



HostWill

Система автоматического
заселения в краткосрочной аренде
с искусственным интеллектом

Анна Пылаева

01

ПРОБЛЕМА

УК 30-40 квартир

Выручка = 30 млн.руб.

20% = 6 млн руб.

в год теряет средний
посуточный из-за
человеческого фактора

02

НАШ КЛИЕНТ

Управляющие компании

5–200+ объектов

03

ПОСЛЕДСТВИЯ

Полное закрытие
бизнеса

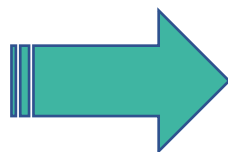
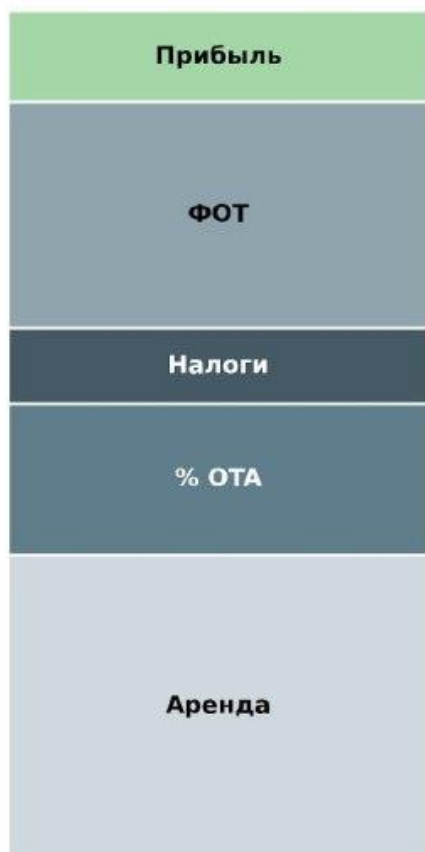
HOSTWILL: СТРАХОВКА ОТ УБЫТКОВ В НЕСЕЗОН

Автоматизация превращает постоянные расходы ФОТ в дельту прибыли при низкой загрузке



