

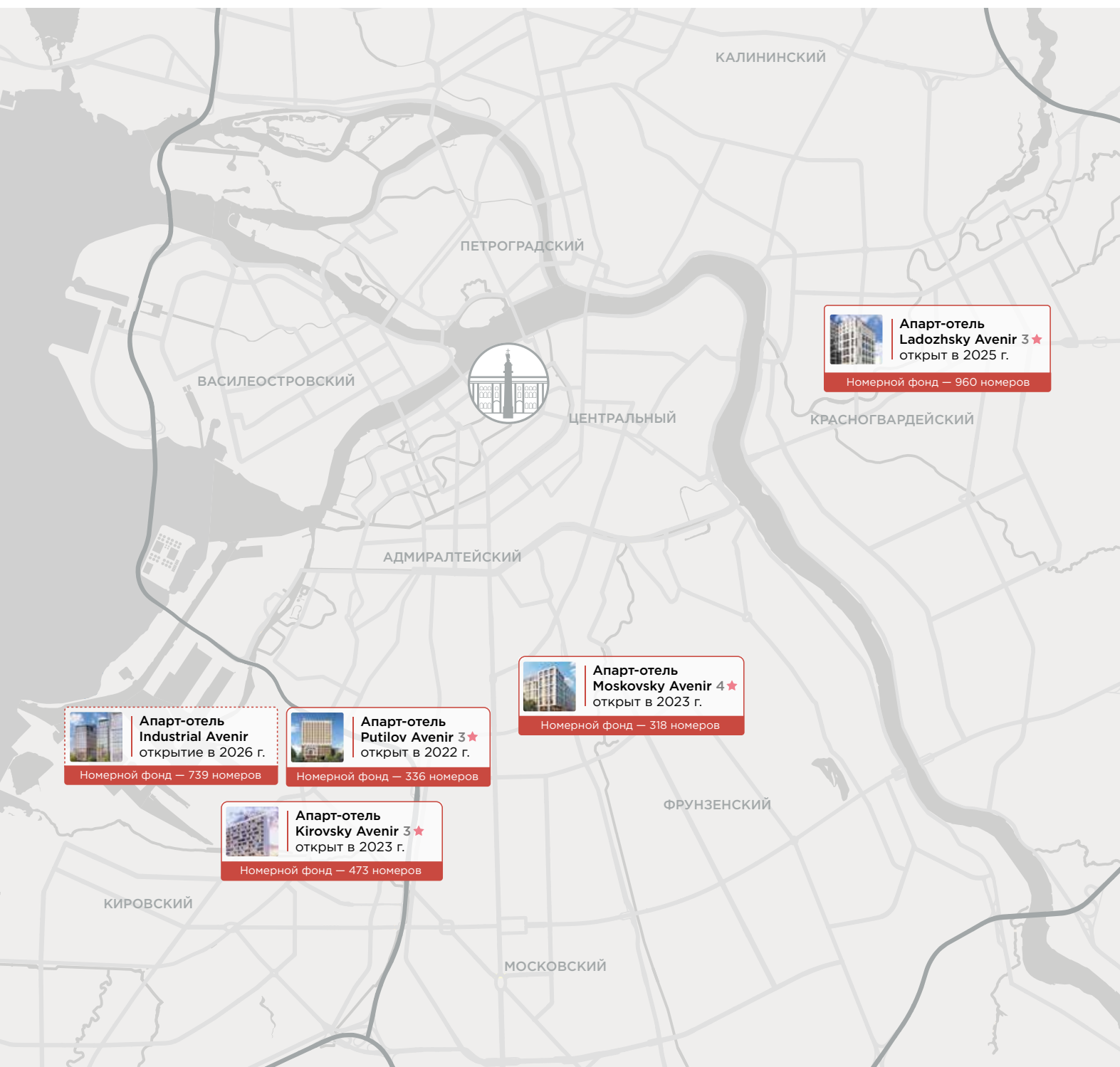


Доходность
апартаментов сети
Avenir 2025



Сеть сервисных апарт-отелей AVENIR — это доходная недвижимость в наиболее востребованных локациях Санкт-Петербурга. Ключевые преимущества сети — отличная транспортная доступность и расположение в районах с высокой деловой и туристической активностью.

Сеть апарт-отелей AVENIR объединяет инвестиционные проекты в сегменте сервисных апартаментов, предлагая владение доходной недвижимостью с управлением, гарантирует спрос и, как следствие, максимальную загрузку и стабильную доходность в течение всего периода владения.



2025 год: рост доли прямых бронирований и спроса на среднесрочные размещения

Результаты 2025 года

В сервисной эксплуатации в 2025 г. находилось четыре апарт-отеля сети Avenir: Moskovsky, Putilov, Kirovsky и Ladozhsky. Последний был открыт в августе 2025 г. и находится на стадии выхода на плановые операционные показатели. В общей сложности в апарт-отелях Avenir в 2025 г. забронировано 118 440 ночей (112 800 ночей в 2024 г.).

Средняя годовая загрузка по долгосрочной аренде составила 88%, по краткосрочной аренде — 72%.

Среднесрочные бронирования (7-14 суток) выросли на 10-15%, в зависимости от апарт-отеля, что фиксирует рост спроса на более длительное проживание.

Доля каналов прямых бронирований по сравнению с 2024 г. выросла на 18%, что позволило сократить затраты на комиссии ОТА-площадок (онлайн агрегаторы и площадки бронирования).

В 2025 г. число стран, граждане которых стали гостями апарт-отелей сети Avenir, увеличилось с 66 до 78.

В структуре гостей зафиксировано увеличение доли семей с детьми. Доля деловых туристов выросла на 7%, доля иностранных туристов — на 10%.

Достижения сети Avenir

Расширение — запуск четвертого апарт-отеля сети, Ladozhsky Avenir, статистика которого за пять месяцев работы в 2025 г. (август - декабрь) также включена в отчет.

Стабильная загрузка номерного фонда год к году.

Адаптация к новым правилам. Сегмент сервисных апартаментов в 2025 г. прошёл через регуляторные трансформации. Новые требования регулирования, эволюция потребительского поведения, технологические тренды и экономические корректировки создали новые вызовы.

В этих условиях имеющиеся долгосрочные контракты, вкупе с диверсификацией поставщиков отдельных услуг, позволили минимизировать неизбежный рост операционных затрат.

Рынок

Туристический поток в Санкт-Петербург вырос до 12,5 млн поездок в 2025 г. (11,5 млн в 2024 г.).

Это положительно сказалось на загрузке апарт-отелей, при этом конкуренция среди средств размещения как количественно, так и качественно, растёт.

В свою очередь, в 2026 г. в Санкт-Петербурге ожидается ввод в эксплуатацию 16-ти новых объектов с номерным фондом 6,8 тыс. юнитов. Это усилит конкуренцию и обострит чувствительность бизнеса к издержкам, но не является негативным фактором самим по себе.

Повышение туристического налога с 1% до 2% и увеличение ставки НДС с 20% до 22% отразится на ценообразовании услуг и возможностях ценовой конкуренции.

Цели на 2026 год

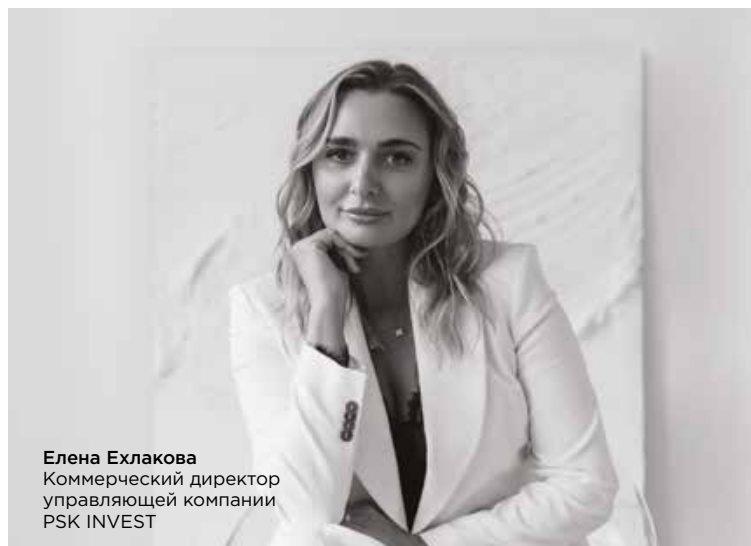
Завершение строительства пятого апарт-отеля сети — Industrial Avenir на пр. Стачек, со вводом в техническую эксплуатацию в 2026 г. и началом сервисной эксплуатации во II кв. 2027 г.

Расширение пула корпоративных клиентов, обеспечивающих стабильную загрузку в течение всего года.

Повышение среднего чека во всех апарт-отелях сети путем расширения линейки дополнительных услуг и программы лояльности, результаты которой также способствует растущая доля прямых бронирований.

Переход на «котловый метод» распределения дохода между собственниками апартаментов. Это обеспечит пропорциональное распределение доходов между собственниками не только по итогам года, но и в любой отдельно взятый промежуток времени.

В этот же метод PSK Invest вводит принцип, при котором в валовом доходе, подлежащем распределению между всеми собственниками, будет учитываться не только аренда площади, но и все дополнительные услуги.



