

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

12.05 – МКР. 2228 “С” 2023.12.07. 022 ПЗ

ІВАНЧЕНКА СЕРГІЯ ОЛЕГОВИЧА

2024 р.

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет аграрного менеджменту

УДК 005.511(083.92)631.51

ПОГОДЖЕНО

Декан факультету аграрного
менеджменту

_____ **Анатолій ОСТАПЧУК**
(підпис) (ПІБ)

“ _____ ” _____ 2024 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО
ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри виробничого
та інвестиційного менеджменту

_____ **Тетяна ВЛАСЕНКО**
(підпис) (ПІБ)

“ _____ ” _____ 2024 р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему «ПРОЕКТ ВІДКРИТТЯ ІНКЛЮЗИВНОГО КОВОРКІНГ ПРОСТОРУ»

Спеціальність 073 «Менеджмент»

Освітня програма Управління інвестиційною діяльністю та міжнародними проектами

Орієнтація освітньої програми освітньо-професійна

Гарант освітньої програми

д.е.н., професор

_____ **Лідія ШИНКАРУК**
(підпис) (ПІБ)

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи

к.е.н., доцент

_____ **Віталій ГАВРИЛЮК**
(підпис) (ПІБ)

Виконав

_____ **Сергій ІВАНЧЕНКО**
(підпис) (ПІБ студента)

КИЇВ – 2024

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет аграрного менеджменту**

ЗАТВЕРДЖУЮ

**В.о. завідувача кафедри виробничого та
інвестиційного менеджменту**

к.е.н., доцент _____ Тетяна ВЛАСЕНКО
(підпис)

“ _____ ” _____ 2023 року

З А В Д А Н Н Я

**ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
СТУДЕНТУ**

Іванченку Сергію Олеговичу
(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність 073 «Менеджмент»
(код і назва)

Освітня програма «Управління інвестиційною діяльністю та міжнародними
проектами»
(назва)

Орієнтація освітньої програми освітньо-професійна
(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Тема магістерської кваліфікаційної роботи «Проект відкриття інклюзивного
коворкінг простору»

затверджена наказом ректора НУБіП України від 07 грудня 2023 р. №2228 «С»
Термін подання завершеної роботи на кафедру 29 листопада 2024 р.
(рік, місяць, число)

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи: закони та нормативно-
правові акти України; словникові та довідникові джерела; електронні джерела;
вітчизняні та іноземні джерела

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Аналіз концепцій, досвіду та тенденцій розвитку коворкінгів.
2. Розробка бізнес-плану з відкриття коворкінг простору.
3. Пропозиції з реалізації бізнес-плану.

Дата видачі завдання “15” грудня 2023 р.

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи _____ Віталій ГАВРИЛЮК
(підпис) (прізвище та ініціали)

Завдання прийняв до виконання _____ Сергій ІВАНЧЕНКО
(підпис) (прізвище та ініціали студента)

ЗМІСТ

ВСТУП

.....5

РОЗДІЛ 1. АНАЛІЗ КОНЦЕПЦІЙ, ДОСВІДУ ТА ТЕНДЕНЦІЙ

РОЗВИТКУ КОВОРКІНГІВ8

ЗМІСТ

1.1. Концепція інклюзивності та роль коворкінгів у бізнес-середовищі.....8

1.2. Тенденції розвитку коворкінгів у світі та особливості ринку
України.....11

РОЗДІЛ 2. БІЗНЕС-ПЛАН ПРОЕКТУ ВІДКРИТТЯ ІНКЛЮЗИВНОГО

КОВОРКІНГ-ПРОСТОРУ19

2.1. Резюме проекту19

2.2. Цілі проекту та завдання, які вирішує бізнес-план21

2.3. Загальна характеристика бізнесу23

2.4. Маркетинговий аналіз і стратегія залучення клієнтів35

2.5. Організаційно-операційний план43

2.6. Фінансова оцінка проекту46

2.7. Джерела і графік фінансування проекту та цільове
спрямування інвестицій55

2.8. Управління ризиками проекту59

РОЗДІЛ 3. ПРОПОЗИЦІЇ З РЕАЛІЗАЦІЇ БІЗНЕС-ПЛАНУ61

ВИСНОВКИ66

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ69

ВСТУП

Актуальність теми дослідження зумовлена сучасними соціально-економічними викликами та необхідністю створення доступних і комфортних умов для праці людей із різними фізичними можливостями. В умовах розвитку коворкінг-індустрії інклюзивні простори є важливим компонентом соціальної відповідальності бізнесу, який забезпечує рівність можливостей для всіх. На тлі зростаючого попиту на робочі місця для осіб з обмеженими можливостями такі проекти можуть не лише задовольнити суспільну потребу, але й сприяти підвищенню рівня інклюзії в громаді.

Інклюзивні коворкінг-простори сприяють соціальній інтеграції, дозволяючи людям із різними потребами працювати разом, що розширює межі співпраці та зменшує упередження. Водночас, у контексті розвитку стартап-культури та фрилансу, коворкінги стали не лише популярною формою організації робочого простору, але й ефективним інструментом для соціальних змін. Проте на ринку досі відчувається брак інклюзивних просторів, адаптованих для людей із обмеженими можливостями, що робить цей проект актуальним та перспективним.

Метою дослідження є організація процесу створення проекту інклюзивного коворкінг-простору.

Об'єктом дослідження є процес розробки та реалізації бізнес-плану створення коворкінг-простору в Україні.

Предметом дослідження є бізнес-план відкриття інклюзивного коворкінг-простору CoWorkUnity, що охоплює організаційні, економічні та соціальні аспекти діяльності.

У дослідженні поставлено такі **завдання**:

- Вивчити ринок коворкінг-просторів в Україні, оцінити конкурентів та потреби клієнтів.
- Розробити структуру коворкінгу з урахуванням зонування та послуг.

- Визначити ресурси для реалізації проекту, включаючи фінансові та матеріальні.
- Провести фінансові розрахунки: витрати, доходи, рентабельність та окупність.
- Розробити план управління ризиками та стратегію розвитку.

Для досягнення мети у роботі застосовано такі **методи** дослідження:

Аналіз літературних джерел – вивчення наукових праць, статей та звітів, пов'язаних із інклюзивними просторами, соціальним підприємництвом та тенденціями розвитку коворкінгів.

Економічне моделювання – побудова бізнес-моделі з оцінкою витрат, прибутковості та ризиків для визначення рентабельності проекту.

Соціологічне опитування – дослідження потреб потенційних користувачів інклюзивного коворкінгу.

SWOT-аналіз – оцінка сильних і слабких сторін, можливостей та загроз для проекту.

Метод експертних оцінок – консультації з фахівцями у сфері соціального підприємництва та інклюзивності.

Практичне значення дослідження полягає у створенні інклюзивного робочого середовища, яке забезпечує доступність для людей із різними фізичними та ментальними особливостями. Проект сприятиме соціальній інтеграції, зменшенню ізоляції та розвитку соціального підприємництва. Крім того, його реалізація може слугувати прикладом для інших підприємців, зацікавлених у соціально значущих ініціативах, що поєднують економічну вигоду з користю для громади.

Таким чином, дослідження спрямоване на інтеграцію інноваційних рішень у бізнес-план створення інклюзивного коворкінг-простору, забезпечуючи його економічну доцільність та соціальну значущість.

Інформаційну базу дослідження становлять наукові праці відомих учених з питань бізнес-проекування, спеціальна економічна література,

матеріали науково-практичних конференцій, електронні ресурси та результати особистих досліджень автора.

Апробація результатів дослідження. Результати магістерської роботи були презентовані на VII Міжнародній науково-практичній онлайн-конференції «Роль молоді у розвитку АПК України», яка відбулася у Києві у 2023 році.

Структура роботи визначена метою і завданнями дослідження та включає в себе вступ, три розділи, висновки та список використаних джерел.

РОЗДІЛ 1. АНАЛІЗ КОНЦЕПЦІЙ, ДОСВІДУ ТА ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ КОВОРКІНГІВ.

1.1. Концепція інклюзивності та роль коворкінгів у бізнес-середовищі

Сутність інклюзивності у бізнес-середовищі полягає в забезпеченні рівних можливостей для всіх, незалежно від їхніх соціальних, фізичних, культурних або інших особливостей. Інклюзивність спрямована на створення умов, у яких кожен працівник чи клієнт почувається цінним, захищеним і здатним повністю реалізувати свій потенціал. Це концепція, що охоплює не тільки фізичну доступність (наприклад, безбар'єрне середовище), але й соціальну та професійну інклюзивність, тобто створення робочої атмосфери, яка сприяє повазі, розумінню та підтримці різноманітності.

Концепція інклюзивності у бізнес-середовищі включає різні практики, зокрема адаптацію робочих місць для людей з обмеженими можливостями, створення програм розвитку персоналу для уразливих груп, забезпечення рівного доступу до професійного зростання та розвиток інклюзивних продуктів і послуг для клієнтів з різними потребами. Вона також охоплює принципи соціальної відповідальності бізнесу, зокрема інтеграцію інклюзивності в стратегічне планування та бізнес-модель організації.

У сучасних умовах інклюзивність є не тільки етичним стандартом, але й важливою конкурентною перевагою, адже компанії, які впроваджують інклюзивні підходи, здатні залучати більш широку аудиторію, підвищувати лояльність клієнтів і працівників, а також знижувати плинність кадрів. Інклюзивне бізнес-середовище сприяє кращій командній роботі, розвитку інновацій, підвищенню продуктивності та зміцненню репутації компанії на ринку.

Виникнення коворкінгів та досвід створення за кордоном

Коворкінг-простір розуміють, у широкому сенсі, як організація діяльності людей з різною спеціальністю і зайнятістю в загальному просторі. У більш вузькому значенні – це організований у колективі офіс зі спільним простором. Характеристика коворкінгу полягає у організації робочого простору та створення екосистеми для спільноти резидентів і культури всередині закладу. Якщо розглядати з точки зору урбаністики, то коворкінг представляє собою як міський громадський простір який об'єднує людей для спілкування та взаємодії на творчому рівні. Coworking, як термін, далеко не новий. Він зустрічається в англійських книгах в 1625 році, що означало на той час спільну роботу Бога та його представників і в такому значенні воно використовувалося аж до 1657 року, а потім зникло.

Передумовами до такої організації праці стали вважати як економічні фактори, так і розвиток великих міст. У великих містах реконструкція та оновлення старих будівель привела до зростання вартості нерухомості, зробивши індивідуальну оренду економічно недоцільною для підприємців-початківців і фрілансерів.

На відміну від звичайних офісних приміщень, коворкінг простори стали сучасною формою самоорганізації, яка базувалася на взаємодопомозі та обміні досвідом між людьми з різними професійними навичками. Підосновою коворкінгу стали хакерспейси – зібрання та простори для людей з технічної та наукової сфери діяльності де вони могли спілкування за схожими інтересами на знайомі питання.

Перші хакерспейси були розташовані в Сполучених Штатах Америки Німеччини в середині 199-х років. Одним з перших були фахівці з хакерпростору під назвою «Cbase». Вони мають дуже великий професійний досвід і в 2002 році лише в Берліні загальнодоступний та безкоштовний Wi-Fi. На сьогоднішній день ця організація забезпечує покращення знання зі сфери програмування та готує нових спеціалістів. Їхній простір орендується освітніми організаціями щоб

надати студентам простір для спілкування та необхідну інфраструктуру для розвитку хобі і захоплень. Завдяки глобалізації та розвитку сучасних високих технологій велика кількість людей може дозволити собі працювати віддалено та відмовитись від зачинених, офісних умов праці.

Першим хто застосував термін «коворкінг» був гейм-дизайнер Бернард Ковен який охарактеризував цим підхід, визначеного ним як «спільна робота рівних людей». Ковен організовував тренінги для компаній які включали в себе спільне рішення робочих завдань шляхом мозкових штурмів, обговорень що, власне, і означало коворкінг. Він же став першим власником доменного імені coworking.com, яке згодом добровільно передав коворкінг-руху.

Перший в історії коворкінг відкрився 9 серпня 2005 року в будинку феміністської спільноти SpiralMuse в Сан-Франциско. Програміст Бред Ньюберг був втомлений від нестачі спілкування в офісі і неефективної праці вдома і тому заснував коворкінг як некомерційне партнерство і запропонував потенційним учасникам робочі місця, безкоштовний Wi-Fi, перерви на медитацію, загальні ланчі та спільні поїздки на велосипедах в обмін на невеликі щомісячні внески [9].

Через рік Бред заклав перший коворкінг і разом з партнерами заснував новий - NatFactory. Перші коворкінги в Європі з'явилися в 2005 році в Лондоні і в 2007 році в Берліні і зараз залишаються одними з найбільших в світі. Лондонський The Hub розповсюдився по світу і став міжнародною мережею з 65 просторів на п'яти континентах. Берлінський Кройцберг Business Class Net став першою мережею коворкінг, що розвивається по франшизі. Країною, яка займає перше місце за кількістю коворкінгів є Сполучені Штати, за ними слідує Іспанія, Японія, Німеччина і Великобританія. Статистика не бреше: з роками кількість коворкінгів тільки збільшується. Вони отримують нові формати та реалізацію.

Що стосується поширення коворкінгу в континентальній Європі, то Берлін є одним з основних його центрів. Там представлені [betahaus](http://betahaus.com), Будинок Хмари, [Raumstation](http://raumstation.com) і багато іншого. В Європі ця модель роботи характерна не тільки для

великих міст. Невеликі міста, особливо університетські, мають значну кількість коворкінг-спільнот, наприклад, коворкінг-офіс в Грайфсвальді (Німеччина). У Шотландії законодавчо створені умови для поширення коворкінг-офісів не тільки у великих, але і в середніх містах. У світі практично кожен день з'являються нові коворкінг-простори, збільшується кількість коворкерів. Загалом, світовий коворкінг-рух росте, збільшується і різноманітність таких просторів. Великий інтерес представляють коворкінг-візи з доступом до коворкінгу по всьому світу. Поступово він почав розширювати свої межі. З'явилося поняття «корпоративний коворкінг».

Під ним розуміється своєрідне продовження роботи компанії в більш невимушеній порівняно з офісом обстановці. Для фахівців, які хочуть працювати на умовах коворкінгу, – це різноманітність, нові клієнти, новий спосіб заробітку і відволікання від звичної роботи вдома. У приміщенні для коворкінгу працівники можуть відчувати себе більш вільними, а значить і більш значущими людьми. Одним з перспективних напрямків розвитку коворкінгу є колівінг, який вже застосовується в США. Колівінг (від англ. Coliving – спільне проживання) – це така форма спільного проживання людей, де вони об'єднані якоюсь спільною ідеєю. Це свого роду хостел, але на відміну від хостелу, який є готелем-гуртожитком, в якому зазвичай проживають туристи і особи, що знаходяться у від'їзді, колівінг об'єднує ще людей за інтересами або професіями, на зразок закритого клубу.

Особливо затребуваним колівінг може стати у молоді та підприємців-початківців. До того ж колівінг як форма коворкінгу передбачає наявність безкоштовного Wi-Fi, оргтехніки, а також спортзалів і басейну, все залежить від особливостей окремого колівінгу.

1.2. Сучасні тенденції розвитку коворкінг-просторів

Сучасні тенденції розвитку коворкінг-просторів відображають адаптацію до швидких змін у бізнес-середовищі та потребах працівників. По-перше, зростає

попит на гнучкі робочі простори, оскільки все більше компаній переходять на дистанційний та гібридний формати роботи. Це дозволяє знижувати витрати на оренду традиційних офісів і надає працівникам більше свободи у виборі умов для продуктивної діяльності.

По-друге, відзначається розширення спеціалізованих коворкінгів, які адаптовані під потреби різних професійних спільнот. Зокрема, популярними стають простори, орієнтовані на конкретні галузі, що забезпечує додаткові можливості для мережевих контактів та обміну досвідом між фахівцями однієї сфери.

