

# ТРИ ВОЛНЫ “ГАЗПРОМА”: ВЛИЯНИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

ИТОГИ 2018 ГОДА /

/ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ





## 2006-2010

### Охта Центр

- «Газпром» озвучил планы по переезду в северную столицу;
- Запуск проекта МФК «Охта Центр»;
- Повышение интереса ко Красногвардейскому району со стороны девелоперов жилой и офисной недвижимости.

## 2009-2010

### Кризис перепроизводства

- Отмена проекта «Охта Центр»;
- Запуск проекта «Лахта Центр».

## 2010-2014

### ЭкспоФорум

- Запуск проекта «ЭкспоФорум»;
- «Газпром» консолидировал владение площадкой «ЛенЭкспо»;
- «Газпром» наращивает темпы переезда в Санкт-Петербург;

- Август 2012 года. Пожар в БЦ на Тобольской улице, который занимала одна из структур – «Газпром инвест Запад»;

- В декабре 2012 года «Газпром инвест Запад» арендовали две трети офисных помещений в МФК «Аэропортсити», что послужило начало экспансии деловой зоны «Пулково» структурами «Газпрома».

## 2016-2017

### Кризис Дефицита

- На рынке офисной недвижимости ощущается острая нехватка качественных офисных площадей.

## 2014-2018

### Лахта Центр

- Строительство штаб-квартиры «Газпрома на Лахте»;
- Земельный участок на Охте остается в собственности «Газпрома»;
- Анонсирован проект второй очереди «Лахта Центра»;
- «Газпром» поглотил порядка 500 000 кв.м офисных площадей;
- На 2019 запланирован запуск концептуального офисного пространства;
- С 2018 года – снижение темпов поглощения.

**Период:** 2006 – 2010 годы

**Локация:** Красногвардейский и Центральный районы

**Сегменты рынка, попавшие под влияние:** офисная и жилая недвижимость

**Причины волны:** проект строительства «Охта Центра» в Красногвардейском районе на Охтинском мысу повысил интерес девелоперов жилой и коммерческой недвижимости ко Красногвардейскому району.



## ВЛИЯНИЕ ВОЛНЫ

# 2006-2010

Проект башни на Охте запустил процесс преображения некогда депрессивного Красногвардейского района, который продолжился и после остановки проекта «Газпрома».

В период обсуждения проекта строительства «Охта Центра» было заявлено порядка 120 проектов, из которых было реализовано лишь порядка 40 проектов, подавляющее большинство относится к сегментам офисной и жилой недвижимости.

Одним из самых амбициозных проектов на тот момент был многофункциональный проект «Септем Сити» от компании SRV на территории 8,5 га. Общая площадь проекта могла составить более 400 тыс. кв. м, включая помимо уже реализованного ТРЦ «Охта Молл», офисные здания, коммерческие помещения и гостиницу. Но на текущий момент девелопер не говорит о планах реализации дальнейшего развития данного проекта.

Стоит отметить, что в этот период более активно начался запуск редевелопмента бывших промышленных территорий района.

Так, например, на месте механического завода АО «Промет» был построен деловой квартал «Полюстрово».

На месте завода «Россия» в реализацию запущен проект ЖК «Пять звезд» от компании «Теорема».

**Период:** 2010 – 2014 годы

**Локация:** Московский район

**Сегменты рынка, попавшие под влияние:** выставочная и офисная недвижимость

**Причины волны:** строительство выставочного пространства «Экспофорум» на территории деловой зоны «Пулково», переезд «Газпрома»

На момент запуска проекта КВЦ «Экспофорум» в 2011 году объем качественной офисной недвижимости в Московском районе составлял 260 000 кв.м. На момент ввода в эксплуатацию «Экспофорума» в 2014 году объем офисных площадей вырос до 450 000 кв.м, из которых 80% занимали структуры «Газпрома».



### ВЛИЯНИЕ ВОЛНЫ

## 2010-2015

В 2010 году структуры «Газпрома» вошли в состав совладельцев Ленэкспо. В 2014 году холдинг окончательно консолидировал владение площадкой, выкупив акции у Смольного и миноритарных акционеров. На конец 2019 года запланирован запуск работ по редевелопменту комплекса «Ленэкспо». План реновации охватывает территорию в 20 га, высотными доминантами квартала должны стать 11-этажная гостиница и 10-этажный многофункциональный центр. Также планируется строительство элитного жилого комплекса.

## 2012

Пожар в БЦ на Тобольской улице, который занимала одна из структур – «Газпром инвест Запад». В декабре 2012 года компания арендовали две трети офисных помещений в МФК «Аэропортсити», что послужило начало экспансии деловой зоны «Пулково» структурами «Газпрома».

## 2014-2016

В период кризиса 2014–2015 переезд «Газпрома» удержал падение арендных ставок на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга. В 2014-2016 годах структуры «Газпрома» заняли Electro, Fort Tower, «Фландрися», Eight Edges, которые на спаде рынка могли остаться невостребованными.

## 2014-2016

На рынок города вышел один из крупнейших операторов отелей – Hilton. Hilton Worldwide сообщила о подписании договора на управление с ЗАО «Экспофорум».

Запуск выставочного комплекса «Экспофорум» усилил позиции Санкт-Петербурга на рынке международного делового туризма.