Елена Ехлакова
Коммерческий директор
управляющей компании
PSK INVEST

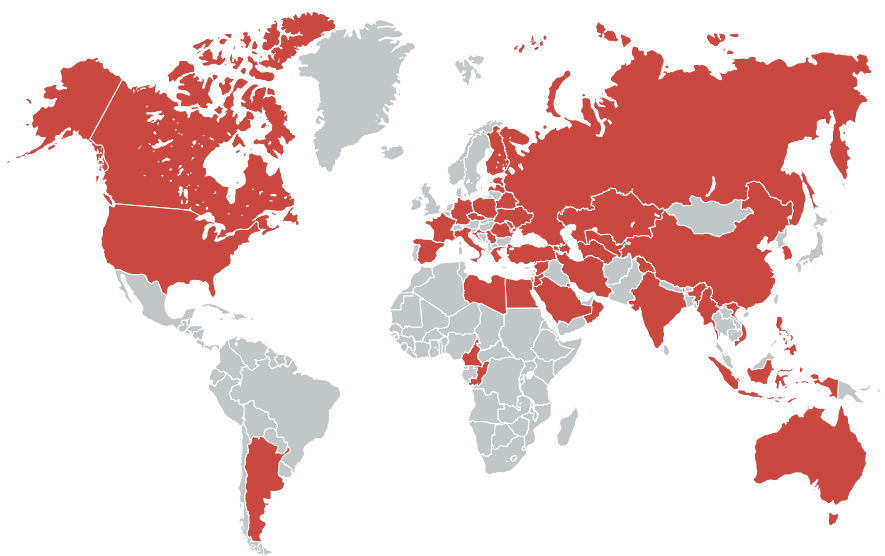
СТАТИСТИКА ЗА 2025 ГОД

Страны

33 628
человек стали гостями
апарт-отелей Avenir

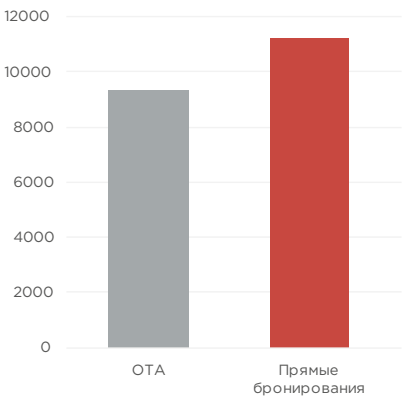
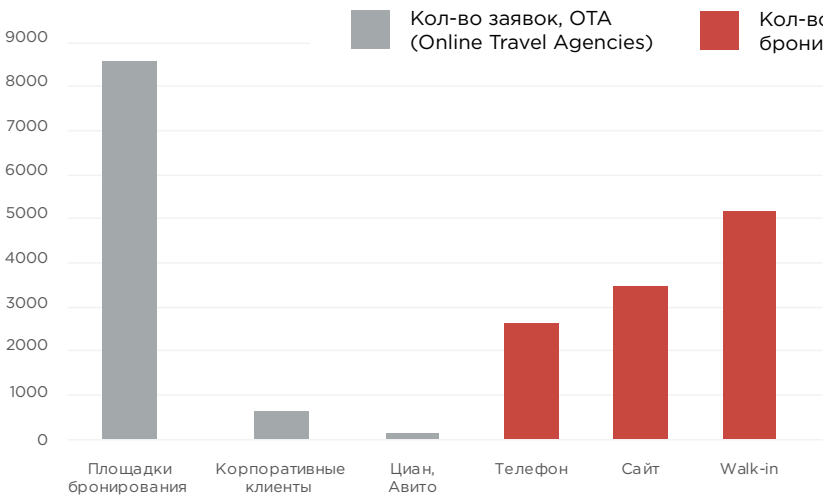
118 440
ночей забронировано
в 2025 году

78
стран — география гостей
в 2025 году



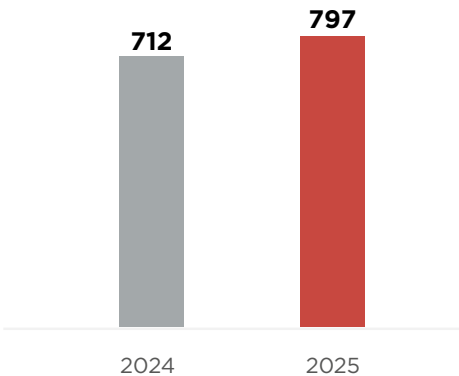
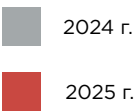
Каналы бронирования

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.



Статистика за 2025 год

94%

максимальная загрузка номерного фонда в течение месяца

105 000 ₽

максимальная «чистая» доходность апартамента в течение одного месяца

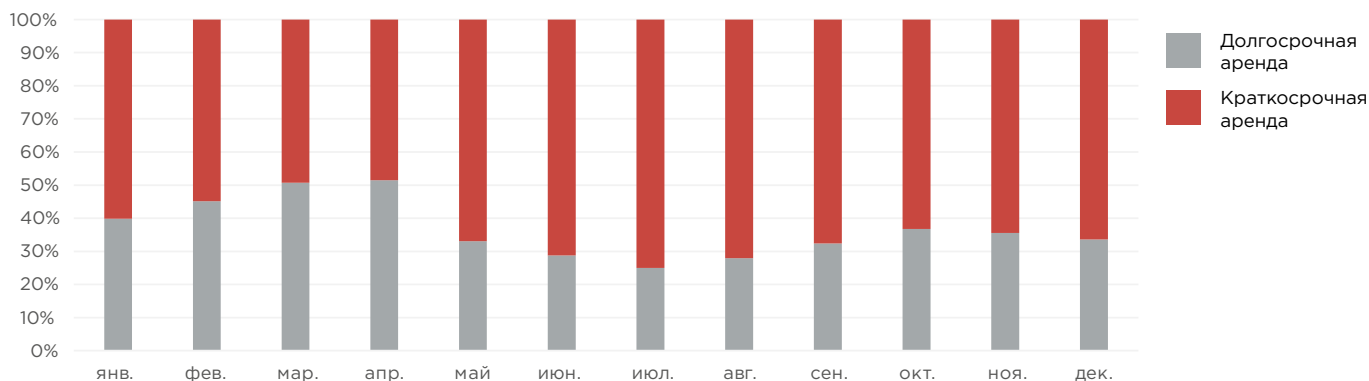
25-60 м²

площадь номеров в управлении



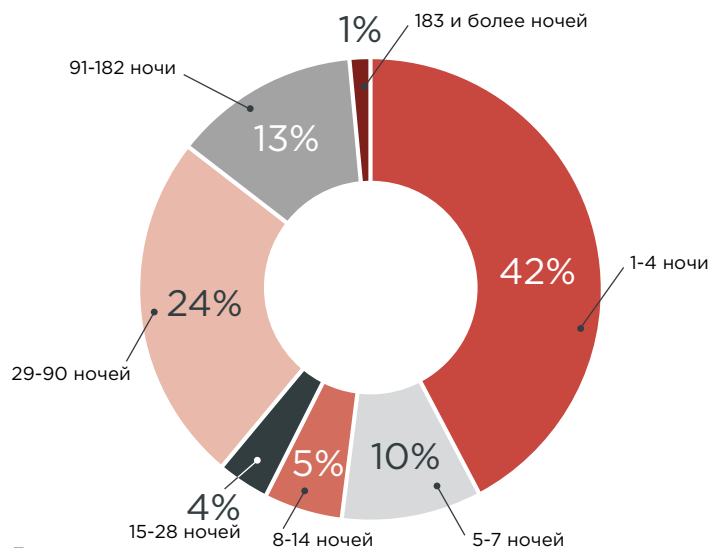
ул. Киевская, д. 5, к. 6

Распределение номерного фонда по видам аренды



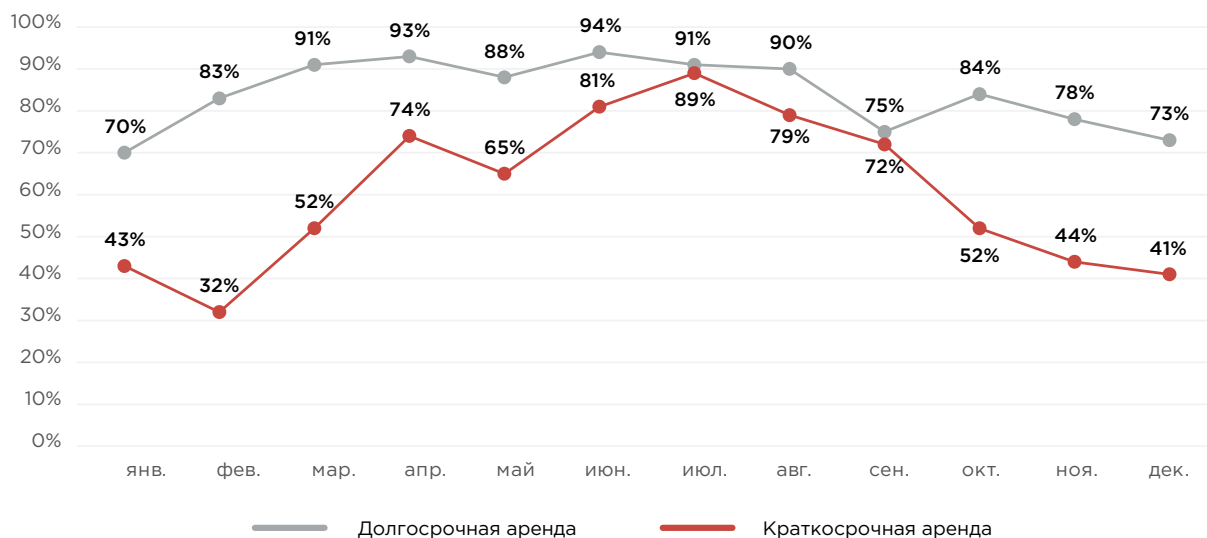
Объем спроса в зависимости от длительности проживания

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

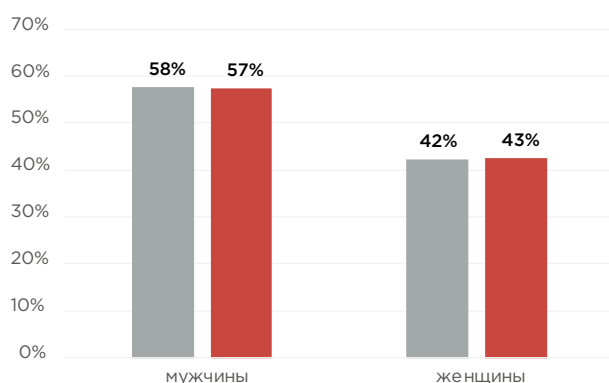
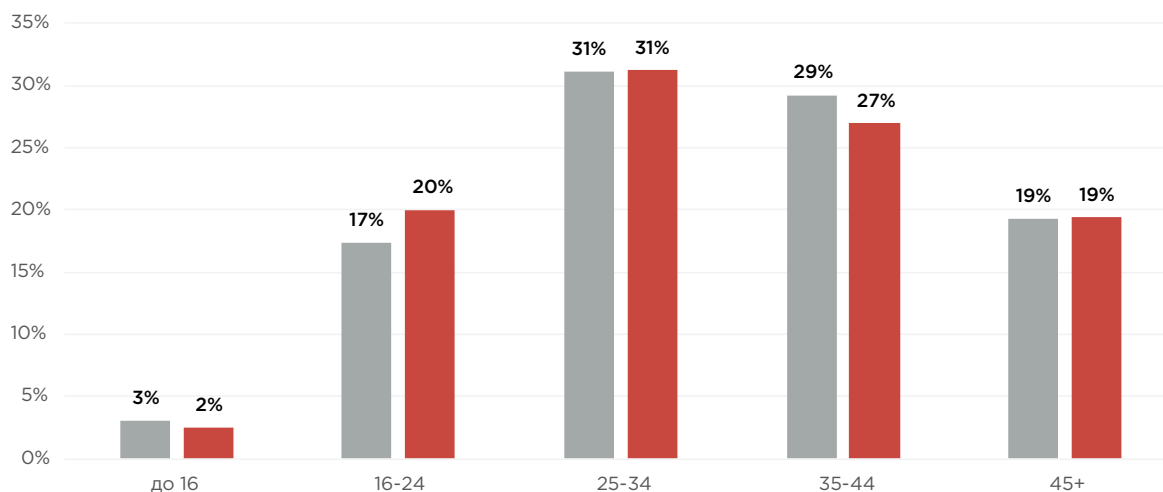


Загрузка номерного фонда

Загрузка рассчитывается от текущего объема номерного фонда, задействованного в том или ином виде аренды. Например, в июне 94% апартаментов, сдаваемых долгосрочно, были заняты; аналогично для краткосрочной аренды.



