

ДЕВЕЛОПМЕНТ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Е.Н. Хохлун, студентка 4 курса ГИУСТ БГУ

Научный руководитель:

*магистр экономических наук, старший
преподаватель Н.А. Устюшенко (ГИУСТ БГУ)*

Актуальность вопросов создания, развития недвижимости и управления ею в современных условиях развития экономики определяется тем, что недвижимость формирует основное звено во всей системе рыночных отношений, а также – облик нашей цивилизации. Только при наличии объектов недвижимости и эффективном управлении ими может быть создан надлежащий рынок, без которого не могут быть сформированы рыночные институты и налажены отношения между хозяйствующими субъектами [1, с. 15].

Физический потенциал объектов недвижимости в современных условиях можно охарактеризо-

вать как переход от одного вида использования к другому, способность к саморазвитию – что и является одной из важных задач девелопмента.

Сущность девелопмента довольно многогранна. Наиболее полным определением понятия «девелопмент» можно считать определение, данное российским исследователем Мазуром И.И. В данном случае под «девелопментом» (от англ. *to develop* – развивать, разрабатывать, раскрывать) понимается деятельность, предусматривающая существенные, в том числе качественные изменения в объекте, с целью создания или преобразования объекта, востребованного рынком и позволяющего получить приемлемый уровень дохода. Также автор обращает внимание на то, что к числу объектов девелопмента в общем случае относят не только объекты недвижимости, но и развитие, например, шоу-бизнеса, информационных технологий и другие. Объединяет эти объекты девелопмента то, что во всех случаях в основе девелопмента находятся инвестиции [1, с. 16].

Наибольшее развитие среди видов девелопмента (*fee* и *speculative*) в Республике Беларусь получил – *speculative* девелопмент, когда девелопер берет на себя функции идейного организатора, автора проекта, инвестора и управляющего. Все риски, связанные с проектом, девелопер берет на себя [3].

Сказать, когда именно девелопмент в Республике Беларусь оформился в отдельное направление предпринимательской деятельности, довольно трудно. В частности потому, что у нас в стране девелопер выполняет функции застройщика, инвестора, риэлтора и других субъектов рынка недвижимости. Так, многие застройщики позиционируют себя как девелоперские организации, среди которых действуют как белорусские, т. е. с привлечением белорусского капитала, так и с привлечением иностранного. При организации девелопмента в Беларуси можно столкнуться с рядом проблем, которые ограничивают деятельность, в частности на примере земельного девелопмента.

Привлечение прямых инвестиций – одна из основных задач экономики Республики Беларусь на сегодня, что связано с привлечением девелоперов и активизацией рынка девелоперских услуг. Немаловажную роль занимает развитие земельного девелопмента. Лэнд-девелопмент на рынке недвижимости является самым долгосрочным видом бизнеса. В нашей стране он постепенно становится привлекательным для инвесторов.

В целом можно сделать краткие выводы по развитию девелоперского бизнеса в Республике Беларусь, на примере земельного девелопмента [2]:

1. В Республике Беларусь отсутствует свободный земельный рынок, что является одной из самых главных причин отсутствия земельного

девелопмента в нашей стране. Объединение государственных и частных интересов, взаимовыгодное сотрудничество органов власти и субъектов частного предпринимательства в целях эффективной реализации инвестиционных проектов в виде государственно-частного партнерства может стать одним из путей преодоления проблемы.

2. Необходимо развивать нормативно-правовую основу этого вида деятельности. Совершенствование законодательства, регулирующего такую форму использования земель, как концессия, требуется в Республике Беларусь. Земельный девелопер должен иметь возможность распорядиться земельными участками и принадлежностями после их улучшения.

3) Информация о территории и земельных участках между инвесторами и государством распределена неравномерно. Инвестор обладает много меньшей информацией, что делает его девелоперскую деятельность в Беларуси более рискованной. Определяющими способами снижения асимметрии информации являются обнародование информации о градостроительных планах, земельных участках, развитие и поддержка государством посреднических бюро, накапливающих информацию о физическом и территориальном планировании.

4. В Республике Беларусь на начальной, предпроектной стадии девелопмента не применяются экономические модели, которые бы определяли будущую прибыль земель. Следует разработать такую методологию развития территорий, которая была бы ориентирована на максимизацию роста стоимости инвестиционного проекта. Нужны исследования территориального зонирования, которые помогли бы девелоперам ориентироваться по ценам земель в зависимости от района, местоположения и т. д.

5. Опираясь на зарубежный опыт и лучшие практики, для снижения административных барьеров необходимо разработать и предложить эффективные бизнес-процессы, которые помогут в получении разрешительных документов на строительство, изменение целевого назначения, увеличения территории земельного участка и т. д.

В развитии белорусского девелоперского бизнеса не хватает многих базовых вещей, которые упорядочивали бы взаимоотношения участников рынка. Введение механизмов государственно-частного партнерства, совершенствование законодательства, обеспечение публичности информации территориального планирования, введение экономических моделей развития территорий, разработка эффективных бизнес-процессов помогут сделать лэнд-девелопмент на отечественном рынке более устойчивым и защищенным.

Литература

1. *Мазур, И.И.* Девелопмент / И.И. Мазур, Н. Ольдерогге. – М. : Экономика, 2008. – 521 с.
2. *Бурдыко, О.В.* Проблемы развития земельного девелопмента в Республике Беларусь / О.В. Бурдыко // Труды БГТУ. – Минск, 2012.
3. Спекулятивный девелопмент [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.keeker.ru/development-kommercheskoj-nedvizhimosti/spekuljativnyjj-development-speculative-development.html>. – Дата доступа : 05.11.2013.