

2. Выбрать площадку (Instagram, сайт, TikTok).
3. Стимулировать аудиторию (конкурсы, скидки за отзывы).
4. Модерировать и интегрировать в маркетинг.

UGC перестал быть просто трендом — он стал неотъемлемой частью маркетинговых стратегий белорусских брендов. Реальные отзывы, фото и видео клиентов формируют доверие, снижают барьеры покупки и создают устойчивые ассоциации с брендом. Как показывают кейсы «Белита», «Куфар» и Mark Formelle, даже локальные компании могут эффективно использовать пользовательский контент для роста продаж, если грамотно интегрируют его в свои коммуникации. В будущем значение UGC будет только возрастать, так как потребители все чаще ищут аутентичность и социальное подтверждение перед совершением покупки.

### **Источники**

1. Nielsen: Доверие к онлайн-рекламе растёт // Adindex. — URL: <https://adindex.ru/news/researches/2012/04/12/88698.phtml> (дата обращения: 02.03.2025).
2. 4 стратегии сарафанного радио в интернете // Деловой мир. — URL: <https://delovoymir.biz/4-strategii-sarafannogo-radio-v-internete.html> (дата обращения: 02.03.2025).
3. 7 принцип убеждения Чалдини: использование единства в онлайн-маркетинге // LPGenerator. — URL: <https://lpgenerator.ru/blog/2016/10/08/7-princip-ubezhdeniya-chaldini-ispolzovanie-edinstva-v-onlajn-marketinge/> (дата обращения: 02.03.2025).
4. Официальные аккаунты брендов «Белита», «Куфар», Mark Formelle в Instagram. — URL: <https://www.instagram.com> (дата обращения: 02.03.2025).

**К.О. Захлебный**

*Научный руководитель — кандидат экономических наук О.В. Верниковская  
БГЭУ (Минск)*

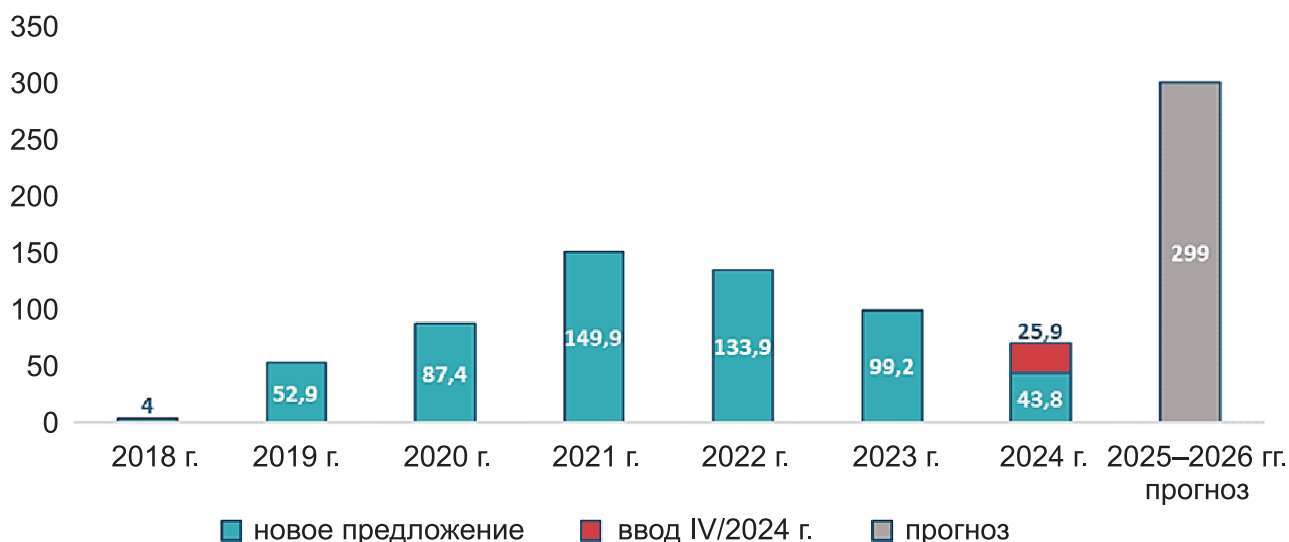
## **РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ: СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ**

Рынок производственно-складской недвижимости (Industrial & Logistics, или I&L-рынок) является одним из самых устойчивых и востребованных сегментов в коммерческой недвижимости. Рынок I&L характеризуется высоким спросом на большие складские площади, что тесно коррелирует с развитием таких отраслей экономики, как розничная торговля, e-commerce и дистрибуция.

