



Доходность апартаментов сети Avenir 2024



2024 год: стабильно растущая загрузка апарт-отелей сети Avenir

Средняя доходность апартментов сети Avenir составляет 10,5% годовых. Это отношение усредненной стоимости апартментов 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: Moskovky, 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 апартментов 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.

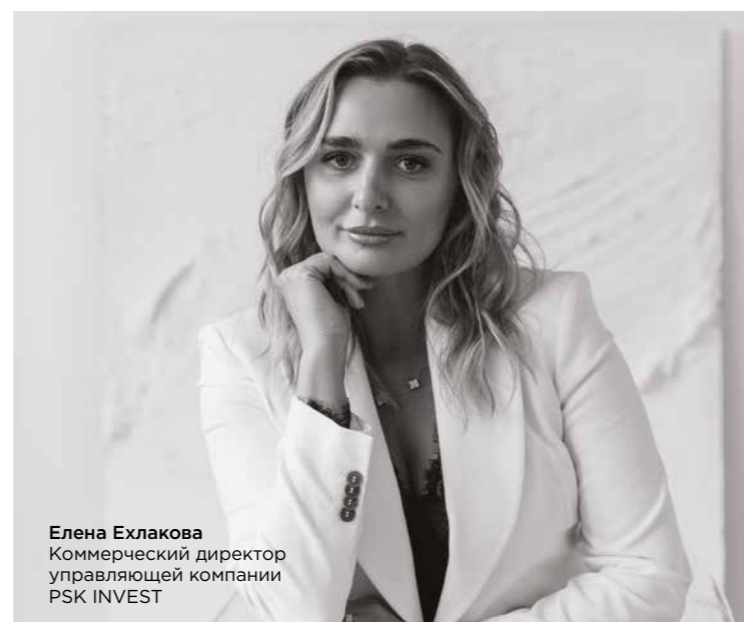
Как показывает практика, дополнительная инфраструктура апарт-отелей (конференц-залы, фитнес, фудхоллы и т. п.), является фактором выбора в пользу при прочих равных, но не является основным фактором, влияющим на ставку и доходность номерного фонда.

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 апартментов в управлении PSK Invest на 230 юнитов.

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



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

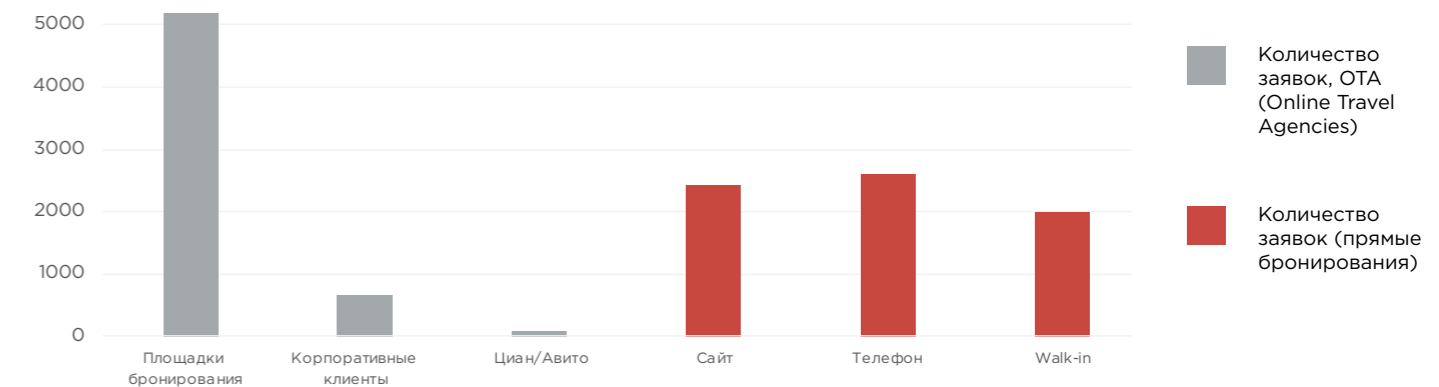
Страны

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



Каналы бронирований

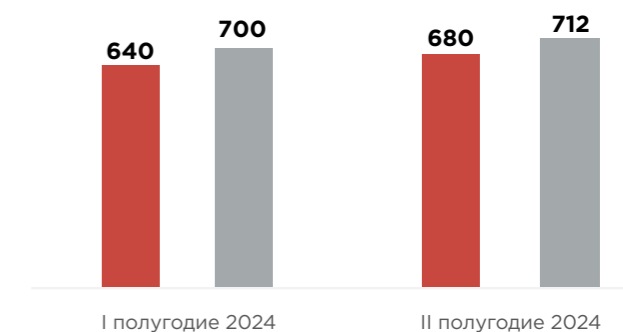
Сервисы бронирования лидируют по количеству заявок среди отдельных каналов. Совокупность заявок через сайт avenirapart.com, телефон и walk-in («с улицы») опережает число заявок с площадок бронирований. Корпоративный канал обеспечивает наибольшее количество гостей с одной заявки. Фактический объем сопоставим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



Номера в управлении

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

■ План ■ Факт



MOSKOVSKY Avenir 4★

Статистика за 2024 год

97%

максимальная загрузка номерного фонда в течение месяца

88 700 ₺

максимальная «чистая» доходность апартаментов в течение одного месяца

25-60 м²

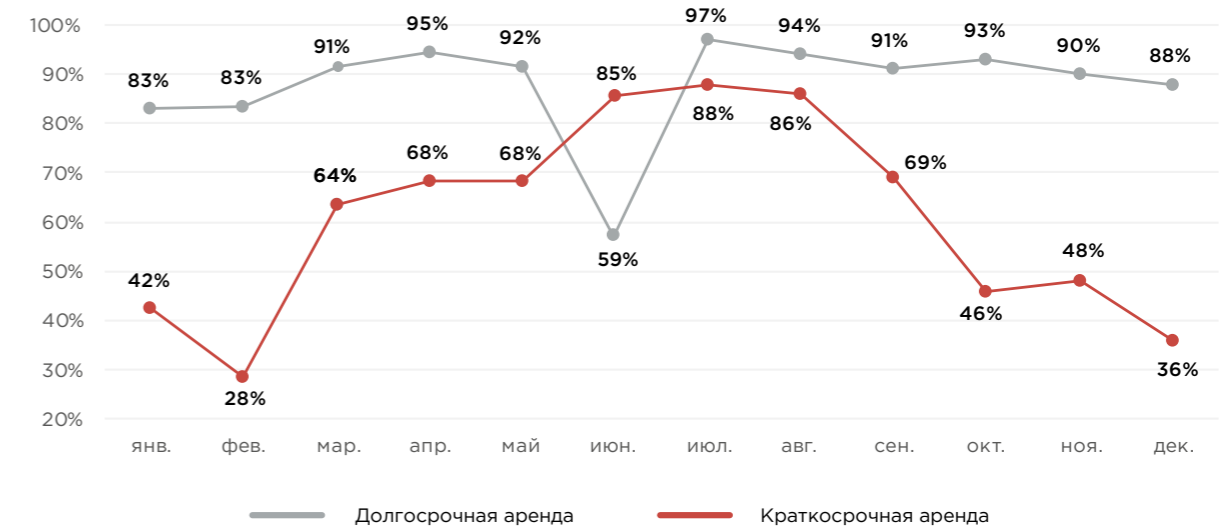
площадь номеров в управлении



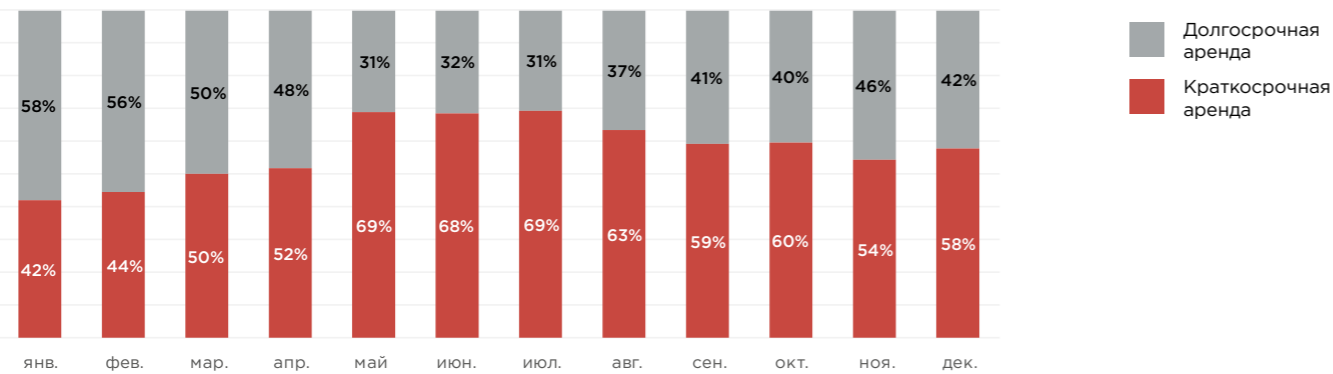
ул. Киевская, д. 5, к. 6

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.

