

# DEVELOPMENT AND REDEVELOPMENT: PROBLEMS AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT IN BELARUS

Fashchuk N.S. (Republic of Belarus) Email: Fashchuk227@scientifictext.ru

*Fashchuk Natallia Sergeevna – Bachelor,  
DEPARTMENT OF TELECOMMUNICATION SYSTEMS, FACULTY OF TELECOMMUNICATIONS  
BELARUSIAN STATE UNIVERSITY OF INFORMATICS AND RADIO ELECTRONICS, MINSK, REPUBLIC OF BELARUS*

**Abstract:** *the real estate market is derived from the state of the economy and the social sphere of society as a whole. In process of social and economic development, the society's needs in real estate objects are changing, its preferences regarding the quality of existing objects are changing, structural changes in the economy are taking place. Simultaneously the natural aging of the existing real estate fund occurs, which must be replaced in a new capacity. Thus, the development of society requires an expanded reproduction of the real estate fund, which is provided through a process called the development of real estate. Redevelopment of old industrial buildings is becoming especially urgent, because of integrated development of industrial zones in recent years. However, the course taken by the authorities of the capital to "rework" existing, and unoccupied buildings in the city requires some effort. In particular, it is necessary to attract investors and developers for redevelopment. It is important to understand why redevelopment can be more interesting than building an object from scratch. This article considers opportunities of development and redevelopment in Minsk, as well as in the future in the territory of the Republic of Belarus.*

**Keywords:** *development, redevelopment, real estate, industrial zone, investments, foreign investors.*

## ДЕВЕЛОПМЕНТ И РЕДЕВЕЛОПМЕНТ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ В БЕЛАРУСИ Фащук Н.С. (Республика Беларусь)

*Фащук Наталья Сергеевна – бакалавр,  
кафедра систем телекоммуникаций, факультет телекоммуникаций,  
Белорусский государственный университет информатики и радиоэлектроники, г. Минск, Республика Беларусь*

**Аннотация:** *рынок недвижимости является производным от состояния экономики и социальной сферы общества в целом. По мере социально-экономического развития расширяются потребности общества в объектах недвижимости, изменяются его предпочтения относительно качества имеющихся объектов, происходят структурные изменения в экономике. Параллельно с этим происходит естественное старение имеющегося фонда недвижимости, который должен быть заменен в новом качестве. Таким образом, развитие общества требует расширенного воспроизводства фонда недвижимости, которое и обеспечивается за счет процесса, получившего название девелопмента (развития) недвижимости.*

*В связи с комплексным освоением промзон, в последнее время особую актуальность приобретает редевелопмент старых промышленных зданий. Однако курс, взятый столичными властями, на «переработку» уже существующих, но незадействованных зданий в черте города требует неких усилий. В частности, необходимо привлечь инвесторов и застройщиков для редевелопмента. Здесь важно понимать, почему редевелопмент может быть более интересен, чем строительство объекта «с нуля». В данной статье рассмотрены возможности развития девелопмента и редевелопмента в г. Минске, а также в перспективе на территории Республики Беларусь.*

**Ключевые слова:** *девелопмент, редевелопмент, недвижимость, промышленная зона, инвестиции, иностранные инвесторы.*

Современная экономика имеет свойство развиваться в соответствии с определенными циклами (их еще называют «волнами»). За периодом бурного роста всегда следует стагнация, а за ней – спад, который через некоторое время заменяет сначала слабый, а за тем увеличивающийся по темпам рост.

Жизнь мегаполиса подвержена тем же законам, что и макроэкономика, отличаются разве что конкретные проявления и масштабы.

