

3. Рубахов, Александр. Управление переменами на строительном предприятии. – Минск: Амалфея, 2011.

## **РАЗВИТИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ И ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

### **DEVELOPMENT OF INVESTMENT, CONSTRUCTION, AND DEVELOPER ACTIVITY IN THE REPUBLIC OF BELARUS**

*Образцов Л.В., Михайлова Н.В., Кисель Е.И.  
Брестский государственный технический университет, г. Брест,  
Республика Беларусь*

*Obraztsov L., Mikhailova N., Kisel E.  
Brest state technical university, Brest, Republic of Belarus*

#### *Аннотация*

*Анализ состояния инвестиционно-строительной и девелоперской деятельности, рассматриваются показатели эффективности в девелоперской деятельности, а также совершенствование организационно-экономического взаимодействия участников инвестиционно-строительных и девелоперских процессов в Республике Беларусь.*

#### *Summary*

*The article provides the analysis of investment-construction and developer activity, examines the efficiency indexes of development activity, improvement of organizational-economic cooperation of participants of investment-construction and developer processes in the Republic of Belarus.*

#### **Введение**

Развитие любого города, региона или страны связано с решением стратегических задач в экономике, социальной сфере, экологии. Важную роль в решении целого комплекса задач играет инвестиционно-строительный комплекс, участвующий в создании комфортных условий проживания, повышении качества и уровня жизни населения, модернизации жилищно-коммунального хозяйства, развитии транспортной системы, реорганизации производственных территорий, сохранении и преобразовании технологического промышленного потенциала, вводе в эксплуатацию новых и модернизированных производств.

Выстраивание логических и эффективных взаимоотношений между всеми участниками инвестиционно-строительных и девелоперских процессов должно гарантировать своевременное и качественное создание объектов недвижимости. Это сложная задача, при решении которой учитывается множество факторов.

#### **1. Анализ состояния инвестиционно-строительной и девелоперской деятельности в Республике Беларусь**

На сегодняшний день в Республике Беларусь осуществляется реализация множества инвестиционных проектов в различных сферах деятельности и жизни страны. В строительном комплексе инвестиционные программы получили наибольшее распространение в жилищном строительстве, строительстве новых

и реконструкции существующих производств (фабрик, заводов, гостиничном бизнесе и т.д.).

В качестве инвесторов выступают как государство, белорусские предприниматели и организации, так и иностранные граждане и предприятия, которые видят позитивные результаты во вложении и развитии своего капитала на территории Республики Беларусь.

Организации, имеющие большой опыт работы, устойчивые в финансовом отношении даже в период кризиса, активно участвуют в девелоперской деятельности. Данный вид деятельности предусматривает комплекс мероприятий, обеспечивающий качественные изменения характеристик бизнеса, что приводит к получению стабильного дохода или увеличения рыночной стоимости. В настоящее время в Республике Беларусь активно осуществляется процесс управления земельными участками (ленд-девелопмент).

Перечень участков для девелоперской деятельности создается на государственном уровне и постоянно изменяется с развитием инфраструктуры и постоянным освоением земель.

Примерами организаций, осуществляющих инвестиционно-строительную и девелоперскую деятельность на территории Республики Беларусь, могут быть:

- компания «А-100 Девелопмент», деятельность которой включает в себя полный спектр операций по созданию и эксплуатации объектов недвижимого имущества - от разработки концепции объекта и строительства до реализации и управления жилой и коммерческой недвижимостью;

- компания ОАО «Белеврогрупп» — девелопмент коммерческой недвижимости;

- компания «СарматСтройИнвест», занимающаяся комплексным управлением и реализацией проектов по надстройке мансардных этажей над существующими зданиями в рамках капремонта;

- группа компаний «Юнвест-М», осуществляющая девелопмент жилой, офисной и торговой недвижимости.

На пути развития девелопмента и привлечения инвестиций в нашу страну стоят такие факторы, как несовершенная правовая основа, малое количество моделей развития, в какой-то степени новизна данного вида деятельности в нашей стране.

