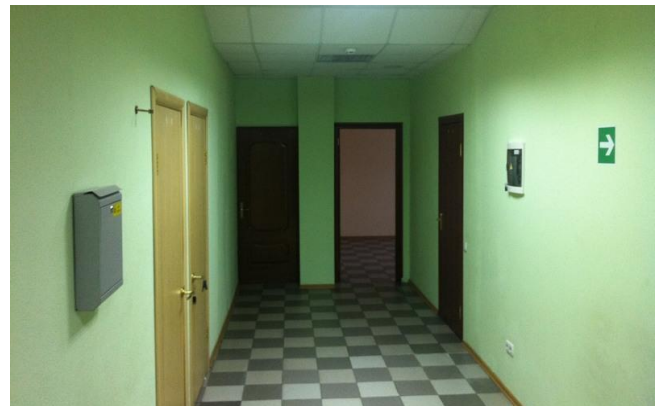


Типовой бизнес-план хостела



Москва 2013 г.

Содержание

Перечень карт, рисунков, диаграмм и таблиц	3
Краткий перечень основных сокращений и условных наименований.....	5
Резюме.....	6
Раздел 1. Анализ месторасположения	9
1.1. Основные особенности объекта расположения	9
1.2. Перспективы развития	12
1.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта	13
1.4. Выводы	14
Раздел 2. Описание объекта.....	16
2.1. Местонахождение хостела	16
2.2. Основные характеристики будущего объекта	17
2.3. Выводы	18
Раздел 3. Анализ рынка.....	19
3.1. Экономика России	19
3.2 Анализ рынка хостелов	21
3.3. Инвестиции в гостиничный сегмент г. Москвы.....	26
Раздел 4. Анализ конкурентов.....	28
4.1. Выбор зоны конкуренции.....	28
4.2. Существующие предложения	28
Раздел 5. Маркетинговый план	40
5.1. Создание веб-сайта.....	40
5.2. Поисковая оптимизация	41
5.3. Контекстная реклама	43
5.4. Продвижение в социальных сетях.....	44
5.5. Выводы	46
Раздел 6. Финансовый план. Сценарий №1	48
6.1. Необходимые инвестиции	48
6.2. Кредитный калькулятор.....	48
6.3. Прибыль и убытки за 1 год.....	53
6.4. Денежные потоки за 10 лет	55
Раздел 7. Финансовый план. Сценарий №2	57
7.1. Необходимые инвестиции	57
7.2. Кредитный калькулятор.....	57
7.3. Прибыль и убытки за 1 год.....	62
7.4. Денежные потоки за 15 лет.....	64
7.5. Экономические показатели.....	66
Раздел 8. Результаты финансового прогноза и их анализ.....	67
8.1. Основные результаты.....	67
8.2. Анализ устойчивости результатов проекта в случае наступления рисковых событий.....	69

Перечень карт, рисунков, диаграмм и таблиц

Карты

Карта 1.1. Расположение объекта.....	9
Карта 1.2. Расстояние от ул. Тверской (точка Б) к объекту (точка А).....	14

Рисунки

Рис. 2.1. Фотография объекта.....	16
Рис. 2.2. Планировка здания.....	18
Рис. 8.1. График окупаемости проекта по сценарию № 1.....	68
Рис. 8.2. График окупаемости проекта по сценарию № 2.....	68

Диаграммы

Диаграмма 3.2. Динамика средней цены номера (ADR) в московских отелях среднего сегмента (3*) в 2006–2012 гг.	24
Диаграмма 3.3. Средний доход на номер (RevPAR) в московских отелях среднего сегмента в 2006–2012 гг.	25
Диаграмма 3.4. Среднегодовая заполняемость московских отелей среднего сегмента (3*) в 2006–2012 гг.....	25
Диаграмма 3.5. Объемы инвестиционных сделок в гостиничном сегменте г. Москвы в 2011 г.	27
Диаграмма 5.1. Распределение основных социальных медиа по критерию ежемесячного посещения в РФ, тыс. чел.	45
Диаграмма 6.1. Структура инвестиций.....	48
Диаграмма 7.1. Структура инвестиций.....	57

Таблицы

Таблица 5.1. Стоимость SMM по видам соцсетей.....	45
Таблица 6.1. График погашения кредита в 1 году.....	49
Таблица 6.2. График погашения кредита в 2 году.....	49
Таблица 6.3. График погашения кредита в 3 году.....	49
Таблица 6.4. График погашения кредита в 4 году.....	50
Таблица 6.5. График погашения кредита в 5 году.....	50
Таблица 6.6. График погашения кредита в 6 году.....	50
Таблица 6.7. График погашения кредита в 7 году.....	51
Таблица 6.8. График погашения кредита в 8 году.....	51
Таблица 6.9. График погашения кредита в 9 году.....	51
Таблица 6.10. График погашения кредита в 10 году.....	52
Таблица 7.1. График погашения кредита в 1 году.....	58
Таблица 7.2. График погашения кредита в 2 году.....	58
Таблица 7.3. График погашения кредита в 3 году.....	58
Таблица 7.4. График погашения кредита в 4 году.....	59
Таблица 7.5. График погашения кредита в 5 году.....	59
Таблица 7.6. График погашения кредита в 6 году.....	59
Таблица 7.7. График погашения кредита в 7 году.....	60
Таблица 7.8. График погашения кредита в 8 году.....	60
Таблица 7.9. График погашения кредита в 9 году.....	60