В частности, любой крупный город имеет различные по характеристикам районы: есть «элитные» районы, которые населяют топ-менеджеры, крупные предприниматели и другие богатые люди – в них низкий уровень преступности, развитая инфраструктура и хорошая экология, есть «промзоны», где живут трудящиеся предприятий, пролетариат – там дешевые магазины, низкая стоимость жилья и преобладание населения с низким уровнем образования (уровень криминальности, захлапленная территория, много мусора и т.п.); есть «спальные» районы, где неразвитая инфраструктура, но

преимущественно массовая застройка; есть также «окраины», «торговые коридоры» и «центральная часть города» [1, с. 31].

Стоимость недвижимости (в частности, основной ее составляющей – земли) зависит в первую очередь от ее местоположения, поэтому характеристика района играет одну из основных ролей в определении стоимости объекта недвижимости. Вместе с тем, структура районов любого города – не статична, характеристика каждого из них динамично меняется с течением времени. Это обусловлено как естественными причинами (расположение рек, роза ветров, характеристика почв и тектонических плит, качество воды и воздуха), так и такими понятиями, как «престиж», «комфорт». Многие люди готовы платить за такие слабо осязаемые вещи, как «соседство по даче» с членами правительства или «близость к офису конкурентов».

На фоне таких процессов неизбежно будут образовываться районы, к которым внимание девелоперов и властей будет минимальным – на таких территориях могут возникать криминальные конфликты, аварии в коммуникациях, транспортные проблемы, своевременное решение которых будет упираться в нерасторопность коммунальных служб, обусловленное низким доходом жителей: власти (в виде различного рода служб), при прочих равных условиях, будут уделять внимание в приоритетном порядке благополучным районам, поскольку это выгодно им с экономической точки зрения.

С нарисованной выше картиной постоянно сталкиваются власти различных американских городов, начиная примерно с середины прошлого века. И, решая одни и те же специфичные проблемы, год от года выработывался относительно постоянный алгоритм, суть которого состоит в появлении института редевелоперских агентств (redevelopment agencies) [2].

«Девелопмент» в переводе с английского — «развивать», «разрабатывать». Ключевые признаки — качественное преобразование и увеличение цены на строительные объекты. Девелопмент используется как система для управления процессом создания и развития недвижимости. За счет этого происходит изменение ее свойств на физическом, экономическом и правовом уровне [3, с. 15].

Редевелопмент – это особый вид предпринимательской деятельности, направленный на качественное и / или количественное изменение существующего объекта недвижимости, с целью наиболее эффективного его использования, в результате которой производится новый товар, обладающий большей рыночной стоимостью [4, с. 55].

В 2015 г. объем офисных площадей в Минске увеличился до 330 тыс. м<sup>2</sup>, торговых — до 400 тыс. м<sup>2</sup>, согласно данным международной консалтинговой Colliers International, специализирующейся на услугах в сфере коммерческой недвижимости. По оценкам аналитиков компании, в настоящее время обеспеченность торговыми площадями на одного жителя в Минске составляет 0,2 м<sup>2</sup>, тогда как в странах ЦВЕ — 0,6–0,8 м<sup>2</sup> [5].

По мнению управляющего партнера Colliers International в Беларуси и странах Балтии Михаила Морозова, белорусская столица, несмотря на кризис, располагает значительным потенциалом для развития всех секторов коммерческой недвижимости, включая редевелопмент приватизируемых объектов.

Эксперт обратил внимание на то, что в структуре функционального зонирования Минска производственные и коммунальные территории занимают 24%. Это говорит об их избыточности, а также о низкой эффективности использования земельных ресурсов в черте города. Примерно 20% производственных территорий размещено в центре города, из них 15% имеют недопустимые значения показателей экологической опасности. В экологических коридорах располагается 21 предприятие, занимающие 245 га.

Генеральный план развития столицы предполагает вынос за пределы города 23 предприятия, еще 9 должны быть реконструированы в 2017 г. По оценкам аналитиков Colliers International, наиболее перспективны для развития территории выносимых за пределы города станкостроительного завода им. Кирова, завода «Кристалл», дрожжевого комбината.

