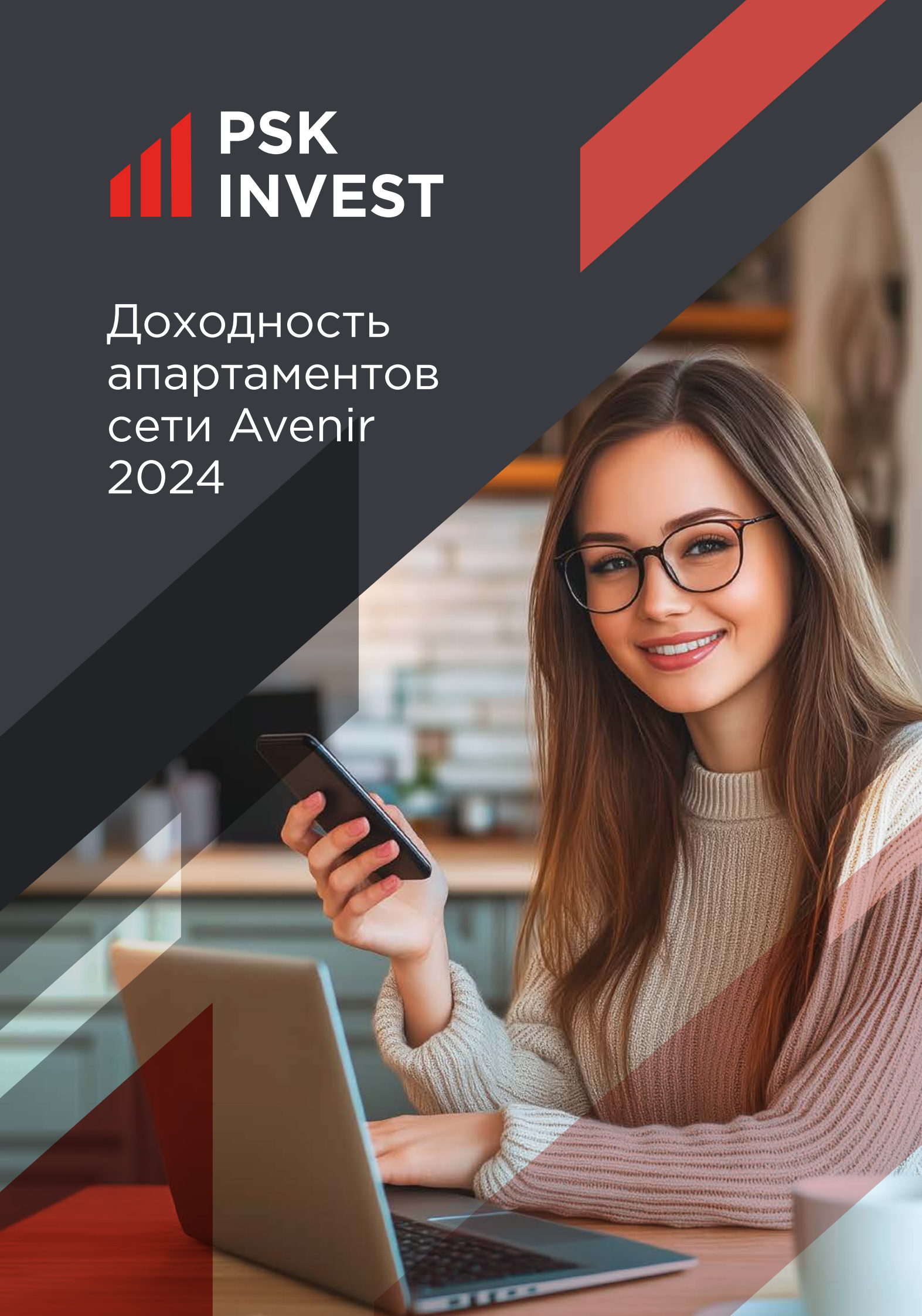




Доходность апартаментов сети Avenir 2024



2024 год: стабильно растущая загрузка апарт-отелей сети Avenir

Средняя доходность апарт-отелей сети Avenir составляет 10,5% годовых. Это отношение усредненной стоимости апарт-отелей в управлении PSK Invest (включая их меблировку) к усредненной сумме годовых выплат собственникам.

Результаты 2024 года

В сервисной эксплуатации находилось три апарт-отеля сети Avenir: Moskovsky, Putilov и Kirovsky. В общей сложности в них было забронировано 112 832 ночи.

Во втором полугодии спрос на размещение в сети Avenir вырос на 11%: 59 477 забронированных ночей против 53 355 ночей в первом полугодии.

Доля канала прямых бронирований в 2024 году (собственный сайт, телефон и walk-in) составила 54%. Остальное — сервисы бронирования и размещения по корпоративным контрактам.

Портрет гостей не претерпел принципиальных изменений. Основная масса бронирований приходится на категорию в возрасте 25-44 лет. Также на эту категорию приходится основная доля заказанных дополнительных услуг при размещении.

Достижения сети Avenir

Одна из ключевых решенных задач — сохранение положительной динамики загрузки номерного фонда как от первого ко второму полугодью, так и в показателях год к году.

Этого удалось достичь за счет наращивания номерного фонда в управлении, развития корпоративного направления, увеличения количества контрактов с турфирмами, увеличения числа заявок с площадок бронирований и увеличения среднего количества гостей в одной заявке.

Корпоративный канал (включая контракты с турфирмами) остается ключевым в обеспечении стабильной загрузки апарт-отелей сети Avenir в низкий и высокий сезоны.

Краткосрочная аренда остается ключевым фактором доходности в высокий (и частично в низкий) сезон для всех апарт-отелей сети Avenir.

Средний ADR краткосрочной аренды в сети Avenir в высокий сезон составил от 4 000 до 6 100 ₽. В низкий сезон — от 3 400 до 4 900 ₽.

Ротация номерного фонда в аренде остается принципиальным инструментом, выравнивающим среднегодовую доходность между всеми собственниками апарт-отелей в сети Avenir.

Управляющая компания PSK Invest наращивает узнаваемость сети Avenir, постоянно участвуя в форумах по выездному туризму стран СНГ.

Рынок

Рост туристического потока в Санкт-Петербург, превысивший объем 11,5 млн поездок в 2024 г., положительно сказался на загрузке апарт-отелей. Интерес к этому формату проживания в городе продолжает расти.

В свою очередь, конкуренция среди средств размещения растет пропорционально вводу новых апарт-отелей в Санкт-Петербурге.

Индексация ставок по аренде в сети Avenir происходит в соответствии со средним повышением тарифов на размещение в Санкт-Петербурге. Этим обеспечивается рост фактической доходности номерного фонда и компенсация инфляции.

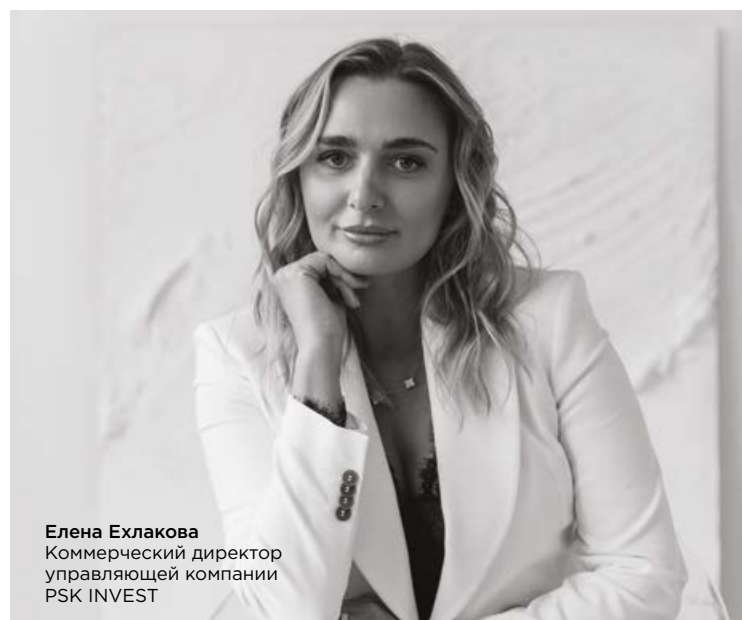
Как показывает практика, дополнительная инфраструктура апарт-отелей (конференц-залы, фитнес, фудхоллы и т. п.), является фактором выбора в пользу при прочих равных, но не является основным фактором, влияющим на ставку и доходность номерного фонда.

Цели на 2025 год

Управляющая компания PSK Invest готовит к вводу в сервисную эксплуатацию четвертый апарт-отель сети — Ladozhsky Avenir. Начало приема гостей и реализации программ доходности запланированы на май-июнь 2025 г.

В 2025 году ожидается пополнение пула апарт-отелей в управлении PSK Invest на 230 юнитов.

По проспекту Стачек, 62 продолжается строительство пятого апарт-отеля сети — Industrial Avenir.