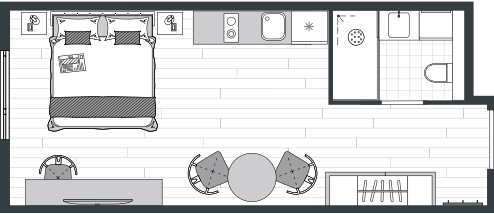
Демография



Выручка включает в себя размещения и дополнительные услуги, как например: завтраки, уборка, ранний заезд, поздний выезд, проживание с питомцем.

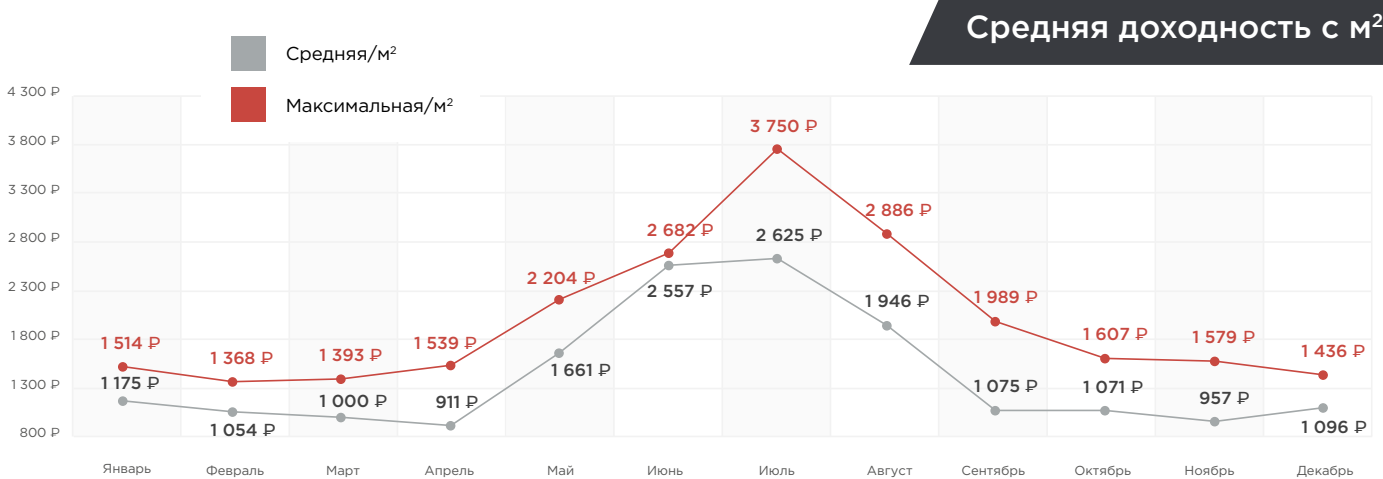
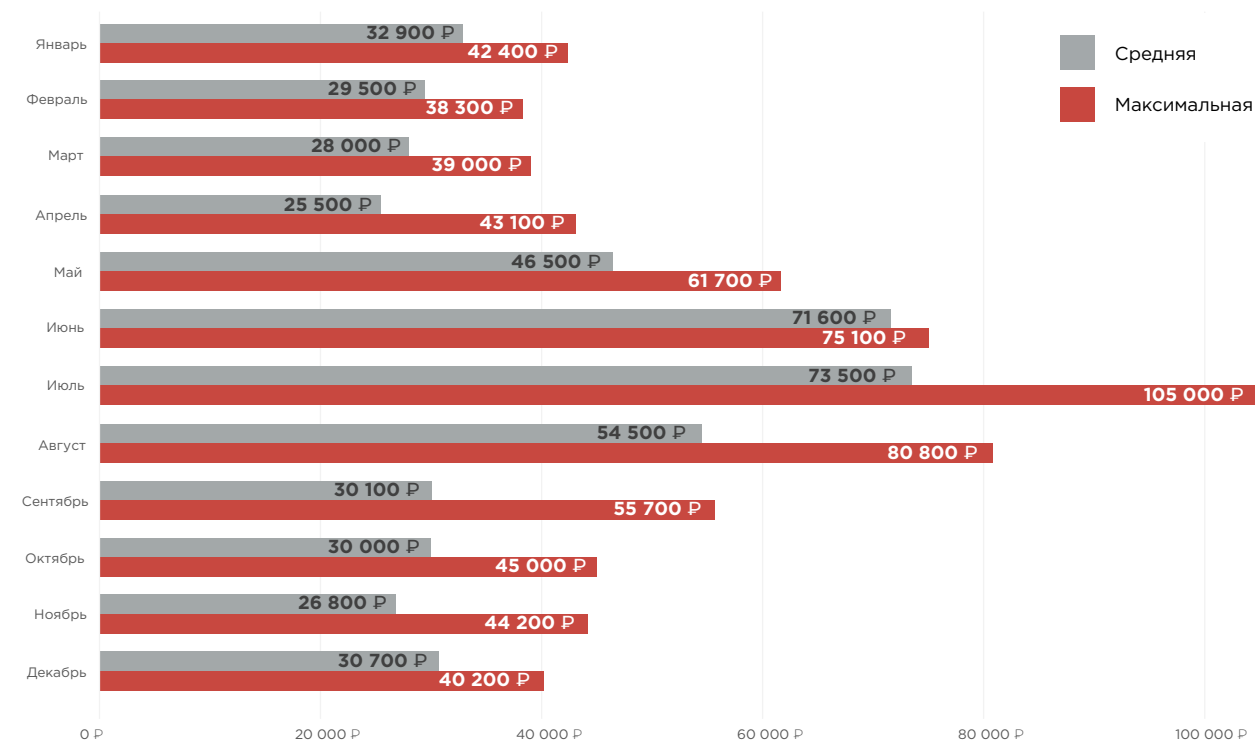
КАТЕГОРИЯ STUDIO

MOSKOVSKY AVENIR
S=28 м²



Доходность категории

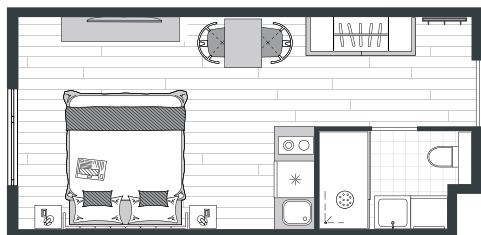
Указаны суммы чистых выплат собственникам — после вычета комиссии УК и операционных расходов.