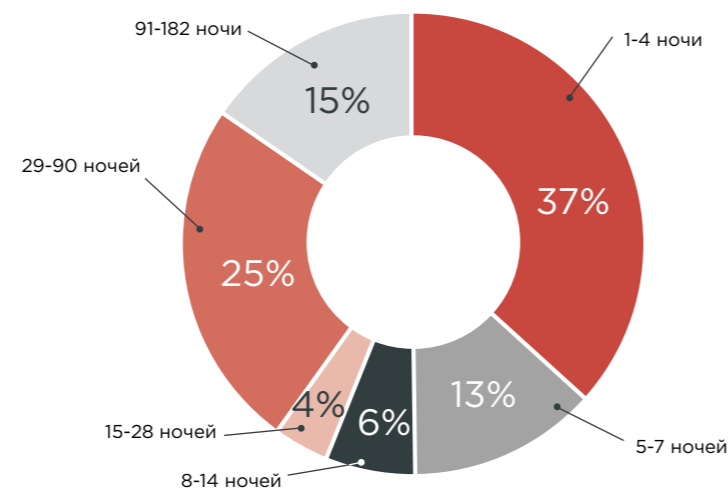


Распределение номерного фонда по видам аренды

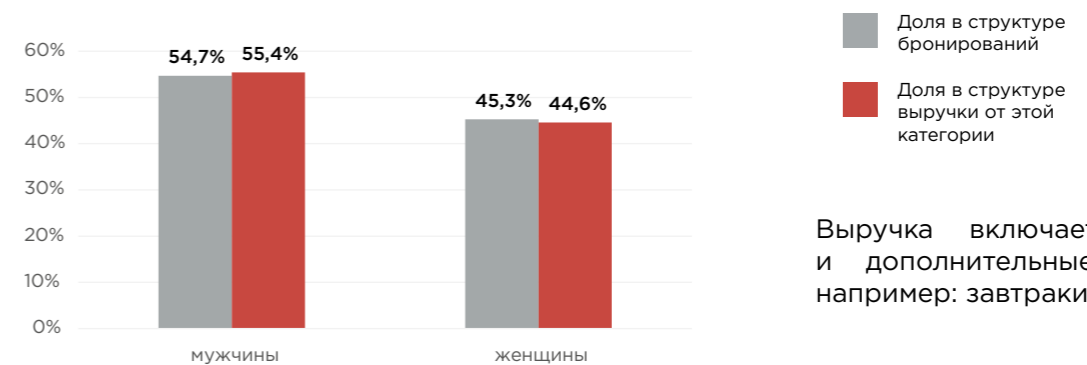
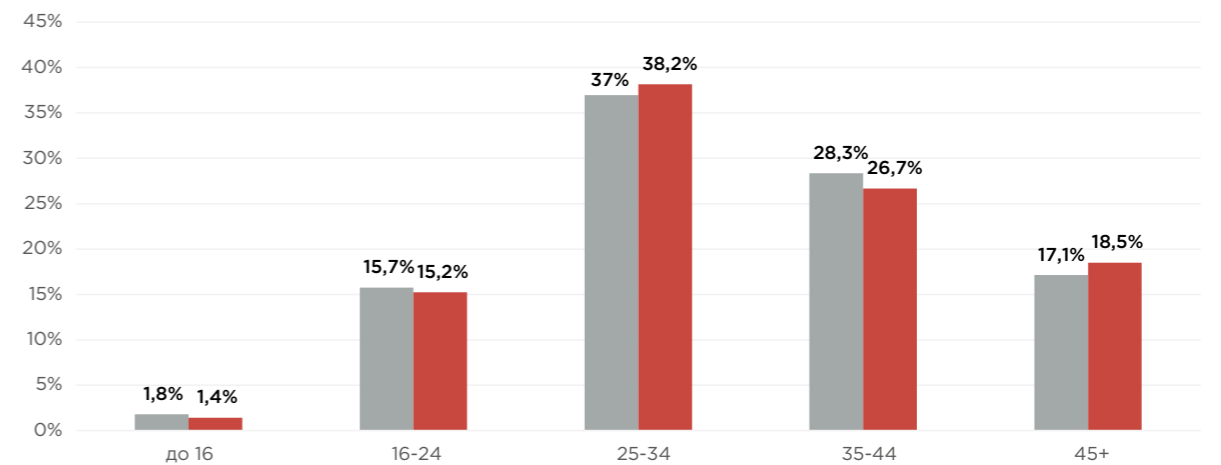