Елена Ехлакова
Коммерческий директор
управляющей компании
PSK INVEST

СТАТИСТИКА ЗА 2024 ГОД

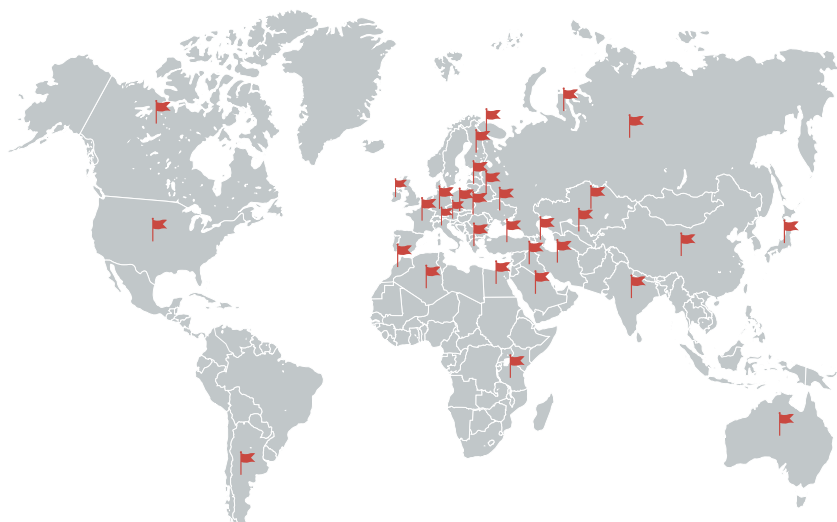
53 355
ночей забронировано
в первом полугодии

59 477
ночей забронировано
во втором полугодии

112 832
ночей забронировано
в 2024 году

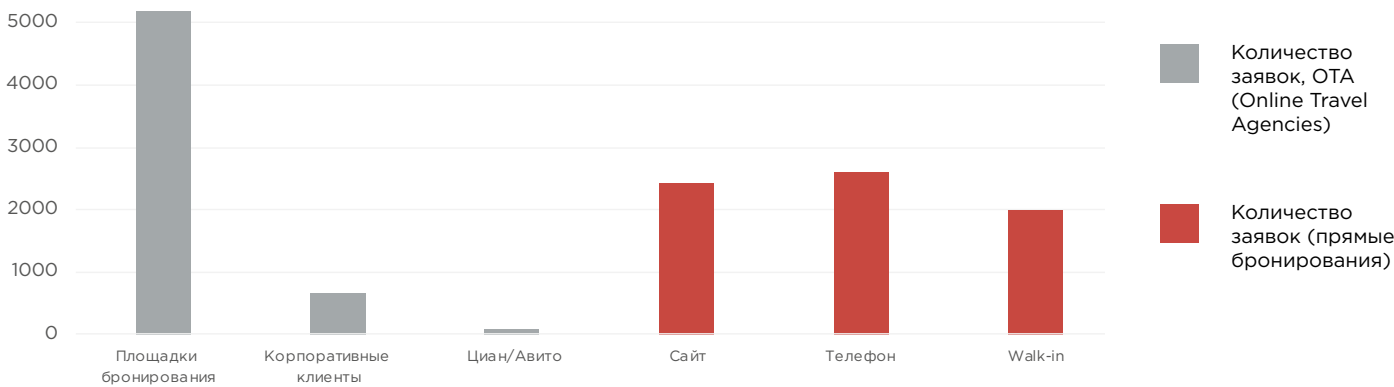
Страны

Гостями апарт-отелей Avenir за 2024 год
стали обладатели паспортов 66 стран.



Каналы бронирования

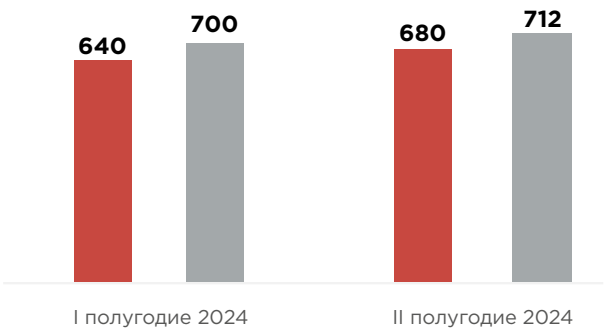
Сервисы бронирования лидируют по количеству заявок среди отдельных каналов. Совокупность заявок через сайт avenirapart.com, телефон и walk-in («с улицы») опережает число заявок с площадок бронирования. Корпоративный канал обеспечивает наибольшее количество гостей с одной заявки. Фактический объем сопоставим с лидирующими категориями.



Номера в управлении

Данные с учетом номерного
фонда в управлении
в апарт-отеле START.

План Факт



Статистика за 2024 год

97%

максимальная загрузка номерного фонда в течение месяца

88 700 ₽

максимальная «чистая» доходность апартамента в течение одного месяца

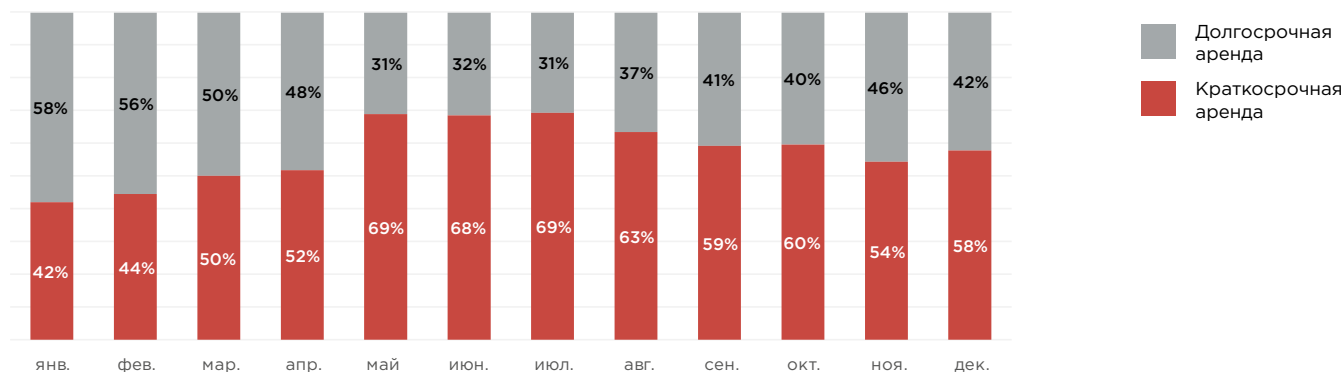
25-60 м²

площадь номеров в управлении



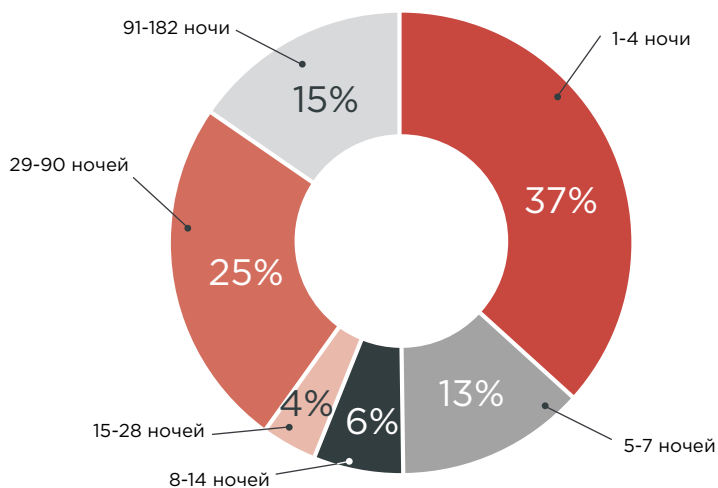
ул. Киевская, д. 5, к. 6

Распределение номерного фонда по видам аренды



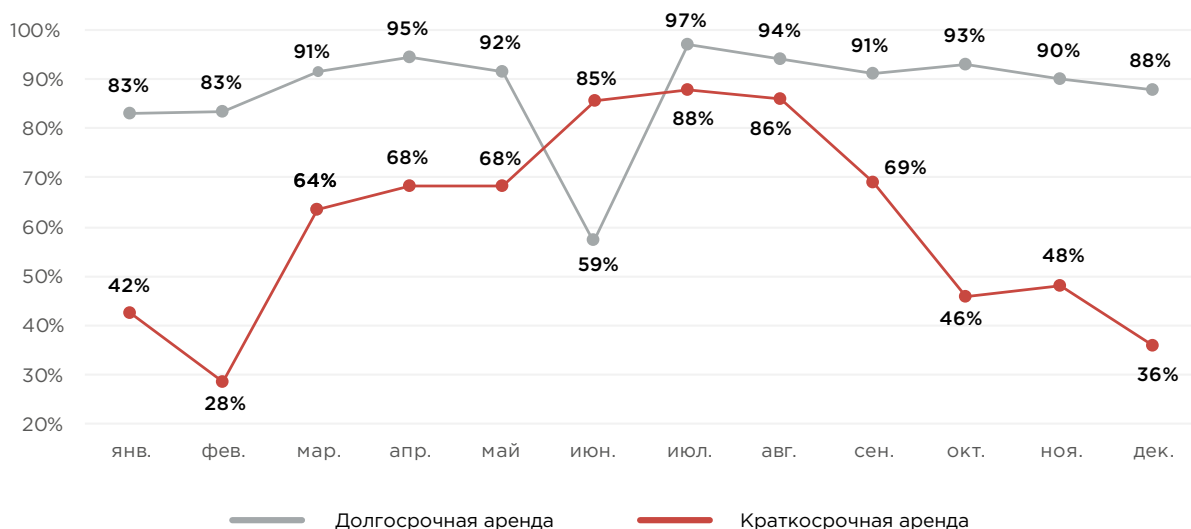
Объем спроса в зависимости от длительности проживания

Соотношение среднего фактического количества забронированных ночей в категориях по длительности проживания.

