



РАД -ХОЛДИНГ

# Продажа 100% акций АО «Микос», которое владеет БЦ «Юпитер»

Общая  
площадь здания

18 645 м<sup>2</sup>

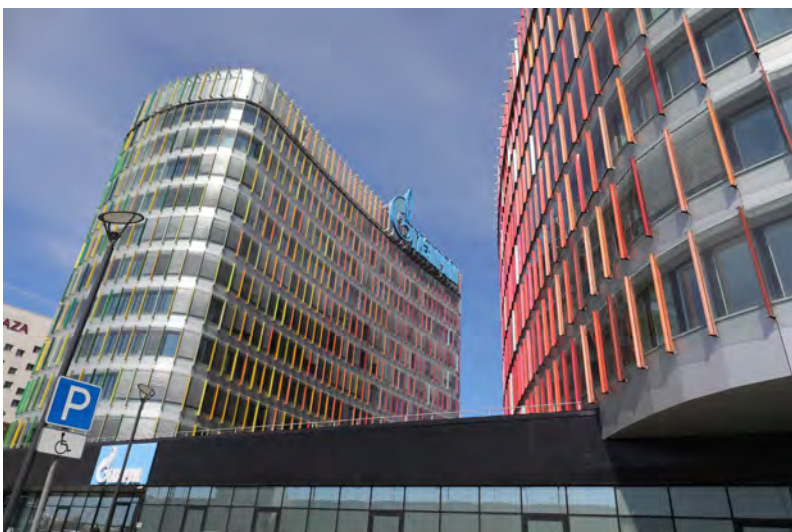
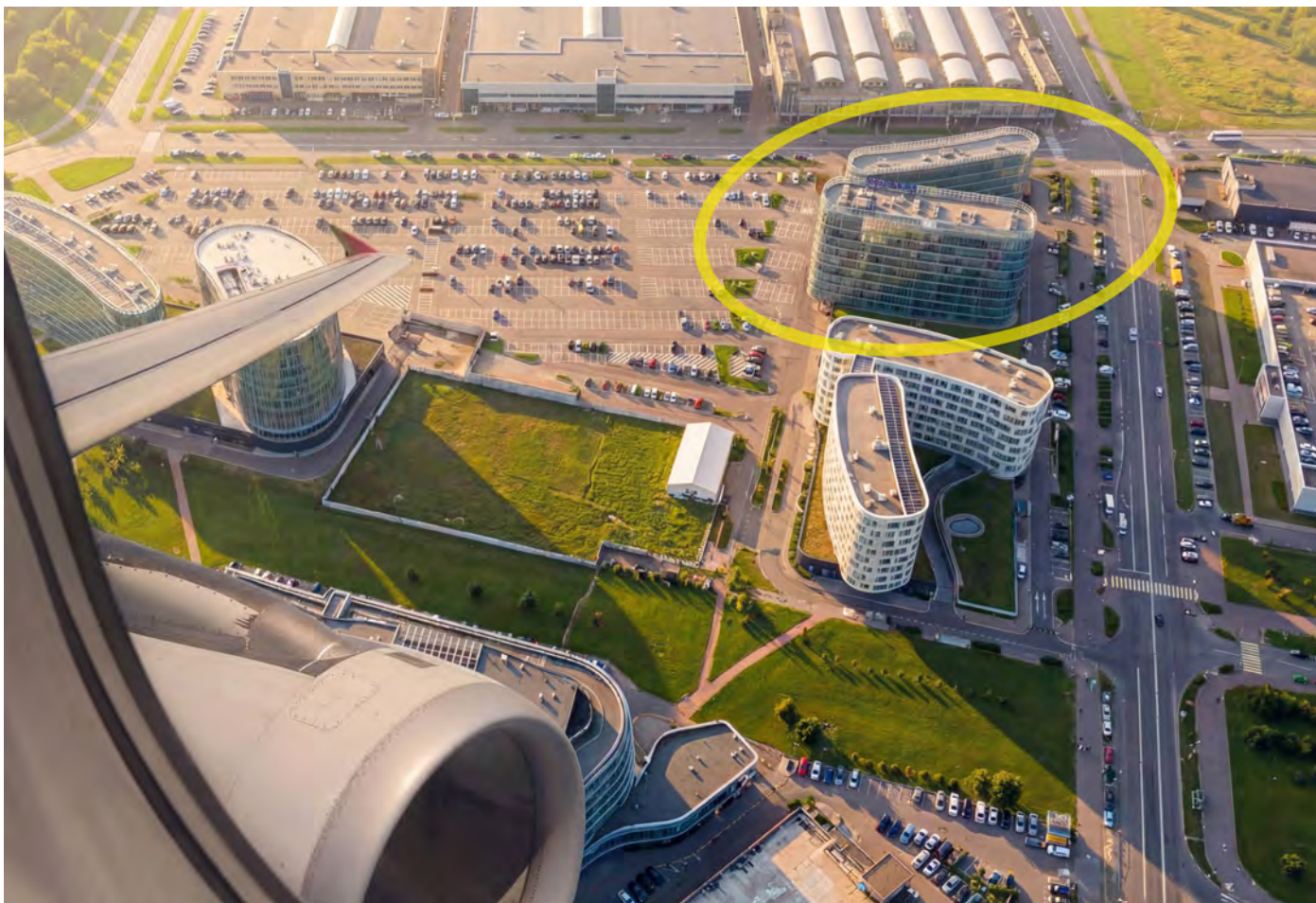
Площадь 3/У

