

Следовательно, коммерческое предложение может стать лучшим менеджером по продаже, если к его составлению подойти грамотно и с умом.

Нельзя не принимать во внимание, что среднестатистический человек ежедневно получает десятки и сотни различных рекламных предложений, будь то телевизионные ролики или печатные объявления, письма по e-mail или прямая почтовая рассылка. Уже установлено, что наш мозг не запоминает и 10 % объема полученной за день информации рекламного характера. А если учесть, что отдача от коммерческого предложения (даже подготовленного профессионалами в своем деле) не может быть стопроцентной, то становится очевидно, что подготовка низкоэффективных коммерческих предложений — непозволительная роскошь. Каждое такое письмо — потерянный клиент.

Подводя итоги, хочется отметить, что в экономической литературе существует множество теорий, для которых характерны различные подходы написания коммерческого предложения на рынке недвижимости. В свою очередь, любое коммерческое предложение при составлении должно придерживаться известных и доступных правил написания. Текст и структуру коммерческого предложения следует постоянно совершенствовать для достижения эффективности и ожидаемого результата.

Источники

1. Коммерческое предложение агентства недвижимости: как правильно составить [Электронный ресурс] // Pampadu. — Режим доступа: <https://pampadu.ru/blog/3325-kommercheskoe-predlozhenie-agentstva-nedvizhimosti-kak-pravilno-sostavit/>. — Дата доступа: 30.11.2023.
2. Коммерческое предложение коммерческой недвижимости сегодня [Электронный ресурс] // Commercial Real Estate Online. — Режим доступа: <https://commercial-realestate-training.com/how-to-write-a-top-proposal-in-commercial-real-estate-today/>. — Дата доступа: 30.11.2023.

СНИЛ «Коммерсант»

К. В. Сидорчук, В. А. Панковец

Научный руководитель — кандидат экономических наук С. Л. Флерко

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА: СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ

Рынок недвижимости, в частности коммерческой недвижимости, является важнейшей составляющей экономики любой страны. Так, рынок коммерческой недвижимости представлен офисными, торговыми, складскими, производственными и иными объектами. Однако стоит выделить рынок складской недвижимости, которому в наше время уделяется все больше внимания.

За последние несколько лет рынок складской недвижимости из сопутствующего превратился фактически в самостоятельный сегмент коммерче-

ской недвижимости, способной приносить доход как собственнику, так и тому, кто ее использует в своей коммерческой деятельности. Складская недвижимость на сегодняшний день является одним из наиболее интересных, инвестиционно привлекательных и стабильных сегментов коммерческой недвижимости.

В 2022 г. рынок складской недвижимости был подвержен влиянию множества факторов: нарушение логистических цепочек, сокращение трафика автомобильных и железнодорожных грузоперевозок через страны Балтии, отказ от европейских морских портов — которые в совокупности не оказывали положительного воздействия на него. Однако 2022 г. показал, что рынок складской недвижимости характеризуется как наиболее стабильный и менее подверженный резкому изменению цен под влиянием внешних факторов сегмент коммерческой недвижимости. Об этом свидетельствуют как структурные, так и ценовые показатели в сегменте.

В период с 2018 г. по 2022 г. всего 53,41 тыс. кв. м объектов складской недвижимости введено в черте г. Минска, тогда как в пригороде — 452,36 тыс. кв. м. Доля складов за чертой города составляет 89,4 % против 10,6 % в черте города. Таким образом, прослеживается тенденция к строительству складских помещений преимущественно за чертой города. Динамика ввода по расположению представлена на рис. 1.