Третя тенденція пов'язана з впровадженням екологічно сталих практик. Сучасні коворкінг-простори використовують принципи «зеленої» архітектури та енергоефективні технології, що відповідає запитам суспільства на відповідальне використання природних ресурсів.

Наступний напрямок розвитку коворкінгів — це інклюзивність і комфорт. Багато просторів орієнтовані на забезпечення доступності для всіх категорій користувачів, включаючи людей з обмеженими можливостями, завдяки інклюзивній інфраструктурі та заходам, спрямованим на формування толерантного середовища.

Також активно розвивається інтеграція цифрових технологій у коворкінг-простори. Вони використовують цифрові платформи для автоматизації обслуговування клієнтів, управління бронюваннями та оптимізації взаємодії між резидентами.

Нарешті, зростає роль соціальних та навчальних подій у коворкінг-просторах, де часто проводяться тренінги, воркшопи та інші заходи для розвитку професійних та особистісних навичок резидентів. Коворкінги стають не лише робочим місцем, а й центром взаємодії та спільного розвитку.

В Україні бум створення коворкінг-центрів почався в січні 2009 року і триває досі. Однак багато центрів, які розраховували на коворкінг як на основний вид бізнесу, закрилися. Коворкінгом цікавляться не тільки ІТ-стартапи і програмісти і дизайнери-фрілансери, а в принципі будь-який бізнес, якому

необхідний пристойний офіс, але на традиційну оренду не вистачає засобів. В основному існуючі заклади можна розділити на два види: перший - великий офісний центр, який ввів так само послугу коворкінгу; другий - одна або дві кімнати в яких є від 5 до 15 робочих місць для користувача.

Хоч на сьогоднішній день інтернет і комп'ютер є розповсюдженими явищами, багато хто відвідує коворкінг. Більшість щоб попрацювати але деяка частина приходять для спілкування і просто звичайного спокійного проведення часу.

Головними перевагами коворкінгу на відмінну від персонального робочого місця вдома є те, що тут краще технічне обладнання і ніхто не буде відволікати домашніми справами.

В сучасні заклади часто вміщують зону харчування де можна придбати їжу та вжити її. Також тут є Wi-Fi через який можна працювати де людині зручно.

Коворкінг є колективним офісом з відкритим простором, закріпленими та незакріпленими місцями, приватними офісами та зручностями для ефективної роботи. Хоча головною перевагою є міцна спільнота коворкінг центрів.

В часи пандемії коворкінг центри часто припиняли свою роботу тим самим залишаючи користувачів без спілкування та зручного простору для роботи.

Особливості внутрішнього ринку та аналіз конкуренції

В Україні офіційно перший коворкінг було відкрито 30 березня 2008 року. Все частіше почали відкриватися з січня 2009 року. Необхідно відмітити, що чим більш населене місто, тим більше Coworking центрів розташовано в ньому, це свідчить про попит таких закладів.

Стрімка зміна бізнес-процесів усередині компаній, необхідність об'єднуватися в тимчасові команди для спільної роботи над проектами, перехід багатьох співробітників на віддалену роботу і інші причини, характерні для століття високих технологій, спонукають знаходити такі рішення фізичної організації робочого простору, які швидко адаптуються до зміни потребам колективу. Формат коворкінгу приваблює не тільки приватних підприємців, а й

державні організації, які бачать в ньому спосіб підтримки малого бізнесу шляхом забезпечення обладнаними робочими місцями за ціною нижче ринкової. Найголовніше, що коворкінг-центр пропонує своїм клієнтами атмосферу робочого колективу і живе спілкування на рівних з «собі подібними», чого так не вистачає як фрілансерам, так і невеликим командам, які більшу частину робочого часу проводять один з одним. Саме тому багато колективних просторів роблять акцент на освітніх і мережевих програмах, допомагають резидентам знайомитися один з одним, вибудовувати ділові зв'язки.

Коворкінг став новим нормалом, оскільки він став очікуваним і бажаним робочим місцем сьогодношньої робочої сили. Про це свідчить той факт, що великі компанії все частіше прагнуть покращити досвід роботи на робочому місці, значна частина працівників вважають за краще працювати з коворкінг-простору. Аналітики CBRE Ukraine стверджують, що коворкінги сьогодні цікаві навіть державним установам, які мотивують співробітників і створюють сприятливу робочу атмосферу. Щодо прогнозованої ефективності пропозиції – 72% коворкінгу стають прибутковими після двох років експлуатації. Якщо вони перебувають у приватній власності, ставка ще вища. Насамперед, враховуючи це, повернення інвестицій по устаткуванню і оснащенню коворкінг-простору в готелі передбачається отримати максимум протягом 4-5 років, а прибуток вже за перший рік буде складати 42%. Створення чудового досвіду на робочому місці вимагає зосередження уваги не лише на просторі й ефективності. Найкращі стратегії вирівнюють простір, культуру, взаємодію та поведінку, щоб створити високопродуктивний досвід роботи на робочому місці, який оптимізує продуктивність людей.

CBRE Ukraine, заявила, що загальна пропозиція гнучких офісів у Києві в першому кварталі 2020 року склала 80 тис. кв. м, а їхня частка в сегменті Києва (GLA 1,8 млн кв. м) становить 4,4%, а за даними 2022 року ця частка перейшла рубіж в 5% ринку офісної нерухомості. [15]

Загальна тенденція росту більш гнучких до змін просторів пояснюється рядом причин, які показані в Рис. 1.1.

Основні причини для орендарів у використанні гнучких офісів та коворкінгів

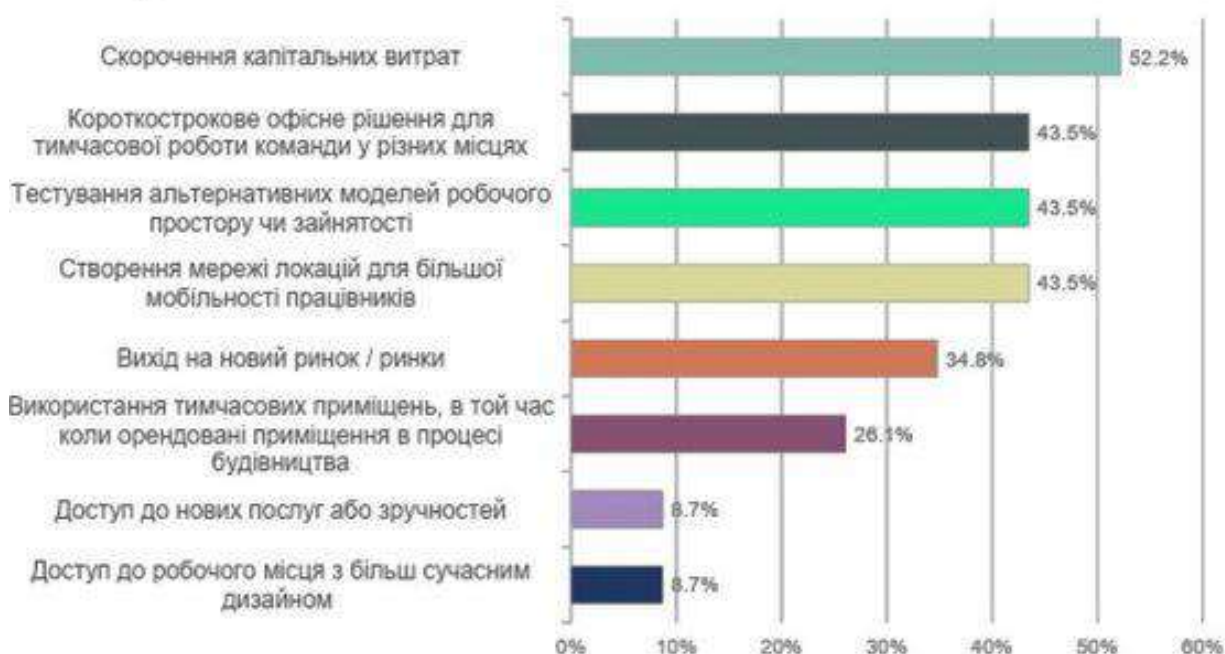


Рис. 1.1. Основні причини для орендарів використання коворкінгів

Галузь коворкінгів в Україні і розвивається швидкими темпами, вона все ще має величезний потенціал для зростання. Найбільш популярними та конкурентоспроможними закладами даного типу є хаб-простори міста Києва, Львова. Для зручності у виборі хабу для роботи в різних містах України було створено офіційний інтернет-ресурс, який розробив детальну карту коворкінгу усієї країни. Компанія CBRE Ukraine провела опитування найбільших коворкінг центрів і офісів, що обслуговуються в Києві, і згідно з даними аналітиків, в першому кварталі 2021 р. попит на місця в «гнучких офісах» формували ІТ і компанії по наданню бізнес-послуг. При цьому вік орендарів становить від 25 до 44 років. Це віддалені співробітники (підприємці, консультанти) [9].

Проведений аналіз ринку міста Києва, який був проведений компанією CBRE Ukraine у 2021 році показав Топ 10 основних ігроків у цій сфері та розаисана доля ринку, які вони охопили, що показано в Рисунку 1.2.

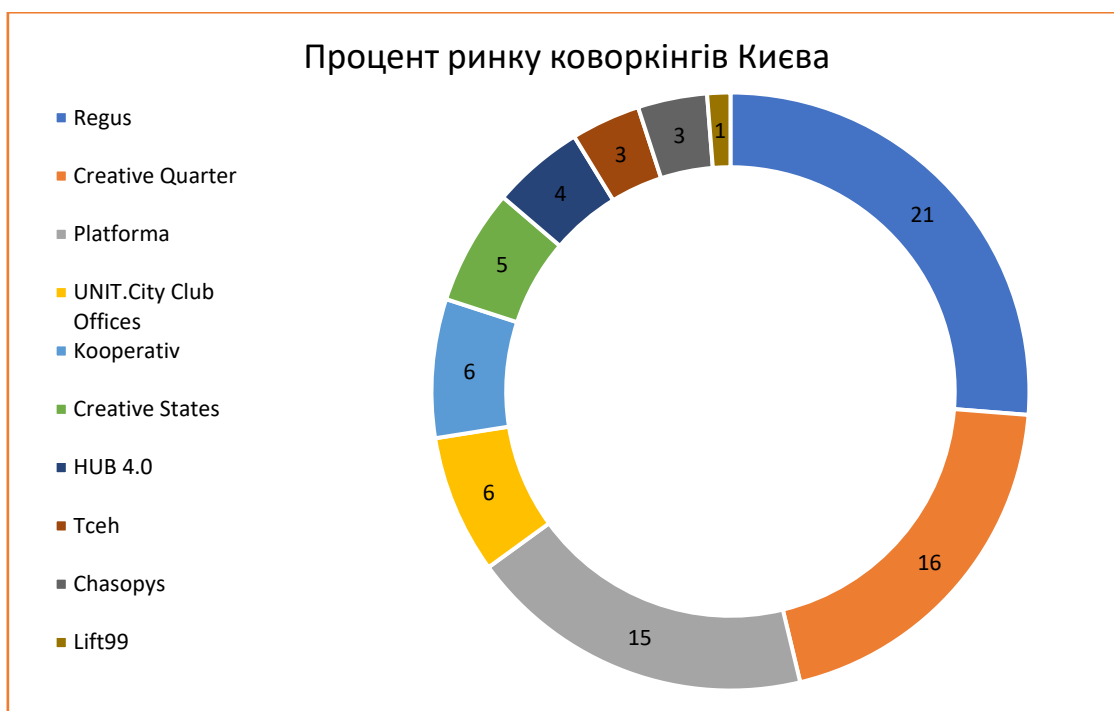


Рис. 1.2. Ринок коворкінгів, м. Київ

Джерело: сформовано автором.

Організація коворкінгів в Україні активно розвивається, відповідаючи на потреби зростаючого ринку фрилансерів, малих та середніх підприємств, а також представників дистанційної та гібридної зайнятості. Сучасні коворкінг-простори в Україні відзначаються високим рівнем адаптивності, інноваційними підходами до організації робочого простору, а також наданням додаткових послуг, що підвищують комфорт та продуктивність користувачів.

Українські коворкінги зосереджені переважно у великих містах, таких як Київ, Львів, Одеса, Харків та Дніпро. Це обумовлено високою концентрацією професіоналів і компаній у цих регіонах. У великих містах активно працюють такі відомі мережі коворкінгів, як Creative States, Kooperativ, Platforma, Ihub та інші, які пропонують широкий спектр умов та можливостей, від робочих місць для фрилансерів до приватних офісів для малих команд.

Значну увагу приділяють інклюзивності та доступності: у багатьох просторах передбачені зручності для людей з обмеженими можливостями, такі як безбар'єрний доступ, адаптовані санвузли та спеціально обладнані робочі місця. Коворкінги також стають центрами розвитку стартапів та інновацій,

пропонуючи своїм резидентам доступ до менторів, інвесторів та навчальних програм. Багато коворкінгів проводять заходи, орієнтовані на мережеві контакти, лекції, тренінги та майстер-класи.

Окремо варто відзначити розвиток цифрових рішень у сфері українських коворкінгів. Багато з них інтегрують автоматизовані системи управління доступом, бронюванням та обслуговуванням, що забезпечує гнучкість і зручність для користувачів. Крім того, українські коворкінги орієнтовані на екологічність: популярністю користуються «зелені» простори, в яких застосовують енергоефективні рішення, а також практикують сортування відходів.

Таким чином, коворкінг-простори в Україні відповідають сучасним світовим тенденціям і забезпечують комфортне середовище для роботи, розвитку бізнесу та професійного зростання. Цей сектор продовжує активно розвиватися, підлаштовуючись під нові вимоги ринку та світові виклики, як-от зростання дистанційної роботи та потреба в інклюзивності.

Висновки до Розділу I

Отже проведений аналіз поточного рівня імплементації інклюзії в простори коворкінгів показує, що стратегія, яку було ухвалено не так давно, дуже слабкими темпами реалізовується в реальних проектах, які вже існують на даний момент у великих містах. Досліджувані простори не відповідають тою чи іншою мірою вимогам стандартизації безбар'єрного простору. Більшість просторів реалізовано або в старих будівлях, які не відповідають сучасним стандартам, що унеможлиблює реалізацію певних поліпшень в рамках стратегії, або ці норми просто не реалізовані через комерційні пропорції простору та функціоналу приміщень для забезпечення максимально відсотку вартості та повернення інвестиційних вкладень. Безперечно, одною з основних проблем реалізації стратегії є недостатня обізнаність або халатне ігнорування нових стандартів та підходів до утворення подібного типу просторів.

Відкриття інклюзивного коворкінгу має численні переваги, які стосуються як користувачів, так і власників бізнесу. Основні переваги включають:

Забезпечення доступу: інклюзивний коворкінг робить робочі простори доступними для різних груп людей, включаючи осіб з обмеженими можливостями.

Різноманітні перспективи: різноманіття користувачів сприяє обміну ідеями, різноманітними підходами та сприяє створенню інновацій.

Організація подій та мережевих заходів: інклюзивний коворкінг може організовувати заходи, які об'єднують спільноту та сприяють колективному розвитку.

Комфортні умови роботи: створення комфортних робочих умов для всіх користувачів, незалежно від їхніх потреб.

Підтримка інклюзивної ініціативи: здатність підтримувати інклюзивні ініціативи сприяє формуванню позитивної репутації бренду.

Привертання різних груп користувачів: інклюзивний підхід може привертати широкий спектр користувачів, що розширює клієнтську базу.

Відповідність нормам та законодавству: створення інклюзивного середовища дозволяє дотримуватися норм та законодавства щодо рівних можливостей.

Посилення тімбілдінгу: сприяння формуванню міцних та різноманітних робочих груп.

Оптимізація використання простору: розумне використання робочих зон та ресурсів для задоволення потреб різних груп користувачів.