4 711 м<sup>2</sup>



Санкт-Петербург, Стартовая ул., д. 6

# Общее описание объекта



Бизнес-центр «Юпитер» представляет собой офисный комплекс класса А, входящий в состав многофункционального комплекса (МФК) «АЭРОПОРТСИТИ», расположенного в Московском районе Санкт-Петербурга.

Объект введён в эксплуатацию и полностью сдан в аренду единственному арендатору.

# Технические и инженерные характеристики



## Основные параметры здания

Общая площадь	<b>18 645 кв. м</b>
Этажность	Башня 1–12 этажей; башня 2–9 этажей*
Класс объекта	<b>Класс А</b>
Отделка помещений	Чистовая
Год ввода в эксплуатацию	2011
Тип использования	Офисная недвижимость
Дополнительные услуги	В бизнес-центре оборудована столовая

Здание объединено с гостиницей «АЭРОПОРТСИТИ ПЛАЗА» общим стилобатом на уровне 1-го этажа.

(\* ) 1-й этаж – общий стилобатный; последний этаж каждой башни – технический.

# Арендные отношения\*



**Тип арендатора** Единственный арендатор

**Договоры аренды** Башня 1 : договор аренды № 01 с ООО «Газпром Инвест» до 31.12.2029.  
Башня 2: договоры аренды № 02 и № 03 с ООО «Газпром Инвест» до 31.12.2032.

**Загрузка объекта** 100%

**Отделка** Помещения переданы арендатору с чистовой отделкой.



Наличие единственного долгосрочного арендатора обеспечивает стабильность денежного потока, отсутствие рисков вакантности и предсказуемость финансовых результатов до конца 2029 года.

(\* ) имеются обременения – кредитные обязательства перед ПАО «Сбербанк».

