+7 (993) 2787487
info@marketpublishers.ru

Бизнес-план открытия сети коворкингов

https://marketpublishers.ru/r/B362AA83E0B4RU.html
Дата: 11.12.2019
Страниц: 88
Цена: 25 000 руб. (Лицензия на одного пользователя)
Артикул: B362AA83E0B4RU

Описание

Адаптация данного бизнес-плана возможна под любой проект на территории России, Украины и стран СНГ

***

Цель проекта: создание современного, комфортного и живого гибридного пространства для работы, деловых знакомств и стартапов.

География реализации: г. Москва.

Комплекс коворкинг-центров:

Коворкинги площадью 800 кв. м на 135 рабочих мест.

Коворкинги площадью 600 кв. м на 100 рабочих мест.

Услуги коворкинг-центров:

помесячная аренда фиксированного рабочего места;

ежедневная и помесячная аренда нефиксированного рабочего места;

помесячная аренда мини-офисов;

почасовая аренда переговорных и конференц-зала.

Рыночная ситуация:

По итогам 2018 года общий объем предложения по коворкингам в Москве составил *** кв. м (*** объекта). В Москве в 4-м квартале 2018 года были открыты 10 новых коворкингов, а в I квартале 2019 года было открыто *** кв. м гибких рабочих пространств. На базе классических коворкингов доступно *** рабочих мест (суммарно в open space и мини-офисах), в специализированных коворкингах – *** мест.

Наибольшее количество коворкингов расположено в *** (46%). На *** и *** приходится 22% объектов. По площади объектов лидируют *** (49%), на *** и *** приходится 22% от общей площади. Переизбыток площадей коворкингов наблюдается только в ***. Наиболее перспективным округами для открытия коворкинг-центров являются ***, ***, ***, *** и ***.

Наибольшее количество предложений рабочих мест в коворкингах приходится на **** – 53%. На *** приходится 13% предложения, а на *** – 4%.

В стоимость аренды включены операционные расходы и НДС. В большинстве коворкингов в стоимость аренды включено определенное количество часов бесплатного использования переговорных комнат. В некоторых случаях при аренде рабочего места на длительный срок арендаторам предоставляются скидки. Есть коворкинги предлагающие абонементы на несколько посещений в неделю/месяц. В некоторых сетях есть возможность работы во всех локациях одной сети коворкингов. Средняя ставка аренды нефиксированного рабочего места составляет – *** руб./мес., фиксированного рабочего места – *** руб./мес. и аренда мини-офиса – *** руб./мес. за одно место.

Пик спроса на услуги коворкинга приходится на ***, *** и ***. Спрос падает в *** и ***.

Выдержки из исследования

Основные количественные характеристики рынка коворкингов

На рынке можно выделить два основных типа коворкингов:

1. Классический коворкинг – организованное рабочее пространство, подходящее для

работы за компьютером и ведения переговоров. По сути, это классическое офисное рабочее место в нестандартной атмосфере. Такие проекты занимают 77% рынка.

2. Специализированные коворкинги – специализированное рабочее пространство, направленное на решение конкретных задач. Среди специализированных коворкингов наиболее распространены мастерские различных направлений, например, столярные, стекольные, ювелирные и т.п. (***%), швейные коворкинги (***%) и объекты в сфере IT и инноваций (***%). Встречаются объекты в сфере искусства, архитектуры, дизайна, образования, коворкинги для женщин, работающих мам. К таким относятся «Архитектурный коворкинг», «Академия Mastercity.ru» и «Дар труда» – творческие мастерские со специализированным оборудованием, Neuron – лаборатория 3D-печати и робототехники и пр. Есть и уникальные для Москвы проекты, например, «Дерево» с концепцией «живи и работай», объединяющее хостел и коворкинг».

По итогам 2018 года общий объем предложения по коворкингам в Москве составил *** кв. м (*** объекта). В Москве в 4-м квартале 2018 года были открыты 10 новых коворкингов, а в I квартале 2019 года было открыто *** кв. м гибких рабочих пространств.