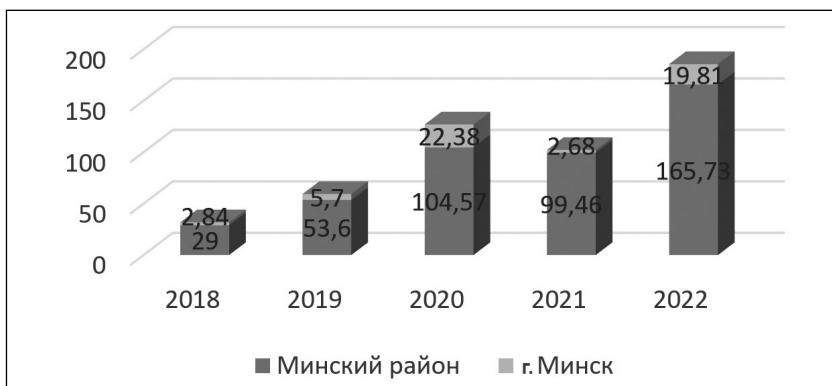


Рис. 1. Динамика ввода по расположению, тыс. кв. м

Видно, что большая часть объектов складской недвижимости размещена за чертой города. В черте города наблюдается следующая ситуация: устаревшие производственно-складские объекты либо перепрофилируются, реконструируются, либо идут под снос.

После успешного 2022 г., когда в Минске и пригородах было введено свыше 151 тыс. кв. м новых качественных складских площадей (в профильных объектах, без вводимых сопутствующих складских площадей, как, например, в Минском технопарке), в I полугодии 2023 г. в плане нового ввода образовалась пауза [1].

2022 г. оказался результативным в сфере строительства: было введено 185,5 тыс. кв. м складской недвижимости — 46 зданий и 6 помещений. Динамика ввода складской недвижимости за 2018–2022 гг. представлена на рис. 2.

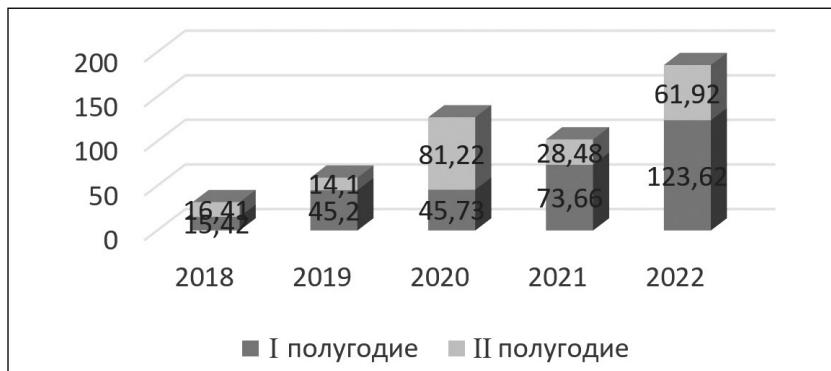


Рис. 2. Динамика ввода складской недвижимости за 2018–2022 гг., тыс. кв. м

По динамике ввода объектов складской недвижимости прослеживается следующая ситуация: в 2018 г. было введено в эксплуатацию 31,83 тыс. кв. м складских помещений, в 2019 г. — 59,3 тыс. кв. м, в 2020 г. — 126,95 тыс. кв. м, за 2021 — 102,14 тыс. кв. м, а за 2022 г. — 185,54 тыс. кв. м. Причем за I полугодие 2022 г. введено больше площадей, чем за весь 2021 г., и меньше, чем в 2020 г., всего на 3,33 тыс. кв. м площадей, что говорит о положительной динамике ввода новых складских помещений, несмотря на то, что II полугодие 2022 г. не было таким активным на ввод новых объектов, как начало года.

Спрос в сегменте складов на протяжении всего 2023 г. сохранялся наиболее стабильным и устойчивым среди всех сегментов коммерческой недвижимости. Для данного сегмента практически не были характерными ротационные явления или просто освобождение значительных площадей, скорее наоборот — в большинстве реализованных проектов еще до завершения строительно-монтажных работ и ввода в эксплуатацию на площади находились операторы и арендаторы.

Спрос стимулирует не только деловая активность в секторе складской логистики, но и все еще низкое предложение качественных площадей. Так, на одного жителя Минска на начало 2022 г. приходилось немногим более 0,7 кв. м площади современных складов, что в два-три раза ниже, чем в столичных агломерациях соседних государств. Кроме того, несмотря на то, что сохранялся высокий спрос на аренду в спекулятивном сегменте, ряд объектов был реализован как built-to-suit-проекты.