Правительство предпринимает различные шаги в направлении более привлекательных условий для инвесторов, но из-за информационной асимметрии взаимодействия участников по схеме «государство-инвестор» не всегда это удается.

Инвестиционно-строительная и девелоперская деятельность осуществляется на всей территории Республики Беларусь. Наиболее распространена в крупных городах, районных центрах и на относительно небольшом расстоянии от них.

В Брестском регионе инвестиционно-строительной и девелоперской деятельности подверглись такие предприятия, как:

- мебельная фабрика «Пинскдрев», реорганизованная в 2008 г. в ЗАО «Холдинговая компания «Пинскдрев»» (в 1992 г. государственные акции были выкуплены коллективом предприятия). За долгое время существования фабрика стала мощным предприятием и сама проводила девелоперскую деятельность в отношении небольших предприятий, таких как ОАО «Витебсклес», проводя

техническое перевооружение и получив еще одно звено в своей технологической цепи по всей Республике. Так в настоящее время ЗАО «Холдинговая компания «Пинскдрев»» имеет в своем составе 44 предприятия, вспомогательные службы и более 6000 работников. ЗАО «Холдинговая компания «Пинскдрев»» занимает ведущее место в деревообрабатывающем производстве. Имеет постоянные заказы как в Беларуси, так и далеко за её пределами (более 130 стран со всего мира являются потребителями продукции);

- ОАО «Пинский опытно-механический завод». В 2012 г. частный холдинг «Группа компаний ПАК» выкупил 100% акций ОАО «Пинский опытно-механический завод». На данный момент это слаженная команда сотрудников, которые обладают необходимым оборудованием и квалификацией для производства высококачественной и востребованной продукции. Завершается комплексная модернизация производства. Осваиваются новые виды продукции. ОАО «Пинский опытно-механический завод» специализируется на производстве станков, механизмов, насосов для воды и битума, подогревателей пароводяных и водогрейных, чугунного литья, запорной арматуры, металлоформ, пожарных резервуаров. Также предлагаются услуги литья по чертежам заказчика, сервисные услуги. Ассортиментный перечень выпускаемой продукции состоит из более чем 150 наименований. Вся продукция сертифицирована;

- Белорусско-российское открытое акционерное общество «Брестгазоаппарат». В 1994 г. было проведено акционирование завода и завод приобрел статус СП ОАО «Брестгазоаппарат». Контрольным пакетом акций (51%) владеет РАО «Газпром» за счет вложения прямых инвестиций в приобретение кранового производства и сооружения 8-го корпуса завода. В 1997 году, достигнув финансовой стабильности и относительно высокой рентабельности, завод начал осуществлять планомерную инвестиционную программу за счет собственных средств, направляя их на закупку новейшего оборудования и технологий.

За период 2002-2014 гг. можно отметить такие крупные инвестиционные проекты, как строительство цеха по производству древесностружечных плит мощностью 250 тыс. куб. м. на «Ивацевичдрев»; реконструкцию и техническое переоснащение птицефабрики «Дружба» с объемом инвестиций около 180 миллиардов рублей; строительство в г. Белоозерске завода по производству свинца и сплавов с созданием более 100 новых рабочих мест; реализация проекта по комплексному освоению месторождения силикатных песков и мела месторождения «Хотиславское» с общей стоимостью проекта около 900,0 млрд руб.

Ежегодно увеличиваются поступления иностранных инвестиций в экономику региона. В 2002 году в область было привлечено 14 млн. долларов США, а к 2012 году их объем уже составил 144 млн. Несмотря на непростую экономическую ситуацию, прежде всего в Европе, инвесторы продолжают работать над заявленными проектами и создают новые предприятия и производства. Например в Каменецком районе с участием итальянского капитала в 2012 г. завершена реализация проекта по созданию высокотехнологичного производства полимерного рукава. Состоялось открытие совместной белорусско-китайской производственно-торговой компании «Антопольский текстиль» по выпуску флизелина с привлечением китайских инвестиций.

