

## В LCM Consulting подвели итоги 2024 года

27.01.2025:

В 2024 году консалтинговая компания отметила 10-й день рождения. Становление команды и развитие ключевых компетенций происходило на фоне кризисных изменений 2014-15, 2020 и 2022 гг. Не смотря на отраслевые шоки, LCM Consulting удалось выйти за рамки домашнего СЗФО и развить географию проектов до 42 регионов России. В 2024 году портфель торговой недвижимости превысил 2,2 млн. м<sup>2</sup>, а сам год стал для компании самым коммерчески результативным за все 10 лет работы на общероссийском рынке консалтинга и РМ-управления торговыми центрами.

### БРОКЕРИДЖ

В 2024 году портфель проектов брокериджа пополнился 14 торговыми центрами общей GBA 505'490 м<sup>2</sup> и GLA 395'506 м<sup>2</sup>. Крупнейшим соглашением стало начало сотрудничества с УК Альфа АМ, в рамках которого LCM Consulting возобновила работу с краснодарским ТРЦ СБС Мегамолл и занялась брокериджем ТРЦ Jam Молл в Кирове, ТРЦ Выходной в Люберцах и еще трех ТРК Галактика, ТЦ СИТИ ЦЕНТР и ТЦ Уровни в Краснодаре.

В течение года география брокериджа охватывала строящиеся и действующие ТЦ различного формата из 16 регионов. Компания продолжила сотрудничество с суперрегиональным OZ МОЛЛ в Краснодаре, региональными МФК Европа-Сити и Green park в Нижневартовске, окружной ТЦ Я в центре Кемерово, районным ТЦ Черемушки во Владимире и некоторыми другими.

В совокупности, включая брокеридж управляемых ТК МАКС в Саранске и ТРЦ Мегаполис в Москве, за год консультант привел в 19 торговых центров 46 федеральных бренда. Таких как Befree, М.Видео, Kuchenland Home, Familia, Zenden, Детский мир и другие. При участии LCM Consulting торговые сети Zenden, Polaris, Еще, Зоозавр, Scandy Park вышли в новые регионы и стали уплотнять там покрытие. Бренд ADAMAS пакетной сделкой с МФЦ Европа-Сити и МФК Green Park закрыл для себя Нижневартовск.

Общая площадь сданных в аренду площадей составила 27 515 м<sup>2</sup> в 19 торговых объектах из 12 городов: Москвы, Коломны и Истры в МО, Санкт-Петербурга, Краснодара, Смоленска и Десногорска, Саранска, Нижнекамска, Нижневартовска, Владимира и Кемерово.

В 2024 году департамент брокериджа возглавила Виктория Гончарова, под руководством которой компания продолжит расширение федерального портфеля объектов, в том числе за счет развития сотрудничества со строящимися торговыми центрами, МФК и коммерческой инфраструктурой в жилых комплексах.

### РАЗВИТИЕ РИТЕЙЛА

В прошлом году направление консалтинговых услуг для ритейлеров получило импульс системного развития. Направление LCM Retail возглавил Константин Чижиков, территориальный руководитель брокериджа по ЦФО и СЗФО. В 2024 году заключены контракты на сопровождение сбалансированного развития в регионах с DDX Fitness, Spirit Fitness, М.Видео, Scandy Park и Скалалэнд.

Результатом сотрудничества для брендов стали 8 договоров аренды с торговыми центрами в регионах. 2 крупных открытия уже состоялось в прошлом году - Scandy Park в Воркуте и Нижнекамске, и еще минимум 6 открытий общей площадью более 10 000 м<sup>2</sup>, подтвержденные ранее подписанными договорами аренды, состоятся в течение 2025 года.

### СТРАТЕГИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

В 2024 году из-за общих тенденций на рынке девелоперы сократили форматы и количество проектов торговой недвижимости, но количество контрактов консультанта с девелоперами увеличилось в 2 раза по сравнению с

2023 годом. Основными заказчиками на разработку концепций новых торговых центров выступали застройщики жилья, реализующие проекты КРТ в регионах.

Наиболее востребованными услугами традиционно стали геомаркетинговые исследования и Best-Use анализ, которые базово необходимы и девелоперам, и собственникам действующих торговых центров, нуждающихся в реконцепции.

В 2024 году департамент консалтинга провел исследования и разработал программу реконцепции для нового объекта из Татарстана. По мнению консультанта, ТРЦ Манзара в Нижнекамске, построенный в 2021 году на территории центрального городского парка, обладает потенциалом, который не был реализован на старте. Новая концепция, ориентированная на семью и поддержку счастливого детства, была всесторонне поддержана властями города. В рамках работы по реконцепции, LCM Consulting также занялась брокериджем ТРЦ Манзара. Результатом стало 3 тематических открытия, крупнейшее из которых состоялось в декабре – это семейный парк развлечений нового формата Scandy Restopark площадью более 2500 м<sup>2</sup>.

Также, в прошлом году стартовал очередной этап реконцепции ТК МАКС в Саранске. С 2019 года компания в качестве стратегического консультанта сопровождает инициативы собственника по расширению площади и качественному развитию семейно-развлекательного ритейл-парка. На данном этапе, девелопер начал капитальную реконструкцию здания МАКС.Дисконт. Объект ждет модернизация, полная архитектурная реновация и смена коммерческой концепции.

Общая площадь проектов департаментов консалтинга составила 70'378 м<sup>2</sup> торговой недвижимости.