Дальнейшее развитие прежних производственных и коммунальных зон предусматривает как реконструкцию и изменения функционального значения существующих зданий и сооружений, так и их снос с последующим возведением современных объектов. Реализация таких проектов позволит оптимизировать эксплуатируемые объекты недвижимости и создать более комфортные условия для проживания в городе. Повышать эффективность использования государственности предпочтительно через сотрудничество с частными компаниями и инвесторами. Привлечение международных архитекторов, проектировщиков и консультантов повысит конкурентоспособность инвестиционных проектов на рынке коммерческой недвижимости. До сих пор в Беларуси и, в частности, в Минске, создано мало современных объектов недвижимости, а имеющиеся по качеству уступают европейским аналогам.

Вторичное развитие территорий (редевелопмент) требует привлечения значительных финансовых ресурсов. Инвесторы, оценивая риски инвестирования в бизнес в Беларуси, смотрят на среднесрочную и долгосрочную перспективу. Поэтому кризис вряд ли их отпугнет. Более того, сегодня можно говорить о возросшем интересе к финансированию проектов коммерческой недвижимости. Проекты в области

недвижимости реализуются на протяжении 3–5 или 7–10 лет. И с учетом заявленных правительством целей интерес к белорусскому рынку сохраняется и в рамках приватизации, и в рамках развития территорий. Однако условия для инвестиционной деятельности не всегда соответствуют ожиданиям иностранных девелоперов.

Так, изменение законодательства в отношении аренды торговых объектов частной собственности снижает привлекательность данного сегмента коммерческой недвижимости для инвесторов. Реализация ряда проектов приостановлена из-за недостатка финансирования или пересмотра концепций. Тем не менее объем и потенциал рынка коммерческой недвижимости позволяют надеяться на то, что в среднесрочной перспективе общая сумма инвестиций в белорусские проекты увеличится в несколько раз, полагают эксперты компании.

Отбор и реализация проектов портфеля осуществляются в рамках системы бюджетирования. На первый взгляд особых проблем здесь нет – теоретически можно включать в бюджет все проекты, удовлетворяющие критерию или совокупности критериев, принятых в компании. На самом деле задача гораздо сложнее. В частности, при разработке бюджета необходимо учитывать ряд исходных предпосылок, в том числе следующего характера:

1. включение проекта в бюджет предполагает существование источника его финансирования;
2. цена капитала, используемая для оценки проектов при их включении в бюджет, не обязательно одинакова для всех проектов, она может меняться в зависимости от степени риска, ассоциируемого с тем или иным проектом;
3. существуют ограничения по ресурсному и временному параметрам.

Не все из упомянутых предпосылок легко изначально учесть в процессе бюджетирования.

Поэтому на начальной стадии внедрения системы бюджетирования можно прибегнуть к определенному упрощению ситуации: использовать единый для всех проектов коэффициент дисконтирования, значение которого равняется средневзвешенной цене капитала; относить проекты к одному классу риска; игнорировать влияние различной продолжительности проектов и т. д. Однако в дальнейшем, в процессе совершенствования системы и ее автоматизации, необходимо создавать возможности учета всех факторов, влияющих на результаты проекта [6].

Получение консолидированной картины по инвестиционному портфелю позволяет выбирать проекты, удачно дополняющие уже имеющийся портфель, и наоборот – отбрасывать проекты, которые сильно разбалансируют денежные потоки портфеля. Один из простых способов автоматизации оценки эффективности — «вбить» бюджет проекта в автоматизированную систему бюджетирования и получить отчетность по показателям каждого проекта, а также по портфелю проектов компании.

Кроме всего обозначенного, успех девелоперской деятельности во многом определяется такими факторами, как построение эффективной финансовой схемы, умение угадывать основные тенденции рынка, формирование команды из специалистов высокого класса, а также степень использования ноу-хау в строительстве, проектировании, финансовых схемах и обслуживании сооружений [7].

