



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.

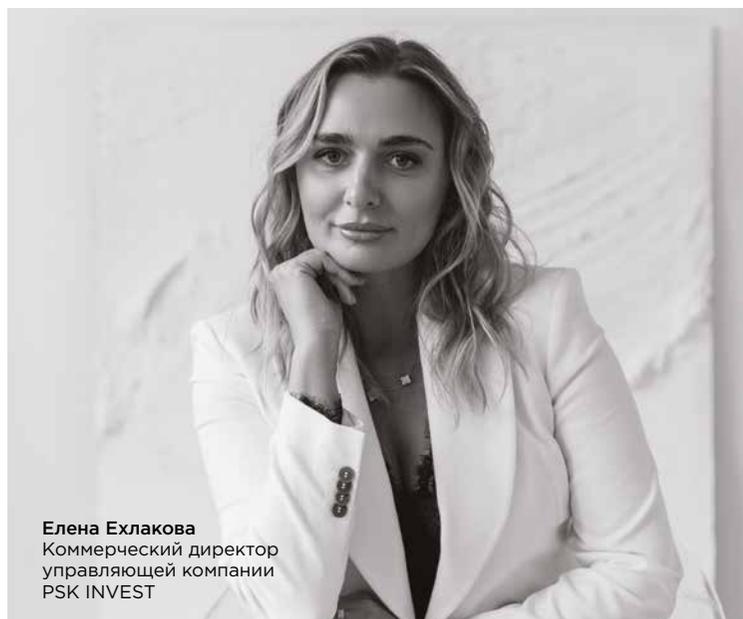
Как показывает практика, дополнительная инфраструктура апарт-отелей (конференц-залы, фитнес, фудхоллы и т. п.), является фактором выбора в пользу при прочих равных, но не является основным фактором, влияющим на ставку и доходность номерного фонда.

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

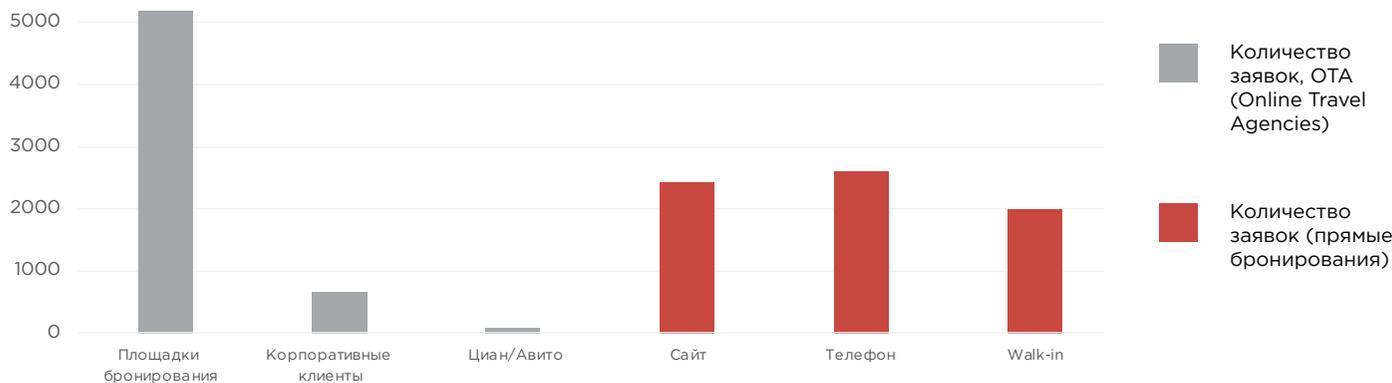
Страны

Гостями апартаментов Avenir за 2024 год
стали обладатели паспортов 66 стран.



Каналы бронирования

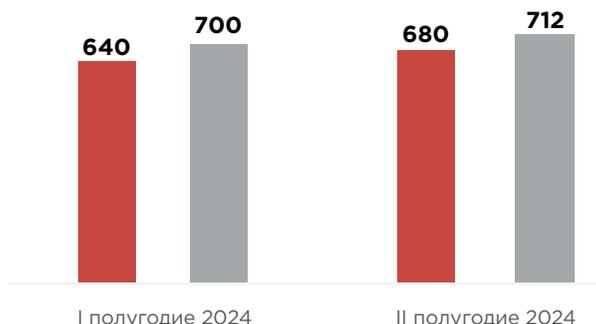
Сервисы бронирования лидируют по количеству заявок среди отдельных каналов. Совокупность заявок через сайт avenirapart.com, телефон и walk-in («с улицы») опережает число заявок с площадок бронирования. Корпоративный канал обеспечивает наибольшее количество гостей с одной заявки. Фактический объем сопоставим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



Номера в управлении

Данные с учетом номерного фонда в управлении в апартаменте START.

