

Územní a tržní analýza – část druhá



**SLEZSKÁ
UNIVERZITA**

OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ
FAKULTA V KARVINĚ

Ing. Radka Bauerová

Seminář č. 7

10. 11. 2020

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**

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

Kruhová metoda
(A1)

Metoda časových
vzdáleností (A2)

Metoda obrátová
(B1)

Metoda regresní
analýzy (B2)

Metoda
ekonometrická
(A3)

Metoda
pravděpodobnostní
(A4)

Metoda
pravděpodobnostní
(B3)

Obratová metoda – klasická (B1)



SLEZSKÁ
UNIVERZITA
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ
FAKULTA V KARVINĚ

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_{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 /r
PP_{1k}	5000 m ²
I_{KS}	0,91
I_{MR}	0,95

Jak budete postupovat?

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

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 /r
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 /r
PP_{1k}	5000 m ²
I_{KS}	0,93
I_{MR}	0,98

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

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

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

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

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

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_{lk} 25 000

V_o 26 800 Kč (potravin)

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

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

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

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 m² / 1000 obyv.

$I_{KS} = 0,85$

$I_{MR} = 1,1$

Prodejní plochy skutečné..... 15 000 m²

Jaký vzorec použijeme pro výpočet?

**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)



SLEZSKÁ
UNIVERZITA
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ
FAKULTA V KARVINĚ

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)

$$KP_{pp} = 30 \times 400 \times 1,2 \times 0,9 = 12\,960 \text{ m}^2$$

$$\Delta KP_{pp} = 12\,960 - 16\,000 = -3\,040 \text{ m}^2$$

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.

ODKAZ NA NAHRANÝ SEMINÁŘ



**SLEZSKÁ
UNIVERZITA**
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ
FAKULTA V KARVINĚ

<https://web.microsoftstream.com/video/7805a383-c9a3-4eac-9735-f4badeaec807>

<https://web.microsoftstream.com/video/7805a383-c9a3-4eac-9735-f4badeaec807>



**SLEZSKÁ
UNIVERZITA**
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ
FAKULTA V KARVINĚ

Děkuji za pozornost 😊