

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ**

Кафедра управления недвижимостью

КОЗИЧ Александр Александрович

**МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЛОГИСТИЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ**

Магистерская диссертация

Специальность 1-26 81 03 «Управление недвижимостью»

Научный руководитель
Белецкая Людмила Владимировна
кандидат педагогических наук

Допущен к защите

«___» _____ 2016 г.

Зав. кафедрой управления недвижимостью

_____ Т. В. Борздова

кандидат технических наук, доцент

Минск, 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
ГЛАВА 1 ЛОГИСТИЧЕСКАЯ СИСТЕМА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ ...	11
1.1 Географическое положение и инфраструктура Республики Беларусь.....	11
1.2 Классификация складских помещений и логистических операторов.....	14
1.3 Состояние логистической системы Республики Беларусь.....	17
1.4 Законодательство Беларуси в сфере логистики и земельных участков.....	18
1.5 Программа развития логистической системы Республики Беларусь.....	22
ГЛАВА 2 МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	27
2.1 Основные результаты реализации Программы развития логистической системы Республики Беларусь.....	27
2.2 Исследование участков и логистических центров вблизи г. Минска.....	29
2.3 Методика выбора земельного участка для строительства логистического центра.....	38
2.4 Основные направления развития и реализации логистической деятель- ности в Республике Беларусь.....	45
ГЛАВА 3 ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ В СФЕРЕ ЛОГИСТИКИ	53
3.1 Зарубежный опыт создания транспортно-логистических центров.....	53
3.2 Пример развития земельного участка для логистического центра в Мос- ковском регионе.....	56
3.3 Влияние электронной торговли на развитие логистической деятельности..	62
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	69
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ А Логистические центры вблизи г. Минска.....	80

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Магистерская диссертация 73 с., 11 рис., 1 табл., 61 источник, 1 прил.

Ключевые слова: ЛОГИСТИЧЕСКИЕ ЦЕНТРЫ, ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЛОГИСТИЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ, ПРОГРАММА РАЗВИТИЯ ЛОГИСТИЧЕСКОЙ СИСТЕМЫ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ.

Объект исследования – логистическая система Республики Беларусь.

Цель работы – маркетинговое исследование рынка земельных участков для строительства логистических центров вблизи г. Минска.

В процессе работы был проведен анализ рынка складских помещений и земельных участков для строительства логистических центров вблизи г. Минска, проанализированы результаты Программы развития логистической системы Республики Беларусь, изучен международный опыт в сфере логистики.

Областью возможного практического применения полученных результатов являются девелопмент складской недвижимости, девелопмент земельных участков для строительства логистических центров, брокеридж и управление складской недвижимостью.

Элементом научной новизны являются мероприятия эффективного развития земельного участка для строительства логистического центра.

Автор работы подтверждает, что приведенный в ней расчетно-аналитический материал правильно и объективно отражает состояние исследуемого процесса, а все заимствованные из литературных и других источников теоретические, методологические положения и концепции сопровождаются ссылками на их авторов.

GENERAL CHARACTERISTICS OF THE WORK

Master's work 73 p., 11 fig., 1 table, 61 sources. 1 appendix.

Keywords: LOGISTICS CENTERS, LAND FOR CONSTRUCTION OF LOGISTICS CENTERS, LOGISTICS DEVELOPMENT PROGRAMME OF THE REPUBLIC OF BELARUS.

Object of research: logistics system of the Republic of Belarus.

Aim of work: market research plots of land for the construction of logistics centers near Minsk.

In the process of work analyzed the market of warehouses and land plots for construction of logistics centers near Minsk, analyzed the results of the Program of development of the logistics system of the Republic of Belarus, studied international experience in logistics.

The scopes of possible practical applications of the results are development of warehouse real estate, development of land for the construction of logistics centers, brokerage and management of real estate inventory.

Elements of scientific novelty are measures of effective development of land for the construction of a logistics center.

The author of the work confirms that resulted in it settlement and analytical materials correctly and objectively reflects the state of the test process, and all borrowed from literature and other sources of theoretical, methodological principles and concepts are accompanied by references to their authors.