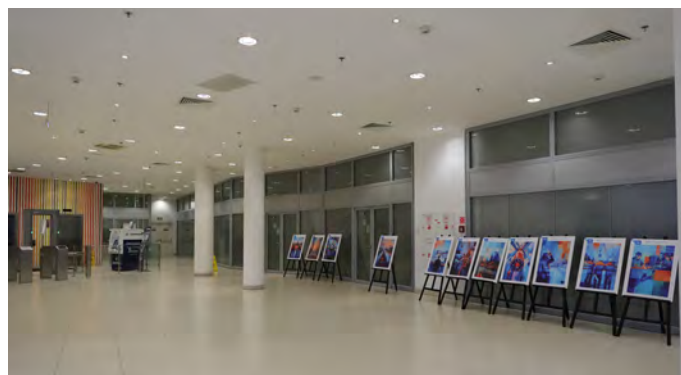
# Инженерия и конструктив

<b>Система фасадов</b>	Двойной фасад с многофункциональным остеклением и наружной изоляцией
<b>Звукоизоляция</b>	Наружная звукоизоляция фасадного уровня
<b>Лифтовое оборудование</b>	5 лифтов KONE (1 000 кг), 2 лифта (1 275 кг)
<b>Солнцезащитная система</b>	Автоматические умные жалюзи – закрываются при прямом солнечном свете. Ручное управление – с каждого окна.
<b>Вентиляция и кондиционирование</b>	На кровле установлены 4 чиллера RC Group. Оконечное оборудование – фанкойлы и индукционные балки.
<b>Диспетчеризация и управление</b>	Автоматизированные системы диспетчеризации инженерного оборудования на базе оборудования Siemens
<b>Противопожарная система</b>	Автоматическая пожарная сигнализация на базе оборудования Shrack Seconet. Спринклерное пожаротушение, в технических помещениях – порошковые и газовые системы пожаротушения.
<b>Системы безопасности</b>	Охранное телевидение, контроль доступа, охранная сигнализация
<b>Теплоснабжение</b>	Встроенная собственная газовая котельная, радиаторно отопление этажей. Предусмотрен подогрев воздуха на приточных вентиляционных установках. Входные группы оборудованы тепловыми завесами.
<b>Электроснабжение</b>	2-я категория надёжности. В отдельном здании расположены сухие трансформаторы Tesar (2 шт.) по 1 600 кВА. Разрешённая мощность – 1 327,4 кВт (1 355,5 кВа).

## Экологический стандарт

Объект построен в соответствии со стандартом Green Development, предполагающим применение ресурсосберегающих и экологических решений, снижающих операционные расходы здания на всём жизненном цикле.

