

14. Потребляемый импорт [Электронный ресурс] // Белорусский производственно-торговый концерн лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной промышленности Республики Беларусь. — Режим доступа: <http://www.bellesbumprom.by/ru/produktsiya/prochaya/>. — Дата доступа: 10.11.2020.

15. Доля импортозамещающей продукции в промышленности Беларуси приближается к 40 % [Электронный ресурс] // БелТА. — Режим доступа: <https://www.belta.by/economics/view/>. — Дата доступа: 10.11.2020.

16. *Volontsevich, E. F.* Competitiveness of firms: guidelines for conducting seminars and practical classes / E. F. Volontsevich. — Minsk : BSEU, 2000. — 48 p.

Волонцевич, Е. Ф. Конкурентоспособность фирм: методические рекомендации по проведению семинарских и практических занятий / Е. Ф. Волонцевич. — Минск : БГЭУ, 2000. — 48 с.

Статья поступила в редакцию 25.11.2020 г.

УДК 332:658.78(476-25)
<http://edoc.bseu.by/>

S. Flerko
BSEU (Minsk)

WAREHOUSE REAL ESTATE AS AN ELEMENT OF THE INFRASTRUCTURE OF THE CITY OF MINSK: STATE AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT

The relevance of the study is predetermined by the need to study the warehouse real estate market in Minsk as an element of infrastructure in order to determine the priority areas for the development of warehouse real estate in the city. The object of the research is the functioning of the warehouse real estate market in the city of Minsk. Features of the development of the warehouse real estate market in the city of Minsk are analyzed. The state and the conjuncture of the warehouse real estate market in the city of Minsk are considered, the main consumers of storage facilities have been identified. The problems of the development of the warehouse real estate market have been identified.

Keywords: warehouse real estate market; warehouse property; element infrastruktury; warehouse; development; condition forecast; directions of development.

С. Л. Флерко
кандидат экономических наук, доцент
БГЭУ (Минск)

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ЭЛЕМЕНТ ИНФРАСТРУКТУРЫ ГОРОДА МИНСКА: СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Актуальность исследования предопределяется необходимостью исследования рынка складской недвижимости г. Минска как элемента инфраструктуры с целью определения приоритетных направлений развития складской недвижимости города. Объектом исследования является функционирование рынка складской недвижимости г. Минска. Анализируются особенности развития рынка складской недвижимости, рассматриваются состояние и конъюнктура рынка складской недвижимости Минска. Выделены основные потребители складских помещений. Определены проблемы развития рынка складской недвижимости.

Ключевые слова: рынок складской недвижимости; складская недвижимость; элемент инфраструктуры; склад; девелопмент; прогноз состояния; направления развития.

Недвижимость является одной из основных составляющих национального богатства — базового актива любой страны. Создаваемая исключительно с целью получения дохода, ведения бизнеса и оказания платных услуг, коммерческая недвижимость занимает центральное место на всем рынке недвижимости. Объекты коммерческой недвижимости являются и товаром, и капиталом, приносящим инвесторам стабильный доход.

Нельзя недооценить значение коммерческой недвижимости — наличие качественного офисного предложения, торговых и торгово-развлекательных центров, складского пространства является частью инфраструктуры и экономики городов, населенных пунктов и всего государства. Наряду с современной инфраструктурой коммерческая недвижимость способствует повышению активности и развитию субъектов экономики и появлению дополнительного количества рабочих мест самых разнообразных специальностей и профессий.

Особое место в коммерческой недвижимости принадлежит складской недвижимости. За последние несколько лет рынок складской недвижимости из сопутствующего превратился в фактически самостоятельный сегмент коммерческой недвижимости. В связи с этим целью работы являются оценка состояния рынка складской недвижимости г. Минска и определение основных направлений его развития.

Складская недвижимость является особым направлением инвестиционной деятельности. В отличие от коммерческой торгово-офисной недвижимости, основным источником доходов которой традиционно является сдача помещений в аренду, а также возможность перепродажи объектов по окончании инвестиционной фазы, промышленная и складская недвижимость часто рассматривается не только как источник арендных доходов, но и как составляющая инвестиций в развитие сферы услуг или производства продукции в отдельно взятой отрасли [1].

Актуальным является изучение состояния и тенденций развития данного сегмента недвижимости конкретной местности в условиях мирового финансово-экономического кризиса, осложненного пандемией COVID-19, а также иными факторами, оказывающими влияние на него.

