

ЛЕНД-ДЕВЕЛОПМЕНТ В БЕЛАРУСИ

Г.Д. Ковылова, студентка 3 курса ГИУСТ БГУ
Научный руководитель:
кандидат педагогических наук,
доцент Л.В. Белецкая (ГИУСТ БГУ)

Реалии белорусского рынка недвижимости свидетельствуют о стремительно возрастающем интересе к ленд-девелопменту со стороны застройщиков (крупных строительных компаний), а также, собственно, девелоперов, осуществляющих инвестиции в строительство объекта с целью получения прибыли от продажи или сдачи в аренду этого объекта после его постройки (целиком или частями), и землевладельцев, для которых девелоперский бизнес является непрофильным активом. Этот интерес обусловлен, в первую очередь, стремлением повысить эффективность отечественного инвестиционно-строительного комплекса.

Очевидна значимость ленд-девелопмента как перспективной формы бизнеса в нашей стране. Следует согласиться с мнением О.В. Бурдыко о том, что развитие земельного девелопмента, во-первых, позволит обеспечить привлечение прямых инвестиций в Беларусь, в том числе, зарубежных; во-вторых, обеспечить более интенсивный рост кадастровой стоимости земель, позитивно влияющей на рост валового внутреннего продукта; в-третьих, уменьшить нагрузку республиканского и местных бюджетов на развитие магистральных инженерных сетей, дорог, благоустройство территорий; и, наконец, в четвертых, снизить риски других видов девелопмента недвижимости [1].

Применительно к ленд-девелопменту как эффективному инструменту управления земельными участками следует отметить наблюдавшийся в 4–5 лет назад рост инвестиций в сфере недвижимости, приведший к увеличению спроса на земельные участки под коммерческое строительство. И, как следствие, к актуализации вопросов создания благоприятных условий для дальнейшего развития ленд-девелопмента, одной из основных задач которого являются действия с неподготовленными земельными участками, сооружение и подведение основных элементов инфраструктуры, разделение земли на участки, готовые для последующей застройки, подготовка территорий к началу строительства.

Пока же, несмотря на явные достоинства ленд-девелопмент не получил пока должного развития в Беларуси? Многие авторы (Голубова О.С., Давидович А.В., Шестак О.В., Зиневич А.С., Бурдыко О.В., Львов Н.А.) называют следующие факторы, препятствующие становлению этого вида бизнеса: отсутствие свободного рынка земли; отсутствие необходимой правовой основы для земельного девелопмента; наличие значительной асимметрии информации «государство» – «инвестор» в отношении территорий или земельных участков, пригодных для земельного девелопмента; отсутствие экономических моделей развития территорий; новизна бизнес-процессов ленд-девелопмента; высокие административные барьеры, препятствующие их возникновению [1, 2, 3].

Анализируя индекс бизнес-климата реального сектора экономики Беларуси, можно заключить, что в ближайшее время сложно ожидать существенных позитивных изменений в состоянии ленд-девелопмента как относительно нового вида бизнеса в нашей республике [4].

Литература

1. Бурдыко, О.В. Проблемы развития земельного девелопмента в Республике Беларусь / О.В. Бурдыко // Труды БГТУ. – Экономика и управление. – 2012. – № 7. – С. 246–249.
2. Девелопмент в строительном комплексе Республики Беларусь / Голубова О.С. [и др.] // Вестн. Белорус. нац. технол. ун-та. – 2011. – № 11. – С. 70–74.
3. Левов, Н.А. Ленд-девелопмент – метод эффективного управления земельными ресурсами / Н.А. Левов // Академия знаний [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.pandia.ru/text/77/221/13199.php>. – Дата доступа : 12.11.2013.
4. Аналитическое обозрение банка «Мониторинг предприятий реального сектора экономики Республики Беларусь» // портал Национального банка Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.nbrb.by/publications/EnterpriseMonitoring/>. – Дата доступа : 05.02.2014.