

2. Мониторинг и анализ цен на недвижимость в Минске и Беларуси : сайт. URL: <https://www.realt.by/news/monitoring/category/obzory-rynka-prodazhi-kvartir/> (дата обращения: 18.02.2022).
3. Широчина М. «Сейчас смутный период на рынке». Что будет с ценами на жилье в Беларуси? : сайт. URL: [https://www.probusiness.io/real\\_estate/9260-seychas-smutnyy-period-na-rynke-chto-budet-s-cenami-na-zhile-v-belarusi-posle-nachala-voennogo-konflikta-v-ukraine.html](https://www.probusiness.io/real_estate/9260-seychas-smutnyy-period-na-rynke-chto-budet-s-cenami-na-zhile-v-belarusi-posle-nachala-voennogo-konflikta-v-ukraine.html) (дата обращения: 24.02.2022).
4. Лисицкая Т. С., Юркина Е. А. Тенденции развития регионального рынка жилой недвижимости в условиях макроэкономической нестабильности // Экономика и предпринимательство. 2016. № 12 – 1 (77). С. 211–215.

УДК 332.834

## ФОРМИРОВАНИЕ ИНСТИТУТА ДЕВЕЛОПМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ В БЕЛАРУСИ

**Т. С. Петрусевич**

*старший преподаватель, Белорусский государственный университет, экономический факультет, г. Минск, Республика Беларусь, e-mail: [tanya\\_vs86@mail.ru](mailto:tanya_vs86@mail.ru)*

В статье рассмотрены условия формирования института девелопмента недвижимости в Республике Беларусь, проведен анализ структурно-функциональных особенностей особенностей модели ведения девелоперской деятельности в Беларуси и за рубежом.

**Ключевые слова:** девелопмент; земельный девелопмент; девелопер; рынок жилой и коммерческой недвижимости; строительство и реконструкция; инвестиционная деятельность.

## FORMATION OF THE INSTITUTE OF REAL ESTATE DEVELOPMENT IN BELARUS

**T. S. Petrusevich**

*senior lecturer, Belarusian State University, faculty of economics, Minsk, Republic of Belarus, e-mail: [tanya\\_vs86@mail.ru](mailto:tanya_vs86@mail.ru)*

The article considers the conditions for the formation of the institution of real estate development in the Republic of Belarus, analyzes the structural and functional features of the Belarusian model of conducting development activities and foreign countries.

**Keywords:** development; land development; developer; residential and commercial real estate market; construction and reconstruction; investment activities.

На любом этапе развития общественного порядка большое значение в действии механизма хозяйственных отношений имеет недвижимое имущество, т. к. его функционирование тем или иным образом связано с активностью экономических субъектов во многих областях предпринимательской деятельности и регулирования, и наоборот. Вопросы регулирования и управления объектами жилой и нежилой недвижимости обычно изучаются в фокусе институциональной экономики и других наук, что лишь придает им актуальности.

На сегодняшний день стоимость мирового фонда недвижимости оценивается достаточно высоко, что говорит о наибольшей востребованности данного вида активов в инвестиционной практике. Инвестирование недвижимости представляет огромный ин-

терес для всего общества: сначала североамериканский, а потом европейский бизнес содействовали формированию девелопмента – нового финансово-выгодного характера предпринимательства по конкретизации системного подхода в управлении развитием недвижимости, рассматривая ее как обособленную целеустремленную систему со своей структурой, функциями, связями, по принципу системного предоставления инвесторам требующегося обязательного комплекса инженерно-консалтинговых услуг.

Современные экономические процессы, характеризующиеся динамизмом, определяют большое значение физического резерва недвижимости как возможности саморазвития, изменений вида использования, т. е. изменений в ранее существующих зданиях, строениях, структурах или земельных участках, которые приводят к росту их рыночной стоимости. Это одна из важных задач девелопмента. Значение девелопмента возрастает, т. к. в экономике любого государства присутствует цель увеличить эффективность своего инвестиционно-строительного комплекса.

Универсальное определение девелопмента (в перев. с англ. – развивать, разрабатывать) – это способ бизнеса, в ходе которого происходят качественные преобразования недвижимости, которые обуславливают возрастание ее стоимости. Помимо указанного ключевого признака девелопмента, а именно качественного и существенного изменения недвижимости с возрастанием ее стоимости, а также и рентабельности вложений, выделяют еще один взаимосвязанный признак – организация профессиональной деятельности в осуществлении процессов девелопмента. Как правило, результатом девелопмента должно стать как образование нового объекта недвижимости, предназначенного удовлетворить определенные запросы бизнеса и иных потребителей по следующим характеристикам: существенность, надежность, долговременность использования, высокая фондоемкость, участие во многих воспроизводственных процессах и т. д. [1].