Пандемия COVID-19 стала настоящим вызовом для менеджмента в коммерческой недвижимости. Такие виды коммерческой недвижимости, как торгово-развлекательные центры, рестораны, гостиницы, офисы, лишились главного источника доходов — потока конечных пользователей. Менеджеры подобных объектов недвижимости вынуждены были быстро адаптироваться к ситуации. Так, эксперты международной консалтинговой компании McKinsey & Company отмечают следующие основные долгосрочные тенденции на рынке коммерческой недвижимости:

- в офисной недвижимости — отказ от уплотнения и планировок формата open-space, изменение стандартов по занимаемой одним сотрудником минимальной площади в сторону расширения;
- гостиничной недвижимости — уменьшение потребности в гостиницах для деловых поездок, так как более предпочтительным становится формат общения через видеоконференцсвязь, снижение спроса в некоторых туристических/курортных городах;
- торговой недвижимости — до начала пандемии потребители уже начали заменять привычный поход в торговый центр на покупки онлайн, а после кризиса эта тенденция ускорится и станет еще сильнее влиять на потребность в торговых площадях;
- складской недвижимости и логистических центров — снижение потребности в торговой недвижимости вследствие активизации электронной коммерции может вызвать всплеск спроса в складской и логистической недвижимости, которая так необходима для функционирования интернет-магазинов [2].

Реализацией проектов в области складской недвижимости сегодня интенсивно занимаются как крупные девелоперы, так и известные логистические организации, которые

строят склады для себя, а также участвуют в проектах для заказчика. Также этот рынок становится все более популярным для инвестиций.

Бурный рост рынка связан с низким уровнем затрат по реализации проектов (по сравнению с другими видами коммерческой недвижимости) и высоким уровнем спроса на качественные склады. Несмотря на большое количество вводимых новых площадей, спрос по-прежнему превышает предложение [3].

Основная часть складских помещений Республики Беларусь сконцентрирована в Минске. Это в первую очередь связано с тем, что Минск является столицей, а также крупнейшим городом Беларуси и основная часть финансов сосредоточена именно здесь, а также здесь сконцентрированы основные пункты розничной и оптовой торговли. Таким образом, Минск является наиболее экономически выгодной зоной для размещения складских помещений в Республике Беларусь.

В настоящее время в Беларуси функционируют 59 логистических центров, общая складская площадь которых составляет порядка 700 тыс. м². Ежегодно увеличивается количество услуг, оказываемых логистическими операторами, что позволяет наращивать выручку от этого вида деятельности. Так, в 2019 г. объем логистических услуг составил 291 млн руб., что на 31,2 % больше запланированного [4].

Большинство логистических центров построено за счет иностранных и национальных частных инвестиций. Из всех действующих логистических центров 12 являются государственными (из них у РУП «Белтаможсервис» — шесть), остальные созданы за счет инвестиций национальных и иностранных инвесторов.

Среди отечественных инвесторов — производственные предприятия, транспортно-логистические компании, логистические операторы, дистрибьюторские компании, ритейлеры (ОМА, «Простор», «Евроопт» и др.), девелоперы; среди иностранных — инвесторы из России, Азербайджана, Ирана и Китая.

Что касается распределения складских площадей по потребителям (рис. 1), можно сделать вывод, что в Минске и Минском районе наибольшую долю занимают поставщики/интернет-магазины (38 %, или 130 тыс. м²), примерно столько же занимают торговые сети — 35 %, или 120 тыс. м², доля логистов составляет 19 %, или 65 тыс. м², наименьшую долю площадей занимают производители (всего 8 %, или 25 тыс. м²).

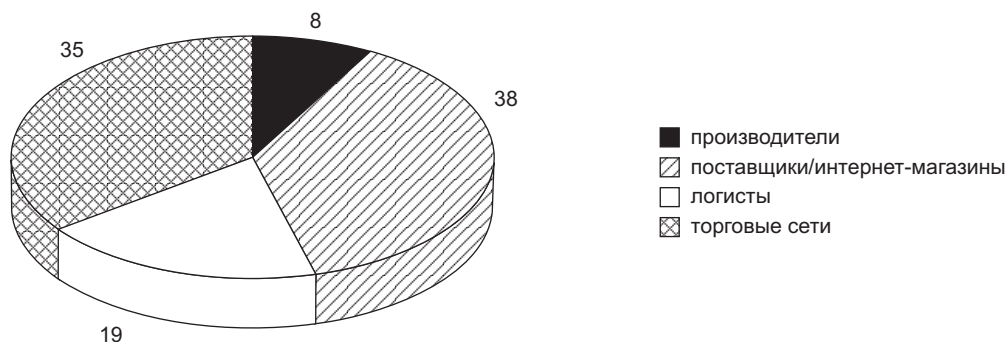


Рис. 1. Распределение складских площадей по потребителям, %

Источники: разработано автором на основе [5].

