

СУЩНОСТЬ ДЕВЕЛОПМЕНТА И НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

В.П. Хвощинская, студентка 4 курса ГИУСТ БГУ
Научный руководитель:
кандидат экономических наук Ю.В. Минковская
(ГИУСТ БГУ)

В условиях современной экономики, отличающейся динамизмом процессов, важной характеристикой физического потенциала объектов недвижимости является их способность к саморазвитию, переходу от одного вида использования к другому, что представляет собой одну из важных задач девелопмента.

В самом общем виде девелопмент (от англ. to develop – развивать) – это направление бизнеса, связанное с качественными преобразованиями недвижимости и обеспечивающее возрастание ее стоимости. Ключевыми признаками девелопмента является именно качественное, то есть принципиальное преобразование и возрастание стоимости недвижимости, в том числе и эффективности инвестиций [1, с. 3].

Понятие «девелопмент» имеет две взаимосвязанные составляющие. Первая – это качественное преобразование недвижимости, обеспечивающее возрастание ее стоимости, характеризующееся единством физических, экономических и правовых процессов. Вторая – это профессиональная деятельность по организации процессов девелопмента.

Результатом девелопмента как правило является возникновение нового объекта недвижимости, удовлетворяющего определенным потребностям бизнеса и населения по своим характеристикам, таким как материальность, долговечность, высокая капиталоемкость, участие в ряде воспроизводственных циклов [2, с. 17].

Основными девелоперами на рынке Республики Беларусь являются зарубежные компании ближнего и дальнего зарубежья. Проблемы с нестабильностью рынка коммерческой недвижимости и сложными административными процедурами, связанными с реализацией строительных проектов, покрываются емкостью рынка и потенциальной доходностью проектов, компенсируют более высокие риски и сложности законодательства Республики Беларусь [3].

Стоит отметить, что сегодня даже среди непосредственных участников рынка недвижимости в нашей стране, не все до сих пор поняли суть девелоперской деятельности, ее специфику в различных сегментах рынка недвижимости, основные этапы развития проекта и функции, присущие девелоперской компании. Вместе с тем ряд белорус-

ских юридических лиц определяют свой вид деятельности как девелопмент.

Основным препятствием для освоения рынка коммерческой недвижимости национальными и зарубежными девелоперами, является то, что, они выступают в одном лице и инвестора, и подрядчика. При массовом строительстве жилья такая схема уместна и сейчас.

Немаловажной проблемой является непрозрачность и низкая предсказуемость рынка коммерческой недвижимости. Реализацию проектов осложняет процедура получения различной разрешительной документации и получение прав собственности на земельные участки.

В связи с тем, что в Республике Беларусь рынок девелоперских услуг только начинает формироваться, то хотелось бы проанализировать опыт развития девелопмента за рубежом.

Так, на рынке недвижимости Кипра действуют несколько крупных девелоперских компаний, которые представляет собой часть крупной финансово-промышленной группы. Посредством девелоперской компании группа либо вкладывает собственные капиталы в недвижимость в качестве долгосрочных инвестиций (офисы, гостиницы, торговые комплексы), либо развивает жилищные проекты с быстрой окупаемостью. Отличительной чертой кипрского девелопмента является добротное качество объектов [4, 5].

Что касается американского рынка недвижимости, то он очень развит, поэтому схемы девелопмента, применяемые на нем, весьма сложны. Особенностью американского рынка является высокая конкуренция и затоваривание рынка недвижимости. В связи с этим, девелоперские проекты должны ставить своей целью создание недвижимости более высокого качества, чем ныне существующая. Неамериканские рынки более консервативны, не так критичны к качеству недвижимости, а применяемые на них финансовые схемы не так сложны [4, 5, 6].

Одной из основных задач экономики Республики Беларуси в настоящее время считается привлечение прямых инвестиций. В связи с этим создание института девелопмента и привлечение девелоперов, в том числе иностранных, служит реализацией данной цели. При этом ключевую роль в этом процессе играет развитие земельного девелопмента. Можно указать на пять факторов, препятствующих становлению этого вида бизнеса в Беларуси:

- отсутствие свободного земельного рынка;
- отсутствие необходимой правовой основы для земельного девелопмента;
- наличие значительной асимметрии информации государство – инвестор (девелопер) в отношении территорий или земельных участков, пригодных для земельного девелопмента;

– отсутствие экономических моделей развития территорий;

– новизна бизнес-процессов земельного девелопмента и высокие административные барьеры, препятствующие их возникновению [7].

Таким образом, можно сделать вывод, что девелопмент в Республике Беларусь начинает свое становление и для дальнейшего его развития представляется целесообразным выделить следующие направления деятельности:

– разработать методологию планирования развития территорий по критерию максимума прироста стоимости ее земель, так как сегодня ценность территории для инвестора неизвестна, то простое отображение ничего не дает;

– установить методы оценки инвестиционной привлекательности, методы интерпретации планов территориального развития под конкретный инвестиционный проект;

– выработать предложения по методике административной процедуры изменения зонирования с учетом интересов девелопера-инвестора.

Литература

1. *Максимов, С.Н.* Девелопмент недвижимости: основные аспекты явления / С.Н. Максимов // Современные проблемы экономики и управления. – 2012. – № 1. – 17 с.
2. *Мазуро, И.И., Шапиро, В.Д.* Девелопмент недвижимости : справочник для профессионалов / И.И. Мазуро, В.Д. Шапиро. – М. : Елима, 2009. – 376 с.
3. Девелопмент в строительном комплексе Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://rep.bntu.by/bitstream/handle/data/2450/7074.pdf;jsessionid=87E7F82559A85CE32168AA4931B155B7?sequence=1>. – Дата доступа : 17.11.2013.
4. Особенности зарубежного девелопмента [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://adelanta.ru/departments/development> / Дата доступа : 09.11.2013.
5. Девелопмент как бизнес [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://adelanta.ru/departments/development/>. – Дата доступа : 17.11.2013.
6. Инвестиции в недвижимость за рубежом [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.sozidateli.com/wiki/investitsii-v-nedvizhimost-za-rubezhom-mify-i-realnost>. – Дата доступа : 11.11.2013.
7. *Бурдыко, О.В.* Проблемы развития земельного девелопмента в Республике Беларусь / О.В. Бурдыко // Экономика и управление. – № 7 [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа : http://www.bstu.unibel.by/trudu_bstu/referat2012/economy/69.pdf. – Дата доступа : 19.11.2013.