Объем спроса в зависимости от длительности проживания

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



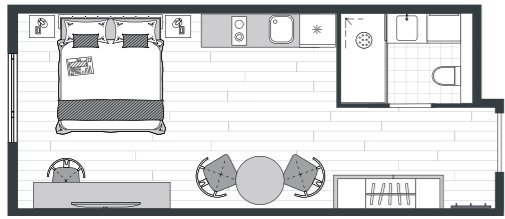
Демография



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

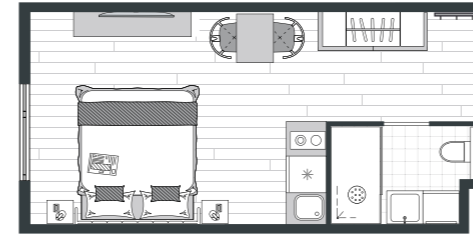
КАТЕГОРИЯ STUDIO

MOSKOVSKY AVENIR
S=28 м²



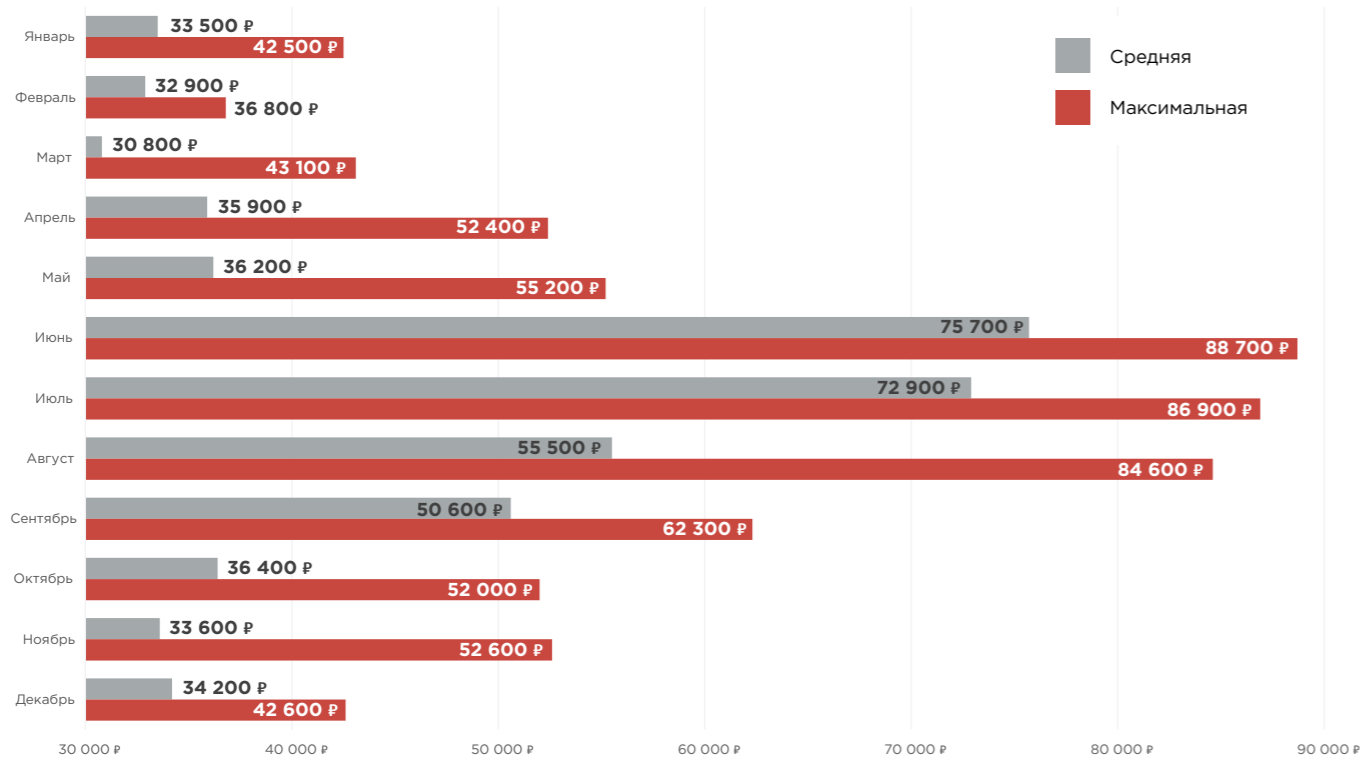
КАТЕГОРИЯ STANDARD

MOSKOVSKY AVENIR
S=25 м²



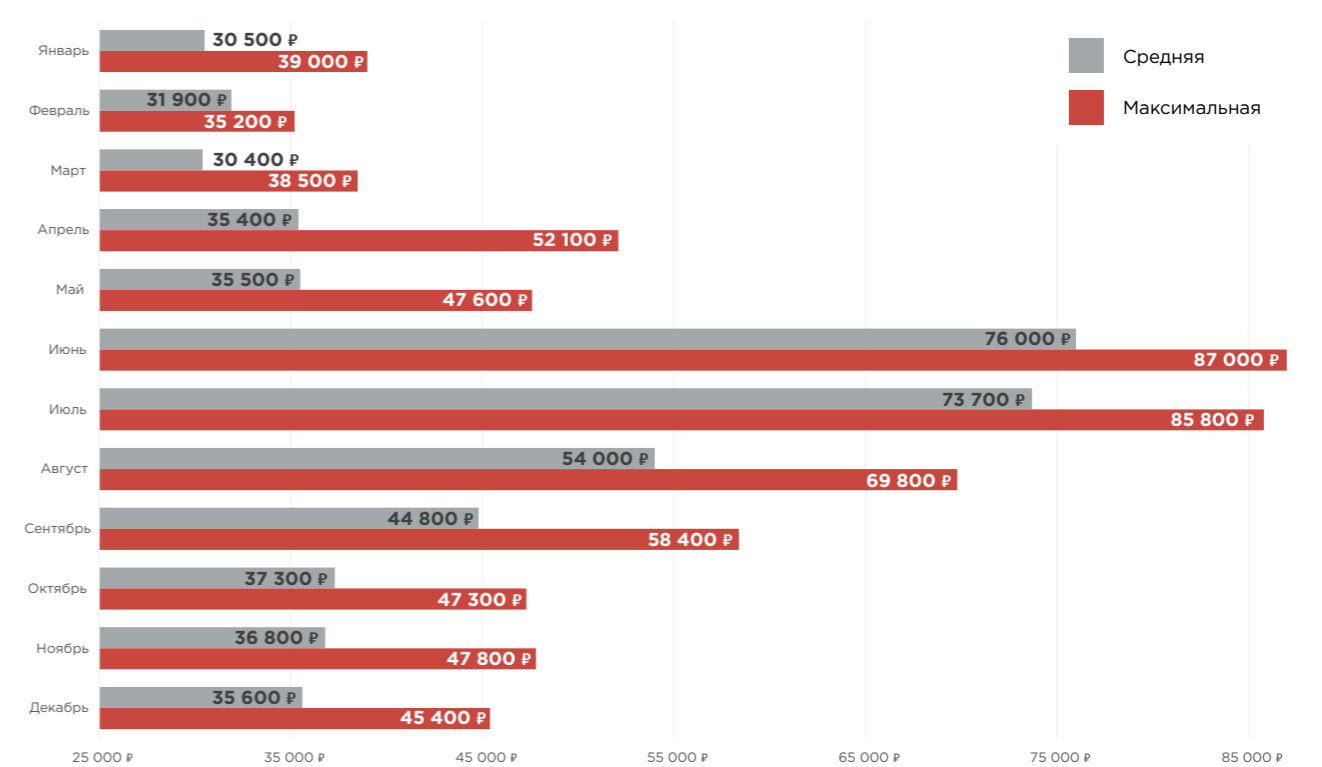
Доходность категории

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

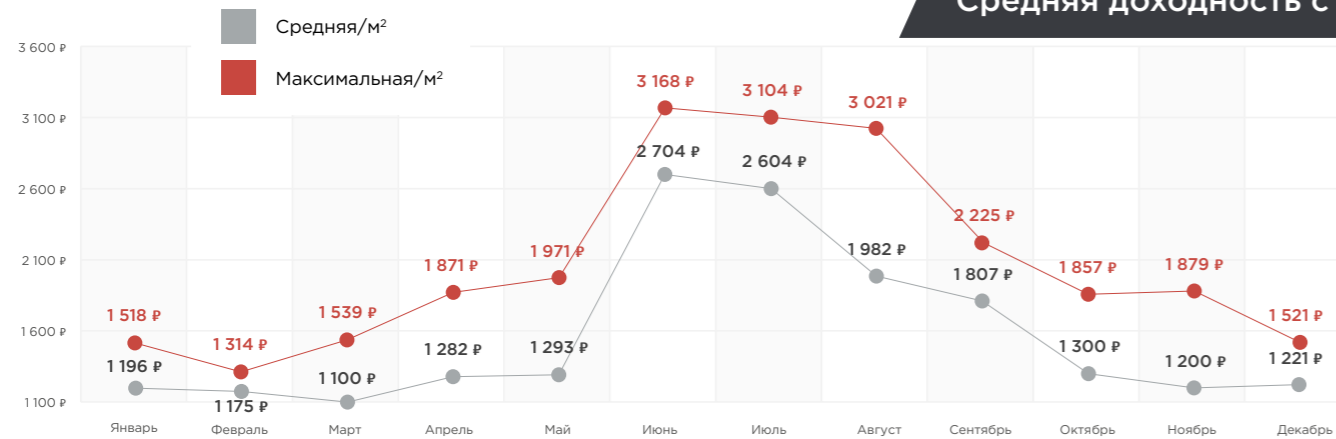


Доходность категории

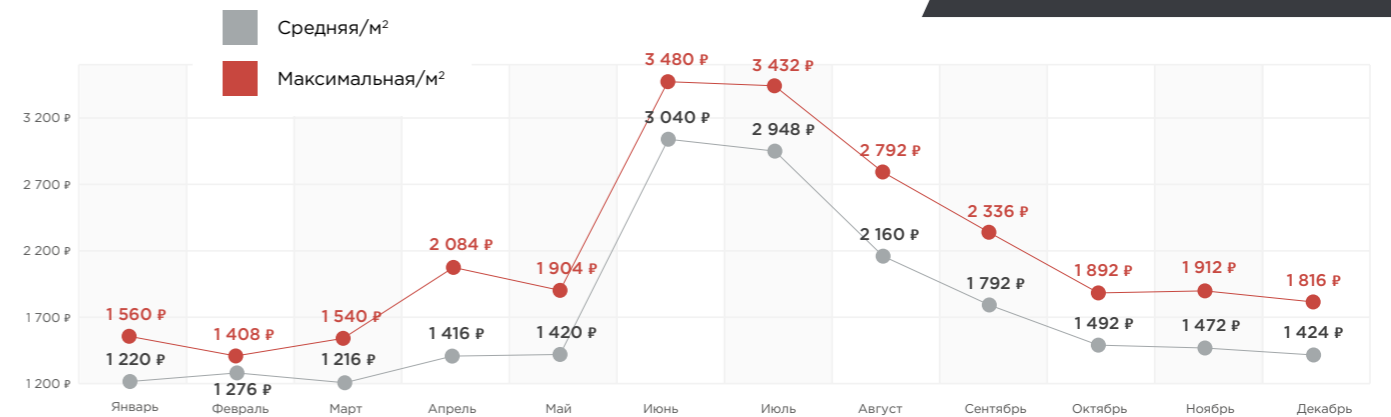
Указаны суммы чистых выплат собственникам — после вычета комиссии УК и операционных расходов.



