

УДК 69:658.53

ДЕВЕЛОПМЕНТ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Канд. экон. наук, доц. ГОЛУБОВА О. С., ДАВИДОВИЧ А. В., ШЕСТАК О. В., ЗИНЕВИЧ А. С.

Белорусский национальный технический университет

С целью повышения инвестиционной активности в Республике Беларусь планируется расширить перечень типовых льгот, предоставляемых для инвесторов. Сегодня этот перечень льгот определен Декретом Президента Республики Беларусь от 06.08.2009 № 10 (с изменениями и дополнениями) [1].

В рамках настоящего Декрета Мингорисполком планирует заключить инвестиционные

договоры о реализации проектов на общую сумму более 1,3 трлн руб.

Выступая в качестве важнейшего направления реальных инвестиций, реализация проектов девелопмента является не только способом умножения богатства собственника или источником для получения дохода девелопером и инвесторами, но и оказывает реальное влияние на экономические процессы, доходы бюджета, социальные отношения в обществе.

Само слово «девелопмент» (development) в его первичном значении переводится как развитие. Девелопмент означает развитие недвижимости – проведение строительных, инженерных и иных операций над недвижимым имуществом, ведущих к качественным изменениям в земле, зданиях и сооружениях [2].

Девелопмент – это процесс реализации проекта. Девелопментом занимаются компании, которые инвестируют средства в строительство и/или руководят данным процессом. В мире уже давно признано, что управление проектами – особая область менеджмента, применение которой дает ощутимые результаты. Профессионалы в этой области высоко ценятся, а сама методология управления проектами стала фактическим стандартом управления на многих тысячах предприятий и применяется в той или иной степени практически во всех крупных корпорациях.

Проект – это временное предприятие, предназначенное для создания уникальных продуктов или услуг. Слово «временное» означает, что у любого проекта есть начало и непременно наступает завершение, когда достигаются поставленные цели либо возникает понимание, что эти цели не могут быть достигнуты. Уникальными они называются потому, что создаваемые продукты или услуги существенно отличаются от других аналогичных продуктов и услуг.

В строительстве проектом часто называют строительство или реконструкцию определенного объекта. Хотя нередко проект заканчивается без каких-либо строительных работ. Так, девелоперская компания может создать юридическое лицо, приобрести на него земельный участок или помещение/здание и оформить разрешительные документы на проведение строительных работ. После этого проект может быть продан, в результате чего девелопмент не состоится.

Управление проектами – это приложение знаний, опыта, методов и средств к работам для удовлетворения требований, предъявляемых к проекту, и ожиданий его участников. Чтобы удовлетворить этим требованиям и ожиданиям, необходимо найти оптимальное сочетание между целями, сроками, затратами, качеством и другими характеристиками проекта.

Девелопмент – это любая предпринимательская деятельность, связанная с реконструкцией или изменением существующего здания или земельного участка, приводящая к увеличению их стоимости. В принципе, девелопментом являются не только строительство и реконструкция, но и ремонт здания или помещения в том случае, если он повышает цену продажи или арендную ставку. Такой девелопмент называется реновацией.

Девелопер – это тот, кто возглавляет строительство, управляет им, беря на себя все основные риски. Главная задача девелопера состоит в том, чтобы добиться максимального увеличения доходов от реализации проекта.

Суть девелопмента как процесса заключается в управлении инвестиционным проектом в сфере недвижимости и включает в себя:

- выбор экономически эффективного проекта;
- получение всех необходимых разрешений на его реализацию от соответствующих органов власти;
- определение условий привлечения инвестиций, разработка механизма и форм их возврата при необходимости;
- поиск и привлечение инвесторов;
- отбор подрядчиков, финансирование их деятельности и контроль за их работой;
- реализацию созданного объекта недвижимости или передачу его в эксплуатацию заказчику.

В деятельности девелопера основными являются финансово-экономические аспекты – выбор коммерчески состоятельного проекта, привлечение инвестиций, обеспечение финансовой устойчивости проекта и прочие.

Эффективность проектов девелопмента. Финансовая схема крупных девелоперских проектов обычно представляет собой сложную комбинацию собственных средств девелопера, привлеченных инвестиций, банковских кредитов и предарендных платежей от будущих арендаторов.

С учетом этого эффективность проектов девелопмента может быть оценена с разных точек зрения:

- с позиций девелопера и инвесторов (коммерческая эффективность);

- с точки зрения влияния на экономическое развитие в целом (экономическая эффективность);
- с точки зрения интересов бюджета (бюджетная эффективность);
- с позиций влияния на условия жизнедеятельности (социальная эффективность).

Коммерческая эффективность проектов деvelopeмента определяется соотношением затрат и результатов, обеспечением требуемой нормы доходности проекта. Оценка коммерческой эффективности – неотъемлемая часть анализа проекта в целом и является предметом пристального рассмотрения при обосновании инвестиций.