## PM-УПРАВЛЕНИЕ

### ТК МАКС, САРАНСК

Сам торгово-развлекательный комплекс МАКС, как главный объект ритейл-парка, обновлен и коммерчески стабилизирован еще 2 года назад. В 2024 году, с учетом 98% заполняемости, операционными задачами PM-управления стали повышение доходности объекта за счет ротаций и работы с текущими арендаторами, а также поддержка и стимулирование трафика. Событием года для команды маркетинга стал выросший до регионального уровня масштаб ежегодного гастрономического фестиваля МАКС Food, который проводится на территории ритейл-парка в качестве инструмента поддержки операторов общепита. В 2024 году мероприятие посетили ~ 30 000 жителей со всей Мордовии. Коммерческий эффект от фестиваля получили более 50% арендаторов, которые всего за 2 дня мероприятия увеличили продажи в августе на 12-33%.

### ТРЦ МЕГАПОЛИС, МОСКВА

С 2023 года LCM Consulting занимается антикризисным управлением и реконцепцией окружного ТРЦ Мегapolis у метро Технопарк. Наиболее значимые, с коммерческой точки зрения результаты управления были достигнуты в IV квартале 2024-го, когда в период подготовки к большим осенним и зимним открытиям невооруженным глазом стал виден масштаб проделанной работы в объекте. Впервые за 5 лет посещаемость Мегapolis в ноябре и декабре превысила допандемийные показатели. Прирост ежемесячного арендного LFL дохода составил +13%. С учетом подписанных контрактов и ожидаемых открытий, к концу I квартала 2025 года показатель вырастет до +30%. За весь период реконцепции в Мегapolis зашли 38 новых арендаторов, включая 18 федеральных брендов, 2 из которых стали якорями в своих сегментах. Это фитнес-центр Spirit.Fitness площадью 2000 м<sup>2</sup> и магазин товаров DIY&Household торговой сети «Домикс» площадью 1240 м<sup>2</sup>.

Крупнейшей непрофильной сделкой года в Мегapolisе стала аренда ТК МЕГАИС пятого офисного этажа площадью более 3900 м<sup>2</sup> под штаб-квартиру компании IT Partner. Выбор локации под офис не случаен. Бизнес-центр на 5 и 6 этажах здания Мегapolisа – это ближайший к метро офисный объект, расположенный по соседству с деловым кластером Технопарка, 45% резидентов которого работают в технологичных и научно-производственных отраслях. Кроме того, в Мегapolisе есть все для комфортного пребывания в рабочее время, поэтому в настоящее время 400 сотрудников арендатора естественным образом конвертировались в постоянных посетителей ТРЦ.

За весь период реконцепции сдано в аренду более 15000 м<sup>2</sup>. Вакансия снижена с 24% до 6%. Ключевым решением для дальнейшего развития Мегapolisа стало расширение социально-значимых сервисов в ТРЦ и

его перепрофилирование в многофункциональный комплекс. Задачи реконцепции в 2025 году – это физическое обновление здания и репозиционирование объекта в МФК Мегаполис.

### **Эдуард Тишко, директор и управляющий партнер LCM Consulting:**

«Прошедшие 10 лет для компании стали периодом преодоления сложностей и принятия непростых решений из-за меняющегося рынка коммерческой недвижимости в России. Но команде, сформировавшейся в сложных кризисных условиях 2014-2015 было интересно, познавательно и «созидательно» работать все это время. Закаленные на старте, мы развиваем наш успех, трансформируя новые вводные рынка в эффективные решения для наших клиентов. Мне как директору, крайне приятно, что в конце 2024 года два сотрудника LCM Consulting вошли в рейтинг выдающихся профессионалов рынка коммерческой недвижимости CRE PRO. В планах на 2025 год продолжать системно работать в направлениях консалтинга, которые являются ключевыми компетенциями команды – это маркетинговая аналитика, стратегический консалтинг, брокеридж, антикризисное управление и реконцепции торговых центров. Дальнейшее развитие я вижу также в двух новых направлениях. Во-первых, это расширение сотрудничества с федеральными ритейлерами по консалтинговому сопровождению их региональной экспансии. Во-вторых, усиление инвестиционного консалтинга в торговом и смежных сегментах недвижимости, а также расширение портфеля компании за счет новых проектов реконцепции и антикризисного управления, в том числе управления инвестиционными стресс-активами»

---

#### **LCM CONSULTING**

[lcm-consulting.ru](http://lcm-consulting.ru)

Российская консалтинговая компания в сфере торгового недвижимости. 10 лет занимается развитием качественным развитием торговой инфраструктуры и сетевого ритейла в регионах. География услуг насчитывает 42 региона и ежегодно расширяется. Портфель превысил 2,2 млн. м<sup>2</sup> торговой недвижимости, включая строящиеся и действующие торговые центры. Услуги:

**Девелоперам и застройщикам:** создаем востребованные продукты коммерческой инфраструктуры в жилых комплексах, торговый, торгово-развлекательных и многофункциональных комплексов любого масштаба. Комплексно управляем проектами девелопмента с этапа выхода арендаторов на ремонт до момента стабилизации операционной деятельности после запуска.

**Собственникам:** консалтинг, брокеридж и PM-управление торговой недвижимостью, включая реконцепции и антикризисное управление.

**Ритейлерам:** стратегический консалтинг для выхода в новые регионы и сопровождение сбалансированного развития торговых сетей.

**Инвесторам:** консалтинг полного цикла от разработки инвестиционной стратегии до управления стабилизированными и стресс-активами.

#### **Контакты для СМИ:**

Юлия Антонова,  
директор по PR и коммуникациям  
Моб: +7 925 101 01 62  
Tel: @UAntonova  
E-mail: [ayun@lcm-consulting.ru](mailto:ayun@lcm-consulting.ru)