Средняя доходность с м²



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



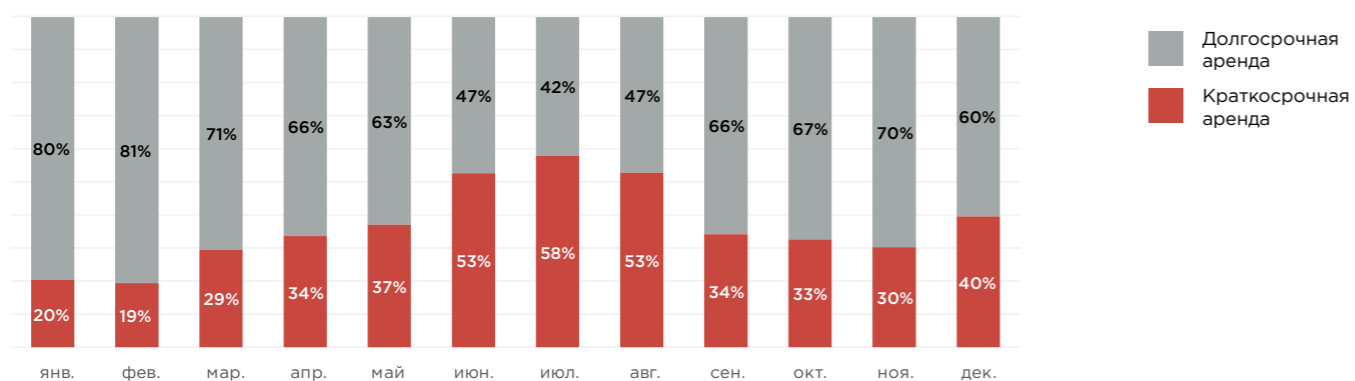
пр. Стачек, д. 64, лит. А

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.

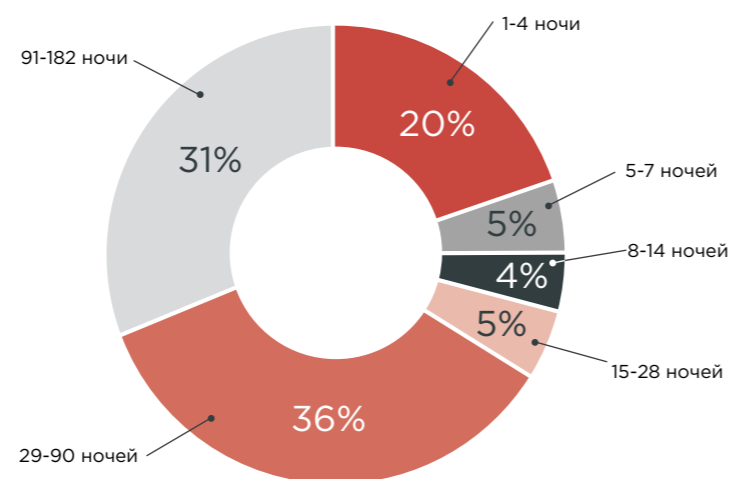


Распределение номерного фонда по видам аренды

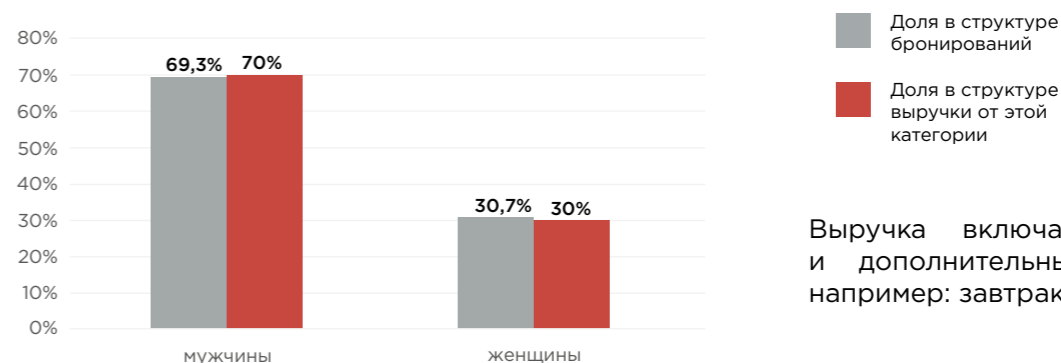
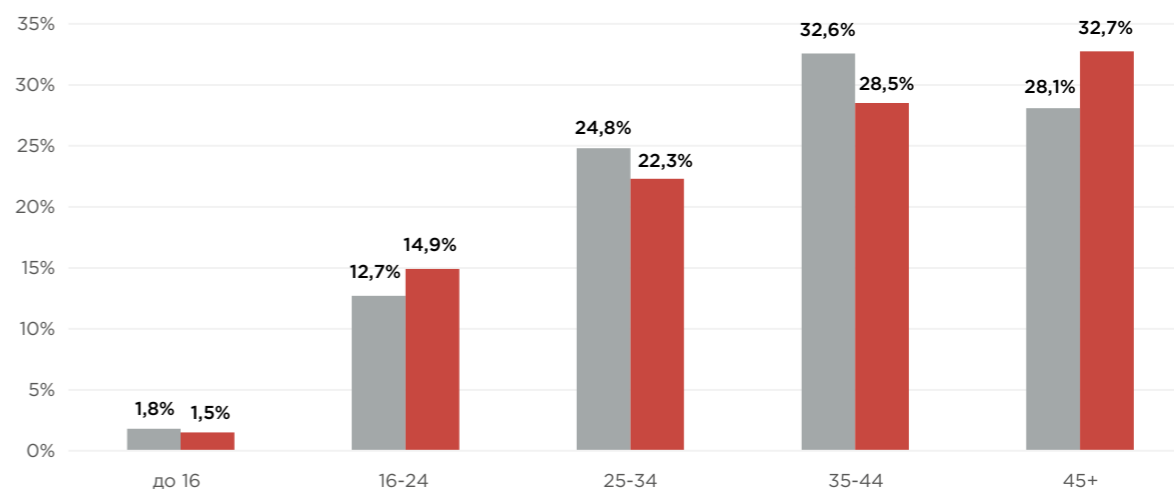


