

BAB 6

Lokasi Bisnis Ritel

Pentingnya Lokasi Di Bisnis Ritel

"Apakah tiga hal yang paling penting dalam ritel?" Adalah *“LOKASI, LOKASI & LOKASI.”*

- ▣ **Mengapa Lokasi Toko penting bagi para peritel?**
 1. Lokasi biasanya salah satu pertimbangan yang paling berpengaruh dari sisi pelanggan saat akan memilih toko langganannya.
 2. keputusan lokasi memiliki kepentingan strategis karena lokasi dapat digunakan untuk mengembangkan keunggulan kompetitif yang berkelanjutan.
 3. Keputusan lokasi biasanya memiliki resiko tinggi. Biasanya, ketika peritel memilih lokasi, mereka harus membuat investasi yang besar.

Lokasi Ritel yg tidak Direncanakan: FREESTANDING

1. **Situs yang berdiri sendiri (Freestanding Sites):** Lokasi ritel bagi toko ritel yang bersifat Individual, terisolasi dan tidak terhubung dengan peritel lain; Namun, mereka mungkin saja berada di dekat peritel freestanding lainnya atau pusat perbelanjaan.

Keuntungan dari *Freestanding Location* adalah **kenyamanan untuk pelanggan mereka:**

- ▣ Akses yang mudah dan ketersediaan area parkir yang luas
- ▣ High Traffic
- ▣ visibilitas untuk menarik pelanggan mengemudi oleh;
- ▣ biaya sewa hunian relatif murah; dan
- ▣ lebih sedikit pembatasan pada tanda-tanda, jam, atau barang dagangan, seperti biasanya dikenakan di pusat perbelanjaan.



WAL*MART
SUPERCENTER

FOOD CENTER

WE SELL FOR LESS

PHOTO

PHARMACY

VISION CENTER

Lokasi Ritel yg tidak Direncanakan: URBAN AREA

2. Lokasi perkotaan / kawasan pusat bisnis (Urban locations/central business district):

Beberapa peritel menemukan lokasi perkotaan sebagai lokasi yang strategis dan menarik

▣ Central Business District

Daerah Bisnis Pusat Kota. Karena aktivitas hariannya, ia menarik banyak orang dan karyawan selama jam kerja.

▣ Main Street

Area perbelanjaan tradisional di kota-kota kecil atau kawasan bisnis sekunder di pinggiran kota atau dalam kota yang lebih besar. Jalan-jalan di beberapa daerah ini telah dikonversi menjadi trotoar pejalan kaki.

▣ Inner City

kepadatan tinggi daerah perkotaan yang memiliki kepadatan yang tinggi dengan pendapatan penduduknya rata-rata lebih rendah dari wilayah metropolitan sekitarnya



Central Business District



Main Street

Shopping center

- Sebuah pusat perbelanjaan (Shopping center) adalah merupakan grup ritel dan bisnis lain yang direncanakan, dibangun, dimiliki dan dimanage sebagai satu kepemilikan.
- Dengan menggabungkan banyak toko di satu lokasi, bisnis ritel akan lebih menarik banyak konsumen ke pusat perbelanjaan daripada jika toko-toko tersebut berada di lokasi yang terpisah
- Terdiri dari:
 1. Pusat Belanja Masyarakat sekitar
 2. Power Center
 3. Shopping Malls
 4. Lifestyle Centers
 5. Mixed-use developments (MXDs)
 6. Outlet Centers
 7. Theme/Festival Centers
 8. Larger, Multifomat Developments – Omnicenters



Pusat Belanja Masyarakat sekitar



When customers get tired of shopping at the Dubai Mall in the United Arab Emirates, they can go skiing inside!

