

11. Чигорьев К.Н., Скопинцева Н.А., Ульященко В.В. Оценка стоимости человеческого капитала на основе произведенных затрат // Изв. Том. политехн. ун-та. 2012. № 6. С. 54–56.
12. Шевченко А.П. Модель оценки кадрового потенциала организации в целях повышения эффективности ее развития // Модели, системы, сети в экономике, технике, природе и обществе. 2012. № 1 (2). С. 107–112.
13. Янгиров А.В., Мухаметова А.Д. Методика оценки качественного содержания кадрового потенциала региона // Перспективы науки. 2013. № 6. С. 101–104.
14. Gajfullina M.M., Nizamova G.Z. A methodological approach to the development of a strategy for efficient staff management in oil company // International Science and Technology Conference «Earth Science». 2020.

Использование квалиметрии в оценке конкурентных сил торговых центров

Using Qualimetry in Assessing the Competitive Forces of Shopping Centers

(DOI: 10.34773/EU.2021.1.10)

С. ПУПЕНЦОВА, В. САДАКОВА

Пупенцова Светлана Валентиновна, канд. экон. наук, доцент высшей школы управления и бизнеса Института промышленного менеджмента, экономики и торговли Санкт-Петербургского политехнического университета Петра Великого. E-mail: Pupentsova_sv@spbstu.ru

Садакова Виктория Владимировна, магистрант высшей школы сервиса и торговли Института промышленного менеджмента, экономики и торговли Санкт-Петербургского политехнического университета Петра Великого. E-mail: Vikvladsad@icloud.com

Статья посвящена развитию методологии оценки конкурентных сил на рынке торговой недвижимости в условиях пандемии COVID-19 и кризисного положения российской экономики. Предложен универсальный алгоритм оценки интегрального коэффициента качества торгового центра, позволяющий провести оценку конкурентных сил и отличающийся применением инструментария квалиметрического моделирования при проведении конкурентного анализа. В процессе анализа проведена оценка расстановки сил на рынке торговой недвижимости города Кирова и выявлены ключевые тенденции его развития. Данные авторами рекомендации носят практический характер и применимы для многих специализированных торговых предприятий.

Ключевые слова: рынок торговой недвижимости, конкурентный анализ, квалиметрия, квалиметрическое моделирование, интегральный коэффициент качества.

The article is devoted to the development of a methodology for assessing competitive forces in the retail real estate market in the context of the COVID-19 pandemic and the crisis situation of the Russian economy. A universal algorithm for evaluating the integral quality coefficient of a shopping center is proposed, which allows evaluating competitive forces and is characterized by the use of qualimetric modeling tools for conducting competitive analysis. In the course of the analysis, the balance of forces in the retail real estate market in Kirov was carried out, and the key trends of its development were identified.

Key words: retail real estate market, competitive analysis, qualimetry, qualimetric modeling, integral quality factor.

Мировой кризис 2020 года принес немало испытаний рынку коммерческой недвижимости. Если рассматривать все сегменты коммерческой недвижимости, то больше всего пострадала торговая недвижимость. Огромным ударом для владельцев торговых объектов было снижение покупательской активности, которое привело к сокращению доходов, так как в период карантина функционировать оффлайн могли только магазины с товарами первой необходимости. Кроме того, в торговых комплексах начался неизбежный процесс ротации арендаторов.

Дисбаланс спроса и предложения на рынке торговой недвижимости, вызванный пандемией COVID-19, а также кризис экономической системы в целом обусловили особую актуальность проблем конкуренции на данном рынке.

Научная новизна исследования. В работе предложен алгоритм оценки интегрального коэффициента качества торгового центра, позволяющий провести оценку конкурентных сил и отличающийся применением инструментария квалитетического моделирования при проведении конкурентного анализа.

Целью данной работы является развитие методологии оценки конкурентных сил на примере рынка торговой недвижимости города Кирова.

Исходя из цели работы были сформулированы и выполнены следующие задачи:

- рассмотрены основные особенности рынка торговой недвижимости города Кирова и проанализированы последствия пандемии COVID-19;
- разработан алгоритм оценки конкурентных сил на основании инструментария квалитетического моделирования;
- на основании квалитетической оценки проведена расстановка сил на рынке торговой недвижимости города Кирова;
- выявлены ключевые тенденции развития конкурентного окружения на рынке торговой недвижимости города Кирова.