Объем спроса в зависимости от длительности проживания

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



Демография



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

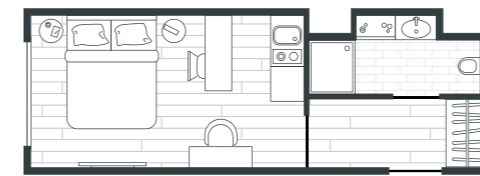
КАТЕГОРИЯ STUDIO

PUTILOV AVENIR
S=22,5 м²



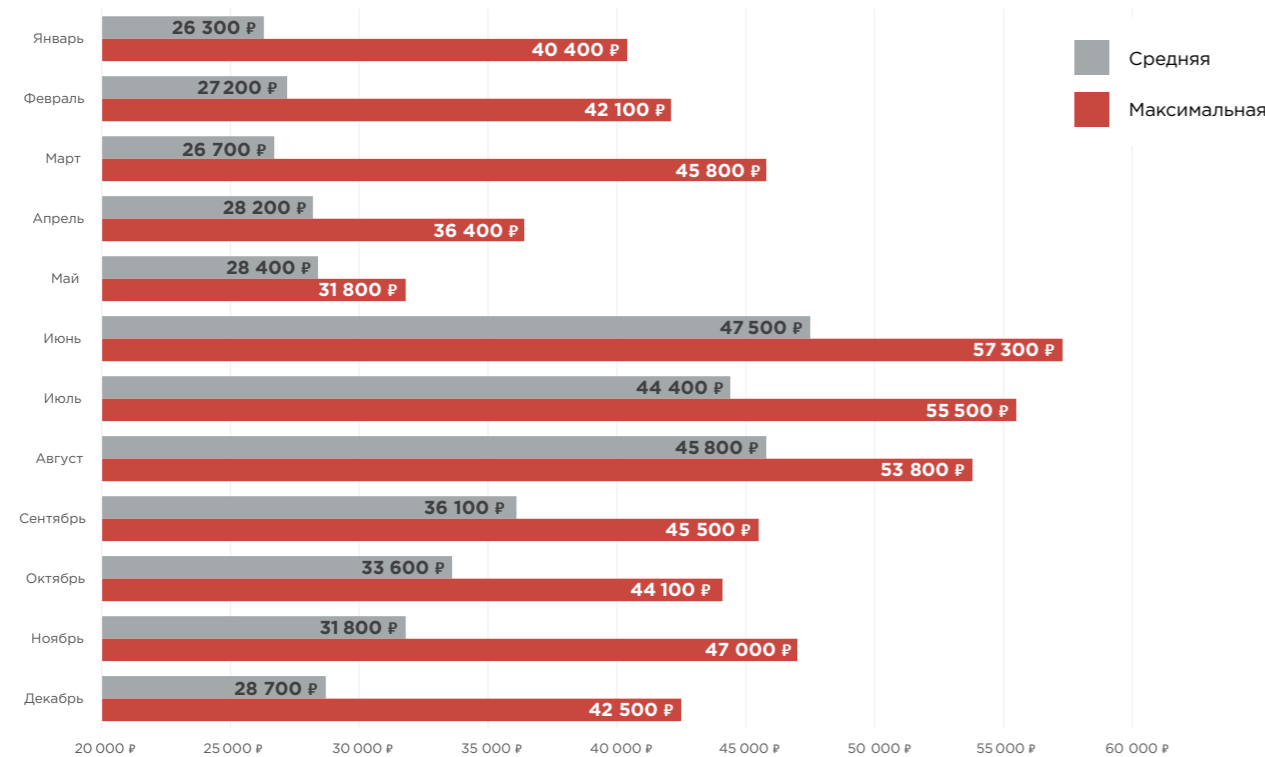
КАТЕГОРИЯ STANDARD

PUTILOV AVENIR
S=20 м²



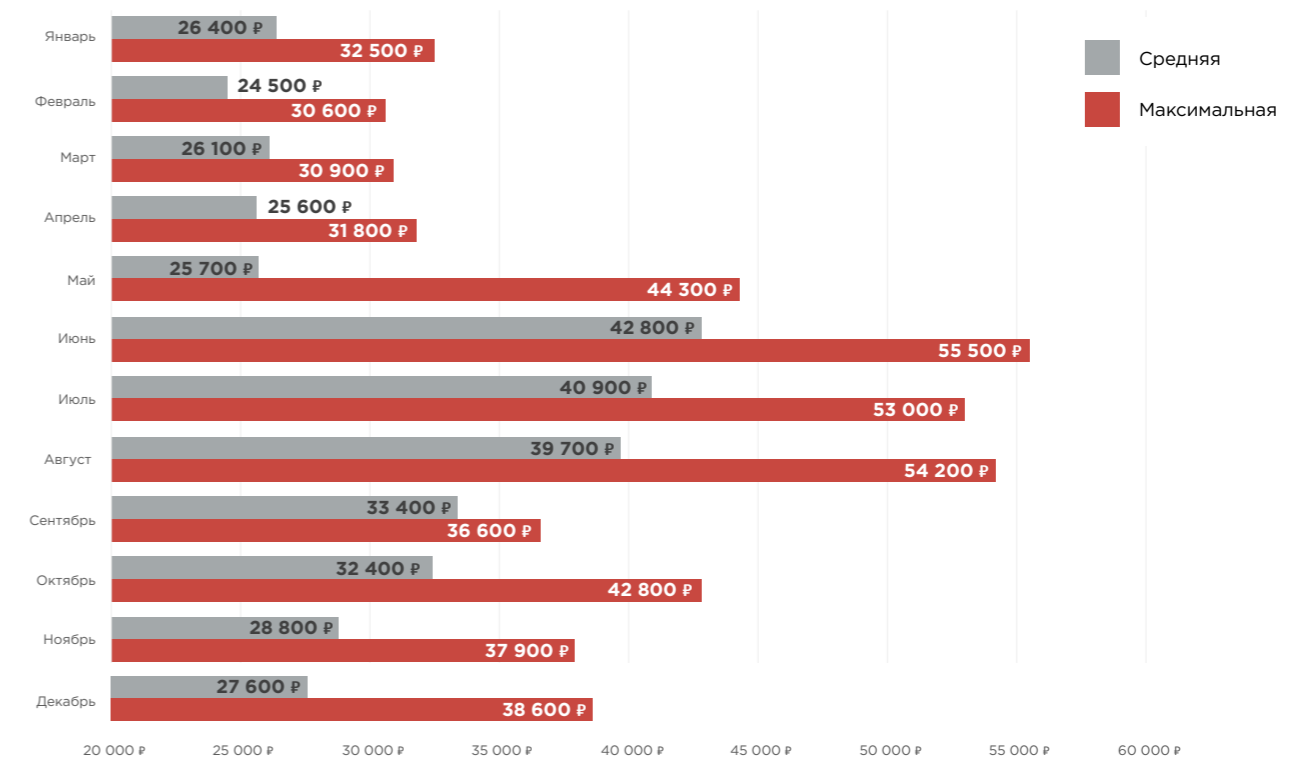
Доходность категории

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

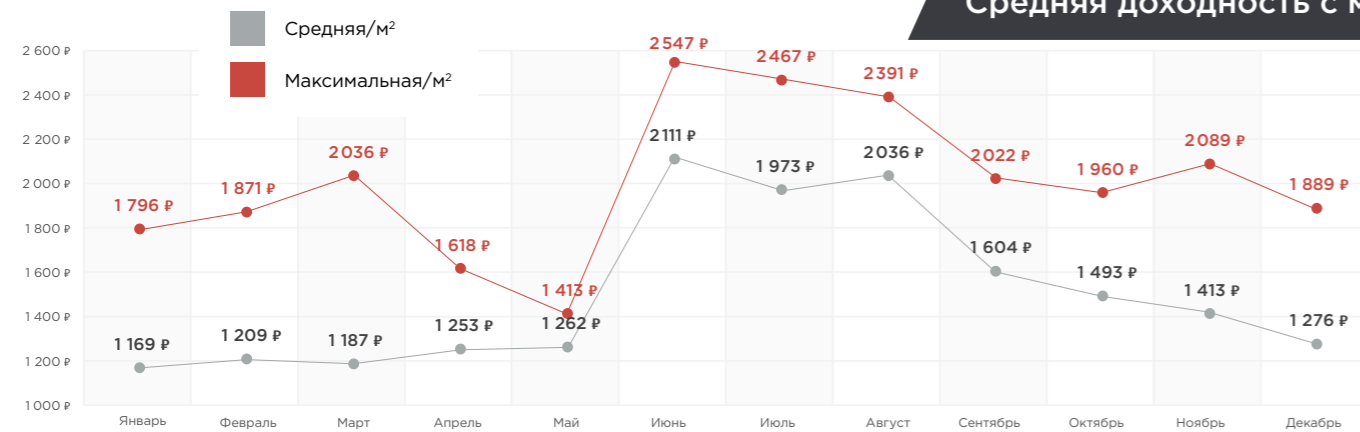


Доходность категории

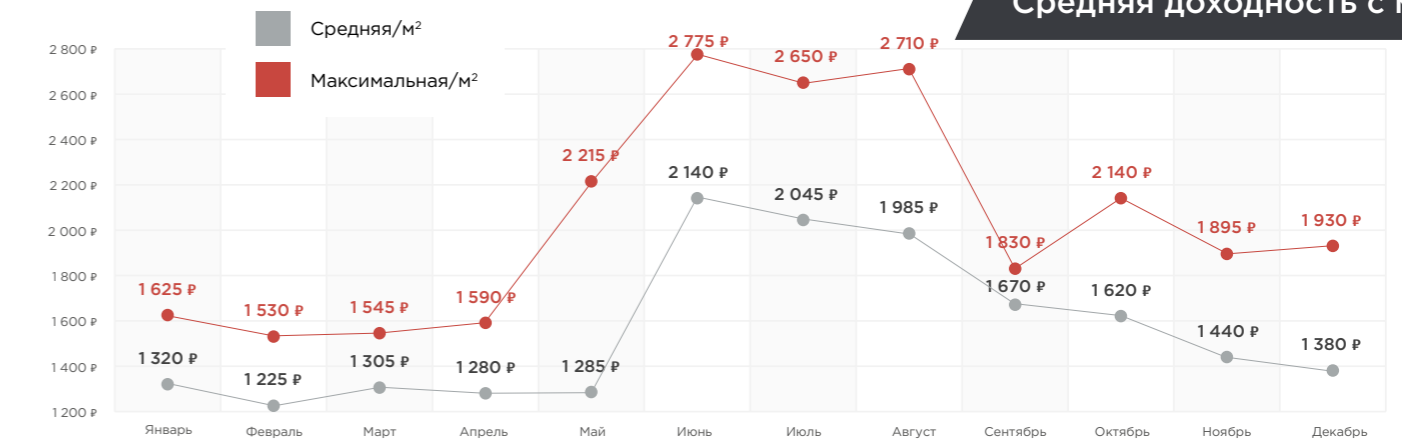
Указаны суммы чистых выплат собственникам — после вычета комиссии УК и операционных расходов.



