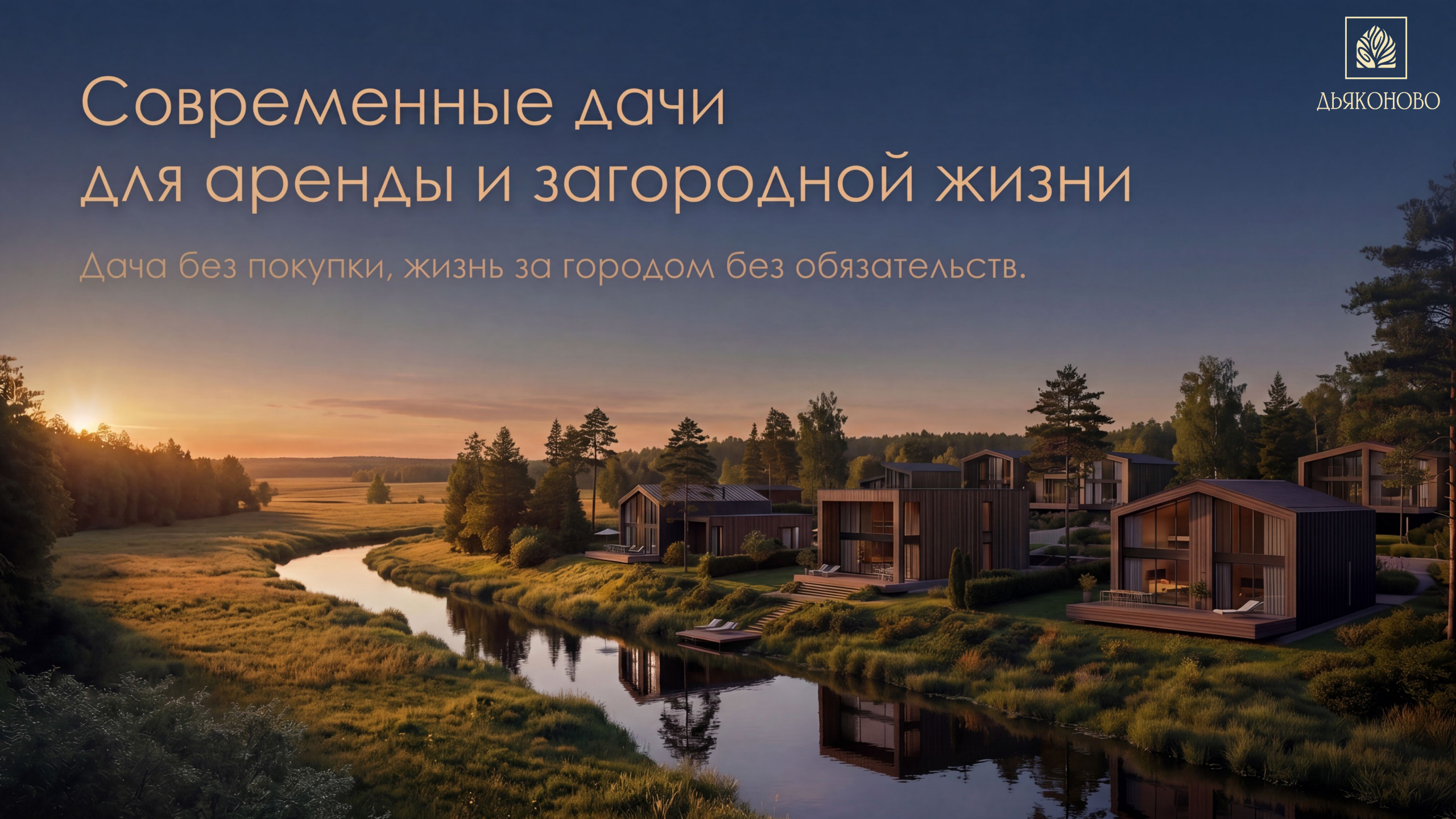
ДЬЯКОНОВО

Современные дачи для аренды и загородной жизни

Дача без покупки, жизнь за городом без обязательств.



