

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ РЫНКА БЕЛАРУСИ И ИЗМЕНЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПОТОКАХ

Infrastructure of the market – set of the interconnected institutes of the market which serve traffic of the goods and services, capitals and a labour. Perfecting of an infrastructure of the market occurs at gain of globalization and especially regional international relations. Market institutes (their objects are highly remunerative) should fill territory RB for creation of advantages of a competitiveness before monopolism. In the given article it is exhibited, that effective functioning of the market and its infrastructure promotes decrease of a negative balance of foreign trade, reduction of trade stocks for what it is necessary to combine liberalization of the environment of managing and optimization of investment streams.

Ведение. Структура рыночной системы сложная: потребительский рынок (включая информацию и недвижимость), рынок средств производства, рынок рабочей силы, финансовый рынок. В переходной экономике актуальным является анализ состояния в Беларуси связей, пронизывающих структуру рынка, проявляющуюся через его инфраструктуру.

Основная часть. Инфраструктура – это объекты, используемые многими агентами в своей деятельности. Инфраструктура народного хозяйства – объекты таких отраслей, как транспорт, энергообеспечение, связь, охрана и служба МЧС. Инфраструктура социальной сферы – объекты коммунального хозяйства, жилищного фонда, городского хозяйства, всего образования и здравоохранения, а также структуры органов власти всех ветвей.

Инфраструктура рынка – совокупность связанных между собой институтов рынка, которые обслуживают и обеспечивают движение товаров и услуг, капиталов и рабочей силы. К ним относятся товарные биржи, валютная и фондовая биржи и биржа труда, действующая через региональные центры занятости (дополняются кадровыми агентствами и распределением выпускников организаций образования), посреднические, маркетинговые, научные учреждения и центры венчурных капиталов, финансовые организации и банковская система страны. В Беларуси в 2008 году в инфраструктуре действовали 44 центра поддержки малого предпринимательства, 8 бизнес-инкубаторов, оказавших консультационные, маркетинговые, партнерские и исследовательские услуги свыше 48 тысячам человек, в т. ч. на 800 семинарах.

Нынешнее совершенствование инфраструктуры рынка в Беларуси происходит под воздействием ряда причин: 1) усиления глобализации, и особенно региональных международных связей; 2) наполнения рыночными институтами территории Республики Беларусь для создания преимуществ конкуренции перед монополизмом; 3) усиления мощи национальной банковской системы с учетом контроля Нацбанком

Республики Беларусь и за филиалами зарубежных банков в период кризиса 2008–2009 годов; 4) либерализации среды хозяйствования экспортерам и агентам внутреннего рынка для снижения отрицательного внешнеторгового сальдо и внутренних сверхнормативных торговых запасов.

Республика Беларусь является сторонницей разносторонней, разноуровневой интеграции в границах СНГ на принципах добровольности и рыночной экономики. Беларусь сотрудничает с ближними соседями и в рамках Евразийского экономического сообщества (ЕврАзЭС) и Организации Договора о коллективной безопасности (ОДКБ). Формируется Таможенный союз в составе Беларуси, Казахстана и России, к нему смогут присоединиться и другие государства. Наднациональный орган регулирования тарифов ведет к повышению конкурентоспособности наших экономик.

Беларусь и Россия имеют стабильные экономические отношения со странами Европы в западном направлении. В рамках ЕврАзЭС и ОДКБ налаживается взаимодействие со странами Шанхайской Организации Сотрудничества (ШОС). Через республику Беларусь идут транспортно-логистические коридоры между странами Балтии и Северной Европы, с одной стороны, и странами Балканского полуострова и странами Закавказья, Средней Азии – с другой стороны. Сбалансированные логистические системы активизируют проходящие через территорию Республики Беларусь пути Евразийского транспортного коридора.

В рамках Союзного государства России и Беларуси в два этапа реализуется Программа создания Единой автоматизированной информационной системы Таможенного комитета Союзного государства (ЕАИС ТК СТ). Этап 2003–2006 годов повысил уровень интеграции таможенных информационных ресурсов и ускорил оформление таможенных процедур (затрачено 228,05 млн. российских рублей) [1]. Этап второй на 2008–2010 годы позволит внедрить информационные технологии общих таможенных процессов и создаст условия роста

инвестиций и межгосударственного транзита. Формирование таких транспортных коридоров ведет к крупномасштабным инвестициям и мультипликативному развитию сопутствующих отраслей, технологий, созданию миллионов рабочих мест в России и Беларуси.

