

ПОВЫШЕНИЕ УРОВНЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РЫНКА ЗЕМЛИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Д.О. Янкович,

Полоцкий государственный университет имени Евфросинии Полоцкой, Беларусь

Рассмотрены вопросы использования концепции ленд-девелопмента для повышения уровня инвестиционной привлекательности рынка земли. Отражены принципы эффективного ленд-девелопмента, которые основываются на надежности вложений, доходности вложений, росте вложений и ликвидности вложений. Приведены параметры, необходимые для подготовки и разработки концепции ленд-девелопмента.

Ключевые слова: *земельный участок, рынок земли, девелопмент, ленд-девелопмент.*

Основой для эффективного социально-экономического развития региона служит деятельность, направленная на рациональное использование земельных ресурсов в целях, соответствующих стратегии развития данного региона. Ключевую роль играют продуманные концепции инвестирования в земельные участки, являющиеся основой для формирования и процветания региона. При инвестиционной деятельности важное место отводят девелопменту территории.

Девелоперский проект, как инструмент при реализации инвестиционного потенциала региона, представляет собой совокупность физических, экономических и правовых процессов. «Любое развитие объекта недвижимости связано с физическими изменениями, которые обеспечивают появление новых потребительских качеств, соответствующих изменяющимся потребностям общества. Эти изменения могут быть кардинальными (преобразование незастроенного земельного участка в участок со зданием), могут быть не очень заметными внешне (при переводе объекта из одного функционального использования в другое, например, из жилищного фонда в «нежилой»), но они всегда присутствуют, являясь необходимым признаком девелоперского проекта, условием для повышения экономического эффекта от использования объекта недвижимости» [1, с. 21]. При этом базовым видом девелопмента, позволяющим заниматься другими его видами, является ленд-девелопмент. Именно он создает инфраструктуру на выбранной территории, тем самым подготавливая земельные участки для дальнейшего принятия инвестиций.

Ленд-девелопмент – услуга на мировом рынке достаточно новая, и компаний, предлагающих ее качественное выполнение, пока еще мало.

Решение об осуществлении инвестиционного проекта по повышению ликвидности и инвестиционной привлекательности земельных участков с последующей подготовкой земельных участков к реализации в целом принимается в условиях неопределенности, когда невозможно предугадать и оценить в полной мере вероятность потенциальных результатов.

Поэтому создание концепции ленд-девелопмента – это первое материальное воплощение идеи инвестора. Она позволяет комплексно взглянуть на проект еще раз и внимательно изучить положительные и отрицательные стороны того или иного земельного участка [2].

Концепция девелопмента земельных участков требует наличия в команде инвестиционного проекта профессиональных юристов, поскольку многие вопросы, связанные с земельным законодательством, по-прежнему допускают двоякое толкование. При наличии

ограничений в отношении участка задача специалиста – предложить наиболее простой и финансово оправданный способ их преодоления.

Возможный вариант девелопмента земельного участка выбирается на основании понимания всех сегментов рынка недвижимости, как жилой, так и коммерческой. Поскольку существующие ограничения могут значительно сузить выбор наиболее эффективных вариантов концепции, необходимо с самого начала определить следующие параметры [3]:

- наличие правовых ограничений на использование земельного участка;
- технические требования;
- площадь застройки;
- застраиваемая территория.

Подготовка и разработка концепции ленд-девелопмента строится на тщательном исследовании рынка и прогнозе тенденций его развития. Помимо этого концепция включает в себя [3]:

- анализ ресурсного качества земельного участка: местоположения и прилегающей территории, пешеходной и транспортной доступности;
- перспектив развития района;
- определение целевых групп потребителей;
- выбор оптимального варианта развития земельного участка;
- формирование профиля и состава арендаторов;
- разработка ландшафтной концепции;
- разработка инфраструктуры земельного участка;
- анализ инвестиционной окупаемости проекта;
- формат и позиционирование объекта на рынке;
- разработку управленческой стратегии развития;
- разработку политики продаж.

Ленд-девелопмент подразумевает под собой процесс разукрупнение земли на отдельные земельные участки. Он состоит из совокупности юридических и технических операций, направленные на подготовку земли для последующих этапов девелопмента, в конечном результате направленных на завершение конкретных инвестиционных проектов.

По-другому ленд-девелопмент можно определить как услугу по ликвидации потенциальных рисков инвестиционных проектов с земельными участками.

