

родной конкурентоспособности белорусской экономики и субъектов белорусского бизнеса и продукции, а также для стимулирования предпринимательской деятельности на внутреннем рынке. Сегодня можно наблюдать отличительные особенности лизинга, проследить тенденции его развития и выделять характерные проблемы. Ввиду наличия спроса на продукцию белорусского производства лизинговые компании в сотрудничестве с производителями могут рассматривать финансовый лизинг как эффективный инструмент реализации отечественных товаров на внутренних и внешних рынках. Расширение рынка лизинговых услуг может сыграть значительную роль в минимизации негативных и кризисных явлений белорусской экономики.

ЛИТЕРАТУРА

1 Горюнов, А., Рынок лизинговых услуг Республики Беларусь / А. Горюнов // Финансовый директор. – 2011. – № 1. – С. 13–16.

2 Цыбулько, А.И. Белорусский рынок лизинга. Обзор 2011. / А.И. Цыбулько, С.В. Шиманович. – Минск: ООО «Мэджик», 2012. – 44 с.

УДК 332.2(476)

Направления развития девелопмента в Республике Беларусь на основе зарубежного опыта

Хвощинская В. П.

(научный руководитель – Минковская Ю. В.)

Белорусского государственного университета

Минск, Беларусь

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. Интерес к девелопменту стремительно возрастает – в первую очередь, из-за стремления по-

высить эффективность отечественного инвестиционно-строительного комплекса.

В самом общем виде девелопмент (от англ. to develop – развивать, разрабатывать) – 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 [3, с. 3].

Понятие «девелопмент» имеет два взаимосвязанных комплекса. Во-первых, девелопмент – качественное преобразование недвижимости, обеспечивающее возрастание ее стоимости, характеризующееся единством физических, экономических и правовых процессов. Во-вторых, девелопмент – профессиональная деятельность по организации процессов девелопмента.

Результатом девелопмента должно явиться 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, действующими на рынке Республики Беларусь, являются зарубежные компании, связанные с инвестициями из 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.

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

Понятие «девелопмент» вообще, и «земельный девелопмент» в частности в законодательстве Республики Беларусь отсутствуют. В последнее время ряд белорусских юридических лиц стали определять свой вид деятельности как девелопмент. Например, использу-

ют слово «девелопмент» в своем наименовании ООО «Девелоперская компания «Спектринвест» или компания «А-100 Девелопмент». Группа компаний «Юнивест-М» объявила предметом своей деятельности девелопмент жилой, офисной и торговой недвижимости в Минске и других городах Беларуси. «СарматСтрой-Инвест» – девелоперские услуги в сфере капитального строительства, управления инвестиционными проектами в строительстве и другие.

Основным барьером для освоения рынка коммерческой недвижимости национальными и зарубежными девелоперами, является то, что, девелоперы выступают в качестве и инвестора, и подрядчика. Это классическая система, когда строители искали земельный участок, на свои деньги, накопленные от подрядной работы, строили дома и распродавали. При массовом строительстве жилья такая схема уместна и сейчас.

Еще одна проблема – непрозрачность и низкая предсказуемость рынка коммерческой недвижимости. Реализацию проектов осложняет и процесс получения различных разрешений, в частности оформление разрешительной документации и получение прав собственности на земельные участки. По словам специалистов, только для того чтобы получить разрешение на строительство, нужно собрать около 300 подписей.

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. Такие компании обычно 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. Большинство кипрских девелоперских компаний являются частью крупных местных финансовых групп.

Отличительной чертой кипрского девелопмента является весьма среднее, но добротное качество объектов. В то время как в Америке большинство девелоперов каждое новое здание строят, чтобы оно

было лучше того, что присутствует на рынке, конкуренция и состоятельность покупателей на Кипре такова, что особого качества не требуется.

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 [4].

Неамериканские рынки более консервативны, не так критичны к качеству недвижимости, а применяемые на них финансовые схемы не так сложны.

Одной из ключевых задач экономики Беларуси на сегодняшний день считается привлечение прямых инвестиций. В связи с этим создание института девелопмента и привлечение девелоперов, в том числе иностранных, несомненно, служит реализацией данной цели. Представляется, что 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 [1].

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;
- а также выработать предложения по методике административной процедуры изменения зонирования с учетом интересов девелопера-инвестора.

ЛИТЕРАТУРА

1. Булатецкая, Е. Правда за семью печатями / Е. Булатецкая // Белорусы и рынок. – № 48 (983) [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа: <http://belmarket.by/ru /155/180/12345>. – Дата доступа: 23.01.2013.
2. Мазуро, И. И., Шапиро, В. Д. Девелопмент недвижимости: справочник для профессионалов / И. И. Мазуро, В. Д. Шапиро. – М.: «Елима», 2009. –376 с.
3. Максимов, С. Н. Девелопмент недвижимости: основные аспекты явления / С. Н. Максимов // Современные проблемы экономики и управления. – 2012. – №1. –2–17 с.
4. 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.