Средняя доходность с м²



Средняя доходность с м²



KIROVSKY Avenir 3★

Статистика за 2024 год

98%

максимальная загрузка номерного фонда в течение месяца

59 900 ₺

максимальная «чистая» доходность апартаментов в течение одного месяца

23-27 м²

площадь номеров в управлении



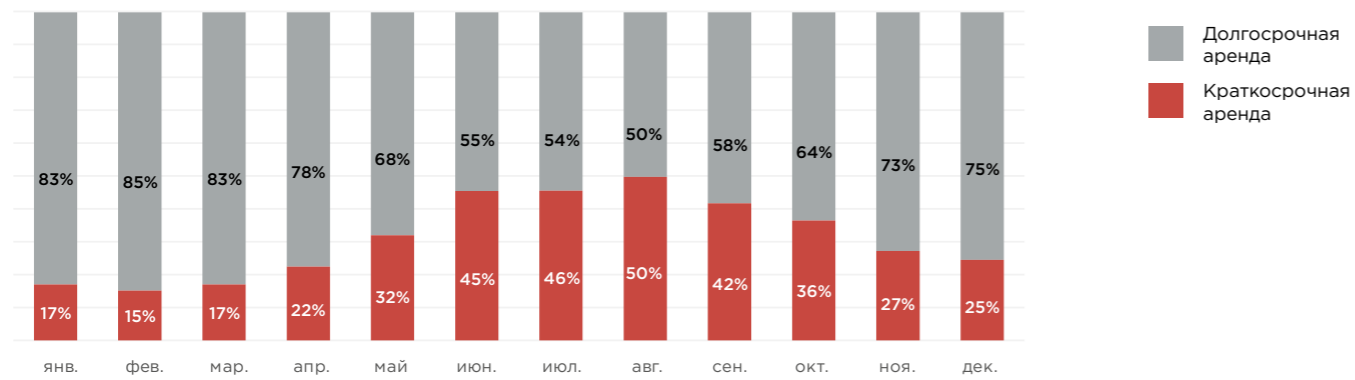
дорога на Турухтанные Острова, д. 5, к. 1

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.

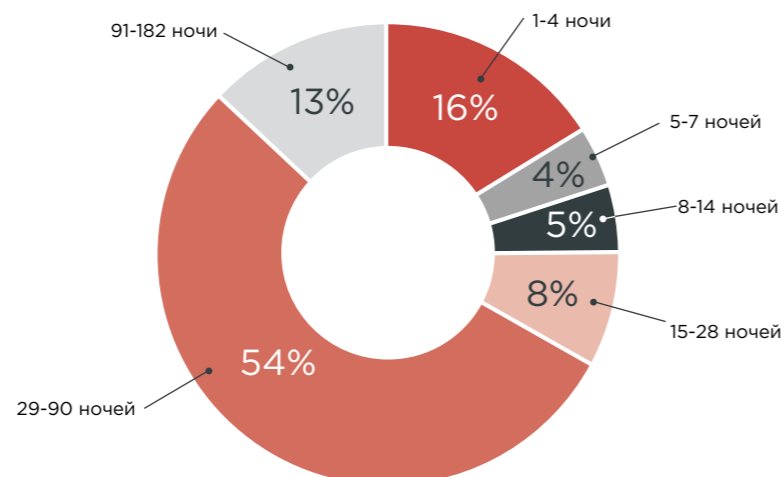


Распределение номерного фонда по видам аренды

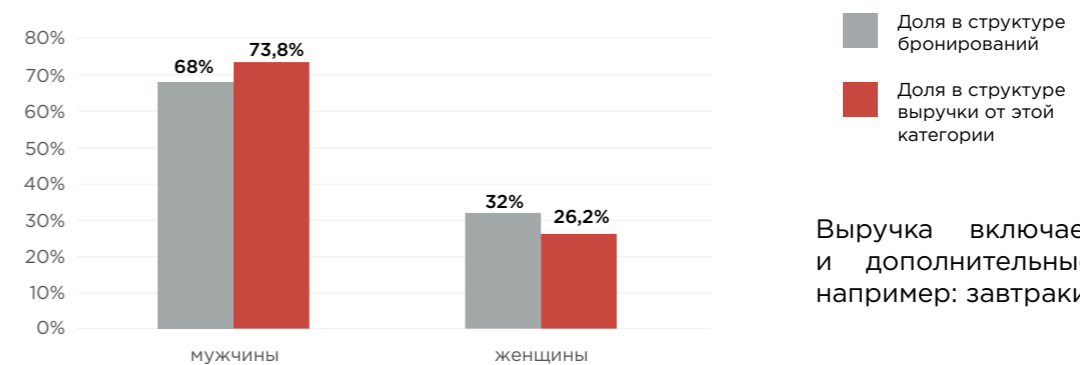
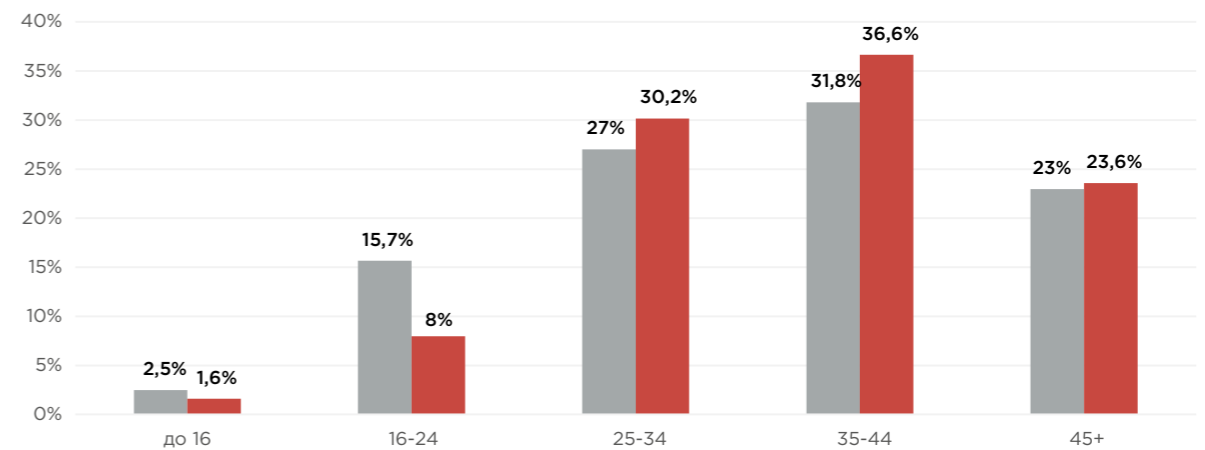


