

MAS PODER DE LAVADO

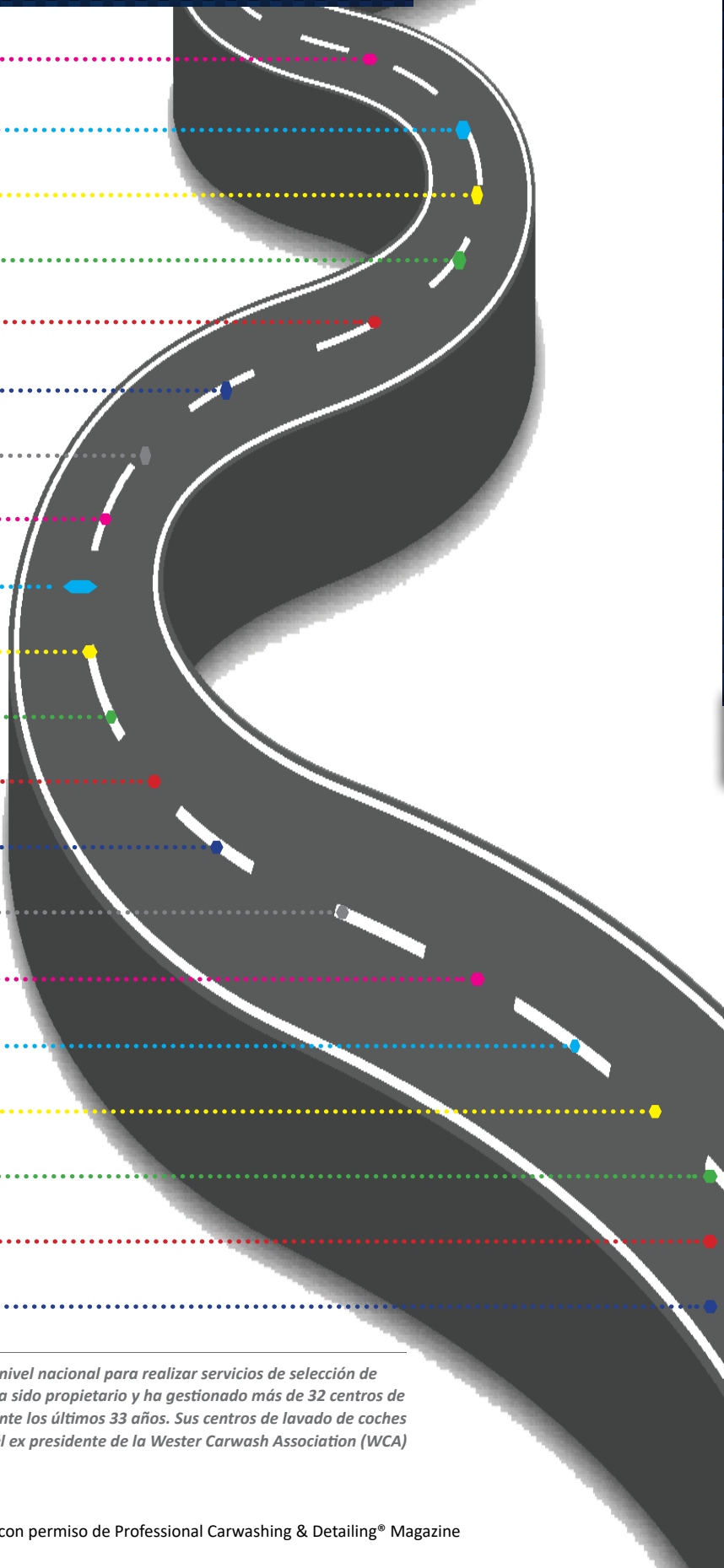


EYNA

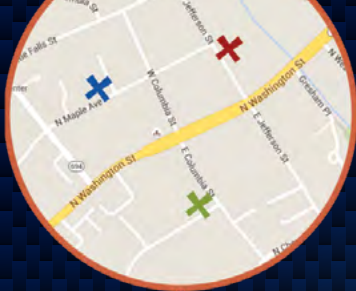
**SELECCION
DEL LUGAR**
TUNELES DE LAVADO