Многие проекты редевелопмента интересны инвесторам, т.к. расположены в привлекательных местах города.

Необходимо различать два основных направления редевелопмента. Первое – это внесение каких-либо конструктивных изменений. Например, когда торговый центр первого поколения (с павильонами индивидуальных предпринимателей) преобразуется в объект, способный удовлетворить запросы современных ритейлеров. И второе направление – фактическая регенерация предприятий и территорий. Это понятие применимо чаще всего к индустриальным зонам.

В Беларуси есть удачные примеры в обоих направлениях. Например, ТЦ «Раковский Кирмаш» (в прошлом, крытый рынок) после реконструкции стал популярным торговым центром. К тому же, в качестве якорного арендатора здесь выступает популярный супермаркет.

Из проектов второго типа всем хорошо известен проект застройки комплекса «Каскад» на месте бывшего исправительного учреждения. Там полностью расчищена территория от существовавшей застройки, и ведется новое строительство.

Есть и промежуточный вариант, когда существующие объекты недвижимости не подлежат сносу, а перепрофилируются. В Минске – это торговый центр «АвтоПлюс» и кафе «Энцо» на улице Октябрьской в корпусах бывшего кожевенного завода. Однако процесс редевелопмента идет не так быстро, как следовало бы. К сожалению, в центрах белорусских городов еще слишком много промышленных объектов, складов. Причем зачастую это уже неэксплуатируемые корпуса или предприятия.

Поскольку такие виды профессиональной деятельности, как девелопмент и редевелопмент, только развивается в Республике Беларусь, то можно выделить ряд причин, которые являются препятствием в становлении данного вида деятельности в Беларуси:

- отсутствие необходимой правовой базы для осуществления девелопмента;
- отсутствие свободного земельного рынка;
- неравномерное распределение информации между девелопером и государством;

– неразработанность экономических моделей для развития территории.

Отсутствие правовой базы для осуществления процесса девелопмента – одна из главных причин, которая мешает развиваться данному виду предпринимательской деятельности в Республике Беларусь. Ни в Гражданском кодексе, ни в каком-либо Указе или Постановлении не упоминается о таком понятии как «девелопмент». Не говоря уже о том, как данный тип деятельности должен регулироваться в Республике Беларусь. Что же касается решения, то оценочная или риэлтерская деятельность тоже поначалу не находили поддержки у государства, зато теперь это одни из самых прибыльных видов бизнеса.

Следующей причиной является то, что в Республике Беларусь отсутствует свободный земельный рынок. Это означает, что девелопер должен распоряжаться земельным участком после его качественных улучшений, чтобы получить максимальную прибыль с данного объекта. Девелопер должен беспрепятственно проводить различные операции с объектом девелопмента, а в этом ему должно помогать государство, т. к. доходы государства напрямую зависят от успешности проведенного девелоперского проекта.

Неравномерное распределение информации между государством и инвестором также является серьезной причиной того, что данный вид бизнеса получил слабое развитие в Республике Беларусь.

Государство в намного большей степени информировано о тех земельных участках, которые наиболее пригодны для процесса девелопмента. Решение данной проблемы довольно простое – необходимо сделать открытым 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 на основанных знаниях.

Одной из последних проблем является то, что 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.

Поэтому девелоперам приходится лишь мириться с тем, что планировало построить на определенном участке государство, а не то, что действительно принесло бы прибыль при осуществлении девелоперского проекта. Чтобы привлечь не только инвестиции локального характера, но еще и иностранного капитала, следует постепенно устранять эти препятствия: должны разрешиться те проблемы, которые относятся непосредственно к государству и те, которые относятся к самим девелоперам [8, с. 66].

Следует отметить, что экономическая выгода и целесообразность сноса и строительства нового здания зависит от конкретного объекта: его изначальной стоимости, состояния строительных конструкций, особенностей архитектуры (по ряду параметров не все промышленные здания можно реконструировать в офисные), наличия подведенных к зданию инженерных сетей, прилегающей территории и многого другого. Часто создать экономически успешный проект, купив участок на вторичном рынке, не позволяют цены на землю.

