

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛАРУСИ: ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ И МОНИТОРИНГА

In the article the features of development and analysis of problems of the real estate market of Belarus is considered.

Переход в новое тысячелетие обостряет проблемы, связанные с перспективами экономического развития, привлекает внимание к формированию качественно новых концептуальных моделей регулирования экономических систем, заставляет непрерывно изучать новейшие экономические тенденции, влияющие на уровень конкурентоспособности национальной экономики, ее секторов, отраслей и предприятий.

Важным условием успешного осуществления экономических реформ, проводимых в Республике Беларусь, является адекватное развитие теории и практики управления процессами создания и распределения богатства на каждом предприятии, основным слагаемым которого является недвижимое имущество.

Недвижимость – важный источник пополнения государственного бюджета. Налог на недвижимость дает до 70% доходной части бюджета в развитых странах. У нас пока эта цифра гораздо скромнее – всего несколько процентов. Однако еще Адам Смит говорил, что облагать налогами нужно то, что невозможно спрятать.

Недвижимость – пространственная среда человеческой деятельности, первичная потребность человека и необходимый ресурс, без которого невозможна производственная деятельность. Практика оценки в Беларуси показывает, что более половины, а в отдельных случаях до 3/4 стоимости активов предприятий, есть недвижимость (земля, здания и сооружения), остальное – оборудование, изношенное физически и морально и денежные средства (при этом «нематериальные активы» в стоимости основной массы предприятий практически равны нулю, прежде всего из-за проблем их оценки).

Недвижимость – одна из реальных возможностей обновления ОФ предприятий. Используя ее в качестве залога, предприятия могут получить кредит на обновление активной части ОФ.

Недвижимость имеет «устойчивую» стоимость, привлекательна для инвестиций. Вложив в середине 2002 года 5,5 тыс. долларов в однокомнатную квартиру, сегодня мы получаем около 12–15 тыс. долларов прибыли, не считая дохода от аренды.

Недвижимость – гарантия возврата инвестиций, важнейший актив в отношениях с иностранными инвесторами. Инвесторам сегодня нужны гарантии возврата капитала, а самой надежной гарантией является собственность. Она должна быть привлекательной для инвестиций. Понимая это, польские экономисты создали экономический механизм вовлечения внутренних инвестиций в недвижимость через государственные льготы по налогообложению и дотации и получив обновленную (отремонтированную) собственность – она стала привлекательной для внешних инвесторов.

Поэтому необходимо и в Беларуси создавать действенный экономический механизм управления недвижимостью, позволяющий более активно вовлекать ее в экономический оборот, осуществлять мониторинг и учиться прогнозировать поведение рынка недвижимости.

Совершенствование принципов, приемов, подходов и методов анализа и прогнозирования рынка недвижимости и оценки имущества, обоснование возможностей повышения эффективности использования имущества в хозяйствующих субъектах будут способствовать стабильному поступательному формированию новой макроэкономической системы рыночного производства.

Рынок недвижимости Беларуси, по историческим меркам, еще очень молод и нахо-

дится в начальной стадии своего развития. Формирование рынка недвижимости Беларуси стало возможным после введения в начале 90-х годов права частной собственности на недвижимое имущество и проведения приватизации, вследствие чего государство перестало быть единственным собственником подавляющего числа объектов недвижимости. Тем не менее принято считать, что рынок недвижимости и уровень его развития характеризуют степень совершенства национальной экономики. В условиях переходной экономики формирование рынка недвижимости может рассматриваться как один из основных факторов перехода к рыночной экономике, стимул для других сфер народного хозяйства, фактор привлечения инвестиций.

Анализ состояния и развития отечественного рынка недвижимости позволил выявить следующие проблемы и особенности белорусского рынка недвижимости, которые приведены ниже в таблице.

Использование западных методик исследования, анализа и оценки недвижимости часто дает неприемлемые результаты.

Для достоверного анализа и прогноза рынка недвижимости необходимо создание системы его мониторинга, охватывающей большинство учреждений и специалистов на рынке недвижимости.

Чтобы создать систему мониторинга рынка недвижимости, нужно решить несколько организационно-методических проблем.