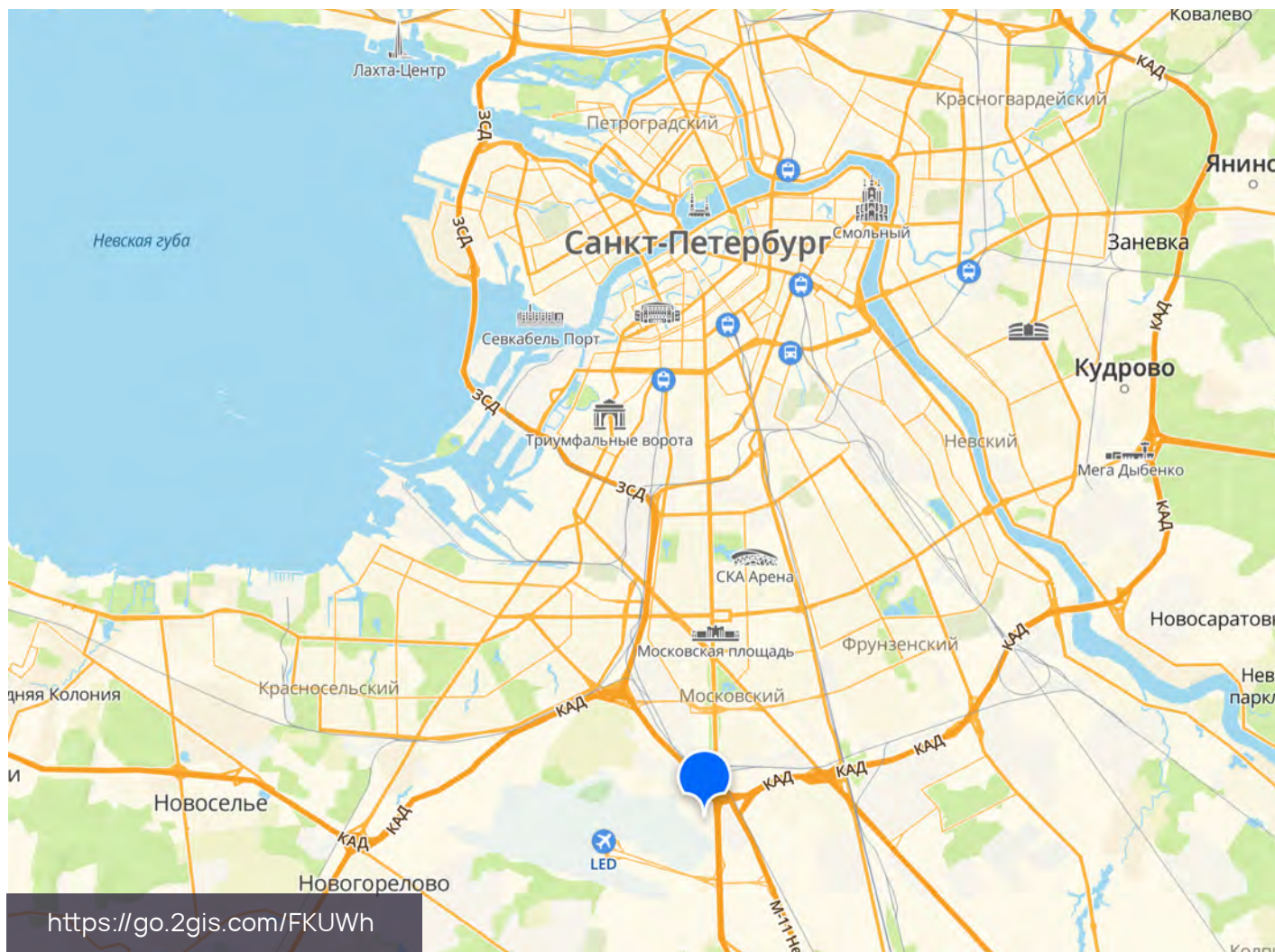
# Прогноз на 2026 год



Прогнозируется сохранение дефицита качественных площадей в 2026 году. Уровень вакантности незначительно вырастет, вместе с тем **арендные ставки на качественные площади с долгосрочными договорами аренды сохранят устойчивость.**

*В данном контексте бизнес-центр «Юпитер», полностью сданный в аренду до 31 декабря 2029 года, на прогнозном горизонте представляет собой инвестиционный актив с нулевым риском вакантности и стабильным денежным потоком независимо от конъюнктурных колебаний рынка.*

# Транспортная доступность



## Автодорожная доступность

- › съезд на КАД (Пулковский съезд) – 500 м
- › съезд на ЗСД – 3 км
- › аэропорт «Пулково» – 4 км
- › КВЦ «Экспофорум» – 8 км
- › исторический центр СПб – 15 км
- › Лахта Центр – 31 км

