



ЧТО ТАКОЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ РЫНОК СОВРЕМЕННОГО ТИПА?



Автор: директор консалтинговой
компании “Урал-Гермес”
Засухин А.И.

Екатеринбург, 2016



Что такое сельскохозяйственный рынок современного типа?

В начале 2000-х годов консалтинговая компания «Урал-Гермес», разрабатывая по заданию Администрации города концепцию развития рынков в Екатеринбурге, отмечала, что практически все виды рынков (вещевые, продуктовые, строительные и др.) с развитием качественной торговли и новых торговых форматов будут постепенно либо закрываться, либо органично переходить в современные торговые форматы – торговые центры, магазины-склады и др. При этом в концепции особое внимание уделялось постепенности такого перехода. Дело в том, что рынки выполняют важную социальную функцию: они не дают завышать цены на продукты и товары супермаркетам, торговым центрам, а в связи с имеющимся демпфированием цен имеют свою устойчивую целевую аудиторию населения.



Лишь один вид рынков – сельскохозяйственные (с/х рынки), в соответствии с имеющимся спросом населения, подлежит дальнейшему развитию на территории Екатеринбурга. Эта тенденция сегодня прослеживается и в других крупных городах России: Самаре, Ярославле, Казани, Уфе, Тюмени, Новосибирске, Челябинске, Краснодаре, и в целом по стране. Следует отметить, что современные с/х рынки в конкурентной борьбе со своими главными противниками – супермаркетами, взяли от них все лучшее и стали развиваться на основе современных торговых технологий и торгового оборудования, на базе специально спроектированных комфортных закрытых помещений. Также в документах разработанной стратегии было отмечено, что в чистом виде сельскохозяйственный рынок экономически неустойчив и концептуально должен разрабатываться как комбинация сельхозрынка и торговой галереи (на основе небольшого торгового центра или торгового комплекса).

Критическое отношение государства к рынкам (особенно к рынкам старого образца) во многом сформировалось после скандалов с московским рынком «Черкизовский». В связи со сложившимся негативным отношением государства к рынкам вообще (сельхозрынки также попали в эту категорию), рынки стали производить ребрендинг, называя себя агро-моллами, эко-моллами, фермерскими рынками, фреш-маркетам, с акцентом на современные торговые форматы и уходя от организационной формы – сельскохозяйственный рынок. Сегодня такой подход в тренде, поскольку совпадает с аналогичным развитием подобных объектов в Европе, а Россия постепенно интегрируется в это рыночное пространство.



В соответствии с концепцией развития сельхозрынков в Екатеринбурге были открыты сельскохозяйственные рынки: «Белка», «Арбуз», «Новосельский», «Областной рынок на Громова». Сегодня конкуренция среди сельхозрынков в городе сильно возросла. Нужна реконцепция старейшему рынку Екатеринбурга – «Шарташскому», который пока держит свои позиции благодаря отличному месторасположению. Успешен рынок «Омега», и не только за счет размещения вблизи станции метро. Рынки, не обладающие хорошим расположением, должны компенсировать это отличной концепцией. Если ее нет, рынок начинает испытывать финансовые трудности, что может привести даже к его закрытию (рынок «Арбуз»).

В конце декабря 2012 года был открыт в формате торгового центра рынок «ЭкоМолл «Гранат», первичную концепцию, маркетинговое и экономическое обоснование которого по заданию компании RED разрабатывала консалтинговая компания «Урал-Гермес». В процессе разработки и были использованы изложенные выше принципы для создания современного торгового объекта, разительно отличающегося от сельскохозяйственных рынков старого образца.

Современные сельхозрынки по сравнению с супермаркетами имеют ряд важных преимуществ:

- на рынках товар предлагается преимущественно самими производителями, за счет чего максимально сокращается длина канала поставок и, соответственно, минимизируется, за счет отсутствия посредников, цена продаваемого продукта при сохранении его высокого качества;
- по уровню свежести продукта рынки не имеют конкурентов, только там Вы можете купить парное мясо, молоко вечерней дойки, свежую сметану повышенной жирности, творог, домашние соленья (малосольные огурцы 7-12 видов), свежий мед из разных районов России, уникальные овощи и фрукты и др.;
- только на рынке Вы можете поторгаться, получить исчерпывающие консультации о качестве продукта, попробовать его, доставив удовольствие и торговцу и себе;
- рынки имеют более узкую ассортиментную линейку по сравнению с супермаркетами, но по ряду продуктов имеют более глубокий ассортимент (они доминируют по товарным группам: свежее мясо, мед и продукты из него, свежие овощи, фрукты и др.).