Следует отметить, что в 2014 году снизился объем инвестиций, обусловлено это высокой инвестиционной базой 2013 года, сформированной за счет ре-

лизации крупных инвестиционных проектов, а также сокращением объемов государственного финансирования жилищного строительства и других государственных программ.

В 2014 г., несмотря на сокращения государственного финансирования в строительной области, продолжилась реализация инвестиционных проектов с участием иностранных инвесторов: «Сария Био Индастрис» - «Реконструкция завода по переработке отходов животного происхождения в д. Подосье Березовского района», ООО «Волат Трейд» - «Создание производства паркетной доски в агрогородке Чернавчицы Брестского района» и СООО «ЭксайдТекнолоджиз» - «Создание полного цикла производства аккумуляторов в Республике Беларусь».

В настоящее время регион готов реализовывать ряд инвестиционных проектов в различных областях:

- Туристическая фирма ООО «Автотур»- проект «Гостиница «Сено - Вал-3\*»;
- ОАО «Брестское пиво» - инвестиционный проект «Модернизация участка розлива пива с заменой линии розлива в стеклянные бутылки и линии розлива в кеги»;
- ГУПП «Брестзеленстрой» - организация щеподробильного производства;
- Общественное объединение спортивный вело-мото-туристический клуб «Планета путешествий» - центр туристической подготовки;
- ОАО «Брестский электроламповый завод» - создание производства по выпуску стеклотрубки для энергоэкономичных люминесцентных ламп;
- ЧУП «Брестская мебельная фабрика» - модернизация и развитие производства бытовой мебели;
- ОАО Брестская типография» - внедрение флексографской печати;
- КУП «УКС Брестского городского ЖКХ» - создание историко-культурного комплекса «Брест».
- КУПП «ЖКХ» г. Пинска - строительство мусороперерабатывающего завода в районе д. Вулька-Городищенская Пинского района;
- ОАО «Полесье» - техническое перевооружение и модернизация фабрики верхнего трикотажа;
- ЧПУП «Восточно-европейская механика» - реконструкция производственного корпуса деревообрабатывающего комбината под металлообрабатывающее производство;
- ОАО «Пружанский комбинат строительных материалов» - строительство завода по производству кирпича керамического мощностью 30 млн. штук условного кирпича в год;
- КУПП «Брестское городское жилищно-коммунальное хозяйство» - создание электрогенерирующей установки на полигоне ТБО г. Бреста, выработка электрической энергии из извлеченного биогаза с полигона бытовых отходов г. Бреста;
- РУП «Гранит» - разработка месторождения облицовочного камня «Карьер Надежды» и изготовление облицовочных изделий из горных пород.

## **2. Динамика инвестиционной деятельности в Республике Беларусь**

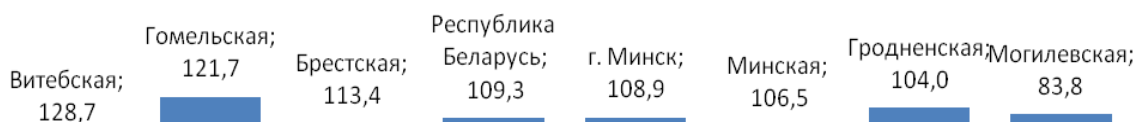
В настоящее время осуществляется реализация программы развития промышленного комплекса Республики Беларусь на период до 2020 года. Основана

она на результатах привлечения инвестиций в основной капитал в период с 2006 по 2015 гг.