АГУЛЬНАЯ ХАРАКТАРЫСТЫКА РАБОТЫ

Магістарская дысертацыя 73 с., 11 мал., 1 табл., 61 крыніца, 1 дадат.

Ключавыя словы: ЛАГІСТЫЧНЫ ЦЭНТР, ЗЯМЕЛЬНЫЯ ЎЧАСТКІ ДЛЯ БУДАЎНІЦТВА ЛАГІСТЫЧНЫХ ЦЭНТРАЎ, ПРАГРАМА РАЗВІЦЦА ЛАГІСТЫЧНАЙ СІСТЭМЫ РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ.

Аб'ект даследавання – лагістычная сістэма Рэспублікі Беларусь.

Мэта – маркетынгавае даследаванне рынку зямельных участкаў для будаўніцтва лагістычных цэнтраў паблізу г. Мінска.

У працэсе працы быў праведзены аналіз рынку складскіх памяшканняў і зямельных участкаў для будаўніцтва лагістычных цэнтраў паблізу г. Мінска, прааналізаваны вынікі Праграмы развіцця лагістычнай сістэмы Рэспублікі Беларусь, вывучаны міжнародны вопыт у сферы лагістыкі.

Вобласцю магчымага практычнага прымянення атрыманых вынікаў з'яўляюцца дэвэлапмент складскай нерухомасці, дэвэлапмент зямельных участкаў для будаўніцтва лагістычных цэнтраў, брокерыдж і кіраванне складскай нерухомасцю.

Элементарам навуковай навізны з'яўляюцца мерапрыемствы эфектыўнага развіцця зямельнага ўчастка для будаўніцтва лагістычнага цэнтра.

Аўтар працы пацвярджае, што прыведзены ў ёй разлікова-аналітычны матэрыял правільна і аб'ектыўна адлюстроўвае стан доследнага працэсу, а ўсе запазычаныя з літаратурных і іншых крыніц тэарэтычныя, метадалагічныя палажэнні і канцэпцыі суправаджаюцца спасылкамі на іх аўтараў.

ВВЕДЕНИЕ

В силу своего геоэкономического положения Беларусь представляет собой транспортно-логистический «концентратор» евразийского региона. Транспортная инфраструктура Беларуси представлена широкой сетью автомобильных, железных, воздушных дорог. Магистралы, пролегающие в стране, являются важнейшим элементом европейской транспортной системы. Беларусь географически является оптимальным связующим звеном между странами СНГ (прежде всего, Россией) и странами ЕС, что может быть выгодно использовано зарубежными компаниями при размещении на территории страны своих производственных, логистических и сбытовых подразделений[41].

Международная практика подтвердила экономическую значимость логистической отрасли. В частности, результаты проведенного в 2014 году исследования логистической деятельности 1450 компаний США, Японии, Канады и семи западноевропейских стран подтвердили, что:

- снижение на 1 % затрат на логистику так же влияет на эффективность, как и рост объема сбыта на 10 %;
- управление каналами движения продукции ведёт к сокращению продолжительности цикла заказа на 80 % и размера запасов на 30-70 %, повышению производительности на 20-50 %, уменьшению затрат на доставку продукции до 30 %;
- организация получения товаров с помощью электронных заказов позволяет увеличить объёмы сбыта до 50 %;
- совершенствование логистики и снижение запасов на 30 % уменьшает затраты на хранение и капитальные вложения, что, в свою очередь, приводит к росту прибыли на активы почти на 35 %;
- использование интегрированного управления логистикой позволяет снизить до 25 % продолжительность процесса производства продукции и сократить на 20 % общие затраты на маркетинг [10].

Принятая в 2008 году Программа развития логистической системы Республики Беларусь до 2015 года была ориентирована на стимулирование процессов создания транспортно-логистических центров общего пользования. Привлечение транзитных грузопотоков, которые тяготеют к терминальной обработке на территории республики, является приоритетным направлением. Для Республики Беларусь обработка транзитных грузов – это создание добавленной стоимости на территории нашей страны, увеличение поступления валютной выручки, включение в цепи поставок товаров из-за рубежа на территорию Таможенного союза и Единого экономического пространства. Повышение надежности движения товаров по всей

логистической цепочке от производителя до потребителя является одним из ключевых факторов содействия международной торговле [24, 31].