По итогам 2018 года объем рынка гибких рабочих пространств увеличился в полтора раза – на *** кв. м. Крупнейшими открытиями года стали: SOK Арена Парк, SOK Сады Пекина, Таблица, SREDA Федерация, CEO Rooms Империя.

На базе классических коворкингов доступно *** рабочих мест (суммарно в open space и мини-офисах), в специализированных коворкингах – *** мест.

Уровень заполняемости коворкингов Москвы и Ближнего Подмосковья составил ***%.

Таблица 1. Основные показатели рынка коворкингов, г. Москва, 4 кв. 2018 г.

***

За период с марта 2018 года по март 2019 года доля сетевых операторов коворкингов увеличилась с ***% до ***% (по занимаемым площадям). Сетевые операторы заняли основную долю рынка гибких рабочих пространств. Сетевые операторы чаще всего занимают площади большего размера, чем несетевые, так что несмотря на сравнительно небольшое численное преимущество, по объему площадей их доля в общем предложении гибких рабочих пространств значительно превосходит несетевые.

После открытия трех запланированных локаций в Москве в 2019 году WeWork станет

одним из крупнейших операторов на рынке коворкингов. На данный момент крупнейшим по занимаемым площадям оператором является Regus.

В 2018 году рынок вырос почти в *** раза. В 2019-2020 гг. ожидается сохранение таких же темпов роста – ***% в год. В 2019 году основной прирост будет обеспечен за счет открытия крупных площадок (WeWork, Рабочая Станция, Meeting Point и др.). Учитывая текущие темпы роста количества гибких рабочих пространств, ненасыщенность рынка и высокий спрос, данный формат имеет большой потенциал для развития.

Географическое распределение коворкингов. Определение спроса.

Наибольшее количество коворкингов расположено в *** (46%). На *** и *** приходится 22% объектов. По площади объектов лидируют *** (49%), на *** и *** приходится 22% от общей площади.

Таблица 2. Количество коворкингов по округам Москвы, ед.

***

В таблице ниже произведем расчет уровень обеспеченности площадью коворкингов по округам г. Москвы для определения спроса. Для расчета были отобраны следующие показатели:

- численность населения по округам г. Москвы;
- процент экономически активного населения – ***%;
- процент активного населения, который работает в коворкингах – ***%;
- площадь коворкингов по округам;
- средняя площадь на одно рабочее место в коворкинге (с учетом общих зон) – *** кв. м.

Переизбыток площадей коворкингов наблюдается только в ***. Наиболее перспективным округами для открытия коворкинг-центров являются ***, ***, ***, *** и ***.

Таблица 3. Расчет уровня обеспеченности площадями коворкингов по округам г. Москвы

***

Характеристика предложения на рынке коворкингов

Для характеристики предложения на рынке коворкингов в г. Москве были использованы данные портала ***.

Общее количество предложений в г. Москве составило *** ед., из них:

ЦАО – ***;
ЮАО – ***;
САО – ***;
СВАО – ***;
ВАО – ***;
ЮВАО – ***;
ЮЗАО – ***;
ЗАО – ***;
СЗАО – ***.
На диаграмме ниже представим структуру предложения рабочих мест в коворкингах по округам Москвы.

Диаграмма 1. Структура предложения рабочих мест в коворкингах по округам Москвы, %

***

Наибольшее количество предложений приходится на *** – 53%. На *** приходится 13% предложения, а на *** – 4%.

Более детально рассмотрим структуру предложения по площади коворкингов, расположенных в *** и ***. Наибольшее количество предложений (53%) приходится на коворкинги площадью до *** кв. м. Коворкинги площадью свыше *** кв. м принадлежат в основном сетевым операторам «***» и «***».

Диаграмма 2. Структура предложения по площади коворкингов, *** и ***

***

Ежедневно работают около ***% классических коворкингов и около ***%

специализированных.