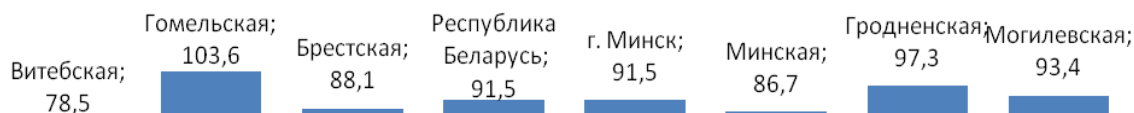
В 2006-2010 гг. объем инвестиций в основной капитал в промышленности вырос в 2,2 раза, уровень износа основных средств удалось снизить лишь с 64% до 51%. При этом отдача инвестиций (рубль продукции на рубль инвестиций) снизилась с 13,8 до 11,7 Вт. Теперь реализация программы оценивается примерно в 872,7 трлн. Вт, или 83,2-90,2 млрд. USD, в т.ч. около 585,9 трлн. Вт — на создание новых и модернизацию существующих рабочих мест, 65,74 трлн. — на научное обслуживание, 41,05 трлн. — на обучение и подготовку кадров, 65,34 трлн. — на развитие товаропроводящей сети, консалтинговой и лизинговой деятельности, создание логистических центров, развитие стандартизации и разработку технических регламентов, создание и модернизацию испытательных станций по оценке соответствия продукции техническим регламентам ЕЭП [4].

В 2016-2020 гг. среднегодовой объем инвестиций в основной капитал в текущих ценах должен составить 71,6 трлн. Вт.

Индексы инвестиций в основной капитал по областям и г. Минску в 2013-2014 гг. представлены на рисунках (в процентах к 2012 г.; в сопоставимых ценах):

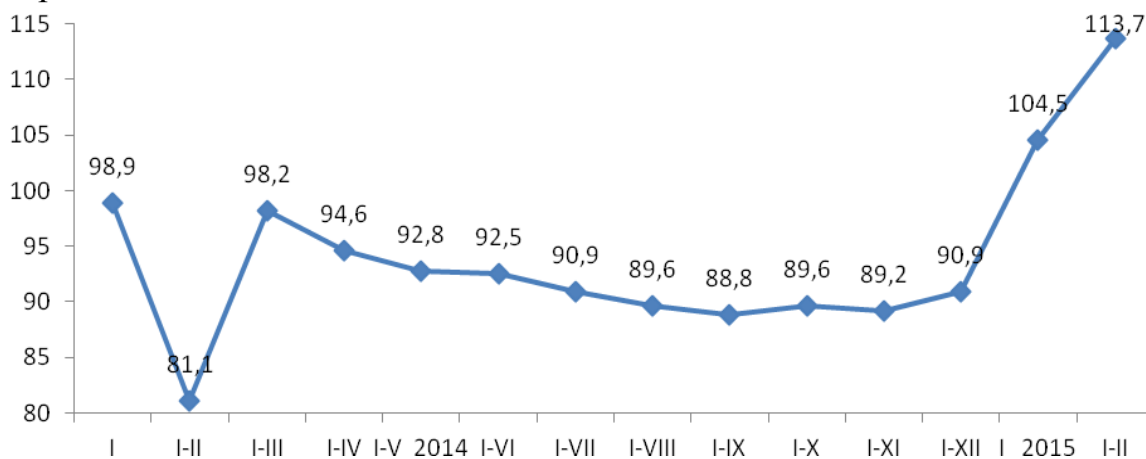


**Рисунок 1 - Индексы инвестиций в основной капитал в 2013 году [4]**



**Рисунок 2 - Индексы инвестиций в основной капитал в 2014 году [4]**

В январе-феврале 2015 г. использовано 29,1 трлн. рублей инвестиций в основной капитал, что в сопоставимых ценах составляет 113,7% к уровню января-февраля 2014 г.



**Рисунок 3 - Инвестиции в основной капитал (в % к соответствующему периоду предыдущего года; в сопоставимых ценах) [4]**

В январе-феврале 2015 г. строительно-монтажные работы выполнены на 15,7 трлн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 122,3% к уровню января-февраля 2014 г. Удельный вес строительно-монтажных работ составил 53,8% от общего объема инвестиций в основной капитал.