Экономическая эффективность деvelopeмента проявляется в том положительном влиянии, которое оказывает развитие недвижимости на экономические процессы и которое может иметь стоимостное измерение.

Условно позитивное влияние деvelopeмента на экономику можно свести к двум аспектам: территориальному и отраслевому.

Территориальный аспект влияния деvelopeмента состоит в том, что развитие недвижимости ведет к качественному изменению не только самих объектов недвижимости, но и их окружения. Если при этом вариант развития недвижимости на деле оказывается наилучшим из возможных, то и позитивное влияние деvelopeмента на развитие окружающих территорий является максимальным и максимально способствует повышению их ценности.

Отраслевой (макроэкономический) аспект позитивного влияния деvelopeмента на экономическое развитие определяется высоким мультиплицирующим эффектом деловой активности в сфере недвижимости.

Бюджетная эффективность деvelopeмента проявляет себя в двух основных аспектах: прямом и косвенном.

Прямой бюджетный эффект проектов развития недвижимости находит свое отражение в тех платежах и налогах, которые непосредственно возникают в процессе реализации проектов деvelopeмента. К такого рода доходам бюджета могут быть отнесены: платежи за право застройки, арендная плата за земельные участки, налоги на прибыль застройщиков и инвесторов, налоги с заработной платы работ-

ников, занятых в процессе реализации проектов.

Косвенный бюджетный эффект – это те доходы (или бюджетная экономия), которые получает бюджет в процессе функционирования созданного объекта недвижимости: налоги с прибыли предприятий, налоги с имущества, земельный налог и прочие, а также экономия в связи повышением занятости населения, ростом их доходов и т. п.

Социальная эффективность деvelopeмента проявляется в улучшении среды проживания и жизнедеятельности, доходов, качества жизни населения под влиянием изменений в объектах недвижимости.

Наряду с положительным влиянием проектов деvelopeмента на экономические и социальные процессы реализация этих проектов может быть связана и с негативными внешними эффектами, как временными (неудобства, возникающие в связи с проведением строительных работ), так и постоянными (снижение качества среды проживания под влиянием чрезмерной плотности застройки, ухудшение экологической обстановки и пр.).

Основным ориентиром для принятия решения о реализации проекта является оценка наиболее вероятной доходности проекта, уровень которой определяется в зависимости от представлений девелопера о разумной норме доходности для данного рынка.

По мнению экспертов международной консалтинговой компании Colliers International, зарубежные инвесторы сегодня готовы развивать свои проекты в Беларуси в сфере коммерческой недвижимости в связи с большой емкостью рынка и потенциально более высокой доходностью проектов (рис. 1) [3].

Вместе с тем высокой доходности сопутствуют и более высокие риски, связанные с непрозрачностью белорусского рынка и сложным земельным законодательством.

В связи с тем, что до 2008 г. основная доля объектов административного назначения, выходящих на рынок, продавались по схеме долевого участия на стадии строительства, в настоящее время в данных объектах наблюдается множество собственников. Компании, мелкие национальные девелоперы, созданные в ответ на повышенный спрос на рынке для строитель-

ства небольших объектов и получения максимальной прибыли в минимальные сроки, не задержались на рынке на долгое время. В боль-

шинстве случаев их девелоперская деятельность ограничивалась строительством одного-двух бизнес-центров площадью до 10000 м².

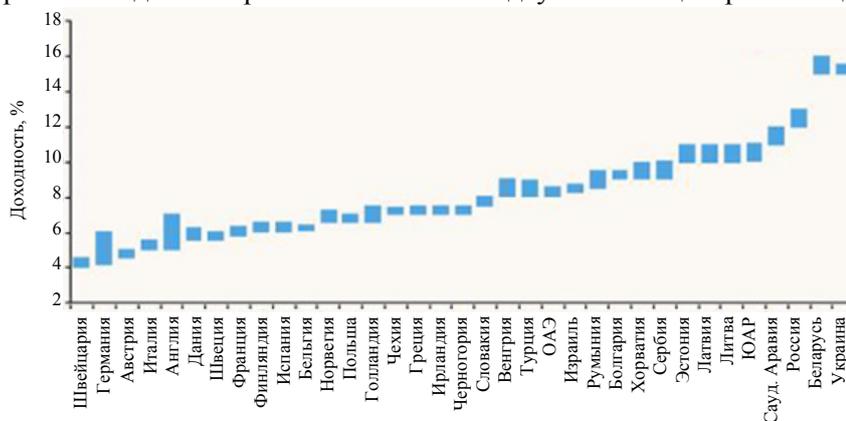


Рис. 1. Ставки доходности на проекты, связанные с коммерческой недвижимостью по странам Европы, %

Цель девелоперов: извлечение максимальной прибыли от продажи или сдачи в аренду объектов недвижимости. Доходность объектов коммерческой недвижимости рассчитывается исходя из соотношения отдачи от использования недвижимости к первоначально вложенным инвестициям. Если рассматривать рынок офисной недвижимости, то на протяжении 2004–2007 гг. данный показатель находился на очень высоком уровне, составляя не менее 40 %. Максимальная доходность в данном сегменте была зафиксирована в 2006 г. на уровне 48,9 % (рис. 2) [5].