Объем спроса в зависимости от длительности проживания

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



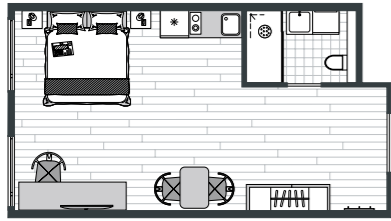
Демография



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

КАТЕГОРИЯ STUDIO

KIROVSKY AVENIR
S=27 м²



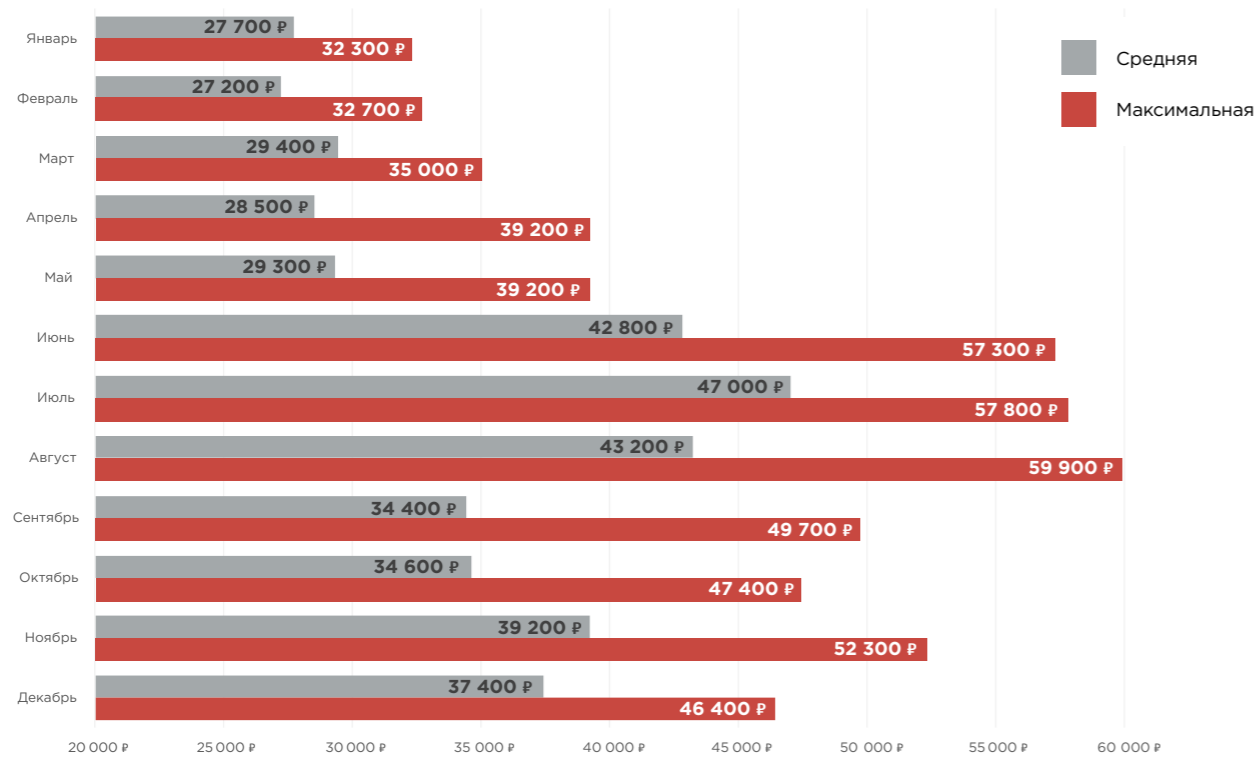
КАТЕГОРИЯ STANDARD

KIROVSKY AVENIR
S=23 м²



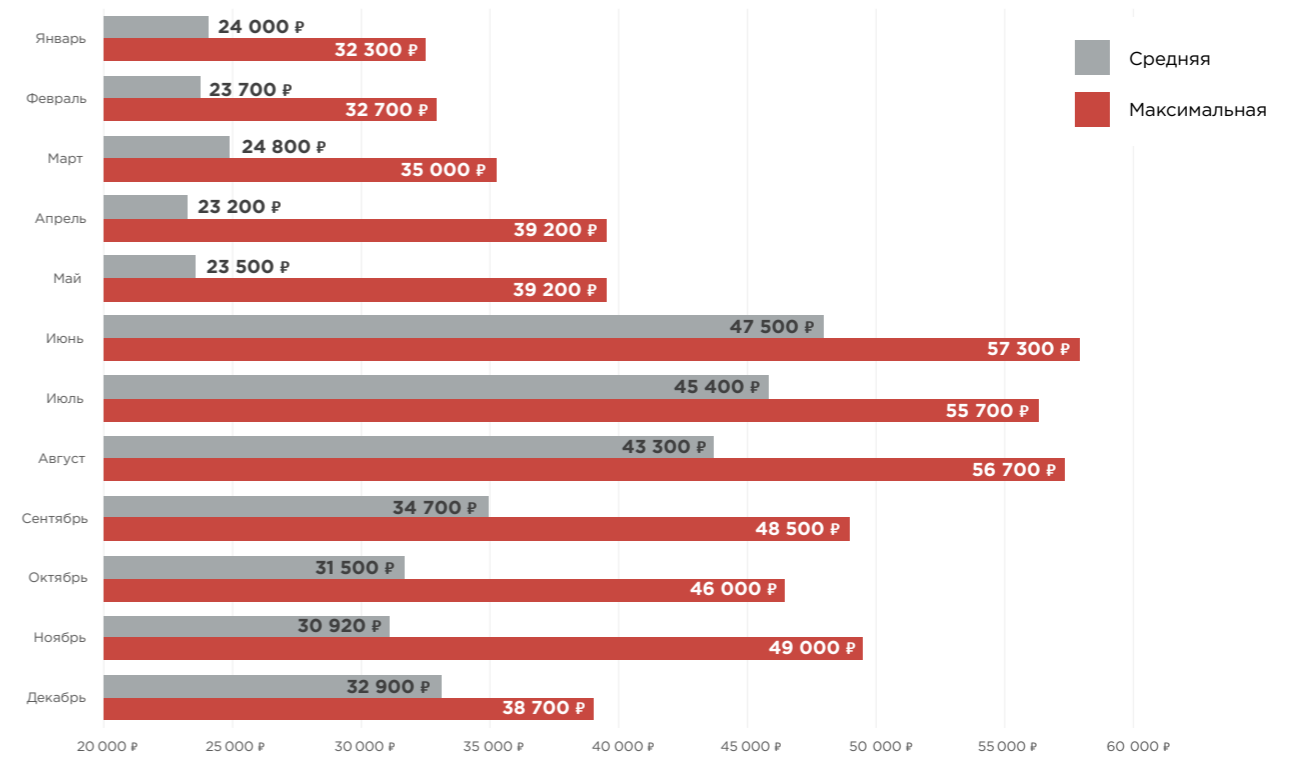
Доходность категории

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

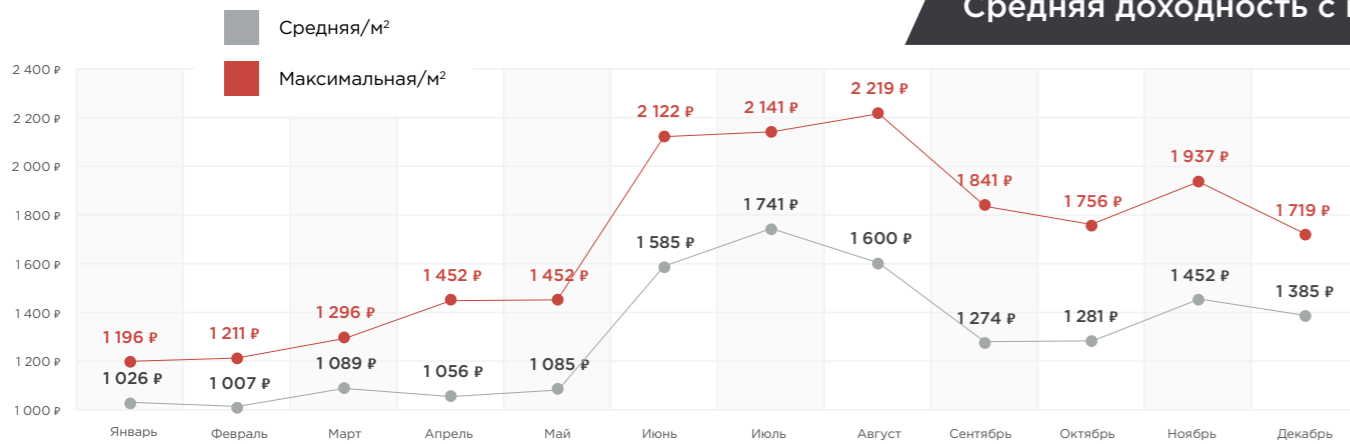


Доходность категории

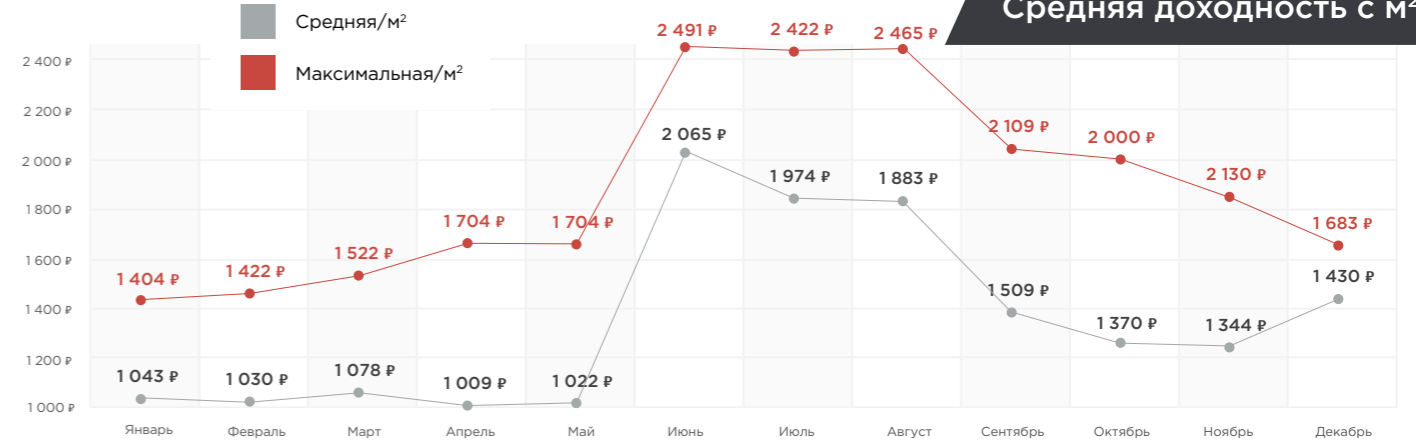
Указаны суммы чистых выплат собственникам — после вычета комиссии УК и операционных расходов.



Средняя доходность с м²



Средняя доходность с м²



LADOZHSKY Avenir

пр. Энергетиков, дом 8, корпус 2, стр. 1

960

количество апартаментов

10 мин.

пешком до метро «Ладжская»

24-61 м²

площадь номерного фонда

2025 г.

Начало сервисной эксплуатации



Апарт-отель Ladozhsky AVENIR — четвертый проект на рынке Санкт-Петербурга в рамках сети Avenir и первый мультиформатный проект, включающий в себя апартаменты, офисные и коммерческие помещения. Относится к высокому сегменту.

В проекте 960 апартаментов от 24,2 до 60,83 м², в том числе юниты категории Deluxe, Junior Suite и Family Room. Средняя площадь апартамента составляет 28,2 м². Юниты сдаются с полной отделкой «под ключ» от застройщика, а также предлагаются варианты с меблировкой и оснащением.

ПАКЕТ АРЕНДАТОРА МЕБЛИРОВКА НОМЕРА



По желанию собственников мы полностью обустраиваем апартаменты необходимой техникой и мебелью на основании дизайн-концепции, которую разработало ведущее московское архитектурное бюро ABD Architects специально для сети апарт-отелей Avenir.

