

РАЗВИТИЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Д.Г. Ходасевич, студентка 4 курса ГИУСТ БГУ

Научный руководитель:

кандидат технических наук,

*доцент **Т.В. Борздова** (ГИУСТ БГУ)*

Основная особенность современного рынка недвижимости заключается в необходимости системного и экономически обоснованного управления объектом недвижимости на всех стадиях его жизненного цикла. Современная концепция развития и управления недвижимостью получила широкое распространение в мировой практике под названием «девелопмент» [1, с. 5]. Это понятие имеет два взаимосвязанных значения:

1. Девелопмент – это профессиональная деятельность по организации различных процессов девелопмента. Это особый вид предпринимательской деятельности в рыночных условиях, особое проявление деловой активности на рынке. И в этом качестве понятие «девелопмент» органически связано с производным от него термином «девелопер». Девелопер – это предприниматель, получающий свою прибыль от создания объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве:

- автора идеи проекта;
- покупателя прав на земельный участок под застройку;
- организатора проектирования объекта, нанимателя заказчика, генподрядчика, брокера для реализации вновь созданного объекта, управляющего недвижимостью. Все участники проекта должны обладать соответствующими лицензиями;
- лица, которое финансирует сам или привлекает необходимые инвестиции.

2. Девелопмент – это такие качественные материальные преобразования в объекте недвижимости, которые обеспечивают превращение его в другой, новый объект, обладающий рыночной стоимостью большей, чем стоимость исходного объекта.

Таким образом, девелопмент – это процесс развития объекта. Качественное преобразование недвижимости в рамках девелопмента характеризуется единством физических, экономических и правовых процессов [1]:

- физические процессы девелопмента обеспечивают появление у объекта недвижимости новых потребительских качеств, соответствующих изменяющимся потребностям общества. Эти изменения могут быть кардинальными (преобразование незастроенного участка земли в участок со зданием) или не очень заметными внешне (как это обстоит при переводе объекта из одного функци-

онального использования в другое, например, из жилищного фонда в «нежилой»);

– экономические процессы девелопмента реализуются в виде повышения ценности объекта недвижимости вследствие произведенных физических изменений. При этом сами физические изменения еще не являются аргументом в пользу увеличения ценности объекта; они влекут за собой изменение ценности объекта лишь постольку, поскольку обеспечивают появление объекта, обладающего потребительскими качествами, делающими этот объект востребованным на рынке. Таким образом, рост ценности обеспечивается не любыми физическими преобразованиями, а такими, которые соответствуют требованиям рынка, запросам его потребителей. Создание каждого объекта недвижимости – особый инвестиционный проект;

– правовые процессы девелопмента связаны с юридическим оформлением произведенных изменений, появления качественно нового объекта недвижимости, обладающего ценностью большей, чем исходный [1].

«Девелопмент является способом разрешения противоречия между изменяющимися и возрастающими потребностями общества в услугах, оказываемых с использованием недвижимости, с одной стороны, и наличными качественными и количественными характеристиками недвижимого имущества – с другой» [2].

На сегодняшний день девелопмент – один из наиболее перспективных видов деятельности на рынке недвижимости. Однако нужно отметить, что девелопмент в Республике Беларусь еще не очень развит, о чем свидетельствует, как минимум, отсутствие нормативно-правовой базы, его поддерживающей. Ведь как девелоперской организации, так и инвестору просто необходимо знать, что действия сторон четко регламентированы законодательством, чтобы была некоторая уверенность в будущем. Но, тем не менее, с каждым годом все больше условий создается для развития девелопмента, как, например, желание иностранных компаний объединиться с белорусскими или создание иностранными организациями дочерних на территории Республики Беларусь.

«В портфель данного бизнес-направления входит ряд бизнес-единиц в сфере девелопмента коммерческой недвижимости, проектирования, строительства и управления недвижимостью. Компании, входящие в бизнес-направление полностью самостоятельно и независимо ведут операционную деятельность. Управляющая компания осуществляет только принятие стратегических решений. Ключевой ее целью является максимизация прибыли и достижение стабильного роста бизнеса. Управляющая компания является агентом по привлечению инвестиций в Республику

Беларусь. Можно сказать, что бизнес-направление «Девелопмент» является проводником инвестиций в проекты в Республике Беларусь» [3].

Неотъемлемой частью девелопмента является маркетинг. Маркетинг девелоперского проекта представляет собой комплекс мероприятий (исследования, анализ, расчеты), проводимых для подтверждения экономической целесообразности развития проекта. Именно маркетинг и его инструменты позволяют решить ряд важнейших задач, необходимых для продуктивной работы специалиста-девелопера и девелоперской компании. Такой инструмент, как маркетинговые исследования, позволяет выявить тенденции спроса и предложения на рынке недвижимости, определить целесообразность проекта, рассчитать уровень его конкурентоспособности и др. Маркетинг помогает избавиться от некоторых типичных и наиболее часто встречающихся ошибок в девелопменте.

Литература

1. Девелопмент недвижимости : справочник для профессионалов / И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, П.Б. Понкратов [и др.]. – М. : Омега-Л, 2009. – 523 с.
2. Портал «Appraiser.ru. Вестник оценщика» – портал для специалистов в области оценки и не только // Информация по оценке собственности, недвижимости [Электронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа : <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=300>. – Дата доступа : 26.10.2013.
3. Девелопмент // Холдинг «Горизонт» [Электронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа : <http://horizont-group.com/ru/business-units/development/>. – Дата доступа : 26.10.2013.