КАТЕГОРИЯ STANDARD

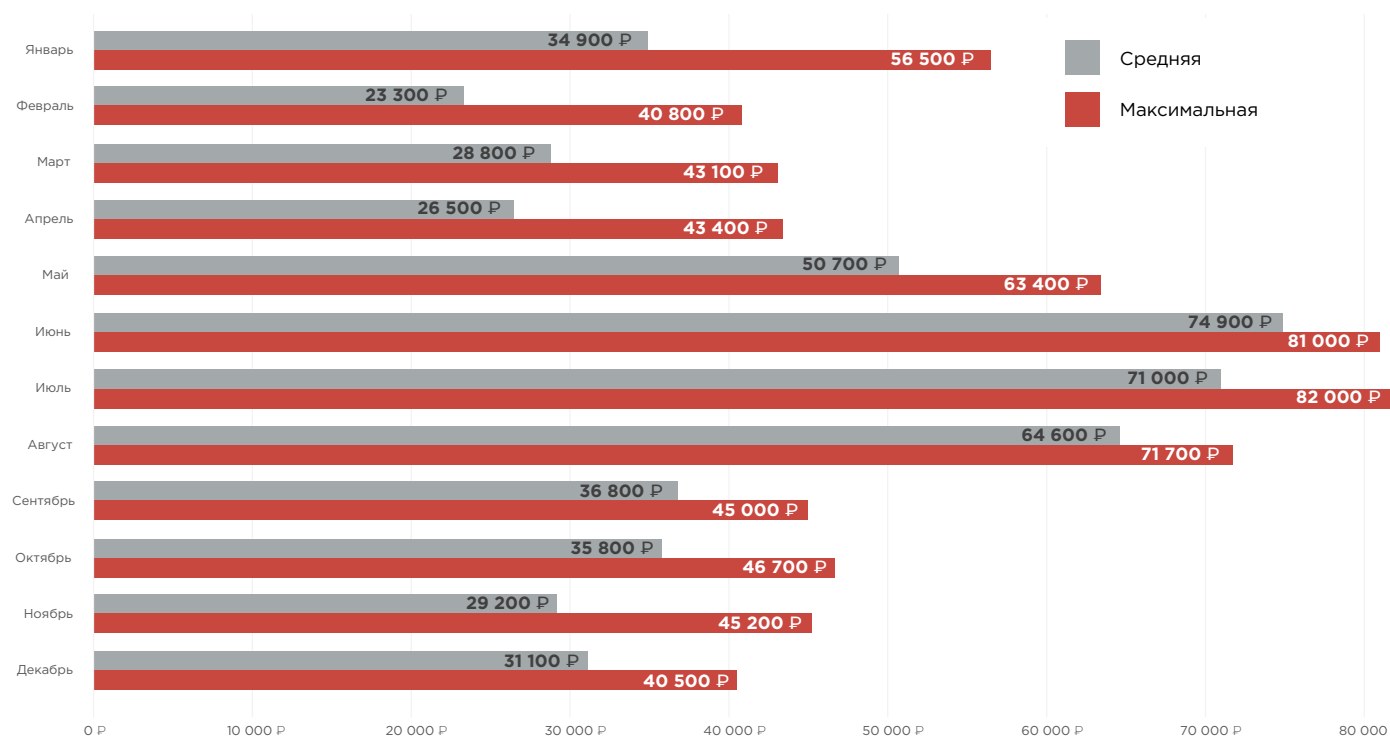
MOSKOVSKY AVENIR

S=25 м²

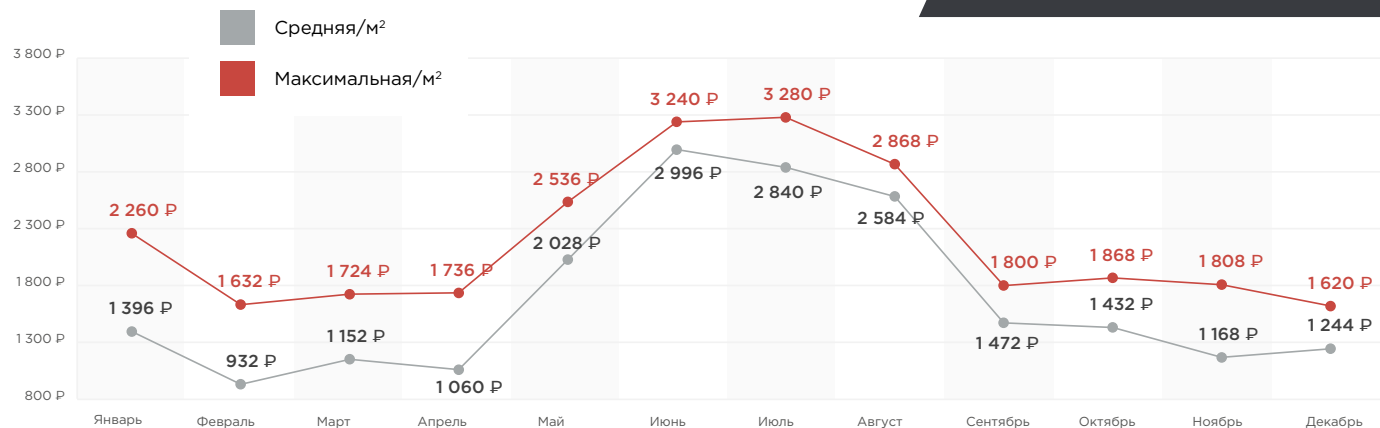


Доходность категории

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



Средняя доходность с м²



Статистика за 2025 год

92%

максимальная загрузка номерного фонда в течение месяца

64 000 ₽

максимальная «чистая» доходность апартамента в течение одного месяца

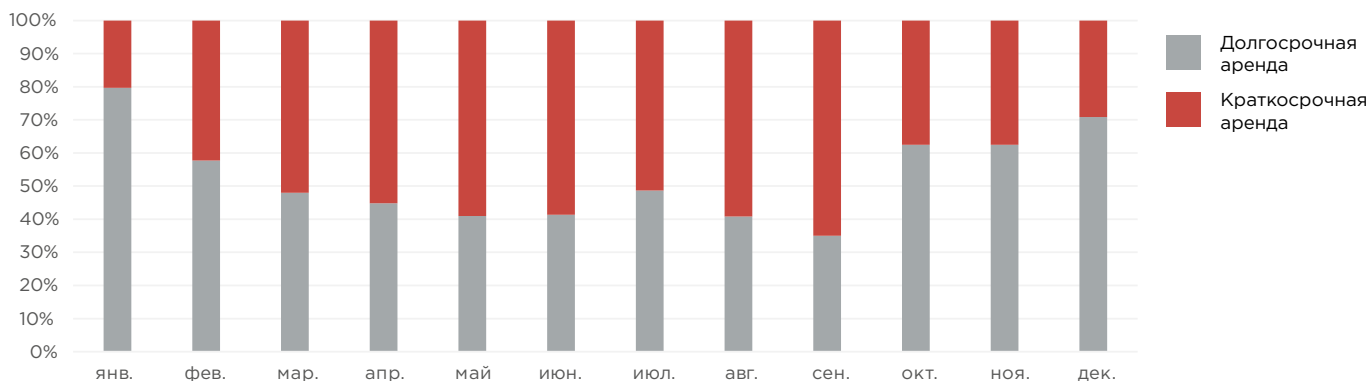
20-22.5 м²

площадь номеров в управлении



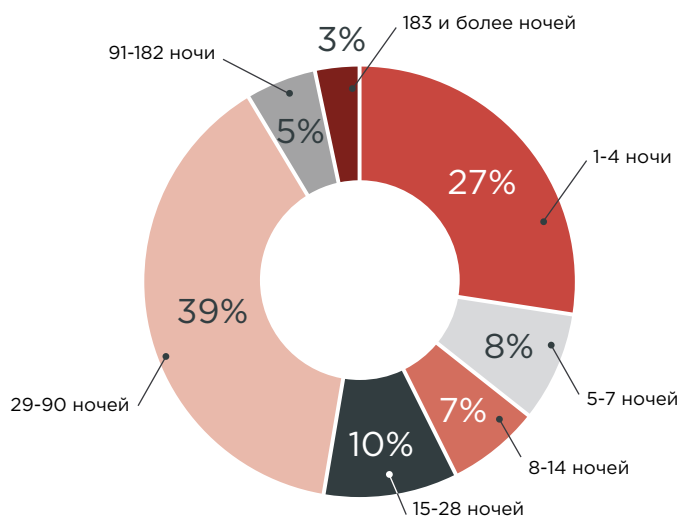
пр. Стачек, д. 64, лит. А

Распределение номерного фонда по видам аренды



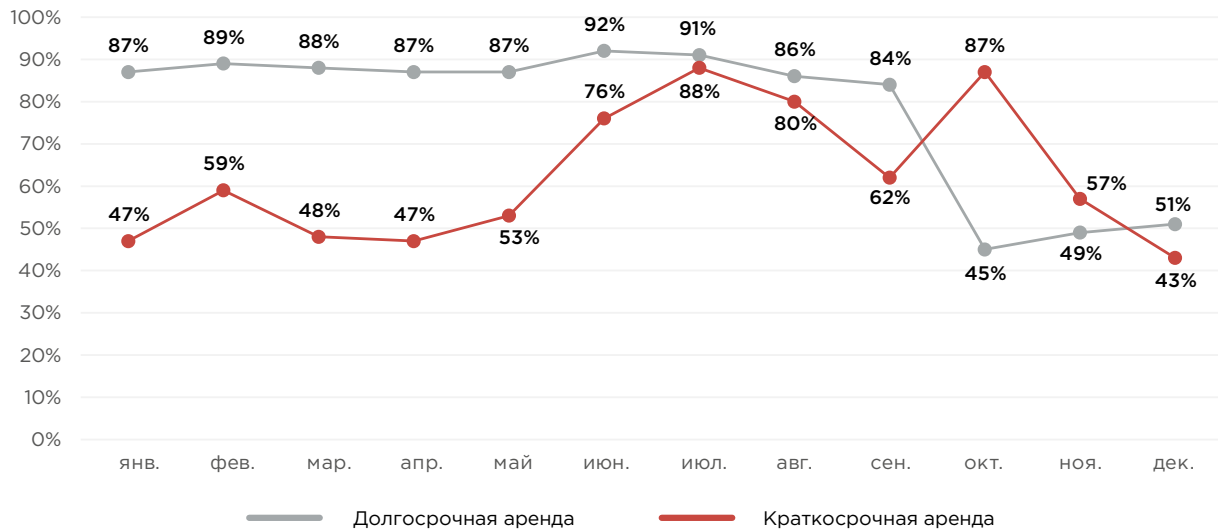
Объем спроса в зависимости от длительности проживания

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

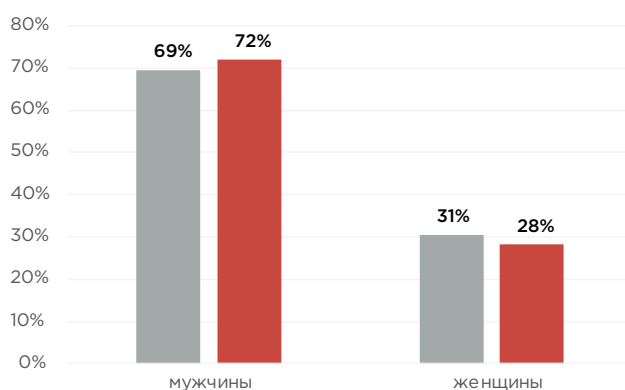
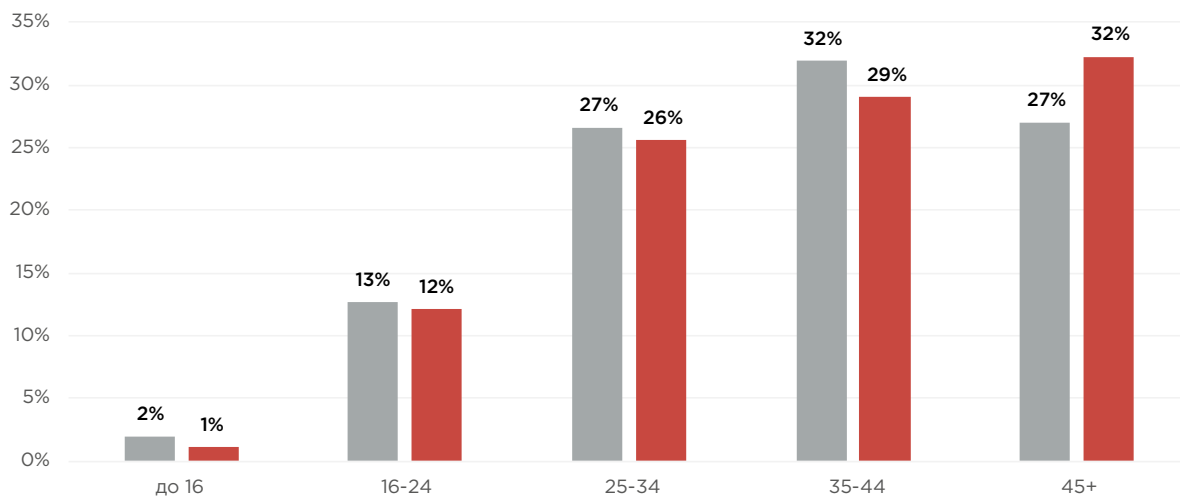


Загрузка номерного фонда

Загрузка рассчитывается от текущего объема номерного фонда, задействованного в том или ином виде аренды. Например, в июне 92% апартаментов, сдаваемых долгосрочно, были заняты; аналогично для краткосрочной аренды.