На сегодняшний день в различных районах города Кирова расположены 45 торговых центров, каждый из которых ощутил на себе последствия вынужденного простоя. Часть функционирующих в Кирове ТЦ лишилась своих арендаторов, в том числе и якорных. Так, например, торговый центр «JamMall» из-за пандемии и оптимизации площадей торговыми сетями потерял двух якорных арендаторов – гипермаркет «Карусель» и кинотеатр «Киномакс». По оценкам экспертов, рост доли свободных помещений по итогам 2020 года достигнет 15 %.

Пул игроков на рынке торговой недвижимости города Кирова представлен в основном микрорайонными центрами с товарами повседневного спроса и региональными торговыми центрами [7]. Рассмотрим основные характеристики крупнейших действующих торговых центров (ТЦ) Кирова (таблица 1) [3; 8; 10; 11; 12; 16].

Таблица 1

Крупнейшие действующие торговые центры Кирова

Фактор/ТЦ	Общая площадь, кв. м.	Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.	Средняя арендная ставка, руб. в мес. за кв. м.	Проходимость, чел. / день.	Парковка, мест / машин	Расстояние от остановки транспорта, м.	Зона food court и развлечения
Глобус	25000	22000	1050	21000	350	45	Food court Детские площадки Кинотеатр Игровые центры (боулинг)
Росинка	14000	13600	900	7000	70	155	-
Фестиваль	12000	9300	750	4000	300	350	Food court Детские площадки
ЦУМ	27000	19000	1000	18000	300	10	Food court Детские площадки
Европейский	11419	9000	950	10500	80	55	-
Jam Mall	37600	28500	1250	30000	1300	1200	Food court Детские площадки

Для проведения конкурентного анализа рассчитаем интегральный коэффициент качества торговых центров по методике квалитетического моделирования, представленного в [5; 13; 14; 15; 19]. Тогда процесс оценки конкурентов сил представим в виде следующего алгоритма (рис. 1).



Рис. 1. Алгоритм оценки конкурентных сил

Таблица 2

Кодировка факторов для оценки действующих торговых центров города Кирова

Факторы	Вес фактора G_i	Возможные значения	Код
Общая площадь, кв. м.	7 %	0–5000	1
		5000–10000	2
		10000–15000	3
		15000–20000	4
		Больше 20000	5
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.	12 %	0–5000	1
		5000–10000	2
		10000–15000	3
		15000–20000	4
		Больше 20000	5
Средняя арендная ставка, руб. в мес. за кв. м.	25 %	Больше 1600	1
		1200–1600	2
		800–1200	3
		400–800	4
		0–400	5
Проходимость, чел. / час. В табл. 1 – чел./день	20 %	0–5000	1
		5000–10000	2
		10000–15000	3
		15000–20000	4
		Больше 20000	5
Парковка, мест / машин	10 %	0–100	1
		100–200	2
		200–300	3
		300–400	4
		Больше 400	5
Расстояние от остановки транспорта, м.	10 %	Больше 200	1
		150–200	2
		100–150	3
		50–100	4
		0–50	5
Зона food court и развлечения	16 %	Отсутствуют	1
		Food court	2
		Food court + Детские площадки	3
		Food court + Детские площадки + Кинотеатр	4
		Food court + Детские площадки + Кинотеатр + Игровые центры и пр. развлечения	5

Остановимся на каждом этапе подробно.

Этап 1. Кодирование факторов и назначение весов. Для кодирования воспользуемся ранговой шкалой [18]. Возможный вариант кодов представлен в таблице 2, где проведена кодировка факторов для оценки действующих торговых центров города Кирова. Список факторов конкурентного анализа и назначение весов выполнены на основании мониторинга работ [1; 2; 4; 6; 9; 17; 20] и опроса экспертов – профессионалов рынка недвижимости (результат опроса представлен во втором столбце таблицы 2).

Этап 2. Описание объектов с помощью кодов по всем факторам. В таблице 3 представлено описание действующих торговых центров города Кирова по всем факторам конкурентного анализа с помощью кодов, представленных в таблице 2.