Лидерами, формировавшими спрос, были и остаются торговые компании (традиционный ретейл и, безусловно, e-commerce) и дистрибуторы (импортеры). Кроме потребностей в складах в обычном объеме, этой категории арендаторов понадобилось держать дополнительные площади в связи

с введением контрсанкций в начале 2022 г., а затем последовавшими новыми санкциями со стороны Запада с началом событий вокруг Украины и решениями ряда международных компаний-производителей прекратить работу на рынке Беларуси [2].

Неудовлетворенный спрос есть у субъектов хозяйствования из разных секторов экономики и бизнеса. Поэтому на рынке аренды отмечен интерес к складам разных параметров — как к большим современным, так и небольшим блокам, например 1500–1800 кв. м, а также среднеразмерным — 3,0–3,5 тыс. кв. м. И различным по функционалу — обычным сухим, специальным с морозильными камерами или камерами газации фруктов и т.д. [1].

В II полугодии 2022 г.:

- в Минске было совершено 22 сделки купли-продажи со складами суммарной площадью около 8,2 тыс. кв. м;
- в Минском районе — 21 сделка суммарной площадью около 47,5 тыс. кв. м, что говорит о том, что в черте столицы преобладают сделки с объектами небольшой площади [3].

На протяжении 2022 г. цены сделок и предложений в сегменте складской недвижимости были стабильны.

Средняя цена предложений установилась на отметке 440 долл. США за кв. м, в сделках купли-продажи — 290 долл. США за кв. м.

Если рассматривать среднюю цену квадратного метра относительно местоположения, то в предложениях продажи в Минске она установилась на уровне 470 долл. США за кв. м, в Минском районе — 390 долл. США за кв. м, в сделках — 390 и 210 долл. США за кв. м соответственно [3].

Законом от 18.07.2022 г. № 197-3 «Об изменении законов по вопросам рынка ценных бумаг», опубликованным 22 июля 2022 г., с 23 сентября 2022 г. и до 1 января 2024 г. приостановлено действие части второй п. 1 ст. 298 Гражданского кодекса Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. и части второй ст. 11 Банковского кодекса Республики Беларусь от 25 октября 2000 г. в части права арендодателя определять в договоре размер арендной платы за пользование имуществом в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте [4].

В связи с этим в сегменте складов, как и в иных сегментах коммерческой недвижимости, в сентябре в формировании ставок произошел процесс отвязки от традиционного еврономинала и был осуществлен переход на ставки в рублях. В основном ставку приводили к значению, полученному в результате перевода действовавшей ставки в евро по курсу Нацбанка на начало сентября или на дату перезаключения договоров до 23 сентября 2022 г. Поскольку сентябрьский курс евро был довольно низким, достаточно часто пересчет последующих рублевых ставок происходил по несколько более высокому курсу, например 2,6–2,8 руб. за 1 евро, с поправкой на возможные курсовые изменения [2].

Некоторые арендаторы осуществили предварительную оплату занимаемых площадей до конца 2023 г. Как такового массово применяемого инструмента индексации ставок аренды участники рынка так и не выработали. Наиболее распространенными являются:

- партнерское соглашение о периодическом пересмотре рублевых арендных ставок исходя из складывающейся ситуации на рынке;
- ежемесячное/ежеквартальное документарное согласование ставок исходя из изменений курса;
- привязка к индексу потребительских цен (ИПЦ) [5].

Диапазон ставок аренды на складские объекты представлен в таблице.

Диапазон ставок аренды, 1 кв. м/мес.

	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Класс А, Eur/BYN	4,2–7,0	4,2–4,7	4,2–7,2 / 11,6–19,3
Класс Б, Eur/BYN	2,4–5,0	2,4–5,0	2,4–5,0 / 6,6–13,8

Так, можно заметить, что ставки аренды остаются неизменными уже в течение трех лет. Изменения в законодательстве особо не повлияли на величину арендных ставок, что свидетельствует о стабильности рынка складской недвижимости.

Высокий спрос на склады, создание складских запасов на перспективу позволили не только сохранить стабильными ставки аренды, но и зафиксировать вакантность площадей на низком уровне. Причем площади были заняты как в объектах постройки прошлых лет, так и в большинстве новых комплексов, введенных в эксплуатацию в 2021–2022 гг.

