

# Územní a tržní analýza – část druhá



**SLEZSKÁ  
UNIVERZITA**

OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ  
FAKULTA V KARVINĚ

**Ing. Radka Bauerová**

Seminář č. 6

29. 3. 2022

# CÍL SEMINÁŘE

---



SLEZSKÁ  
UNIVERZITA  
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ  
FAKULTA V KARVINĚ

## 1. Aplikace metod pro stanovení kupního potenciálu





# METODY ÚZEMNÍ A TRŽNÍ ANALÝZY

## KVANTITATIVNÍ

## KVALITATIVNÍ

### Vymezení zájmové oblasti

### Stanovení kupního potenciálu

Kruhová metoda  
(A1)

Metoda časových  
vzdáleností (A2)

**Metoda obrátová  
(B1)**

**Metoda regresní  
analýzy (B2)**

Metoda  
ekonometrická  
(A3)

Metoda  
pravděpodobnostní  
(A4)

Metoda  
pravděpodobnostní  
(B3)

Dopravní podmínky,  
stav komunikací a  
dostupnost prodejny,  
nákladovost  
dopravy, úroveň  
služeb prodejen

# Obratová metoda – klasická (B1)



## 1. Zjištění očekávaného obrátu

$$MO'_{1k} = O_{1k} * V_o \quad \text{resp.} \quad MO'_{1k} = O_{1k} * V_o * I_{KS}$$

## 2. Korekce pomocí míry realizace

$$MO''_{1k} = MO'_{1k} * I_{MR}$$

## 3. Stanovení potřebné (účelné) prodejní plochy

$$K_{pp} = \frac{MO''_{1k}}{\text{Normativ}}$$



Účelná kapacita

## 4. Porovnání účelné kapacity se skutečnou -PP<sub>1k</sub>


$$\Delta KP_{pp} = KP_{PP} - PP_{1k}$$

Skutečná kapacita

Je li účelná kapacita vyšší než skutečná, je zde volný kupní potenciál a naopak

# Klasická obratová metoda (B1)

---



## Příklad č. 1

Firma XY má záměr zřídit v dané lokalitě supermarket. Zjistěte, zda je zde pro ni volný kupní potenciál, jestliže je dáno:

Počet obyvatel města ( $O_{1k}$ ) .....	22 000
Spotřební výdaj, potraviny ( $V_o$ ).....	20 000 Kč
Normativ prodejní plochy.....	100 000 Kč/ m <sup>2</sup> /rok
PP <sub>1k</sub> .....	5000 m <sup>2</sup>
I <sub>Ks</sub> .....	0,91
I <sub>MR</sub> .....	0,95

Jak budete postupovat?

# Výpočet příkladu č. 1 - klasická obratová metoda (B1)

---



SLEZSKÁ  
UNIVERZITA  
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ  
FAKULTA V KARVINĚ

$$1. MO' = 22\,000 * 20\,000 * 0,91 = 400\,400\,000 \text{ Kč}$$

$$2. MO'' = 400\,400\,000 * 0,95 = 380\,380\,000 \text{ Kč}$$

$$3. KP_{PP} = 380\,380\,000 / 100\,000 = 3\,803,8 \text{ m}^2$$

$$4. \Delta KP_{PP} = 3\,803,8 - 5\,000 = -1\,196,2 \text{ m}^2$$

Odp.: Ve městě jsou **skutečné prodejní plochy vyšší o 1 196,2 m<sup>2</sup> než plochy účelné**. V lokalitě **není volný kupní potenciál**, konkurence je velká. Dříve nebo později někdo z trhu odejde.

---

# Klasická obratová metoda (B1)

---



## Příklad č. 2

Firma XY má záměr zřídit v dané lokalitě supermarket. Zjistěte, zda je zde pro ni volný kupní potenciál, jestliže je dáno:

Počet obyvatel města ( $O_{1k}$ ) .....	52 824
Spotřební výdaj, potraviny ( $V_o$ ).....	26 800 Kč
Normativ prodejní plochy.....	180 000 Kč/ m <sup>2</sup> /rok
PP <sub>1k</sub> .....	5000 m <sup>2</sup>
I <sub>KS</sub> .....	0,95
I <sub>MR</sub> .....	0,98

---

# Výpočet příkladu č. 2 - klasická obratová metoda (B1)

$$1. MO' = 52\,824 * 26\,800 * 0,95 = 1\,344\,899\,040 \text{ Kč}$$

$$2. MO'' = 1\,344\,899\,040 * 0,98 = 1\,318\,001\,059,2 \text{ Kč}$$

$$3. KP_{pp} = 1\,318\,001\,059,2 / 180\,000 = 7\,322,23 \text{ m}^2$$

$$4. \Delta KP_{pp} = 7\,322,23 - 5\,000 = 2\,322,23 \text{ m}^2$$

Odp.: Ve městě jsou **skutečné prodejní plochy nižší** o 2 322,23 m<sup>2</sup> než **plochy účelné**. V lokalitě **je volný kupní potenciál**, konkurence je slabá. Prodejny budou ve frekvenčních špičkách značně přetíženy, což bude negativně ovlivňovat nákupní podmínky.



