



Intesco
Research
Group

БИЗНЕС-ПЛАН ХОСТЕЛА – 2014 (с финансовой моделью)



МОСКВА 2015

ОПИСАНИЕ

Разработка бизнес-плана хостела проведена на основе одного из реально осуществленных проектов аналитической группы Intesco Research Group. Бизнес-план подготовлен по международному стандарту UNIDO.

К данному бизнес-плану прилагается автоматизированная финансовая модель в формате Excel.

Для того чтобы произвести перерасчеты под новый проект, достаточно изменить базовые показатели в финансовой модели.

Сервис, используемый в модели, настолько прост и удобен, что позволяет любому человеку без финансового образования успешно провести расчеты под собственный проект.

Финансовая модель построена таким образом, что позволяет моментально наблюдать изменение показателей эффективности проекта.

Благодаря гибкости финансовой модели, возможна адаптация данного бизнес-плана под новый проект в любом регионе России.

Цели проекта:

- привлечение инвестиционных средств для создания хостела;
- обоснование экономической эффективности открытия хостела;
- разработка поэтапного плана создания и развития хостела.

Описание проекта

- месторасположение – Москва;
- расположение вблизи мест высокой пешеходной активности;
- хорошая доступность к общественному транспорту;
- наличие автомобильной стоянки;
- размещение на 1-м этаже здания или в отдельном здании небольшой площади;
- площадь хостела – **260 кв. м**;
- круглосуточный график работы;
- целевая аудитория – молодые люди, зарубежные туристы и из регионов РФ

Площадь:

Восьмиместные номера – *** кв.м.;

Шестиместные номера – 80 кв.м.;

Двухместные номера – *** кв.м.;

Кухня – *** кв.м.;

Сан. узел – 20 кв.м.;

Холл – *** кв.м.;

Подсобные помещения – *** кв.м.

Услуги:*основные:*

проживание в номерах;

пользование душем и кухней общего пользования;

дополнительные:

предварительный заказ номера;

вызов такси;

услуги связи и Интернет.

Структура инвестиционных вложений:

разрешительные документы – *** тыс. руб.;

ремонт помещения – *** тыс. руб.;

покупка оборудования – *** тыс. руб.;

разработка сайта – *** тыс. руб.;

реклама – *** тыс. руб.;

непредвиденные расходы – *** тыс. руб.;

оборотные средства – *** тыс. руб.;

Таблица. Персонал хостела

№	Должность	Кол-во, чел.	Оклад, тыс.руб./мес.	ФОТ, тыс.руб./мес.	Категория
1	Директор	1			А
2	Администраторы			96	П
4	Горничные		27		П
3	Уборщица	1			В
	ИТОГО:				

Таблица. Динамика поступлений хостела, тыс. руб.

ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖ	"0"	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	5 кв.	6 кв.	7 кв.	8 кв.
Восьмиместные номера									
Шестиместные номера									
Двухместные номера									
= Итого									

Таблица. Расчет точки безубыточности хостела, %

	Загрузка					
	***%	***%	***%	***%	***%	***%
Выручка (нетто)						
Затраты (пост.)						
Оплата аренды						
Расходы на рекламу				100		
Расходы на заработную плату						
Услуги связи и интернет					50	
Противопожарная система						
Услуги бухгалтерии				10		
Охрана	30					
Затраты (перем.)						
Коммунальные расходы	62					
Общехозяйственные расходы			83			
Текущие расходы						
Прибыль						

Финансовые показатели проекта:

Объем первоначальных вложений – **7,01 млн руб.**

Чистый доход (NCF) - *** тыс. руб.

Чистый дисконтированный доход (NPV) - *** тыс. руб.

Простой срок окупаемости (PB) - *** года

Дисконтированный срок окупаемости (DPB) – **2,75 года**

Индекс прибыльности (PI) - *** ед.

Внутренняя норма доходности (IRR) - *** %

Точка безубыточности (BEP) - *** тыс. руб./квартал

Выдержки из исследования:

Мировой рынок хостелов оценивался в 2014 году более чем *** млрд. долл. – это меньше на ***% всего гостиничного рынка.

Исследование проведенное в 2014 году, в котором приняли участие более *** операторов туризма из 100 странах мира, выявило, что более ***% заказов койко-мест в хостелах по всей планете осуществляется при использовании сети интернет.

В структуре гостиничного комплекса РФ хостелы в 2015 году занимают чуть более ***, уступая гостиницам, отелям, пансионатам и прочим средствам размещения, не только в количестве предприятий функционирующих на рынке, но и объеме номерного фонда.

По регионам РФ хостелы распределены не равномерно. Почти *** сконцентрирована в Москве и Санкт-Петербурге (***% и ***% соответственно у каждого города). Порядка ***% приходится на Казань. Столица зимних Олимпийских игр 2014 – Сочи, формирует ***% в географии расположения хостелов в нашей стране.