Республика Беларусь входит в число стран с высоким уровнем логистических издержек, что существенно снижает эффективность производства и торговли, отрицательно влияет на конкурентоспособность компаний и страны в целом. Мероприятия в рамках Программы развития логистической системы Республики Беларусь должны способствовать снижению уровня логистических издержек, повышению рейтинга Беларуси в индексе эффективности логистики (LPI), а также развитию транзитного потенциала [10].

Обостряющаяся конкуренция на рынке международных транспортно-логистических услуг требует новых подходов к развитию транспортных отношений, созданию новых технологий, повышению качества предоставляемых услуг. При этом под качеством сегодня понимается не только доставка товара «точно-в-срок» до места назначения. Логистические компании вынуждены предоставлять комплексные (сопутствующие) услуги, обеспечивающие потребителям снижение затрат и стоимости доставки. Рост международных перевозок в мире также вызывает необходимость разработки эффективных схем доставки грузов. Вместе с тем, темп роста сопутствующих услуг намного превышает темп роста транспортных услуг. Оказание сопутствующих услуг в полной мере способны обеспечить транспортно-логистические центры (ТЛЦ), получившие распространение за рубежом и формирующиеся в странах Таможенного союза [15].

Возникновение и развитие рынка складской недвижимости обусловило необходимость изучения его содержания, выявления тенденций и закономерностей развития, определение наиболее эффективных механизмов управления. С этой целью используются наработки зарубежных ученых, которые уже многие десятилетия занимались разработкой теории рыночной экономики, а также те труды белорусских ученых, которые появились по этой проблематике в последние годы.

Научные обобщения, выводы и рекомендации, содержащиеся в трудах зарубежных и отечественных ученых, материалы научно-практических конференций, анализ практики использования маркетинговых технологий на различных этапах развития рынков недвижимости, позволили сделать необходимые научные обобщения, выводы и выработать практические рекомендации для повышения эффективности функционирования рынка складской недвижимости и тем самым послужили базой для решения поставленной научной проблемы [7, 8, 12, 15, 37, 46 и др.].

В методологическом плане актуальность исследования заключается в следующем. Современные ТЛЦ и экономически связанные с ними

территории представляют собой новые пространственные формы. Естественным образом возникает необходимость их пространственного, то есть географического, изучения и, следовательно, совершенствования соответствующей методологии, развития традиционных подходов к проведению отраслевых исследований в экономической географии.

В специальной литературе тема ТЛЦ проработана Министерством транспорта и коммуникаций Республики Беларусь, Министерством торговли Республики Беларусь, Ассоциацией международных экспедиторов и логистики «БАМЭ», кафедрой логистики Международного университета «МИТСО», БелНИИТ «Транстехника» и др.

Обеспечение конкурентоспособности и экономической безопасности г. Минска во многом определяется местом, занимаемым в складывающейся иерархии логистических центров. В связи с этим представляется своевременным проведение исследования рынка земельных участков и складских помещений как одной из составляющих общего комплекса мероприятий по формированию логистических центров в территориальной транспортной системе г. Минска.

Объектом исследования является логистическая система Республики Беларусь.

Предметом исследования являются земельные участки для строительства логистических центров вблизи г. Минска.

Целью магистерской диссертации является маркетинговое исследование рынка земельных участков для строительства логистических центров вблизи г. Минска.

Для достижения поставленной цели магистерской диссертации были сформулированы и решены следующие задачи:

- определить особенности логистической системы Республики Беларусь, ознакомиться с государственным регулированием в сфере логистики и земельных отношений, выявить особенности реализации Программы развития логистической системы Республики Беларусь;
- провести поиск и анализ информации о тенденциях развития транспортных систем крупных городов других стран. Изучить опыт функционирования логистических центров, их роль в транспортных системах;
- провести исследование рынка земельных участков для строительства логистических центров, проанализировать итоги Программы развития логистической системы Республики Беларусь, раскрыть методику выбора земельного участка для строительства складских помещений;
- проанализировать количество и качество построенных складов в рамках реализации Программы развития логистической системы Республики

Беларусь, оценить новые направления в логистики, выявить особенности логистики в международной практике;

- разработать рекомендации для совершенствования государственной политики по усилению роли логистических центров в региональном развитии и развитию государственно-частного партнерства.