КРИТБИ

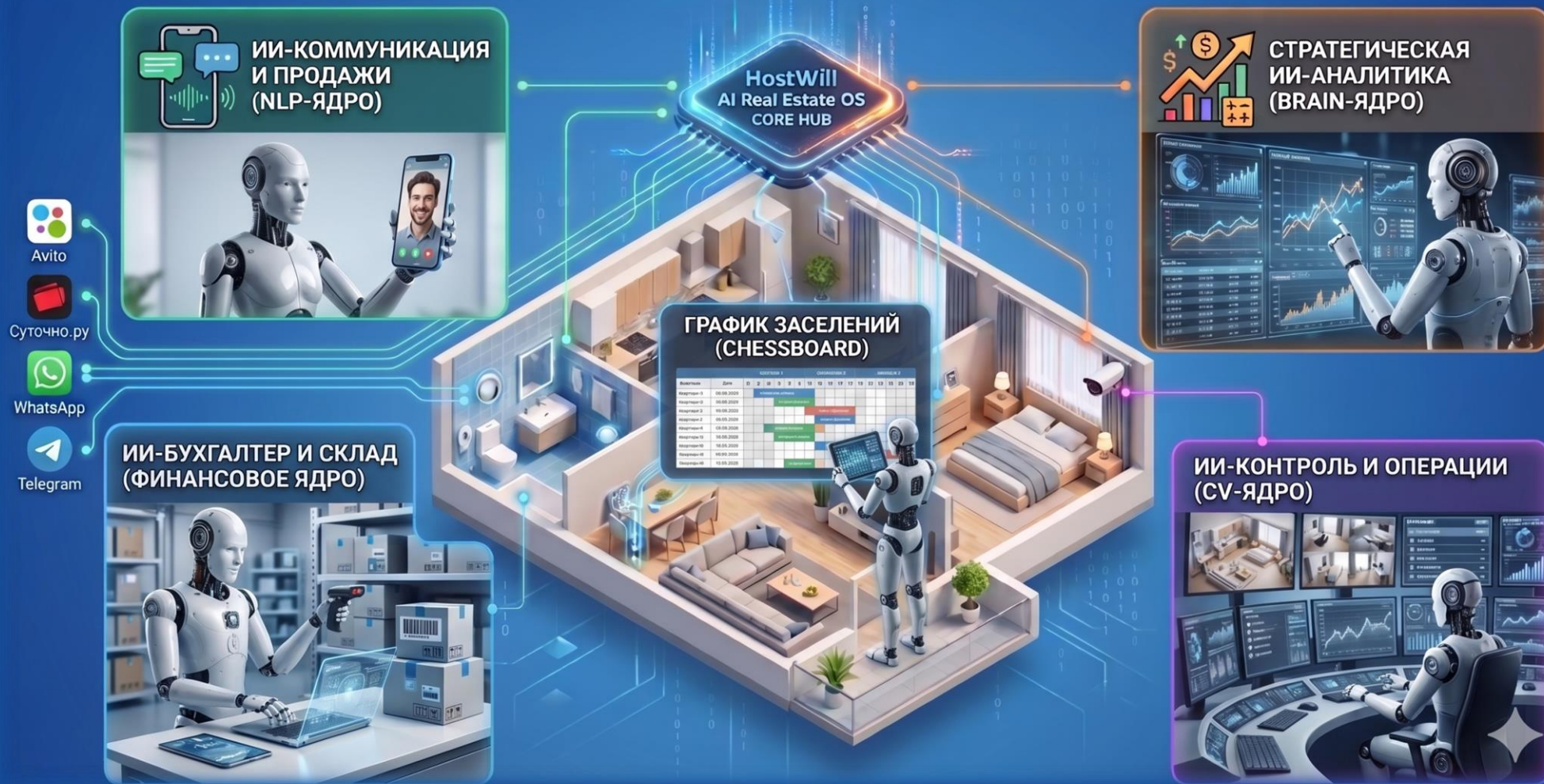
Трансформация Юнит-Экономики с HostWill
















Классическая УК
(Текущий рынок)

УК на базе HostWill
(Технологичный рост)

HostWill AI Real Estate OS: Полная Автономная Инфраструктура Управления Недвижимостью



ПАРТНЕРЫ И ИНТЕГРАЦИИ

 Альфа-банк Альфа-банк	 Т-Банк Т-Банк	 Точка банк Точка банк	 ЭлПлат ЭлПлат	 АТОЛ АТОЛ
 Paykeeper Paykeeper	 Travelline Travelline	 RealtyCalendar RealtyCalendar	 Bnovo Bnovo	 Telegram Telegram
 MAX MAX	 Avito Avito	 OkiDoki OkiDoki	 OpenAI OpenAI	 Яндекс Яндекс

HotelTech РФ
растёт 22% в год



01

РЕКУРРЕНТ

3 000 ₽/мес с квартиры
(5% с ночи)
5 500 квартир *
3 000 ₽/мес = 198 млн₽

02

ВОРОНКА ПРОДАЖ (РЕКЛАМНЫЙ БЮДЖЕТ)

Клик = 120₽
Лид = 2 000 ₽ (конверсия 6%)
Квал лид = 5 714₽ (конверсия 35%)
Оплативший клиент = 22 857₽
(конверсия 25%)
При среднем количестве квартир 20,
рек. бюджет 1 квартиры = 1 143₽

03

КАНАЛЫ

Холодные звонки,
Авито, Яндекс.Директ
Отраслевые конференции,
маркетплейсы, блогеры

Рекламный бюджет 1 143₽, таргетолог: 1 157₽, продажа на видеопрезентации: 4 200₽, внедрение/онбординг: 2 500₽