По итогам IV квартала 2019 г. общий объем складской недвижимости класса А и В+ составил примерно 1 млн и 43 тыс. м². Из данного объема для собственного потребления и таможенного обслуживания приходилось около 673 тыс. м², а коммерческого использования — 370 тыс. м². Также был введен один объект класса А общей площадью скла-

дов 7,6 тыс. м² (трасса Минск — Мядель ООО «Мастертайл»). Помимо этого в конце сентября был введен объект компании «Лект» ЗАО «Патио», размер которого составляет 21 тыс. м².

К концу 2019 г. общий объем новых введенных площадей составил около 65 тыс. м² (ОДО «Белпромстрой» 15 тыс. м², ООО «Манол Вайсруссланд» — 6 тыс. м², ЗАО «Лект» — 21 тыс. м², ООО «Бизнеспатронат» 8 тыс. м² и др.).

Распределение спроса на складские площадки класса А представлено на рис. 2.

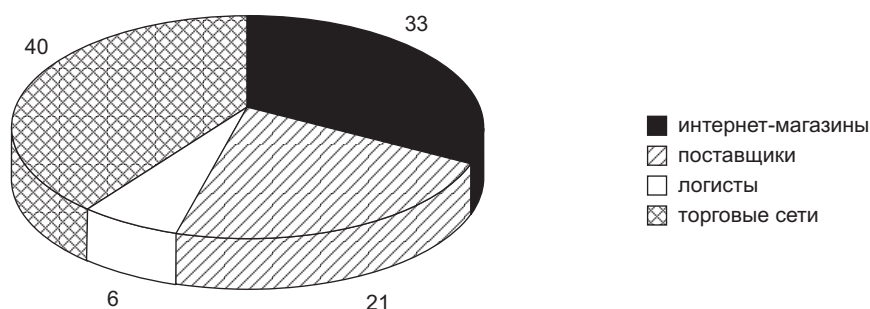


Рис. 2. Распределение спроса на складские площади класса А, %

Источники: разработано автором на основе [5].

Наибольшую долю в общем объеме спроса на складскую недвижимость класса А занимают торговые сети — 40 %, 33 % — интернет-магазины, 21 % — поставщики и всего 6 % — логистические провайдеры.

Вакансия на рынке складов-холодильников в 2019 г. не превышала 5 %. В основном конкретный спрос подтверждается только в рамках строительства логистических терминалов для розничных сетей. В своем большинстве производители производят и хранят продукцию на своих предприятиях в имеющихся складах-холодильниках, общая площадь которых в 2019 г. составила более 41 тыс. м², из них более 30 тыс. м² располагаются в Минске и Минском районе. Площадь складов-холодильников старого фонда, т.е. классов D и C, в Минске и Минском районе составляет не менее 11 тыс. м².

В течение I полугодия 2020 г. также наблюдалась активность организаций, задействованных в дистрибуции и рознице, включая интернет-продажи и службы доставки. Пандемия COVID-19 стимулировала приобретение продовольственных товаров, средств гигиены и бытовой химии, а наблюдавшееся в ряде месяцев падение курса рубля к основным мировым валютам стимулировало спрос на дорогие товары длительного пользования (бытовая техника, мебель, автомобили и др.).

Поскольку организации из сектора дистрибуции и розницы — одни из основных потребителей складской недвижимости, в сложившейся ситуации не просматривается тенденция отказа от складских площадей. На рынке складской недвижимости спрос даже увеличивается. Так, новый склад, построенный для организации «Дарида», который сама организация не использовала, практически сразу после ввода заняло сбытовое подразделение ОАО «Пивоваренная компания Аливария». Комплекс ООО «Мастертайл» арендовал дистрибьютор товаров и оператор 3PL-услуг ООО «ЖеленТорг». Кроме логистики организация осуществляет импорт и оптовую торговлю продуктами таких торговых марок, как Lay's, Cheetos, Pergale, Pepsi и других, и имеет сеть розничных продовольственных магазинов «ПровиантЪ». Следует отметить, что в 2020 г. были введены в эксплуатацию современные объекты складской недвижимости, представленные в таблице.