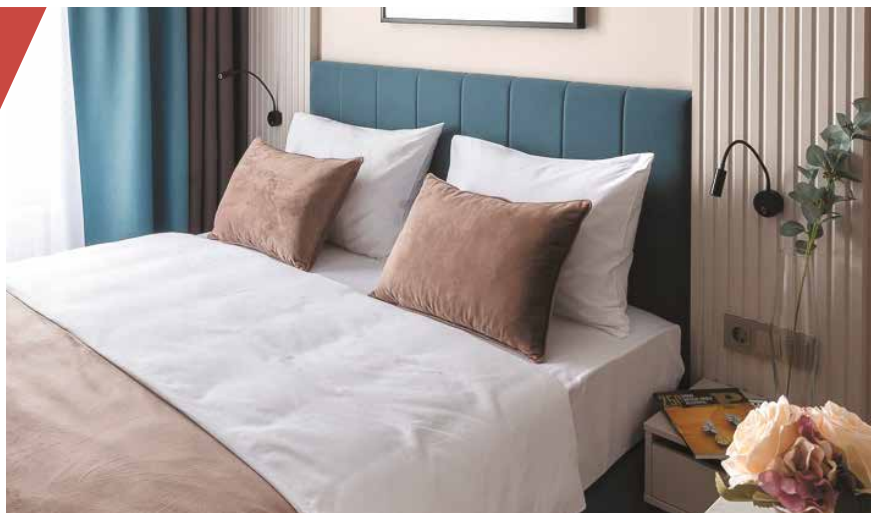
Демография



Выручка включает в себя размещения и дополнительные услуги, как например: завтраки, уборка, ранний заезд, поздний выезд, проживание с питомцем.

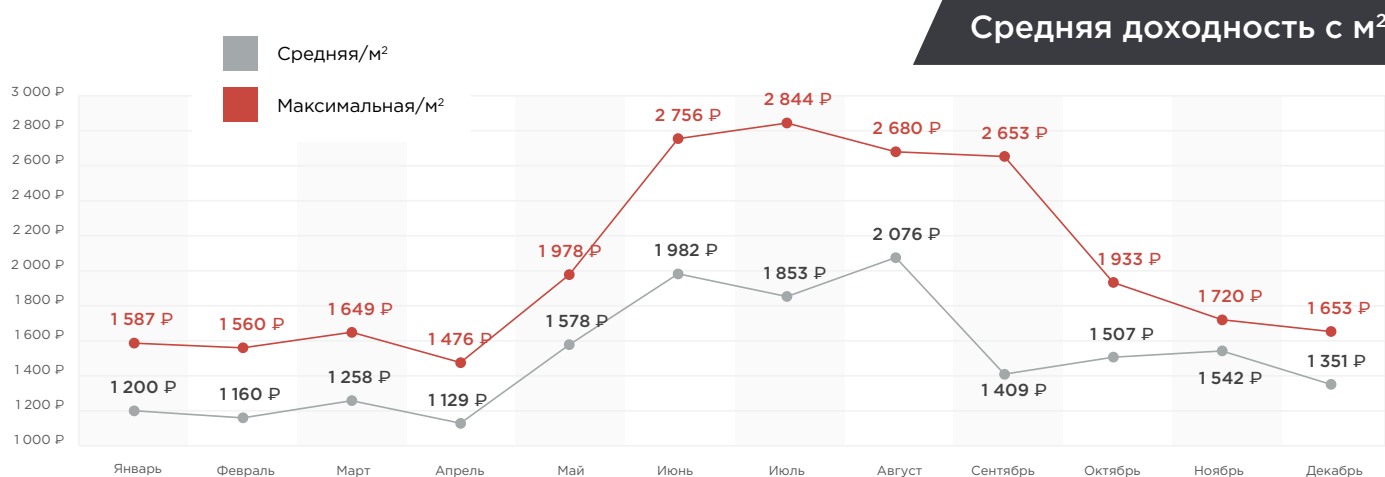
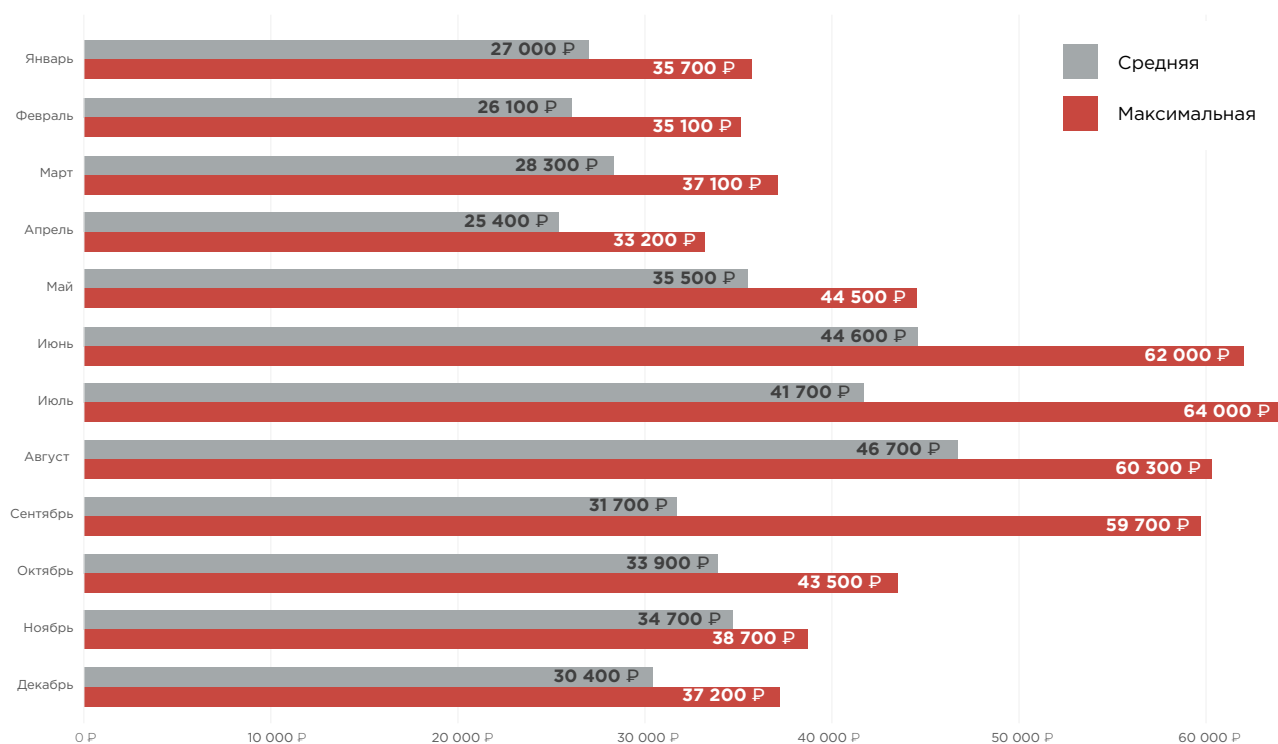
КАТЕГОРИЯ STUDIO

PUTILOV AVENIR
S=22,5 м²



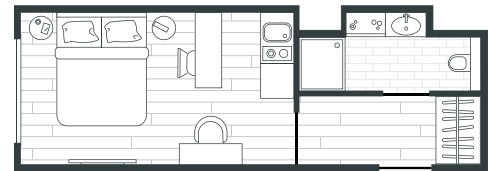
Доходность категории

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



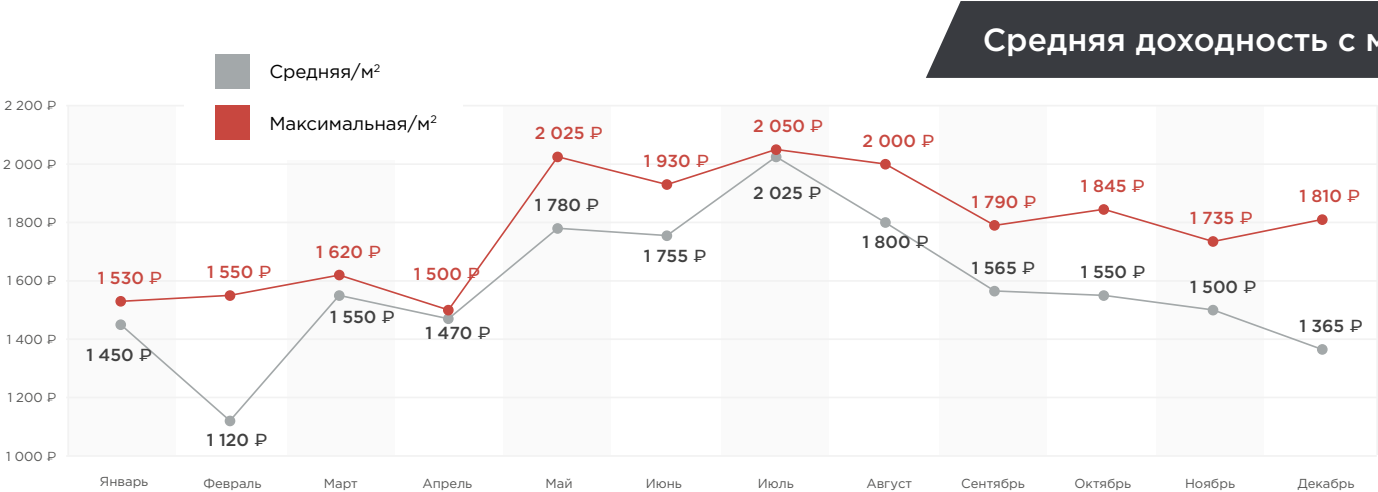
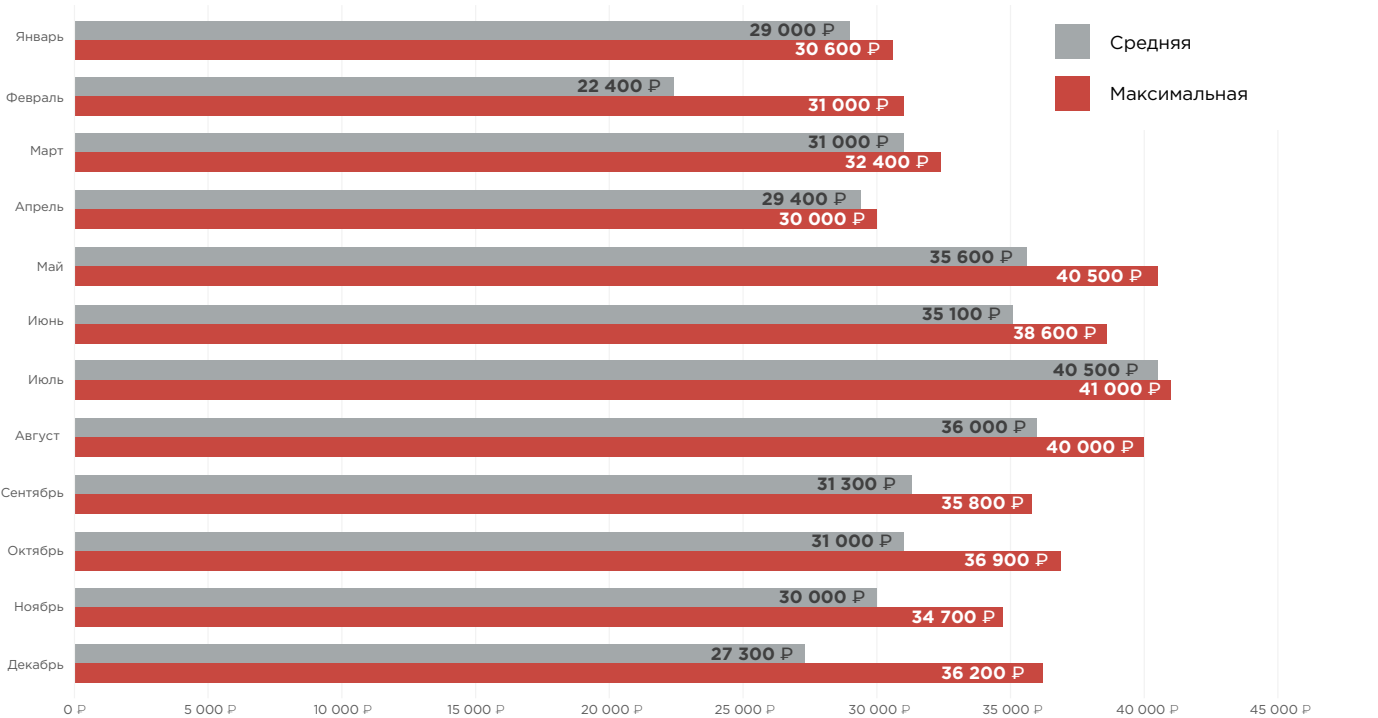
KАТЕГОРИЯ STANDARD