ИТОГО САС на 1 квартиру - 9 000₽

Функции	ХостВилл	PMS (Bnovo, RealtyCalendar)	CRM системы	Апартшеринг, румшеринг
Контроль горничных через компьютерное зрение	✓	Через ручное управление	✗	✗
ИИ коммуникация (голос чаты)	✓	Шаблоны	✗	✗
ИИ Бронирование (трекинг заезда)	✓	Следит человек	Следит человек	✗
Автозадачи персоналу	✓	Модуль уборки база	✓	✗
Автосинхронизация шахматки	✓	✓	✗	✗
Смарт прайсинг	✓	Обычная динамическая цена	✗	✗
ИИ склад, счетчики	✓	✗	✗	✗
Полная аналитика по каждой квартире	✓	✓	Через доработку	✗

Показатель	2027	2028	2029
Квартиры (база)	1 000	3 000	5 500
Выручка	30 млн.руб.	70 млн.руб.	198 млн.руб.
Затраты (ОРЕХ)	35 млн.руб.	60 млн.руб.	72 млн.руб.
ЕВИТДА	-5 млн.руб.	10 млн.руб.	126 млн.руб.
Затраты (САРЕХ)	2 млн.руб.	-	-

ROADMAP 3 ГОДА: HOSTWILL PRODUCT



РАУНД: Seed
ЗАПРОС: 10 млн ₽

40 млн₽
Pre-money оценка

20%
Доля инвестора

3 года
Горизонт выхода

12x
Целевой ROI

НА ЧТО ИДУТ ДЕНЬГИ:

15% инфраструктура (сервер),
50% маркетинг и трафик,
30% команда, 5% юр. и бух.
сопровождение

ВЫХОД:

выкуп основателем или
стратегическая продажа
при оценке 700млн ₽

ТЕКУЩИЙ ТРЕКШН:

15 клиентов, MRR 39K ₽, churn 0%





**Анна
Пылаева**

Руководитель
AI-интегратор
Опыт управления
командой 500+ человек



**Сергей
Кутузов**

Продюсер/маркетолог
15+ запусков успешных
проектов



**Максим
Архипов**

Отраслевик
40+ объектов в
управлении



**Валери
Голденберг**

Научный
руководитель
Собственное
приложение в Google
Play и App Store



**Команда
разработчиков**

Бэкенд, PostgreSQL



Пылаева Анна
Александровна



+7 923 365 4633



producerpylaeva@yandex.ru



Hostwill.ru



Игрок	Почему мы им нужны	Какие сделки уже совершили
1. Ozon Travel	Держать бронирование и заселение внутри своей экосистемы.	Интеграция Ozon Travel в основной Ozon в 2021 году.
2. Avito	Держать бронирование и заселение внутри своей экосистемы.	Roomberry, 2023, 300-400 млн.руб.: база новостроек и data-продукт для недвижимости. Domofond, 2016, ориентир 1-2 млрд.руб.: крупный портал недвижимости.
3. MTC Travel	Удержать весь путь клиента внутри travel-экосистемы: выбор, бронь, оплата, заселение.	Bronevik, 100%, 2022, 4 млрд.руб.: сервис онлайн-бронирования отелей и размещения.
4. Яндекс	Соединить поиск, карты, travel и заселение в единый сценарий внутри экосистемы.	Домиленд, 2025, оценка 300-675 млн.руб.: proptech-платформа для девелоперов и управляющих компаний (600 УК). Академ-Онлайн, 2025, оценка 1,5-2 млрд. руб.: онлайн-бронирование отелей для командировок и B2B travel (7,5 тыс объектов размещения)
5. Т-Банк	Удержать платеж, безопасность short-term сделки и повторное использование сервиса внутри lifestyle-контура.	Keygo, 2026, куплена доля 8,854% в раунде за 85 млн.руб., что дает ориентир оценки бизнеса около 1 млрд. руб. : сервис автоматизации КСА жилья. Гостиница "Турист", 2025, около 3 млрд. руб.: гостиничный актив в Москве.
6. ПИК/Самолет	Не выпускать из своего контура аренду, доступ и сервисы жителя после продажи квартир.	У Самолета: Клиентский сервис / Домиленд, 75,68%, 2025, 300-500 млн.руб. : платформа цифровой УК и сервисов жителя.
7. 1С	Забрать себе критический отраслевой модуль для гостиниц и встроить его в свою B2B-экосистему.	Vnovo, 2024, 1 млрд. руб.: PMS, channel manager и софт для объектов размещения. A&A Business Travel (включая Забронируй.ру), 2022, 200 млн.руб.: консолидатор отельного инвентаря и сервисов делового туризма. АТН, 2023, 300 млн.руб.: агентство делового туризма и корпоративного travel-обслуживания.
8. TravelLine	Закрывать полный hoteltech-контур: от бронирования и каналов продаж до заселения и доступа.	Hotellab, 2024, 40 млн.руб. за 27%, что дает оценку бизнеса около 150 млн.руб.: RMS-система управления доходностью отелей.
9. Ростелеком	Достроить экосистему "цифрового объекта размещения" поверх связи, IoT, видео и PMS.	Эртек, 45%, 2025/2026, 100 млн.руб. за долю, то есть оценка бизнеса около 220 млн.руб.: разработчик ECVI PMS для отелей и апарт-объектов. Corteos, 60%, 2023, 400 млн. руб.: платформа автоматизации деловых поездок и командировок.
10. Сбер (Домклик)	Не отдавать КСА в зону вне своих платежей, проверки и защищенной сделки.	Запуск Домклик24 в 2024 году, это сервис краткосрочной аренды жилья с безопасными расчетами. Doma.ai, 2020, доля 78% за 400 млн.руб.занимается цифровизацией ЖКХ, управлением жилым фондом.
11. ЦИАН	Перевести посуточную аренду из первого контакта в повторяемую транзакцию внутри платформы.	SmartDeal, 100%, 2023, 900 млн. руб.: электронная регистрация и сопровождение сделок с недвижимостью. N1.ru, 2020/2021, 1,7 млрд. руб.: региональный портал недвижимости.