План Факт



MOSKOVSKY Avenir 4★

Статистика за 2024 год

97%

максимальная загрузка номерного фонда в течение месяца

88 700 ₹

максимальная «чистая» доходность апартамента в течение одного месяца

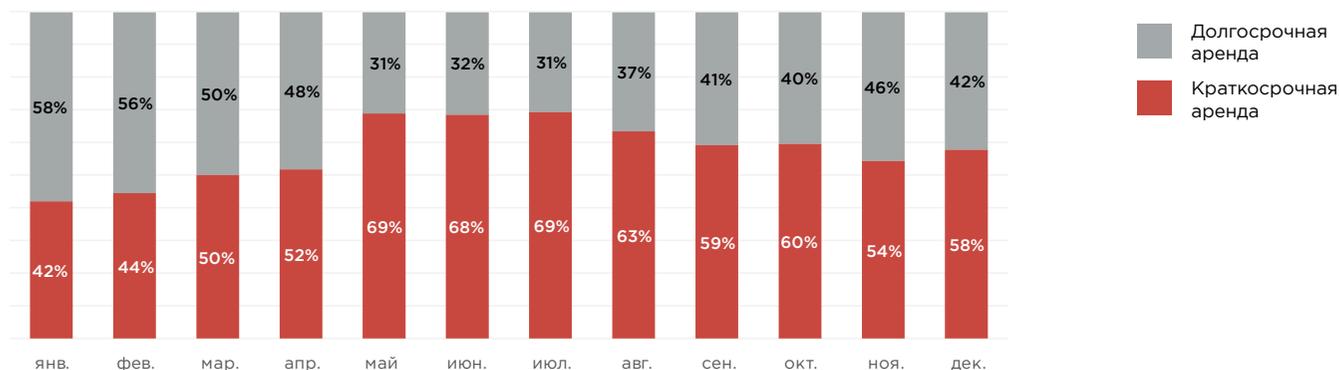
25-60 м²

площадь номеров в управлении



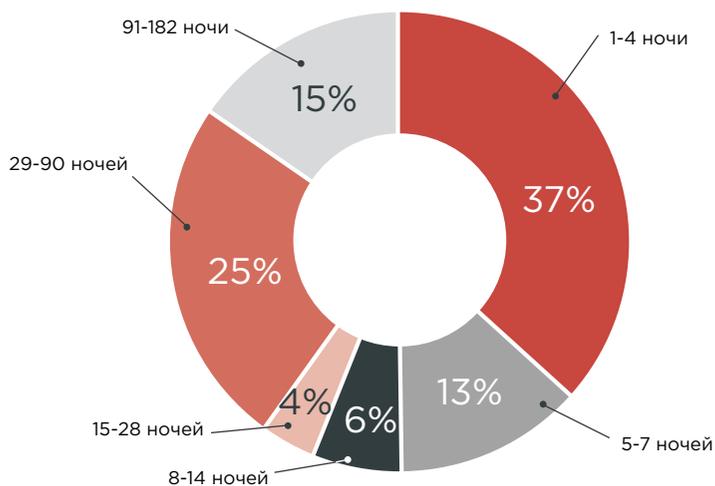
ул. Киевская, д. 5, к. 6

Распределение номерного фонда по видам аренды



Объем спроса в зависимости от длительности проживания

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

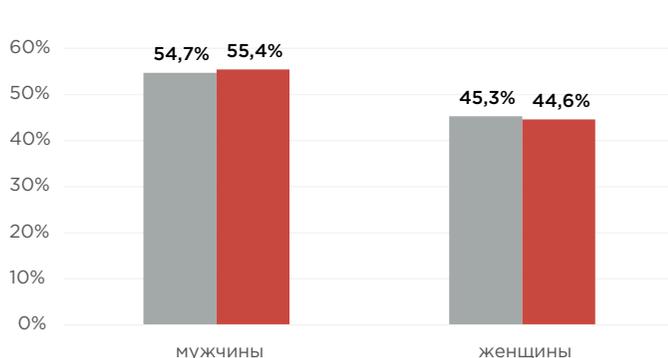
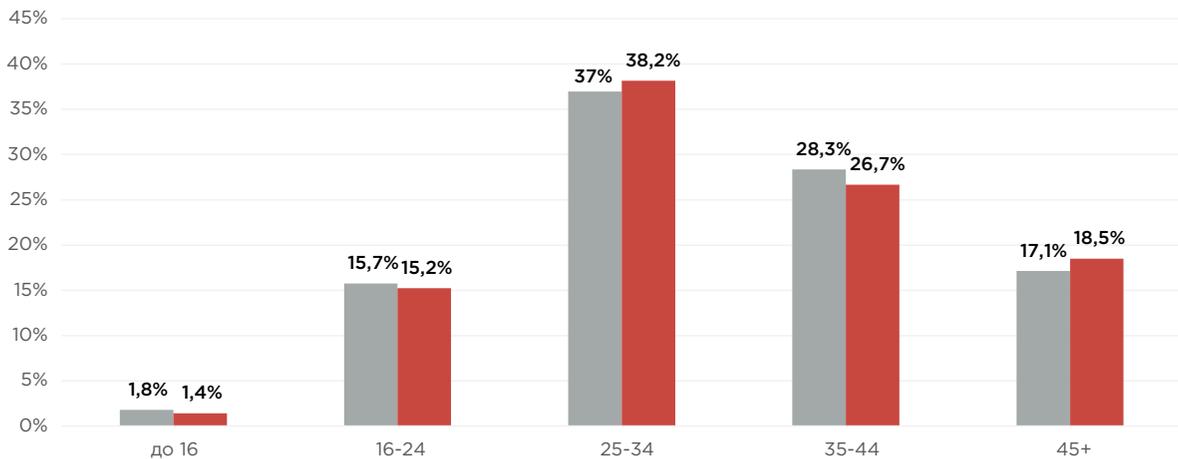


Загрузка номерного фонда

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.

