

Chcesz postawić sklep? Będziesz musiał sięgnąć do kieszeni

data aktualizacji: 2019.05.10



Kupno działki, przygotowanie projektu budowlanego, wybudowanie budynku, podłączenie mediów, wyposażenie placówki w niezbędne urządzenia, aż wreszcie zatowarowanie - wszystkie te etapy są niezbędne do tego, aby uruchomić sklep. Każdy kolejny to wzrastające koszty. Placówka o stumetrowej sali sprzedaży będzie kosztować kilkaset tysięcy złotych.

Gdy przygotowałeś już swój biznesplan, zastanowiłeś się, jaki profil działalności cię interesuje, możesz zaczynać myśleć o tym, aby twój sklep powoli zaczął nabierać realnych kształtów. Zakładamy, że interesuje cię wolno stojący budynek, który powstanie od podstaw. Nie zamierzasz też prowadzić gigantycznej placówki, wystarczy ci nieduży sklep o sali sprzedaży sięgającej 100 mkw.

Kupujemy działkę

Podstawa to oczywiście lokalizacja. Tę kwestię można zrozumieć dwojako. To przede wszystkim rozpoznanie sąsiedztwa. Bardzo istotne jest rozpoznanie rynku i kwestia konkurencji ze strony istniejących już placówek handlowych. Istotne jest też dobranie działki do planowanego charakteru placówki. W zależności od tego, czy będzie to sklep parterowy, czy piętrowy, wielkość działki będzie się różnić. Warto odpowiedzieć sobie także na pytanie, czy i jak wielki parking będzie potrzebny. Ceny działek to już kwestia bardzo zróżnicowana. Zależy m.in. od bliskości dużych skupisk ludności, infrastruktury drogowej, doprowadzonych mediów. W stolicy ceny tego typu nieruchomości na obrzeżach miasta mogą sięgać około 1400 zł za mkw. W mniejszych miastach będą oczywiście nieco tańsze. W Szczecinie mogą one kształtować się w okolicach 700 zł za mkw., a w Elblągu ponad 300 zł

za każdy metr kwadratowy.

Projekt i budowa

Gdy jesteśmy już właścicielami odpowiedniej wielkości działki, można zacząć myśleć o projekcie budowlanym. Jego cena będzie zależała od wielkości planowanej inwestycji oraz stopnia jej skomplikowania. Dla potrzeb sklepu o około stumetrowej sali sprzedaży taki projekt będzie kosztował od 2 do 3,5 tys. zł. Postawienie budynku to już kwestia dużo bardziej indywidualna. Jak czytamy na stronie internetowej biura projektowego KB Projekt, które przygotowuje plany, projekty i kosztorysy m.in. dla placówek handlowych, budowa sklepu o 100 mkw. sali sprzedaży (stan deweloperski) może kosztować nawet ponad 480 000 zł. Trzeba jednak podkreślić, że tego typu kwota zakłada budowę parteru, z salą sprzedaży i zapleczem sanitarno-socjalnym oraz podpiwniczenia, z kotłownią i częścią magazynową na ponad 70 mkw., a także nieużytkowego poddasza. Projekt zakłada postawienie ścian z pustaka ceramicznego oraz okrycie go 11-centymetrowym styropianem. Do tego dochodzi żelbetowy strop. W koszty oprócz robót ziemnych i budowlanych wliczono już także stolarkę okienną i drzwiową, a także wykonanie instalacji elektrycznych i sanitarnych (bez białego montażu) oraz wykonanie posadzek i tynków. Cena może się oczywiście wahać w zależności od jakości kupionych materiałów oraz wyceny pracy poszczególnych ekip.

Taniej z pewnością będzie postawić budynek parterowy. Sklep o około stumetrowej sali sprzedaży i zapleczu oraz magazynie liczącym około 60-70 mkw. to koszt rzędu 250 000 - 260 000 zł, przy założeniu podobnych parametrów jak w przykładzie powyżej.

Półki, lady i regały

Wyposażenie sklepu w sprzęt niezbędny do prowadzenia handlu to etap, przez który przebrnąć można na kilka sposobów. Jednym z nich jest kompleksowe przygotowanie sali sprzedaży przez jednego producenta. Wtedy regały, szafki i lady będzie można dopasować dokładnie do wymagań inwestora, co pozwoli optymalnie wykorzystać stosunkowo niedużą przestrzeń. Niezbędne będą np. około trzymetrowy regał chłodniczy i podobnej wielkości regał na owoce i warzywa. Do tego dochodzą szafa chłodnicza, regał na pieczywo, półka na alkohol, regał na gazety i multimedia, cała reszta regałów do wyłożenia towarów, a także dwa-trzy boksy kasowe. Trzeba też pamiętać o wyposażeniu zaplecza. Z danych udostępnionych nam przez firmę Modern-Expo, specjalistę w dziedzinie wyposażenia sklepów, wynika, że zakupienie dobrej jakości, nowych urządzeń sklepowych może kosztować nawet ponad 100 tys. zł. Najwięcej będą oczywiście kosztować urządzenia chłodnicze (ponad połowa kwoty). Do tego doliczyć należy koszt terminali POS do boksów kasowych oraz oprogramowanie. W przypadku tych pierwszych rozstrzał jest ogromny - od nieco ponad 1000 zł po 10 tys. euro za sztukę. Można też kupić tańszy sprzęt (np. terminale używane), wtedy cena może spaść nawet kilkukrotnie.