Довольные отзывы



Валерия

23 февраля

★★★★★ Проживание состоялось · Квартира-студия, 20 м², 1 кровать



Квартира чистая, светлая. Тепло и тихо. Впервые сталкиваюсь с бесконтактным заселением, волнения были, но напрасные. На двери комнаты прикреплен сейф маленький, всё понятно в инструкции по заселению. На все вопросы отвечают быстро. Рекомендую 👍



Ольга Качинская

8 марта

★★★★★ Проживание состоялось · 1-к. квартира, 32 м², 2 кровати

Все отлично! Бесконтактный доступ, чистая квартира, все вовремя. Общение через чат бот. Всю информацию выслали заранее



Николай

17 марта

★★★★★ Проживание состоялось · Квартира-студия, 20 м², 1 кровать

Все ок, заселение дистанционное, всегда на связи.



Дмитрий

27 февраля

★★★★★ Проживание состоялось · 1-к. квартира, 55 м², 2 кровати

Останавливался в этой квартире. Условия вообще супер, благоустроенная, удобства рядом все, в квартире чисто, уютно. Чат-бот удобен. Продлевали даже проживание, всё без проблем.



Юля

4 марта

★★★★★ Проживание состоялось · Квартира-студия, 32 м², 2 кровати

Отличная квартира!!! Хороший ремонт, чистое постельное белье. Очень чистая и аккуратная квартира. Переночевали с удовольствием. Всем советую. Ещё в восторге от бесконтактного заселения. Заплатили, получили код и заехали!!! Все для проживания есть. Советую брать с собо...

Показать целиком ▾



Анна

10 марта

★★★★★ Проживание состоялось · Квартира-студия, 20 м², 1 кровать

Всё прошло отлично. Чистый уютный номер, удобное бесконтакное заселение. Обязательно приедем ещё)