PUTILOV AVENIR
S=20 м²



Доходность категории

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



Статистика за 2025 год

97%

максимальная загрузка номерного фонда в течение месяца

66 300 Р

максимальная «чистая» доходность апартамента в течение одного месяца

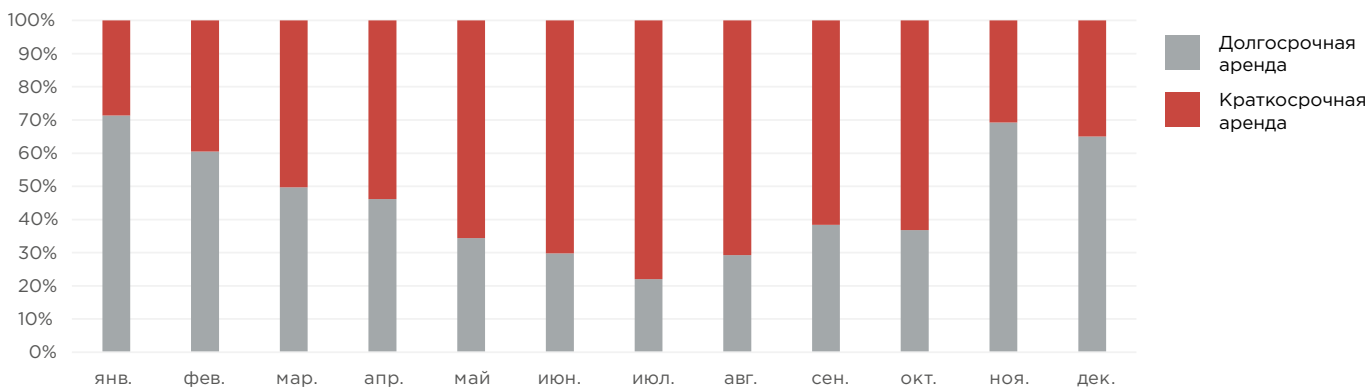
23-27 м²

площадь номеров в управлении



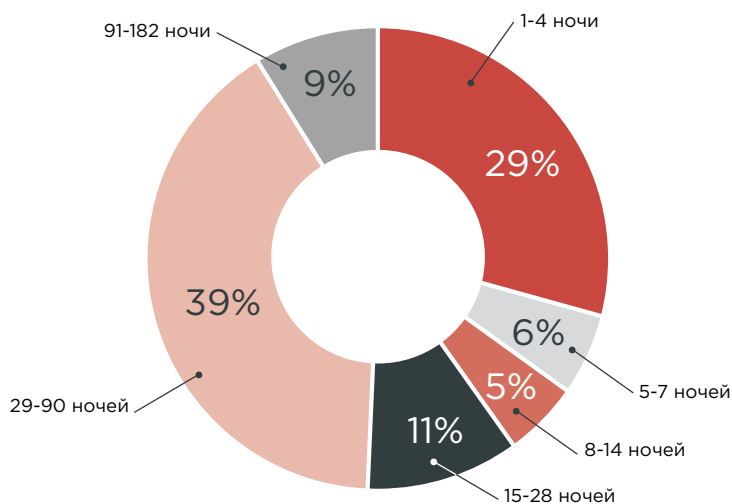
дорога на Турухтанные Острова, д. 5, к. 1

Распределение номерного фонда по видам аренды



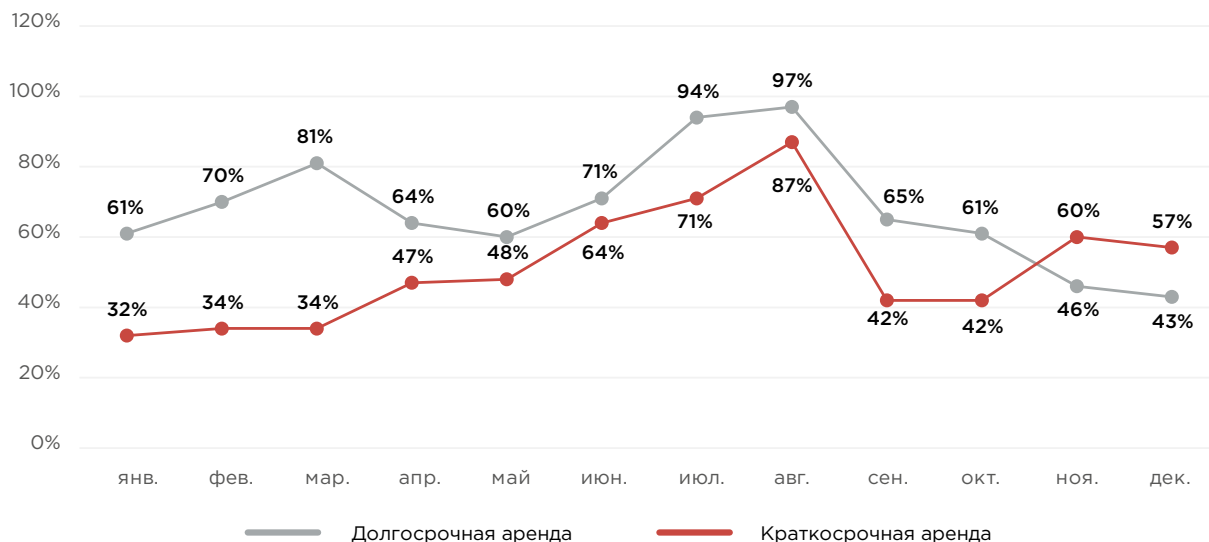
Объем спроса в зависимости от длительности проживания

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

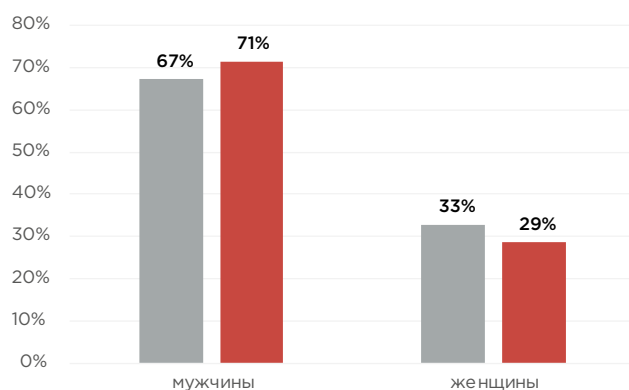
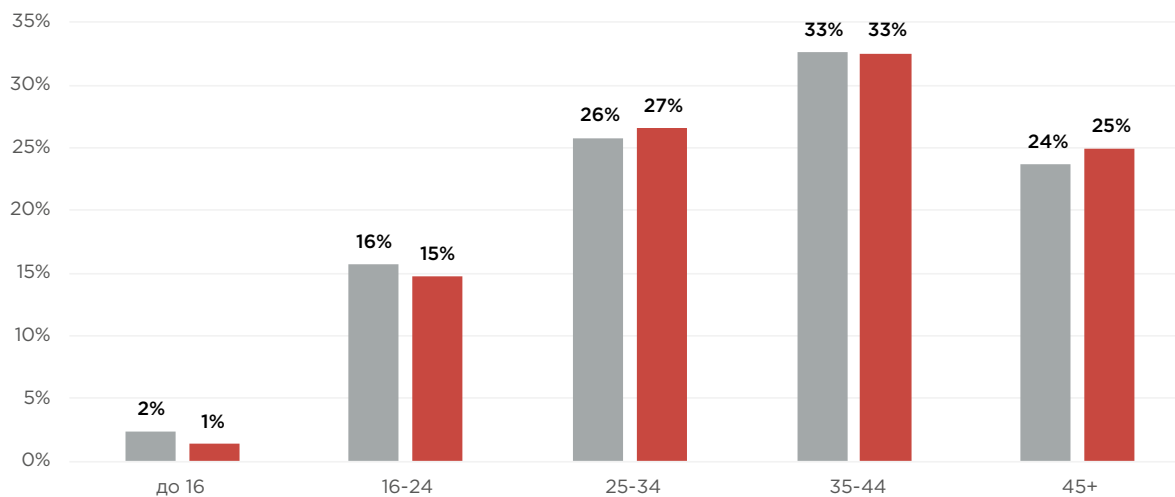


Загрузка номерного фонда

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



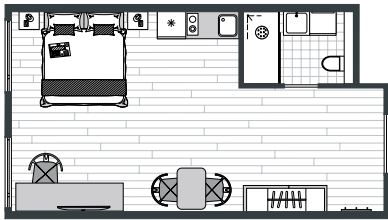
Демография



Выручка включает в себя размещения и дополнительные услуги, как например: завтраки, уборка, ранний заезд, поздний выезд, проживание с питомцем.

