

ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

*В.С. Мешкевич, А.А. Соловчук, 3 курс
Научный руководитель – М.И. Бухтик, доцент
Полесский государственный университет*

Строительство является одной из ведущих отраслей национальной экономики по всему миру. Данная самостоятельная отрасль экономики предназначена для ввода в действие новых, а также реконструкции, расширения, ремонта и технического перевооружения действующих объектов производственного и непроизводственного назначения.

В настоящее время инвестиции в строительство недвижимости являются достаточно надежным и прибыльным видом вложений собственных финансовых средств, при этом на достаточно продолжительное время и сравнительно небольших рисках.

Согласно Государственной программе «Строительство жилья» на 2016 – 2020 годы, основным направлением является создание условий для удовлетворения гражданами потребности в доступном и комфортном жилье согласно их индивидуальным запросам и финансовым возможностям [1].

Инвестировать в строительство жилья можно на разных этапах готовности объекта. Этот вариант вложения капитала на фоне многих других можно считать достаточно надежным и привлекательным. Можно выделить следующие преимущества в строящуюся недвижимость:

1. Недвижимость – реальный, пользующийся спросом и относительно ликвидный актив.

2. При инвестировании на начальном этапе строительства можно купить недвижимость с очень весомой скидкой (в половину дешевле и даже более).

3. По завершению строительства можно получить доход двумя способами: перепродать недвижимость дороже (разовый спекулятивный доход) или сдавать в аренду и получать постоянный пассивный доход от сдачи в аренду.

4. Есть широкий выбор объектов для инвестирования (квартиры, апартаменты, коммерческие помещения, коттеджи, гостиницы, производственные помещения и др.) [2].

Наглядно продемонстрируем особенности и сроки окупаемости различных объектов недвижимости (таблица 1).

Таблица 1 – Особенности и сроки окупаемости различных объектов недвижимости

№	Виды недвижимости	Сроки окупаемости инвестиций	Особенности
1	Новостройки	1–2 года	При сдаче в аренду сроки окупаемости увеличиваются, но растёт и прибыль
2	Гостиницы	5–8 лет	Инвестиции особенно перспективны для крупных городов и курортных регионов
3	Коттеджи	1–2 года	Учитывается район и состояние инфраструктуры
4	Производственные помещения	7–10 лет	Подходит для коллективных инвестиций
5	Коммерческая недвижимость	5–10 лет	Нужен опыт инвестиций в недвижимость такого типа

Примечание – Источник: собственная разработка на основе источника [3]

Следует отметить, что на современном этапе Республика Беларусь – страна, открытая для иностранных инвестиций, создающая благоприятные условия для эффективного ведения бизнеса. Рассмотрим динамику иностранных инвестиций по видам экономической деятельности (таблица 2).

Таблица 2 – Объем инвестиций, поступивших от иностранных инвесторов в реальный сектор экономики Республики Беларусь, по видам экономической деятельности, млн. долларов США

Показатели	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Иностранные инвестиции, всего	14 329,8	14 974,3	15 084,4	11 344,2	8 559,8
в т.ч. строительство	213,2	200,8	297,3	111,4	118,7
в % к иностранным инвестициям	1,5	1,3	2,0	1,0	1,4

Примечание – Источник: собственная разработка на основе источника [4]

Исходя из данных таблицы 2, на протяжении 2012–2014 гг. наблюдался рост иностранных инвестиций в реальный сектор экономики Республики Беларусь (на 4,5 %, 0,7 % соответственно), связанный с проводимой в стране Стратегией привлечения прямых иностранных инвестиций. Данная Стратегия стимулировала приток инвестиций в соответствии с потребностями структурной перестройки экономики и инновационным развитием страны в целях расширения масштаба и повышения качества использования соответствующих ресурсов. Однако с 2014 г. было отмечено снижение объемов иностранных инвестиций (на 32,9 %, 32,5 % соответственно), которое можно объяснить ухудшением финансового состояния организаций с иностранным капиталом и сокращением их прибыли. Следует отметить, что иностранные инвестиции в строительство относительно всего объема иностранных инвестиций составляют около 1,5 %.

Среди причин, формирующих отток инвестиций из строительной отрасли Республики Беларусь можно выделить следующие: сокращение прибыли строительных организаций; полная или частичная потеря капитала, вложенного инвестором; неполучение или недополучение планируемого дохода как в реальном денежном эквивалента, так и путем обесценивания вложенных средств; усложнение регистрационной процедуры инвесторов; неподвижность и территориальная разрозненность объектов, что требует повышенных затрат строительных организаций по всем видам ре-

сурсов по сравнению с другими отраслями; большая длительность производственного цикла, в результате которого огромные средства строительных организаций отвлекаются из хозяйственного оборота в незавершенное производство.

В свою очередь, вернуть на докризисный уровень объем инвестиций в строительную отрасль можно с помощью: упрощения системы входа в строительный проект инвесторов; формирования четкой стратегии привлечения инвестиций в строительную отрасль, которая будет учитывать как общегосударственные, так и региональные интересы; совершенствования налогового законодательства в части предоставления льгот инвесторам; обеспечения финансовой стабильности строительных организаций; использования информационных технологий, включая системы автоматизированного проектирования и разработки; применения автоматизированного оборудования для сокращения сроков строительных работ (земляные работы, укладка бетона, прокладка труб и др.);

Таким образом, совершенствование строительной отрасли является одним из самых важных направлений в экономике государства, поскольку строительство создает условия для динамичного развития всех отраслей путем формирования их материально-технической базы.

Список использованных источников

1. Государственная программа "Строительство жилья" на 2016 – 2020 годы [Электронный ресурс]: постановление Совета Министров Республики Беларусь, 21 апреля 2016 г., № 325. – Режим доступа: <http://www.government.by/upload/docs/fileecc85cf3e93ac5e3.PDF>. – Дата доступа: 02.03.2018.

2. Белый, К.И. Инвестиции в строительство недвижимости / К.И. Белый // Финансовый гений [Электронный ресурс]. – 2015. – № 6 – с. 14–15. – Режим доступа: <http://fingeniy.com/investicii-v-stroitelstvo-nedvizhimosti/>. – Дата доступа: 02.03.2018.

3. Бутько, Ю.В. Улучшение инвестиционных условий в Республике Беларусь / Ю.В. Бутько // Налоги Беларуси. – 2014. – № 37 – С. 75–77

4. Инвестиции и строительство в Республике Беларусь // Национальный статистический комитет Республики Беларусь // Статистический сборник. – Минск. – 2017.