Круглосуточный режим работы более характерен для классического формата объектов (***%), при этом только ***% специализированных коворкингов работают по такому графику.

Все классические коворкинги предлагают доступ к офисному оборудованию, сети Интернет и услуги уборки. В большинстве из них (***%) есть кухня с напитками/снеками, локеры, переговорные, лекторий/конференц-зал, зона отдыха, парковка, проводятся мероприятия.

Более половины классических коворкингов оснащены мини-офисами, более ***% предлагают возможность регистрации юридического лица.

***% коворкингов располагают небольшой библиотекой, зоной телефонных переговоров, кафе, предлагают услуги юридического, бухгалтерского, секретарского сопровождения. Некоторые классические коворкинги предлагают достаточно необычные услуги, такие как комната/капсула для сна, велопарковка, спортзал.

Рекомендуется учитывать следующие параметры при планировании коворкинг-центров:

***

Коммерческие условия и сезенность

По данным исследования «***», арендные ставки по коворкингам в г. Москва представим в таблице ниже.

Таблица 4. Арендные ставки по коворкингам, г. Москва, 4 кв. 2018 г.

***

В таблице ниже приведем арендные ставки в сетевых и несетевых классических коворкингах в 3 кв. 2019 г.

Таблица 5. Арендные ставки в сетевых классических коворкингах, г. Москва, 3 кв. 2019 г.

***

В стоимость аренды включены операционные расходы и НДС. В большинстве коворкингов

в стоимость аренды включено определенное количество часов бесплатного использования переговорных комнат. В некоторых случаях при аренде рабочего места на длительный срок арендаторам предоставляются скидки. Есть коворкинги предлагающие абонементы на несколько посещений в неделю/месяц. В некоторых сетях есть возможность работы во всех локациях одной сети коворкингов.

В таблице ниже представим средние арендные ставки.

Таблица 6. Средние арендные ставки в коворкингах, г. Москва, 3 кв. 2019 г.

***

Помимо дохода от аренды рабочих мест операторы коворкингов также получают доход от предоставления дополнительных услуг – сдача в аренду переговорных комнат, проведение мероприятий и др. В зависимости от модели, используемой оператором, дополнительный доход может составлять от *** до ***% от общего дохода.

Для анализа сезонности были использованы результаты истории различных запросов по направлению «Коворкинг Москва» в Yandex WordStat. На основе полученных данных была рассчитана сезонность по загрузке коворкинга.

Диаграмма 3. Сезонность по загрузке коворкинга, %

+7 (993) 2787487
info@marketpublishers.ru

Содержание

Перечень таблиц, диаграмм, рисунков
Резюме проекта

РАЗДЕЛ 1. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

1.1. Суть и идея проекта
1.2. Основной и дополнительный набор услуг

РАЗДЕЛ 2. АНАЛИЗ РЫНКА

2.1. Основные количественные характеристики рынка коворкингов
2.2. Географическое распределение коворкингов. Определение спроса.
2.3. Характеристика предложения на рынке коворкингов
2.4. Коммерческие условия и сезонность
Выводы по результатам анализа рынка

РАЗДЕЛ 3. КОНКУРЕНТНОЕ ОКРУЖЕНИЕ

РАЗДЕЛ 4. МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЛАН

4.1. Сайт
4.2. Площадки-агрегаторы
4.3. SEO и контекстная реклама
4.4. SMM-продвижение
4.5. Инфлюенс-маркетинг
4.6. Бюджет на маркетинговые инициативы

РАЗДЕЛ 5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

5.1. Регистрация коворкингов
5.2. Аренда и ремонт помещения
5.3. Оборудование
5.4. Ежемесячные расходы
5.5. Персонал

РАЗДЕЛ 6. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

6.1. Допущения, принятые для расчетов
6.2. Сезонность
6.3. Цены
6.4. Объемы реализации
6.5. Выручка
6.6. Персонал
6.7. Затраты
6.8. Налоги
6.9. СОК
6.10. Инвестиции
6.11. Капитальные вложения
6.12. Отчет о прибыли и убытках
6.13. Отчет о движении денежных средств
6.14. Баланс
6.15. Расчет ставки дисконтирования по методу WACC
6.16. Показатели экономической эффективности