RUTA AL ÉXITO

SELECCIÓN DEL LUGAR

- 
- 1 Demografía
 - 2 Zona
 - 3 Tamaño de la propiedad
 - 4 Espacio disponible
 - 5 Visibilidad y exposición
 - 6 Recuento del tráfico
 - 7 Velocidad del tráfico
 - 8 Patrones del tráfico
 - 9 Entrada y salida
 - 10 La comunidad
 - 11 Minoristas cercanos
 - 12 Competencia
 - 13 Espacio de diversificación
 - 14 Coste de propiedad o alquiler
 - 15 Informes: derechos, permisos
 - 16 Servicios públicos y alcantarillado
 - 17 Ordenanzas de señales locales
 - 18 Mejoras fuera del sitio
 - 19 Estado ambiental del sitio
 - 20 Evaluación final del sitio

Harvey M. Miller es propietario de Car Wash Consultants. Viaja a nivel nacional para realizar servicios de selección de sitios, así como para analizar las instalaciones existentes. Miller ha sido propietario y ha gestionado más de 32 centros de lavado de automóviles. Ha realizado servicios de consultoría durante los últimos 33 años. Sus centros de lavado de coches han sido reconocidos ocho veces como lavados de autos Nº 1. Es el ex presidente de la Wester Carwash Association (WCA) y de la International Carwash Association (ICA).



Cuando se trata de seleccionar una ubicación para un nuevo tunnel de coches, los inversores deben buscar el mejor sitio potencial posible que puedan obtener. Un tunnel de lavado de coches es un negocio de servicios impulsado por la ubicación. Tu competencia no puede lavar coches online. No hay sustituto para comprometerse con un lugar A+ y construir una instalación multimillonaria. Estos son algunos componentes críticos en la selección del mejor lugar para un tunnel de lavado de vehiculos.

DEMOGRAFIA

Se deben usar muchas variables para determinar si una propiedad es factible y funcionará a gran volumen. En la parte superior de tu lista de verificación, revisa la demografía actual en un radio de 1 km, de 3 km y de 5 km alrededor del lugar elegido. En nuestra opinión, este es el paso más importante.

Necesitas edificios (muchos de ellos) que crearán un flujo constante de tráfico en la comunidad que patrocinará y apoyará tu centro de lavado. Además, el ingreso familiar promedio, el salario medio, la edad media, la cantidad de vehículos en el área, el porcentaje que se encuentra por debajo de la línea de pobreza y el desglose de la población son factores a considerar al evaluar un sitio potencial.

INSTANTÁNEA DE RADIO A TRES KILOMETROS

Densidad de población	40.000	50.000	65.000
Numero de edificios	15.000	20.000	30.000
Ingresos familiares medios	40.000 €	60.000 €	80.000 €
Ingreso medio per cápita	18.000 €	25.000 €	36.000 €
Años	20-29	30-39	40-54
Demografia	Bueno	Mejor	Ideal

Todos lo hemos escuchado antes ... Localización. Localización. Localización.

ZONA

¿Que es la zona actual? ¿Es actualmente comercial, industrial o requerirá una recalificación? Es difícil, lento y costoso cambiar la zona de una propiedad de residencial a comercial. Por lo general, la ciudad o la comarca no considerarán la recalificación de una propiedad para el uso de un centro de lavado de coches.

TAMAÑO DE LA PROPIEDAD

El tamaño de la propiedad es extremadamente importante. Debes determinar la superficie utilizable y las dimensiones reales. El tamaño ideal para un túnel de lavado de coches es de aproximadamente 2.000 m². Además, un mínimo de 50 metros será requeridos en una dirección para permitir al menos una cadena de 30 metros. En la mejor situación coloca el lado más grande del lugar orientado a lo largo de la carretera para una máxima visibilidad del tráfico que pase.

ESPACIO DISPONIBLE

Si el plan es construir un modelo exterior express, necesitas suficiente espacio para colas de coches, aspiradores y radios de giro amplios. Si deseas construir un espacio con un servicio flexible, se requiere espacio para las áreas de repaso y acabado final. Es posible construir en menos de 2.000 m²; Sin embargo, todo se reducirá de tamaño y será más difícil realizar un volumen alto de lavados. La longitud propuesta del túnel también es importante porque cuanto más largo sea el túnel y la cadena, más rápido podrás ejecutar la velocidad de la línea y procesar más coches por hora. En lavado exterior exprés, necesitas tener en cuenta el espacio adecuado en el área de secado para asegurar un automóvil seco. Además, se ha determinado en lavaderos de tunnel express que cuantos más aspiradores, mejor será el funcionamiento general del centro.