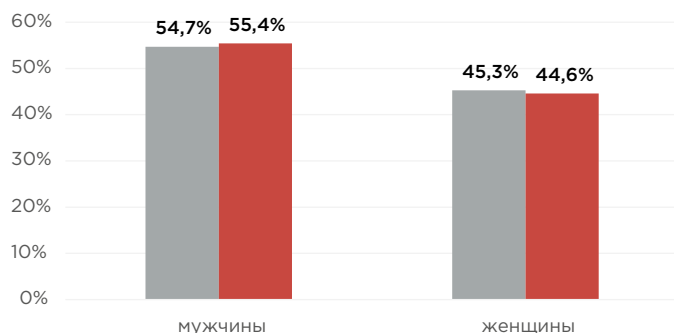
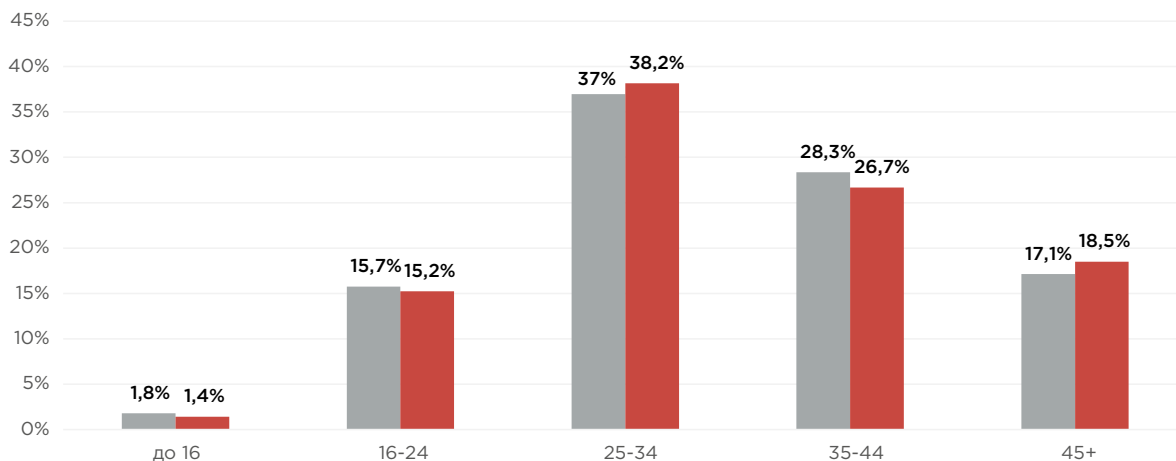


Загрузка номерного фонда

Загрузка рассчитывается от текущего объема номерного фонда, задействованного в том или ином виде аренды. Например, в июле 97% апартаментов, сдаваемых долгосрочно, были заняты. Аналогично для краткосрочной аренды.



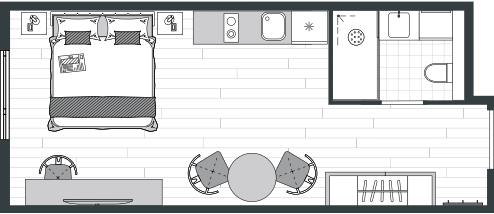
Демография



Выручка включает размещения и дополнительные услуги, как например: завтраки и уборка.

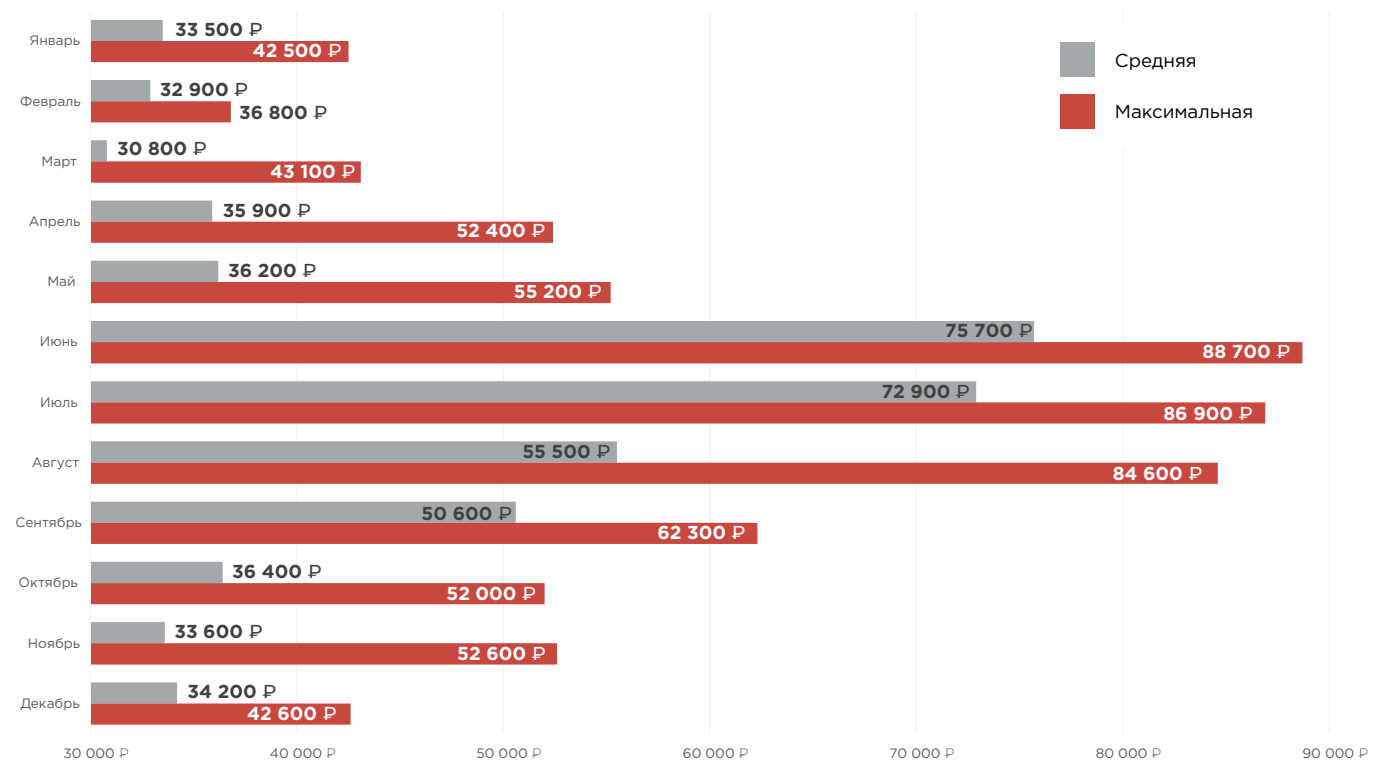
КАТЕГОРИЯ STUDIO

MOSKOVSKY AVENIR
S=28 м²

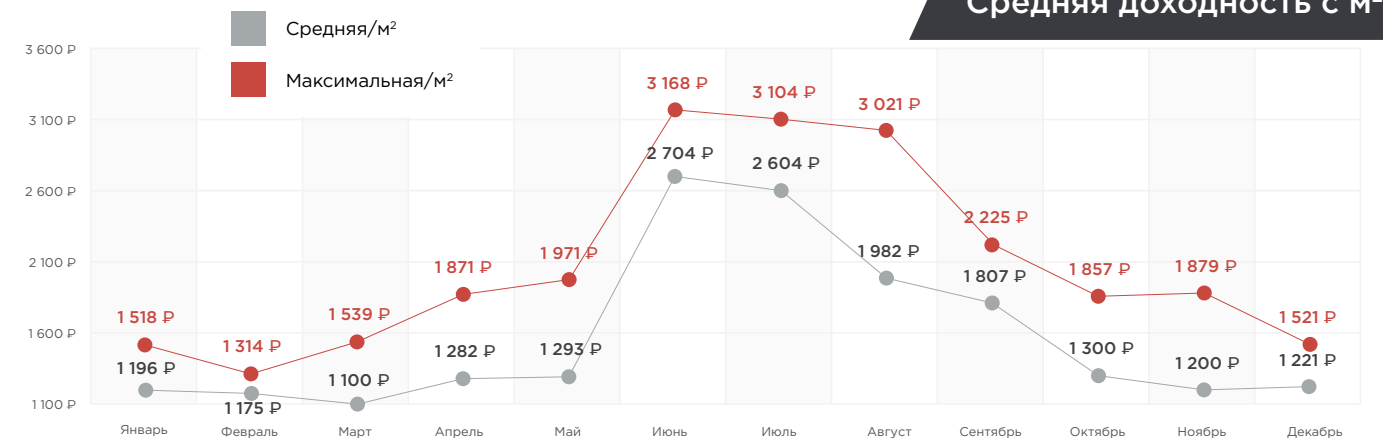


Доходность категории

Указаны суммы чистых выплат собственникам — после вычета комиссии УК и операционных расходов.