РОЗДІЛ 2. БІЗНЕС-ПЛАН ПРОЕКТУ ВІДКРИТТЯ ІНКЛЮЗИВНОГО КОВОРКІНГ-ПРОСТОРУ

2.1. Резюме проекту

Назва проекту:

CoWorkUnity — інклюзивний коворкінг-простір у м. Київ

Ініціатор проекту: ФОП "Іванченко"

Мета проекту:

Створення сучасного, доступного та комфортного робочого простору, що сприятиме формуванню інклюзивної спільноти, розвитку професійного різноманіття та забезпеченню безбар'єрного середовища для всіх.

Актуальність проекту:

Сучасний ринок коворкінг-просторів Києва демонструє зростання попиту на інноваційні та гнучкі робочі середовища, які враховують потреби різноманітних груп користувачів. Проект CoWorkUnity зосереджується на створенні інклюзивної культури, що забезпечує рівні можливості для професійного розвитку, інтеграції та співпраці незалежно від фізичних, соціальних чи професійних відмінностей.

Місцезнаходження:

м. Київ, приміщення площею 500 м², адаптоване до сучасних стандартів інклюзивності та доступності, розташовані в місці зі зручною інфраструктурою, комфортним доступом до будівлі.

Послуги коворкінг-простору:

- Гнучкі робочі місця (персональні, загальні та групові).
- Простори для зустрічей, тренінгів та івентів.
- Зони відпочинку, соціальної взаємодії та обміну ідеями.
- Технологічно обладнані зони, адаптовані до безбар'єрного доступу.

Цільова аудиторія:

- Професіонали, які цінують різноманіття та відкритість.
- Стартапи та малі підприємства, що шукають простір для співпраці.
- Креативні індустрії, фрилансери та дистанційні команди.

- Люди, для яких важлива інклюзивність та доступність робочого простору.

Ключові показники проекту в Таблиці 2.1:

Таблиця 2.1

Резюме проекту «CoWorkUnity»

Ініціатор	ФОП «Іванченко»
Термін реалізації проекту	36 місяців
Початкові інвестиції (грн)	2 757 494 грн.
Чистий прибуток (грн)	3 458 901 грн.
IRR	51,4%
Чистий грошовий потік	2 550 567 грн.
Ставка дисконту	15 %
Термін проекту, міс.	36 місяців
Дисконтований період окупності	24 місяців
NPV (грн)	1 428 516 грн.

Джерело: сформовано автором.

Очікувані результати:

- Створення 50 робочих місць для різних груп користувачів.
- Формування професійної спільноти, що сприяє інноваціям та співпраці.
- Підтримка безбар'єрного доступу до простору та соціальної інтеграції.

- Забезпечення довгострокової фінансової стабільності та рентабельності проекту.

Проект CoWorkUnity спрямований на створення унікального інклюзивного простору в Києві, що підтримує професійне різноманіття, формує сильну спільноту та пропонує інноваційний підхід до організації робочого середовища. Завдяки поєднанню інклюзивності, технологій та соціальної орієнтації проект стане важливою частиною ринку гнучких офісів та спільнот

2.2. Цілі проекту та завдання, які вирішує бізнес-план

Концепція проекту полягає у створенні за сучасними стандартами та вимогами інноваційного коворкінг простору, який покликаний задовольнити найвибагливішого споживача послуг, які можуть надаватися в ньому, включаючи вільний доступ незалежно від будь-яких можливостей потенційних клієнтів та облаштувати адаптованим приладдям для зручного користування та повноцінної роботи.

Метою проекту є створення у Києві взірцевого інклюзивного коворкінг простору для всіх людей, в тому числі з особливими потребами 50 осіб.

Ключові цілі проекту:

1. Забезпечення фізичної доступності робочого простору через впровадження інклюзивного дизайну.
2. Сприяння розвитку підприємництва, стартапів та малого бізнесу.
3. Підтримка соціальної інтеграції людей із різними можливостями.
4. Залучення різноманітної аудиторії, включаючи фрилансерів, стартапи, команди компаній та організаторів подій.
5. Створення довгострокового економічно стабільного бізнесу з високою соціальною значущістю.

Завдання, які вирішує бізнес-план:

1. **Аналіз ринку** - оцінка поточних тенденцій на ринку коворкінгів, потреб клієнтів та рівня конкуренції.

2. **Розробка структури простору** - планування зонування, послуг, технічного забезпечення та інфраструктури.
3. **Фінансові розрахунки** - визначення витрат, доходів, рентабельності, точки беззбитковості та терміну окупності.
4. **Управління ризиками** - дентифікація можливих ризиків і розробка стратегій для їх мінімізації.
5. **Маркетинг і стратегія залучення клієнтів** - розробка ефективної маркетингової кампанії для популяризації коворкінгу.
6. **Розвиток ком'юніті** - створення умов для взаємодії резидентів, розвитку їхніх бізнесів та підвищення їхньої лояльності.

Центральною проблемою, яку може вирішити проект – це недостатній рівень можливостей, доступу до робочого середовища для всіх, незалежно від їхніх фізичних чи психічних можливостей та інших параметрів.

Основні причини та наслідки можна побачити на рисунку 2.3



Рис.1.3 Дерево проблем

Джерело: сформовано автором.

Відповідно до дерева проблем було сформовано дерево цілей, яке показано на рисунку 2.4.



Рис. 2.4. Дерево цілей

Джерело: сформовано автором.

2.3. Загальна характеристика бізнесу

Вибір локації та оцінка приміщення для коворкінгу

Перед вибором приміщення варто врахувати його розташування, щоб до нього було легко добиратися. Під коворкінг добре слугує просторе за площею приміщення з великими вікнами (воно може бути куплене або орендоване) [14]. Планувальна організація коворкінгу - це раціональна та абсолютно вільна структура офісу з гнучким плануванням і можливістю облаштування різних типів робочих місць [12]. Коворкінг частіше розглядають громадській простір, що об'єднує людей зі спільними інтересами для творчої взаємодії та спілкуванні.

В плануванні надається велика увага зонам відпочинку та спілкуванню [13]. Оргструктура коворкінг центрів повинна сприяти формуванню креативного оточення, а також дозволяти максимально швидко забезпечувати та здійснювати процеси з виявлення та розвитку перспективних ідей. Причому складовими організаційної структури є як працівники коворкінг центру (адміністративний апарат), так і самі клієнти. Існуючі коворкінг центри мають різноманітні

організаційні структури, а найбільш адекватною для опису органічною структурою коворкінгу з органічних типів є вільна: вона набуває будь-який вид в залежності від оточуючих умов та поставлених перед нею завдань. Функціональний розподіл в ній замінюється структурою, орієнтованою на результат. Основний акцент у такій структурі становиться на професіоналізмі, що складається в ініціативи клієнта та керівника, у самоврядуванні.

Головна перевага вільних структур - їх здатність швидко реагувати на конкурентні, швидкі та складні зовнішні умови.

В коворкінг центрі необхідно передбачити створення наступних зон, оформлення яких необхідно відобразити в дизайн-проекті:

- Зона коворкінгу. Це головне приміщення яке повинне вміщати хоча б 20-25 робочих місць. Стандартним устаткуванням для робочого місця повинне бути: стіл, зручний стілець, доступ до 2-3 розеток, тримач для паперів, настільний світильник, різне канцелярське приладдя.

- Обідня зона. Передбачає одночасну присутність 10–15 людей.

- Зона рецепції. Є дуже важливим місцем так, як це перше що бачить клієнт, вона повинна бути акцентною та запам'ятовуватися.

- Зона відпочинку (Lounge Zone). Бажано розташувати її чимдалі від інших зон крім обідньої

- Івент-зона (зона заходів). Повинна вмістити 20–30 чоловік.

- Зона для переговорів/командної роботи.

Центри коворкінгу обладнані всім необхідним для здійснення повноцінної праці. Власник приміщення надає всім бажаним користування простором, який розділений на окремі або спільні зони, які мають робочі місця і повністю обладнані меблями.

В планувальній структурі коворкінгу виділяються дві категорії приміщень. Приміщення для відвідувачів – робочі зали, зони відпочинку, рецепції, вестибюлі та ін., а також приміщення для персоналу – виробничі, складські,

адміністративні, технічні, побутові та ін. За такою структурою, коворкінг суміщає виробничі та обслуговуючі функції.

Правильне зонування та організація простору є одним з ключових параметрів які забезпечать успіх коворкінгу. Відвідувачі цінують повагу до себе, тому якщо будуть організовані комфортні умови, вони будуть надалі приходити, а також і рекомендувати іншим. Важливо створити унікальний простір коворкінгу який міг би залучати відвідувачів, які не матимуть дискомфорту в звичних для нас речах, адже проект покликаний задовольнити найбільше різноманіття інклюзивності. Головними елементами, що створюють атмосферу слугують меблі, цікавий інтер'єр, добрий та вихований персонал з відповідними навичками.

Основні характеристики організаційної структури коворкінгу:

1. Мобільний простір – в залежності від зовнішніх умов має можливість постійно видозмінюватися.

2. Відкритий простір – активно взаємодіє та функціонує з навколишнім середовищем.

3. Спеціалізований простір – містить окремі яскраво виражені сфери діяльності які скріплені всередині власною усталеною організаційною структурою.

4. Змішаний простір - передбачає наявність різноманітних видів партнерства і співпраці всередині: як з людьми, так і з компаніями.

Меблі – це важливі елементи інтер'єру, що слугують для задоволення елементарних побутових потреб і традиційно супроводжують основні функціональні процеси, які виконує людина в повсякденному житті: робота, спілкування, відпочинок, зберігання речей, приготування їжі. Головна вимога до проектування меблів – це відповідність їх прямому призначенню, що полягає в забезпеченні потреби людини в якісних, гарних і безпечних речах, які зроблять її життя комфортнішим.

Коворкінг повинен бути оформлений лаконічно але не примітивно чи скромно. Меблі, оздоблювальні матеріали та аксесуари грають важливу роль у

становленні індивідуального вигляду. Не так давно стали популярні меблі типу «робочі станції» особливістю яких є можливість користувачеві самому налаштувати свій робочий простір створюючи комфортні умови праці. Меблі повинні бути модульними, компактними, міцними, стильними і недорогими.

Коли потенційні користувачі вперше відвідають коворкінг, вирішальним аспектом для прийняття рішення буде тепер винне відчуття, яке вони отримають, переступивши парадні двері.

При початковому етапі важливо зрозуміти рівень поточних витрат на проектування офісу. Наприклад, при підборі меблів, підлогових покриттів і фурнітури бажано робити вибір на сторону зносостійких матеріалів, які легко впораються з великим потоком відвідувачів. Це дозволить вам заощадити на майбутніх витратах на заміну і ремонт, а значить, мінімізувати час простою для працівників. Тут так само необхідно пам'ятати про пожежну безпеку всіх матеріалів і предметів меблів.

Для створення максимально безпечного робочого простору варто:

- Розробити і довести до відома всіх працівників протокол на випадок НП
- Створити індивідуальну систему контролю доступу (СКД)
- Узгодити певні правила поведінки (якщо такі є), які необхідно дотримуватися відвідувачам, (наприклад, обмеження доступу до заборонених зон; пожежні правила і т.п.)
- Встановити графік проведення необхідних перевірок і домовитися з працівниками про своєчасне інформування у разі виникнення проблем або дефектів.
- Розробити механізми надання першої допомоги (аптечка з ліками першої необхідності).
- Домовитися про методи інформування в зв'язку з проведенням технічного обслуговування і ремонту.
- Застрахувати приміщення

Планування та зонування простору відповідно до державних норм будівництва (ДБН)

Вимоги ДБН В.2.2-9, ДБН В.2.2-40, ДБН В.2.5-39, ДБН В.2.5-74, ДБН В.2.5-75, ДБН В.2.5-39, ДБН В.2.5-74, ДБН В.1.1-7, ДБН В.2.5-28 виконуються поряд з загальними положеннями при проектуванні будинків та закладів коворкінг центрів. При розрахунку місткості і розміщення загальнодоступних закладів коворкінг центрів слід керуватися з генеральними планами з урахуванням як реконструкції, так і новобудови.

На території коворкінг центру слід передбачати озеленення, доріжки для пішоходів, проїзди, штучне освітлення та елементи ділянки для людей з обмеженими можливостями. Все це згідно вимог ДБН В.2.3-15 та ДБН 2.2-17.

Елементи ділянки для людей МГН:

а) відкриті сходи та пандуси які забезпечують зручність та безпеку пересування;

б) для руху колясок пристосовуються поручні та огорожі для безпечного використання;

в) для запобігання травм та тяжких випадків на ділянка забезпечується покриттям яки запобігає ковзанню.

Шляхи евакуації людей, а також входи та виходи проектуються за вимогами ДБН В.1.1-7 про шляхи евакуації.

У вимогах ДБН В.2.2-40 Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення обговорюється, що проектні рішення враховують доступ для усіх груп населення, а також для МГН. При цьому такі рішення не повинні негативно впливати на життєдіяльність інших людей та на ефективність самої будівлі. За цією метою елементи будівель створюються універсальними для використання усіма групами суспільства. Якщо потрібно розробити спеціалізовані засоби для конкретних груп осіб то це зазначається в завданні на проектування.

Для маломобільних відвідувачів і користувачів слід передбачати пристрої і заходи для безперешкодного доступу і зручного користування приміщеннями цієї категорією відвідувачів: пандуси при входах в будинок; належні двері і

тамбури; пристрої вертикального підйому в будинках заввишки більше ніж один поверх (за відсутності в них пасажирських ліфтів); пристрої і пристосування для інвалідів;

У вимогах ДБН В.2.2-40 Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення вказується що заклади та будівлі громадського призначення повинні бути вільно доступними для МГН на рівні з іншими особами. Розміщення пандусів, ліфтів регулюється вимогами ДСТУ EN 81-70, а платформи для піднімання, вертикальні підйомники та інші пристрої для переміщення - ДСТУ ISO 9386-2.

Природне освітлення, його кількість, інтенсивність та якість регулюється вимогами ДБН В.2.5-28, в якому сказано, що приміщення в якому постійно перебувають люди повинне мати природне освітлення. Без природного освітлення допускаються приміщення які наперед були визначені згідно з державними вимогами, стандартами та нормами. На відмінну від звичайних параметрів освітленості приміщень та комунікацій, для користувачів МГН ці показники слід підвищувати на один ступінь по вимогам ДБН В.2.5-23 та ДБН В.2.2-28. Світлова віддача джерел світла при мінімально допустимих індексах кольоропередачі не повинна бути менше значень при проектуванні освітлення для загальних приміщень.

Світильник з відбивачами, що не просвічуються, використовуються на робочих місцях та зонах коворкінгу. При невірному розташуванні світильників, їх елементи, що світяться, будуть влучати в поле зору користувачів на освітленому робочому місці. Згідно вимог ДБН В.2.5-28 світильники та інші елементи освітлення оснащуються регулятором інтенсивності світла. Робоча поверхня не повинна бути надто яскравою або недостатньо освітленою.

Обладнання для надання інформації та сигналізації про небезпеку проектується комплексними та передбачають візуальну, звукову та тактильну інформацію в усіх приміщеннях крім тих в яких відбуваються мокрі процеси. Знаки, символи або інші засоби інформації мають відповідати загальним нормативним документам, візуально відповідати правилам в будівлі або

комплексу будівель та споруд які розташовані на одному підприємстві або в одному районі, та регулюватися вимогами вказаними в чинних законодавчих документах ДБН В.1.1-8, ДБН В.2.5-56.

Вентиляція або інші інженерно-технічні системи коворкінг центру у випадку якщо вони встановлюються, прибудовуються або відбудовуються до житлової будівля створюють шум допустимий рівень якого необхідно приймати на 10 децибелів нижче відповідних норм в нічну пору часу порівнюючи з вимогам вказаними в ДБН В.1-31.

У вимогах які вказані в ДБН 2.2-9, санітарно-гігієнічні приміщення (розміри, розміщення і обладнання) повинні задовольняти усім необхідним умовам для користування, таким як прибирання та дезінфекції, забезпечення запобіганню розповсюдження інфекції, надмірної вологості, неприємних запахів, а також паразитичної або шкідливої фауни та мікрофлори.[1]

Ергономіка представляє собою наукову сферу яка вивчає системи які працюють та забезпечують зручність використання і перебування людини при роботі та відпочинку. Вона включає такі поняття та науки, як інженерна психологія, антропометрія, гігієна праці, біомеханіка, фізіологія праці, психологія праці, технічна естетика.