La visibilidad y la exposición son fundamentales... Si no te pueden ver ¡no existes!

VISIBILIDAD

La visibilidad y la exposición son críticas. Si estás apartado de la vista, estás fuera de la mente. Es posible que no desees montar un túnel detrás de una estación de servicio u otro tipo de negocio. Por ejemplo, no verás un McDonald's o una gasolinera importante apartado de la vista. Idealmente, ubica el edificio en frente y móntalo paralelo a la calle principal.

Si las dimensiones requieren que el túnel se construya perpendicular a la calle, intenta acercar el edificio (entrada o salida) a la calle para que tenga visibilidad.

CUANTIFICA EL TRÁFICO

Los recuentos de tráfico son algo en lo que los inversores y desarrolladores pueden poner mucho énfasis. Aunque preferimos tener un mayor número de tráfico que un menor número de tráfico, esta variable no es tan vital como la demografía. Ten en cuenta que el tráfico va y viene, (generalmente de camino al trabajo o de regreso a casa) y muchos conductores no quieren salir de la carretera para lavar sus coches.

Hemos visto lavaderos de coches con un tráfico de coches extremadamente altos que no logran el volumen requerido porque no tenían población suficiente. Por otra parte, también hemos sido testigos de un menor tráfico con suficiente población realizando recuentos de alto volumen.

A veces, las inmobiliarias venden sus espacios dando importancia solo al tráfico alto y bien, o no tienen la experiencia, o no saben cómo asesorar si un lugar debería tenerse en cuenta.

VELOCIDAD DE CIRCULACIÓN

La velocidad del tráfico es importante. Por ejemplo, si el tráfico va a 80 Km/hora o más, los conductores generalmente van demasiado rápido para ver las instalaciones o incluso para querer girar y entrar. También es difícil que los vehículos salgan del lavadero cuando el tráfico es de rápido movimiento. Intenta buscar límites de velocidad inferiores a 60 Km/hora.

LA COMUNIDAD - PATRONES DE TRÁFICO

Los alrededores y las comunidades adyacentes también son consideraciones dignas de mención. Debes conducir y observar los negocios, centros comerciales, edificios de oficinas y áreas residenciales.

Ten en cuenta que si el lugar se encuentra en una zona

industrial, solo puedes contar con el tráfico existente los días entre semana. Los fines de semana, cuando se espera el mayor volumen de trabajo, las calles pueden estar vacías de vehículos.

Al conducir por las áreas residenciales, debes ver las viviendas, los apartamentos frente a las casas y los tipos de vehículos estacionados en las calles. ¿Se está deteriorando el barrio? ¿Están los vehículos sucios? ¿No puedes ver claramente su color? Estarán los vecinos dispuestos y ser capaces de patrocinar un centro de lavado de coches independientemente del precio?

BARRERAS COMERCIALES

Dentro de un radio de 3 km, pueden haber patrones de tráfico o "barreras comerciales" que dividen una ubicación propuesta y la competencia, aunque las ubicaciones estén geográficamente cerca unas de otras. Las barreras comerciales típicas pueden ser carreteras divididas, caminos de un solo sentido, ríos, vecindarios o patrones de tráfico que favorecen a un centro comercial sobre otro.

PUNTOS DE ENTRADA Y SALIDA

La entrada y salida de la propiedad, debe contribuir a producir un gran volumen.

¿Hay una mediana central a la que tienen que ir los vehículos?

Hay una intersección y hay que hacer un cambio de sentido?

Reduce la cantidad de clientes que querrán entrar en tu negocio.

¿Está la propiedad en una vía de servicio donde el vehículo tiene que salir de la calle principal para entrar en una vía de servicio y luego repetir el proceso para volver a la calle principal? Todo esto debe tenerse en cuenta al analizar la entrada y la salida del túnel de lavado. Debes querer que sea lo más fácil posible entrar y salir de tu sitio.

ZONA COMERCIAL CERCANA

Los negocios generan negocios. Si el sitio se encuentra cerca de otros comercios, hay atractivos adicionales en el área. Trata de encontrar un área que tenga comida rápida y tiendas minoristas. Por ejemplo, una estrategia exitosa ha sido aprovechar el atractivo de destino de un centro comercial y ubicar un lavadero de coches en uno de sus espacios.