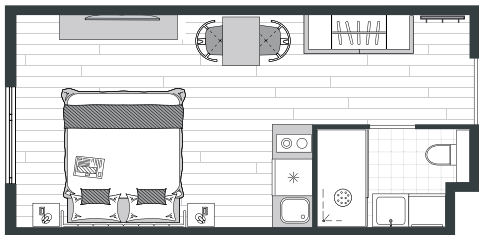
Средняя доходность с м²



КАТЕГОРИЯ STANDARD

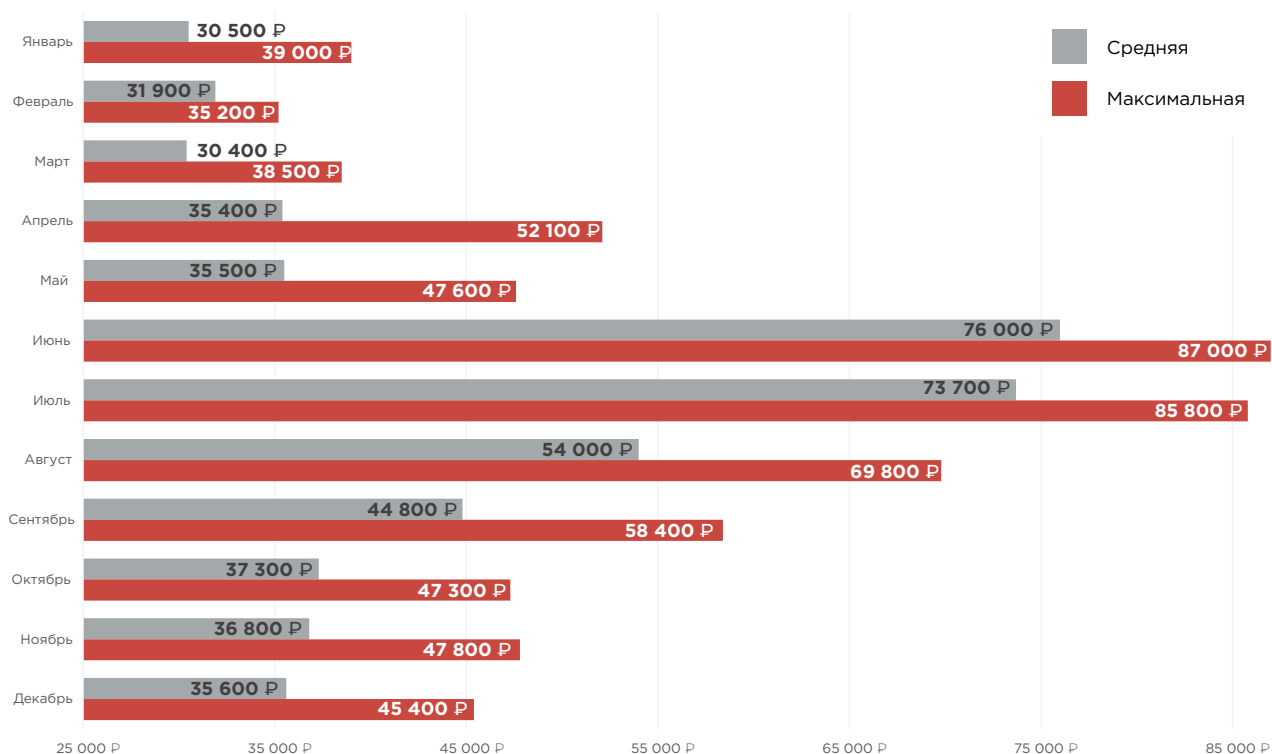
MOSKOVSKY AVENIR

S=25 м²

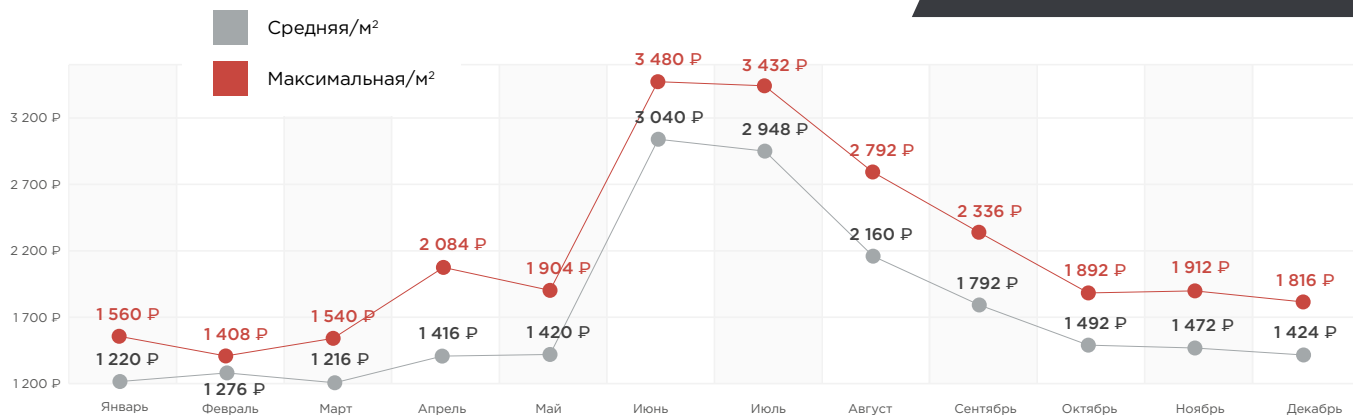


Доходность категории

Указаны суммы чистых выплат собственникам — после вычета комиссии УК и операционных расходов.



Средняя доходность с м²



Статистика за 2024 год

99%

максимальная загрузка номерного фонда в течение месяца

57 300 ₽

максимальная «чистая» доходность апартамента в течение одного месяца

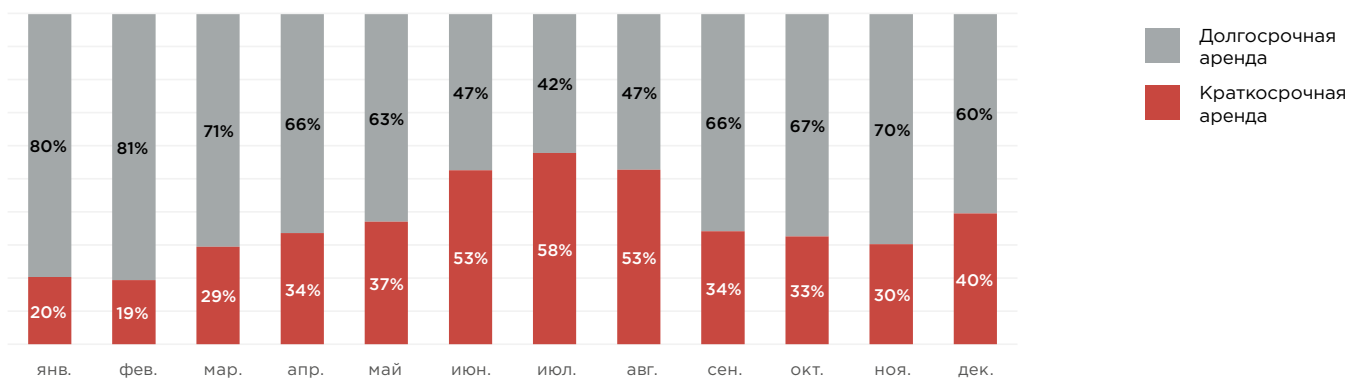
20-22.5 м²

площадь номеров в управлении



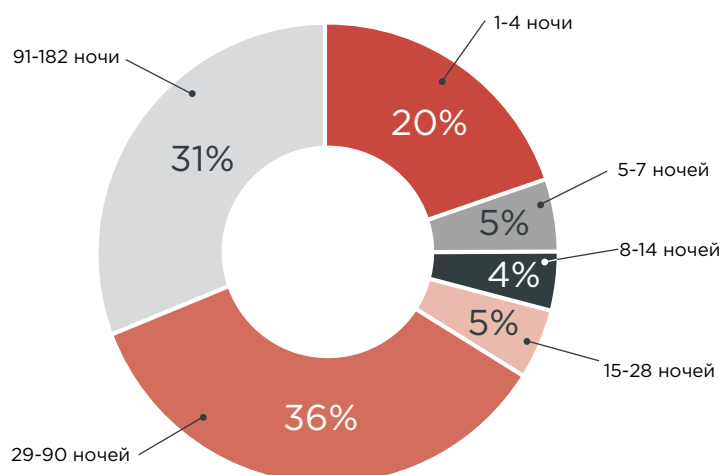
пр. Стачек, д. 64, лит. А

Распределение номерного фонда по видам аренды



Объем спроса в зависимости от длительности проживания

Соотношение среднего фактического количества забронированных ночей в категориях по длительности проживания.