Стоимость комплекса услуг по ленд-девелопменту обычно составляет несколько сотен тысяч рублей, подобные затраты по отношению к общей себестоимости крупного проекта незначительны, а польза от них несомненна. Ведь в случае выбора неверной концепции использования земельного участка могут затянуться сроки реализации проекта и, как следствие, снизится прибыльность инвестиций. С другой стороны, при инвестиционной покупке не очень больших земельных участков, стоимость которых вполне сопоставима со стоимостью комплекса услуг по ленд-девелопменту, инвестор может воспользоваться только отдельными услугами (например, консультацией по участку без детальной разработки концепции его использования).

Однозначно цель такого вида девелопмента – получение прибыли от участка земли, стратегии достижения этой цели могут быть разные. Одни ориентируются на максимальную стоимость объекта недвижимости (в данном случае земельного участка), другие – на максимальный доход от него.

Основными принципами эффективного ленд-девелопмента являются надежность вложений, доходность вложений, рост вложений, ликвидность вложений. В зависимости

от того, какие принципы для девелопера являются первоочередными, ленд-девелопмент может быть доходноориентированным или стоимостноориентированным.

Для стоимостноориентируемого девелопера главным является ликвидность проекта, т.е. он создается с целью последующей продажи. Для доходноориентируемого девелопера на первом месте по важности стоит доходность. Создание эффективного объекта недвижимости долгий и трудоемкий процесс. На всех его этапах взаимодействует большое количество участников и от того, насколько правильно девелопер построит этот процесс, во многом зависит эффективность будущего объекта недвижимости [2].

Земельный девелопмент приводит к увеличению инвестиционной привлекательности региона, что способствует привлечению инвестиций в земельный фонд территории, а, следовательно, происходит развитие социально-экономической сферы региона: идет прирост к ВВП, увеличение рабочих мест, активизируется рынок земли, создается инфраструктура, происходит улучшение социально-бытовой сферы жизнедеятельности.

Основными направлениями инвестиционной деятельности в данных районах могут стать инвестирование в земли населенных пунктов и развитие транспортно-логистической сети. Увеличение количества инвестиционных проектов в районах с наименьшей инвестиционной привлекательностью позволит избежать деградации инженерных систем, оттока населения в другие муниципальные районы, а также позволит уменьшить разницу в социально-экономических показателях районов и улучшить условия проживания населения.

В результате изучения и анализа процесса ленд-девелопмента территории как инструмента инвестиционной деятельности в Республике Беларусь существуют некоторые проблемы, решение которых позволит усовершенствовать земельный девелопмент в регионе, а, соответственно, и улучшить инвестиционный потенциал в стране.

Такие неточности в кадастре Республики Беларусь прослеживаются и на их устранение необходимо затратить достаточно времени и средств. Для устранения ошибок в кадастре страны необходимо проведение землеустроительных и иных работ по определению границ и местоположения земельных участков, установлению категорий земель и видов использования земельных участков и так далее.

Также необходимо проведение работ по непрерывному государственному мониторингу земель и государственному земельному надзору. Данные работы позволят своевременно определять изменения в характеристиках земельных участков и вовремя устранять негативные последствия данных изменений, а также позволят выявлять недобросовестных землепользователей земельными участками.

Для проведения землеустроительных и кадастровых работ, а также работ по государственному мониторингу земель и государственному земельному надзору, необходимо увеличение финансирования государством данных сфер деятельности. Именно увеличение финансирования позволит улучшить качество необходимых работ, что в свою очередь позволит использовать земельные участки наиболее рациональным способом, вдобавок это позволит упростить проведение работ по ленд-девелопменту территории.

Несмотря на осуществление в регионах проектов по земельному девелопменту, существует ряд проблем, с которыми сталкиваются девелоперы и инвесторы, и которые также могут вызвать социально-экономическую нестабильность в стране. Следовательно, эти проблемы требуют своего решения.

Для решения перечисленных выше проблем необходимо эффективное взаимодействие органов власти с участниками проектов по развитию территории, а также создание

продуманной законодательной базы в сфере земельного девелопмента и увеличения финансирования землеустроительной и кадастровой деятельности [2].

Список использованных источников

1. Сидоров, В.А., Организация инвестиционного обеспечения девелоперских проектов: автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 «Экономика и упр. нар. хоз-вом». – М., 2006. – 26 с.
2. Ленд-девелопмент – метод эффективного управления земельными ресурсами / Н. А. Левов // Сервис в России и за рубежом. – 2016. – № 6 (33). – С. 54 – 60.
3. Студенческий научный форум [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://scienceforum.ru/2015/article/2015015416>. – Дата доступа: 08.09.2022.