Формирование девелопмента в Республике Беларусь – относительно недавний процесс, начавший развитие в начале XXI века и возникший в результате преодоления трудностей в совершенствовании строительной сферы. Это результат создания и использования новых форм, методов и систем управления объектами недвижимого фонда для того, чтобы увеличить их конкурентоспособность и результативность производимых операций. Процесс создания девелопмента в Беларуси – это процесс создания современного вида бизнеса в результате текущих тенденций рыночной экономики из непосредственно связанных сфер предпринимательской деятельности в области недвижимости, строительной отрасли и инвестиционной деятельности.

Крупные девелоперы на рынке недвижимости в Беларуси появились лишь с 2007 года: группа компаний «БНК Инжиниринг», ИП СООО «Итерабелстрой», ИП «Рубироуз Интернешнл». На сегодняшний день ряд девелоперов на белорусском рынке недвижимости представлен группой компаний «А-100 Девелопмент», ООО «А1Девелопмент», ИУП «Амтел-Пропертис Девелопмент Бел», ИООО «Дана астра» и десятками других.

За последнее время в Республике Беларусь возведено много объектов коммерческой недвижимости (бизнес-центры «Пушкинский», «Покровский», Dana Center, «Гермес», «СВ Плаза» и др.; гостиницы Dipservice Hall, Пекин и пр.; ТЦ «Замок», «МОМО» и ТРЦ Dana Mall, Palazzo и др., складские комплексы), которые с позиции девелопмента являются профессиональными. Привлечение инвестиций, включая иностранные, в строительство объектов коммерческой недвижимости, видоизменило многие наши города и приблизило по степени концентрации к европейским столицам.

Рынок недвижимости в Республике Беларусь уже не один период проходит стадию полной трансформации. Ежегодно на рынке жилой и коммерческой недвижимости появляется больше крупных иностранных девелоперских компаний, и, кроме того, со стороны успешных предпринимателей, которые сумели накопить свои сбережения в других отраслях экономики от иных видов экономической деятельности, увеличивается интерес к инвестированию, в частности в объекты торговой недвижимости.

Сейчас основные трудности для девелоперов в нашей стране заключаются в «тормозящем» административном механизме. Вопросы, решаемые согласно действующему и все же имеющему сложности законодательству должны быть решены в течение 14 дней, но на уровне администрации они могут быть нерешенными годами. Проблемы связаны также с неустойчивостью рынка коммерческой недвижимости и со сложностью проведения административных процедур по реализации строительных проектов. Но они, как правило, компенсируются объемом рынка и допустимой потенциальной доходностью строительных проектов, а также покрывают более высокие риски и недостатки законодательства Республики Беларусь [2].

Необходимо подчеркнуть, что на сегодняшний день, даже в числе действующих участников рынка недвижимости в Беларуси, не все еще освоили и поняли принцип работы девелоперских компаний, специфику их деятельности в различных сегментах рынка жилой и коммерческой недвижимости, главные стадии формирования и осуществления проекта и функции, которые характерны девелоперским структурам.

Термин «девелопмент» в целом и «земельный девелопмент» в действующем законодательстве Республики Беларусь, так скажем, отсутствуют. Поэтому с недавних пор некоторые белорусские юридические лица начали давать определение своему виду деятельности как девелопменту. К примеру, употреблять слово «девелопмент» в наименовании своей компании ООО «А1Девелопмент». Группа компаний ООО «Юнивест-М» заявила, что предметом ее деятельности является девелопмент жилой, офисной и торговой недвижимости в столице и других городах. Группа компаний вошла в десятку главных налогоплательщиков нашей страны, что является самым прямым показателем серьезности организации. Группа компаний «СТРОМИНВЕСТ» 25 лет успешно реализует строительные проекты в Беларуси и на территории стран СНГ. Основной вид деятельности – в области реконструкции и строительства жилых и коммерческих объектов.