По оценкам экспертов, в 2007 году товарооборот только между западной Европой и странами Юго-Восточной Азии составлял 780 млрд. долларов США. При реализации транзитного потенциала России и Беларуси создается интегральная сеть транспортных коридоров, систем связи и управления грузовыми и пассажирскими потоками по направлениям «Европа – Беларусь» и «Россия – страны АТЭС (Азиатско-Тихоокеанского экономического союза)». Этот проект рассчитан на 12–15 лет. В итоге появятся 47 тыс. км различных видов транспортных путей и 23 тыс. км оптико-волоконных сетей. Это сократит сроки доставки грузов из Азии в Европу в 2–3 раза, объем товаропотока возрастет в 60–70 раз, а скорость обмена информацией – в 10–14 раз [1].

В рамках Союзного государства реализуются программы серии «Космос», осуществляемые с конца 1999 года. Сейчас выполняется программа «Разработка базовых элементов, технологий создания и применения орбитальных и наземных средств многофункциональной космической системы». На базе микроспутников и размещения средств наземной инфраструктуры расширится набор предоставляемых услуг (исследование природных ресурсов Земли, экологический мониторинг, учет чрезвычайных ситуаций), будут прекращены авиационные наблюдения и разведка, затраты на которые в 2–3 раза превышают затраты на космические средства.

С 2009 года начинается проектирование Международного транспортно-логистического центра площадью 120 га при реконструкции территории Национального аэропорта «Минск-1». Планируется создание свободной экономической зоны (СЭЗ), 25 совместных предприятий по выпуску импортозамещающей продукции и система служб, обеспечивающих движение продукции «от порога – до порога». Единый логистический центр предусматривает перевалку грузов с разных видов транспорта. Инвесторы проекта – Национальный аэропорт, ЗАО «Трансаэроэкспорт» и «МК Логистик». Принять участие хотят зарубежные инвесторы. Предполагаемый срок окупаемости проекта – 7–8 лет, планируется создание до семи тыс. рабочих мест [1].

Развитие объектов инфраструктуры на территории Республики Беларусь происходило за короткий период, с 1990 года, и при недостаточном финансировании. В республике в настоящее время действует более семи тысяч

специализированных складских помещений, около одной тысячи временных помещений, 29 хранилищ для картофеля, овощей и фруктов, 139 складов-холодильников, 59 магазинов-складов [2]. В большинстве своем белорусские склады – это бывшие производственные помещения, зачастую не приспособленные к хранению. В одних не соблюдается температурный режим, в других – отсутствуют удобные пути, плохое штабелирование, и поэтому арендаторам склада приходится платить за «воздух».

Складские помещения делят на категории «А», «В», «С» и «D», причем «D» – это помещения самого низкого класса: бывшие гаражи, подвальные помещения, холодные ангары. Склады категории «С» обычно утеплены. В Беларуси много складов категории «С» и «D».

В складских помещениях категории «В» должны быть определенная высота потолков, система отопления, охранная сигнализация и видеонаблюдение. Склады категории «А» с более строгими стандартами уже появились в Беларуси, однако их остро не хватает. Так, компания «БТЛ Логистик» начала строительство нового такого складского терминала на 30 тыс. м², который будет находиться на территории СЭЗ «Минск».

В Минске дефицит складских помещений, достиг почти 80%, под объекты для хранения отведено, по данным 2008 года, всего 105 тыс. м², что, например, в 5 раз меньше, чем в Таллине. Дефицит приводит к значительному росту цен на складскую недвижимость. В аналитическом отчете компании Colliers International за первое полугодие 2008 года говорится, что цена аренды квадратного метра склада в Минске уже достигла 11–14 евро. В соседних странах – Балтии и в Польше аренда складов обходится в 1,5–2 раза дешевле [2].

В Беларуси предложение отдельно стоящих помещений бизнес-центров, гипермаркетов, логистических центров и складских помещений отстает от спроса на них. При оптимальном балансе спроса и предложения на коммерческую недвижимость объем вакантных площадей составит 8–10%, что обеспечит свободу выбора и снижение цен, этого в Минске можно ожидать к 2012–2013 годам. Арендные ставки увеличились за год к середине 2008 года на 30–50%, превывсив барьер в 50 евро за офисную площадь.

Дефицит земельных участков по-прежнему ощутим. Если иностранный девелопер (инвестор в недвижимость) вначале разрабатывает концепцию и проект бизнес-центра, а потом спокойно подбирает под него подходящую площадку, наши застройщики вынуждены исходить из возможностей участка, который «выбили» в исполкоме, и уже под него подгонять проект и все остальное.

