

ПРОБЛЕМЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МИНСКА

Воспроизводство жилищного фонда является одним из стратегических направлений реализации жилищной политики государства. Оно сосредоточено на создании условий, повышающих комфортность проживания населения за счет развития организационного взаимодействия различных участников, использования новых технологий строительства и ремонта в жилищном фонде, повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг и т.п., что отвечает возможностям и потребностям общества. Одним из актуальных направлений в исследовании тенденций развития рынка недвижимости и инвестиционной деятельности в сфере недвижимости является девелопмент недвижимости. Несмотря на относительную новизну понятия «девелопмент недвижимости» для отечественного рынка, оно достаточно быстрыми темпами обретает популярность [1]. Однако есть ряд причин, которые являются препятствием в становлении данного вида деятельности. Прежде всего к таким причинам относятся следующие:

- отсутствие правовой базы для осуществления процесса девелопмента, т.е. понятие «девелопмент» отсутствует в нормативных документах, и данный тип деятельности не регулируется в Республике Беларусь;
- отсутствие свободного земельного рынка;
- неравномерное распределение информации между государством и инвестором также является серьезной причиной того, что данный вид бизнеса получил слабое развитие в Республике Беларусь. Государство в значительно большей степени информировано о тех земельных участках, которые наиболее пригодны для процесса девелопмента. Следовательно, необходимо сделать открытой информацию о территориальном планировании, т.е. девелопер будет видеть, что будет построено в ближайшее время в районе его предполагаемого проекта и сможет максимизировать свою прибыль;
- в Беларуси не существует экономических моделей развития территории, а лишь физические. Другими словами, государство лишь определяет разрешение того или иного проекта на определенном земельном участке, и это решение не всегда является эффективным, т.е. оно не всегда соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка.

Квалифицированные кадры также являются необходимым условием успешного развития предприятия — девелопера. Данная задача усложняется неразвитостью данного направления в Республике

Беларусь и, как следствие, отсутствием должного образовательного уровня персонала, а также учебных дисциплин в вузах республики.

Важным является разработка программного обеспечения для всестороннего анализа целесообразности проекта по девелопменту объектов жилой недвижимости. Эффективность девелоперской составляющей зависит от того, насколько качественным было планирование и проектирование, как было организовано выполнение всех строительных работ, каким образом компания контролирует выполнение проекта, в том числе закупочные цены на строительные материалы, которые существенно влияли на величину себестоимости.

Следовательно, для белорусских организаций наиболее целесообразными направлениями развития девелопмента и редевелопмента являются: изменения в области законодательства, подготовка высококвалифицированных кадров, совершенствование технологического процесса.

Источник

1. *Федоркина, М. С.* Девелопмент недвижимости и девелоперская деятельность: содержание и особенности / М. С. Федоркина, А. С. Федоркина // Науч. вестн.: Финансы, банки, инвестиции. — 2018. — № 2. — С. 181–187.