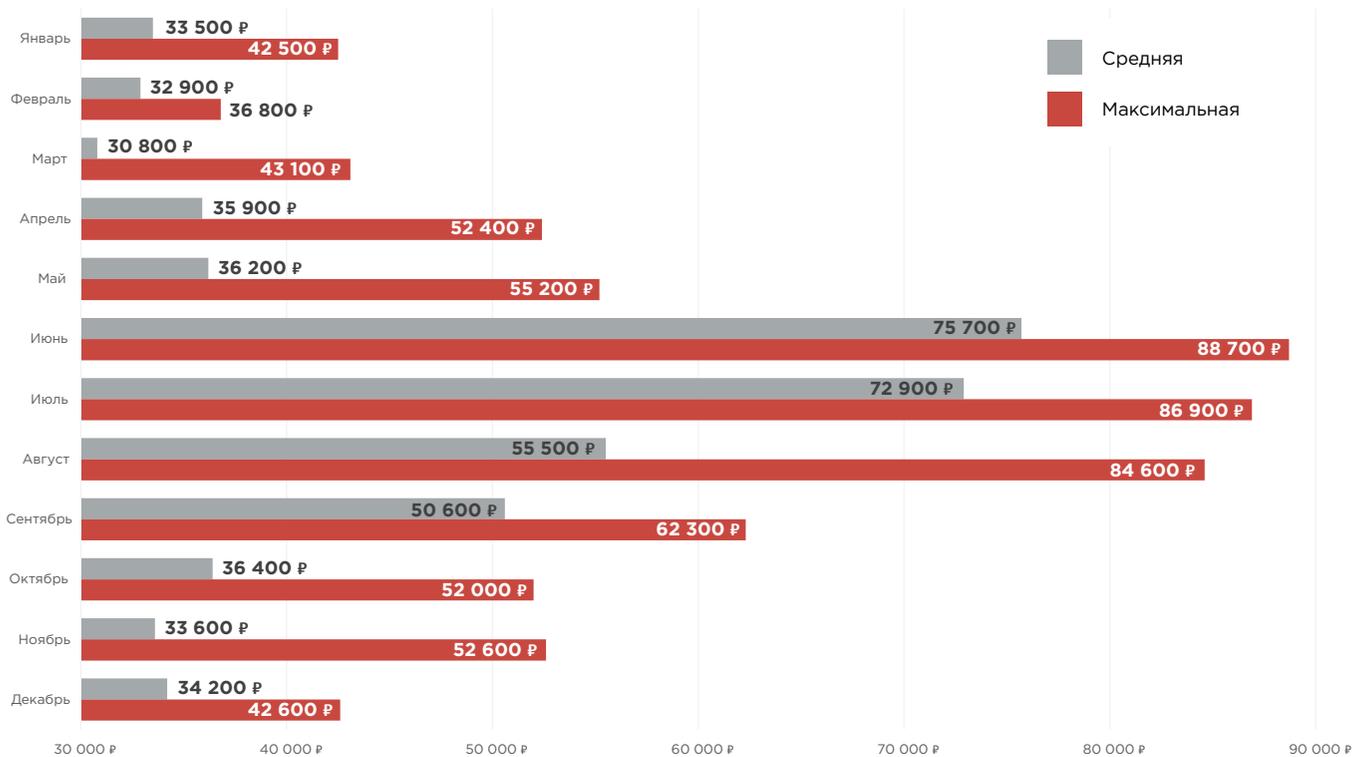
КАТЕГОРИЯ STUDIO

MOSKOVSKY AVENIR
S=28 м²

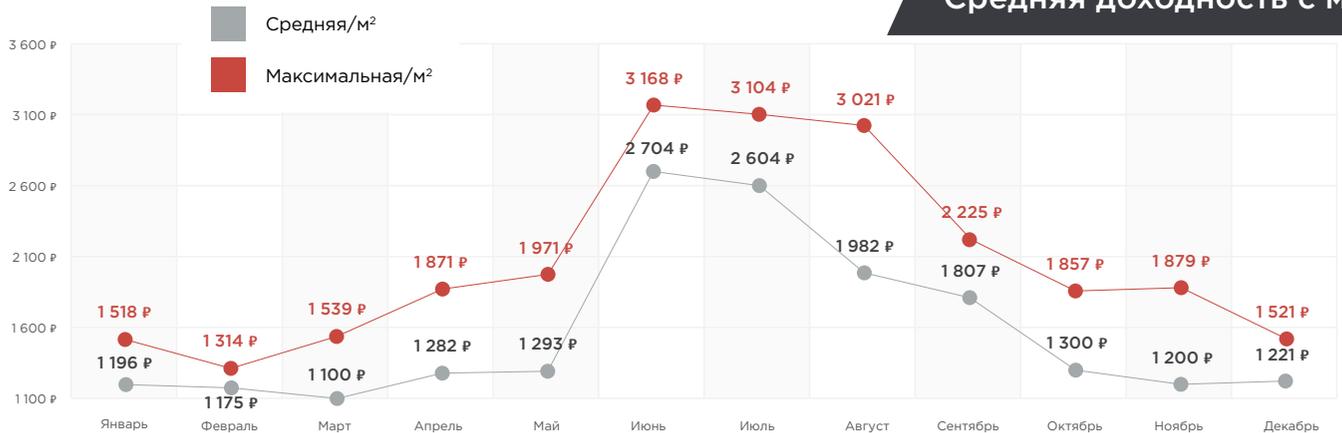


Доходность категории

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

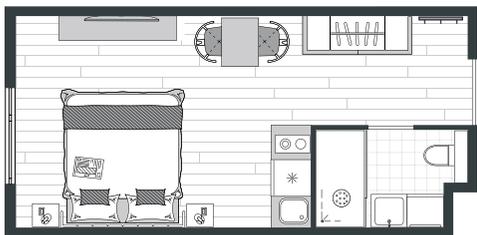


Средняя доходность с м²



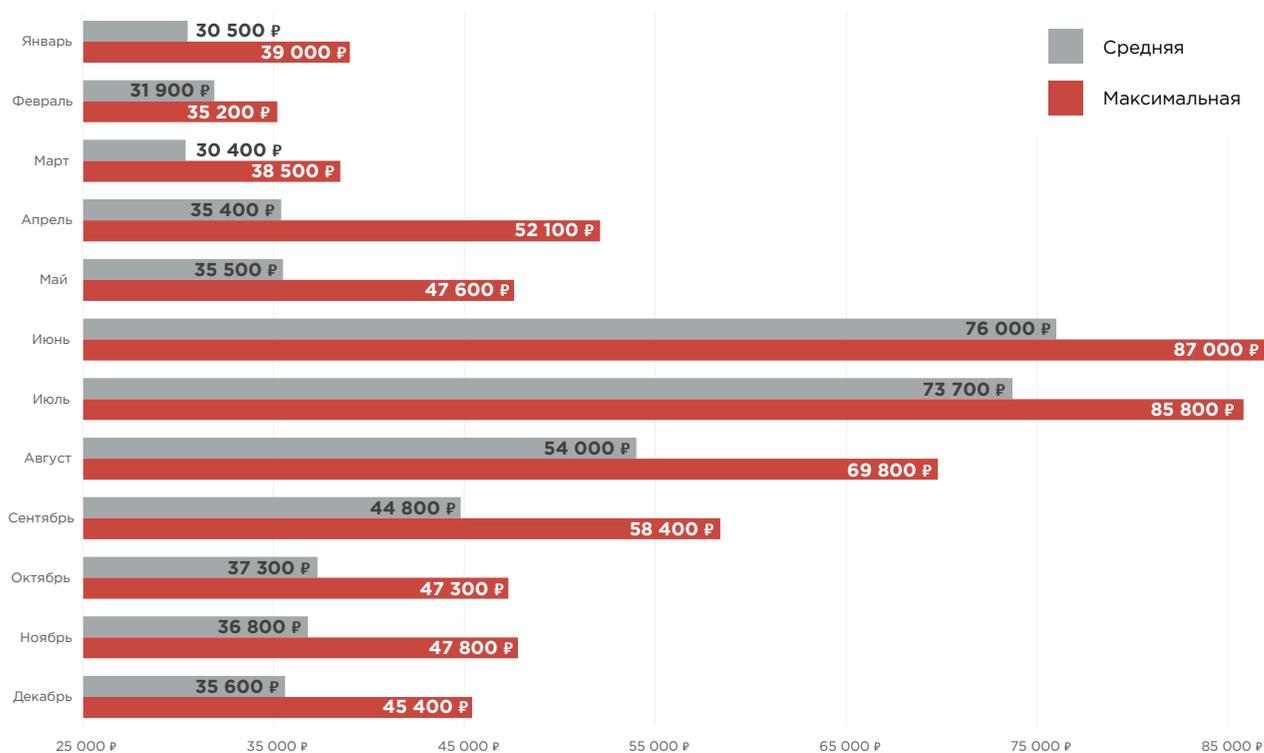
КАТЕГОРИЯ STANDARD

MOSKOVSKY AVENIR
S=25 м²

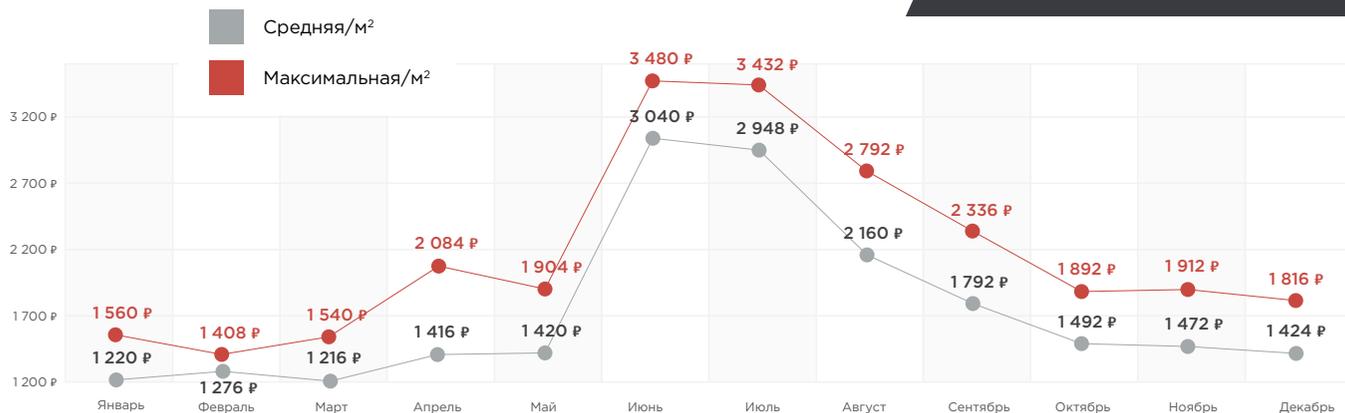


Доходность категории

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



Средняя доходность с м²



PUTILOV Avenir 3★

Статистика за 2024 год

99%

максимальная загрузка номерного фонда в течение месяца