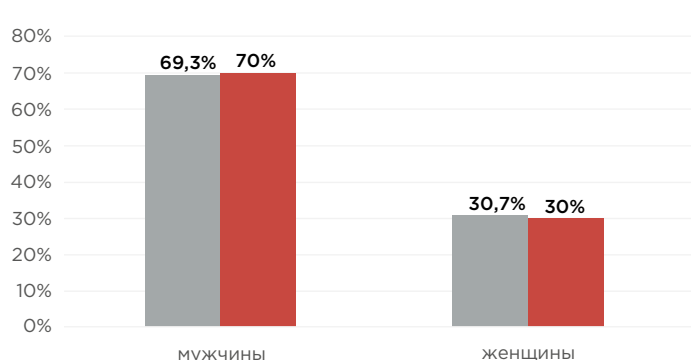
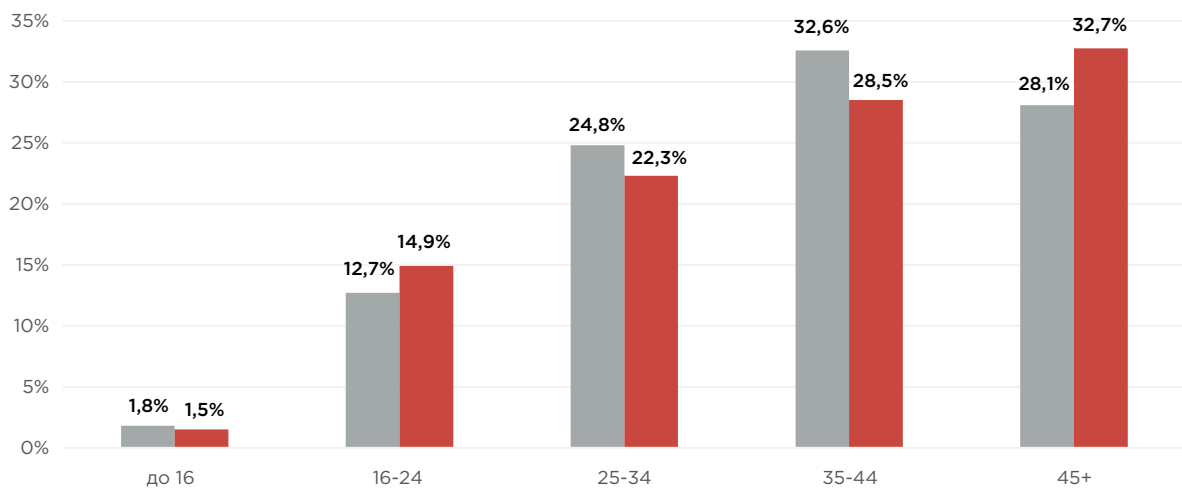


Загрузка номерного фонда

Загрузка рассчитывается от текущего объема номерного фонда, задействованного в том или ином виде аренды. Например, в ноябре 99% апартаментов, сдаваемых долгосрочно, были заняты. Аналогично для краткосрочной аренды.



Демография



Выручка включает размещения и дополнительные услуги, как например: завтраки и уборка.

КАТЕГОРИЯ STUDIO

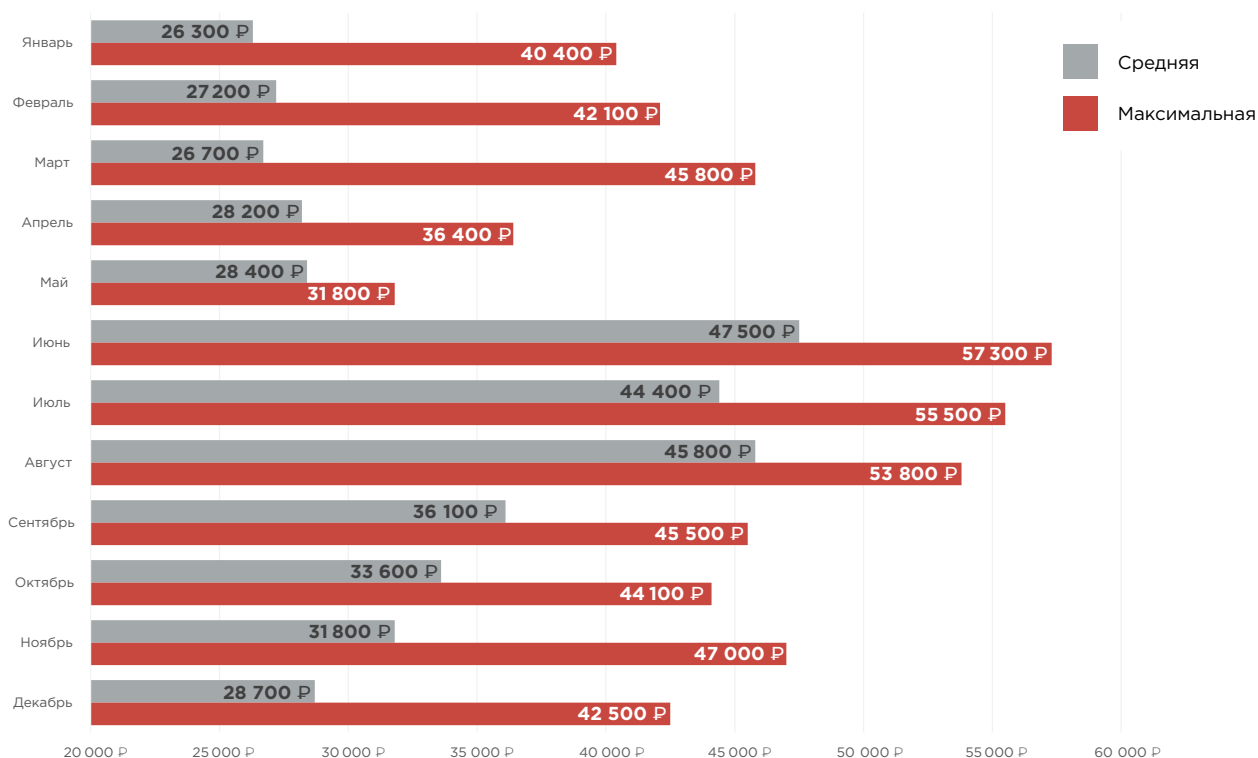
PUTILOV AVENIR

S=22,5 м²

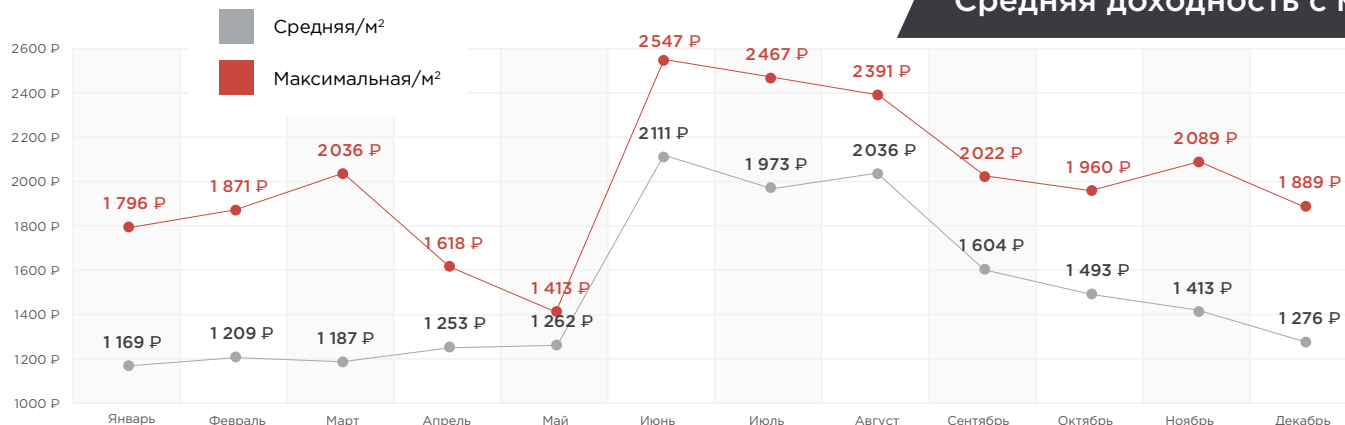


Доходность категории

Указаны суммы чистых выплат собственникам — после вычета комиссии УК и операционных расходов.

