

Десногорская «Галактика» все. Опыт LCM Consulting в атомграде

05.12.2024, Десногорск, Смоленская область:

По данным пресс-службы LCM Consulting, компания еще в августе полностью завершила комплектацию арендаторами ТЦ «Галактика» в Десногорске, а операционные результаты 3 квартала позволяют уверенно заявить о завершении многолетней комплексной работы над данным инвестиционным проектом. С 2019 года консультант сопровождал регионального девелопера «Галактика» на всех стадиях реализации проекта – с этапа проектирования до момента стабилизации арендного потока в 2024 году. В настоящее время заполняемость торгового центра 100%, завершающим открытием стал семейно-развлекательный активити парк.

«Галактика» - пилотный проект одноименной региональной девелоперской компании, реализующей сеть торговых и торгово-развлекательных центров в районных центрах Смоленской области. Объект в Десногорская стал первым квалифицированным ТЦ в атомграде с населением 31 000 человек, большая часть которого обслуживает Смоленскую АЭС. Несмотря на то, что открытие современного торгового центра компенсировало полное отсутствие на тот момент полноформатных объектов, сама специфика моногорода, а также пандемия и события внешней политики повлияли на сроки стабилизации объекта.

ТЦ открылся за неделю до локдауна. С момента открытия в нем работали самые крупные в городе «Магнит» и «DNS Гипер», а низкую посещаемость в первые месяцы нивелировал высокий средний чек арендаторов. За счет более высокого уровня доходов, жители Десногорска тратят на покупки в магазинах в среднем в 4-6 раз больше, чем население соседнего Смоленска.

За счет выигрышного расположения в рекреационной зоне на берегу популярного среди жителей ЦФО «теплого» озера, которое охлаждает атомные реакторы АЭС, ежегодно летом «Галактика» становится центром туристического шопинга для отдыхающих в кемпингах и на базах отдыха. Высокий летний сезон, платежеспособность населения и отсутствие конкуренции позволили в 2021 году закорить в проект польский fashion-бренд «СИН» и федеральную сеть «KARI ГИПЕР», магазины которых успешно работают в ТЦ уже четвертый год. Контракция «СИН» - уникальный случай на рынке. Бренды FES retail (ex-LPP) не представлены больше ни в одном российском городе с населением менее 100 тысяч человек.

В 2022 году из-за ужесточения мер безопасности, возникла необходимость частичной ротации арендаторов, что повлияло на сроки стабилизации объекта. Полностью заполнить все вакантные площади «Галактики» удалось летом 2024 года. Завершающим открытием в августе стал локальный проект СРЦ - «Активити Парк Топотышка» площадью 480 м².

«Концепция СРЦ попала «в яблочко» и, судя по результатам досугового оператора в 3 квартале, можно смело говорить о том, что наша работа по сопровождению, пожалуй, самого ответственного этапа любого инвестиционного проекта – коммерческой стабилизации ТЦ после открытия, успешно завершена. Нам удалось сформировать сбалансированный tenant-mix, востребованный среди жителей Десногорска, - комментирует Эдуард Тишко, управляющий партнер и директор LCM Consulting. - Инвестиции в качественные ТЦ в малых городах даже сейчас остаются привлекательными для девелоперов. И хотя специфика «малых» рынков способна создать сложности в дальнейшем управлении объектом или для нас комплексное сопровождение девелоперов является системной практикой. Мы 10 лет с 2014 года работаем в этом направлении и совместно с инвесторами создаем востребованные, в том числе сетевые, малые ТЦ в регионах»

ТЦ ГАЛАКТИКА

[VK](#)

Первый профессиональный торговый центр в Десногорске, Смоленской области. Современная и лаконичная архитектурная концепция отвечает всем стандартам комфорта и безопасности.

Семейный торгово-развлекательный центр малого формата «Галактика» расположен в месте пересечения жилых кварталов и рекреационной зоны с городским пляжем на берегу легендарного «тёплого озера» (водохранилища), который в летнее время становится курортным центром города. Такая локация сочетает в себе четыре модели потребления: районный ТЦ у «дома», семейный досуг и шопинг выходного дня, курортный шопинг и покупки «на выезде из города» для загородных жителей. Зона охвата включает весь Десногорск, ПГС Сосновка и близлежащие населенные пункты. Аудитория - работающее население со средним доходом.

Адрес: Смоленская обл., г. Десногорск, тер. Набережная зона отдыха, стр. 1

Год открытия: 2020

Этажность: 1

GVA: 5 350 м²

GLA: 4 345 м²

Парковка: наземная 170 м/м

Якорные и арендаторы: супермаркет «Магнит», гипермаркет БТиЭ «DNS Гипер», супермаркет одежды для всей семьи «СИН», супермаркет обуви и товаров для дома «Kari Гипер», активити парк «Топотышка».

Торговая галерея: «Русское Золото», кондитерская Valure Baker, семейное кафе Top Cafe, магазин цветов «Цвет Букет», аптека «Сердце Смоленска», «Цвет Диванов», табачный магазин Smoker67, «bk Белорусская косметика», товары для мобильных телефонов IShop, зоомагазин «Зоогалерея», аттракцион «7D кинотеатр», обувь Rieker, переводы «Золотая Корона», магазин бижутерии «Дженави», Почта банк.

ООО ГАЛАКТИКА

Региональная девелоперская компания, реализующая сеть торговых и торгово-развлекательных центров в районных центрах Смоленской области. Миссия компании – создание качественной торговой инфраструктуры и привлечение федерального и международного ритейла в малые города России, повышение качества жизни в провинции.

Первым торговым центром сети стал ТЦ «Галактика» в Десногорске, который начал свою работу 8 февраля 2020 года.

LCM CONSULTING

lcm-consulting.ru

Российская компания LCM Consulting – профессиональный консультант в сфере торговой недвижимости.

В 2024 году LCM Consulting отмечает юбилей. Уже 10 лет компания работает на развитие качественного ритейла в регионах России. В 2024 году география проектов составила 42 региона, а портфель торговой недвижимости превысил 2,2 млн. м², включая действующие торговые центры, а также инвестиционные проекты на стадиях проектирования и строительства.

С 2018 года LCM Consulting управляет ТК МАКС в Саранске, с 2023-го занимается PM-управлением московского ТРЦ Мегаполис у метро Технопарк.

Мы работаем с застройщиками жилья и отраслевыми девелоперам, торговыми сетями и инвесторами в торговую недвижимость. Ключевые компетенции:

LCM Consulting – услуги для застройщиков, девелоперов и собственников торговых объектов: наши эксперты в области коммерческой недвижимости с разносторонними знаниями рынка, ритейла, финансового анализа, градостроительства и девелопмента разрабатывает востребованные концепции и программы реконцепции торговых центров с подтвержденным предброкериджем интересом со стороны ведущих ритейлеров. Мы сопровождаем проекты девелопмента с нуля и управляем новыми ТЦ, ТРЦ и МФК до и после запуска.

LCM Retail – услуги для ритейлеров: стратегический консалтинг для масштабирования сетевой розницы на территории РФ, комплексное сопровождение выхода ритейлеров на новые рынки.

LCM Invest – услуги для инвесторов: полный спектр консультационных услуг при инвестировании в объекты коммерческой недвижимости, включая профессиональную передачу действующего актива новому собственнику, что облегчает процесс дальнейшего управления недвижимостью.

Контакты для СМИ:

Юлия Антонова,

Пресс-служба LCM Consulting.

Тел. +7 925 101 01 62

E-mail: ayun@lcm-consulting.ru