» рынок



## К 2022 мы потеряем свой бизнес!

# Доля рынка риэлторов по странам

Страна	Доля рынка	Лицензирование	МЛС
США	>90%	✓	✓
Канада	>95%	✓	✓
Голландия	>90%	✓ С 1935 до 1998	✓
Франция	> 70%	✓	-
Норвегия	>75%	✓	-
Белоруссия	>75%	✓	-
Германия	< 40%	-	-
Англия	< 40%	-	-
Испания	< 40%	-	-
Россия	~40-50%	-	-

# Настоящее/Будущее

## Нет единства в понимании:

- Сущности риэлторской услуги
- Что должен содержать закон
- Необходимости сплочения для защиты профессии риэлтор

## Необходимо:

- Принять закон о лицензировании риэлторской деятельности
- Создание локальных МЛС
- Продолжать работу по совершенствованию законов



# Что делать? Нужен Закон!

- ◉ **Как:** Жесткое государственное регулирование доступа на рынок услуг специалистов по недвижимости
- ◉ **Что:** **Обязательное** обучение; страхование ответственности; защита прав потребителей; неотвратимое наказание за недобросовестную предпринимательскую практику
- ◉ **Цель:** удаление с рынка всех «серых» элементов и схем

**НО!** Совершенного Закона не будет  
Без Закона не будет нас!

# Что даёт Закон:



- Легализация бизнеса и профессии. Прозрачная и понятная схема уплаты налогов юридических и физических лиц
- Барьер доступа в профессию на основании четких требований к образованию. Повышению квалификации агентов и брокеров, жёсткое наказание за работу без лицензии



# Что даёт Закон?



- Утвержденные профессиональные стандарты риэлторской деятельности и защиту клиентов от недобросовестных риэлторов, нарушающих профессиональные стандарты и кодекс Этики (вплоть до лишения лицензии и уголовной ответственности)
- Доступ лицензированных риэлторов к информации, необходимой для подготовки и проведения сделки по недвижимости
- Невозможность подачи объекта в рекламу без лицензии, без наличия правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на объект или по доверенности от собственника

# Что должно быть в Законе?

- ◉ Базовое понятие риэлторской услуги
- ◉ Стандарты риэлторской деятельности
- ◉ Требования к образованию
- ◉ Налогообложение агентов и брокеров
- ◉ Доступ к информации влияющей на совершение сделки
- ◉ Ответственность перед законом за оказание риэлторских услуг без лицензии

# Лицензии и налогообложение

- Два типа лицензии:

- «Агент по недвижимости»

- (может работать)

- «Брокер по недвижимости»

- (может работать и нанимать)

- Два вида организации финансово-хозяйственной деятельности:

- для «Брокера» - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель

- для «Агента» - индивидуальный предприниматель



# О законе



- Я не против сертификации, я за лицензирование
- Лучше принять несовершенный закон, который позволит сохранить профессию, чем жить в беззаконии и смотреть, как наша профессия деградирует
- Мы - профессионалы, добровольно взявшие на себя дополнительные обязательства, работающие в соответствии с кодексом этики только выиграем. С рынка должны будут уйти непрофессионалы
- Санкт-Петербург: 1,5 % сделок в год – проблемные т.е. 1500 клиентов – потерпевшие. **А в вашем регионе?**

# Президент о СРО



*Напомню, этот институт был организован именно по просьбе самих предпринимателей, создан для преодоления административных барьеров, для утверждения честного и неподкупного профессионального отношения к делу. А на деле, к сожалению, мы получили практически ту же бюджетную бюрократию, но уже в лице бизнес-сообщества, те же чиновничьи подходы... Только с худшими все последствиями, потому что дискредитируется сама по себе идея саморегулирования.*

*Видимо, будет зачищено. Если получится, конечно. А легче, скорее всего, снести и построить заново. Дешевле выйдет.*

**В.В.Путин**

**Спасибо за внимание!**

**+7(812)322-52-01**  
**referent@advecs.com**