ДЬЯКОНОВО

Новый сегмент: **дача как сервис**



Мы создаем формат, в котором:

- недвижимость используется как сервис
- владение заменяется доступом
- доход формируется через управление и сценарий проживания

Гость получает:

- дом
- участок
- инфраструктуру
- сервис

Без необходимости покупки, содержания и управления

ДЬЯКОНОВО

Параметры проекта

Локация:

- **135 км** от Москвы
- трасса М-4 Дон



Ресурсная база:

- **82 га** земли
- **4 км** собственного берега реки

Юридический статус:

- вся земля в собственности
- отсутствуют кредитные обременения

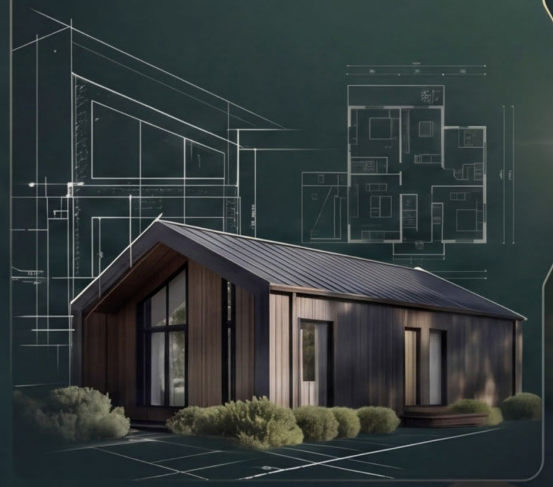
Позволяет реализовать масштабный кластер
без ограничений по развитию

ДЬЯКОНОВО

Что покупает инвестор

Инвестор получает:

Физический актив
(дом + земля)



Денежный поток
(арендный доход)



Рост стоимости
(за счет развития кластера)



Готовый продукт:

- срок строительства 3 месяца
- полностью готовый дом
- благоустроенный участок
- подключенные коммуникации
- доступ к инфраструктуре

Модель сочетает: девелопмент + операционный доход

ДЬЯКОНОВО

Инфраструктура

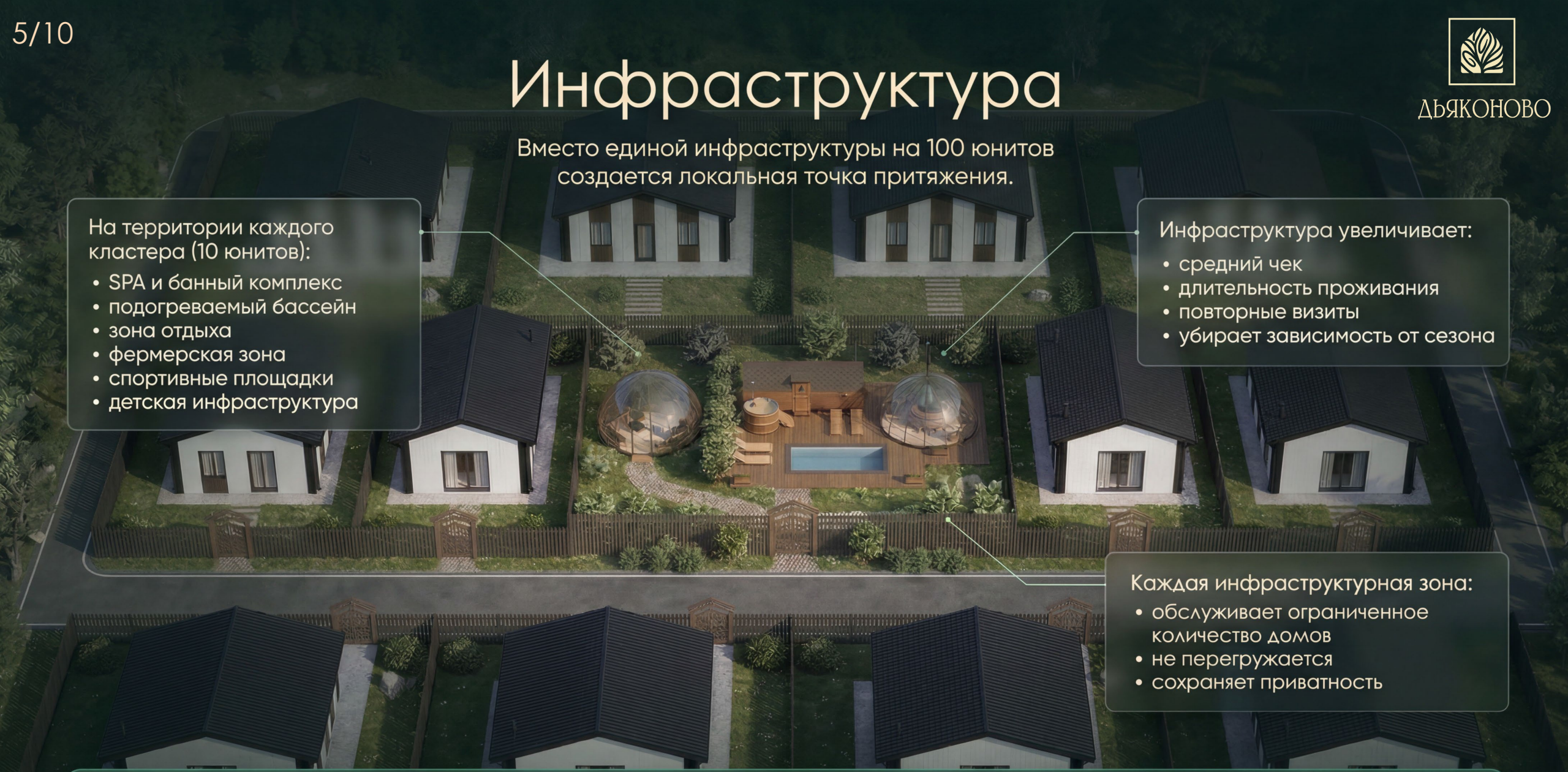
Вместо единой инфраструктуры на 100 юнитов создается локальная точка притяжения.