57 300 ₺

максимальная «чистая» доходность апартамента в течение одного месяца

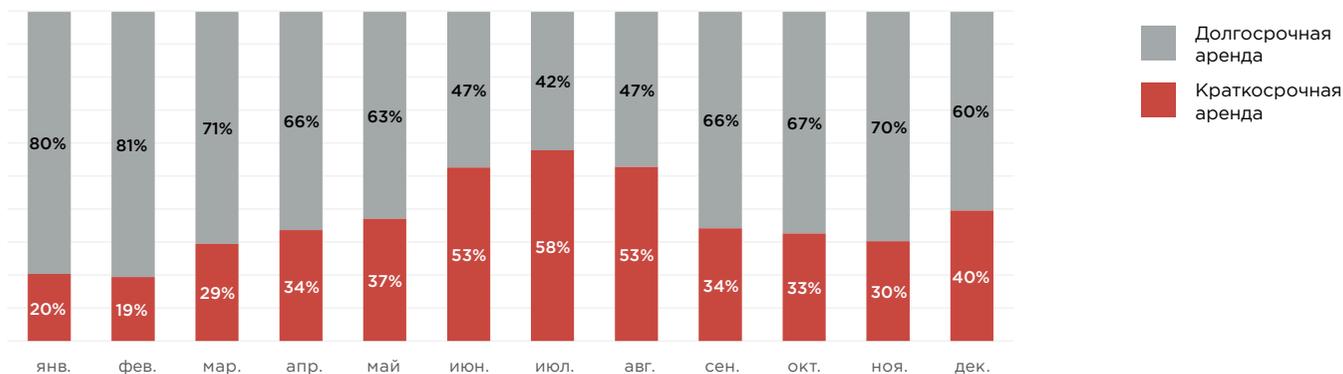
20-22.5 м²

площадь номеров в управлении



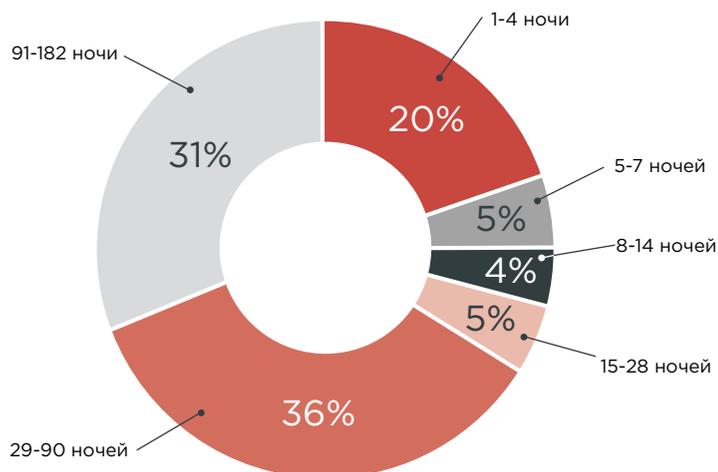
пр. Стачек, д. 64, лит. А

Распределение номерного фонда по видам аренды



Объем спроса в зависимости от длительности проживания

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

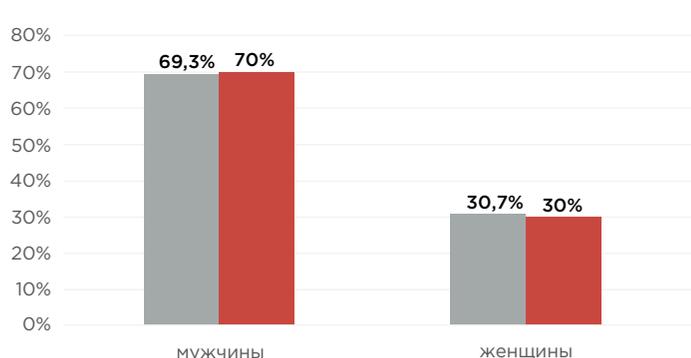
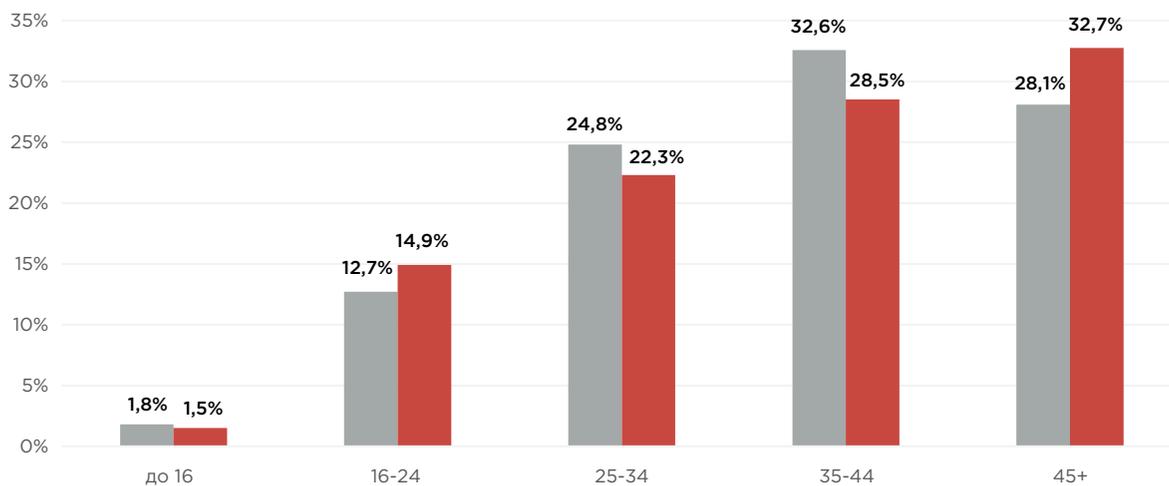


Загрузка номерного фонда

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.