Наиболее распространенный вариант размещения московских хостелов – 4-8-местное (почти ***% объектов в 2014 году). Менее популярно размещение в двухместных номерах (***%) и в номерах на 9-15 человек (***%).

Наибольшая часть инвестиций потребуется на покупку оборудования в хостел, доля этих расходов составит ***. На ремонтные работы потребуется *** от общих инвестиций ***% потребуется на оборотные средства, ***% на непредвиденные расходы, расходы на рекламу составят ***%. Остальные пункты составляют незначительную часть – ***% потребуется на получение разрешительных документов, ***% на создание сайта.

В структуре текущих затрат, наибольшую часть занимают производственные затраты – ***, ***% приходится на заработную плату (с учетом страховых взносов), 3% относится к коммерческим расходам.

В структуре фонда оплаты труда ***% приходится на заработную плату администраторов хостела, 24% и ***%, от ФОТ, приходится соответственно на зарплаты горничных и директора. ***% ФОТ приходится на зарплату уборщицы.

*** доходов хостела приходится на поступления от сдачи шестиместных номеров. ***% занимают поступления от восьмиместных номеров, наименьшую часть доходов (***%) приносят двухместные номера.

В расчетах используется упрощенная система налогообложения. Необходимо осуществлять выплаты следующих налогов: страховые взносы – ***, единый налог – ***.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

- 1.1. Цели проекта
- 1.2. Расчетный период проекта
- 1.3. Стоимость реализации проекта
- 1.4. Источники финансирования проекта
- 1.5. Показатели эффективности проекта

2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЕКТА

3. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- 3.1. Концепция хостела
- 3.2. Спектр услуг
- 3.3. Схема работы
- 3.4. Разрешительная документация для открытия

4. АНАЛИЗ РЫНКА

- 4.1. Мировой рынок хостелов
 - Стандарты обслуживания*
 - Структура и специфика спроса*
- 4.2. Рынок хостелов РФ
 - г. Москва*
 - г. Санкт-Петербург*
 - Прогноз развития рынка РФ*
- 4.3. Основные показатели отрасли в Москве и Санкт-Петербурге
 - Выручка*
 - Инвестиции*
- 4.4. Тенденции на рынке
- 4.5. Крупнейшие игроки на рынке

5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

- 5.1. Состав персонала
- 5.2. Должностные обязанности сотрудников

6. МАРКЕТИНГОВАЯ СТРАТЕГИЯ

- 6.1. Ценовая политика
- 6.2. Целевая аудитория
- 6.3. Позиционирование хостела
- 6.4. Рекламная стратегия
 - Наружная реклама*
 - Реклама на транспорте*
 - Полиграфия*

Реклама в интернете

7. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

- 7.1. Расположение хостела
- 7.2. Аренда здания
- 7.3. Структура использования площадей
- 7.4. Необходимое оборудование
- 7.5. Объемы оказываемых услуг
- 7.6. График реализации проекта

8. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

- 8.1. Первоначальные вложения в проект

Динамика инвестиционных вложений

Направления инвестиционных вложений

- 8.2. Доходы хостела
- 8.3. Расходы хостела
- 8.4. Система налогообложения
- 8.5. Отчет о прибылях и убытках
- 8.6. Отчет о движении денежных средств
- 8.7. Бухгалтерский баланс

9. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

- 9.1. Методика оценки эффективности проекта
- 9.2. Чистый доход (NCF)
- 9.3. Чистый дисконтированный доход (NPV)
- 9.4. Срок окупаемости (РВ)
- 9.5. Дисконтированный срок окупаемости (DPB)
- 9.6. Индекс прибыльности (PI)
- 9.7. Внутренняя норма доходности (IRR)

10. АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ

- 10.1. Качественный анализ рисков
- 10.2. Анализ чувствительности проекта
- 10.3. Точка безубыточности проекта

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОЛЖНОСТНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СОТРУДНИКОВ ХОСТЕЛА ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

Список графиков:

- График 1. Сроки бронирования мест в хостелах до даты заселения гостей в 2014 г., %
- График 2. Динамика изменения кол-ва хостелов на московском рынке в 2010 – фев. 2015 г., ед.
- График 3. Динамика объема выручки в отрасли предоставления прочих мест проживания для туристов в Москве и Санкт-Петербурге в 2009-2014* гг., млн руб.
- График 4. Динамика объема выручки в отрасли предоставления прочих мест проживания для туристов в Москве и Санкт-Петербурге по кварталам в 2009- 2014* гг., млн руб.
- График 5. Динамика объема инвестиций в основной капитал и в отрасли предоставления прочих мест проживания для туристов в Москве и Санкт-Петербурге в 2012-2014* гг., млн руб.
- График 6. Динамика объема инвестиций в основной капитал в отрасли предоставления прочих мест проживания для туристов в Москве и Санкт-Петербурге по кварталам в 2012-2014* гг., млн руб.
- График 7. Динамика запросов о хостелах города Москвы в сети интернет в 2013-декабре 2014 гг., тыс. раз
- График 8. Динамика популярности и сезонности услуг хостела, %
- График 9. Динамика итоговой загрузки хостела, %
- График 10. Динамика инвестиционных вложений в проект хостела, тыс. руб.
- График 11. Динамика выручки хостела, тыс. руб.
- График 12. Динамика налоговых выплат хостела, %
- График 13. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения хостела, тыс. руб.
- График 14. Динамика чистой прибыли хостела, тыс. руб.
- График 15. Движение денежных потоков хостела, тыс. руб.
- График 16. Остаток денежных средств на счету хостела, тыс. руб.
- График 17. Чистый доход (NCF) хостела, тыс. руб.
- График 18. Чистый дисконтированный доход (NPV) хостела, тыс. руб.
- График 19. Влияние уровня цен на чистый доход (NCF), % от уровня цен
- График 20. Влияние уровня цен на чистый дисконтированный доход (NPV), % от уровня цен
- График 21. Влияние уровня цен на срок окупаемости (PB), % от уровня цен
- График 22. Влияние уровня цен на дисконтированный срок окупаемости (DPB), % от уровня цен
- График 23. Влияние уровня цен на индекс прибыльности (PI), % от уровня цен
- График 24. Влияние уровня цен на внутреннюю норму доходности (IRR), % от уровня цен
- График 26. Точка безубыточности хостела, %

Список диаграмм:

- Диаграмма 1. Структура спроса на услуги хостелов в ЕС по видам туристов в 2014 г., %
- Диаграмма 2. Структура заказов хостелов в мире по способу бронирования в 2014 г., %
- Диаграмма 3. Распределение заказов по крупнейшим онлайн ресурсам по поиску и бронированию хостелов в мире в 2014 г., %
- Диаграмма 4. Доля хостелов в гостиничном комплексе РФ в феврале 2015 г., %
- Диаграмма 5. Структура распределения хостелов по городам РФ в феврале 2015 г., %
- Диаграмма 6. Доля хостелов в гостиничном комплексе г. Москвы в феврале 2015 г., %
- Диаграмма 7. Доля хостелов в гостиничном комплексе г. Санкт-Петербурга в феврале 2015 г., %
- Диаграмма 8. Структура ФОТ по видам персонала хостела, %
- Диаграмма 9. Структура использования площадей хостела, %
- Диаграмма 10. Структура инвестиционных вложений в проект хостела, %
- Диаграмма 11. Структура выручки по видам поступлений хостела, %
- Диаграмма 12. Структура текущих расходов хостела, %
- Диаграмма 13. Структура себестоимости, %
- Диаграмма 14. Структура налоговых выплат хостела, %

Список рисунков:

- Рисунок 1. География расположения хостелов г. Москвы в феврале 2014 г.
- Рисунок 2. Пример капсульного хостела
- Рисунок 3. Внутренне устройство «Анти Хостел Космик» в 2015 г.
- Рисунок 4. Перечень основных пунктов прописанных во франшизе от «БМ Хостел» в феврале 2015 г.
- Рисунок 5. Специальное предложение от «Волхонка Хостел» в 2015 г.
- Рисунок 6. Сспециальное предложения от «»Gindza Hostel» в 2015 г.
- Рисунок 7. Специальные предложения от сети хостелов «Bear Hostels» в 2015 г.
- Рисунок 8. Оформление официального сайта в 2015 г.
- Рисунок 9. Оформление официального сайта в 2015 г.
- Рисунок 10. Оформление официального сайта в 2015 г.
- Рисунок 11. Пример визуализации перечня предоставляемых хостелом услуг на официальном сайте
- Рисунок 12. Пример визуализации информации о деятельности хостела через счетчик довольных гостей и т.п.
- Рисунок 13. Пример оформления онлайн-калькулятора стоимости койко-места, бронирования и оплаты в «Волхонка Хостел» в 2015 г.
- Рисунок 14. Пример оформления картографического материала на сайте «Волхонка Хостел» в 2015 г.

Рисунок 15. Пример оформления схемы проезда в «Bear Hostels» в 2015 г.

Рисунок 16. Пример отрицательной визуализации внутреннего устройства номеров хостела

Рисунок 17. Пример отрицательной визуализации внутреннего устройства номеров хостела

Рисунок 18. Пример использования сейфовых шкафов для вещей в «Bear Hostels» в 2015 г.