Введенные в эксплуатацию современные объекты складской недвижимости

Проект	Расположение	Класс	Девелопер	Арендная площадь, м ²
Склад с АБК	Минский р-н; район д. Дубовляны	А	ГК «Паттио»	23 298
Склад с АБК	Минский р-н; район д. Паперня	А	ООО «Мастерстайл»	7910
Склад	П/у Западный	В	ООО «Табак-инвест»	7810
Склад с бизнес-центром	Минский р-н; район д. Дворицкая Слобода	В	ГК «Сигмаполюс»	4000
Склад	Минский р-н; аг. Ждановичи	В	ЧПУП «Дарида»	2952
Итого				45 397

Источники: составлено автором на основе [6].

Сложившийся по состоянию на I полугодие 2020 г. уровень ставок арендной платы сформировался еще во II полугодии 2019 г. Наиболее характерные и распространенные ставки в классе А были в диапазоне 6–6,8 евро. В отдельных случаях поднимались выше, особенно в локациях, приближенных к черте Минска. По этим высоким ставкам были арендованы склады двойного назначения: объекты, которые одновременно выполняли роль средств хранения, склада-магазина и пунктов выдачи товаров крупных сетей интернет-торговли, гипермаркетов, супермаркетов, дискаунтеров. В некоторых объектах предложение на аренду было выставлено и закреплено в рублях, а поскольку в начале 2020 г. наблюдались существенные курсовые колебания рубля относительно евро, это сказалось и на размере ставок. В основном размер ставок аренды соответствовал условиям ранее заключенных договоров. Так, в I полугодии 2020 г. новое предложение составило 46 тыс. м². Следует отметить, что наиболее значимые проекты в складской недвижимости были реализованы в пригородной зоне Минска, тогда как в предыдущем году более качественные и интересные проекты пришлось на регионы Беларуси. Вместе с тем остался дефицит предложения, который позволил сохранить среднерыночные ставки аренды на относительно высоком уровне. На рынке расширяется представительство профессиональных операторов. К значимым событиям рынка складской недвижимости в 2020 г. можно отнести открытие в Минске филиала Прибалтийской логистической компании Balti Logistika [6].

Все сказанное позволяет сделать вывод, что в Минске продолжается строительство новых складских помещений по мере появления вакантных площадей. В то же время вакансия качественных складских объектов практически отсутствует, поэтому необходимо вводить больше складских площадей, с тем чтобы уравновесить спрос и предложение на рынке.

Проанализировав состояние рынка складской недвижимости Минска, необходимо определить, какие тенденции и перспективы ждут рынок в ближайшие годы, а также рассмотреть возможные способы улучшения его состояния.

Основной проблемой последних нескольких лет на рынке складской недвижимости является превышение спроса на складские объекты над предложением, в результате чего за прошедший период на рынке наблюдается дефицит вакантных площадей в действующих объектах и всех введенных в эксплуатацию складов. Решить данную проблему помогут логистические операторы за счет своих площадей, т.е. стоит наращивать объемы вводимых в эксплуатацию складских объектов, чтобы уравновесить спрос и предложение на рынке.

Сегодня проблема нехватки качественных и современных рабочих площадей для хранения и обработки товара является одной из наиболее актуальных для многих предпринимателей. Связано это в основном с растущими темпами мировой торговли. Многие организации нуждаются в легких, быстро возводимых зданиях, которые при этом отли-

чаются надежностью, устойчивостью к внешним и внутренним нагрузкам, а также долговечностью.

Современные технологии, развитие цепей поставок, глобализация рынка, тесная связь рынка с потребителями и соблюдение принципов Just-in-Time требуют от складов: выполнения большего количества операций при меньших объемах партий поступивших и реализованных товаров; хранения большего числа наименований товаров и постоянного их обновления; предложения клиентам товаров и услуг высокого качества; расширения диапазона услуг по предпродажной и послепродажной подготовке товаров; расширения границ поставок и закупок товаров [7].

Для решения данной проблемы необходимо рассмотреть следующие варианты строительства складских объектов:

1. Каркасное строительство теплых складов, которое может выполняться в различных модификациях в зависимости от размеров и типа здания.

2. Модульное строительство. При строительстве из отдельных блок-модулей здание собирается из самостоятельных строительных единиц (чаще всего блок-контейнеров), созданных в заводских условиях. Блок-контейнеры могут поставляться производителями как в собранном виде (при доставке на небольшие расстояния), так и в виде отдельных пакетов, требующих сборки на месте строительства.

