

LCM Consulting озвучил первые итоги реконцепции ТРЦ Мегаполис в Москве

26.12.2024, Москва, ст.м. Технопарк:

Консультант занимается антикризисным РМ-управлением ТРЦ Мегаполис с января 2023 года. За первые 9 месяцев удалось остановить падение доходности и частично снизить вакансию в торговом центре - уже в IV квартале 2023 года финансовые показатели объекта развернулись в сторону роста. Наиболее ощутимый результат реконцепции достигнут во втором полугодии 2024 года. Сработал накопительный эффект постепенного обновления tenant-mix, когда в период подготовки к осенним открытиям в ТРЦ стал виден масштаб проделанной работы в объекте. В ноябре '24 года посещаемость впервые за 5 лет достигла допандемийного уровня. Еще одним результатом реконцепции стало развитие социально-значимых сервисов и перепрофилирование Мегаполиса в МФК.

Стартовый аудит в 2023 году показал, что в структуре предложения 40% GLA приходилось всего на два сегмента - FMCG и одежда. Вакансия была 24%, не хватало «якорной силы» на трех из пяти этажей, а часть форматов ритейла устарела. Необходимо было скорректировать планировки и функциональное зонирование, чтобы увеличить арендопригодную площадь и эффективность циркуляции потоков посетителей, - комментирует Марина Сухарева, директор департамента консалтинга, развития и продвижения. - Поэтому работа началась сразу по нескольким направлениям: дозаполнение объекта арендаторами, локальный реброкеридж, переговоры с арендаторами о сокращении/расширении и обновлении некоторых торговых форматов, выравнивание арендных платежей и стабилизация арендного потока, а также развитие внутреннего рекламного потенциала и усиление брокериджа рекламы с целью коммерциализации объекта и получения дополнительных доходов в моменте»

С IV квартала 2023 года финансовые показатели Мегаполиса развернулись с сторону роста, а в IV квартале 2024-го прирост ежемесячного арендного LFL дохода составил ~ 13%. Однако, уже в конце I квартала 2025 года, с учетом подписанных контрактов и ожидаемых открытий, показатель вырастет до 30%.

Существенный рост трафика зафиксирован также в IV квартале этого года. Впервые за 5 лет посещаемость ТРЦ в ноябре достигла допандемийных значений 2019 года. Декабрь, судя по данным посещаемости за первые три недели, покажет аналогичный результат. Рост трафика в период подготовки Мегаполиса к крупным осенним и зимним открытиям вызван интересом аудитории к новым витринам, которые заметно преобразили торговые галереи, а также активным онлайн B2C позиционированием объекта и запуском маркетинговых мероприятий в ТРЦ.

За весь период реконцепции по состоянию на декабрь '24 в объект зашли 38 новых арендаторов, включая 18 федеральных брендов, 2 из которых стали якорными в сегментах DIY&Household и фитнес. В общей сложности сдано в аренду более 15000 м², а вакансия в Мегаполисе, с учетом увеличения GLA объекта в процессе оптимизации, снижена с 24% до 6%.

Развитие сегмента DIY&Household обусловлено продолжающейся жилой застройкой Нагатинской поймы. Доля операторов в сегменте составляет сейчас ~ 10% GLA с якорным арендатором Домикс площадью 1240 м², который откроется в ближайшие дни. Ключевыми брендами товаров для дома и ремонта стали ранее работавшие в «Мегаполисе» ARYA home и ROOMEBEL, а также новые Küchenland Home, Cozy Home, ВсеИнструменты.ру и Отделкино City.

«На момент начала реконцепции в Мегаполисе отсутствовал фитнес-оператор. Поэтому открытие Spirit.Fitness площадью 2000 м² могу, без преувеличения, назвать обновлением 2024 года. Тем не менее, мы продолжим развитие сегмента и ЗОЖ-инфраструктуры в ТРЦ. Уже в декабре для сотрудников и посетителей на 4 этаже стал доступен зал настольного тенниса, а для киберспортсменов буквально на днях открылось современное игровое пространство Colizeum, - комментирует Виктория Гончарова, руководитель департамента брокериджа LCM Consulting. - Сделкой 2024 года также стала аренда 5-го

офисного этажа площадью более 3900 м² под штаб-квартиру компании IT Partner. Сегодня ~ 400 сотрудников офиса естественным образом конвертировались в постоянных посетителей ТРЦ»

Другими брендами, открывшимися в Мегполисе в период реконцепции стали: обувь Zenden, ювелирный Sokolov, кондитерские магазины Аленка и Тортомастер, дрогери Подружка, ВК | белорусская косметика, Теле2, e-commerce – пункт выдачи Ozon и постоматы Яндекс, СберЛогистика, AliExpress. Новые сервисные операторы - Coral Travel, Копирка и автоцентр Goodlook Detailing.