Для рынка производственно-складской недвижимости Республики Беларусь (в частности, Минского региона) на начало 2025 г. свойственны следующие три основные проблемы:

1. Растущий спрос на складские площади. Введенные в эксплуатацию в 2024 г. 69,7 тыс. м<sup>2</sup> (см. рисунок) были полностью поглощены спросом в 80–

100 тыс. м<sup>2</sup>. Основной спрос на складские помещения формируют производители промышленных товаров, розничные сети, а также дистрибуторы FMCG [1].



Динамика объема ввода I&L-недвижимости в Республике Беларусь, м<sup>2</sup>

2. Низкая вакантность площадей. Доля вакантных площадей в 2024 г. варьировалась от 0 % (практически полное отсутствие) в I квартале до 1,5 % в IV квартале [1, 2].

3. Рост арендных ставок. Согласно экспертам NAI Belarus, арендные ставки складов класса А к концу 2024 г. достигли 26–28 руб. за 1 м<sup>2</sup> в месяц (7,5–7,8 евро за 1 м<sup>2</sup> в месяц), а складов класса В — 20–22 руб. за 1 м<sup>2</sup> в месяц [3].

Факторы, влияющие на развитие рынка I&L. Основная проблема развития рынка I&L в Республике Беларусь связана с дефицитом складских мощностей. Одна из причин тому лежит в росте стоимости строительных материалов и строительных работ в целом: индекс цен в строительстве в 2024 г. составил 111,7 %, а номинальная начисленная среднемесячная заработная плата рабочих на стройке превышает среднерыночную номинальную заработную плату еще с апреля 2023 г.

Следующая причина обусловлена первой и заключается в росте стоимости продажи и участия в долевом строительстве. Несмотря на то, что исторически для Республики Беларусь долевое строительство всегда было дешевле, чем приобретение готовых объектов, в 2024 г. долевое строительство оказалось дороже.

Последним фактором, ограничивающим развитие рынка производственно-складской недвижимости, является его инертность, хорошо просматривающаяся в динамике купли-продажи качественных складских объектов. Количество сделок в 2024 г. снизилось по сравнению с 2023 г. в 1,7 раза, общая площадь сделок уменьшились на 24 %, общая стоимость сделок — на 21 % [1].

Тенденции рынка I&L-недвижимости. Для рынка производственно-складской недвижимости Республики Беларусь в ходе исследования были определены следующие направления развития:

1. Рост спроса на ротационные процессы и их переориентация с небольших помещений (до 4 тыс. м<sup>2</sup>) на крупные объекты (10–30 тыс. м<sup>2</sup>).

2. Рост популярности формата build-to-suit: более 70 % площадей в 2025 г. планируется вывести на рынок целиком или частично под конкретного заказчика.

3. Превышение спроса над предложением в сегменте класса В и В+ / Light Industrial до 2000 м<sup>2</sup>: согласно аналитикам, эта тенденция сохранится на 3–4 года, причем арендные ставки на такого рода объекты станут выше, чем на объекты класса А.

4. Активный выкуп объектов, на которых уже идет операционная складская деятельность компании.

5. Рост спроса на новые объекты и объекты производственно-складской недвижимости возрастом до 10 лет.

Таким образом, на период 2025–2026 гг. ожидается рост спроса на качественные складские объекты при сохранении высоких арендных ставок, а также активизация вывода новых складских площадей на рынок I&L, что вызвано желанием инвесторов приобретать современные складские комплексы по более высокой цене.

### **Источники**

1. Рынок производственно-складской недвижимости // Коллиерз. — URL: <https://colliersinvest.by/analitika/> (дата обращения: 23.03.2025).

2. Рынок качественной складской недвижимости. Страны Центральной Азии, Закавказья, Республики Беларусь // NFGGroup. — URL: <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-strany-czentralnoj-azii-zakavkazya-respubliki-belarus> (дата обращения: 23.03.2025).

3. Дефицит складской недвижимости в Беларуси: рынок на грани перегрева // Myfin.by. — URL: <https://myfin.by/article/rynki/deficit-skladskoj-nedvizhimosti-v-belarusi-rynok-na-grani-peregrev-a-34078> (дата обращения: 23.03.2025).

**А.А. Кардаш**

*Научный руководитель — кандидат экономических наук Н.А. Подобед  
БГЭУ (Минск)*

## **ИСКУССТВЕННЫЙ ИНТЕЛЛЕКТ В РЕКЛАМЕ**

Развитие информационных технологий тесно связано с эволюцией искусственного интеллекта (ИИ) — области, направленной на создание систем, имитирующих когнитивные функции человека, такие как восприятие, обучение, рассуждение и принятие решений. Исторически ИИ возник как инструмент автоматизации вычислительных процессов и моделирования интеллектуальной дея-