

VÁROS- ÉS INGATLANGAZDASÁGTAN

Készült a TÁMOP-4.1.2-08/2/A/KMR-2009-0041 pályázati projekt keretében
Tartalomfejlesztés az ELTE TáTK Közgazdaságtudományi Tanszékén
az ELTE Közgazdaságtudományi Tanszék
az MTA Közgazdaságtudományi Intézet
és a Balassi Kiadó
közreműködésével

Készítette: Horváth Áron
Szakmai felelős: Horváth Áron

2011. június



6. hét

Térbeli mintázatok városokban II. Egyenletes elhelyezkedés

Tartalom

- Kiskereskedelmi egységek elhelyezkedése
- Piackutatás

1. Kiskereskedelmi egységek elhelyezkedése

Készletezési modell

u : az árucikk éves fogyasztása

P : egységár

i : éves tárolási (alternatív) költség

k : szállítási költség

v : utazások éves száma

Q : egy utazás alkalmával vásárolt mennyiség

ahol $u = vQ$

- Az átlagos tárolt mennyiség:

$$Q/2 = u / 2 / v$$

- A tárolt mennyiség összértéke: $Pu / 2 / v$

- u egység fogyasztásának éves összköltsége:

$$CC = Pu + kv + i (Pu / 2 / v)$$

- A fogyasztó a bevásárlás mennyiségéről dönt.
- Bevásárlások optimális száma:

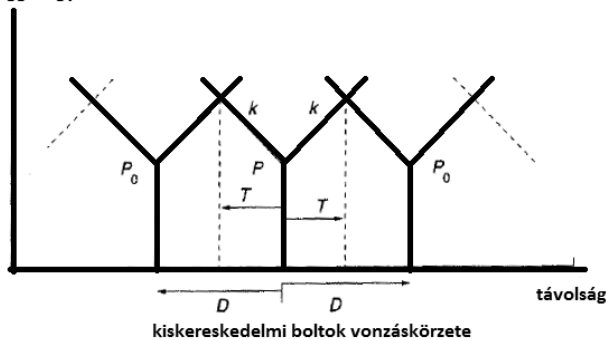
$$v = \left(\frac{iPu}{2k} \right)^{\frac{1}{2}}$$

- Ha többet vásárol, többször megy.
- Olyan árucikkeket, amiket bonyolultabb tárolni (romlandóak) gyakrabban vásárolnak.

A kiskereskedelmi verseny egy modellje

- F háztartás helyezkedik el egyegységnyi távolságnál.
- Az üzletek D gyakorisággal, egyenlő távolságban települnek.
- A bolt dönthet az árucikk P áráról, hogy tudja, a versenytársai P_0 árat határoznak meg.
- Az árucikk árulásának mc a határköltsége és C a fix költsége.
- Jelölje T egy bolt vonzáskörzetét.
- Jelölje S egy boltban eladott darabszámot évente.

fogyasztói ár a szállítási
költséggel együtt



Az üzletek D gyakorisággal, egyenlő távolságban települnek.

Jelölje T egy bolt vonzáskörzetét.

$$P + kT = P_0 + k(D - T), \text{ azaz}$$

$$T = (P_0 - P + kD) / (2k)$$

A boltok éves eladott darabszáma:

$$S = 2TvF = vF(P_0 - P + kD) / k$$

Az áremelés emeli az egységnyi terméken elért profitot, de csökkenti a vonzáskörzetet.

$$\pi = (P - mc)vF \frac{P_0 - P + kD}{k} - C$$

Az optimális ár:

$$P = \frac{P_0 + kD + mc}{2}$$

A boltok egyformák, végül is az az egyensúly, hogy mindenki egyforma árat határoz meg:

$$P = kD + mc$$

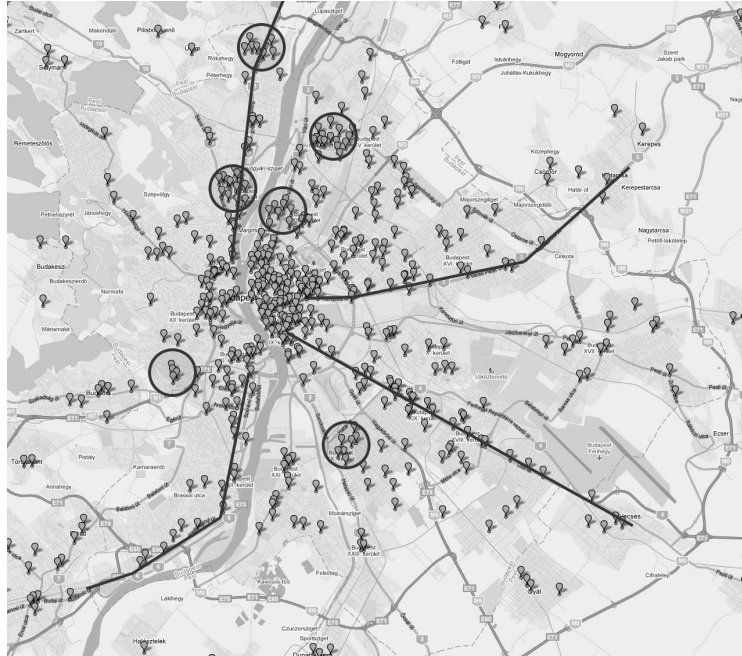
$$T = D / 2$$

$$S = DvF$$

Hosszú távú egyensúlyban addig lépnek be az új boltok, amíg megéri.

$$(P - mc)vFD - C = 0$$

Budapest



2. Kiskereskedelmi egységek elhelyezkedése

Az esettanulmány Soóki-Tóth Gábor segítségével készült, amiért hálás köszönet jár neki.

Vállalatok piaca: üzleti döntéshozatal

- Piackutatással vizsgálják, hogy érdemes-e felépíteni az áruházat.
- Mennyi lehet a potenciális vásárló?
- A potenciális vásárlók mennyit költhetnek az áruház által forgalmazott termékre egy évben?
- Mennyit vihetnek el a versenytársak a potenciális költségből?

A számítások menete

- Fogyasztási szerkezet Magyarországon / lakosság = egy főre jutó költség
- Egy főre jutó költség · éves reáljövedelem emelkedése · fehérítős korrekciós tényező = egy főre jutó költség a környéken
- A lakosság becsült száma a környéken · az egy főre jutó fogyasztás értéke = fogyasztás becsült értéke a környéken
- Az összes bolt becsült forgalma a környéken – a fogyasztás becsült értéke a környéken = potenciális kapacitás a környéken
- Potenciális kapacitás a környéken / területre jutó forgalom becsült értéke = potenciálisan építhető terület

Ennyit szeretne felépíteni a vállalat

A tervezett hipermarket eladóterének felosztása árufőcsoportok szerint és a forgalom tervezett megoszlása árufőcsoportok szerint

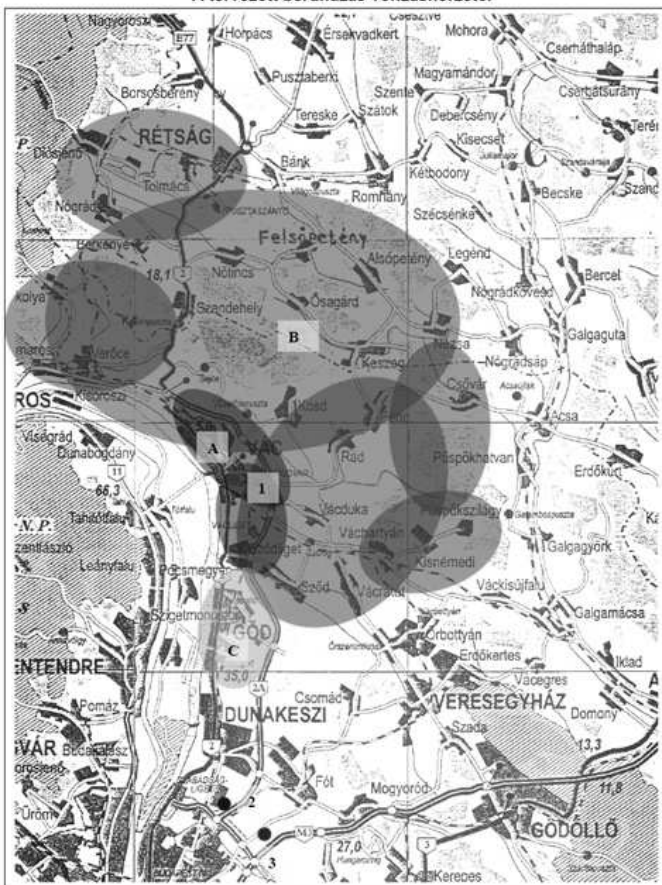
Árufőcsoport	Tervezett alapterület (m2)	Tervezett forgalmi részarány (%)
Élelmiszer, élvezeti cikk	2 567	67,2
Kozmetikai cikkek	518	
Műszaki- és háztartási cikk	1 127	14,1
Divatáru, cipő, sportszer	974	9,3
Irodaszer, papíráru, könyv	488	2,8
Bútor, barkácsáru	364	5,1
Egyéb (autóápolás, játék, szezonális cikkek)	962	1,5
Összesen	7 000	100,0