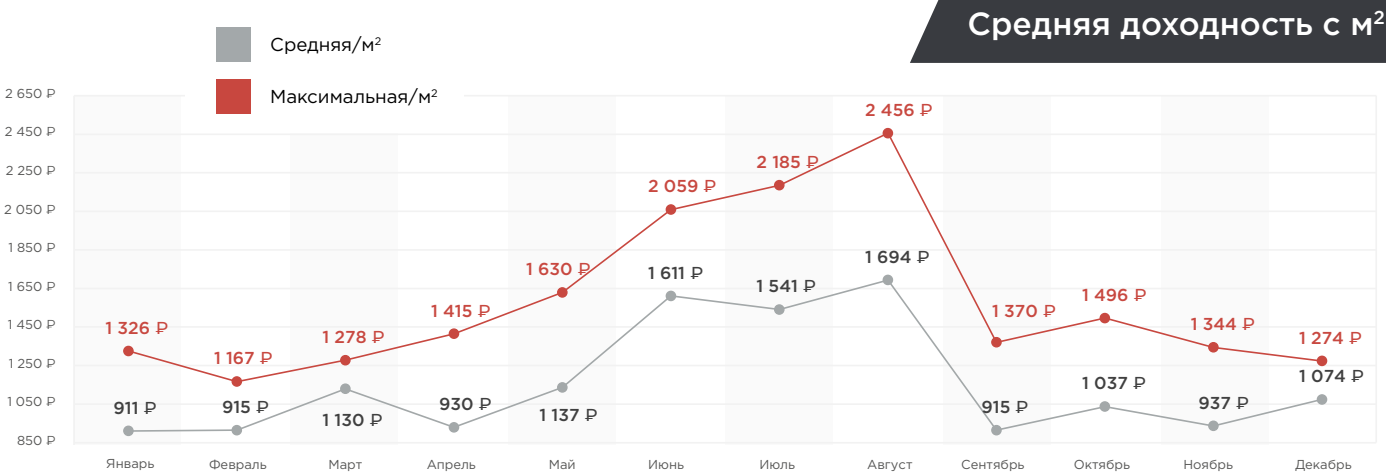
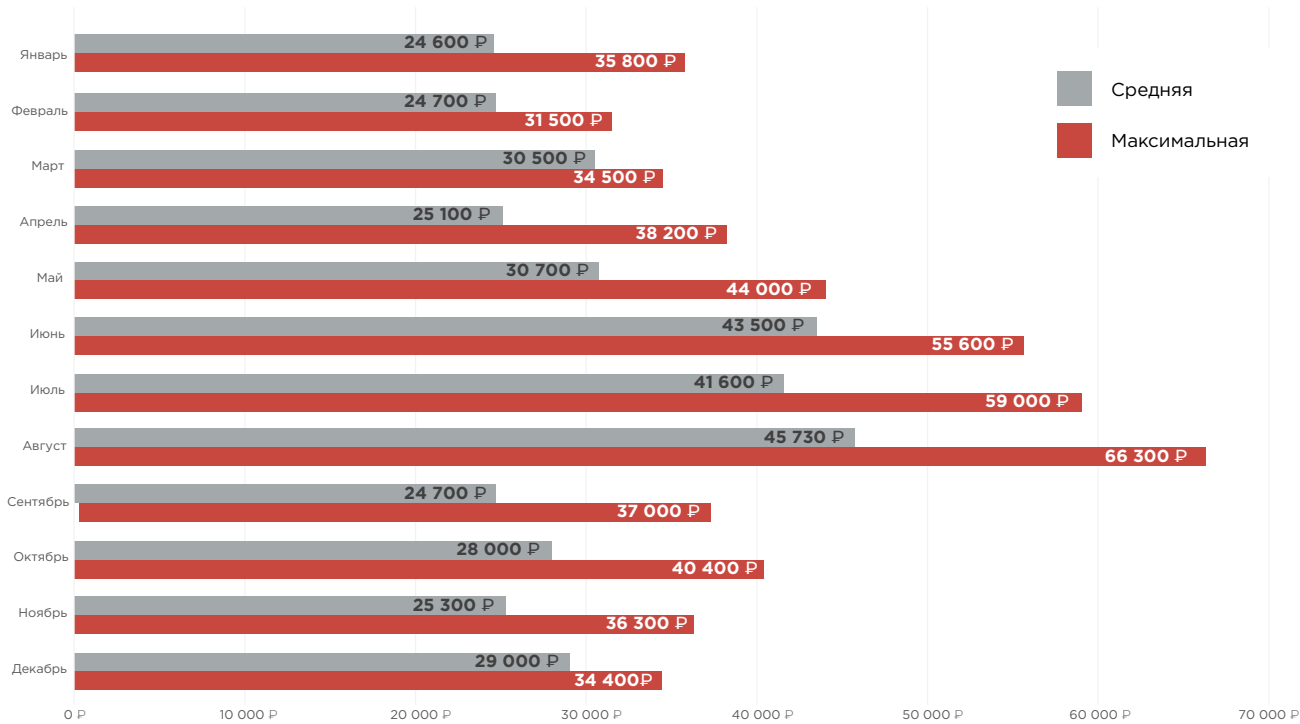
КАТЕГОРИЯ STUDIO

KIROVSKY AVENIR
S=27 м²



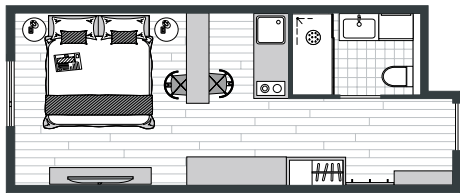
Доходность категории

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



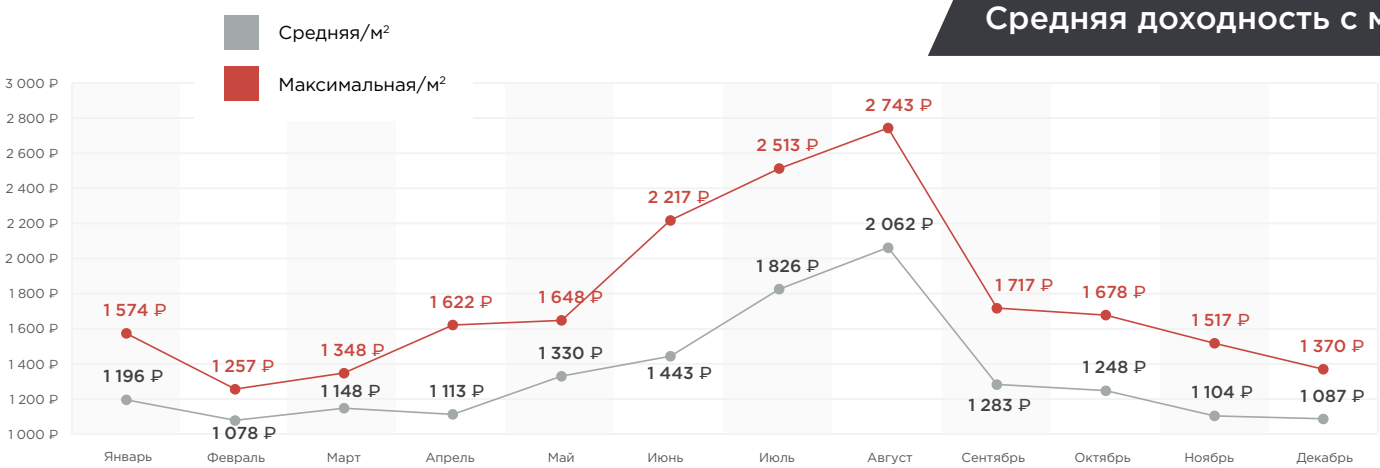
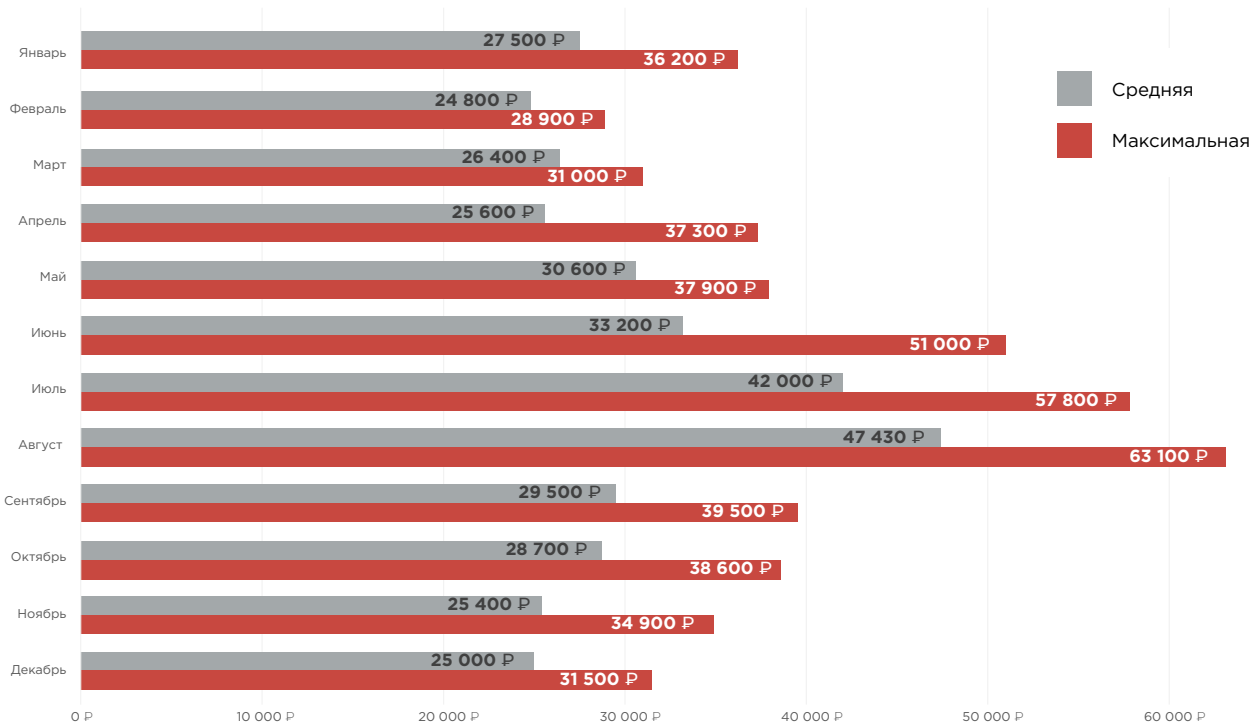
КАТЕГОРИЯ STANDARD