Так, в центре города Минска земля стоит от \$1,5 до \$8 млн за гектар, тогда как на окраине города земельный участок обойдется покупателю от \$1,5 до \$2 млн за гектар [9, с. 37].

Также со значительными трудностями редевелоперы сталкиваются перед проведением любых работ по реконструкции зданий, являющихся памятником архитектуры. Необходимо обязательное проведение исследований, для получения научно-исследовательского и технико-технологического заключений. В зависимости от объекта ограничения могут накладываться на изменения фасада здания, планировочных решений и внутренних конструкций (например, нельзя сносить встроенные шкафы). После выявления всех ограничений редевелопер должен предоставить архитектурно-реставрационную концепцию здания, основой которого станет подтверждение сохранности предметов охраны после проведения реставрационных работ. Затем начинается серьезный процесс согласования. Все последующие этапы также требуют большого количества согласований, что продлевает сроки проведения работ и увеличивает стоимость проекта.

При этом стоимость реконструкции зависит также от непосредственного перечня работ и состава участников [10, с. 59]. По законодательству все реставрационные работы на объектах – памятниках архитектуры должны проводить только специальные лицензированные организации, а следовательно, стоимость таких работ существенно превышает среднерыночный показатель. В этой связи на выходе нередко оказывается, что с учетом всех согласований затраты на реконструкцию данного объекта соответствуют затратам на реконструкцию здания класса А. При этом сам объект, с точки зрения архитектурных решений, потянет разве на офис-центр класса С, да еще с весьма длительным сроком окупаемости. Проблема качества таких помещений зачастую возникает из-за невозможности кардинального пересмотра некоторых архитектурно-строительных особенностей реконструируемых зданий и нежелания собственника делать дополнительные капитальные вложения, поэтому большинство

реконструированных комплексов по своему уровню не смогут превысить класс В+. В данном случае приоритетными для реноваторов становятся быстрые сроки реконструкции и скорейшая сдача помещений в аренду [11].

Наиболее сложным при финансовом анализе развития промышленных территорий представляется вопрос оценки таких компонентов предполагаемого бюджета, как доля города или компенсация за инфраструктуру, внешние сети или технические условия на подключение к ним, величина затрат по перебазированию, реформированию и/или ликвидации брошенного оборудования, а также затраты на административные ресурсы. Как правило, компенсация со стороны местной администрации может выглядеть, например, как освобождение от оплаты долевого участия на развитие городских инженерных сетей и сооружений при выдаче технических условий на присоединение и от отчислений на развитие социальной и инженерной инфраструктуры города.

В этом направлении также интересен зарубежный опыт, когда, понимая риски инвестора, государство предлагает ряд поощрительных мер.

Так, в Нью-Джерси местные органы самоуправления при поддержке EPA (Агентство по защите окружающей среды) предложили девелоперам покрытие 75 % стоимости расчистки промышленных территорий в счет бюджета. В штате Огайо инвесторам позволяют выплачивать налоги из расчета стоимости старого здания и сооружений в течение 15 лет после реновации. Миссури предлагает до 100 % кредитного финансирования на очистку земельного участка и подготовку к новому строительству [12].

Программа TIF (tax increment financing), широко используемая за рубежом, предполагает, что выплата налогов откладывается и впоследствии затраты на расчистку девелопером территории погашаются невыплаченными налогами.

Как правило, на момент начала реконструкции строители получают объект в следующем состоянии:

- фундаменты в основном всегда нормальные;
- конструктив здания в хорошем состоянии, но могут потребоваться изменения или усиление;
- наружные стены конструктивно в хорошем состоянии, но надо менять окна и облицовку;
- кровлю, внутренние стены, инженерные коммуникации и отделку приходится полностью менять;
- лифты устанавливаются новые.

