

## Метод расчета арендных ставок торговых площадей и формирования арендного плана в торговом центре

Предлагаемый метод ставит своей целью формализовать процесс расчета арендных ставок торговых площадей и формирования арендного плана в ТЦ. Метод основан на зависимости финансовых результатов ТЦ (рендная доходность) от числа посетителей ТЦ.

Метод применим только для цивилизованных ТЦ, которые:

- развиваются на основе обоснованной концепции;
- имеют гармонизированный пул арендаторов;
- управляются эффективной управляющей компанией.

Расчет арендной ставки каждой торговой площади производится по формуле:

$$S = S_{\text{баз}} \times (1 + k_{\text{п}} + k_{\text{э}} + k_{\text{к}} + k_{\text{о}}),$$

где  $S_{\text{баз}}$  - базовая арендная ставка (площадь: 90-120 м<sup>2</sup>, витрина около 7 м, на 1 этаже, арендатор - одежда);

$k_{\text{п}}$  - корректор по размеру площади;

$k_{\text{э}}$  - корректор по этажу;

$k_{\text{к}}$  - корректор по категории арендатора;

$k_{\text{о}}$  - корректор по форме и локации площади.

### Корректор по размеру площади

|                                    |    |         |        |         |         |          |          |          |
|------------------------------------|----|---------|--------|---------|---------|----------|----------|----------|
| Арендная площадь (м <sup>2</sup> ) |    | 15 - 35 | 35- 90 | 90 -120 | 120-250 | 250 -500 | 500 -800 | 800-1000 |
| $k_{\text{п}}$                     | от | 0,5     | 0,25   | 0       | 0       | - 0,25   | - 0,4    | - 0,6    |
|                                    | до | 0,25    | 0      |         | - 0,25  | - 0,4    | - 0,6    | - 0,75   |

### Корректор по этажу

|                |        |   |       |       |       |
|----------------|--------|---|-------|-------|-------|
| Этаж           | Цоколь | 1 | 2     | 3     | 4     |
| $k_{\text{э}}$ | - 0,1  | 0 | - 0,1 | - 0,2 | - 0,3 |

### Корректор по категории арендатора

Для арендатора одежда  $k_k=0$ . Для арендатора косметика  $k_k=0,05$ , а для арендатора бытовые услуги  $k_k=-0,1$ .

### Корректор по форме и локации площади

Данный корректор будет складываться из двух значений от формы помещения и его локации.

Наилучшей будем считать нарезку прямоугольной формы с витриной не менее 7м, с соотношением ширины и длины 1:2, 1:3 (в этом случае  $k_o=0$  от формы помещения). Чаще данный параметр будет использоваться со знаком минус. Ухудшения формы необходимо рассматривать в каждом конкретном случае отдельно,  $k_o$  желательно не задавать более - 0,2.

Когда торговая площадь находится на пути основного потока  $k_o = 0$ , в прикассовой зоне  $k_o$  может быть увеличен на 0,05. В противном случае, когда торговая площадь находится в самых малопроезжих местах или тупиковых зонах, значение  $k_o$  может достигать - 0,15

Предложенный метод позволяет:

- просто рассчитывать арендные ставки торговых площадей ТЦ;
- формировать арендный план ТЦ, используя рыночные тенденции;
- автоматизировать метод в EXCEL или в мобильном приложении;
- находить самый эффективный вариант торгового плана, выбирая максимальный арендный план ТЦ.

+7 910 45 90 400  
[1@logos-c.ru](mailto:1@logos-c.ru)



**Геннадий Федотов**