За этот период инвестиции на приобретение машин, оборудования, транспортных средств составили 10,8 трлн. рублей (37% общего объема инвестиций, или 106,9%) к уровню января-февраля 2014 г. На долю импортных машин, оборудования, транспортных средств приходится 75,1% этих инвестиций. Из импортного оборудования 13,2% приобретено на территории Республики Беларусь.

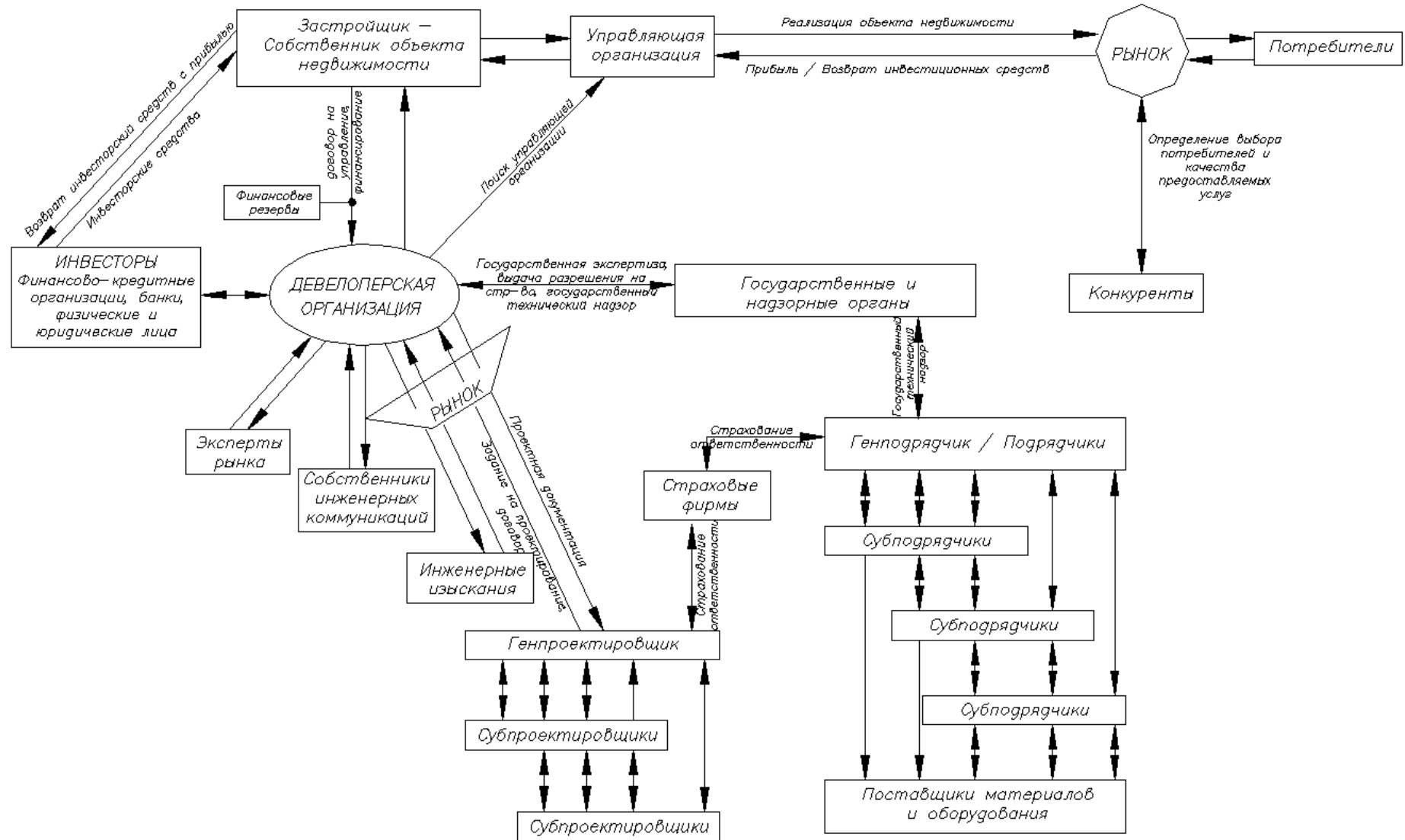
### **3. Совершенствование организационно-экономического взаимодействия участников инвестиционно-строительных и девелоперских процессов**