Теоретической и методологической основой магистерской диссертации являются учебные и научные издания отечественных и зарубежных авторов, посвященные проблемам функционирования и развития логистической отрасли. Исследованию поставленных задач способствовал анализ данных Национального статистического комитета Республики Беларусь, статей и отчетов профессиональных участников рынка логистики и складской недвижимости, размещенных в сборниках и средствах периодической печати, а также информации, размещенной в сети Интернет. Нормативно-правовую базу исследования составили законодательные акты Республики Беларусь, регулирующие деятельность в сфере земельных отношений и логистики, постановления Совета Министров, комплекс методических указаний, инструкций и материалов по исследуемым вопросам.

Структура диссертации обусловлена целью и последовательностью решения основных задач исследования, и состоит из введения, трех глав и заключения. Структура диссертации определена таким образом, чтобы в наибольшей степени отразить комплекс малоисследованных проблем по заявленной теме с учетом соблюдения логической последовательности и причинно-следственной взаимосвязи факторов и основных элементов исследуемых проблем и объектов.

Во введении аргументируется актуальность выбранной темы магистерской диссертации, излагаются цель и задачи, которые были решены в ходе ее написания. В первой главе рассмотрены инфраструктура Республики Беларусь, классификация складских помещений и логистических операторов, состояние логистической отрасли, приведены законодательные акты, регулирующие сферу логистики и земельных отношений. Во второй главе проведен анализ результатов выполнения Программы развития логистической системы Республики Беларусь, проведено маркетинговое исследование рынка земельных участков и логистических центров, представлена методика выбора земельного участка для строительства логистического центра, проведен анализ дальнейшего развития логистической деятельности в нашей стране. Третья глава работы включает международный опыт развития транспортно-логистических центров, предложения по совершенствованию и новые направления логистической деятельности в Республике Беларусь с учетом изученного зарубежного опыта и проанализированной ситуации на рынке складской недвижимости. В

заклучении представлены основные результаты магистерской диссертации и сделаны соответствующие выводы. Магистерская диссертация содержит одно приложение, в котором приведена сводная информация обо всех складских помещениях и участках под инвестиционные проекты вблизи г. Минска.

Некоторые положения магистерской диссертации прошли апробацию на конференциях. Результаты исследования были отражены в следующих работах автора:

1. Козич, А.А. Риэлтерская деятельность в сфере коммерческой недвижимости в Республике Беларусь / А.А. Козич // Тезисы докладов XVIII Международной научной конференции молодых ученых (16–17 апр. 2015 г., Минск) / редкол.: В. В. Манкевич (отв. ред.) [и др.]. – Минск : ГИУСТ БГУ, 2015. – С. 22-23.

2. Козич, А.А. Риэлтерская деятельность в сфере коммерческой недвижимости в Республике Беларусь // Исследования и разработки в области машиностроения, энергетики и управления: материалы XV Междунар. науч.-техн. конф. студентов, аспирантов и молодых ученых, Гомель, 23-24 апр. 2015 г./ М-во образования Респ. Беларусь, Гомел. гос. техн. ун-т им. П.О. Сухого; под общ. ред. А.А. Бойко. – Гомель: ГГТУ им. П.О. Сухого, 2015. – С. 49-51.

3. Козич, А.А. Риэлтер или как стать профессионалом / А.А. Козич, Т.В. Борздова // Знания молодых – будущее России. Материалы XIII международной студенческой научной конференции: Сборник научных трудов, В 4 ч. Ч. 4. Экономические науки: Микроэкономика. – Киров: ФГБОУ ВПО Вятская ГСХА, 2015. – С. 83-86.

4. Козич, А.А. Проблемы в риэлтерской деятельности Республики Беларусь / А.А. Козич, Т.В. Борздова // Экономический взгляд на проблемы современного общества: сборник научных трудов Международной научно-практической конференции, посвященной 50-летию экономического факультета Вятской ГСХА. – Киров: ФГБОУ ВПО Вятская ГСХА, 2015. – С. 41-44.