Яркий и респектабельный дизайн интерьера, высокие кровати и различные источники света, немецкая фурнитура и качество мебели создают комфортную атмосферу.



Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и иные сходные по качеству материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий договора.

INDUSTRIAL Avenir

пр. Стачек, дом 62, лит. А

739

количество апартаментов

4 мин.

пешком до метро «Кировский завод» и «Путиловская»

17,1-78,4 м²

площадь номерного фонда

2026 г.

завершение строительства

Открытие в 2026 году



Апарт-отель Industrial AVENIR — пятый проект сети AVENIR в Санкт-Петербурге. Включает в себя апартаменты, офисные и коммерческие помещения.

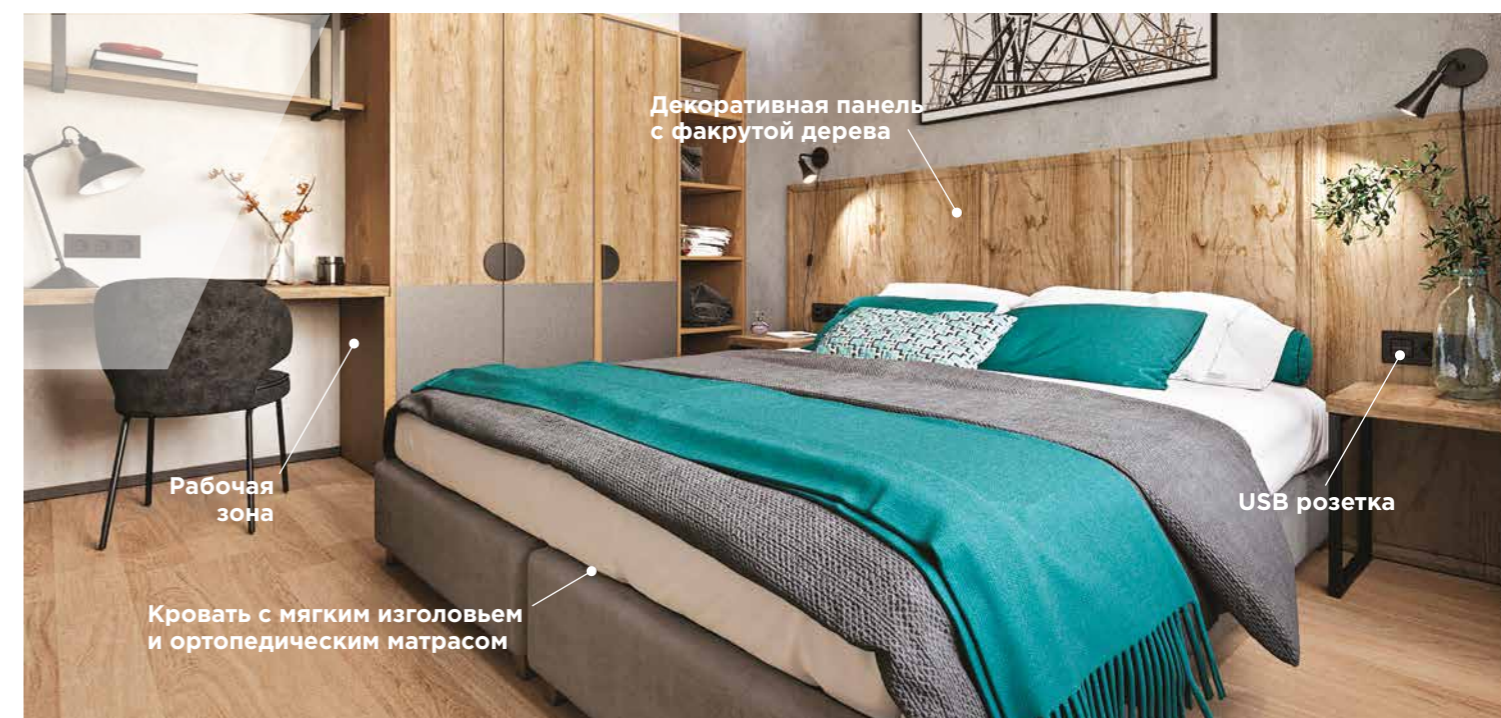
Номерной фонд насчитывает 739 апартаментов площадью от 17,1 до 78,4 м². Среди них редкие для данного сегмента варианты с террасами и планировками «евро 2».

Средняя площадь апартаментов — 24,5 м². Апартаменты сдаются с полной отделкой, также предлагаются варианты с меблировкой и оснащением.

ПАКЕТ АРЕНДАТОРА МЕБЛИРОВКА НОМЕРА



По желанию собственников мы полностью обустраиваем апартаменты необходимой техникой и мебелью. Все апартаменты сдаются с полной отделкой. Дизайн номеров поддерживает индустриальную концепцию апартаментов.



Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и иные сходные по качеству материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий договора.



Управляющая компания
сети апарт-отелей Avenir

psk.invest@psk-info.ru
+7 (812) 561-26-11



Девелопер сети
апарт-отелей Avenir

sales@psk-info.ru
+7 (812) 640-38-38