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РИСКОВ ПРОЕКТА

7.1. Анализ чувствительности
7.2. Анализ безубыточности

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ «VTSConsulting»

+7 (993) 2787487
info@marketpublishers.ru

Диаграммы

ДИАГРАММЫ

Диаграмма 1. Структура предложения рабочих мест в коворкингах по округам Москвы, %
Диаграмма 2. Структура предложения по площади коворкингов
Диаграмма 3. Сезонность по загрузке коворкинга, %
Диаграмма 4. Конкурентная сила проектов
Рисунок 1. Целевая аудитория коворкингов
Рисунок 2. Коворкинг «***»
Рисунок 3. Коворкинг «***»
Рисунок 4. Коворкинг «***»
Рисунок 5. Коворкинг «***»
Рисунок 6. Коворкинг «***»
Рисунок 7. Коворкинг «***»
Рисунок 8. Коворкинг «***»
Рисунок 9. Коворкинг «***»
Рисунок 10. Коворкинг «***»
Рисунок 11. Пример SEO-оптимизации по запросу «Коворкинг Москва»
Рисунок 12. Пример контекстной рекламы
Рисунок 13. Пример страницы в Facebook

+7 (993) 2787487
info@marketpublishers.ru

Таблицы

ТАБЛИЦЫ

Таблица 1. Бизнес-модели для операторов коворкингов
Таблица 2. Услуги коворкинга
Таблица 3. Основные показатели рынка коворкингов, г. Москва, 4 кв. 2018 г.
Таблица 4. Количество коворкингов по округам Москвы, ед.
Таблица 5. Расчет уровня обеспеченности площадями коворкингов по округам г. Москвы
Таблица 6. Арендные ставки по коворкингам, г. Москва, 4 кв. 2018 г.
Таблица 7. Арендные ставки в сетевых классических коворкингах, г. Москва, 3 кв. 2019 г.
Таблица 8. Средние арендные ставки в коворкингах, г. Москва, 3 кв. 2019 г.
Таблица 9. Профили конкурентных проектов «***» и «***»
Таблица 10. Профиль конкурентного проекта «***»
Таблица 11. Профиль конкурентного проекта «***»
Таблица 12. Профиль конкурентного проекта «***»
Таблица 13. Профиль конкурентного проекта «***»
Таблица 14. Профиль конкурентного проекта «***»
Таблица 15. Профиль конкурентного проекта «***»
Таблица 16. Профиль конкурентного проекта «***»
Таблица 17. Средние тарифы по коворкингам
Таблица 18. Расчет конкурентной силы проектов
Таблица 19. Стоимость услуг COWORKING GUIDE
Таблица 20. Ежемесячный бюджет на маркетинговые инициативы
Таблица 21. Определение средней арендной ставки
Таблица 22. Затраты на аренду помещений
Таблица 23. Предварительное зонирование коворкингов
Таблица 24. Предложения ремонтов офисов «под ключ» в г. Москва
Таблица 25. Мебель
Таблица 26. Оборудование
Таблица 27. Ежемесячные расходы
Таблица 28. Штат персонала на 1 коворкинг

+7 (993) 2787487
info@marketpublishers.ru

Оформление заказа

Название: Бизнес-план открытия сети коворкингов

Ссылка: https://marketpublishers.ru/r/B362AA83E0B4RU.html

Цена: 25 000 руб.

Если вы хотите заказать расширенную лицензию или печатную версию, пожалуйста, свяжитесь с нашей службой поддержки клиентов:
info@marketpublishers.ru

Оплата

Для оплаты кредитной картой (Visa, MasterCard, МИР), пожалуйста, нажмите кнопку "Купить сейчас" на странице отчета:
https://marketpublishers.ru/r/B362AA83E0B4RU.html