Для девелоперов торговых центров и торговых комплексов с/х рынки являются так называемыми составными якорями (продуктовый якорь, включающий в себя множество арендаторов определенного профиля), удельные арендные платежи которых в несколько раз превышают аренду, которую готовы платить супермаркеты. Кроме того, при повальном увлечении сегодня супермаркетами и гипермаркетами в торговых центрах, сельхозрынок в составе ТЦ приобретает новизну и оригинальность формата.



Супермаркеты также стараются копировать некоторые передовые технологии рынка. Так, например, гипермаркет «Ашан» выделил площади для продажи продукции сельхозпроизводителей и переработчиков: мед и продукты из него, восточные сладости на основе сухофруктов, свежая зелень с уникальными товарными позициями и др.



ЭкоМолл «Гранат» хорошо показывает, насколько важна для успеха хорошо разработанная концепция, особенно на фоне сравнительно малоконцептуальных с/х рынков «Арбуз», «Белка», «Новосельский». Обладая хорошей транспортной и пешеходной доступностью (рынок расположен в составе торгового узла №37 районного уровня), ЭкоМолл опережает по имеющемуся трафику покупателей более значительный по площади «Областной рынок на Громова». Торговый центр имеет хороший набор якорных арендаторов. К ним относятся «Детский мир», «М.Видео», «Солнечный сад», «Супер-Цена» и др. Торговая галерея также содержит известные марки «Zolla», «Gloria Jeans», «Oodji», «Стресс» и др. Расположенный на третьем этаже кинотеатр хорошо соседствует с фудкортом, в составе которого популярные у населения операторы («Pizza Mia», «Subway», «Япона Pub»). Торговый центр имеет хорошо развитые вертикальные связи (эскалаторы, лифты, лестничные пролеты). Ключевым генератором трафика всего торгового центра служит с/х рынок, выполняющий функцию крупнейшего «составного якоря», также будет пользоваться популярностью у населения современный кинотеатр на третьем этаже здания и развитая детская игровая зона. Появление рынка уже «почувствовали» супермаркеты «Пятерочка» (в ТЦ «Параход») и «Райт» (в ТЦ «Кит»). Ближайшим конкурентом с/х рынка «ЭкоМолл «Гранат» является расположенный на расстоянии $\approx 1,6$ км Областной рынок на Громова. Этот рынок имеет несколько худшее месторасположение. Достоинством его является более пониженный уровень цен и связанная с этим более акцентированная «настройка» на соответствующие социальные слои населения. Сегодня рынок имеет нестабильный поток покупателей из-за недостаточно хорошо и глубоко проработанной концепции развития. Однако в будущем, учитывая, что его площадные характеристики более чем в 2 раза превосходят с/х рынок в составе «ЭкоМолл «Гранат», он имеет значительный нереализованный потенциал раз-

вития при условии создания для него современной профессионально разработанной концепции.

Небольшой опрос, проведенный консалтинговой компанией «Урал-Гермес» показывает глубокую удовлетворенность населения района появлению вблизи жилых кварталов такого интересного торгового формата с/х рынком (см. рис. 1 и 2).