Fogyasztói kosár Budapesten (Ft/fő)

	1995	1996	1997	1998	1999	1995 (%)	1999 (%)
Élelmiszer	57 145	78 163	87 555	100 609	107 866	30,5	26,2
Élvezeti cikkek, dohányáru	12 515	14 306	16 292	21 094	22 966	6,7	5,6
Ruházat	12 911	15 739	16 524	20 838	23 984	6,9	5,8
Lakásfenntartás	27 499	52 434	64 523	72 442	85 601	14,7	20,8
Háztartás és lakásfelszerelés	11 123	13 015	14 134	20 902	21 514	5,9	5,2
Egészségügy, testápolás	9 298	16 713	18 410	22 161	24 461	5,0	5,9
Közlekedés, hírközlés	27 819	38 155	48 519	51 741	65 526	14,7	15,9
Művelődés, üdülés, szórakozás	13 667	23 521	22 532	28 562	31 756	7,3	7,7
Egyéb személyes kiadás	5 953	11 133	11 428	16 669	18 296	3,2	4,4
Lakásépítés, ingatlanvásárlás	9 501	10 293	15 785	14 226	10 459	5,1	2,5
Összesen	187 431	273 473	315 702	369 243	412 428	100,0	100,0

Ú SZÉCHENYI TERV

A tervezett beruházás vonzáskörzetei



- A tervezett váci hipermarket (1)
- hipermarket – Dunakeszi (2)
- hipermarket – Fót (3)
- Elméleti (tágabb) vonzáskörzet (B)
- Gépkocsival mért tízperces (közvetlen) vonzáskörzet (A)
- Kérdéses vonzáskörzet (Auchan Dunakeszi miatt) (C)

A tervezett beruházás vonzáskörzetei az üzemelő versenytársak vonzáskörzetei mellett

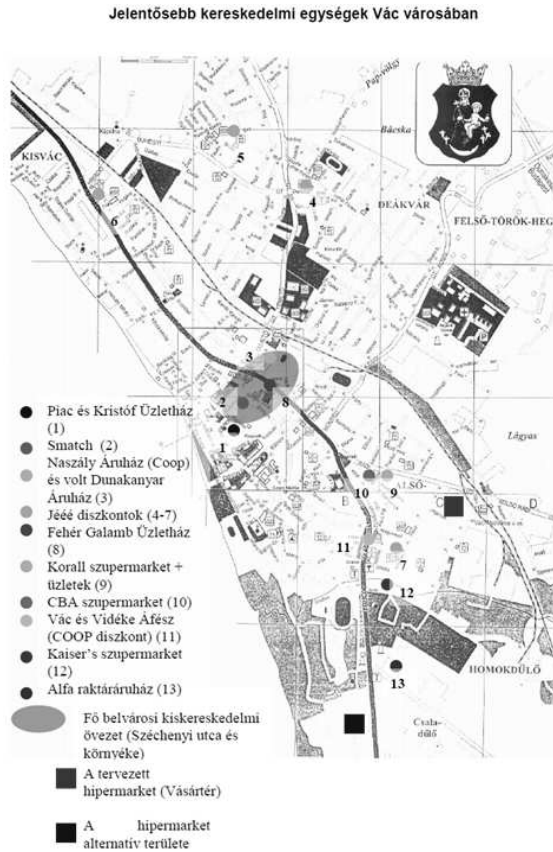
Főbb népesedési mutatók a vonzáskörzetben