На территории каждого кластера (10 юнитов):

- SPA и банный комплекс
- подогреваемый бассейн
- зона отдыха
- фермерская зона
- спортивные площадки
- детская инфраструктура

Инфраструктура увеличивает:

- средний чек
- длительность проживания
- повторные визиты
- убирает зависимость от сезона



Каждая инфраструктурная зона:

- обслуживает ограниченное количество домов
- не перегружается
- сохраняет приватность

Мы создаем распределенную инфраструктуру, встроенную в жилую среду

УК строит инфраструктуру за свой счет. Инвестор выступает партнером, а не единоличным источником финансирования

ДЬЯКОНОВО

Юниты



60 м²

Что входит:

- дом под ключ
- участок
- инфраструктура
- подключенные коммуникации
- доступ к инфраструктуре





Стоимость юнита сопоставима с каркасным домом, при этом продукт обладает характеристиками капитального жилья

Два типовых формата внутри единой продуктовой линейки

ДЬЯКОНОВО

Экономика юнитов

Юнит 60 м²

Инвестиции: 7 768 299 руб

Доход: 1 572 759 руб в год

Расход: 30% комиссия УК

Окупаемость: 4,94 года

Чистая доходность: **20,25%**

Юнит 78 м²

Инвестиции: 9 679 448 руб

Доход: 1 850 305 руб в год

Расход: 30% комиссия УК

Окупаемость: 5,23 года

Чистая доходность: **19,12%**

ДЬЯКОНОВО

Сценарии

Юнит 60 м²		Юнит 78 м²	
Консервативный		**Консервативный**	
Загрузка: **55%**	Доходность: **16,37%**	Загрузка: **55%**	Доходность: **15,46%**
Базовый		**Базовый**	
Загрузка: **68%**	Доходность: **20,25%**	Загрузка: **68%**	Доходность: **19,12%**
Оптимистичный		**Оптимистичный**	
Загрузка: **78%**	Доходность: **23,23%**	Загрузка: **78%**	Доходность: **21,93%**

Даже при снижении загрузки модель сохраняет положительную доходность

ДЬЯКОНОВО

Риски и управление

Основные риски:

- сезонность
- загрузка
- рынок

Механизмы снижения:

- смешанная модель аренды
- централизованное управление
- инфраструктура

УК обеспечивает:

- маркетинг
- загрузку
- управление ценой
- сервис

ДЬЯКОНОВО

Мы создаем новый рынок – аренду загородного образа жизни.

Свяжитесь с нами

Попов Арсений

Менеджер по работе с партнёрами

+7 993 290-76-17

a.popov@diakonovo.ru