Модульная технология возведения теплых складов отличается высокой скоростью монтажа (не более 10 дней), так как скрепление отдельных эксплуатационных блоков производится при помощи болтов или с применением электросварных швов. При этом срок эксплуатации подобных строений достигает минимум 20 лет.

3. В мировой практике стали довольно популярными складские помещения формата flex-space или Industrial Townhouse. Это помещения, которые можно легко зонировать в зависимости от оперативных потребностей арендаторов. Отечественным девелоперам и инвесторам также стоит заострить внимание на стремительно развивающейся тенденции в сегменте складской недвижимости. Гибкая система планирования пространства позволяет арендаторам занимать и соответственно оплачивать только те площади, которые им необходимы в данный момент (система перегородок, деление склада на отапливаемые и неотапливаемые в любых пропорциях).

В период кризиса 2014–2016 гг. организация «Белпромстрой» быстро отреагировала на негативные тенденции в экономике и мгновенно разделила большие площади на более мелкие, привлекая при этом новых партнеров на высвободившиеся площади. Даже в этот непростой период показатель заполняемости площадей был более 90 %.

Внедрение такого типа складов на рынок Республики Беларусь позволит повысить его технологичность и инновационность.

4. Еще одним современным форматом складских объектов является light industrial, который сейчас развивается по всему миру. Данный формат представляет собой небольшой склад с маленьким офисным помещением. Качественные склады light industrial найти труднее, чем крупные объекты. В настоящее время такие склады практически не строят, так как девелоперы не видят в них выгоды. Однако, судя по широкому распространению данного формата за рубежом, отечественным девелопером коммерческой недвижимости стоит обратить внимание на данный формат складов.

5. Важным направлением в развитии рынка складской недвижимости является внедрение многофункциональных комплексов. Уже на стадии их проектирования складываются возможности переоборудования в зависимости от возникающих потребностей под промышленное помещение, склады-холодильники или теплые склады. Предусматриваются также решения для оперативного монтажа стеллажных систем различного плана, обустройства входной группы для удобной погрузки и разгрузки различного вида транспорта и другие возможности.

В результате такого рода здания, обладая широкой универсальностью, подойдут для любого вида бизнеса, предоставляя покупателям или арендаторам возможность выбора

площадей различного назначения: производственное помещение, сочетание «производство-склад», распределительный центр, офис со складом готовой продукции и т.д.

6. Современной тенденцией на рынке складской недвижимости является преимущественное строительство складов формата built-to-suit. Складская недвижимость built-to-suit — это объекты для конкретного клиента, которые учитывают его требования и особенности бизнеса [8].

Технология built-to-suit востребована прежде всего крупными развивающимися организациями, которые имеют свободные денежные средства и готовы их инвестировать в собственные объекты. В настоящий момент в д. Дроздово Минского района функционирует складской терминал класса А типа проекта built-to-suit — ООО «Халекс». К 2021 г. также планируют реализовать объект проекта built-to-suit в д. Таборы. В сегменте складской недвижимости спрос на объекты, построенные по проекту built-to-suit, формируют крупные логистические операторы и девелоперы.

В заключение необходимо рассмотреть основные тенденции развития рынка складской недвижимости в Минске на ближайший период:

- организации розничной торговли будут определять основной спрос на объекты складской недвижимости;
- активизация спроса на качественные складские помещения в довольно больших объемах — от 3000 м² и выше;
- крупные торговые организации подтверждают спрос именно в приобретении/долевом строительстве складских объектов от 10 тыс. до 30 тыс. м²;
- на фоне увеличения доли проектов в формате built-to-suit и прогнозируемого объема сделок доля вакантных площадей тем не менее к началу 2021 г. будет не более 4–5 %;
- все реализуемые объекты складской недвижимости, которые выходят на рынок к концу 2020 г., контрактуются еще в начале года [9].

Таким образом, можно сделать вывод, что рынок складской недвижимости Минска значительно более развит, чем в регионах, что в первую очередь связано с географическим местоположением в центре страны. Вместе с тем столичный рынок складов имеет ряд проблем, не позволяющих ему развиваться и достигать уровня рынков европейских стран. Использование энергоэффективных и быстровозводимых технологий строительства, строительство складов нового формата, которые отвечают многим современным требованиям, могут способствовать улучшению состояния рынка складской недвижимости г. Минска.