Рисунок 1 Распределение ответов респондентов на вопрос о том, как они относятся к появлению с/х рынка в составе «ЭкоМолла «Гранат», %

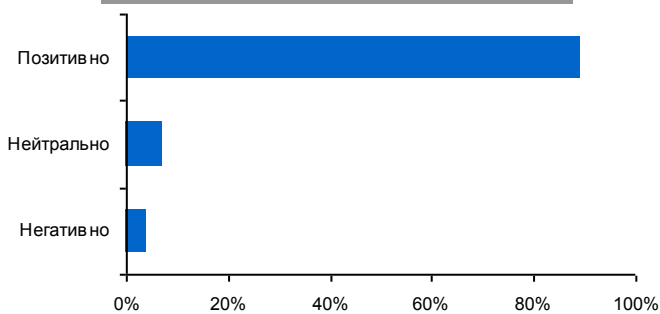
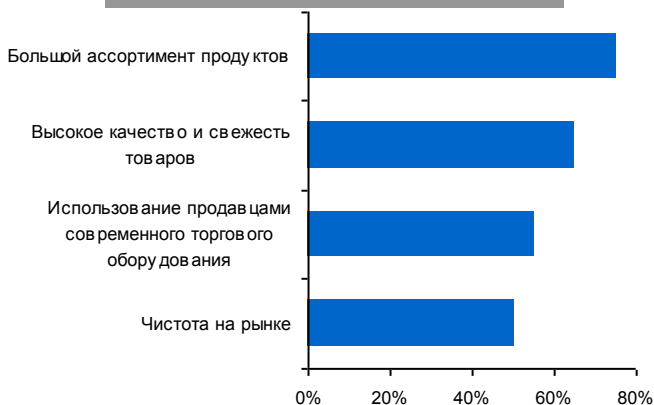


Рисунок 2 Распределение ответов респондентов на вопрос о том, что им нравится в новом с/х рынке, %



Есть у нового торгового центра и недостатки. Во-первых, на самом рынке не внедрены рекомендованные концепцией некоторые уникальные и современные технологии, характерные сегодня для лучших рынков России и мира. Не совсем гармонично построена продуктовая матрица рынка, есть хорошие резервы в развитии услуг, может быть улучшен воздухообмен (кондиционирование). Торговая галерея второго, а также в некоторой степени третьего этажа имеет ряд проблем, связанных с оптимизацией ассортиментной матрицы товаров и подобранных арендаторов, гармоничностью взаимодействия ассортиментных групп между собой, позиционированием товаров на определенные слои населения. Большое количество входов-выходов – удобно для посетителей, но особенно не влияет на посещаемость объекта (часть входов загружена весьма незначительно) и приводит к потере торговых площадей.

Несмотря на выявленные недостатки, с/х рынок в составе «ЭкоМолл «Гранат» является сегодня по нашему мнению лучшим современным рынком города.

Информация о консалтинговой компании «Урал-Гермес»

Федеральная консалтинговая компания «Урал-Гермес» работает на рынке маркетинговых и консалтинговых услуг с 1994 года и выполняет работы в Уральском регионе, на территории России и за рубежом. Компания специализируется на разработке концепций и бизнес-планов создания объектов коммерческой и жилой недвижимости (торговые и развлекательные центры, офисные центры, гостиницы, жилые комплексы и коттеджные поселки и др.).

Штат компании «Урал-Гермес» составляют опытные и квалифицированные специалисты, в том числе имеющие ученые степени и научные работы в сфере маркетинга. Компания активно сотрудничает с известными научными и учебными заведениями региона: УрО РАН, УрГЭУ-СИНХ, УралНИИпроект РААСН, институтом Урбанистики и др.

Консалтинговая компания «Урал-Гермес», является членом рабочей группы по разработке стратегии развития г. Екатеринбурга, непосредственным разработчиком ряда крупных стратегических проектов в области коммерческой недвижимости городского и регионального уровня («Центральная торговая зона», «Торговые узлы Екатеринбурга», «Основные направления развития оптовой торговли в Свердловской области», «Стратегия развития рынков на территории Екатеринбурга»). Данные проекты весьма значимы для нашего города. Например, стратегический проект «Торговые узлы Екатеринбурга» уже принес городу более 70 млрд. руб. прямых инвестиций.

Директор компании Засухин Александр Иванович входит в состав региональных экспертов журналов Commercial Real Estate и «МОЛЛ». Работы фирмы «Урал-Гермес» неоднократно отмечались наградами Администрации г. Екатеринбурга и Правительства Свердловской области. Компания является номинантом всероссийской премии «Российский национальный Олимп».