Таблица 3

Оценка Q_{ij} действующих торговых центров города Кирова

Фактор / ТЦ	Глобус	Росинка	Фестиваль	ЦУМ	Европейский	Jam Mall	Макс. $q_{эти}$	Мин. $q_{брі}$
Общая площадь	5	3	3	5	3	5	5	3
Площадь, сдаваемая в аренду	5	3	2	4	2	5	5	2
Средняя арендная ставка	3	3	4	3	3	2	4	2
Проезжимость	5	2	1	4	3	5	5	1
Парковка	4	1	3	3	1	5	5	1
Расстояние от остановки транспорта	5	2	1	5	4	1	5	1
Зона food court и развлечения	5	1	3	3	1	3	5	1

Этап 3. Выявление значение кодов для крайних объектов. В таблице 3 по каждому фактору конкурентного анализа (т.е. по строке) рассчитываются минимальное и максимальное значения. Таким образом, в столбце с максимальными значениями мы получаем закодированные характеристики эталонного объекта, а в столбце с минимальными значениями – закодированные характеристики браковочного объекта.

Этап 4. Расчет интегрального коэффициента качества (ИКК) объектов.

Относительный показатель свойства (K_{ij}) вычисляется по формуле (1):

$$K_{ij} = \frac{Q_{ij} - q_i^{бр}}{q_i^{эт} - q_i^{бр}}, \quad (1)$$

где Q_{ij} – абсолютный показатель i -го фактора конкурентного анализа j -го объекта;

$q_{брі}$ – браковочное значение показателя (определяется минимальное из всех возможных значений);

$q_{эти}$ – эталонное значение показателя (определяется как максимальное из всех возможных значений).

Значение интегрального коэффициента качества (ИКК) принимает значение от 0 до 1. Данный показатель рассчитывается путем «свертки» показателей отдельных свойств с помощью формулы (2):

$$ИКК_j = \sum (K_{ij} \times G_i), \quad (2)$$

где K_{ij} – относительный показатель свойства (фактора);

G_i – вес i -го ценообразующего фактора.

Анализ конкурентных сил на основании квалиметрической оценки на рынке торговой недвижимости города Кирова показал, что среди торговых центров наиболее конкурентоспособным является ТЦ «Глобус». Далее идут ТЦ «ЦУМ» с интегральным показателем 0,655 и ТЦ «JamMall» с интегральным показателем 0,570, который потерял позиции из-за ухода якорных

арендаторов [21]. Аутсайдером является торговый центр «Росинка». Результаты анализа представлены на рис. 2.

Таблица 4

Расчет относительного показателя свойства (K_{ij}) и интегрального коэффициента качества (ИКК) торговых центров Кирова

Фактор / ТЦ	Глобус	Росинка	Фестиваль	ЦУМ	Европейский	Jam Mall	Вес G_i
Общая площадь	1,000	0,000	0,000	1,000	0,000	1,000	7 %
Площадь, сдаваемая в аренду	1,000	0,333	0,000	0,667	0,000	1,000	12 %
Средняя арендная ставка	0,500	0,500	1,000	0,500	0,500	0,000	25 %
Проходимость	1,000	0,250	0,000	0,750	0,500	1,000	20 %
Парковка	0,750	0,000	0,500	0,500	0,000	1,000	10 %
Расстояние от остановки транспорта	1,000	0,250	0,000	1,000	0,750	0,000	10 %
Зона food court и развлечения	1,000	0,000	0,500	0,500	0,000	0,500	16 %
Интегральный коэффициент качества, ИКК _j	0,850	0,240	0,380	0,655	0,300	0,570	