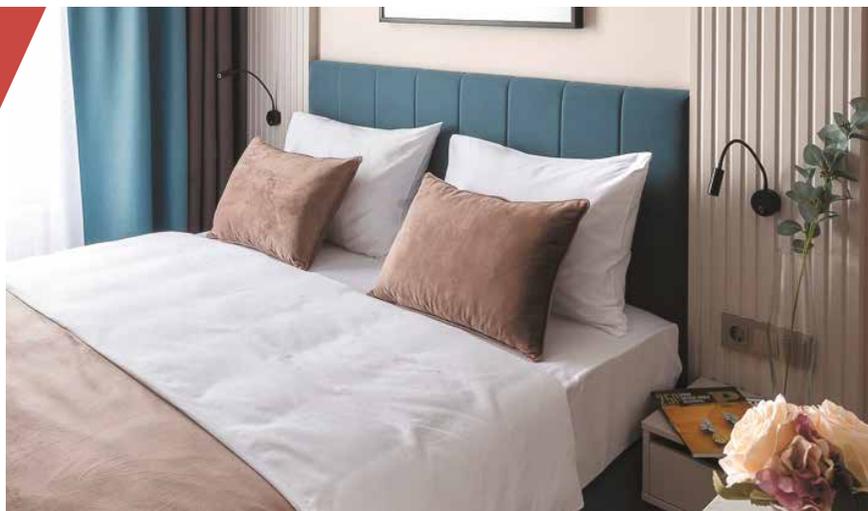
Демография



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

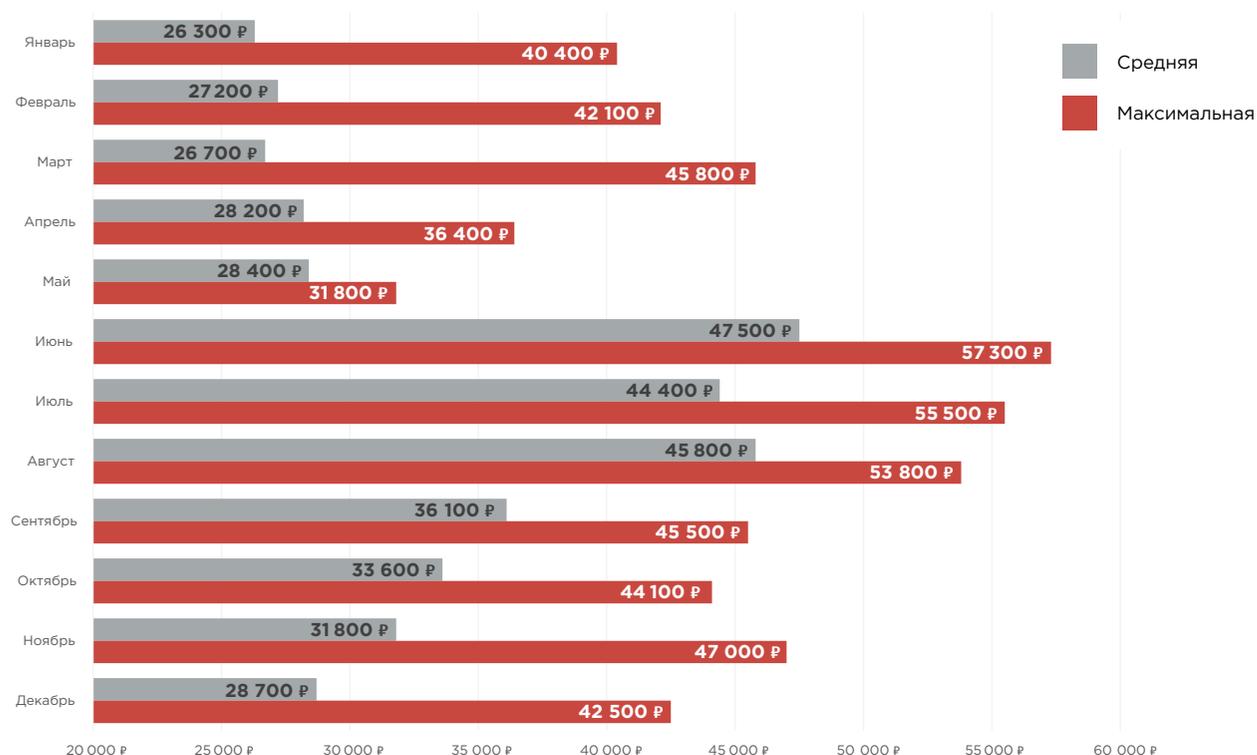
КАТЕГОРИЯ STUDIO

PUTILOV AVENIR
S=22,5 м²



Доходность категории

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

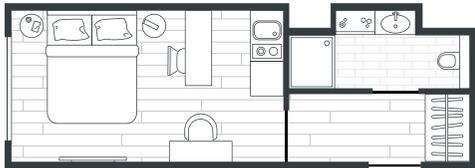


Средняя доходность с м²



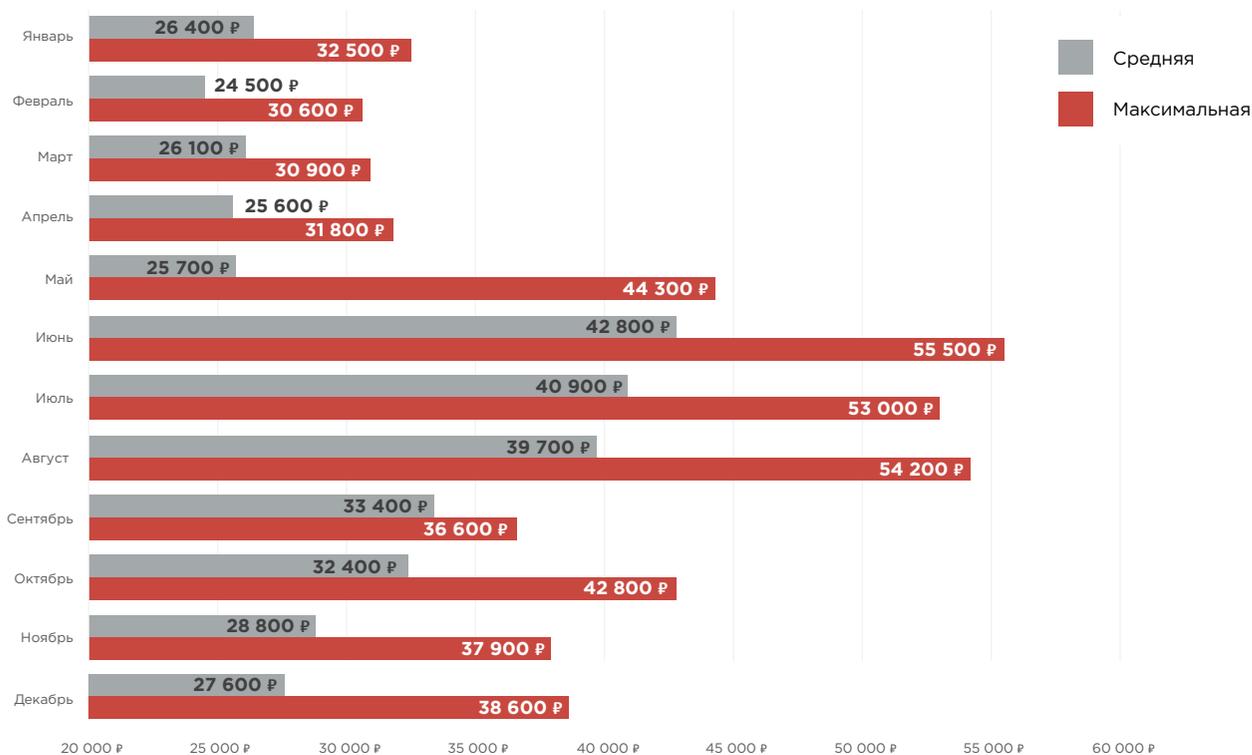
КАТЕГОРИЯ STANDARD