COMPETENCIA CERCANA

Si tu plan es construir un lavado exterior express, ¿Pueden los servicios completos existentes tener la posibilidad de convertirse en un lavadero exprés o flexible? ¿Existen ya ubicaciones express dentro del área de marketing? Recuerda, cualquiera que sea la población en un radio de tres km, divídela por cada túnel de lavado, incluido tu sitio potencial, entre los que hay en el área. Por ejemplo, si la población es de 30.000 habitantes y tu serás el tercer túnel de lavado de la zona, eso reduce la población a aproximadamente 10.000 para cada ubicación. En nuestra opinión, hay demasiada competencia en esa población en este ejemplo.

ESPACIO PARA LA DIVERSIFICACIÓN

¿Hay espacio para servicios o ventas diversificadas o adicionales? Un restaurante de comida rápida para autoservicio o una cafetería rápida podrían ser compatibles con un modelo de túnel de lavado exterior express.

COSTE DE LA PROPIEDAD O DEL ALQUILER

El coste de la propiedad o el alquiler del terreno propuesto en un contrato de arrendamiento ciertamente debe tenerse en cuenta con respecto al coste total de inversión o el gasto mensual de su operación. En el artículo “Planificación del sitio: agregando a la experiencia del lavado de coches”, que apareció en un número anterior de Professional Carwashing & Detailing, un experto entrevistado para el artículo señaló que en la selección del lugar ideal: “Nunca es caro cuando eliges hacerte con una propiedad”. ¡No podría ser más preciso! Si el sitio es correcto y las proyecciones muestran que podría generar un gran volumen, vale la pena pagar una cantidad adicional para obtener la propiedad o acordar una tasa de arrendamiento mensual más alta simplemente porque no hay sustituto para obtener un gran sitio. Cualquier cantidad que tenga que pagar por la propiedad deseada se amortizará durante muchos años de funcionamiento. En el esquema de las cosas, solo requerirás una cantidad mínima de aumento de volumen para compensar un alto costo de la propiedad o la tasa de arrendamiento.

INFORMES Y REVISIONES

Debes consultar con el ayuntamiento de la ciudad o el gobierno local para determinar los permisos requeridos, contratiempos, requisitos de jardinería, etc. También debes solicitar un informe preliminar para determinar servidumbres subterráneas registradas, gravámenes de propiedad existentes, afectaciones u otros. No querrás quedar sorprendido al descubrir servidumbres subterráneas donde están planificando mejoras. Por lo general, es difícil lograr que las empresas de servicios públicos accedan a redirigir las servidumbres existentes. También es extremadamente caro hacerlo incluso con su permiso. Las ubicaciones de los servicios públicos y de alcantarillado deben determinarse porque llevar estas líneas al sitio propuesto podría ser costoso. Tu ingeniero necesitará un estudio del sitio y un estudio topográfico para revisar su sitio. Los límites legales y las calificaciones deben revisarse: ¿las calificaciones son demasiado altas o demasiado bajas? Si tienes que quitar o traer tierra, se debe agregar al coste de su desarrollo.

MEJORAS FUERA DEL SITIO

Lo mismo pasa con las mejoras externas. Si no hay aceras, bordillos, cunetas o iluminación en la zona, este coste fácilmente podría ascender a cientos de miles de Euros adicionales.

SERVICIOS PÚBLICOS Y ALCANTARILLADO - TARIFAS Y UBICACIONES

Comprender la ubicación de los servicios públicos necesarios es imprescindible. Podrían determinar el diseño específico de tu sitio, así como agregar costes inesperados al proyecto. Las tarifas de toma de agua y alcantarillado pueden tener un amplio rango, desde 10.000 hasta más de 60.000 Euros o más.

ORDENANZAS LOCALES DE SEÑALES

¿Estás planeando tener un cartel LED en la calle? Es mejor consultar la ordenanza local con el ayuntamiento, porque muchos municipios no permiten LED en las señales de tráfico. Cual es el letrero de máximo tamaño se te permiten tener? ¿Qué altura permiten tener? Todas son preguntas que deberá hacerte y comprender para avanzar.