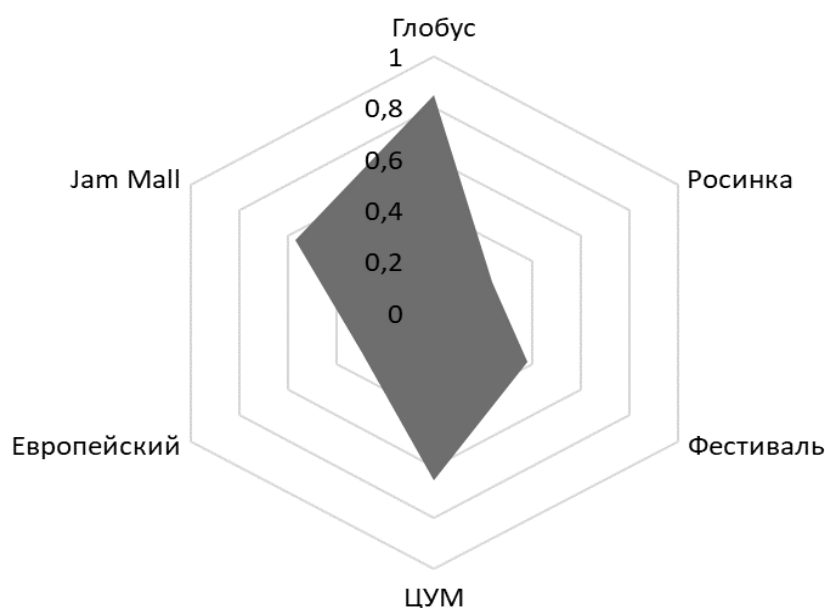


Рис. 2. Результаты оценки конкурентных сил торговых центров

Чтобы сохранить свои позиции на рынке, игрокам необходимо наращивать конкурентные преимущества и минимизировать риски. Чтобы найти верное решение поставленных задач, требуется актуальная информация не только о потенциальных конкурентах, но и о тенденциях на рынке. Наиболее уверенно будет чувствовать себя тот, кто научился адаптироваться под меняющиеся условия и запросы аудитории. Рассмотрим наиболее значимые тенденции на рынке торговой недвижимости города Кирова:

– постепенный переход к концепции «Experience mall»: потребители все чаще рассматривают торговые центры не только с точки зрения возможности «пройтись по магазинам», но и как места для получения хорошей порции положительных эмоций. Термин «entertainment» все глубже проникает в сегмент торговой недвижимости. Кроме того, после самоизоляции многие сотрудники компаний продолжают работать удаленно, поэтому приоритетными желаниями

стали удобный уголок для работы с соблюдением мер безопасности для сохранения своего здоровья, экономия личного времени и получение положительных эмоций от времяпрепровождения – все это может совмещать в себе торговый центр. Таким образом, спрос будет постепенно смещаться в сторону полноценного комьюнити-центра, который будет содержать и культурные, и общественные функции, и где станет особенно важна атмосфера.

– формирование нового пула арендаторов: постепенно с рынка уходят некоторые бренды, а сетевые компании проводят оптимизацию торговых площадей, делая упор на пункты выдачи товаров вместо полноценных торговых точек. На вакантные площади приходят новые типы арендаторов – такие, как пункты самовывоза товаров, медицинские центры, филиалы МФЦ, киберзоны и др. Еще одной тенденцией может стать организация пространства с исключительно временными арендаторами. Такая концепция реализована в ТЦ «SKP-S» в Пекине, где этаж отдан под временные торговые точки – «pop-up store».

– формирование модели онлайн-маркетплейса в торговых центрах: еще одним решением для повышения конкурентоспособности игроков на рынке торговой недвижимости города Кирова может стать создание онлайн-платформы для всех арендаторов. С помощью такой платформы при интеграции коммуникаций с аудиторией через социальные сети и мессенджеры потребители смогут собирать корзину из товаров от всех ритейлеров-арендаторов, а получать покупку, например, на парковке объекта.

Таким образом, в работе авторами разработаны этапы оценки конкурентных сил торговых центров, отличающиеся применением инструментария квалитетрического моделирования при оценке интегрального коэффициента качества торгового центра. В работе приведен алгоритм применения методики квалитетрического моделирования при выявлении конкурентных преимуществ объектов торгового назначения на примере торговых центров города Кирова. В процессе анализа было установлено, что игрокам на рынке торговой недвижимости пришло время начать пересматривать бизнес-модели и создавать дополнительные ценности для потребителей после окончания пандемии. Качественные и востребованные торговые центры смогут нарастить свои показатели несмотря на пандемию и экономический кризис, так как на смену ушедшим арендаторам придут более жизнеспособные, на смену старым концепциям – новые форматы.

В слабых объектах, которые испытывали трудности и до пандемии, свободные площади продолжают увеличиваться, и управляющей компании придется либо закрывать убыточные объекты, либо разрабатывать стратегию и проводить комплексные изменения, чтобы вернуть прежние позиции. Данные авторами рекомендации для игроков рынка торговой недвижимости города Кирова носят практический характер и применимы для многих специализированных торговых предприятий.