## ТРЕТЬЯ ВОЛНА: ЛАХТА ЦЕНТР

**Период:** 2010 – 2018 годы

**Локация:** Приморский район

**Сегменты рынка, попавшие под влияние:** офисная и социально-культурная недвижимость, инфраструктура

**Причины волны:** строительство башни «Лахта Центр» на берегу Финского залива

Штаб-квартира нефтегазового монополиста стала новой архитектурной доминантой города. На текущий момент «Лахта Центр» является самым высоким и высокотехнологичным зданием в Европе. В перспективе в рамках проекта будет реализована общественно-культурная составляющая, которая не имеет аналогов в России.



### ВЛИЯНИЕ ВОЛНЫ

**2005-2016**

ЗСД стала одним из основных инфраструктурных объектов, который появился в северной столице под влиянием «Газпрома».

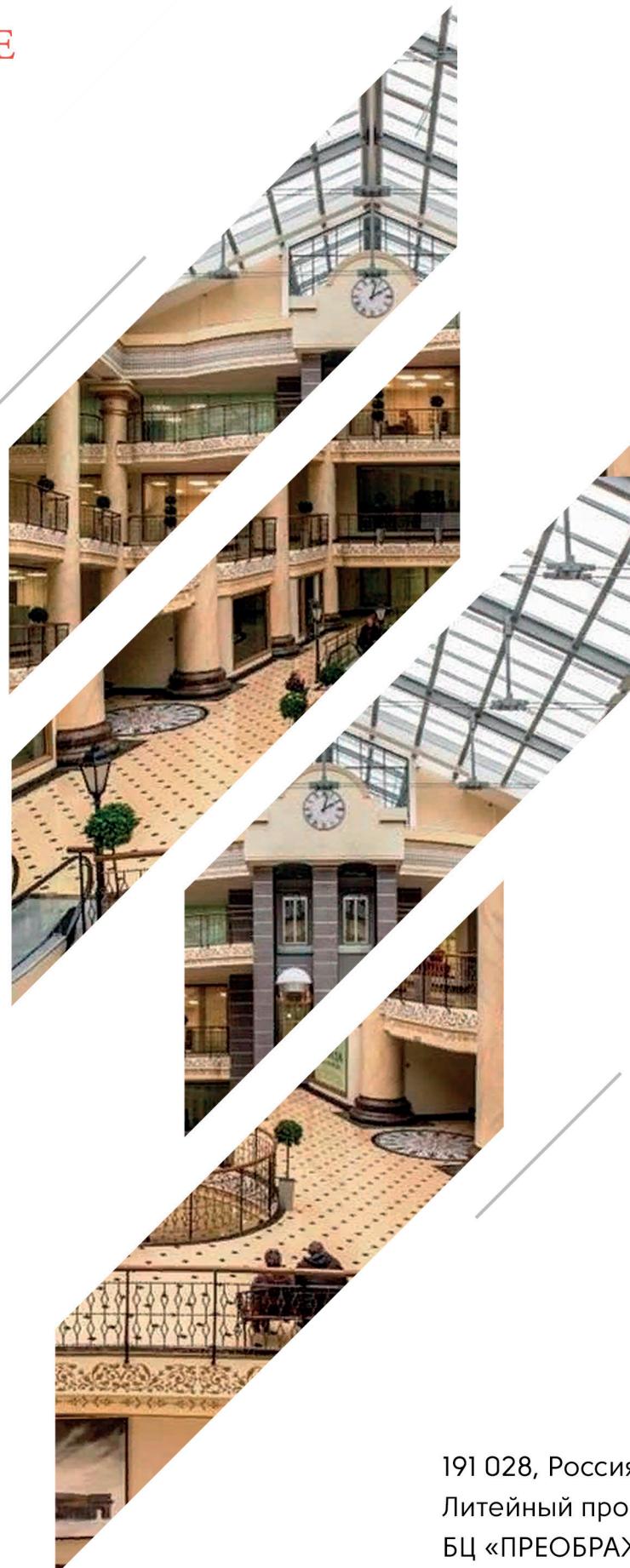
Доля «Газпрома» в проекте ЗСД составляет 41,5%. Совместно с банком ВТБ, Газпромбанк вложил в проект 17 миллиардов рублей.

**2018**

Состоялось техническое открытие «Лахта Центра». Прокладка новых сетей для проекта позволит решить не только вопрос подключения комплекса, но будет также учитывать потребности объектов и жилых строений на территории расположенных рядом поселков Лахта и Ольгино. Создаваемая за счет инвестора инженерная инфраструктура (электрическая подстанция, канализационный коллектор, система водоснабжения) будут использоваться для нужд «Лахта Центра» не более чем на 25%.

«Газпром» купил у Группы ЛСР 40 гектаров земли вместе с санаторием «Дюны» на берегу Финского залива, в 30 км от «Лахта Центра». В перспективе рассматривается девелопмент и участка.

Для транспортного развития территории в районе Лахты появится новая транспортная развязка, имеющая выходы на Приморское шоссе, КАД, ЗСД и планируемые магистрали М-49 и М-32.



191 028, Россия, Санкт-Петербург,  
Литейный проспект, 26  
БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»  
+7 812 748 22 38  
info@ipg-estate.ru