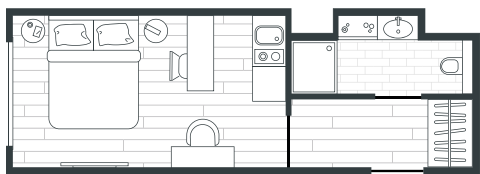


Средняя доходность с м²



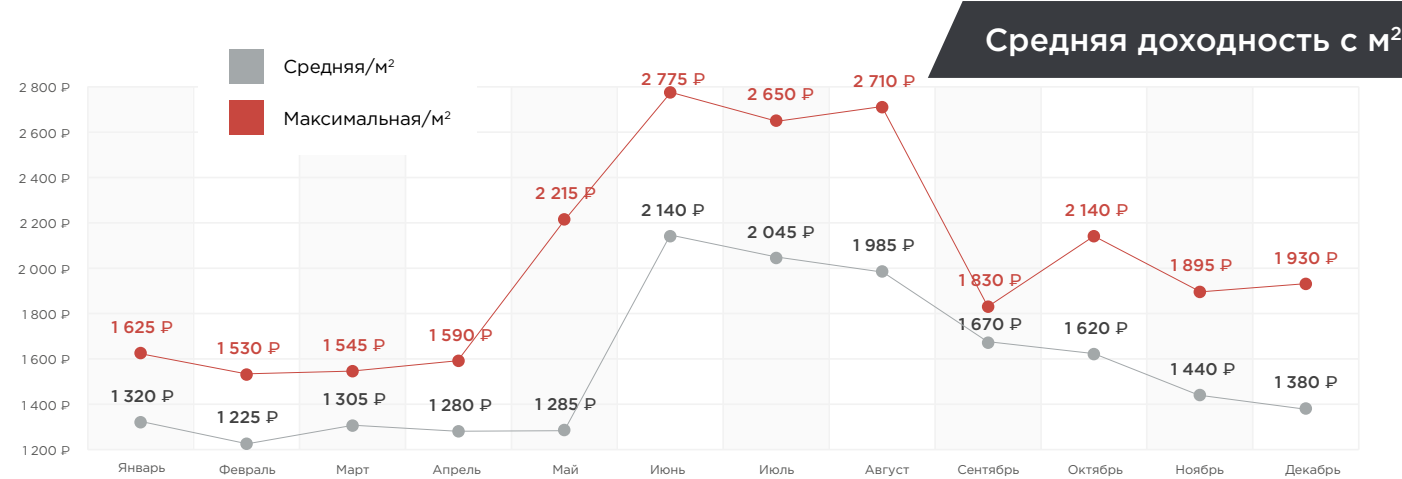
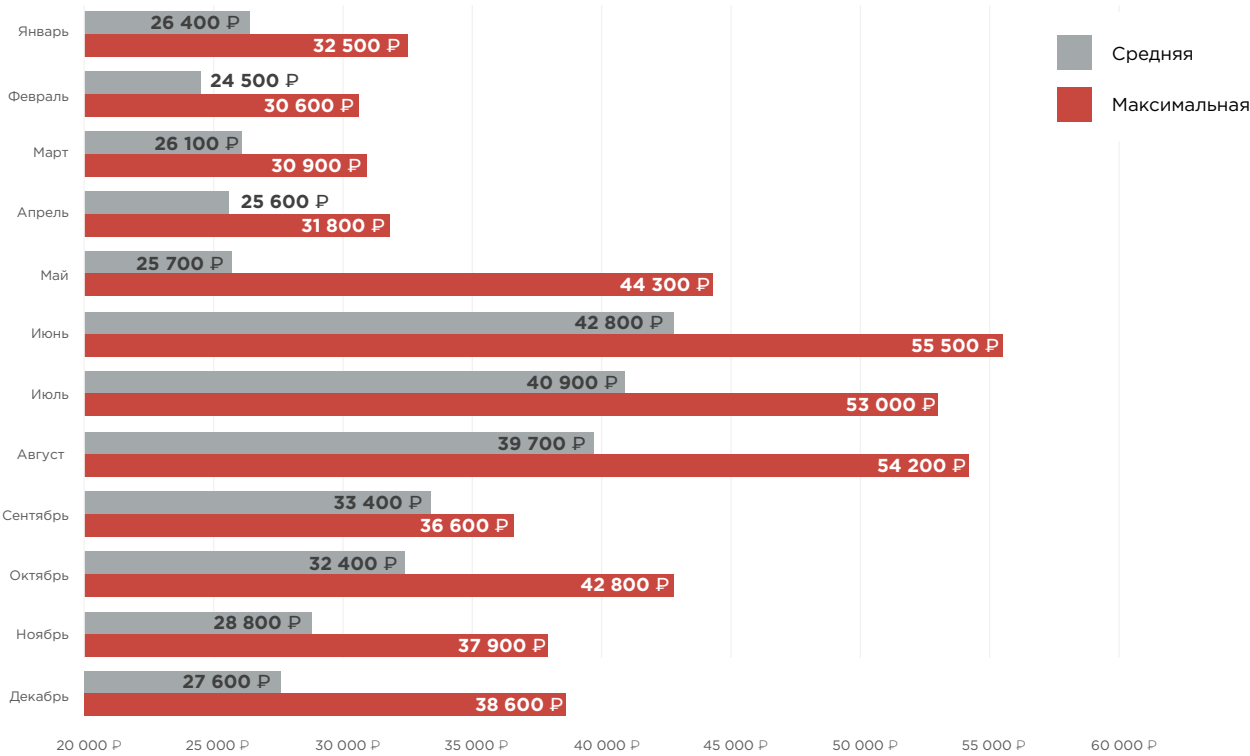
КАТЕГОРИЯ STANDARD

PUTILOV AVENIR
S=20 м²



Доходность категории

Указаны суммы чистых выплат собственникам — после вычета комиссии УК и операционных расходов.



Статистика за 2024 год

98%

максимальная загрузка номерного фонда в течение месяца

59 900 ₽

максимальная «чистая» доходность апартамента в течение одного месяца

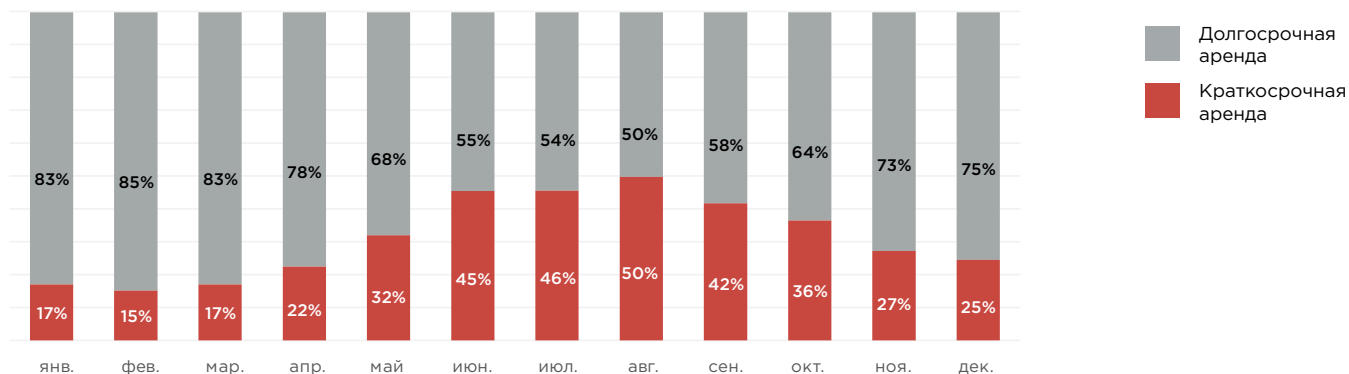
23-27 м²

площадь номеров в управлении



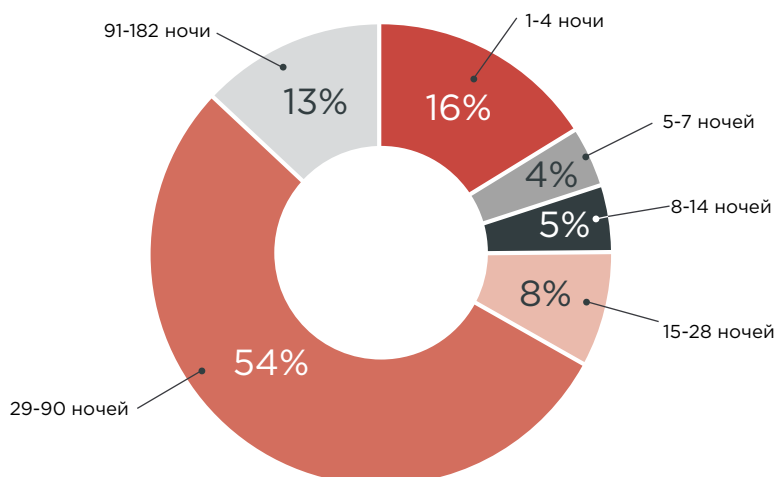
дорога на Турухтанные Острова, д. 5, к. 1