Эдуард Тишко, управляющий партнер и генеральный директор LCM Consulting: «Ключевыми задачами 2025 года станут физическое обновление здания и полноценное маркетинговое репозиционирование объекта в МФК Мегполис. 6-этажный объект фактически уже является одним из первых МФК в Нагатинской пойме. С 2008 года этажи с – 1 по 4 занимает окружной ТРЦ, а на 5 и 6 этажах работает бизнес-центр. Кроме того, репозиционирование в МФК связано с развитием социально-значимых сервисов в ТРЦ и является обоснованным инструментом дальнейшего развития объекта. Публичная смена формата повлечет за собой не только ребрендинг, но и появление новых операторов социально-ориентированных сегментов и, возможно, перегруппировку арендаторов внутри здания. Что касается физической реновации здания, то в следующем году МФК Мегполис ждет обновление фуд-корта и перезапуск кинотеатра в новой концепции, которая уже разработана арендатором Радуга Кино»

МЕГАПОЛИС

megapoliscenter.com

6-этажное многофункциональное здание 2008 года постройки находится на вечерней стороне проспекта Андропова в 90 метрах от ст.м. Технопарк. Этажи с -1 по 4 занимает окружной ТРЦ «Мегполис», 5 и 6 этажи – одноименный бизнес-центр В-класса.

В шаговой доступности расположен крупный деловой кластер – второй по величине объект московского рынка офисной недвижимости после ММДЦ Москва Сити, который включает в себя 7 бизнес-центров «Технопарк Nagatino I-Land» класса А и В+, 6 офисных зданий класса В+ БЦ «ПОРТПЛАЗА», здание МФК Plaza Технопарк класса А, офисное здание SberAuto Tech. Резидентами бизнес-кластера являются 313 компаний и порядка 10 тыс. сотрудников.

Торгово-развлекательный центр «Мегполис» работает с 2009 года. В нем представлены магазины демократичных федеральных брендов всех основных сегментов: FMCG, БТиЭ, мебель и товары для дома, одежда, обувь, аксессуары, ювелирные украшения, товары для спорта и активного отдыха, детские товары, косметика, парфюмерия, дрогери, товары для хобби, книги, канцтовары, аптека, салоны оптики и связи. Досуговая зона включает 5-зальный 3D-кинотеатр «Радуга», детские аттракционы «Остров сокровищ» и семейный развлекательный центр Scandy Park, фудкорт на 10 концепций и рестораном Il Patio. Для посетителей «Мегполиса» в холле торгово-развлекательного центра работает кофейни. Сервисный сегмент представлен отделением банка «Авангард», танцевальной школой-студией TODES, ремонтом спортивного инвентаря «Спортмастер», услугами химчистки, швейным ателье, ремонтом цифровых гаджетов, ювелирной мастерской и ломбардом, ремонтом оптики, домом быта, детейлинг-сервисом, шиномонтажом и автомойкой на подземной парковке. В ноябре 2024 года на 4 этаже ТРЦ открылся фитнес-клуб сети Spirit. Fitness площадью 2000 м².

Бизнес-центр «Мегполис» с офисами В-класса расположен на 5 и 6 этажах МФК. Для его посетителей и сотрудников создана отдельная входная группа с улицы. В лобби оборудована зона ресепшн и лифтовой холл, откуда можно подняться на нужный этаж. Там же находится внутренний выход в торгово-развлекательный центр.

На территории «Мегполиса» находится здание структурного паркинга, на эксплуатируемой кровле которого установлен и круглый год работает теплый футбольный манеж детской «Академии Голландского Футбола» с раздевалками, душевыми и бесплатной выделенной парковкой для посетителей.

Адрес: Москва, проспект Андропова, 8

Год открытия: 2008

Год начала реконцепции: 2023

Этажность: 6 наземных, 1 подземный

СВА МФК: 69 125,8 м²

Парковка: наземная 30 м/м, подземная 170 м/м, структурный паркинг на 450 м/м.

Новая GLA торгово-развлекательного центра: 51362,80 м²

Якорные и мини-якорные арендаторы ТРЦ: Перекресток, М.Видео, Спортмастер, Детский мир, Леонардо, Л'Этуаль, kari, FUN DAY, ZENDEEN, Zolla, Oodji, Offprice, Spirit Fitness, Радуга Кино, Домикс, Il Патио, Шоколадница, Бургер Кинг, Rostic's, Вкусно – и точка.

Резиденты бизнес-центра: офис «Биорг» – российский разработчик систем для оцифровки документов, распознавания изображений, идентификации личности (KYC) на базе технологий искусственного интеллекта; офис IT Partner – поставщик сетевого IT-оборудования,

компьютерной, офисной и бытовой техники. А также компании b2c сегмента, такие как крупнейший в Москве стоматологический центр Cerecon с учебным центром, в составе которого работают шесть стоматологических клиник; мото- и автошкола «Колесо»; центр домашнего персонала Sittme; инженерно-изыскательское бюро «Мосгеопроект»; центр врачебной косметологии Lady Centr, паспортно-визовое агентство SvK.

LCM CONSULTING

lcm-consulting.ru

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

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 РМ-управлением московского ТРЦ Мегаполис у метро Технопарк.

Мы работаем с застройщиками жилья и отраслевыми девелоперами, 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