# Klasická obratová metoda (B1) – Příklad za bonusový bod



SLEZSKÁ  
UNIVERZITA  
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ  
FAKULTA V KARVINĚ

## Příklad č. 3

Firma XY má záměr zřídit v dané lokalitě supermarket. Zjistěte, zda je zde pro ni volný kupní potenciál, jestliže je dáno:

Počet obyvatel města ( $O_{1k}$ ) .....	20 000
Spotřební výdaj, potraviny ( $V_o$ ).....	25 000 Kč
Normativ prodejní plochy.....	100 000 Kč/ m <sup>2</sup> /rok
$PP_{1k}$ .....	5000 m <sup>2</sup>
$I_{KS}$ .....	0,93
$I_{MR}$ .....	0,98

# Výpočet příkladu č. 3 - klasická obratová metoda (B1)

---



SLEZSKÁ  
UNIVERZITA  
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ  
FAKULTA V KARVINĚ

$$1. MO' = 20\ 000 * 25\ 000 * 0,93 = \mathbf{465\ 000\ 000\ Kč}$$

$$2. MO'' = 465\ 000\ 000 * 0,98 = \mathbf{455\ 700\ 000\ Kč}$$

$$3. KP_{PP} = 455\ 700\ 000 / 100\ 000 = \mathbf{4\ 557\ m^2}$$

$$4. \Delta KP_{PP} = 4\ 557 - 5\ 000 = \mathbf{-\ 443\ m^2}$$

Odp.: Ve městě jsou skutečné prodejní plochy vyšší o 443 m<sup>2</sup> než plochy účelné. V lokalitě není volný kupní potenciál, konkurence je velká. Dříve nebo později někdo z trhu odejde.

---

# Index maloobchodní saturace (B1)

---

## Příklad č. 1

Zjistěte, jaká je nasycenost trhu prodejními plochami (zda je tam volný kupní potenciál) v jednom městě Moravskoslezského kraje na základě výpočtu indexu maloobchodní saturace, máme-li tyto údaje:

$O_{Ik}$  ..... 25 000

$V_o$  ..... 26 800 Kč (potraviny)

$I_{KS}$  ..... 0,85

$I_{MR}$  ..... 1,3

Normativ využití  $m^2$  prodejní plochy: 110 000Kč/  $m^2$  /rok

Skutečné prodejní plochy: 3 000  $m^2$

---

Jaký použijeme vzorec pro výpočet?

# Výpočet příkladu č. 1 - Index maloobchodní saturace (B1)



SLEZSKÁ  
UNIVERZITA  
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ  
FAKULTA V KARVINĚ

$$\text{IMS}_{\text{lk}} = (25\,000 \times 26\,800 \times 1,3 \times 0,85) / 3000$$

$$\text{IMS}_{\text{lk}} = \mathbf{246\,783,33 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}}$$

Odp.: V daném městě je **IMS vyšší než doporučený normativ**. To znamená, že **je zde volný kupní potenciál**. **Firmy dosahují vyššího výkonu na  $m^2$** , než je doporučený optimální výkon, což naznačuje, že je jich málo. Je zde **slabá konkurence** a podmínky pro vstup nové firmy jsou příznivé.

# Index maloobchodní saturace (B1)

---

## Příklad č. 2

Zjistěte, jaká je nasycenost trhu prodejními plochami (zda je tam volný kupní potenciál) v jednom městě Moravskoslezského kraje na základě výpočtu indexu maloobchodní saturace, máme-li tyto údaje:

$O_{lk}$  ..... 35 500

$V_o$  ..... 24 000 Kč (potravin)

$I_{KS}$  ..... 0,9

$I_{MR}$  ..... 1,2

Normativ využití  $m^2$  prodejní plochy: 100 000Kč/  $m^2$  /rok

Skutečné prodejní plochy: 3 000  $m^2$

---

## Výpočet příkladu č. 2 - Index maloobchodní saturace (B1)

---



SLEZSKÁ  
UNIVERZITA  
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ  
FAKULTA V KARVINĚ

$$\text{IMS}_{\text{lk}} = (35\,500 \times 24\,000 \times 1,2 \times 0,9) / 3000$$

$$\text{IMS}_{\text{lk}} = \mathbf{306\,720 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}}$$

Odp.: V daném městě je IMS vyšší než doporučený normativ. To znamená, že je zde volný kupní potenciál. Firmy dosahují vyššího výkonu na  $m^2$ , než je doporučený optimální výkon, což naznačuje, že je jich málo. Je zde slabá konkurence a podmínky pro vstup nové firmy jsou příznivé.