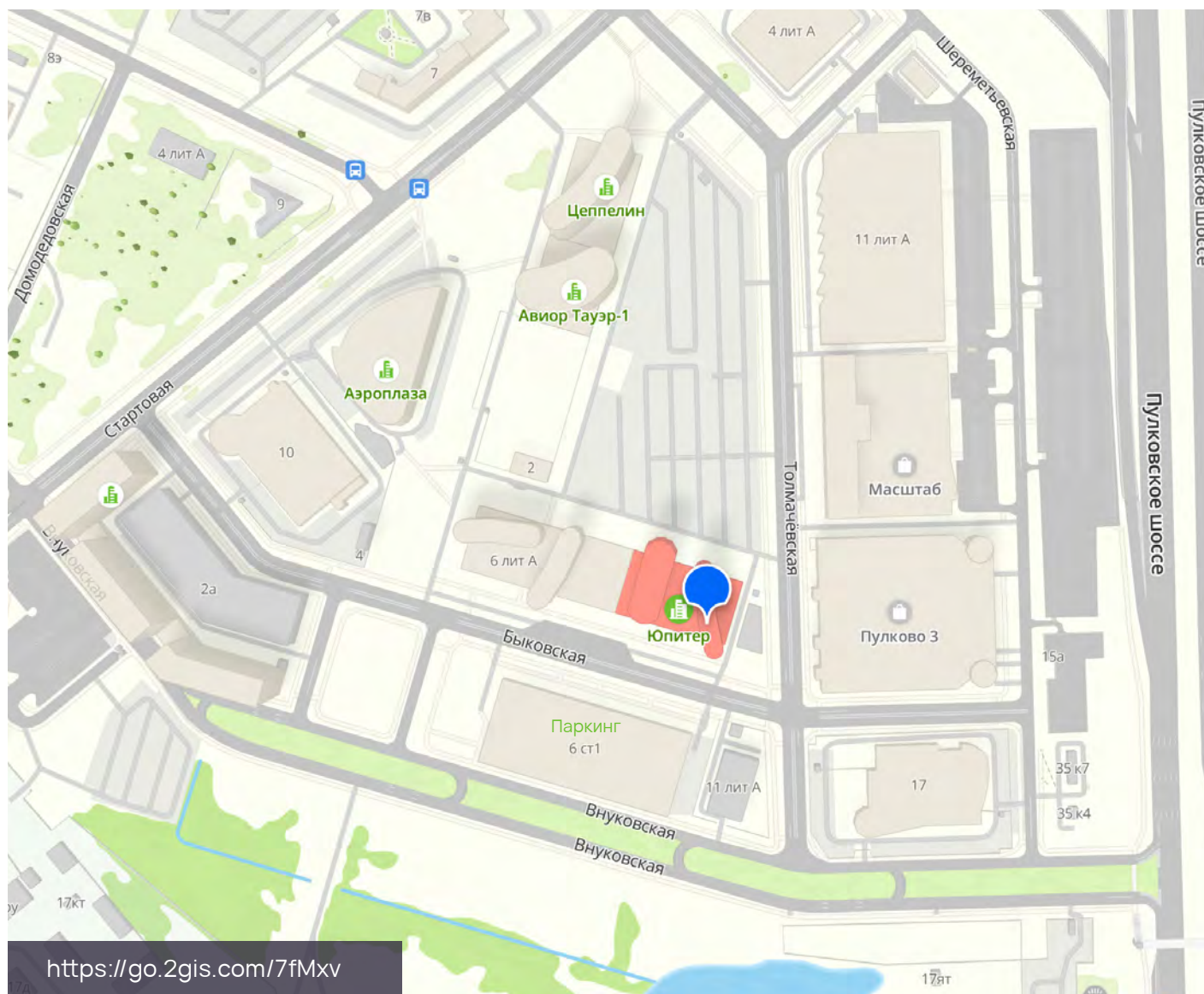
## Общественный транспорт

Расстояние до:

- › ст. м. «Московская» и «Звёздная» – 4 км;
- › ж/д станция «Аэропорт» – 10 мин. пешком.

Ходят бесплатные шаттлы до ближайших станций метро («Московская»).

# Расположение и инфраструктура



Бизнес-центр «Юпитер» является частью делового кластера района Пулково, принадлежность к которому даёт арендаторам доступ к расширенной инфраструктуре в рамках единой территории.

На территории кластера функционируют: бизнес-отель с высокими конференц-возможностями (11 залов), рестораны, фитнес-центр, торгово-развлекательные комплексы и открытый паркинг.

**Наличие данной инфраструктуры является конкурентным преимуществом объекта при привлечении и удержании корпоративных арендаторов.**

# Анализ рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

## Ключевые тенденции рынка:

- Устойчивый рост арендных ставок.** В классе А ставки выросли на 11–24% по итогам 2025 года, с 2023-го по середину 2025 года – суммарно на 40%.
- Низкий уровень вакантности.** По итогам 1-го квартала 2026 года доля свободных площадей составила около 4–5%, что соответствует историческим минимумам.
- Опережающее поглощение.** Новые качественные объекты находят арендаторов на стадии строительства, ещё до ввода в эксплуатацию.
- Дефицит нового предложения.** Объём спекулятивного ввода существенно отстаёт от спроса. Темпы строительства сдерживаются высокой ключевой ставкой и ростом себестоимости.
- Смещение инвестиционного интереса.** Офисная недвижимость становится предпочтительным инвестиционным сегментом на фоне снижения активности в складском и торговом сегментах.

## Ценовые параметры рынка

Средняя запрашиваемая ставка аренды, класс А (вкл. НДС и ОРЕХ)	2 860–3 150 руб./кв. м/мес.
Средняя запрашиваемая ставка аренды, класс В	1 870–2 000 руб./кв. м/мес.
Рост ставок класса А в 2025 году	от +11% до +24% (год к году)
Уровень вакантности, класс А	4–5%
Средняя цена продажи, класс А/А+ (существующий фонд)	200–350 тыс. руб./кв. м
Цена продажи, проекты класса А (ввод в 2027–2029 годах)	до 500 тыс. руб./кв. м
Объём ввода в 2025 году	~ 105 тыс. кв. м (классы А и В)
Объём сделок аренды и купли-продажи в 2025 году	~ 189 тыс. кв. м (продажа)

## Прогноз на 2026 год

Прогнозируется сохранение дефицита качественных площадей в 2026 году. Уровень вакантности незначительно вырастет, вместе с тем **арендные ставки на качественные площади с долгосрочными договорами аренды сохраняют устойчивость.**

*В данном контексте бизнес-центр «Юпитер», полностью сданный в аренду до 31 декабря 2029 года, на прогнозном горизонте представляет собой инвестиционный актив с нулевым риском вакантности и стабильным денежным потоком независимо от конъюнктурных колебаний рынка.*



РАД -ХОЛДИНГ

---

**Контактная информация:**

АО «РАД-ХОЛДИНГ»

Гончарова Дарья

Моб. тел.: +7 (921) 097-68-97

Не является публичной офертой