Światło i dźwięk

Sklep musi być także odpowiednio oświetlony. Inaczej powinny zostać oświetlone półki z owocami i warzywami, inaczej regały chłodnicze lub ewentualna lada mięsna, a jeszcze inaczej główne ciągi komunikacyjne. Można tu mówić o podziale na oświetlenie główne i pomocnicze. W mniejszych placówkach nacisk powinno położyć się raczej na ten pierwszy rodzaj. Cena opraw liniowych różni się w zależności od długości poszczególnych lamp, ich mocy oraz emitowanej barwy światła. Niemniej jednak taką długości metra, emitującą światło o barwie ponad 300 kelwinów można dostać już za 100 zł, droższe kosztują nawet 250 zł za sztukę, a do oświetlenia stumetrowej sali sprzedaży będzie potrzeba ich być może nawet około 50. Minimalna cena to zatem około 5 tys. zł. Z kolei oświetlenie pomocnicze, które w małej placówce będzie składało się z kilku lub kilkunastu

reflektorów szynowych, to koszt, również w zależności od mocy i barwy, od 70 do 250 zł za sztukę.

Żeby uchronić się przed złodziejami, niezbędna jest też inwestycja w monitoring. Przy tego typu placówce niezbędne może okazać się posiadanie co najmniej 4 kamer. Tego typu analogowy zestaw wraz z rejestratorem można kupić już za około 500 zł. Obraz z tego typu kamer będzie jednak niższej jakości. Lepszym rozwiązaniem będą zestawy AHD, które cenowo wahają się między 700 a 1400 zł. Ci detaliści, którym zależy na wysokiej jakości obrazu, powinni zastanowić się nad zestawem kamer IP, taki zestaw można dostać za 1300-4000 zł.

Klienci odwiedzający sklep z pewnością poczną się bardziej komfortowo, gdy z głośników popłynie muzyka. Stąd też warto zainwestować pieniądze w zestaw radiowęzłowy. Na potrzeby niewielkiej placówki można go kupić już za 3000 zł. Koniecznie trzeba jednak pamiętać, że odtwarzanie muzyki w sklepie wiąże się z koniecznością wnoszenia opłat do organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi. To koszt rzędu 100 zł miesięcznie, w zależności od charakteru odtwarzania i lokalizacji.

Nie można też zapomnieć o sklepowych koszykach, w których klienci będą mogli nosić swoje zakupy. W małym sklepie najlepiej sprawdzą się te niewielkie, o pojemności około 20 litrów. W przypadku podstawowych, plastikowych wersji koszt to około 10-12 zł za sztukę. Kosze druciane będą ponad 3 razy droższe. Oczywiście można wybrać również te z wyższej półki, za które trzeba będzie zapłacić ponad 100 zł. Ich ilość będzie dostosowana do ruchu w sklepie i może zmieniać się wraz ze wzrostem zainteresowania klientów nowo otwartym sklepem. Mimo wszystko na początku trzeba mieć ich przynajmniej kilkadziesiąt, również po to, aby szybko móc zastąpić te uszkodzone, co wiąże się z kilkuset złotowym wydatkiem.

Jaki towar?

Kiedy już w sklepie znajdzie się niezbędny do pracy sprzęt, sklep trzeba jeszcze zatowarować. Stawka jest tutaj bardzo różna. Wszystko zależy od lokalizacji, tego, kto będzie naszym klientem docelowym, jaki procent asortymentu będą stanowiły produkty premium, które kategorie są dla detalisty najbardziej istotne. Znaczenie ma również to, czy sklep będzie działał samodzielnie czy we franczyzie.

W przypadku tej drugiej opcji, sieci bardzo często pomagają właścicielom zatowarować sklep i częściowo obniżyć koszty. Niemniej jednak wyliczenia pokazują, że w przypadku sklepów niezrzeszonych ta stawka może wahać się od 40 000 do 60 000 złotych dla placówki o 100 mkw. sali sprzedaży. Jeżeli będziemy chcieli sprzedawać alkohol, należy do tego doliczyć koncesje. Możliwość handlowania pełną gamą alkoholi, czyli piwem, winem oraz wysokoprocentowymi trunkami, będzie wymagała zdobycia trzech pozwoleń, wartych w sumie ponad 3000 zł.

Dodatkowych wydatków w trakcie całego procesu budowlanego, a także samego uruchomienia pojawi się zapewne dużo więcej. Nie można także zapominać o kosztach pracowniczych. Niemniej jednak zaprojektowanie, wybudowanie i wyposażenie stumetrowej placówki może kosztować nawet ponad 400 000 zł, a warto mieć także jeszcze rezerwy finansowe. Inwestor może oczywiście wspomóc się kredytem, szczególnie wtedy, gdy rozpoczyna działalność. Oferta banków pod tym względem jest dosyć bogata.

Źródło: <https://www.wiadomoscihandlowe.pl/artykuly/chcesz-postawic-sklep-bedziesz-musial-siegnac-do-k,54362>