На процесс взаимодействия рассматриваемой деятельности между основными участниками и его эффективность существенное влияние оказывают внешние и внутренние, по отношению к процессу, факторы: уровень политической стабильности, правовое, экономическое и промышленное развитие, институциональная и территориальная инфраструктура города, региона и страны в целом, обеспеченность сырьевыми ресурсами, природно-климатические условия, потенциал участников взаимодействия (инвестиционный, логистический, ресурсный, маркетинговый, финансовый, сбытовой, инновационный, производственный, управленческий, информационный, производственно-технический), потенциал технической подготовки производства, производственный потенциал, потенциал экономической безопасности, трансакционные издержки, а также наличие долгосрочных и периодических производственных связей между участниками взаимодействия и согласованность их интересов между собой и со стратегией социально-экономического развития региона.

Причины неэффективного взаимодействия участников инвестиционно-строительного процесса можно также разделить на внешние и внутренние. К ним относятся:

- некачественная разработка проектов;
- необоснованное планирование и осуществление затрат (финансовых, материальных, трудовых), в том числе затрат на незаконную деятельность;
- некачественная реализация (на которую влияют недостаточно проработанная нормативная база, неисполнение нормативных требований, отсутствие мониторинга, несвоевременное поступление средств, неэффективное расходование средств, дублирование функций участников);
- межведомственные барьеры;
- некачественное и/или несвоевременное обеспечение контрактов;
- использование неэффективных/ нерезультативных способов, методов и технологий;
- отсутствие должного уровня координации;
- преследование участниками личной или сиюминутной выгоды, оппортунистическое поведение, неучет интересов других участников проекта, заинтересованных сторон и государства.

В этой связи важно своевременно определять, является ли данное взаимодействие результативным и целесообразно ли его осуществлять или продолжать в дальнейшем.



**Рисунок 4 - Схема взаимодействия основных участников инвестиционного строительства при реализации проекта девелоперской организацией, действующей по принципу «чистый девелопмент» [3]**

#### **4. Ключевые показатели эффективности в девелоперской деятельности**

На наш взгляд, при оценке эффективности взаимодействия участников основным опережающим показателем является время, затраченное на выполнение работ, или объем работ, выполненных в срок. Данный показатель будет характеризовать согласованность действий всех участников взаимодействия во времени.

Соблюдение временных рамок – одна из основных проблем в строительстве: несвоевременное согласование и получение разрешений, задержка поставок и платежей, срывы сроков ввода объектов. А взаимодействие участников будет эффективным, то есть будут достигнуты поставленные при взаимодействии цели, если каждый из них будет не только четко понимать свою роль в этом взаимодействии, но и своевременно включаться в деятельность по ее достижению.

В качестве запаздывающих показателей могут быть использованы показатели эффективности инвестиционно-строительного проекта как в целом по проекту, так и для каждого участника: чистый дисконтированный доход, срок окупаемости, индекс рентабельности и др. Однако при расчете данных показателей, по нашему мнению, целесообразно учитывать не только затраты, связанные с производством, но и трансакционные издержки.

Можно выделить диагностические показатели, которые играют важную роль в деятельности. К ним относятся дебиторская задолженность, прибыль.