В 2008 г. рассматриваемый показатель снизился, тем не менее все еще оставаясь на привлекательном уровне – 35,6 %. За прошлый год средняя стоимость офисной недвижимости на первичном рынке по схеме долевого строительства существенно уменьшилась (в абсолютном выражении снижение составило 726 дол./м²).

Как следствие показатель доходности изменился не в пользу офисной недвижимости и имел отрицательное значение впервые за весь анализируемый период, подтверждая, что приобретение офисной недвижимости в инвестиционных целях, а именно с целью сдачи помещений в аренду, в 2009 г. стало непривлекательным бизнесом.

Проводя анализ доходности по банковским депозитам – альтернативному варианту вложения средств, было выявлено, что индекс доходности офисной недвижимости снизился в 2009 г. с 1,239 до 0,75. Данный факт говорит о том, что в 2009 г. вложения в офисную недвижимость могли обернуться убытком, равным 25 % от первоначально вложенных инвестиций, в то время как размещение средств на депозите предлагалось с доходностью в 10,5 %. Следует полагать, что данная ситуация является временной.

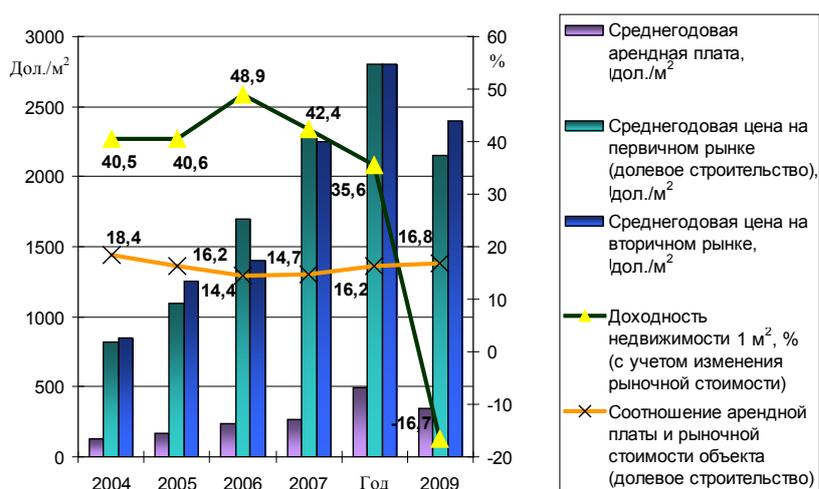


Рис. 2. Доходность рынка офисной недвижимости г. Минска за период 2004–2009 гг.

Крупные девелоперы с серьезными планами развития на белорусском рынке стали заявлять о себе только с 2007 г. (ИП СООО «Итера-белстрой»; группа компаний «БНК Инжиниринг», ИП «Рубироуз Интернешнл» и др.). Страны происхождения – Ливан, ОАЭ, Литва, Россия

и пр. Как правило, зарубежные инвесторы предпочитают работать в форме совместных предприятий с белорусскими партнерами [4].

Подобные компании были ориентированы на финансирование крупных проектов с целью последующей сдачи помещений в аренду. Однако некоторым из них после развития экономического кризиса в Беларуси пришлось несколько пересмотреть свою политику, предложив часть площадей на продажу либо отложив сроки реализации проектов.

Основные барьеры для освоения рынка офисной недвижимости национальными и зарубежными девелоперами. В настоящее время отечественные девелоперы чаще всего триедины в одном лице, так как выступают еще в роли и инвесторов, и подрядчиков. Как признаются специалисты, это классическая система, когда строители искали пятно земли, на свои деньги, накопленные от подрядной работы, строили дом и распродавали. При массовом строительстве жилья она имеет смысл 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.

ВЫВОД

В Республике Беларусь девелопмент как вид бизнеса появился относительно недавно, но уже достаточно активно приспособился к условиям хозяйствования на строительном рынке. 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.

ЛИТЕРАТУРА

1. **О создании** дополнительных условий для инвестиционной деятельности в Республике Беларусь: Декрет Президента Респ. Беларусь, 6 авг. 2009 г. № 10 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – М., 2010.
2. www.expert-russia.ru/dc/show/25/331
3. naviny.by/rubrics/economic/2010/03/22/ic_articles_113_167147/
4. www.charter97.org/ru/news/2010/5/18/29069/
5. www.t-s.by

Поступила 16.12.2010