Распределение номерного фонда по видам аренды



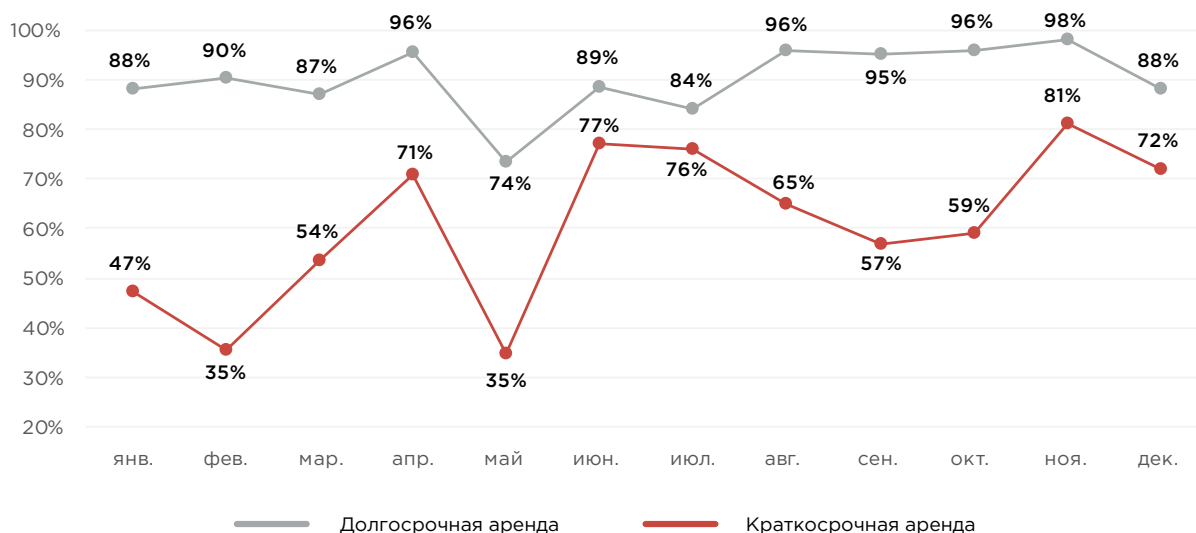
Объем спроса в зависимости от длительности проживания

Соотношение среднего фактического количества забронированных ночей в категориях по длительности проживания.

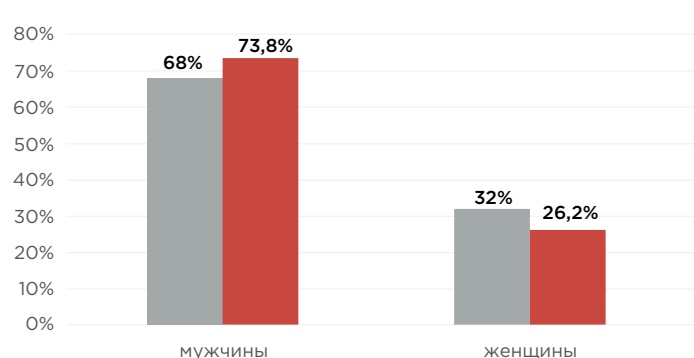
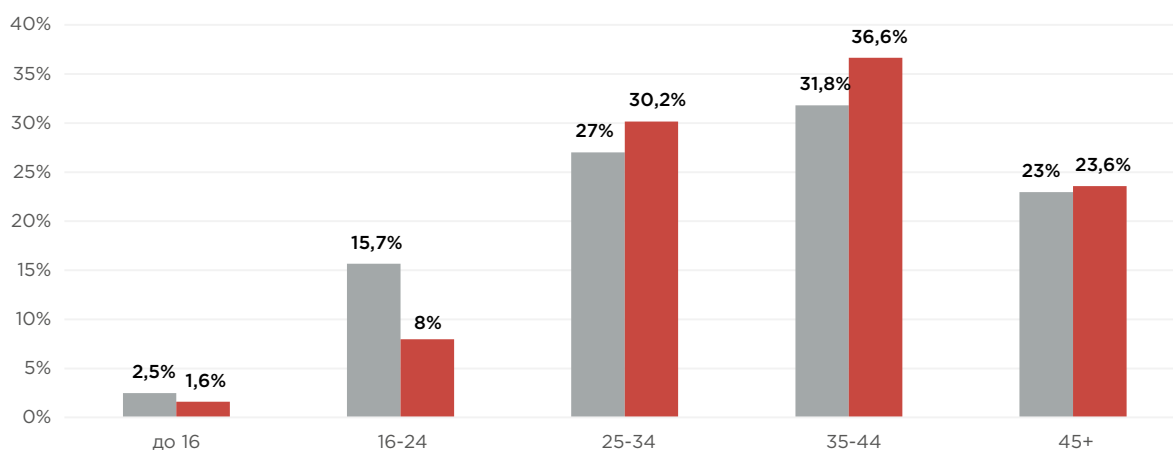


Загрузка номерного фонда

Загрузка рассчитывается от текущего объема номерного фонда, задействованного в том или ином виде аренды. Например, в ноябре 98% апартаментов, сдаваемых долгосрочно, были заняты. Аналогично для краткосрочной аренды.



Демография

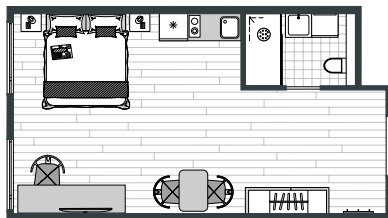


Выручка включает размещения и дополнительные услуги, как например: завтраки и уборка.

КАТЕГОРИЯ STUDIO

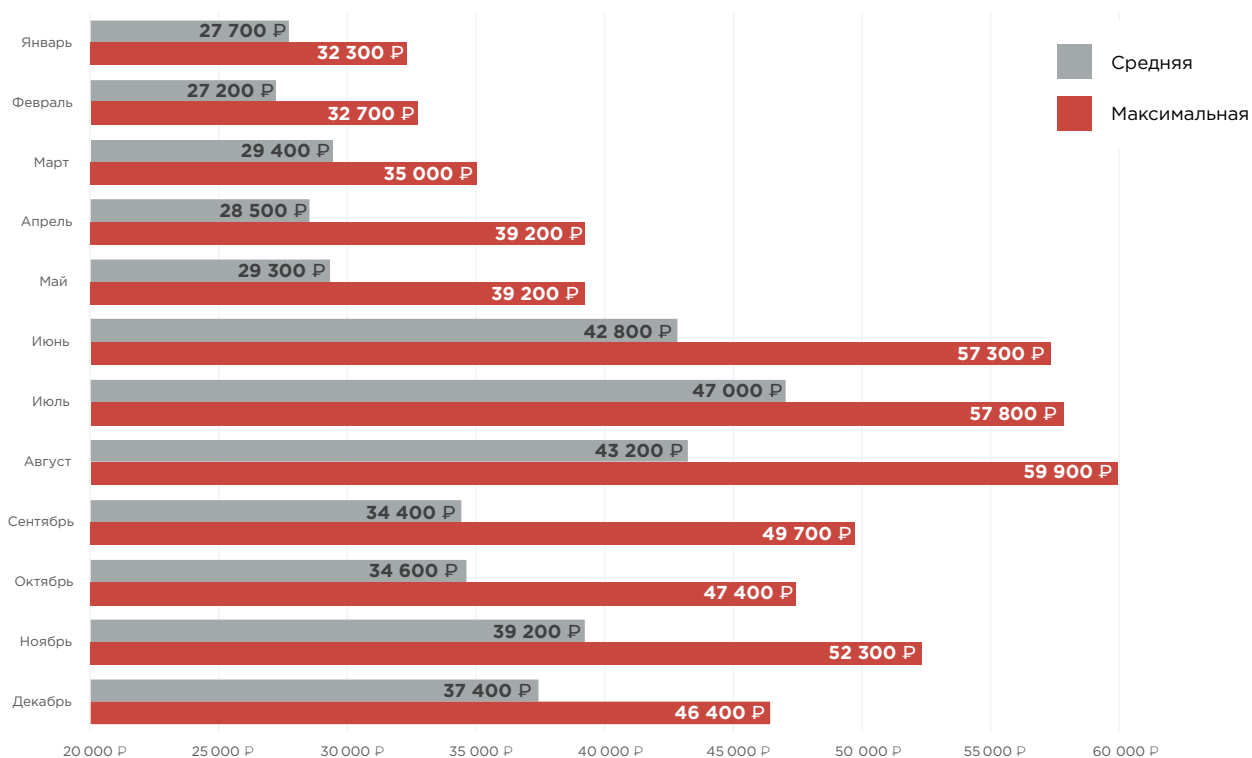
KIROVSKY AVENIR

S=27 м²

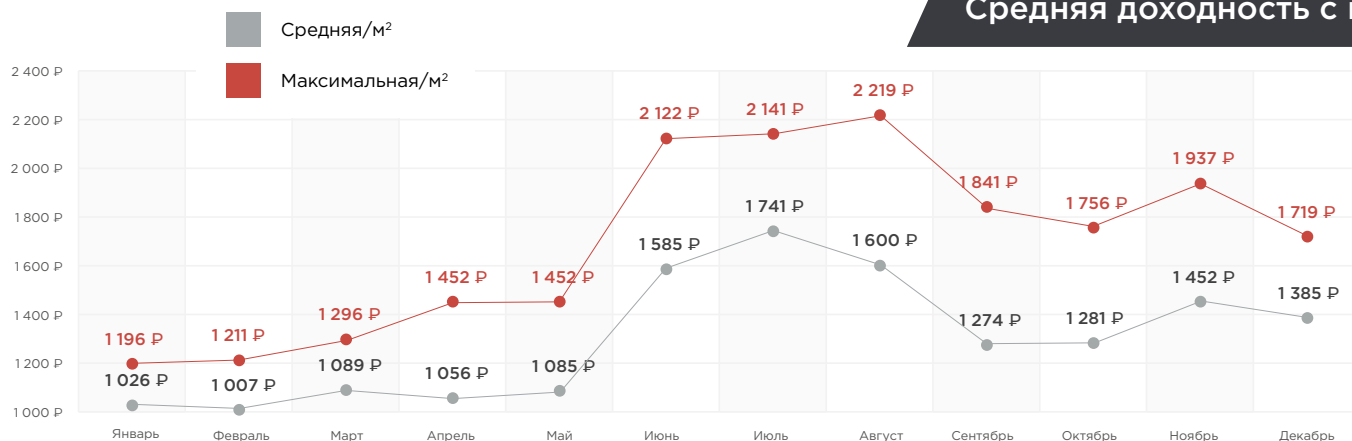


Доходность категории

Указаны суммы чистых выплат собственникам — после вычета комиссии УК и операционных расходов.