Таблица 7.10. График погашения кредита в 10 году.....	61
Таблица 8.1. Сравнение финансовых планов, сценариев №1 и №2	67
Таблица 8.1. Увеличение стоимости переделки под хостел в 2 раза.....	69
Таблица 8.2. Увеличение оттока наличности на 10%.....	69
Таблица 8.3. Уменьшение загруженности хостела на 5%	70

Краткий перечень основных сокращений и условных наименований

№	Обозначение	Комментарий
1.	г.	Год
2.	кв.м	Квадратный метр
3.	м	Метр
4.	км	Километр
5.	д.	Дом
6.	ул.	Улица
7.	тыс.	Тысяч
8.	млн.	Миллион
9.	чел.	Человек
10.	ММДЦ	Московский международный деловой центр
11.	ЦАО	Центральный административный округ
12.	МК МЖД	Малое кольцо Московской железной дороги
13.	ТТК	Третье транспортное кольцо
14.	МГТС	Московская городская телефонная сеть
15.	ADR	Средняя цена номера
16.	RevPAR	Средний доход на номер
17.	SEO	Поисковая оптимизация
18.	SMM	Social media marketing
19.	CTR	Кликабельность снippetsа
20.	IRR	Internal rate of return – Внутренняя норма доходности
21.	NPV	Net present value – Чистая приведенная стоимость
22.	PI	Profitability index – Индекс прибыльности
23.	ЕВITDA	Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization – прибыль до вычета расходов по уплате налогов, процентов и начисленной амортизации.

Резюме

Описание объекта

Здание построено в 1929 г., реконструировано в 2002г. Общая площадь хостела составляет 880 кв. м, количество наземных этажей – 5, подземных – 1. Здание административного типа имеет кабинетную планировку, смешанные перекрытия (высота от перекрытия к перекрытию – 3.0 м), пожарную сигнализацию, наземную парковку, телекоммуникации.

Местонахождения хостела

Будущий хостел расположен в г. Москва, в Пресненском районе по адресу: ул. Садово-Кудринская, д.21. Данный объект находится в 0,68 и 0,69 км от ближайших станции метро Маяковская и Баррикадная соответственно, по ул. Садовая-Кудринская курсирует много маршрутных такси. Недостатком района служит большая загруженность транспортных путей, что создает многочисленные пробки, и лучше использовать метро, как надежный способ добраться до пункта назначения. Хостел имеет низкий уровень транспортной доступности.

Экономика России

Рост российской экономики в 2012 году составил 3,4% по сравнению с 4,3% в 2011 году. В 2013 году темпы роста снизятся до 3,3%, а затем, как ожидается, незначительно увеличатся и составят 3,6% в 2014 году. С учетом неблагоприятной внешнеэкономической конъюнктуры, высокого уровня инфляции, практически неизменных цен на нефть и вялого внутреннего спроса ускорение экономического роста в России, скорее всего, произойдет не ранее второй половины 2013 года.

Анализ рынка хостелов

В г. Москва действует свыше 70 хостелов на более чем 2,5 тысячи спальных мест. Доля хостелов приблизительно равна 3% от всего гостиничного рынка столицы. Общее количество лиц, размещенных в

гостиницах города по итогам 2012 г., составило 5,1 млн. человек. По прогнозам Комитета по туризму и гостиничному хозяйству города Москвы, благодаря принимаемым стимулирующим мерам, к 2025 г. число туристов, посещающих столицу, должно увеличиться до 14,8 миллионов в год.

Основными конкурентами будущего хостела являются следующие объекты, расположенные в Центральном административном округе: «Landmark Hostel», «Central Hostel», «Bear hostels», «Artist Hostel», Мини-отель «Апельсин», «Столичный», «Москва 444», «Наполеон», «Панда», «Весна».

Маркетинговый план

Основным источником привлечения клиентов к будущему хостелу будет веб-сайт и планируется использование следующих инструментов интернет-маркетинга: поисковая оптимизация (SEO), контекстная реклама, продвижение в социальных сетях.

Финансовый план

В финансовом плане рассмотрены два сценария развития проекта и три варианта рискованных ситуаций.

Наименование критерия	Ед. изм.	Сценарий №1	Сценарий №2
Сумма кредита	тыс.руб.	261 300	261 300
Процентная ставка	%	14	14
Период кредитования	г.	10	15
Выплата процентов по кредиту	тыс.руб.	177 512,84	265 555,12
Общая сумма выплат	тыс.руб.	429 062,84	517 105,12
Внутренняя норма рентабельности (IRR)	%	15,05	18,38%
Чистый приведенный доход (NPV) при дисконте 5%	тыс. руб.	141 554	280 232
Чистый приведенный доход (NPV) при дисконте 10%	тыс. руб.	59 264	135 519
Чистый приведенный доход (NPV) при дисконте 12%	тыс.руб.	33 471	94 028
Чистый приведенный доход (NPV) при дисконте 15%	тыс. руб.	525	43 758
Индекс инвестиционной рентабельности (PI)			

при дисконте 5%		1,54	2,07
при дисконте 10%		1,23	1,52
при дисконте 12%		1,13	1,36
при дисконте 15%		1	1,17
Чистый период окупаемости	г.	5,1	5,1