---

# Index maloobchodní saturace (B1) - **Příklad za bonusový bod**



SLEZSKÁ  
UNIVERZITA  
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ  
FAKULTA V KARVINĚ

## Příklad č. 3

Zjistěte, jaká je nasycenost trhu prodejními plochami (zda je tam volný kupní potenciál) v jednom městě Moravskoslezského kraje na základě výpočtu indexu maloobchodní saturace, máme-li tyto údaje:

$O_{lk}$  ..... 12 500

$V_o$  ..... 19 000 Kč (potraviny)

$I_{KS}$  ..... 0,8

$I_{MR}$  ..... 0,7

Normativ využití  $m^2$  prodejní plochy: 100 000Kč/  $m^2$  /rok

Skutečné prodejní plochy: 1 500  $m^2$

## Výpočet příkladu č. 3 - Index maloobchodní saturace (B1)

---



SLEZSKÁ  
UNIVERZITA  
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ  
FAKULTA V KARVINĚ

$$\text{IMS}_{\text{lk}} = (12\,500 \times 19\,000 \times 0,7 \times 0,8) / 1\,500$$

$$\text{IMS}_{\text{lk}} = \mathbf{88\,666,66 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}}$$

Odp.: V daném městě je **IMS nižší než doporučený normativ**. To znamená, že zde **není volný kupní potenciál**. **Firmy nedosahují vyššího výkonu na  $m^2$** , než je doporučený optimální výkon, což naznačuje, že je jich mnoho. Je zde **velká konkurence** a podmínky pro vstup nové firmy nejsou příznivé.

---



# Metoda plošného standardu (B2)

## Příklad č. 1

Zjistěte, zda v daném městě je ještě volný kupní potenciál pro případný vstup, jestliže jsou dány tyto údaje:

Počet obyvatel ..... 20 000

Plošný standard..... 300 m<sup>2</sup> / 1000 obyv.

$$I_{KS} = 0,85$$

$$I_{MR} = 1,1$$

Prodejní plochy skutečné..... 15 000 m<sup>2</sup>

Jaký vzorec použijeme pro výpočet?

**Plošný standard je vyjádřen v m<sup>2</sup> připadajících  
na 1000 obyvatel sídelního útvaru.  
Plošný standard: m<sup>2</sup>/ 1000 obyvatel !!!**

# Výpočet příkladu č. 1 - Metoda plošného standardu (B2)

---



SLEZSKÁ  
UNIVERZITA  
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ  
FAKULTA V KARVINĚ

$$KP_{pp} = 20 \times 300 \times 1,1 \times 0,85 = \mathbf{5\ 610\ m^2}$$
$$\Delta KP_{pp} = 5\ 610 - 15\ 000 = \mathbf{-\ 9\ 390\ m^2}$$

Odpověď: V dané lokalitě **není volný kupní potenciál**. Je zde mnoho firem a silná konkurence, která dříve nebo později povede k zániku nejslabších z nich.

---

# Metoda plošného standardu (B2)

---



## Příklad č. 2

Zjistěte, zda v daném městě je ještě volný kupní potenciál pro případný vstup, jestliže jsou dány tyto údaje:

Počet obyvatel ..... 30 000

Plošný standard..... 400 m<sup>2</sup> / 1000 obyv.

$$I_{KS} = 0,9$$

$$I_{MR} = 1,2$$

Prodejní plochy skutečné..... 16 000 m<sup>2</sup>

---

## Výpočet příkladu č. 2 - Metoda plošného standardu (B2)

---



SLEZSKÁ  
UNIVERZITA  
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ  
FAKULTA V KARVINĚ

$$KP_{pp} = 30 \times 400 \times 1,2 \times 0,9 = 12\,960 \text{ m}^2$$
$$\Delta KP_{pp} = 12\,960 - 16\,000 = -3\,040 \text{ m}^2$$

Odpověď: V dané lokalitě **není volný kupní potenciál**. Je zde mnoho firem a silná konkurence, která dříve nebo později povede k zániku nejslabších z nich.

---

# Metoda plošného standardu (B2) - **Příklad za bonusový bod**

---



SLEZSKÁ  
UNIVERZITA  
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ  
FAKULTA V KARVINĚ

## Příklad č. 3

Zjistěte, zda v daném městě je ještě volný kupní potenciál pro případný vstup, jestliže jsou dány tyto údaje:

Počet obyvatel ..... 35 000

Plošný standard..... 450 m<sup>2</sup> / 1000 obyv.

$$I_{KS} = 0,85$$

$$I_{MR} = 0,95$$

Prodejní plochy skutečné..... 10 000 m<sup>2</sup>

---

## Výpočet příkladu č. 3 - Metoda plošného standardu (B2)

---



SLEZSKÁ  
UNIVERZITA  
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ  
FAKULTA V KARVINĚ

$$KP_{pp} = 35 \times 450 \times 0,85 \times 0,95 = 12\,718,13 \text{ m}^2$$
$$\Delta KP_{pp} = 12\,718,13 - 10\,000 = 2\,718,13 \text{ m}^2$$

Odpověď: V dané lokalitě je volný kupní potenciál. Je zde slabá konkurence. Podmínky pro vstup nové firmy jsou příznivé.

---



SLEZSKÁ  
UNIVERZITA  
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ  
FAKULTA V KARVINĚ

---

Máte dotazy?



Děkuji za pozornost

---

