

В-третьих, индексная модель выявила несбалансированность: индекс прибыли от реализации составляет 1,2539, тогда как индекс чистой прибыли — лишь 1,007, что говорит о неэффективном использовании ресурсов и слабой связи между объемом реализации и конечным финансовым результатом.

Для устранения выявленных проблем целесообразно перейти к стратегически выстроенной системе изучения спроса, основанной на цифровизации и точной аналитике. Внедрение технологий Big Data позволит формировать прогнозы спроса по категориям, выявлять дефицитные позиции и предотвращать избыточные закупки, что особенно важно при среднегодовом объеме запасов 28 412 тыс. р. Обновление ассортиментной политики должно учитывать интересы молодежной аудитории, которая сейчас недостаточно охвачена. Система мониторинга неудовлетворенного спроса, как через карточки учета, так и через цифровые инструменты, должна функционировать на постоянной основе. Важным направлением остается совершенствование программ лояльности и развитие омниканальных решений для удержания покупателей. Экономический эффект внедрения Big Data и ИИ выражается в приросте выручки и увеличении чистой прибыли.

Реализация этих решений позволит ОАО «ЦУМ» перейти к современной системе изучения спроса, ускорить товарооборачиваемость, снизить потери от неудовлетворенного спроса и укрепить конкурентоспособность организации.

Н. Д. Плитко, Е. А. Левашкевич

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — С. В. Стасюкевич

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

На начало 2025 г. общая площадь складов в Республике Беларусь оценивается примерно в 1,76 млн м², большинство качественных площадей (около 87 %) сосредоточено в Минске и пригороде. Остальные регионы (например, Брест) занимают лишь около 6 % [1].

В Республике Беларусь к классу А относится менее 50 % площадей (в Российской Федерации — свыше 70 %), порядка 20 % приходится на устаревшие склады класса С [2]. При этом в стране практически нет свободных складских мощностей: уровень вакантности в II квартале 2025 г. оценивался всего в 0,3 % [3].

Белорусские склады являются одними из самых доступных по стоимости в СНГ. Средняя ставка аренды площадей класса А (без

ОреХ, коммунальных платежей и НДС) — 8,03 долл. США за 1 м², класса В — 4,17 долл. США за 1 м² [3].

Если раньше логистическими центрами притяжения считались только Минск или близкие к нему локации, то сегодня девелоперы с ориентацией на проекты класса В+ предпочитают участки за пределами традиционной зоны, стараясь сэкономить на стоимости земли и инфраструктуры и при этом обеспечить логистические связи [1].

Благодаря этому заметно формирование новых логистических коридоров [2]: дороги, трассы, индустриальные парки вне МКАД становятся все более привлекательными локациями. Арендатору некоторая удаленность от МКАД может компенсироваться лучшим качеством склада и открывающимися возможностями развития логистики и складирования.

Крупные игроки рынка концентрируют внимание на индустриальных парках, многомодальных логистических платформах и проектах built-to-suit (построено для конкретного арендатора). Средний сегмент девелоперов начинает работать по модели «склад под клиента» или «склад под группу арендаторов», что позволяет уменьшить риски и адаптироваться под существующий спрос [1].

Объем ввода новых складов по итогам 2025 г. может достичь порядка 106 тыс. м², что в 4 раза выше уровня 2024 г. [1]. Уровень вакантности в качественных складских комплексах останется минимальным, что будет стимулировать строительство новых площадей.

Следует ожидать, что в ближайшие 2–3 года рынок складской недвижимости Республики Беларусь станет еще более дифференцированным: класс В+ будет активно развиваться, класс А станет нишевым, а месторасположение складов будет удаляться от условного центра.

Источники

1. Орлов, Р. Склады «нового поколения»: как класс В+ и новая география меняют рынок индустриальной недвижимости Беларуси / Р. Орлов // Твоя столица. — URL: <https://www.t-s.by/news/kommercheskaya-nedvizhimost/606237> (дата обращения: 18.11.2025).
2. Жилая и нежилая недвижимость : учеб.-метод. пособие / Л. С. Климченя [и др.]. — Мн. : БГЭУ, 2021. — 248 с.
3. Мацевило, А. Складская инфраструктура в Беларуси и СНГ: оценка и прогноз развития от ЕАБР / А. Мацевило // Экономическая газета. — URL: <https://neg.by/novosti/otkrytj/skladskaya-infrastruktura-v-belarusi-i-sng-otsenka-i-prognoz-razvitiya-ot-eabr> (дата обращения: 18.11.2025).