KIROVSKY AVENIR
S=23 м²



Доходность категории

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



LADOZHNSKY Avenir 3★

Статистика за август-декабрь
2025 года

72%

максимальная загрузка номерного
фонда в течение месяца

41 400 Р

максимальная «чистая» доходность
апартаментов в течение одного месяца

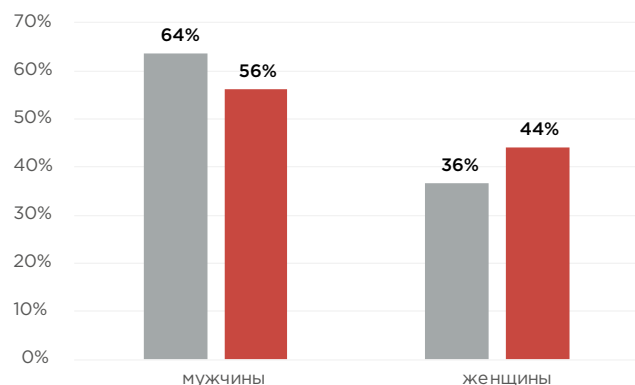
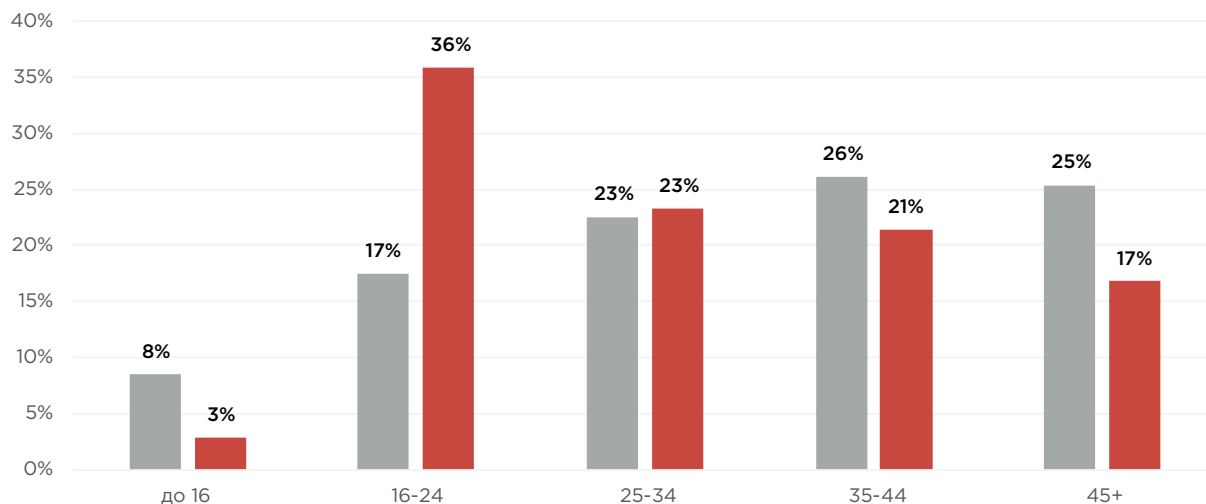
24-61 м²

площадь номеров в управлении



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

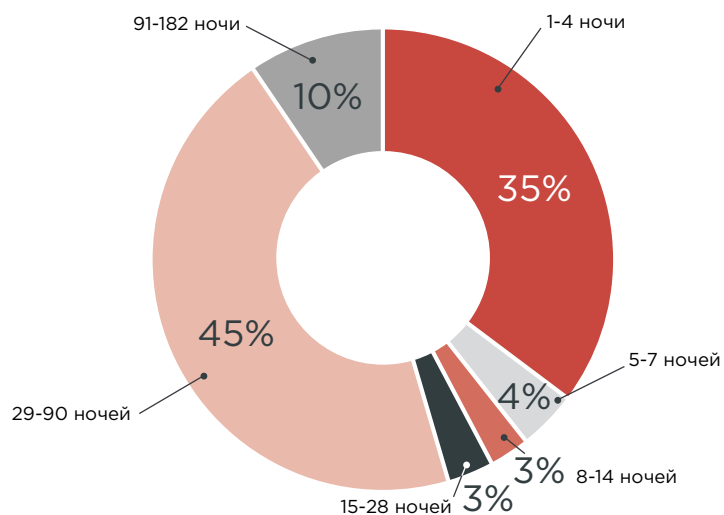
Демография



■ Доля в структуре бронирований
■ Доля в структуре выручки от этой категории

Выручка включает в себя размещения и дополнительные услуги, как например: завтраки, уборка, ранний заезд, поздний выезд, проживание с питомцем.

Объем спроса в зависимости от длительности проживания



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



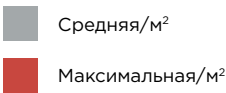
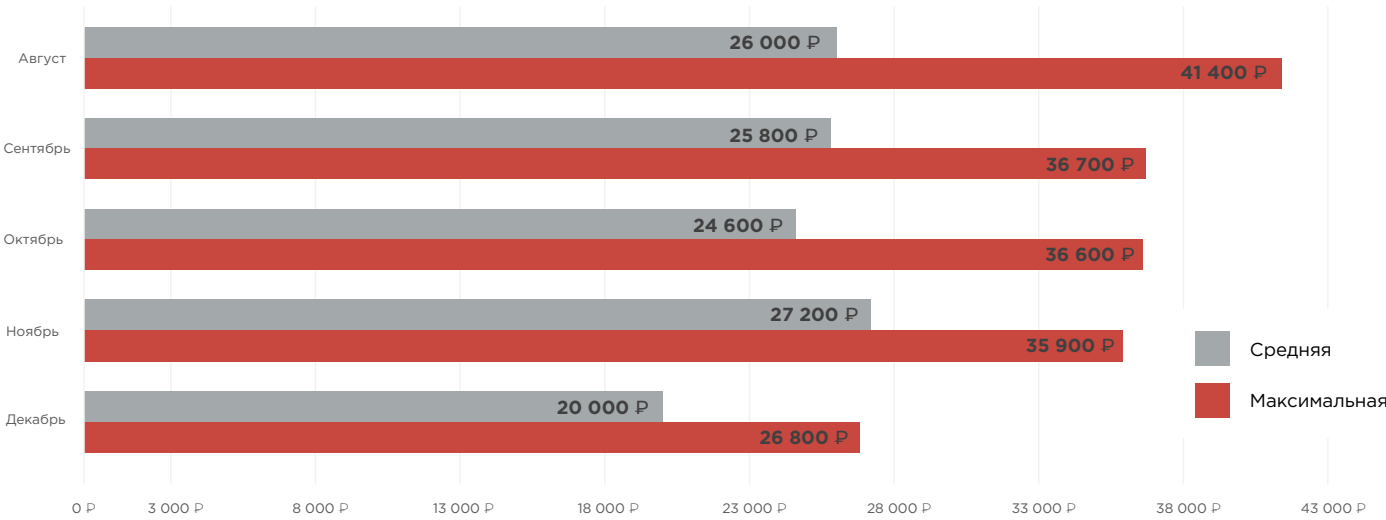
КАТЕГОРИЯ STUDIO

LADOZHSKY AVENIR
S=26.63 м²

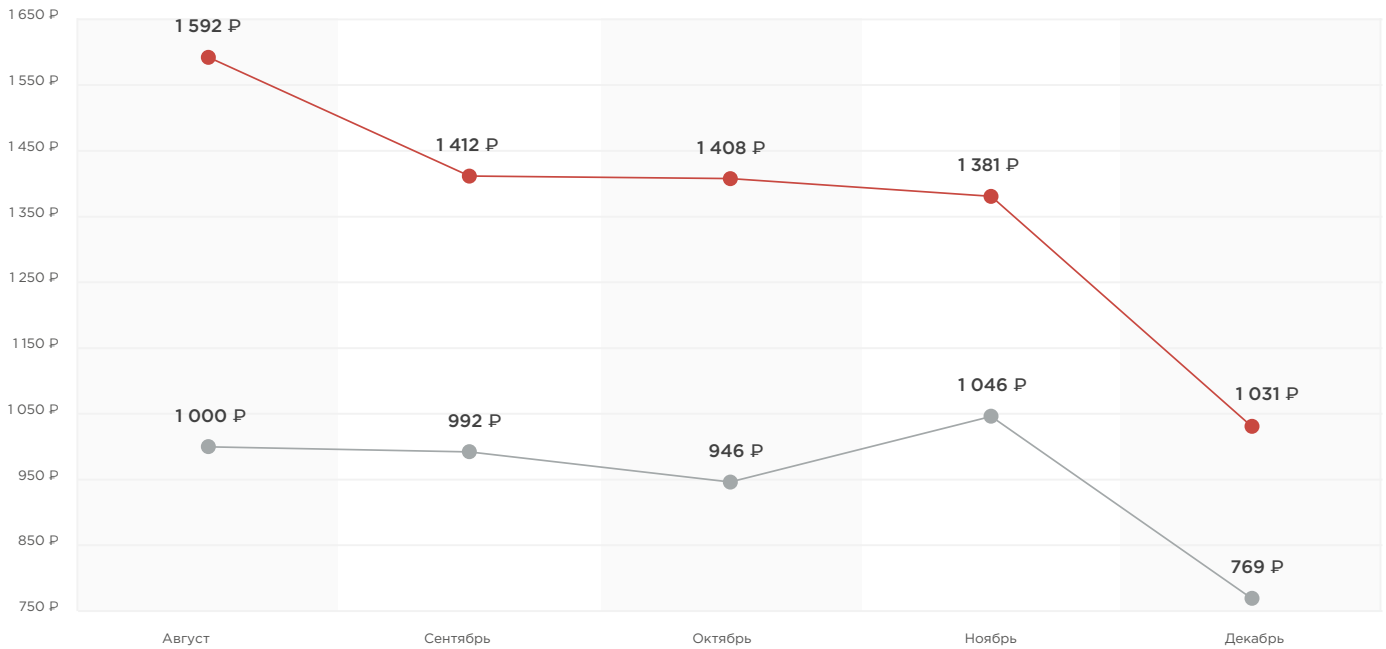


Доходность категории

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



Средняя доходность с м²



Развитие сети Avenir

reservations@psk-info.ru
+7 (812) 414 00 80

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



Открытие апарт-отеля
Ladozhsky Avenir 3 ★

2026 год



Завершение строительства
апарт-отеля **Industrial Avenir**



Сайт
проекта