Ергономіка займається вивченням особливостей та можливостей людського функціонування в системах: людина, річ, середовище. Одна з головних цілей дизайну інтер'єру полягає у максимально зручному та продуманому розташуванні усіх особливостей планування і потреб [7].

Правильна ергономічна організація включає в себе комплекс наступних факторів (понять) [6]:

- Планування приміщення. Нормативи площі, ширина проходів та параметри дверних отворів, ізольованість робочих місць, можливість контактів, спілкування і залучення до праці, варіабельність обладнання, багатофункціональність або вузька спеціалізація приміщення, його почергове колективне або індивідуальне використання, з урахуванням не тільки загальних

тенденцій, але в першу чергу конкретних функцій: банк, юридична контора, управління фірмою та ін.;

- Ергодизайн обладнання, типу столів які можуть регулюватися по висоті, стаціонарні і мобільні елементи меблів, зміна положення тіла в процесі роботи, перегородки з навісними елементами і обладнанням (як між столами, так і між зонами); розташування робочих елементів (миша, клавіатура, монітор, колонки, прилади для зв'язку т.д.); стілець-крісло з урахуванням вимог (рис. 2.1).

- Температурний режим, ступінь вологості, склад повітря;

- Освітлення та кольоровий баланс;

- Психологічні аспекти, такі як: можливість самостійного налаштування обладнання під свої вимоги, зацікавленість та задоволеність роботою, психологічний вплив від роботи з іншими людьми і ін.;

- Соціальні чинники (партнерство усіх членів колективу, соціальнопсихологічний спокій, оптимальні умови праці з місцем біля вікна, заспокоєння дратівливих факторів, зручні меблі з підгонкою і наповненням робочого місця, можливість розслабитися, відпочити, повноцінне харчування, спілкування з ін. членами колективу, створення атмосфери гордості за фірму і т.д.).

У проектуванні коворкінг центру етап ергономічних розрахунків є особливим і одним з ключових у даній сфері, так як більшість часу людина проводить за своїм робочим місцем і його якість оформлення та розробки напряму впливають на ефективність та внутрішній стан людини, на рис. 2.2 показано параметри обладнання робочих місць включаючи маломобільні групи. На рис. 2.3 зображена класифікація робочих місць. Робочі місця можуть бути як стандартними в (стаціонарний стіл з кріслом), так і з використанням трансформуючих технологій завдяки яким людина сама може обирати місце роботи, висоту, положення тіла тощо (рис. 2.4). Зміна положення при роботі (висота столу, трансформація крісла), правильне положення при сидінні дозволяють істотно зменшити ризик виникнення болю в попереку і спині, зберегти працездатність і високий тонус протягом робочого дня [6]. Також

існують меблі з малогабаритними параметрами які займають мінімально малу площу і надають можливість деякої мобільності у порівнянні зі стандартними меблями.

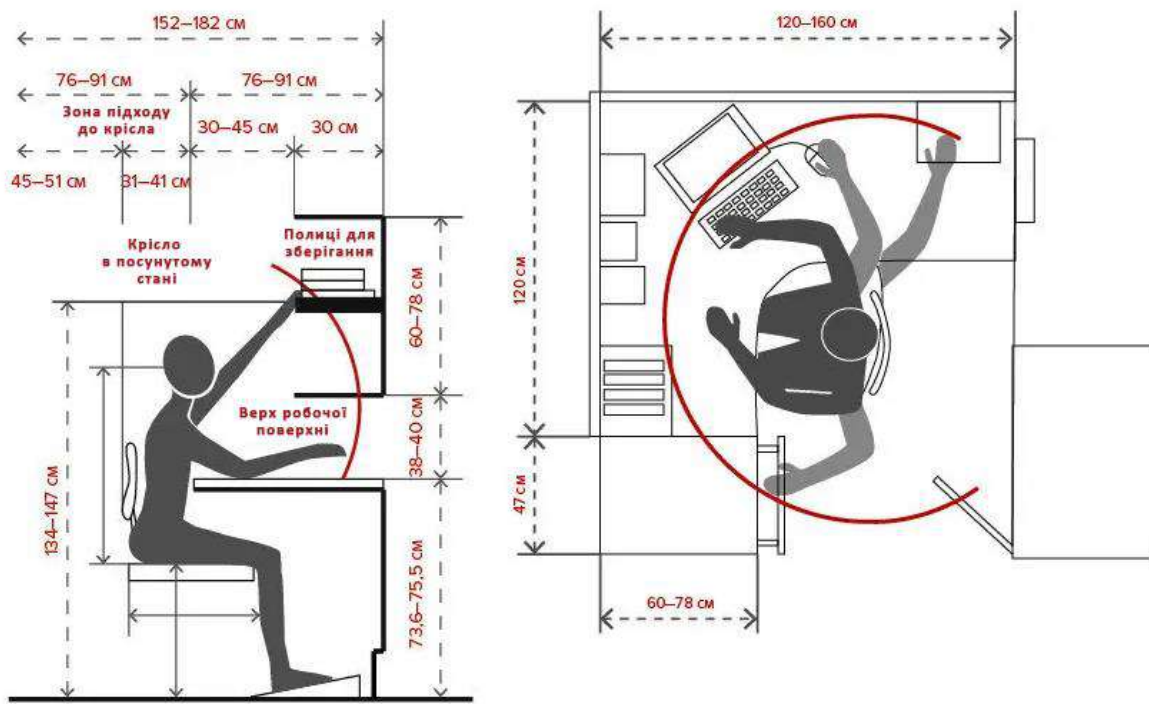


Рис. 2.1. Ергономіка розміщення та параметри робочого місця

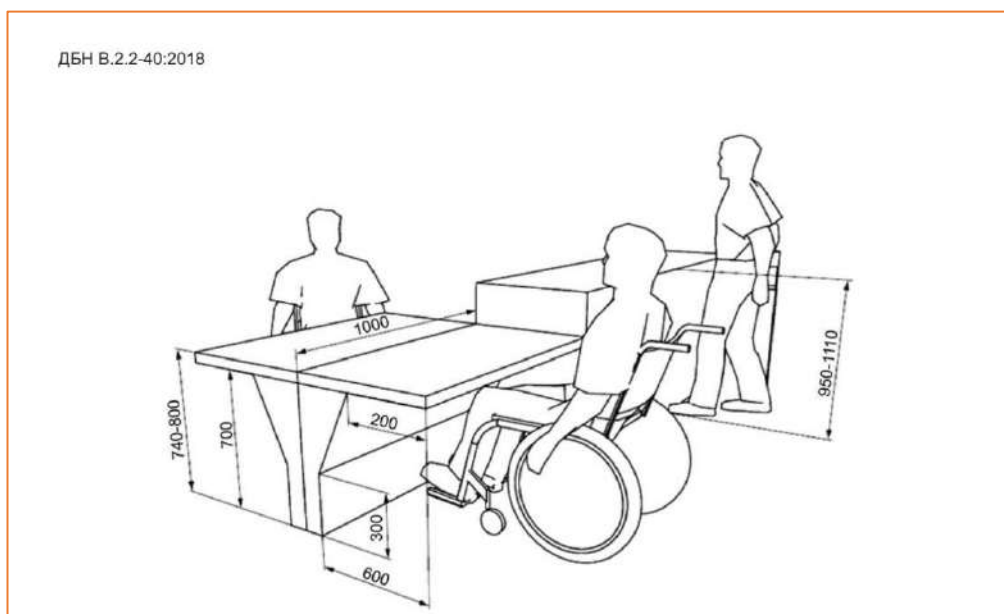


Рис. 2.2. Параметри обладнання робочих місць включаючи маломобільні групи

Класифікація робочих місць



Рис 2.3. Класифікація робочих місць

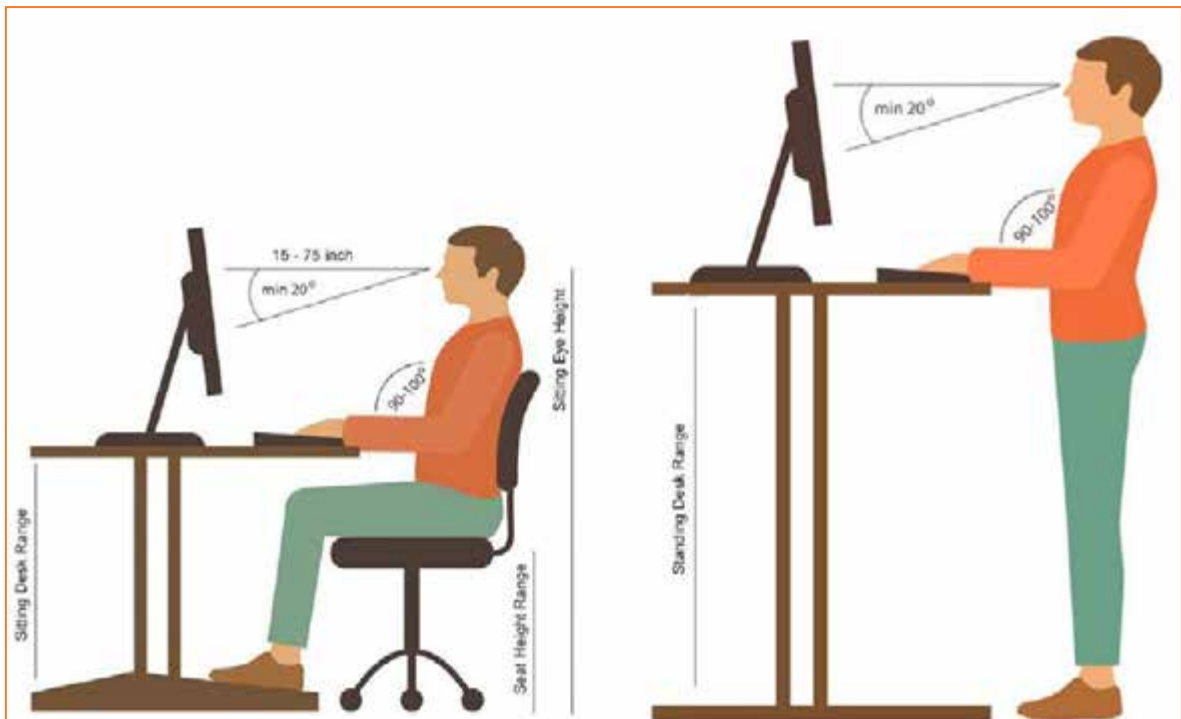


Рис. 2.4. Меблі з можливістю зміни положення тіла під час роботи

Передусім, робоче місце повинне відповідати вимогами безпеки праці. В залежності від типу роботи, воно повинне відповідати антропометричним, психологічним та фізіологічним вимогам які на пряму впливають на ефективність праці, а також бути зручним. При проектуванні робочого місця та обладнання треба враховувати:

- робоче положення тіла;
- простір для працівника;
- кут зору який дає можливість охопити поглядом усі елементи робочого простору та за його межами;

В коворкінг центрі основним місцем перебування слугує робочий стіл з персональним комп'ютером тому важливо розробити усі умови для зручного користування в цих межах.

При розробці дизайн-проекту коворкінг центрів слід дотримуватись ряду вимог, а саме: нормативних, ергономічних, естетичних, тощо. [6]. Одними з нормативних вимог, яких має дотримуватись дизайнер при розробці дизайн-проекту коворкінг центру відносяться: ДБН В.2.2-40 «Будинки і споруди. Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.2-3 «Будинки та споруди навчальних закладів», ДБН В.2.29. Громадські будинки та споруди основні положення, тощо.

За ДБН В.2.2-40, ДБН В.2.2-3, ДБН В.2.2-9. має розроблятися доступний та універсальний простір для перебування та користування в ньому маломобільних груп населення.

Для вирішення функціональних питань з естетичних вимог до комфортного внутрішнього простору коворкінг центрів застосовують колір в облаштуванні оздоблювальних матеріалів. Кольором можна виділити приміщення або простір, направити погляд або рух та вказати на якийсь елемент. Також колір володіє психологічними показниками і може на пряму впливати на настрій та почуття людини [5].

При розробці проєктів інтер'єрів коворкінг центрів варто приділити увагу доступності приміщення для людей з обмеженими можливостями. Усі прохідні зони – фойє, коридори і т.п. та пристрої для переміщення по вертикалі мають бути адаптованими та запроектованими таким чином, щоб бути легко подоланими при русі в кріслі-колясці.



Рис. 2.5. Простір для людей з обмеженими можливостями

2.4. Маркетинговий аналіз і стратегія залучення клієнтів

Мережа коворкінгів України представлена у всіх великих її містах, обласних центрах. Для спрощення пошуку робочого місця у хаб-просторах розроблюються інтернет-сайти, на яких представлена детальна карта коворкінгів кожного міста України. Вона містить інформацію про місце розташування, асортимент послуг, що надаються, режими роботи та вартість оренди кожної послуги у конкретному коворкінг просторі.

Таблиця 2.2.

Аналіз конкурентів

Показник	Coworking Platforma ArtZavod	Coworking 365	coMMuna	CoWorkingClub
Місце знаходження	м. Київ, вул. Біломорська, 1а	м. Дніпро, вул. Харківська, 8а	м. Львів, вул. Галицька, 1. м.	Харків, вул. Мирноносицька, 63
Робочі зони	<ul style="list-style-type: none"> • Private Office для команд від 2-х осіб. • Відкритий офіс. Lounge-зона. • Зона творчості. 	<ul style="list-style-type: none"> • Лекторій місткістю до 50 осіб. • Кімната відпочинку (10-12 осіб). • Відкритий офіс. 	<ul style="list-style-type: none"> • Відкритий офіс. Творча зона. • Переговорні кімнати. 	<ul style="list-style-type: none"> • Відкритий офіс. • Конференс-зала. • Зала для тренінгів. • Кімната відпочинку.
Додаткові послуги	<ul style="list-style-type: none"> • Швидкий wi-fi і пункти друку. • Локери для особистих речей. • Безкоштовні курси англійської мови, тренінги, 	<ul style="list-style-type: none"> • Надання обладнаних залів. • Навчальні аудиторії. • Технічний супровід. • Організація та супровід подій. 	<ul style="list-style-type: none"> • Бібліотека. • Скайп-рум. • Ігрові приставки. • wi-fi і пункти друку. • Семінари та майстеркласи. • Додаткове оснащення (фліпчарти, 	<ul style="list-style-type: none"> • Коворкінг закритого типу. • Співпраця у різних проектах. • Проведення навчальних занять, тренінгів, майстер-класів. • Проектор, фліпчарт.

	неформальні вечірки. • Безкоштовне відвідування усіх подій Арт-заводу «Платформа».	• Оперативне прибирання	маркерні дошки тощо).	
Організація харчування	Безкоштовні кава, чай, печиво; кухня.	Безкоштовні кава, чай, печиво; кухня.	Безкоштовні вода, чай, кава, печиво, тости, джеми, какао, фудкорт.	Безкоштовні кава, чай, печиво.
Режим роботи	24/7	3 9:00 до 20:00	24/7	Пн-Пт: 8.00 — 20.00
Контингент	Фрілансери, представники творчих професій, підприємці, малі компанії.	Фрілансери, учасники масових заходів, навчальних заходів.	Копірайтери, студенти, дизайнери, підприємці, фрілансери, письменники.	Оскільки коворкінг закритого типу – розробники конкретного проекту; учасники навчальних програм.
Варіанти оренди	Місячний абонемент	Оренда зали або місця	Абонемент на день/місяць.	Абонемент, оренда зали

Джерело: сформовано автором.