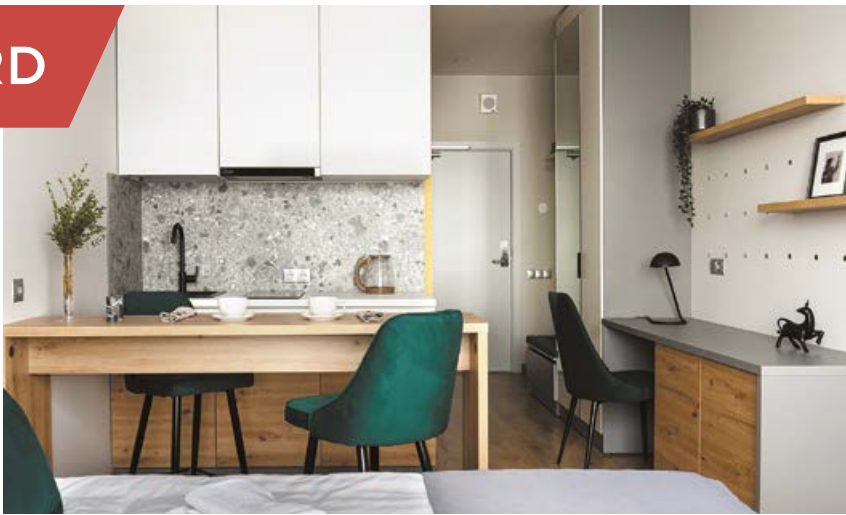
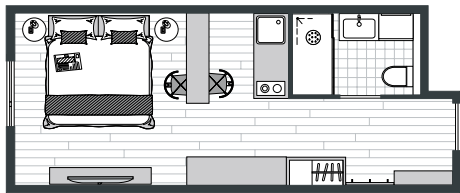


Средняя доходность с м²



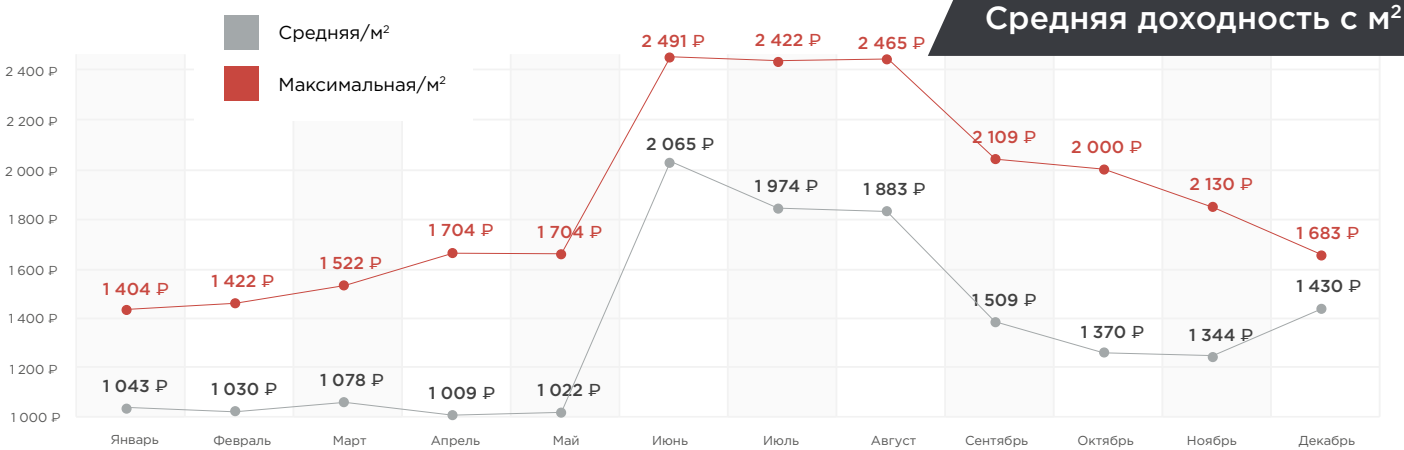
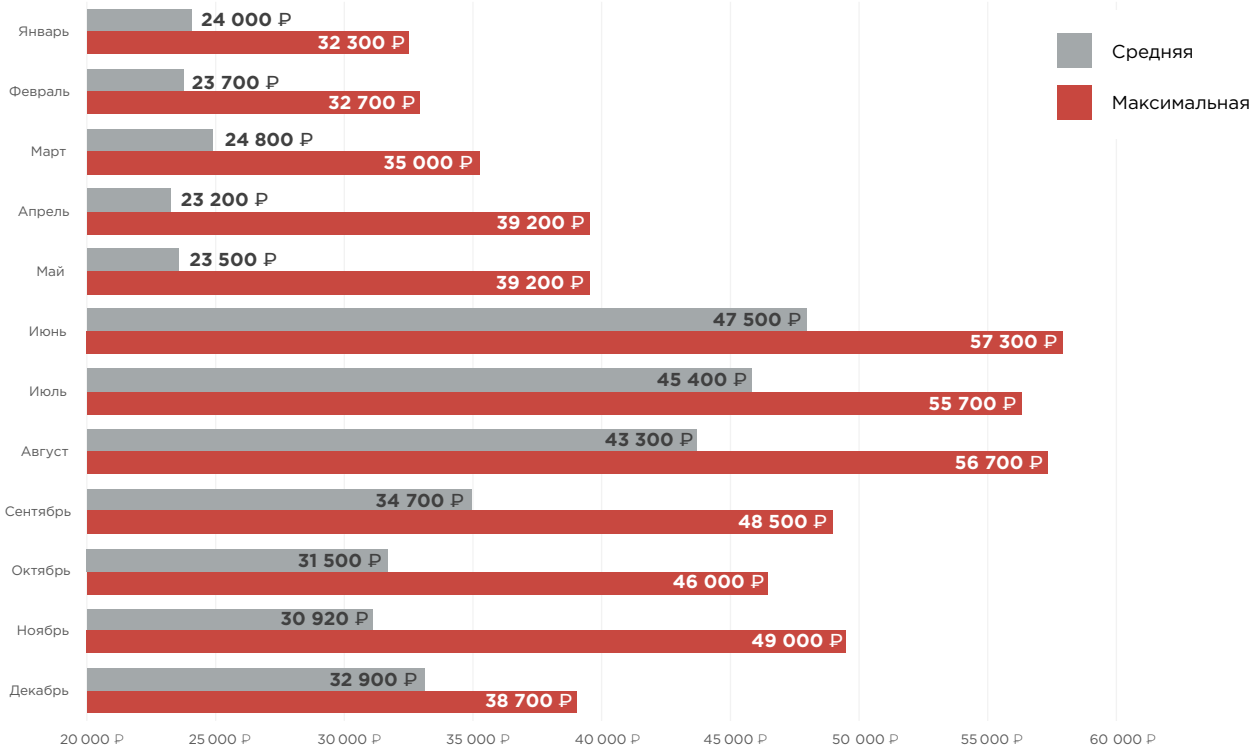
КАТЕГОРИЯ STANDARD

KIROVSKY AVENIR
S=23 м²



Доходность категории

Указаны суммы чистых выплат собственникам — после вычета комиссии УК и операционных расходов.



2021 год

Начало строительства
сети апарт-отелей Avenir
Группой компаний «ПСК».

Создание в структуре
Группы компаний «ПСК»
управляющей компании
PSK Invest.

2022 год



Открытие апарт-отеля
Putilov Avenir 3 ★

2023 год



Открытие апарт-отеля
Moskovsky Avenir 4 ★

2023 год



Открытие апарт-отеля
Kirovsky Avenir 3 ★

2025 год



Начало сервисной эксплуатации
Ladozhsky Avenir

2026 год



Завершение строительства
апарт-отеля **Industrial Avenir**