PRUEBAS AMBIENTALES Y VIABILIDAD

Tu sitio propuesto necesita ser aprobado. Debe investigarse y aprobarse para garantizar que no haya contaminación ambiental, como tanques de aceite combustible enterrados o fugas de gasolina. Si está contaminado, averigua cuánto costará limpiarlo y solucionarlo. Además, un informe geológico analizará el suelo de la propiedad para que el arquitecto o el ingeniero puedan diseñar correctamente los cimientos del edificio y determinar los requisitos de desagüe. Contrata a empresas de ingeniería locales que se especialicen en pruebas ambientales para obtener esta información. Debes descubrir esos posibles costes ocultos.



Finalmente, debes analizar el sitio. ¿La propiedad y la ubicación son viables para un servicio de lavado exterior express, un servicio completo o un servicio flexible?

¿Existe una necesidad real de este tipo de negocio en la ubicación y zona que deseas? Lo más importante, ¿deberías continuar y aprobar el sitio o seguir buscando? Y, ¿qué debes esperar si sigues adelante y te comprometes con el coste de la propiedad y la construcción de la instalación?

En este punto, querrás preparar un estudio economico con lo que crees que sería tu volumen de coches lavados, ingresos brutos y gastos razonables. Te podemos proporcionar un estudio economico pormenorizado con consumos, gastos, medias de lavado y precios junto con informacion de declaración de pérdidas y ganancias proforma de lavado de autos y declaración de ROI, según los promedios del sector, junto con un análisis específico del sitio propuesto, que podemos proporcionarte para ayudarte con tu decisión.

Hemos sido testigos de muchos proyectos exitosos de tuneles de lavado de coches, y hemos visto algunos errores al construir centros de lavado de coches. Algunos han sido errores menores. Otros fueron errores importantes. Asegurate de realizar la debida diligencia en el proceso de selección del sitio para garantizar que tu nuevo negocio tenga el mayor potencial de éxito.

Si la ubicación está a la altura, y si se construye y opera correctamente, ¡un lavadero de coches puede ser increíblemente lucrativo!

¿Necesitas ayuda? Eyna está aquí para ayudarte!



Selección del lugar

Con nuestro equipo de veteranos del sector, podemos ayudarte a seleccionar la ubicación del sitio "A" perfecta para que puedas maximizar su potencial.



Modelo de negocio

Tunel full-Service? Tunel flexible? Tunel express? No te preocupes, nosotros podemos ayudarte a definir el mejor modelo de negocio que necesites.



Generando ingresos

¡No todos los centros de lavado son iguales! Podemos guiarte sobre las opciones de generación de ingresos que necesitas para maximizar tus ingresos por automóvil.

Lista de verificación de selección del sitio

	SI	NO	NOTAS
1 DEMOGRAFIA	☐	☐	
2 ZONA	☐	☐	
3 TAMAÑO PROPIEDAD	☐	☐	
4 ESPACIO DISPONIBLE	☐	☐	
5 VISIBILIDAD Y EXPOSICION	☐	☐	
6 RECUENTO DE TRAFICO	☐	☐	
7 VELOCIDAD DEL TRAFICO	☐	☐	
8 PATRONES DEL TRAFICO	☐	☐	
9 ENTRADA Y SALIDA	☐	☐	
10 LA COMUNIDAD	☐	☐	
11 MINORISTAS CERCANOS	☐	☐	
12 COMPETENCIA	☐	☐	
13 DIVERSIFICACION	☐	☐	
14 COSTO DE PROPIEDAD / ARRENDAMIENTO	☐	☐	
15 INFORMES	☐	☐	
16 SERVICIOS PÚBLICOS Y ALCANTARILLADO	☐	☐	
17 ORDENANZAS PARA CARTELERIA	☐	☐	
18 MEJORAS FUERA DEL SITIO	☐	☐	
19 MEDIO AMBIENTE	☐	☐	
20 EVALUACION FINAL	☐	☐	

CONSIGUE MAS CONSIGUE EYNA



EYNA CAR WASH S.L.

Fuente de la mora, 9 - 1ª planta
28050 - Madrid – (ESPAÑA)

📞 910.483.845

✉ info@eyna.eu

🌐 www.eyna.eu

Copyright © 2021 Eyna car wash S.L. Todos los derechos reservados.
Precios y disponibilidad sujetos a cambios sin previo aviso.