Як демонструють дані таблиці 2.2, спільним серед усіх досліджуваних коворкінгів є наявність загальної робочої зони (офісу) та лекційних залів, однак за місткістю вони і відрізняються. Також у комплект послуг входить безкоштовні чай, кава та печиво, як комплімент гостям. Серед додаткових послуг усі коворкінги пропонують принт-сервіс та безкоштовний потужний wi-fi. Також можна виділити тенденцію до організації різних тренінгів, майстер-класів, курсів від самого коворкінгу, які надаються постояльцям безкоштовно. Контингент коворкінгів здебільшого однаковий, відрізняється лише тим, що при наявності кімнат творчості він розширений представниками творчих професій. Вартість послуг варіюється від кількості вузлів коворкінгу, асортименту надаваних послуг та включених до абонементу додаткових можливостей відвідувати заходи простору. Відмінністю серед коворкінгів є організація кутку харчування – він обладнаний лише у великих коворкінгах із більшою кількістю вузлів. Режим роботи залежить від контингенту, якщо заклад орієнтований на навчальні заходи, то має регламентований графік роботи.

Коворкінги, які орієнтуються на офіси та різні масові заходи, пропонують цілодобовий режим роботи. Коворкінги дуже привітні та лояльні до своїх постійних клієнтів, яких кличуть резидентами. Саме тому в Україні діє проект (він охоплює багато країн світу), який має назву «Коворкінг віза». Вона дозволяє резиденту одного коворкінгу безкоштовно провести кілька годин у будь-якому коворкінгу в іншому місті.

Загальна модель ціноутворення на послуги коворкінгу та кафе

1. Оренда робочих місць (37%)

Разова оренда (1 день): 400 грн/день. Пакет "Місяць": 8 000 грн/міс (економія до 33% у порівнянні з щоденною орендою). Це включає доступ до робочого місця, Wi-Fi, зони відпочинку, кухні та адміністративну підтримку.

2. Конференц-зал (53%)

Разова оренда (2 години): 1500 грн/2 год. Ціна включає використання обладнання (проектор, звукова система, фліпчарт). Пакет "День": 10 000

грн/день (економія для великих заходів). Підходить для семінарів, тренінгів або конференцій на цілий день.

3. Кафе (45%)

Середній чек на одну людину: 150 грн (напій + легкий перекус). Вартість для організації кейтерингу:

- Малий захід (10 осіб): 1 500 грн.
- Великий захід (50 осіб): 7 500 грн.

4. Переговорні кімнати (5%)

Разова оренда (1 година): 500 грн/год. Ідеально для приватних зустрічей або відеоконференцій. Пакет "Половина дня": 1 800 грн (4 години). Підходить для довгих переговорів або консультацій.

5. Організація заходів (8%)

Разовий захід (до 20 осіб): від 3 000 грн (без харчування). Ціна включає оренду приміщення, базове обладнання та адміністративну підтримку.

Комплексний пакет (50 осіб): від 12 000 грн.

Включає оренду, кейтеринг, технічне забезпечення, підтримку заходу.

Загальна модель ціноутворення:

- Разові послуги розраховані з урахуванням короткострокових потреб клієнтів.
- Пакетні пропозиції дозволяють знизити витрати для довготривалих оренд і великих заходів.
- Вартість оренди та послуг збалансована для покриття витрат і створення конкурентної пропозиції на ринку.

Таким чином формуємо таблицю прогнозу доходів

Таблиця 2.3

Прогноз доходів проекту

Статті доходів	1 рік	2 рік	3 рік	Всього
Оренда робочих місць	1 575 000	2 987 500	3 000 000	7 562 500
Переговорні кімнати	201 600	382 400	384 000	968 000
Конференц-зал	226 800	430 200	432 000	1 089 000
Кафе	1 890 000	3 585 000	3 600 000	9 075 000

Організація заходів	315 000	597 500	600 000	1 512 500
Сумарно	4 460 400	8 460 600	8 496 000	21 417 000

Джерело: сформовано автором.

Основні послуги інклюзивного коворкінг-простору:

1. Оренда робочих місць (37%)
2. Конференц-зал (53%)
3. Кафе (45%)
4. Переговорні кімнати (5%)
5. Організація заходів (8%)

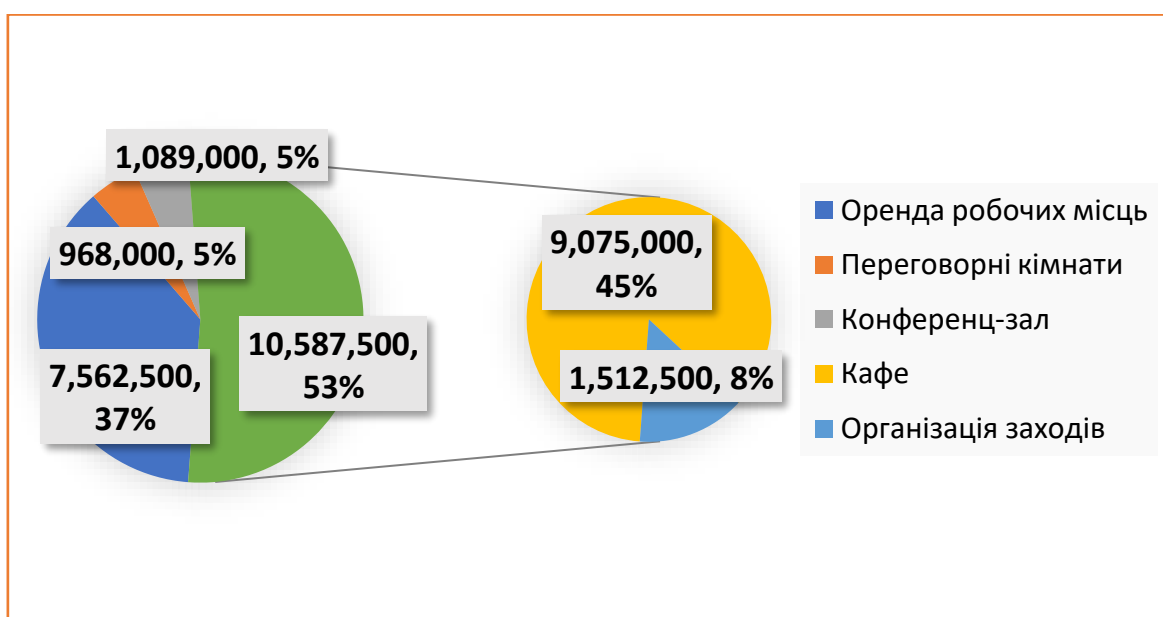


Рис. 2.7. Структура доходів проекту

Джерело: сформовано автором.

Особливості цільового ринку

Цільова аудиторія інклюзивного коворкінг-простору є багатогранною та включає людей із різними професійними, соціальними та фізичними потребами. Ключовою особливістю такого простору є створення умов, які дозволяють кожному резиденту відчувати комфорт, отримати доступ до необхідних ресурсів та стати частиною професійної спільноти.

Однією з головних груп, на яку орієнтується коворкінг, є фрилансери та віддалені працівники. Для них важлива наявність гнучкого простору, який

дозволяє працювати як у спільній зоні, так і в більш приватній атмосфері. Крім того, сучасне технологічне забезпечення, включаючи високошвидкісний інтернет і доступ до офісної техніки, створює умови для продуктивної роботи. Фрилансери часто працюють ізольовано, тому коворкінг стає для них не лише робочим місцем, а й соціальною платформою, де можна знайти нові контакти, ідеї та можливості для співпраці.

Іншою важливою аудиторією є стартапи та малі бізнеси. Для цих груп коворкінг пропонує економічно вигідну альтернативу оренді окремого офісу. Наявність конференц-залів, переговорних кімнат та зони для роботи всієї команди сприяє розвитку бізнесу. Стартапи також цінують можливість нетворкінгу та участі в заходах, що дозволяє знайти партнерів, інвесторів і клієнтів.

Особливу увагу в інклюзивному коворкінгу приділяють людям із обмеженими фізичними можливостями. Простір спроектований так, щоб забезпечити повну доступність: пандуси, ліфти, адаптовані санвузли та спеціально обладнані робочі місця. Для цих резидентів коворкінг стає не лише місцем для роботи, але й середовищем, де враховані їхні фізичні та соціальні потреби. Організовані інклюзивні заходи сприяють соціалізації та професійному розвитку.

Творчі професіонали, такі як дизайнери, фотографи, письменники та художники, також знаходять у коворкінгу ідеальні умови для своєї роботи. Творча атмосфера, зони для презентацій та доступ до необхідної техніки допомагають їм утілювати свої ідеї. Крім того, такі користувачі часто цінують можливість організації виставок чи інших подій для демонстрації своїх робіт.

Молоді спеціалісти та студенти є ще однією групою, яка активно користується послугами коворкінгів. Вони шукають доступний простір для навчання, роботи над проектами чи реалізації стартапів. Коворкінг пропонує для них доступну цінову політику, зручне робоче середовище та можливість відвідувати різноманітні освітні події.

Для великих компаній коворкінг-простір може стати зручною альтернативою традиційним офісам. Гнучкі умови оренди, можливість організувати корпоративні заходи та дружня атмосфера сприяють підвищенню продуктивності команд. Водночас такі простори дозволяють адаптувати кількість робочих місць до потреб компанії.

Нарешті, організатори заходів і громадські організації знаходять у коворкінгу зручну платформу для своїх подій. Простір дозволяє організувати як невеликі тренінги чи семінари, так і масштабні заходи. Наявність технічного забезпечення, кейтерингу та організаційної підтримки робить коворкінг привабливим вибором для таких користувачів.

Таким чином, цільова аудиторія інклюзивного коворкінгу є різноманітною та відображає широкий спектр потреб сучасного суспільства. Гнучкість, доступність та інноваційність створюють умови, у яких кожен користувач може знайти для себе оптимальний варіант співпраці та розвитку.

Аналіз цільової аудиторії коворкінг-просторів є ключовим для розуміння потреб користувачів та ефективного управління такими просторами. В Україні проводяться дослідження, які висвітлюють структуру та динаміку користувачів коворкінгів.

Згідно з результатами щорічного всеукраїнського дослідження ринку коворкінгів і гнучких офісів, організованого Асоціацією коворкінгів України та опрацьованого міжнародною консалтинговою компанією CBRE Ukraine, у структурі користувачів коворкінг-просторів спостерігається зростання частки великих компаній, яка наразі становить близько 11%.

Це означає, що навіть великі ігроки бачать релевантну можливість організації комфортного та вигідного простору для своїх співробітників. Значна кількість великих корпорацій поставлена в рамки забезпечення певної квоти співробітників з обмеженими можливостями, що надає переваг адаптованому коворкінгу перебрати на себе цей сегмент цільової аудиторії.

Стратегія залучення клієнтів

Розробка стратегії залучення клієнтів є ключовим етапом реалізації бізнес-плану інклюзивного коворкінг-простору. Основною метою цієї стратегії є формування лояльної аудиторії резидентів, що сприятиме фінансовій стабільності проекту та популяризації інклюзивного підходу в бізнесі. Для досягнення цієї мети необхідно враховувати специфіку цільової аудиторії, ринкові тенденції та конкурентне середовище.

Цільова аудиторія інклюзивного коворкінг-простору складається з кількох основних категорій: фрилансерів, стартапів, команд малого та середнього бізнесу, людей з обмеженими можливостями, організаторів подій та інших професійних спільнот. Кожна категорія має власні потреби, які враховуються під час розробки маркетингових інструментів і сервісів простору. Особливий акцент робиться на створенні умов для соціальної інтеграції та взаємодії різноманітних категорій клієнтів.

Залучення клієнтів здійснюється через поєднання діджитал-маркетингу, офлайн-просування та розвитку унікальної пропозиції. У межах діджитал-стратегії створюється професійний вебсайт, оптимізований для пошукових систем, що забезпечує видимість простору у цифровому середовищі. Соціальні мережі використовуються для регулярної комунікації з потенційними клієнтами, популяризації заходів та освітніх ініціатив. Рекламні кампанії у Google Ads і соціальних мережах дозволяють таргетувати аудиторію за інтересами, місцем проживання чи професійною діяльністю.

Офлайн-активності включають організацію нетворкінгових заходів, бізнес-сніданків, безкоштовних пробних днів і майстер-класів, спрямованих на популяризацію простору та створення спільноти резидентів. Партнерські програми з освітніми установами, стартап-інкубаторами та соціальними організаціями сприяють залученню клієнтів із широкого спектру професійних сфер. Програми лояльності, зокрема реферальні програми, знижки для довгострокових резидентів і спеціальні пакети послуг, підвищують зацікавленість клієнтів у співпраці.

Унікальна пропозиція інклюзивного коворкінгу полягає у створенні доступного та адаптованого простору, що відповідає сучасним стандартам інклюзії. Особлива увага приділяється організації освітніх заходів, спрямованих на підвищення обізнаності про важливість інклюзії. Розвиток ком'юніті підтримується через регулярне проведення заходів для резидентів, зворотний зв'язок і врахування їхніх побажань.

Ключовими показниками успіху стратегії залучення клієнтів є зростання кількості резидентів, заповнюваність простору, частота використання послуг та рівень задоволеності клієнтів. Регулярний моніторинг цих показників дозволяє оперативно вносити зміни до стратегії та адаптувати її до змін ринку. Завдяки комплексному підходу інклюзивний коворкінг має змогу ефективно конкурувати на ринку, забезпечуючи сталість розвитку та високу соціальну значущість.

2.5. Організаційно-операційний план

Організація ефективної роботи інклюзивного коворкінг-простору вимагає ретельного підходу до формування структури персоналу, яка враховує специфіку його діяльності та потреби різноманітної цільової аудиторії. Структура команди має бути адаптована для забезпечення високоякісного сервісу, підтримання інклюзивної атмосфери та ефективного функціонування всіх операційних процесів.

Враховуючи багатofункціональність коворкінгу, команда повинна включати спеціалістів, які відповідають за різні аспекти його роботи: від адміністрування простору і технічного обслуговування до роботи з клієнтами та організації заходів. Зокрема, ключову роль відіграють адміністратори, які є першою точкою контакту з резидентами, та координатори заходів, що відповідають за розвиток спільноти.

Окремий акцент зроблено на спеціалістах, які забезпечують підтримку безбар'єрності та інклюзії. Це дозволяє створити комфортне середовище для людей із різними фізичними, соціальними та професійними потребами.

Доповнює структуру технічний персонал, який відповідає за безперебійну роботу обладнання, та команда з обслуговування, що забезпечує чистоту і затишок у просторі.

Структура персоналу зосереджена на функціональних ролях для забезпечення роботи інклюзивного коворкінгу. Нижче наведено розширений опис обов'язків кожної позиції відповідно до представленої схеми:

Менеджер (Директор):

- Загальне управління коворкінг-простором.
- Розробка стратегії розвитку, бюджетування та контроль фінансів.
- Організація співпраці з партнерами та залучення нових клієнтів.
- Контроль виконання обов'язків персоналом.

Адміністратор:

- Координація роботи простору: бронювання робочих місць, конференц-залів.
- Прийом гостей, реєстрація резидентів та обробка запитів.
- Забезпечення підтримки клієнтів (резидентів), вирішення оперативних питань.
- Контроль доступу до приміщення.

Психолог:

- Проведення індивідуальних і групових консультацій для резидентів.
- Створення та підтримка дружньої інклюзивної атмосфери.
- Організація тренінгів або лекцій з тематики стресостійкості, командної роботи тощо.

Бариста:

- Приготування та обслуговування напоїв у зоні кафе.
- Створення затишної атмосфери для резидентів і гостей.
- Ведення обліку витратних матеріалів (кава, чай, десерти).
- Дотримання санітарних норм у робочій зоні.

Прибиральниця:

- Забезпечення чистоти в робочих та загальних зонах коворкінгу.

- Виконання щоденних та спеціальних прибирань.
- Контроль за дотриманням санітарно-гігієнічних норм.

Координатор заходів:

- Організація подій, тренінгів, лекцій, корпоративів для резидентів.
- Залучення спікерів та партнерів для співпраці.
- Розробка розкладу заходів та інформування учасників.
- Оцінка ефективності подій і збору зворотного зв'язку.