Следовательно, можно сказать, что основные затраты при реновации идут на детальное техническое обследование, работы по сносу и усилению конструкций.

Если же объект представляет собой комплекс зданий, то реновация может проводиться поэтапно. Так, в первую очередь реконструкции подлежат наименее затратные объекты, что позволит поэтапно сдавать часть зданий и обеспечит инвестору начало возврата инвестиций. Возможность поэтапных работ служит хорошей страховкой для девелопера, так как если первая очередь сдается в аренду проблематично, за вторую можно вовсе не браться, или хотя бы максимально учесть недостатки первой.

Квалифицированные кадры также являются необходимым условием успешного развития предприятия – девелопера. Данная задача усложняется неразвитостью данного направления в Республики Беларусь, и как следствие, отсутствием должного образовательного уровня персонала, а также учебных дисциплин в ВУЗах и ССУЗах республики.

Повышение квалификации возможно через:

- направление работников на курсы повышения квалификации;
- получение дополнительного образования в высших и средних специальных учебных заведениях;
- обмен знаний и опытом.

Таким образом, в Республике Беларусь тема девелопмента и реновации является нераскрытой и неразвитой во всех областях исследуемой проблемы, однако в качестве некоторых путей развития данного направления, можно предложить следующие направления: повышение квалификации кадров и разработка ПО для всестороннего анализа целесообразности проекта по девелопменту и реновации.

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 реновации являются: подготовка высококвалифицированных кадров и совершенствование технологического процесса.

#### *Список литературы / References*

1. *Тарасевич Е.И.* Экономика недвижимости. Е.И. Тарасевич. М.: Изд-во МКС, 2007. 584 с.
2. Development And Redevelopment. [Electronic resource]. URL: <http://articles.latimes.com/keyword/development-and-redevelopment/> (date of access: 15.05.2017).

3. *Лебедева С.Н.* Экономика предприятия: Учеб.пособие. С.Н. Лебедева, Н.А.Казиначикова, А.В. Гавриков. Мн.: Новое изд -Мн.: Новое знание, 2011. 240 с.
4. *Хрипач В.Я.* Экономика предприятия / Под ред. В.Я. Хрипача. Мн.: Экономпресс, 2012. 464 с.
5. Девелопмент и редевелопмент, 2015. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://gre4ark.livejournal.com/234978.html/> (дата обращения: 15.05.2017).
6. Какие объекты коммерческой недвижимости привлекательны среди инвесторов. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://m.interfax.by/article/102659/> (дата обращения: 15.05.2017).
7. Редевелопмент промышленных зон или массовая застройка. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://about-realty.net/redevelopment-promyshlennyx-zon-ili-massovaya-zastrojka.html/> (дата обращения: 15.05.2017).
8. *Семижон А.В.* Особенности развития девелопмента в Республике Беларусь. А.В. Семижон / Тезисы докладов XVII международной научной конференции молодых ученых Минск. ГИУСТ БГУ, 2014. 239 с..
9. *Бакрунов Ю.О.* Методология развития девелоперской деятельности в инвестиционно-строительной сфере: автореф. д-ра экон. наук/ Ю.О. Бакрунов. М., 2010. 37 с.
10. *Быстров П.Н.* К вопросу о редевелопменте промышленных территорий в центральной части города / П.Н. Быстров, Р.С. Закиров // Известия КГАСУ, 2006. № 1 (5). С. 59–63.
11. Девелоперы пошли за объектами в промзоны. По данным журнала «Деловой квартал». [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://dkvartal-chel.ru/magazines/dkchel/2008./](http://dkvartal-chel.ru/magazines/dkchel/2008/) (дата обращения: 15.05.2017).
12. Сносить нельзя, перепрофилировать. По материалам издания «Commercial RealEstate». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.redeveloper.ru/ru/np1.html>. (дата обращения: 15.05.2017).