Рисунок 19. Пример фирменного блока «Волхонка Хостел» в 2015 г.

Рисунок 20. Пример фирменного блока «АРТ хостел На чемоданах» в 2015 г.

Рисунок 21. Пример фирменного блока «Hostel Home» в 2015 г.

Рисунок 22. Интерактивное оформление официального сайта «Gindza Hostel» в 2015 г.

Рисунок 23. Пример позиционирования хостела через его выгодное расположение на карте г. Москва

Рисунок 24. Пример удачного тематического оформления вывески хостела

Рисунок 25. Пример удачного оформления вывески хостела

Рисунок 26. Пример классического оформления вывески хостела

Рисунок 27. Пример макета щита для расположения на сводах эскалаторов московского метрополитена

Рисунок 28. Пример оформления флаеров для раздачи вблизи вокзалов

Список таблиц:

Таблица 1. Показатели эффективности проекта.

Таблица 2. Международные требования к деятельности хостелов класса стандарт

Таблица 3. Рыночный аудит цен на услуги хостелов расположенных в г. Москве в феврале 2015 г.

Таблица 4. Показатели средней загрузки хостелов Санкт-Петербурга в 2014 г.

Таблица 5. Прогноз динамики потока въездных туристов на территорию РФ в 2015-2020 гг., млн прибытий

Таблица 6. Выручка крупнейших предприятий гостиничного сектора не имеющих собственных ресторанов, расположенных в г. Москве в 2013 г.

Таблица 7. Выручка крупнейших предприятий отрасли предоставления прочего жилья, расположенных в г. Москве в 2013 г.

Таблица 8. Выручка крупнейших предприятий отрасли управления эксплуатацией жилого фонда, расположенных в г. Москве в 2013 г.

Таблица 9. Персонал хостела.

Таблица 10. Рекомендованные цены на услуги хостела

Таблица 11. Статистика запросов о хостелах в интернете в январе 2015 г.

Таблица 12. Площади помещений хостела, кв. м

Таблица 13. Оборудование для хостела

Таблица 14. Инвестиционные затраты по проекту хостела, тыс. руб.

Таблица 15. Динамика поступлений, тыс. руб.

Таблица 16. Стоимость аренды помещения, тыс. руб.

Таблица 17. Параметры текущих затрат

Таблица 18. Налоговые выплаты хостела, тыс. руб.

Таблица 19. Отчет о прибылях и убытках хостела, тыс. руб.

Таблица 20. Отчет о движении денежных средств хостела, тыс. руб.

Таблица 21. Бухгалтерский баланс хостела, тыс. руб.

Таблица 22. Расчет эффективности инвестиционного проекта хостела, тыс. руб.

Таблица 23. Показатели эффективности проекта хостела

Таблица 24. Расчет точки безубыточности хостела, %

Список схем:

Схема 1. Классификация хостелов согласно IYHF

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

INTESCO RESEARCH GROUP – аналитическая группа, основным направлением деятельности которой является разработка высококачественных бизнес-планов, ТЭО и маркетинговых исследований, как российских, так и региональных рынков РФ. Мы предоставляем нашим клиентам актуальную и достоверную информацию, профессиональные рекомендации для ведения бизнеса.

Все работы **INTESCO RESEARCH GROUP** построены на проверенных научно-исследовательских методиках. При проведении маркетинговых исследований и разработке бизнес-планов опирается на принятые во всем мире методики оценки эффективности инвестиционных вложений, на российские и международные стандарты качества.

Аналитики компании **INTESCO RESEARCH GROUP** являются выпускниками ведущих московских вузов (МГУ, МФТИ, РЭА им. Плеханова, Высшая школа экономики, ФИНЭК) и имеют глубокие знания в маркетинге, методологии построения маркетинговых исследований, оценке эффективности инвестиционных проектов, составлении аналитических отчетов и бизнес-прогнозировании.

Профессиональный подход и сервис, высококвалифицированные специалисты, глубокие знания различных рынков, большой проектный опыт и постоянное совершенствование позволяют компании **INTESCO RESEARCH GROUP** оказывать высококачественные услуги всем своим клиентам.

Информация из наших отчетов публикуется в крупнейших российских газетах и журналах: «Ведомости», «Коммерсант-Деньги», «Российская газета», «Forbes», «Russian Food Market», «Food Service», «РБК daily», «Ценовик», «Мое дело. Магазин», «MAXIM» «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопечение», «Unipack.Ru» и пр.

НАШИ КЛИЕНТЫ



**МЫ ПРЕВРАЩАЕМ ВАШИ ИДЕИ
В ГОТОВЫЕ БИЗНЕС-РЕШЕНИЯ**

Е-mail: info@i-plan.ru

Сайт: www.i-plan.ru

Тел.: +7 (495) 212-91-91