PUTILOV AVENIR
S=20 м²

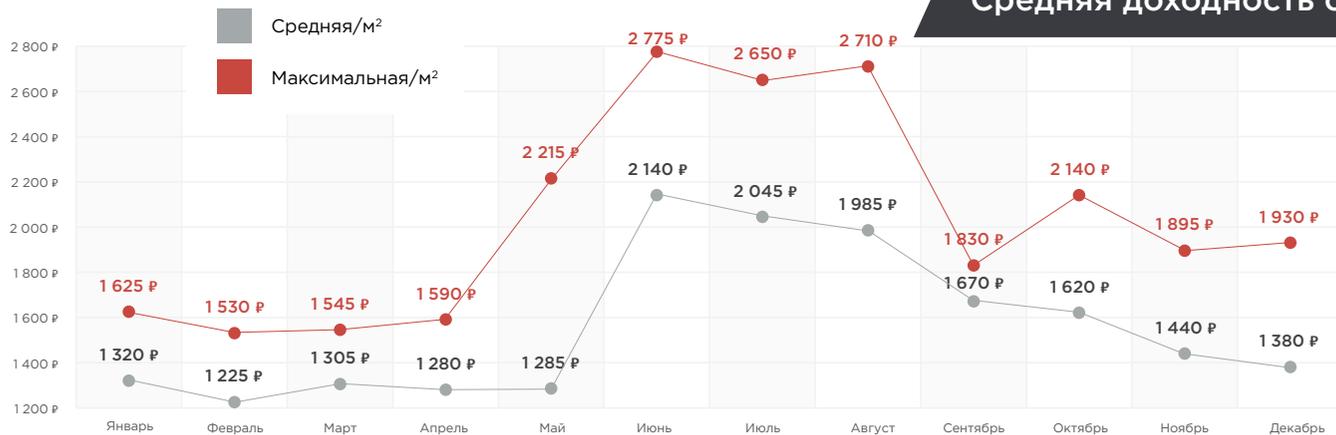


Доходность категории

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



Средняя доходность с м²



KIROVSKY Avenir 3★

Статистика за 2024 год

98%

максимальная загрузка номерного фонда в течение месяца

59 900 ₺

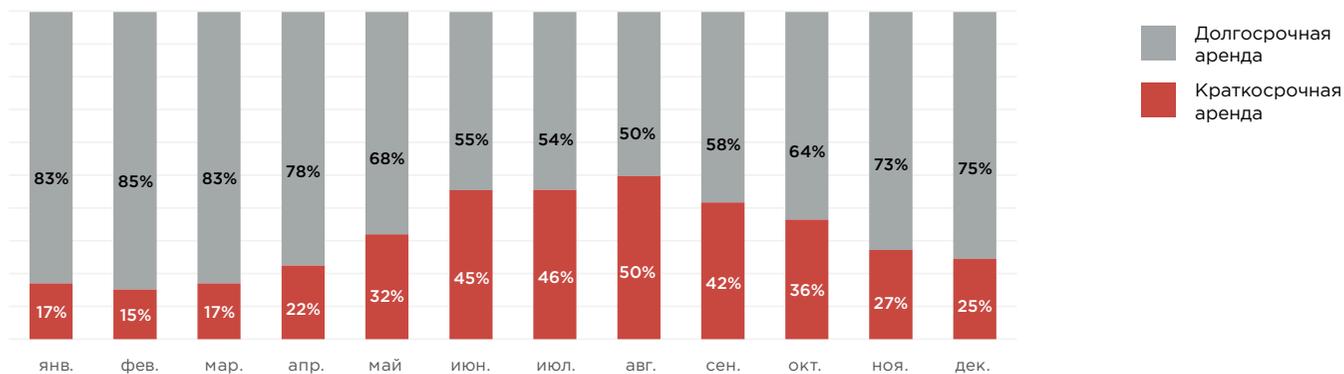
максимальная «чистая» доходность апартамента в течение одного месяца