В освоении рынка жилой и коммерческой недвижимости отечественными и иностранными девелоперами существует ряд препятствий, основным из которых можно назвать выступление девелопера в роли и инвестора, и подрядчика. Это классическая схема: когда застройщики ищут земельный участок, строят на свои денежные накопления от подрядных работ дома и иные объекты недвижимости и продают их в последующем. При массовых застройках такая система уместна и выгодна и сейчас. Еще одной преградой является непрозрачность и низкая прогнозируемость рынка коммерческой недвижимости. Сложность реализации проектов состоит в получении разного рода разрешений, а именно оформление разрешительной документации и приобретение прав собственности на участок земли.

Так как в Беларуси рынок девелоперских услуг еще укрепляет свои позиции, то важным является проанализировать практику девелопмента в нашем государстве и других странах. Развитие рынка недвижимости за рубежом характеризуется своей глобальностью, установкой не исключительно на получение дохода от купли-продажи, сдачи в аренду, но и на разрешение целого ряда разнообразных социальных задач. Одной из важных особенностей девелопмента за рубежом является быстрая окупаемость проектов и достаточно быстрое протекание бизнес-процессов. В государствах с развитой рыночной экономикой показательной особенностью девелоперской практики является значительная государственная финансовая и организационная поддержка, которая нацелена на формирование благоприятных условий развития девелопмента недвижимости.

Американский рынок характеризуется высокой конкуренцией и заговариванием рынка объектами недвижимости, в связи с чем все девелоперские проекты направлены на возведение объектов недвижимости более высокого класса, чем уже существующие. Говоря о кипрском, например, девелопменте, стоит отметить, что конкуренция и благосостояние покупателей объектов недвижимости на Кипре таковы, что особое качество

излишне. Западная же модель отличается особенностью использования различных финансовых инструментов. Ответственность обеих сторон: девелопера и инвестора обеспечивают имеющиеся и действующие финансовые институты [3].

Описывая белорусскую модель формирования и развития девелопмента стоит выделить следующие параметры: слабо разработана законодательная база касательно девелопмента, присутствует сложность земельного девелопмента; недоступность свободного рынка земли; существование серьезной асимметрии информации государство – инвестор (девелопер) в части территорий или земельных участков, которые подходят для земельного девелопмента; целью и направленностью проектов девелоперских компаний является строительство небольших объектов, чтобы получить максимальную прибыль в минимальные сроки; контроль за деятельностью девелоперов затруднен даже отсутствием законодательно закрепленных понятий «девелопмент» и «девелопер», используется понятие «застройщик»; финансовые инструменты практически не используются; существует трудность привлечения долгосрочного финансирования; данная область слабо изучена и исследования проводятся мало.

Целесообразным для дальнейшего развития девелопмента на рынке недвижимости в Республике Беларусь предлагается подчеркнуть следующие направления деятельности:

- создать и развить методологию планирования развития территорий в масштабах максимума увеличения стоимости ее земельных участков, потому как в данное время цена территории для девелопера неизвестна, и ее простое представление мало значимо;
- определить методы оценки инвестиционного климата, способы трактовки планов территориального развития под определенный девелоперский проект;
- разработать и предложить способы административного процесса изменения зонирования по отношению к интересам инвесторов-девелоперов.

#### Библиографические ссылки

1. Мазуро И. И., Шапиро В. Д. Девелопмент недвижимости: справочник для профессионалов. М. : «Елима», 2009. 376 с.
2. Рондель И. Р. Девелопер о недвижимости премиум-класса : сайт. URL: <http://www.belmarket.by/news/2021/08/25/news-46947.html> (дата обращения: 19.02.2022).
3. Соболева Е. А. Качественное преобразование недвижимости – предмет и сущность девелопмента // Известия Байкальского государственного университета. 2011. № 3 (77). С. 14–17.

УДК 332.1

### СОЦИАЛЬНЫЙ И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТЫ ОТ ВНЕДРЕНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (НА ПРИМЕРЕ УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ)

**Н. К. Симаков**

*аспирант, Ижевский государственный технический университет  
им. М. Т. Калашикова, г. Ижевск, Россия, e-mail: [n.k.simakov@yandex.ru](mailto:n.k.simakov@yandex.ru)*

Научный руководитель: **В. П. Грахов**

*доктор экономических наук, профессор, Ижевский государственный технический университет им. М. Т. Калашикова, Институт строительства и архитектуры  
им. В. А. Шумилова, г. Ижевск, Россия, e-mail: [kafedra.pgs@mail.ru](mailto:kafedra.pgs@mail.ru)*