Технічний персонал:

- Обслуговування технічних систем будівлі (електрика, водопостачання, вентиляція).
- Контроль роботи ліфтів, генераторів та іншого обладнання.
- Швидке реагування на технічні несправності.
- Взаємодія з підрядниками для планового техобслуговування.



Рис. 2.6. Організаційна структура

Джерело: сформовано автором.

Таким чином, запропонована структура персоналу дозволяє не лише забезпечити стабільну роботу коворкінгу, але й створити атмосферу, де кожен клієнт почуватиметься комфортно та отримуватиме якісні послуги. Це сприяє

формуванню сильної спільноти, яка є основою успішного інклюзивного коворкінгу.

2.6. Фінансова оцінка проекту

Фінансова оцінка є ключовим етапом у плануванні та реалізації будь-якого бізнес-проекту. Для інклюзивного коворкінг-простору вона дозволяє визначити економічну доцільність, оцінити можливості прибутковості та визначити потенційні ризики. Оцінка фінансових показників забезпечує обґрунтованість прийняття управлінських рішень, таких як залучення інвестицій, оптимізація витрат та прогнозування доходів.

У цьому розділі буде представлено детальний аналіз фінансової моделі проекту. Включено оцінку початкових інвестицій, прогнозованих доходів та витрат, рентабельності проекту та термін окупності. Також буде розглянуто такі ключові показники, як чистий грошовий потік (NPV), внутрішня норма прибутковості (IRR) та дисконтований період окупності. Ці дані дадуть можливість оцінити фінансову стабільність і перспективи розвитку проекту в довгостроковій перспективі.

Розрахунки ґрунтуються на аналізі ринку, прогнозах залучення клієнтів та поточних цінах на послуги. Особливу увагу приділено оцінці ризиків, пов'язаних із зовнішніми економічними факторами, а також впливу інклюзивного формату на залучення аудиторії. У результаті фінансова оцінка надасть комплексне уявлення про економічний потенціал проекту та його соціальну значущість.

Отже до початкових інвестицій відносимо ремонт та облаштування простору, закупівля меблів та техніки, адаптування простору до безбар'єрного доступу в приміщення (пандуси, ліфт-платформа, спеціалізовані меблі та сантехніка), а також витрати на CRM-систему. В Таблиці 2.4. зведено необхідні початкові інвестиції.

Початкові інвестиції

Таблиця 2.4

Назва вкладеннь	Сума в грн.
Ремонт і облаштування простору	1 000 000
Меблі	300 000
Техніка	200000
Пандуси, адаптовані меблі для інклюзивності	200 000
CRM-системи, онлайн-платформи для клієнтів	50 000
Оборотні кошти (перші 5 міс.)	107494
Всього	2 557 494

Джерело: сформовано автором.

Прогноз витрат проекту складається з розрахунків щомісячних постійних та змінних витрат. Спочатку розглянемо постійні витрати. До них ми відносимо оренду приміщення, комунальні послуги, заробітну плату, єдиний податок, стархування майна та амортизацію.

Важливими складовими організації заробітної плати є її форма і система, які забезпечують зв'язок між оплатою праці та її результатами. Форма і система оплати праці встановлюється на підприємстві чи організації керівництвом з дотриманням умов колективного договору та вимог і гарантій, передбачених законодавством. Форма оплати праці буде ефективною лише в тому разі, якщо вона відповідає організаційно-операційним умовам. Так зарплатні витрати показані в гривнях в Таблиці 2.5.

Таблиця 2.5.

Схема посадових окладів компанії

Посада	Заробітна плата	Заробітна плата із податком	Кількість працівників	Оплата праці, всього	ЄСВ
Адміністратор	20 125	25 000	1	25 000	5 500
Бариста	16 100	20 000	1	20 000	4 400
Психолог, часткова зайнятість	8 050	10 000	1	10 000	2 200

Координатор заходів	20 125	25 000	1	25 000	5 500
Технічний персонал	12 075	15 000	1	15 000	3 300
Прибиральник	12 075	15 000	1	15 000	3 300
Всього	88 550	110 000	6	110 000	24 200
				134 000	

Джерело: сформовано автором.

Згідно таблиці 2.5 розраховано загальні витрати на оплату праці з урахуванням єдиного соціального внеску.

Єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування – обов'язковий платіж до системи загальнообов'язкового державного соціального страхування, що справляється в Україні з метою забезпечення страхових виплат за поточними видами загальнообов'язкового державного соціального страхування.

Єдиний соціальний внесок підлягає сплаті до Пенсійного фонду України. Він замінив собою чотири раніше існуючих обов'язкових державних соціальних збору: пенсійний, "безробіття", соцстрах (лікарняні), "нещасний випадок". Ставки ЄСВ диференціювалися в залежності від виду платника, а також в залежності від класів професійного ризику виду діяльності.

Для фізичних осіб – підприємців мінімальний ЄСВ становить 22% від розміру мінімальної зарплати.

Звернемо увагу та врахуємо параметри амортизації, адже в проекті присутні меблі, техніка.

Поняття "амортизація", "амортизаційний фонд" можна сформулювати як постійно накопичується в вартісному грошовому виразі знос основних засобів і нематеріальних активів для подальшого використання на реновацію, тобто на просте і розширене відтворення вартості відповідних активів.

Для того щоб спланувати величину амортизаційних відрахувань потрібно знати норму амортизації, її визначають виходячи з терміну корисного

використання об'єктів основних засобів. Амортизація порахована з розрахунку корисного використання обладнання (ремонт) - 3 роки.

Отже, розрахувати суму амортизації за рік використання об'єкта можна двома способами:

$$1 \text{ спосіб: } \frac{\text{Первісна вартість майна}}{\text{термін корисного використання}}$$

2 спосіб:

1) $100\% : \text{термін корисного використання} = \text{Норма амортизаційних відрахувань}$.

$$2) \frac{\text{Первісна вартість майна} * \text{норма амортизаційних відрахувань}}{100\%}$$

Отже маємо наступну таблицю де вказані розрахунки амортизації (Таблиця 4):

Таблиця 2.6.

Амортизація устаткування

Назва	Сума в грн.	Роки амортизації	За 3 роки проекту (грн.)
Ремонт і облаштування простору	1 000 000,00	10	300 000,00
Меблі	300 000,00	7	128 571,43
Техніка	200 000,00	5	120 000,00
Пандуси, адаптовані меблі для інклюзивності	200 000,00	10	60 000,00
CRM-системи, онлайн-платформи для клієнтів	50 000,00		
Всього	1 750 000		608 571,43
Розрахунок на міс. за 3 роки			16 905

Джерело: сформовано автором.

Тепер можемо підсумувати **постійні витрати**, враховуючи заробітну плату з ЄСВ та амортизацією обладнання в таблиці 2.7.

Постійні витрати

Таблиця 2.7.

Параметри постійних витрат, на 50 роб місць, місяць	За 3 роки	
Оренда приміщення, 500 м ²	100 000	3 600 000
Комунальні послуги	40 000	1 440 000

Амортизація обладнання	16 905	608 571
Страховання майна	1 300	46 800
Зарплата	134 200	4 831 200
Єдиний податок	33 630	1 076 160
Непередбачувані витрати	5%	5%
Всього	326 035	11 602 731

Джерело: сформовано автором.

Таблиця 2.8.

Змінні витрати

Параметри змінних витрат, на 50 роб місць, місяць	За 3 роки	
Канцелярія, витратні матеріали	10 000	304 000
Організація подій, запрошення спікерів	50 000	1 520 000
Обслуговування кафе	64 000	1 945 600
Маркетинг та реклама	30 000	1 002 000
Всього	154 000	4 771 600

Джерело: сформовано автором.

На рисунку 2.6., що вказаний нижче, показані затрати в процентарному відношенні:



Рис. 2.6. Структура витрат в %

Джерело: сформовано автором.

Таким чином, зібравши основні вхідні данні постійних та змінних витрат, прогноз доходів, можемо зробити розрахунки, за якими буде зроблено аналіз проекту.

Отже, очікуваний річний прибуток, що планується (сумарний грошовий потік, або чистий грошовий потік) – 1 357 283 грн.

Сума витрат – 2 713 090 грн.

Строк окупності цього проекту може бути розрахований таким чином:

$$T = \frac{IC}{P}$$

$$T = \frac{2713090}{1357283} = 2 \text{ роки}$$

Важливим показником, який потрібно розрахувати для оцінки ефективності проекту є точка беззбитковості. Це той рівень продажу при якому весь прибуток вичерпується на покриття всіх витрат. В інших словах, це та точка, при якій NPV дорівнює нулю. Точка беззбитковості допомагає визначити мінімальний рівень активності, необхідний для того, щоб проект був прибутковим. Для розрахунку цього показника потрібні параметри, які розписані в таблиці 1.9.

Таблиця 2.9.

Параметри для розрахунку точки беззбитковості

Параметри	Значення при плановій потужності
Виручка	21 417 000
Витрати	17 451 924
Постійні витрати	12 680 324
Змінні витрати	4 771 600
Прибуток до вирахування податку на прибуток	3 965 076

Джерело: сформовано автором

Маючи такі параметри ми отримали значення точки беззбитковості. Ці всі значення написані в таблиці 2.10 та графічно зображені на рис. 2.9.

Значення точки беззбитковості

Значення точки беззбитковості:	
Точка беззбитковості, % реалізації продукції	76,2%
Точка беззбитковості, грн реалізації продукції	16 315 288
Точка беззбитковості, грн в середньому на міс.	453 202
Величина операційного важеля	77,7%

Джерело: сформовано автором

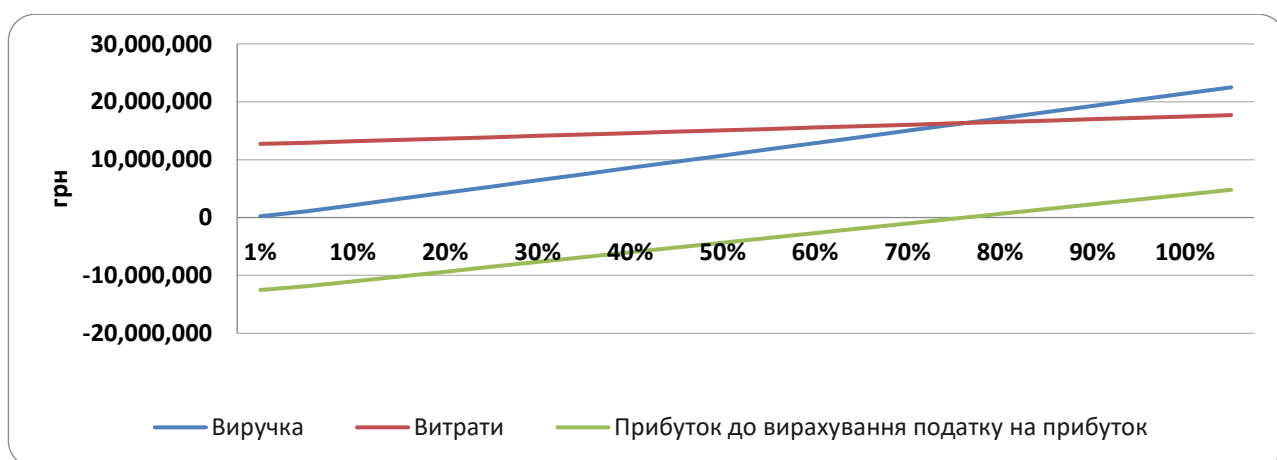


Рис. 2.9. Розрахунок точки беззбитковості *Джерело: сформовано автором*

Тепер потрібно розглянути інші показники інвестиційної привабливості, які включають в себе NPV, IRR, DPB, PI тощо.

NPV – це один з основних фінансових показників, що використовується для оцінки прибутковості проекту. Він визначає чистий прибуток, який генерується проектом після врахування витрат та враховуючи часову вартість грошей. Чим вище значення NPV, тим більше можливості на отримання прибутку. Якщо NPV дорівнює нулю або від'ємний, то проект не виправдовує інвестицій [4].

IRR – це ставка дисконтування, при якій NPV проекту дорівнює нулю. Іншими словами, це та ставка, при якій внутрішня прибутковість проекту вважається "рівною" ставці дисконтування. Чим вище IRR, тим більша ймовірність того, що проект буде прибутковим [5].

PВ та DPВ вказують на той період часу, за який інвестиції в проект повертаються. PВ розраховується без урахування часової вартості грошей, тоді як DPВ враховує дисконтування майбутніх грошових потоків. Чим коротший термін окупності, тим швидше інвестор поверне свої кошти [6].

PI визначається як відношення NPV до суми інвестицій. Значення більше одиниці вказує на те, що проект є прибутковим, тоді як значення менше одиниці свідчить про не вигідність проекту [4].

Всі ці показники представлені в таблиці 2.11. Також на рис. 2.10 є графік дисконтованого грошового потоку накопиченим підсумком.

Таблиця 2.11

Показники ефективності проекту

Показники основної діяльності	Середні значення
Середній обсяг реалізації послуг грн/міс.	594 917
Середній обсяг поточних витрат, грн/міс.	454 843
ЕВІТДА, грн/міс.	140 074
Чистий прибуток, грн/міс.	93 706
Грошовий потік, грн/міс.	138 127
Показники продаж	Значення за проектом
Точка беззбитковості, % реалізації послуг	76%
Точка беззбитковості, грн реалізації послуг	16 315 288
Точка беззбитковості, грн в середньому на міс.	453 202
Величина операційного важеля	78%
Показники рентабельності	Середні значення за проектом
Рентабельність реалізації продукції по чистому прибутку	18%
Рентабельність реалізації продукції по ЕВІТДА	24%
Рентабельність активів	7,3%
Показники оборотності	Середні значення за проектом
Оборотність	0,43
Інвестиційні показники	Значення за проектом
Термін прогнозу, міс.	36
Ставка дисконтування	15,0%

IRR (Внутрішня норма доходності), % на рік	49,5%
Загальний обсяг фінансування проєкту	2 757 494
Чистий грошовий потік	2 465 076
NPV (Чистий дисконтований дохід)	1 357 283
NPV (Чистий дисконтований дохід) з урахуванням вартості бізнесу	7 837 894
Термінальна вартість бізнесу	6 480 610
PB (Простий термін окупності), роки	1,8
DPB (Дисконтований термін окупності), роки	2,1
PI (Індекс доходності за проєктом)	1,50
PB (Простий термін окупності), міс.	22,00
DPB (Дисконтований термін окупності), міс.	25,00

Джерело: сформовано автором

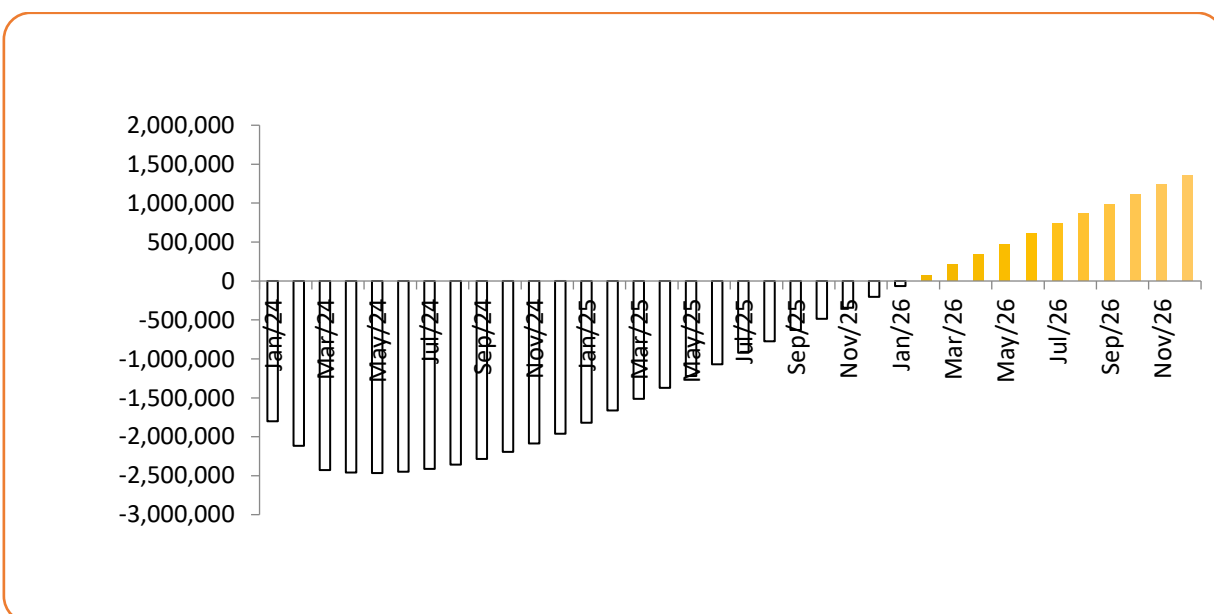


Рис. 2.10. Дисконтований грошовий потік накопиченим підсумком

Джерело: сформовано автором

2.7. Джерела і графік фінансування проєкту та цільове спрямування інвестицій

Формування структури джерел фінансування — це дуже складний процес, який залежить від потужності кожного джерела в той чи інший період часу, фінансового стану та перспектив розвитку акціонерних товариств, а також кон'юнктури ринку й актуальності інвестиційного проєкту в перспективі.