23-27 м²

площадь номеров в управлении

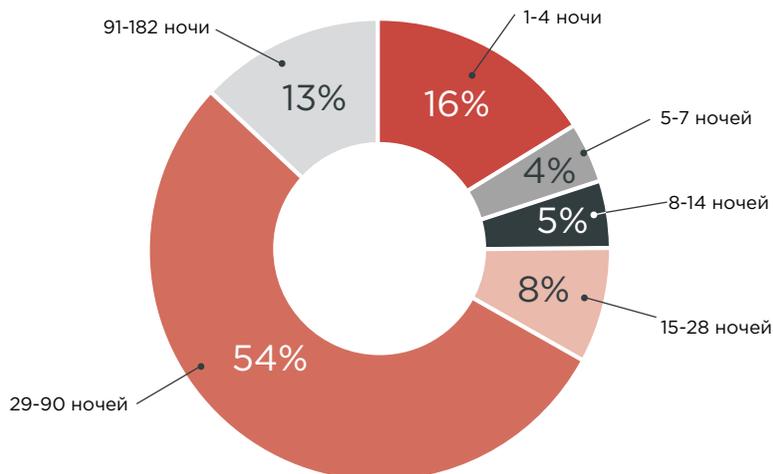


Распределение номерного фонда по видам аренды



Объем спроса в зависимости от длительности проживания

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

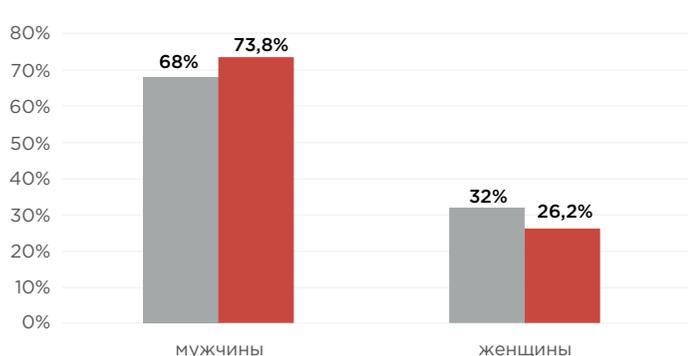
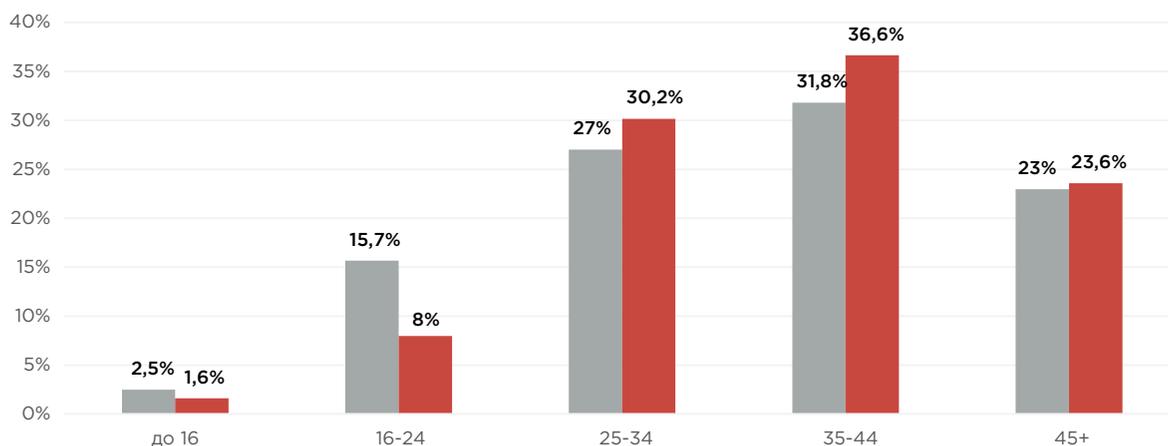