Первая проблема состоит в организации сбора и дальнейшего использования информации, представляемой специалистами рынка недвижимости. Результатом решения этой задачи могут стать сводные отчеты о ситуации на рынке недвижимости Беларуси, которые могут выпускаться ежеквартально (ежегодно), как это делается в России и Европе. Должны разрабатываться прогнозы на предстоящий год, что становится особенно актуально в условиях нестабильной экономики.

Вторая проблема – обеспечить единство методологии, форм и способов сбора – обработки информации. Для решения этой задачи должны быть разработаны методические пособия, которые будут направлены всем заинтересованным организациям. В Минске и других регионах необходимо проводить обучение методам анализа рынка недвижимости на курсах повышения квалификации риэлтеров и оценщиков.

Третья проблема, постоянно возникающая в ходе создания мониторинга рынка недвижимости, состоит в обеспечении достоверности и регулярности представления информации.

Необходимо провести сертификацию методик сбора и обработки данных о рынке недвижимости.

Сертификации подлежат как сами методики, используемые при анализе РН, так и специалисты, занимающиеся обработкой информации о РН. Специалистам, успешно прошедшим сертификацию, следует присваивать звание «Сертифицированный аналитик рынка недвижимости». Сертификация должна производиться по материалам анализа рынка недвижимости.

Система мониторинга должна создаваться в рамках общей концепции развития рынка недвижимости Республики Беларусь, которую еще предстоит создать.

В отличие от России, в Беларуси долгое время никто не занимался анализом рынка недвижимости, не говоря уже о его прогнозировании. Только несколько лет назад стало проводиться систематическое изучение такого рынка, однако до сих пор нет общепринятой методологии его анализа и прогнозирования, специализированных организаций по анализу рынка.

В России есть множество центров анализа, в том числе при Академии наук. Существует специальность сертифицированный аналитик рынка недвижимости.

Основные особенности белорусского рынка недвижимости

Особенности	Результаты
Рынок недвижимости отличается от других рынков	Рынок недвижимости имеет свои особенности развития, которые отличают его от других рынков (неэластичность предложения и др.)
Различия в закономерностях развития рынков недвижимости в условиях развитых и переходных экономик	Поведение рынка недвижимости стран с переходной экономикой отличается от рынков недвижимости стран с развитой экономикой
Различия рынков недвижимости по регионам	Различия в инвестиционной привлекательности, активности рынков и уровне цен на аналогичные объекты в различных регионах страны
Несоответствие стоимости недвижимости финансовым возможностям большей части населения	Ограниченность инвестиционных ресурсов, низкая ликвидность недвижимости относительно других товаров, снижение объемов нового строительства, слабое развитие рынка недвижимости в целом
Недостаточная информированность участников	Дополнительные затраты на сбор и проверку данных при анализе эффективности инвестиционных проектов, поступление налоговых платежей не в полном объеме, возможность потери денежных средств. Рынок недвижимости развивается таким образом, что даже крупные риэлтерские фирмы, не говоря уже о государственных органах, не располагают достоверной, достаточной и систематической информацией, необходимой для профессиональных консультаций потребителей. Отсутствие надежной информации об изменениях на рынке недвижимости делают его одним из самых «закрытых», а значит и наименее прогнозируемых, подверженных всевозможным слухам, что не способствует его нормальному цивилизованному развитию. Это уже привело к тому, что в некоторых секторах рынка недвижимости увеличился (до 50% и более) диапазон цен предложения и сделок на однотипные объекты (рынок дезориентирован).
Неравномерность развития сегментов рынка	Рынок земли практически не развит, рынок нежилой недвижимости развит слабо Наиболее крупным и наиболее развитым с рыночной точки зрения сегментом является сектор жилой недвижимости. Менее развитым является рынок нежилого фонда. Таким образом, анализ рынка недвижимости с целью выявления закономерностей его развития и прогнозирования целесообразно вести на примере именно сектора жилой недвижимости
Невозможность точных прогнозов тенденций развития	Затруднена оценка объектов на основе дохода, снижена инвестиционная активность, отсутствует система ипотечного кредитования. Во многих зарубежных странах ипотечное кредитование стало одним из факторов экономического роста: в США – основа курса Рузвельда, в Германии – послевоенных реформ Эрхарда, в Аргентине – «плана Ковальо», в Чили – реформ Пиночета
Несоответствие текущего использования основной части земель и строений наиболее эффективному	Необходимость при оценке недвижимости и анализе инвестиционных проектов основываться не на текущем, а возможном наиболее эффективном варианте использования объектов
Несовершенство технологии купли-продажи	Незаконность большинства сделок на рынке, рискованность сделок и расчетов (т. к. производятся в валюте и наличными)

