

Územní a tržní analýza – část druhá



**SLEZSKÁ
UNIVERZITA**

OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ
FAKULTA V KARVINĚ

Ing. Lucie Vavrušková

Seminář č. 6

28. 3. 2023

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 obratu

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

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_{1k}


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

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 ² /rok
PP _{1k}	5000 m ²
I _{Ks}	0,91
I _{MR}	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 m² 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 ² /rok
PP _{1k}	5000 m ²
I _{KS}	0,95
I _{MR}	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 m² 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 ² /rok
PP_{1k}	5000 m ²
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 m² 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 (potraviny)

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 m² / 1000 obyv.

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

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

Prodejní plochy skutečné..... 15 000 m²

Jaký vzorec použijeme pro výpočet?

$$\text{(rozšířený vzorec: } KP_{pp} = O_{lk} * PS_i * I_{MR} * I_{KS}$$

**Plošný standard je vyjádřen v m² připadajících
na 1000 obyvatel sídelního útvaru.
Plošný standard: m²/ 1000 obyvatel !!!**

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



SLEZSKÁ
UNIVERZITA
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ
FAKULTA V KARVINĚ

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

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 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 m² / 1000 obyv.

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

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

Prodejní plochy skutečné..... 16 000 m²

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 m² / 1000 obyv.

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

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

Prodejní plochy skutečné..... 10 000 m²

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.



Máte dotazy?



Děkuji za pozornost