Литература

1. Алексеева Н.С., Вирунен В.В., Константинова Е.А. Зависимость арендной ставки торгового центра от проходимости его местоположения // В сборнике: Наука молодых – будущее России. Сборник научных статей 3-й Международной научной конференции перспективных разработок молодых ученых: в 6 томах. 2018. С. 24–27.
2. Алексеева Н.С. Операционные расходы на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга // В сборнике: Фундаментальные и прикладные исследования в области управления, экономики и торговли. Сборник трудов научной и учебно-практической конференции. В 3-х частях. 2017. С. 10–17.
3. Вятка ЦУМ: официальный сайт [Электронный ресурс]. URL: <https://tsum.kirov.ru/>
4. Засенко В.Е., Пирогова О.Е. Особенности формирования механизма управления устойчивым развитием торгового предприятия на основе стоимостного подхода // Известия Санкт-Петербургского университета экономики и финансов. 2013. № 3. С. 65–70.
5. Киреева Н.А., Пупенцова С.В. Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости с использованием квалитетрического моделирования // Научно-технические

ведомости Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. Экономические науки. 2012. № 4. С. 163–167.

6. Кулибанова В.В., Божук С.Г. Повышение конкурентоспособности предпринимательских структур на основе концепции социально-этического маркетинга // Проблемы современной экономики. 2012. № 1. С. 196–198.

7. Купцов А.А., Пупенцова С.В. Оценка эффективности реконцепции торговых центров // Экономика строительства. 2016. № 2. С. 66–77.

8. Моллы.Ru: официальный сайт [Электронный ресурс]. URL: <https://www.malls.ru/city/kirov.shtml>

9. Пирогова О.Е. Проблемы определения драйверов стоимости при разработке механизма управления развитием торгового предприятия на основе стоимостного подхода // Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. 2014. № 2. С. 67–72.

10. Система Глобус: официальный сайт [Электронный ресурс]. URL: <https://s-globus.ru/compleks/about-trc>

11. Фестиваль: официальный сайт [Электронный ресурс]. URL: <https://festival-rc.ru/>

12. ЦИАН: официальный сайт [Электронный ресурс]. URL: <https://kirov.cian.ru/snyat-pomeshenie-v-torgovom-centre/>

13. Azgaldov G.G., Kostin A. V. (2012) Increasing the Validity of Results of a National/International Competition: A Case Study / Europe Middle East Africa Members' Meeting, Barcelona (Spain), 26-28 January 2012.

14. Azgaldov G.G., Kostin A. V. (2012) Quality - as the most important object of quantitative analysis / Europe Middle East Africa Members' Meeting, Barcelona (Spain), 26-28 January 2012.

15. Garry G. Azgaldov, Alexander V. Kostin. Applied Qualimetry: Its origins, errors and misconceptions // Benchmarking: An International Journal. Vol. 18. № 3. 2011. Pp. 428–444.

16. JamMall: официальный сайт [Электронный ресурс]. URL: <https://jammall.ru/>

17. Klebanov L.B., Rachev S.T., Yakovlev A.Yu. On the Parametric Estimation of Survival Functions // Statistics and Risk Modeling. 1993. T. 3. С. 83.

18. Kotov S.A., Gushchina L.B., Livintsova M.G. Research of Processes of Products Fabrication by Self-propagating High-temperature Synthesis (SHS) Method // Solid State Phenomena. 2017. T. 265 SSP. Pp. 558–562.

19. Pupentsova S., Livintsova M. Qualimetric assessment of investment attractiveness of the real estate property // Real Estate Management and Valuation. 2018. T. 26. № 2. С. 5–11.

20. Rusakov O., Laskin M. Self-similarity in the Wide Sense for Information Flows with a Random Load Free on Distribution // В сборнике: Proceedings - 2017 European Conference on Electrical Engineering and Computer Science, EECS 2017. 2018. Pp. 142–146.

21. Zhgulev E., Bozhuk S., Evdokimov K., Pletneva N. Analysis of Barriers to Promotion of Electric Cars on Russian Market // В сборнике: Engineering for Rural Development. 17-th International Scientific Conference. 2018. Pp. 2110–2117.