Однако уже сегодня в Беларуси требуются новые специалисты на рынке недвижимости. Пока высшее образование в области недвижимости можно получить в рамках специализации менеджмент недвижимости (БГУ, БНТУ). Этого явно недостаточно. Уже сегодня нужны не просто менеджеры недвижимости, а менеджеры, которые будут специализироваться на определенной проблематике (как это уже происходит в России):

- менеджер по заложенным (ипотечным) операциям;
- менеджер по операциям с недвижимостью (риэлтер);
- менеджер по управлению недвижимостью (управляющий недвижимостью по комплексной эксплуатации недвижимого имущества для обеспечения эффективного содержания объектов и управляющий недвижимостью, переданной в управление собственником с целью сохранения стоимости объекта и извлечения дохода из его использования);
- менеджер по лизингу недвижимости;
- менеджер по инвестициям в недвижимость;
- менеджер (консультант) по налогообложению в сфере недвижимости.

Специализация менеджмент недвижимости из специализации должна превратиться в специальность.

Перспективным для Беларуси является и подготовка оценщиков недвижимости. В России существует в справочнике профессия эксперт-оценщик. Уже давно готовят оценщиков на базе высшего образования, например, существует специализация оценка собственности (бизнеса).

В целом РН вбирает в себя огромное количество профессионалов, выполняющих в его рамках совершенно определенные задачи:

1) *специалисты, работающие только на рассматриваемом рынке* (риэлтеры, управляющие недвижимостью, девелоперы, оценщики, регистраторы прав, менеджеры по ипотечным операциям и др.);

2) *специалисты, выполняющие на рынке недвижимости специфические функции*, т. е. носящие ограниченный характер, поскольку предоставляют аналогичные услуги и в других сферах. К специалистам такого рода относятся: страховщики, нотариусы, юристы, банкиры, предоставляющие ипотечные кредиты, эксперты (аварийные комиссары) по расследованию причин и установлению размеров ущерба, нанесенных объектам недвижимости, и др.

В Республике Беларусь нет ни одного учебного заведения, которое действительно системно (целостно) подходило бы к подготовке достаточно большого спектра специалистов для рынка недвижимости.

Наилучшим способом решения проблем рынка недвижимости и совершенствования научных исследований считается создание научных и образовательных сетей, включающих несколько государств. Для налаживания успешного сотрудничества в сфере образования и науки европейское общество недвижимости выступило с инициативой создания европейской образовательной сети в сфере недвижимости. В данный проект включены университеты Великобритании, Германии, Голландии, Италии, Испании, Польши, Литвы, Беларуси и других стран, что позволит изучать и обмениваться опытом в сфере недвижимости.

Намечены следующие направления для деятельности:

- повышение качества и стандартизация европейского образования недвижимости с учетом сохранения разнообразия и специфики;
- создание форума для распространения лучшей практики образования в Европе;
- способствование росту университета, основанному на исследованиях в сфере недвижимости по всей Европе;
- исследование возможности создания международных программ образования;
- определение потребностей в человеческих ресурсах для европейской индустрии недвижимости и ее требований к изменениям человеческого капитала;

- вовлечение межнациональных и национальных профессиональных организаций и ассоциаций в этот сектор;
- исследование различий, которые существуют между странами в Европе на рынках недвижимости и их учет в образовательных программах;
- содействие лучшей практике в европейском образовании недвижимости.

Осуществление данных или аналогичных мероприятий позволит придать цивилизованные черты развитию процессов, связанных с недвижимым имуществом и, на наш взгляд, будет способствовать прогрессу, а в дальнейшем и стабилизации экономических процессов в отечественной экономике.