Загрузка номерного фонда

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

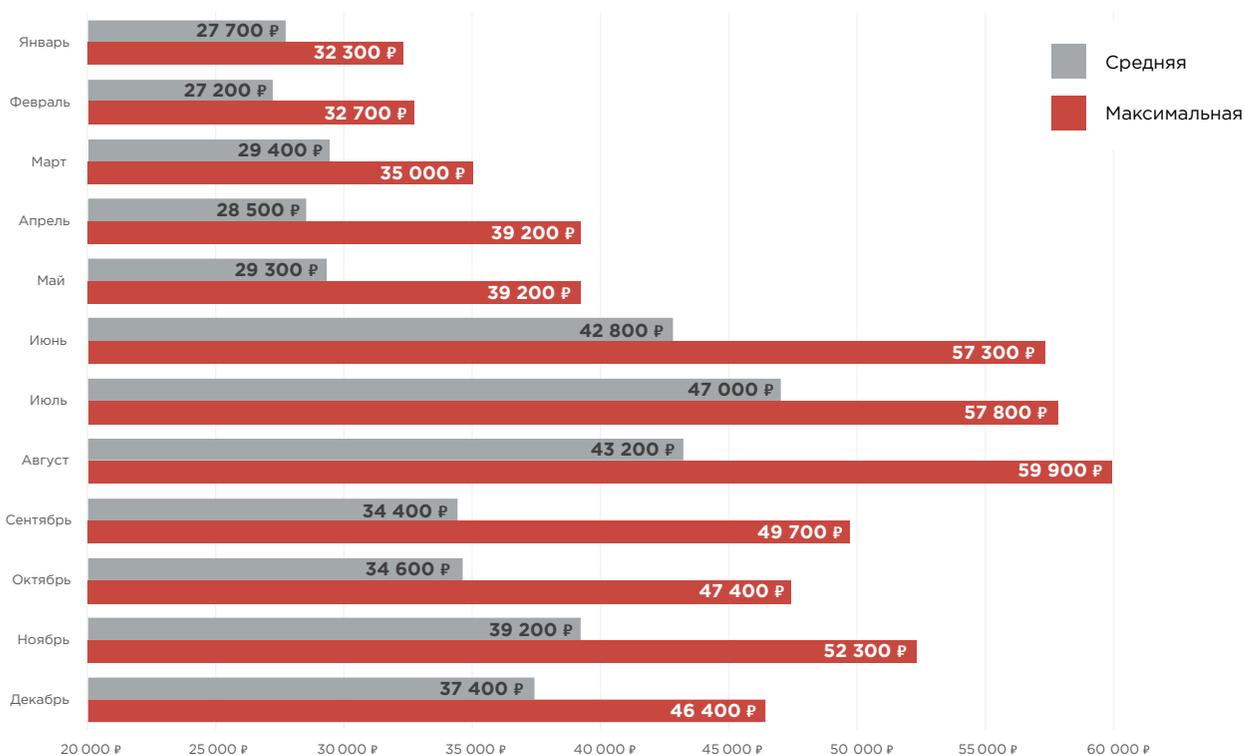
KIROVSKY AVENIR

S=27 м²



Доходность категории

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



Средняя доходность с м²



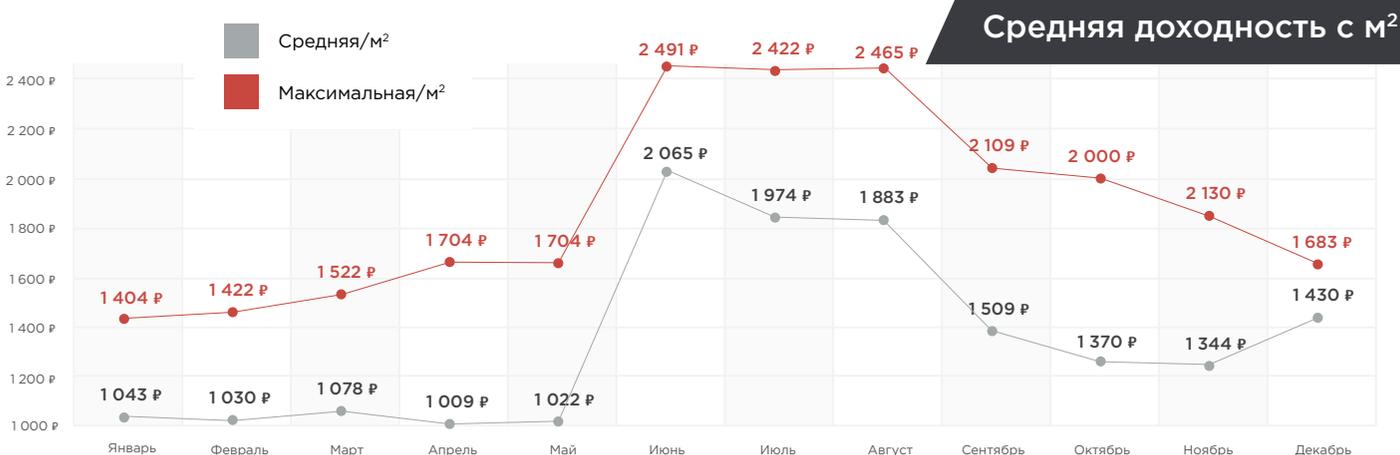
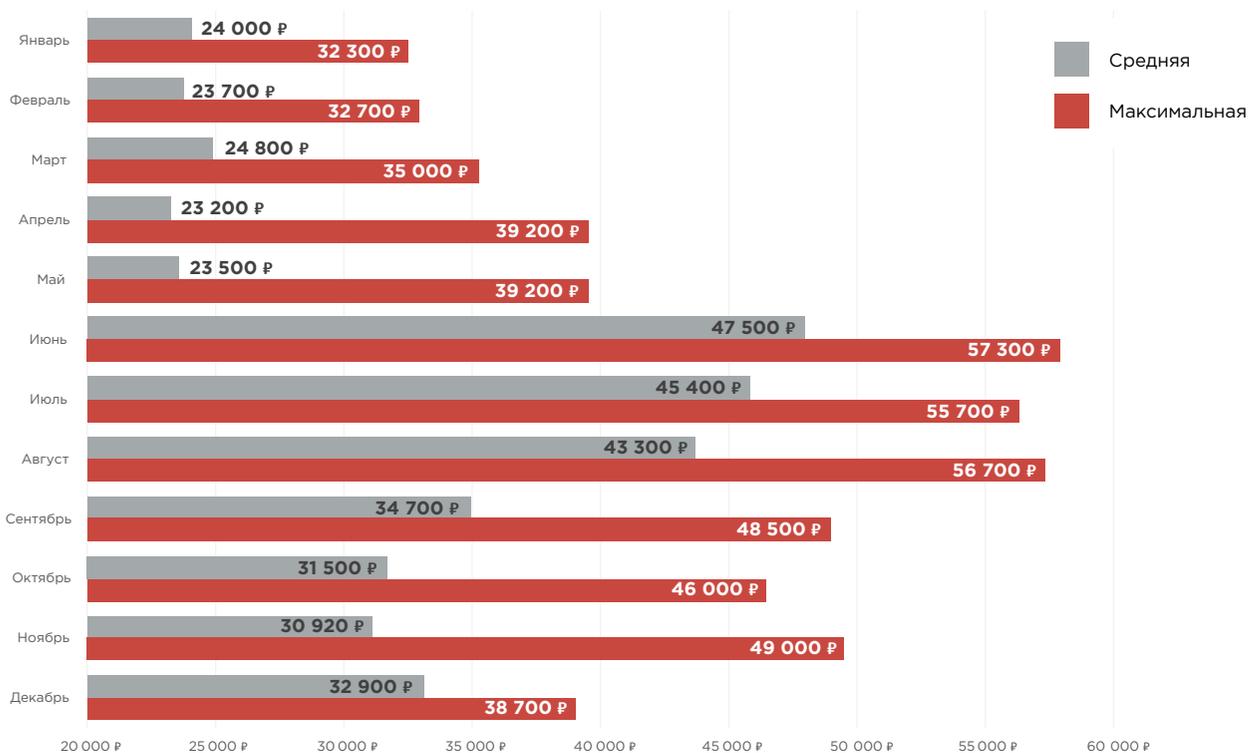
КАТЕГОРИЯ STANDARD

КИРОВСКИЙ АВЕНИР
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**