COST-TO-REPLICATE · HOSTWILL

обоснование pre-money оценки 40 млн ₹

Статья расходов	Расчёт	Сумма, ₹
1. ФОТ команды (10 ч/день · 300 дней · фриланс/аутсорс ставки)		
Основатель (CEO + СТО + продажи) — Senior 2 500 ₹/ч	$2\,500 \times 10 \times 300$	7 500 000
Senior-разработчик #2 (PostgreSQL, n8n, архитектура)	$2\,500 \times 10 \times 300$	7 500 000
Senior-разработчик #3 (интеграции, AI, backend)	$2\,500 \times 10 \times 300$	7 500 000
Junior-разработчик (фронт, тесты, поддержка)	$1\,000 \times 10 \times 300$	3 000 000
Итого ФОТ		25 500 000
2. Продуктовые активы (уже созданы, рыночная стоимость)		
Датасет — 27 000 реальных диалогов КСА (разметка + чистка)	50 ₹/диал. + 0.5 FTE × 9 мес.	1 791 000
База 4 000 гостей (органика через УК-клиентов)	400 ₹/чел. — рын. минимум B2C	1 600 000
14 интеграций (АТОЛ, Точка, OkiDoki, Авито, МАХ...)	3 простых · 7 средних · 4 сложных	2 230 000
Привлечение 10 клиентов-УК (звонки, встречи, онбординг)	$15\text{ ч} \times 1\,500 + 150\text{K} \times 10 + 150\text{K} \times 10$	525 000
Итого активы		6 146 000
3. ОПЕХ операционный (год)		
Серверы, облако, API, LLM-токены		240 000
Связь, SIM, телефония		48 000
Транспорт / командировки / встречи		180 000
Юридика, договоры, регистрация ИП		60 000
Итого ОПЕХ		528 000

ИТОГО cost-to-rotate

32 174 000 ₹

Cost-to-rotate

32 174 000 ₹

IP / know-how (нмат.)

+ ~8 000 000 ₹

Pre-money оценка

40 000 000 ₹

Запрос · доля

10 млн · 20%

Ставки: Senior 2 500 ₹/ч, Junior 1 000 ₹/ч · 300 дней (250 рабочих + 50 выходных) · 10 ч/день · IP и know-how оценены отдельно

РЕФЕРЕНСЫ M&A СДЕЛОК СО СТРАТЕГОМ (GLOBAL)

РАБОЧИЕ МОДЕЛИ И ПОГЛОЩЕНИЯ В PROPTECH



ГЛОБАЛЬНЫЙ РЫНОК



Zillow → ShowingTime

ПОГЛОЩЕНИЕ (2021)

\$500 млн



+ Контроль показов & Оценка

Expedia Group → Pillow



\$54 млн (ПРОДАЖА)

4 ГОДА С НУЛЯ



16 млн привлекли

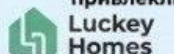
+ Автоматизация ЖК & Аренды

Airbnb → Lucey Homes



\$15 млн+ (ПРОДАЖА)

3.5 ГОДА



€2,8 млн привлекли

1 500 – 2 500 объектов

+ Стандарты качества & Операции



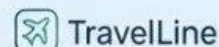
РОССИЙСКИЙ РЫНОК



TravelLine → HotBot

ПОГЛОЩЕНИЕ (2023)

40 млн руб



+ ИИ-коммуникация с гостем

Apart Sharing → Flatsharing

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СЛИЯНИЕ (2024)



Сумма не раскрыта

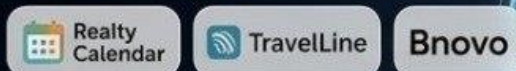


+ Консолидация B2B-рынка

✓ РАБОЧИЕ МОДЕЛИ

ЭКОСИСТЕМА HOSTWILL (ЕДИНОЕ ОКНО)

КАЛЕНДАРИ И PMS (СИНХРОНИЗАЦИЯ ИНВЕНТАРЯ)



Данные о занятости и ценах

ОТА И ПЛОЩАДКИ (ИСТОЧНИКИ ТРАФИКА)



Гости и бронирования

МЕССЕНДЖЕРЫ (КАНАЛЫ ОБЩЕНИЯ ИИ)



AI-бронист общается с гостями

ОБЛАЧНЫЕ КАССЫ (ЛЕГАЛИЗАЦИЯ)



Чеки по 54-ФЗ

БАНКИ И ЭКВАЙРИНГ (ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕГ)



Сплитование, холдирование, оплаты

*Все ключевые сервисы индустрии посуточной аренды интегрированы в HostWill