В Беларуси практически отсутствуют бизнес-офисы класса «А». Потребители этой элитной недвижимости – иностранные инвесторы – пока массово на рынок не выходят. Спрос на эти офисы в России больше. Сегодня в Минске используется не более 8 тыс. м² офисной недвижимости класса «А», порядка 28,2 тыс. м² класса «В1» и 48 тыс. м² класса «В2» [2].

По данным ОДО «Твоя столица консалт», только за 2007 год офисы класса «В» в секторе долевого строительства подорожали на 45–65%. На вторичном рынке офисов класса «С» цены выросли на 56%. После экономического подъема в 2007 и в 2008 году ситуация на этом рынке несколько стабилизировалась.

По оценкам главы представительства Colliers International в Беларуси, на различных стадиях строительства находится более 30 объектов бизнес-недвижимости. Рыночные институты должны наполнить территорию Республики Беларусь для создания преимуществ конкуренции перед монополизмом. В 2008–2009 годах предложение современных офисных помещений (классов «А» и «В») возрастет на 233,15 тыс. м² (с 92 до 325,35 тыс. м²) [2].

Стоимость офисных помещений с черновой отделкой в середине 2008 года была в пределах 2670–2820 долларов за 1 м². А вот в Европе и России во второй половине 2008 года цены на коммерческую недвижимость упали на 20–25%, что у нас ожидается позже.

По ликвидности в Беларуси сегодня можно поставить на первое место складскую недвижимость, затем – офисную, торговую и, наконец, гостиничные здания. В мировой практике считается, что коммерческая недвижимость более доходна и ликвидна, чем жилая. Ее можно сдавать в аренду, взять в лизинг, заложить в банке. Даже самая дорогая офисная недвижимость окупается минимум за 5–7 лет. Для застройщика выгодна практика, когда половина площадей продается инвесторам, а другая – сдается в аренду.

Обзор рынка торговых площадей (также объект инфраструктуры), проведенных компанией «КонкордияИнвест», показал, что даже в Минске на 1 тыс. жителей приходится лишь 286 м² площади магазинов (в регионах хуже), тогда как в среднем по Европе этот показатель составляет 650 м², а в США – 1200 м². Торговую недвижимость сложно строить, поскольку необходимо соблюдать стандарты торговли, СНиПы, возможность работы с арендаторами.

Доходность инвестиций в торговую недвижимость такая же высокая, как и в офисном сегменте, – 12–13%. Средние цены за 1 м² достигли

в середине 2008 года 4490 долларов. Стройматериалы и стройуслуги дорожают. А арендная плата по торговой площади за 2007 год и первое полугодие 2008 года возросла на 40% [2]. В январе после изменения валютных курсов арендные ставки на коммерческую недвижимость снизились на 23–32% [3]. Но в долгосрочной перспективе дефицит помещений ведет лишь к росту цен и ставок аренды.

Финансовый кризис 2008–2009 годов отразился на оценке инвестиционных потоков во всех странах. За год банки Беларуси должны были более чем удвоить собственный капитал (норматив в евро). Доля иностранного капитала в совокупном уставном фонде банков Беларуси на 1 января 2008 года составила 9,84%, на 1 октября 2008 года – 22,47% [4]. В январе 2009 года белорусский рубль девальвировал на 20,5%, что ослабило оценку вкладов. На сегодняшний день необходимо усилить мощь национальной банковской системы при оптимизации контроля Нацбанка Республики Беларусь в ней.

В связи с сокращением экспорта выросли торговые запасы. Обострилась задача импортозамещения, которую в условиях кризиса 2008–2009 годов легче разрешить, наполнив торговыми центрами внутренний рынок.

Эффективное функционирование рынка и его инфраструктуры (сейчас продавцы и покупатели связываются прямо через Интернет, разрешены сделки по ресурсам вне биржи) будет способствовать снижению отрицательного внешнеторгового баланса, сокращению торговых запасов, поэтому необходимо сочетать либерализацию среды хозяйствования и оптимизацию инвестиционных потоков.

Заключение. Все предприятия химиколесного комплекса заинтересованы в снижении затрат на аренду и транспортно-экспедиторские услуги, а значит, в развитии инфраструктуры рынка и создание густой сети торгово-логистических центров.

Литература

1. Бородин, П. П. Программы Союзного государства / П. П. Бородин // Проблемы управления. – 2008. – № 1. – С. 21–30.
2. Коржевич, К. Сверхприбыльные метры / К. Коржевич // Дело. – 2008. – № 10. – С. 36–39.
3. Микша, О. Великое бизнес-переселение / О. Микша // Белорусская газета. – 2009. – 23 февраля. – С. 14.
4. Коржевич, К. Главное – «держать удар» / К. Коржевич // Дело. Финансы. – 2008. – № 1. – С. 11–12.