	Népesség (1991. I. 1.)	Népesség (2000 I. 1.)	Nép. vált. % 1991-2000	Term. szap. 1000 főre (1999)	Vánd. kül. 1000 főre (1999)
Vác	33 858	33 350	-1,5	-4,5	0,1
Szokolya	1 672	1 666	-0,4	-8,4	-0,6
Kismaros	1 512	1 601	5,9	0,6	13,1
Verőce	2 832	2 902	2,5	-6,9	22,7
Kosd	2 144	2 092	-2,4	-10,5	22,5
Csővár	689	672	-2,5	-7,4	-7,4
Rétság	4 306	2 847	-33,9	3,2	-6,7
Szendehegy	1 371	1 318	-3,9	-0,8	1,5
□	□	□	□	□	□
Keszeg	635	669	5,4	-7,5	14,9
Nézsza	1 184	1 180	-0,3	-5,1	26,3
Vonzáskörzet	85 782	87 528	2,0	-4,2	8,5

A vonzáskörzetben rejlő vásárlóerő

	1999		2000		2001	
Népesség	87 335		87528		87 721	
Forgalom	Össz. (mill. Ft)	Egy főre (Ft)	Össz. (mill. Ft)	Egy főre (Ft)	Össz. (mill. Ft)	Egy főre (Ft)
Élelmiszer és élelmiszer jellegű vegyes	12 571	143 935	14 047	160 488	14 712	167 709
Textil, ruházat és lábbeli	2 052	23 500	2 293	26 203	2 402	27 382
Bútor, műszakcikk és vasáru	6 018	68 908	6 725	76 832	7 043	80 290
Gépjármű és járműalkatrész	5 402	61 859	6 037	68 973	6 323	72 077
Gépjármű-üzemanyag	4 755	54 445	5 313	60 706	5 565	63 438
Kultúr- és egyéb, máshova nem sorolt iparcikk	3 916	44 837	4 376	49 993	4 583	52 243
Iparcikk jellegű vegyes	1 439	16 479	1 608	18 374	1 684	19 201
Gyógyszer, gyógyászati termék, illatszer	1 144	13 102	1 279	14 609	1 339	15 266
Hasznáلتcikk	136	1 553	152	1 732	159	1 810
Csomagküldő kiskereskedelem	80	920	90	1 026	94	1 072
Összesen	36 872	422 186	41 203	470 737	43 152	491 921

Vácott lévő kiskereskedelmi egységek



Egység	Üzlet száma	Becsült összes eladóterület (m2)
Kaiser's szupermarket	1	1 400
Jééé diszkont	4	1 640
Coop szupermarket	2	760
Alfa raktáruhá	1	3 000
Smatch szupermarket	1	630
CBA szupermarket	1	380
DM drogéria	1	250
Photo Porst	1	100
Kodak	1	100

Végeredmény: bővíthető alapterület becslése a vonzáskörzetben

	Egységek száma*	Átl. alapter.	Összes alapter.	Hagyományos	Modern	Teljes forg.	A fogy. alapján szám. teljes forg. a vonzás-körzetben	Szabad forg. kapacitás (millió Ft)	Szabad alapter. (m2)
		m2	forgalom (Ft/m2)	forgalom (Ft/m2)		(millió Ft)			
Élelmiszer	282	60	16 920	700 000	1 500 000	11 844	14 712	2 868	1 912
Háztartási vegyi áru, kozmetika	61	50	3 050	420 000	700 000	1 281	1 339	58	83
Textil, ruha, cipő, sport	270	30	8 100	450 000	750 000	3 645	2 402	-1 243	-1 657
Műszaki és háztartási cikk	255	50	12 750	600 000	1 000 000	7 650	5 206	-2 444	-2 444
Irodaszer, könyv, papíráru	59	30	1 770	420 000	700 000	743	4 583	3 839	5 485
Bútor, barkácsáru	56	50	2 800	420 000	700 000	1 176	3 522	2 346	3 351
Egyéb (autóápolás, játék, stb.)	187	30	5 610	300 000	500 000	1 683			

Tananyag

- Denise DiPasquale–William C. Wheaton [1996]: *Urban Economics and Real Estate Markets*. Chapter 6.

További felhasznált anyagok

- Gombos András–Hann András [2011]: Gyógyszertárak területi elhelyezkedése. *Város- és ingatlangazdaságtan kurzus beszámoló*, 2011. tavasz.