У залежності від виду коштів існують такі методи фінансування інвестиційної діяльності, як самофінансування, акціонування, боргове фінансування, фінансування за рахунок дотацій, змішане фінансування.

Вибираючи той чи інший метод фінансування інвестиційних проектів треба враховувати їх особливості. Зокрема, внутрішні (власні) кошти такі як амортизація та прибуток мають певні позитивні сторони, а саме:

- простота та швидкість залучення;
- висока віддача за критерієм норми прибутковості інвестиційного капіталу (непотрібно виплачувати відсотки та дивіденди);
- суттєве зниження ризику неплатоспроможності та банкрутства підприємства при їх використанні;
- повне збереження управління в руках засновника підприємства. У той же час, обсяг таких джерел у підприємства обмежений, крім того, відсутній зовнішній контроль за їх ефективним використанням.

Зовнішні (боргові та залучені) кошти навпаки мають високі можливості залучення та можливості зовнішнього контролю за ефективністю їх використання. Однак є і негативні сторони, а саме:

- складність із залученням та оформленням;
- значний строк залучення;
- необхідність надання гарантій (на платній основі);
- втрата частини прибутку від інвестиційної діяльності у зв'язку з необхідністю платити відсотки та дивіденди.

Фінансування реалізації інвестиційного проекту може здійснюватися за рахунок різних джерел. У залежності від рівня розвитку економіки та її особливостей може бути та чи інша модель фінансового забезпечення інвестиційних процесів.

Для отримання фінансування на проект інклюзивного коворкінг-простору, який має значну соціальну складову, можна звернутися до різних міжнародних, європейських і локальних фондів, а також до корпоративних грантових програм. Ці організації надають підтримку ініціативам, спрямованим на розвиток

інклюзивності, створення рівних можливостей для працевлаштування та соціальної інтеграції.

Серед міжнародних організацій ключовими є ООН і її структури, такі як Фонд ООН для розвитку (UNDP) та ЮНІСЕФ. Вони фінансують проекти, що сприяють соціальній інтеграції та адаптації робочого середовища для людей з обмеженими можливостями. Крім того, USAID (Агентство США з міжнародного розвитку) підтримує соціальні ініціативи, спрямовані на покращення умов для вразливих груп населення. Європейський банк реконструкції та розвитку (EBRD) також надає фінансування для бізнесів, які спрямовані на вирішення соціально-економічних викликів.

На європейському рівні є можливість звернутися до програм, таких як Horizon Europe, яка фінансує дослідницькі та інноваційні проекти, включаючи соціальне підприємництво. Крім того, Erasmus+ підтримує проекти, пов'язані з навчанням і соціальною інклюзією. Фонд соціальних інновацій Європейського Союзу також надає фінансування для ініціатив, спрямованих на розвиток рівних можливостей.

В Україні можна звернутися до таких фондів, як Міжнародний фонд "Відродження", який активно підтримує проекти, спрямовані на розвиток інклюзивності та соціальної рівності. Український культурний фонд може бути корисним, якщо проект поєднує креативну складову з соціальною. ГС "Асоціація коворкінгів України" також може стати партнером, особливо якщо проект сприяє розвитку ринку коворкінгів у країні.

Окрім фондів, існують також корпоративні грантові програми, які підтримують соціальні проекти. Наприклад, Microsoft Philanthropies та Google.org надають гранти для ініціатив, спрямованих на адаптацію середовища та створення інклюзивних умов праці. IKEA Foundation активно підтримує проекти, які забезпечують рівні можливості для людей із різними потребами.

Звернення до фондів потребує ретельної підготовки заявки. У ній слід підкреслити соціальну значущість проекту, його економічну ефективність і внесок у розвиток спільноти. Важливо адаптувати заявку до вимог кожного

фонду, демонструючи, як проект відповідає їхнім цілям і місії. Проект інклюзивного коворкінгу має великий потенціал для отримання фінансування завдяки своїй орієнтації на соціальні зміни та підтримку рівності.

Цільове спрямування інвестицій:

Інфраструктурна частина:

- Ремонт приміщення: 20%.
- Інклюзивна адаптація (пандуси, ліфти, спеціальні меблі): 15%.
- Закупівля меблів, техніки та обладнання: 25%.

Маркетинг та промоція:

- Рекламна кампанія для залучення клієнтів: 10%.
- Створення сайту, соціальні мережі, брендинг.

Операційні витрати:

- Зарплата персоналу: 20%.
- Комунальні послуги та підтримка простору: 5%.
- Непередбачені витрати: 5%.

Проект орієнтований на створення довготривалої моделі фінансування, яка дозволяє поєднувати початкові інвестиції з регулярним доходом. Це включає використання отриманих грантів для початкових капіталовкладень, а також поступове нарощування доходів від послуг коворкінгу, таких як оренда робочих місць, організація заходів, кафе та переговорні кімнати.

Ретельний розподіл фінансів і поетапний підхід до реалізації забезпечують фінансову стійкість і мінімізацію ризиків, пов'язаних із реалізацією проекту.

Потреба в фінансуванні:

Загальна потреба в фінансуванні – **2 757 494 грн. (100 %)**

Власні кошти ініціатора – **551 499 грн. (20 %).**

Позичені кошти – **2 205 995 грн. (80 %)**

Таблиця 2.2.

Графік реалізації проекту

Місяць	Основні завдання	Фінансування (% бюджету)
1: Підготовчий етап	Оренда приміщення, юридична документація, підготовка технічних планів	20%
2: Початок ремонту та інфраструктурні роботи	Ремонтні роботи, адаптація приміщення до інклюзії, укладення договорів на закупівлі	30%
3: Закупівлі та завершення ремонту	Інсталяція меблів та обладнання, завершення ремонту, перевірка приміщення	20%
4: Підбір персоналу та маркетинг	Навчання персоналу, запуск рекламної кампанії, тестовий день	10%
5: Фінальна підготовка	Завершення промоції, тестовий запуск зон, організація нетворкінгового заходу	10%
6: Запуск проекту	Офіційне відкриття, прийом резидентів, моніторинг роботи простору	10%

Джерело: сформовано автором

2.8. Управління ризиками проекту

Для успішного відкриття інклюзивного коворкінгу необхідно ретельно оцінити можливі ризики та розробити стратегію їх мінімізації. Відкриття такого простору потребує особливої уваги до доступності, фінансового планування та юридичних аспектів.

По-перше, важливо врахувати фінансові ризики. Витрати на адаптацію простору, обладнання та персонал можуть перевищити запланований бюджет. Додаткові фінансові виклики можуть виникнути через непередбачені витрати або затримки у реалізації проекту. Щоб мінімізувати ці ризики, варто скласти детальний бюджет і залучити фінансування з кількох джерел, включаючи державні гранти або партнерську підтримку.

Другий аспект — забезпечення інклюзивності та доступності. Простір повинен відповідати потребам усіх потенційних користувачів, включаючи людей з різними типами інвалідності. Якщо планування буде недостатньо продуманим, це може призвести до невдоволення клієнтів і негативно вплинути на репутацію коворкінгу. Для мінімізації цього ризику необхідно провести аудит доступності та співпрацювати з фахівцями з інклюзивного дизайну.

Юридичні ризики — ще один важливий елемент у цьому процесі. Потрібно враховувати вимоги щодо доступності та безпеки, а також дотримуватися всіх норм і стандартів. Порушення цих вимог може призвести до штрафів або навіть призупинення діяльності. Рекомендується консультуватися з юристами, щоб забезпечити повну відповідність правовим нормам.

Останнім значним ризиком є маркетинговий, пов'язаний з тим, що цільова аудиторія може бути недостатньо проінформована про послуги інклюзивного коворкінгу, що може спричинити низький попит. Ефективна маркетингова стратегія, яка включає активну рекламу через соціальні мережі, співпрацю з громадськими організаціями та проведення освітніх заходів, допоможе підвищити зацікавленість і лояльність потенційних клієнтів.

Для оцінки внутрішнього та зовнішнього середовища нам потрібно оцінити можливості та ймовірні труднощі, перед якими доведеться зіштовхнутися, сильні та слабкі сторони проекту. Нижче приведений SWOT-модель проекту:

SWOT-аналіз

		Сильні сторони	Слабкі сторони
Внутрішнє		<ul style="list-style-type: none"> • Інклюзивність та соціальна значущість: Коворкінг надає доступ до робочих місць для людей з різними потребами, що сприяє рівним можливостям та підвищує репутацію проекту. • Унікальна цільова аудиторія: Орієнтація на людей з інвалідністю і тих, хто потребує інклюзивних просторів, формує унікальний імідж і позитивно відрізняє коворкінг від конкурентів. • Підтримка з боку громадських організацій: Співпраця з організаціями, які займаються питаннями доступності, може забезпечити додаткові ресурси, знання та клієнтську базу. 	<ul style="list-style-type: none"> • Високі стартові витрати: Адаптація простору для інклюзивності може потребувати значних інвестицій на початковому етапі. • Недостатність досвіду у сфері інклюзивності: Якщо немає досвіду у розробці та управлінні інклюзивними просторами, це може призвести до помилок у плануванні та організації. • Можливі юридичні та регуляторні складнощі: Необхідно врахувати спеціальні вимоги та стандарти, які регулюють інклюзивність робочих просторів.
		Можливості	Загрози
Зовнішнє		<ul style="list-style-type: none"> • Розширення ринку та залучення нових клієнтів: Існує потенціал залучення не лише людей з інвалідністю, але й широкої аудиторії, яка цінує інклюзивні простори. • Державні гранти та підтримка: Можливість залучити фінансування від держави чи міжнародних фондів для підтримки інклюзивних проектів. • Розвиток співпраці з бізнесами та соціальними організаціями: Інклюзивний коворкінг може стати партнером для інших компаній і організацій, які підтримують інклюзивність. 	<ul style="list-style-type: none"> • Економічна нестабільність: Зміни в економіці можуть вплинути на доступність фінансування та купівельну спроможність клієнтів. • Конкуренція з іншими коворкінгами: Традиційні коворкінги з нижчою вартістю можуть бути більш привабливими для деяких клієнтів. • Низький попит: Можливий недостатній попит через недостатнє інформування цільової аудиторії або відсутність інтересу до інклюзивного коворкінгу.

Рис. 3.1. SWOT-аналіз ризиків проекту

Джерело: сформовано автором

РОЗДІЛ 3. ПРОПОЗИЦІЇ З РЕАЛІЗАЦІЇ БІЗНЕС-ПЛАНУ

Реалізація бізнес-плану відкриття інклюзивного коворкінг-простору є важливим та багатограним завданням, яке вимагає чіткого планування, стратегічного підходу та врахування соціальних, економічних та організаційних аспектів. Нижче представлено ключові пропозиції, які сприятимуть успішній реалізації проекту та забезпечать його довгострокову стабільність.

Визначення місії та цінностей проекту. Інклюзивний коворкінг-простір має бути не лише місцем для роботи, а й платформою для створення спільноти, що об'єднує людей із різними можливостями та професійним досвідом. Основними цінностями такого простору мають стати доступність, різноманіття та співпраця. Важливо, щоб у фокусі були не лише фізична доступність, а й соціальна інклюзія, що сприяє зменшенню бар'єрів між людьми різних категорій.

Місія проекту полягає у створенні простору, де всі можуть реалізувати свій потенціал, незалежно від фізичних, соціальних чи економічних обмежень. Важливо підкреслити, що проект має не лише економічну, а й соціальну значущість, сприяючи формуванню більш інклюзивного суспільства.

Поетапна реалізація проекту:

Етап 1: Підготовчий

На першому етапі необхідно зосередитися на створенні базових умов для реалізації проекту. Важливим кроком є вибір приміщення, яке відповідатиме технічним та інклюзивним стандартам. Розробка дизайн-проекту, технічної документації та укладення договорів із підрядниками забезпечать плавний перехід до наступних етапів. Також на цьому етапі слід залучити фінансування через гранти, інвестиції чи партнерські програми.

Етап 2: Ремонт та оснащення

Цей етап включає проведення ремонтних робіт, адаптацію приміщення до інклюзивних стандартів (пандуси, ліфти, спеціальні меблі), а також закупівлю

меблів і технічного обладнання. Роботи мають бути завершені у визначений термін, щоб дотриматися графіку запуску.

Етап 3: Організаційний

На цьому етапі відбувається формування команди персоналу, розробка політик доступності та внутрішніх процедур. Важливо забезпечити навчання працівників, щоб вони були готові працювати з різноманітною аудиторією. Одночасно слід розробити та впровадити ефективні операційні процеси.

Етап 4: Запуск та операційна діяльність

Після завершення підготовчих етапів проводиться офіційне відкриття коворкінгу. Це включає організацію тестового дня, маркетингових заходів та початок прийому резидентів. Регулярний моніторинг роботи простору дозволить швидко виявляти та усувати недоліки.

Фінансова стабільність. Фінансова стабільність проекту забезпечується завдяки грамотному розподілу ресурсів. Гранти та інвестиції можна використати для покриття капітальних витрат, таких як ремонт і закупівля обладнання. Поточні витрати покриватимуться за рахунок доходів від надання послуг, таких як оренда робочих місць, організація заходів, переговорні кімнати та кафе. Важливо також створити резервний фонд для непередбачених витрат.

Для підтримання фінансової стабільності важливо оптимізувати витрати. Це включає:

- Переговори з постачальниками для отримання знижок або відтермінування платежів.
- Використання енергоефективного обладнання для зменшення комунальних витрат.
- Автоматизація операційних процесів для зниження витрат на персонал.

Непередбачені обставини, такі як коливання попиту чи підвищення витрат на ресурси, можуть негативно вплинути на операційну діяльність. Тому важливо створити **резервний фонд**, який дозволить покривати витрати в критичних

ситуаціях. Рекомендований розмір резервного фонду — 10–15% від річного бюджету.

Реалістичний прогноз дозволяє планувати доходи та витрати, зважаючи на динаміку ринку. Важливо включити в розрахунки:

- Очікувану заповнюваність робочих місць (з врахуванням сезонності).
- Потенційне зростання витрат на комунальні послуги та зарплати.
- Додаткові доходи від партнерських програм або разових заходів.

Регулярний моніторинг фінансових показників дозволить вчасно виявляти відхилення від плану. Основні метрики включають чистий грошовий потік, рентабельність та точка беззбитковості.

Довгострокова стабільність проекту передбачає:

- Постійний розвиток послуг: впровадження нових функцій, таких як освітні програми чи додаткові сервіси для резидентів.
- Розширення аудиторії за рахунок маркетингових кампаній і партнерств.
- Пошук альтернативних джерел доходу, наприклад, співпраця з компаніями для проведення корпоративних заходів.