Источники

1. *Круглякова, В. М.* Рынок производственно-складской недвижимости г. Воронежа: структура, ценообразующие факторы, особенности оферты / В. М. Круглякова, Н. О. Афонин // Науч. результат. экон. исслед. — 2017. — Т. 3, № 4.
2. *Kruglyakova, V. M.* The market of industrial and warehouse real estate in Voronezh: structure, pricing factors, features of the offer / V. M. Kruglyakova, N. O. Afonin // Sci. result. Econ. Research. — 2017. — Vol. 3, № 4.
3. *Commercial real estate must do more than merely adapt to coronavirus* [Electronic source] // McKinsey&Company. — Mode of access: www.mckinsey.com/industries/private-equity-and-principal-investors/our-insights/commercial-real-estate-must-do-more-than-merely-adapt-to-coronavirus. — Date of access: 25.11.2020.
4. *Вязунова, Н. Б.* Обзор классификаций объектов складской недвижимости / Н. Б. Вязунова, С. В. Цуриков // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. — 2013. — № 2. — С. 88–101.
5. *Vyazunova, N. B.* Review of classifications of warehouse real estate / N. B. Vyazunova, S. V. Tsurikov // Innovative economy: prospects for development and improvement. — 2013. — № 2. — P. 88–101.
6. *Транспортный комплекс Республики Беларусь: состояние и перспективы его развития* [Электронный ресурс] // Гомельский государственный технический университет имени П. О. Сухого. —

Режим доступа: https://www.gstu.by/sites/default/files/atoms/files/f6/1b/transportnyy_kompleks_respubliki_belarus_sostoyanie_i_perspektivu_ego_razvitiya.pdf. — Дата доступа: 13.11.2020.

5. Аналитика рынка недвижимости Республики Беларусь [Электронный ресурс] // Национальное кадастровое агентство. — Режим доступа: <http://analytics.nca.by/>. — Дата доступа: 13.11.2020.

6. Складская недвижимость 2020, I полугодие [Электронный ресурс] // Colliers International. — Режим доступа: <https://www2.colliers.com/ru-by/research/07-09-2020-rynok-skladskoj-ndvijimosti-1pg-2020/>. — Дата доступа: 20.11.2020.

7. Логистика и управление цепями поставок. Теория и практика. Основные и обеспечивающие функциональные подсистемы логистики : учебник / В. А. Аникин [и др.] ; под ред. Б. А. Аникина, Т. А. Родкиной. — М. : Проспект, 2014. — 344 с.

Logistics and supply chain management. Theory and practice. Basic and supporting functional subsystems of logistics : textbook / В. А. Anikin [et al.] ; edited by В. А. Anikin, Т. А. Rodkina. — Moscow : Prospect, 2014. — 344 p.

8. Что такое склады Build-to-suit? [Электронный ресурс] // Складской комплекс Рябиновая 65. — Режим доступа: <https://mossahar.ru/articles/slovar-terminov/chto-takoe-skladu-build-to-suit/>. — Дата доступа: 14.11.2020.

9. Тенденции рынка складской недвижимости [Электронный ресурс] // ПРО Недвижимость. — Режим доступа: <https://www.pro-n.by/news/kommercia/9939/>. — Дата доступа: 14.11.2020.

Статья поступила в редакцию 14.12.2020 г.

УДК 656.96:33.330.3

<http://edoc.bseu.by/>

A. Khodas
BSEU (Minsk)
D. Mesnik
BNTU (Minsk)

DEVELOPMENT OF TRANSPORTATION AND LOGISTICS SYSTEM OF THE REPUBLIC OF BELARUS

In the article presents the results of the study of the development of transportation and logistics system in the economy of the Republic of Belarus, which are based on empirical and statistical evaluation of a number of fundamental factors affecting the functioning of transportation enterprises. Special attention is paid to the analysis of the role of the transportation and logistics system in the economy of the Republic of Belarus.

Keywords: *transportation and logistics activities; transportation and logistics system; transport; tariff; gross value added; service; development; gross domestic product; income; profit; return on sales.*

A. K. Ходас
кандидат экономических наук, доцент
БГЭУ (Минск)
Д. Н. Месник
кандидат экономических наук, доцент
БНТУ (Минск)

РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНО-ЛОГИСТИЧЕСКОЙ СИСТЕМЫ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

В статье представлены результаты исследования развития транспортно-логистической системы в экономике Республики Беларусь, которые основываются на эмпирической и статистической оценке ряда основополагающих факторов, влияющих на функционирование транспортных