

Основа метода «Приведенных коэффициентов» для оценки и повышения эффективности нарезки торговых площадей в ТЦ

Предлагаемый метод ставит своей целью формализовать процесс повышения эффективности использования торговых площадей ТЦ.

Определим основные понятия и параметры.

Базовая арендная ставка

Базовая арендная ставка – это арендная ставка за базовый формат нарезки торговой площади на самом посещаемом этаже ТЦ.

Базовый формат в нашем случае представляет: прямоугольная нарезка, у которой длина больше ширины, и площадью 90-120 м² с витриной около 7 м на первом этаже.

Базовая арендная ставка – С определяется на основе существующих ближайших аналогов (арендных ставок в соседних ТЦ) с коррекцией по параметрам:

- транспортная доступность;
- якорное усиление центра;
- популярность девелопера и УК;
- другим,

Результат будет более объективным, если базовую арендную ставку рассчитывать по 2-3 независимым аналогам 2-3 независимыми экспертами. Конечный вариант получается из сопоставления всех результатов синтеза.

Формализация

Обусловимся обозначать этаж заглавной буквой латинского алфавита (А, В, С...), начиная с нижнего уровня, а торговые площади нумеруются нижним числовым индексом. Примеры идентификаторов участков - А₅, В₁₂, С₂₃.

Арендная ставка торговых площадей будет определяться, как базовая ставка умноженная на арендный коэффициент торговой площади. Идентификатор коэффициента конкретной площади будет обозначаться латинской буквой – к, после которой ставится идентификатор торговой площади (например, кА₅ или кВ₁₂).

$$CA_i = C \times kA_i \quad (1)$$

Коэффициента торговой площади будем определять, как сумму единицы и корректирующих коэффициентов:

- размера площади – R;
- этажа - F;
- формы торговой площади – Z;
- местоположения - L;
- специализации –Н;

- другие:

$$kA_i = 1 + RA_i + Fai + ZAi + Lai + \dots \quad (2)$$

Корректирующие коэффициенты представляет собой действительное число выражающее долю изменения коэффициента торговой площади от соответствующего параметра, например, если от соответствующего параметра значение арендной ставки увеличивается на 5%, то корректирующий коэффициент будет 0,05, а если по данному параметру происходит снижение арендной ставки на 12%, то соответствующий корректирующий коэффициент будет -0,12.

С учетом сказанного годовая выручка от аренды i -ой торговой площади составит

$$PA_i = CA_i \times SA_i = C \times kA_i \times SA_i, \quad (3)$$

где SA_i – площадь i -ой торговой площади.

Годовая выручка этажа составит

$$PA = PA_1 + PA_2 + PA_3 + \dots = C \times (kA_1 \times SA_1 + kA_2 \times SA_2 + kA_3 \times SA_3 + \dots), \quad (4)$$

или

$$PA = C \times SA \times kA, \quad (5)$$

где SA – арендуемая площадь этажа.

kA – приведенный коэффициент торговых площадей этажа A .

$$kA = (kA_1 \times SA_1 + kA_2 \times SA_2 + kA_3 \times SA_3 + \dots) / SA \quad (6)$$

Годовая выручка ТЦ составит

$$P = PA + PB + \dots = C \times (SA \times kA + SB \times kA + \dots), \quad (7)$$

или

$$P = C \times S \times k, \quad (8)$$

где S – арендуемая площадь ТЦ.

k – приведенный коэффициент торговых площадей ТЦ.

$$S = SA + SB + \dots \quad (9)$$

$$k = (SA \times kA + SB \times kA + \dots) / S. \quad (10)$$

Подходы к оптимизации использования торговых площадей в ТЦ

Из выражения (5) и (8) вырисовываются пути повышения доходности:

1. общее повышение популярности ТЦ и как следствие повышение базовой арендной ставки ТЦ – С;
2. повышение эффективности нарезки площадей ТЦ в целом будет отражено в увеличении приведенного коэффициента торговых площадей ТЦ - k. Максимизация параметра k, при удовлетворении ряда дополнительных условий связанных с уровнем ТЦ и технологических ограничений, позволит достичь наивысшей доходности.
3. повышение эффективности нарезки торговых площадей каждого этажа будет осуществляться путем максимизации приведенного коэффициента торговых площадей каждого этажа - kA.

Введенные приведенные коэффициенты k и kA носят относительный характер (не зависят от местоположения ТЦ и его размера) и могут использоваться для сравнения эффективности использования торговых площадей каждого этажа и ТЦ между собой.

Предложенный подход позволит осуществлять эффективность нарезки площадей до выявления значения базовой арендной ставки, так как не зависят от нее.

Корректирующие коэффициенты

Приведенные ниже значения, в дальнейшем следует уточнить, используя оценки нескольких независимых экспертов (2-3).

Корректирующий коэффициент размера площади

Арендная площадь (м ²)		15 - 35	35 - 90	90-120 ¹	120 - 250	250 - 500	500 - 800	800 - 1000
R	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

¹ Цветом выделены параметры, относящиеся к базовой арендной ставке.

Корректирующий коэффициент этажа

Этаж	-1	1	2	3	4
F	-0,1	0	-0,1	-0,2	-0,3

Корректирующий коэффициент формы торговой площади

Наилучшей будем считать нарезку прямоугольной формы с витриной 7 м и соотношением ширины и длины 1:2, 1:3.

Чаще данный параметр будет использоваться со знаком минус. Ухудшения формы необходимо рассматривать в каждом конкретном случае отдельно, Z желательно не задавать более - 0,2.

Корректирующий коэффициент местоположения

Данный параметр может иметь положительное значение, когда торговая площадь находится на пути основного потока, значение L может достигать 0,15. В противном случае, когда торговая площадь находится в самых малопроеходимых местах или тупиковых зонах, значение L может достигать - 0,15.

Заключение

Предложена формализованная методика оценки и повышения эффективности использования торговых площадей на стадии проектирования ТЦ без проведения маркетинговых исследований по определению арендных ставок в районе строительства ТЦ.

Выведены относительные показатели позволяющие сравнивать эффективность различных ТЦ.

Методика формирования арендной ставки из набора корректирующих коэффициентов (которые могут быть как положительными, так и отрицательными) воспринимается арендаторами позитивно. Они могут поучаствовать в изменении отдельных коэффициентов, не изменяя основного показателя – базовой арендной ставки. Кроме того, проще объяснять политику ценообразования в ТЦ.