В течение III квартала по мере роста предложения за счет ввода новых объектов, а также складывающегося ощущения, что произошел спад активности игроков рынка, характерный для прошлых месяцев, ожидалось, что вакантность пойдет в рост. Однако последние месяцы года показали, что интерес к складам не исчез, оптимальные варианты продолжали искать представители различных сфер бизнеса, а e-commerce стали далеко не единственными драйверами рынка на текущем этапе. Все это в целом сохранило вакантность низкой.

Таким образом, рынок складской недвижимости на протяжении нескольких лет остается одним из самых стабильных рынков коммерческой недвижимости и сохраняет данные тенденции развития. Рынок полностью приспособился к условиям формирования в белорусских рублях. Суммарно за 2022 г. в Минске и пригородах было введено свыше 151,1 тыс. кв. м складских площадей. В целом наблюдается ситуация, когда новые складские и производственные объекты возводятся за чертой столицы, при этом оставшиеся в черте Минска объекты (большинство из них уже устаревшие) подвергаются реконструкции, перепрофилированию или же переносятся в пригород.

Источники

1. Рынок складской недвижимости. Итоги I полугодия 2023 года [Электронный ресурс] // INFOTRANS. — Режим доступа: <https://infotrans.by/2023/07/24/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-itogi-i-polugodiya-2023-goda/>. — Дата доступа: 19.10.2023.

2. Отчет о состоянии складской недвижимости г. Минска. Итоги 2022 [Электронный ресурс] // Bitly. — Режим доступа: <https://bitly.pw/JrKeV>. — Дата доступа: 17.10.2023.

3. Тенденции рынка складской недвижимости Минска и Минского района [Электронный ресурс] // Национальное кадастровое агентство. — Режим доступа: <https://nca.by/press/news/tendentsii-rynska-skladskoy-nedvizhimiosti-minska-i-minskogo-rayona/>. — Дата доступа: 15.10.2023

4. Стабильность, гибридизация и влияние санкций: что происходит на рынке складской недвижимости [Электронный ресурс] // Belretail. — Режим доступа: <https://belretail.by/article/cto-proishodit-na-rynske-skladskoy-nedvizhimiosti/>. — Дата доступа: 18.10.2023.

5. Что происходило на рынке производственно-складской недвижимости – итоги 2022 года [Электронный ресурс] // Myfin. — Режим доступа: <https://myfin.by/stati/view/skladskaa-i-proizvodstvennaa-nedvizimost-minskij-region-2022-god>. — Дата доступа: 15.10.2023

СНИЛ «Коммуникатор»

В. А. Гурко, А. А. Алаева, И. Д. Камеши

Научный руководитель — доктор филологических наук,
профессор Н. И. Курганова

КОНЦЕПТ «ДЕНЬГИ» В ВОСПРИЯТИИ БЕЛОРУСОВ: ЭТНОКУЛЬТУРНЫЕ И ВОЗРАСТНЫЕ ОСОБЕННОСТИ

В статье представлены результаты исследования содержания и структуры концепта «ДЕНЬГИ» через призму ассоциативных экспериментов, проведенных в Республике Беларусь. Для обработки и структурирования полученных данных была использована методика Н. И. Кургановой, в соответствии с которой на первом этапе были сформированы ассоциативные поля, полученные на слово-стимул «деньги» от двух групп испытуемых (студентов и преподавателей), и выделено стереотипное ядро концепта. На втором этапе была смоделирована когнитивная структура «ДЕНЬГИ», на заключительном этапе был проведен сравнительный анализ содержательных и структурных характеристик концепта в двух группах испытуемых, что позволило выделить его этнокультурные и возрастные особенности.

Вопрос понимания особенностей функционирования универсальных концептов в различных культурах является приоритетным в ряде лингвистических наук, поскольку позволяет выявить специфику языкового сознания различных лингвокультурных сообществ.

В современных исследованиях наблюдается рост интереса к изучению концепта «ДЕНЬГИ». И это неудивительно, поскольку трудно переоценить значение денег в современном мире. Концепт «ДЕНЬГИ» — один из универсальных базовых концептов культуры, участвующих в категоризации мира, поскольку деньги играют очень важную роль в жизни любого человеческого