Кроме ранее перечисленных показателей, с позиции всех заинтересованных лиц целесообразно провести оценку эффективности использования совокупных ресурсов на основании рентабельности совокупного капитала (определяемого отношением общей суммы брутто-прибыли к средней сумме совокупных активов за отчетный период) и показателя эффективности использования ресурсного потенциала (определяемого как отношение выручки к сумме основных фондов, оборотных средств и затрат на оплату труда). Данные показатели целесообразно определить как в целом для участников взаимодействия, так и для каждого из них в отдельности. Кроме того, необходимо оценить экономию материальных ресурсов и затрат, сокращение продолжительности строительства, полученные в результате взаимодействия. А в связи с тем, что деятельность инвестиционно-строительного комплекса оказывает существенное влияние на развитие региона, целесообразно при оценке эффективности учитывать показатели, характеризующие социально-экономическое развитие региона: ввод в действие объектов жилищной сферы, жилищно-коммунального хозяйства, развитие транспортной и социальной инфраструктуры, т. е. показатели, составляющие качество жизни.

#### **Заключение**

В реальной ситуации не существует исчерпывающих показателей эффективности, они могут дополняться и изменяться в зависимости от проекта, региона или заинтересованных сторон, но для их обоснования необходимо руководствоваться следующими принципами, среди которых:

- формализуемость, то есть возможность описать показатель математически;
- независимость - невозможность выразить один показатель через другой;
- полнота - определение состава показателей, позволяющих получить синергетический эффект;



- упорядоченность - включение в состав показателей, вносящих наибольший вклад в конечный результат деятельности;
- избыточность — нецелесообразность включать в состав группы для оценки эффективности показатели, дублирующие друг друга и оказывающие одинаковое влияние на результат;
- согласованность - непротиворечивость между показателями, используемыми для оценки.

Использование предложенных показателей позволит оценить как эффективность взаимодействия в рамках инвестиционно-строительного процесса в целом, так и его эффективность для каждого участника, а также позволит понять, кто из них снижает эффективность взаимодействия.

Подводя итоги, хотелось бы сказать о некоторых улучшениях в сфере девелоперской деятельности в Республике Беларусь. Эти улучшения коснулись особо значимых инвестиционных проектов, объём инвестиций которых составляет более 150 млн. долларов. Президентом страны был принят декрет №10 "О создании дополнительных условий для инвестиционной деятельности в Республике Беларусь", благодаря которому инвестор получает возможность всесторонней помощи от государства. Так, согласно этому документу, при заключении инвестиционного договора между государством и инвестором последний получает возможность безаукционного выбора земли под объект, возможность оформить землю в аренду или частную собственность, возможность проведения параллельной поэтапной разработки проектно-сметной документации и строительства, что может освободить инвестора от налога на прибыль в течение срока окупаемости проекта. Предусматривается также освобождение от ввозных пошлин для материалов и оборудования и ряд других льгот.

Все эти факторы, наряду с возрастающим уровнем профессионализма участников проекта, должны оказывать положительное влияние на инвестиционную ситуацию в Республике Беларусь.

На сегодняшний день можно с уверенностью сказать, что Республика Беларусь является хорошей площадкой для инвестирования и реализации различных проектов, связанных со строительной отраслью. С каждым годом открывается всё большее количество инвестиционных проектов, законодательная база совершенствуется, а опыт уже реализованных инвестиционных проектов привлекает инвесторов во все регионы Беларуси.

### ***Литература***

1. Бакрунов, Ю.О. *Методология развития девелоперской деятельности в инвестиционно-строительной сфере: диссертационная работа д.э.н.: 08.00.05 / Ю.О. Баркунов; ГОУ ВПО Московск. гос. стр. универ. – М., 2010. – 26 с.*
2. *Проблемы развития земельного девелопмента в Республике Беларусь: №7 Экономика и управление // Труды БГТУ / Белорусский государственный технологический университет; О.В. Бурдыко. – Минск, 2012. – С.246 – 249.*
3. Шприц, М.Л. *Методы организации инвестиционно-строительной деятельности при возведении многофункциональных комплексов / М.Л. Шприц // Известия Российского государственного педагогического университета им. А.И. Герцена. – Санкт-Петербург, 2013. – № 163. – С. 98-105.*
4. Сайт <http://www.belstat.gov.by/>