Фінансова стабільність інклюзивного коворкінг-простору забезпечить не лише економічну ефективність проекту, але й його соціальну значущість, сприяючи сталому розвитку громади та бізнес-середовища. Впровадження цих підходів гарантує, що проект буде вигідним та стійким у довгостроковій перспективі.

Маркетинг та залучення клієнтів. Для успішного запуску проекту необхідно реалізувати потужну маркетингову кампанію. Вона має включати просування у соціальних мережах, створення якісного контенту, партнерські програми та організацію заходів, спрямованих на популяризацію простору. Особливу увагу слід приділити формуванню бренду, який підкреслює унікальність проекту.

Формування ком'юніті. Розвиток спільноти резидентів є ключовим для довгострокового успіху проекту. Регулярна організація освітніх і соціальних заходів, створення умов для нетворкінгу та врахування потреб клієнтів дозволять сформувати лояльну аудиторію.

Інновації та розвиток. Після запуску проекту важливо не зупинятися на досягнутому. Постійний моніторинг ринку, впровадження нових послуг і технологій дозволять коворкінгу залишатися конкурентоспроможним. Розширення партнерств із соціальними, корпоративними та освітніми організаціями також сприятиме подальшому розвитку.

Реалізація бізнес-плану інклюзивного коворкінг-простору вимагає стратегічного підходу, чіткої організації та уваги до кожного етапу. Дотримання запропонованих рекомендацій дозволить не лише успішно запустити проект, але й забезпечити його стабільний розвиток у довгостроковій перспективі. Інклюзивний коворкінг має всі шанси стати соціально значущим і економічно вигідним проектом, що сприятиме розвитку інклюзивності та рівності в суспільстві.

Для забезпечення ефективної реалізації інклюзивного коворкінг-простору, проект було структуровано за основними напрямками, кожен з яких має чітко визначену мету та очікуваний результат. Ця структура дозволяє охопити всі ключові аспекти розвитку проекту: від створення доступного робочого середовища до залучення клієнтів та забезпечення довгострокової стабільності.

Визначення основних напрямків роботи дає змогу зосередитися на ключових задачах, таких як соціальна інклюзія, маркетинг, фінансова стійкість та створення сприятливого середовища для резидентів. У таблиці наведено узгоджені кроки, які сприяють досягненню стратегічних цілей, і очікувані результати для кожного напрямку. Це дає змогу не лише оцінити прогрес проекту, але й оперативно коригувати дії залежно від потреб і зовнішніх змін.

Потенціал розвитку проекту

Напрямок	Мета	Очікуваний результат
Інклюзивність	Забезпечення рівного доступу до робочих місць, адаптація простору для людей із різними потребами	Підвищення соціальної відповідальності, залучення клієнтів із різними можливостями
Розвиток стартапів	Створення лабораторій, підтримка інкубаційних програм, мотиваційні заходи	Сприяння формуванню стартапів, розвиток інноваційного середовища
Розширення зон	Додавання творчих студій, зон для майстер-класів та воркшопів	Залучення нових клієнтів, розширення спектру послуг
Інновації	Впровадження "розумного офісу", автоматизація управління простором	Ефективність роботи, економія ресурсів, привабливість для технологічних команд і стартапів
Соціальні ініціативи	Програми психологічної підтримки, розвиток ком'юніті для колаборації	Підтримка командної роботи, формування середовища для співпраці стартапів і підприємців
Масштабування	Відкриття нових філій, партнерство з університетами та бізнес-центрами	Розширення ринкової частки, залучення стартапів у регіонах

Рис. 3.2. Потенціал розвитку проекту

Джерело: сформовано автором

ВИСНОВКИ

Реалізація проекту інклюзивного коворкінг-простору включала виконання низки важливих завдань, які заклали основу для успішного запуску та довгострокової стійкості. Нижче наведено детальні висновки щодо виконаних етапів.

Ми провели глибокий аналіз ринку коворкінг-просторів, зокрема їхнього поширення, популярних форматів і ключових конкурентів. Результати дослідження показали, що попит на гнучкі офісні рішення в Україні постійно зростає, особливо серед фрилансерів, стартапів та малих команд. Проте адаптовані інклюзивні коворкінги майже відсутні, що створює значний ринковий потенціал. Аналіз конкурентів дозволив виявити сильні та слабкі сторони існуючих гравців ринку та врахувати їх у розробці концепції нашого проекту. Оцінка потреб клієнтів показала, що важливими є доступність, різноманітність послуг і можливість соціальної інтеграції.

На основі аналізу ринку було створено структуру коворкінгу з урахуванням зонування та спектру послуг. Простір включає зони для індивідуальної роботи, переговорні кімнати, конференц-зал, кафе та зони для відпочинку. Особливу увагу приділено адаптації приміщення для людей з обмеженими можливостями: облаштовано пандуси, ліфти, спеціальні меблі та адаптовані санітарні приміщення. Розроблена структура забезпечує комфортні умови для різних категорій резидентів і сприяє створенню спільноти.

Для реалізації проекту визначено необхідні фінансові та матеріальні ресурси. Складено детальний бюджет, який охоплює капітальні витрати (ремонт, адаптація, закупівля обладнання), операційні витрати (зарплата, комунальні послуги) та резервний фонд. Окрім фінансових ресурсів, визначено необхідні матеріали та обладнання, включаючи меблі, технічні пристрої, ІТ-інфраструктуру. Також враховано людські ресурси: розроблено структуру персоналу, до якої входять адміністратори, бариста, технічний персонал, прибиральники та координатор заходів.

Результати розрахунків фінансової привабливості проекту відкриття інклюзивного коворкінг-простору свідчать про його високий потенціал для інвесторів та стійкість у реалізації. **Початкові інвестиції становлять 2 757 494 грн.**, при цьому чистий прибуток проекту за весь період досягає **3 458 901 грн.** Висока внутрішня норма рентабельності (**IRR**) на рівні **51,4%** підтверджує ефективність вкладених коштів, а позитивна чиста теперішня вартість (**NPV**) у розмірі **1 428 516 грн.** демонструє перевищення доходів над витратами з урахуванням дисконту в 15%. Дисконтований період окупності проекту становить 24 місяці, що свідчить про швидке повернення вкладених коштів, а чистий грошовий потік у розмірі **2 550 567 грн.** забезпечує стійкість операційної діяльності. Таким чином, проект є фінансово вигідним і має перспективу як у соціальному, так і в економічному вимірі.

У рамках проекту було створено план управління ризиками, який включає ідентифікацію потенційних загроз, таких як нестабільний попит, підвищення витрат або затримки у фінансуванні. Для кожного ризику розроблено заходи мінімізації. Також визначено стратегію розвитку проекту, яка включає:

- Розширення спектру послуг (освітні програми, додаткові сервіси).
- Залучення корпоративних клієнтів та партнерів.
- Впровадження інновацій, таких як цифрові платформи для бронювання робочих місць.

Усі завдання проекту виконано успішно, що створює міцну основу для реалізації проекту інклюзивного коворкінг-простору. Ретельне планування, аналіз ринку та фінансових показників, а також ефективна стратегія управління ризиками гарантують успішний запуск і довгострокову стійкість проекту. Цей проект не лише має високий потенціал рентабельності, але й сприяє соціальній інтеграції та розвитку інклюзії в Україні.

Відкриття інклюзивного коворкінгу — це важлива й перспективна ініціатива, яка має значний соціальний, економічний та репутаційний потенціал. Такий простір забезпечує рівні можливості для людей з різними потребами, особливо для осіб з інвалідністю, що є важливим елементом сучасного

суспільства. Враховуючи зростання попиту на інклюзивні та доступні послуги, створення коворкінгу з інклюзивним дизайном є не лише етично доцільним, а й економічно вигідним рішенням.

Можливі виклики та стратегії їх подолання

Варто зазначити, що для успішного запуску інклюзивного коворкінгу необхідно врахувати можливі виклики. Перш за все, створення доступного простору вимагає додаткових витрат на спеціальне обладнання, адаптацію інтер'єру та забезпечення високих стандартів безпеки. Ці витрати можуть бути зменшені за допомогою державних і міжнародних грантів, що підтримують проекти для людей з обмеженими можливостями.

Відкриття інклюзивного коворкінгу — це перспективний проект, який здатний принести значну соціальну користь і зробити суттєвий внесок у розвиток інклюзивного суспільства. Він не тільки сприяє створенню комфортного середовища для людей з обмеженими можливостями, але й формує позитивний імідж проекту, який підтримує соціально відповідальний бізнес. Залучення державної підтримки та міжнародних грантів може значно допомогти у реалізації цього проекту, а попит на інклюзивні простори гарантує стійкий економічний потенціал.

В цілому, відкриття інклюзивного коворкінгу є доцільним як з економічної, так і з соціальної точки зору, а позитивний вплив на суспільство й інноваційність проекту сприяють його довготривалій успішності.

Для успішної реалізації проекту інклюзивного коворкінгу та його стійкого розвитку необхідно ретельно продумати стратегії залучення ресурсів, забезпечення доступності та залучення аудиторії. Успішна реалізація проекту потребує детального планування всіх етапів розвитку, а також гнучкості для адаптації до потреб ринку та цільової аудиторії.

Список використаних джерел:

1. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення. Державні будівельні норми України: Видання офіційне.- ДБН В.2.2-40:2018. - Мінрегіон України., 2018., 64 с.- Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_v_2_2_40/1-1-0-1832
2. Про схвалення Національної стратегії із створення безбар'єрного простору в Україні на період до 2030 року: Розпорядження Кабінета Міністрів України від 14 квітня 2021 р. № 366-р.- [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/366-2021-%D1%80#Text>
3. Бук'є Кносен и Лена Кнапперт. Інклюзія в коворкінг-просторі: напруження та боротьба в новій області: Праці.- 2019.- [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://doi.org/10.5465/AMBPP.2019.15500abstract>
4. Вдовічен А.А., Вдовічена О.Г. Загальні підходи до оцінки параметрів інклюзивного розвитку економіки: егалітарний зріз для України. - Бізнес-Інформ 2: 64–71. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2019-2-64-71>
5. Міжнародний науковий журнал «ОСВІТА І НАУКА». Випуск 2(33), 2022
6. Сьомка С. В. Ергономіка та ергодизайн: підручник / Київ.: НАКККіМ, 2017. 604 с.
7. Сьомка С. В., Антонович Є. А. Дизайн інтер'єру, меблів та обладнання: підручник. Київ : НАКККіМ, 2018. 360 с.
8. Сингаївська О. І. Структура залежностей між природними умовами, природними процесами та інженерними спорудами. Архітектурний вісник КНУБА. 2015. №5. С. 193–204
9. Coworker.com. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.coworker.com/search/ukraine>.
10. Благой В. В. Коворкінг у контексті розвитку бізнес-туризму [Електронний ресурс] / В. В. Благой, В. В. Блага, А. О. Тихомирова // Глобальні та національні

проблеми економіки. – Режим доступу: <http://globalnational.in.ua/archive/16-2017/25.pdf>

11. Структурні зміни як основа інклюзивного розвитку економіки України : монографія / [Бобух І.М., Кіндзерський Ю.В., Фащевська О.М. та ін.] ; за ред. д.е.н. І.М. Бобух ; НАН України, ДУ «Ін-т екон. та прогнозув. НАН України». – Електрон. дані. – К., 2020. – 516 с., табл., рис. – Режим доступу : <http://ief.org.ua/docs/mg/332.pdf>

12. Алексеев С. Ю. Градостроительная система – от порядка к хаосу. Новосибирск: Пасман и Шувалов, 1993. 223 с.

13. Босий І. М. Особливості дизайну меблів-трансформерів у країнах Західної Європи кінця ХХ - початку ХХІ століття. Візуальні мистецтва. 2014. №3. С. 264— 272.

14. Найдюк В.С. Інновації в системі управління офісів. Сталий розвиток економіки. – 2010. – №2. – С.228-233. // [Електронний ресурс]. – Режим доступу http://tourlib.net/statti_ukr/najdjuk.htm

15. The page [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://thepage.ua/ua/real-estate/chastka-gnuchkih-ofisiv-v-zagalnij-propoziciyi-ofisnih-plosh-kiyeva-skladaye-vzhe-5percent-chomu-roste-populyarnist-gnuchkih-ofisiv>

16. Інвестиційний менеджмент: Методичні. вказівки до підготовки і проведення консалтингової гри «Проектінвест» / Уклад.: Л.В. Шинкарук, Т.О. Власенко. К., 2020. 80 с.

17. Investment management: study guide for students of the specialty 073 "Management". L.V. Shynkaruk, M.M. Dielini, T.O. Vlasenko, A.V. Dergach. Kyiv: NULES, 2023. 336 p.

18. Харченко А. Между офисом и домом: 7 коворкингов и креативных пространств Киева // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kievrus.org/?p=944>.

19. Про основи соціальної захищеності осіб з інвалідністю в Україні. Закон України від 21 березня 1991 р. № 876-ХІІ. Поточна редакція від 06.11.2022. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/875-12#Text>.

20. Про ратифікацію Європейської соціальної хартії (переглянутої). Закон

України від 14 вересня 2006 р. № 137-V. Поточна редакція 08.06.2017р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/137-16#Text>

21. Про ратифікацію Конвенції права осіб з інвалідністю і Факультативного протоколу до неї. Закон України від 16 грудня 2009 р. №1767-VI. Поточна редакція 30.09.2016. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1767-17#>

22. Про схвалення Національної стратегії із створення безбар'єрного простору в Україні на період до 2030 року. Розпорядженні Кабінету Міністрів України від 14 квітня 2021р. № 366-р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/366-2021-%D1%80#Text>

23. Про затвердження плану заходів на 2021 і 2022 роки з реалізації Національної стратегії із створення безбар'єрного простору в Україні на період до 2030 року. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 04 серпня 2021 р. № 883-р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/883-2021-%D1%80#Text>

24. Про забезпечення створення безбар'єрного простору в Україні. Указ Президента України від 3 грудня 2021 р. №533/2020 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.president.gov.ua/documents/5332020>.

25. Курченко Т. Формування інклюзивного простору в інститутах соціальної пам'яті України. Соціальні комунікації. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://sdc-journal.com/index.php/journal/article/view/475>

26. Будяк Л. В. Нормативно-правове забезпечення інклюзивної освіти: аналіз міжнародних документів і законодавства України. Актуальні проблеми навчання та виховання людей з особливими потребами. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ap.uu.edu.ua/article/32422>.

27. Кучай О. В. Вивчення досвіду США в сфері інклюзивної освіти. Наукові записки. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://pednauk.cusu.edu.ua/index.php/pednauk/article/view/13>

28. Довідник безбар'єрності. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://bf.in.ua/>
29. Заярнюк О. В. Інклюзивна освіта в Україні: проблеми та шляхи її вирішення. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету: збірн. наук. праць. Одеса: 2015. Вип. 2. С.190-193.
30. Зіненко О., Ясеновська М. Демократія та права людини. Кращі практики інклюзії. Київ: Фонд імені Фрідріха Еберта, 2020. 32 с.
31. Інвалідність та суспільство: навч.-метод. посібн. / За заг.ред. Байда Н. Ю., Красюкова - Еннст О. В. Київ: 2012. 216с.
32. Колупаєва А. А., Єфімова С. М. Вступ до інклюзивної освіти: навчальний курс. Київ. Науковий світ. 2010. 20 с.
34. Колупаєва А. А., Савчук Л. О. Діти з особливими освітніми потребами та організація їх навчання: наук.- метод. посібн. Вид. доп. та перероб. Київ: Вид. група «Апостол», 2011. 234 с.
35. Халецька Л. П. Культурний хаб як форма трансформації інформаційно-комунікаційного простору музеїв в Україні. Освіта і наука у мінливому світі: проблеми та перспективи розвитку: матеріали III Міжнародної наукової конференції. 26-27 березня 2021 р., м. Дніпро. Частина I. / наук. ред. О.Ю. Висоцький. Дніпро: СПД «Охотнік», 2021. С. 299–301.