Shopping Malls

Shopping Center



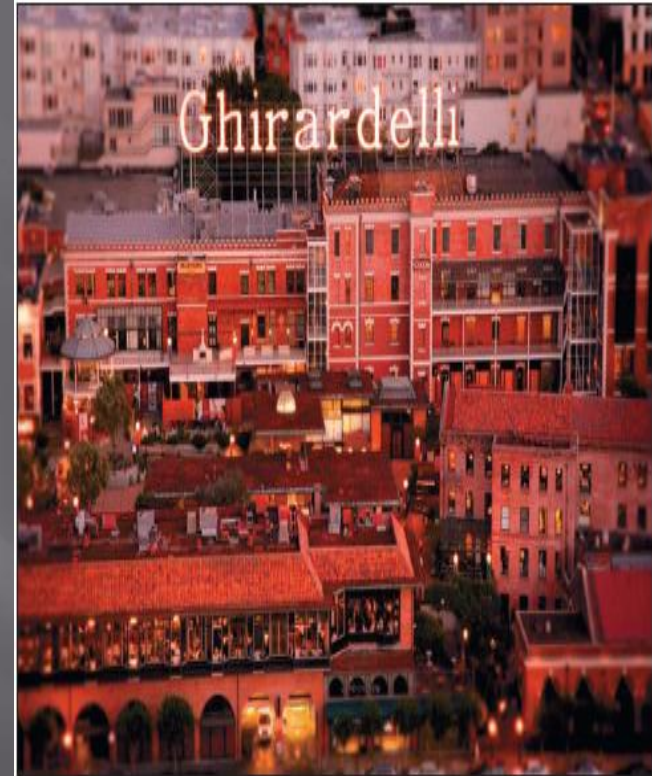
Lifestyle centers are even popular in colder climates, like the Easton Town Center in Columbus, Ohio.

Lifestyle Center



Minzer Park in Boca Raton combines retail, residential, and entertainment offerings in one location with unique boutiques, eateries, music, movies, and art galleries conveniently located close to ocean-front apartments and condos.

MXD



Omnicenter

Jenis-Jenis Lokasi Ritel

EXHIBIT 7-1

Types of Locations

	Size (000 sq. ft.)	Trading Area (Miles)	Annual Occupancy Cost (\$ per sq. ft.)	Shopping Convenience	Pedestrian Traffic	Vehicular Traffic	Restrictions on Operations	Typical Tenants
UNPLANNED AREAS								
Freestanding	Varies	3-7	15-30	High	Low	High	Limited	Convenience, drug stores, category specialists
Urban locations/ central business district	Varies	Varies	8-20	Low	High	Low	Limited to medium	Specialty stores
SHOPPING CENTERS								
Neighborhood and community shopping centers	30-350	3-6	8-20	High	Low	High	Medium	Supermarkets, discount stores
Power centers	250-600	5-10	10-20	Medium	Medium	Medium	Limited	Category specialists
Enclosed malls	400-1,000	5-25	10-70	Low	High	Low	High	Department and specialty apparel stores
Lifestyle centers	150-800	5-15	15-35	Medium	Medium	Medium	Medium to high	Specialty apparel and home stores, restaurants
Outlet centers	50-400	25-75	8-15	Low	High	High	Limited	Off-price retailers and factory outlets
Theme/festival centers	80-250	N/A	20-70	Low	High	Low	Highest	Specialty stores and restaurants

Lokasi Ritel Yang Lainnya

Selain tiga lokasi utama tersebut, ritel juga dapat didirikan dan dijalankan dengan memilih lokasi sebagai berikut:

1. Airport
2. Resort
3. Rumah Sakit
4. Toko dalam toko
5. Area serbaguna



File Photo: ST

Memilih Lokasi

Lokasi terbaik bagi ritel adalah lokasi yang mampu mewujudkan tingkat permintaan dan penjualan yang tinggi

Faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat permintaan suatu area perdagangan adalah:

1. Skala Ekonomi
2. Karakteristik Demografi dan lifestyle
3. Iklim Bisnis (tren pasar, tren tenaga kerja)
4. Persaingan
5. Rentang kendali Manajerial
6. Isu lokasi secara global