

Pemasaran Ritel

5

Sessi

RETAIL LOCATIONS

Lokasi Ritel

Introducing

PENDAHULUAN

Lokasi Ritel seringkali menjadi keputusan sangat penting yang dibuat oleh ritel, karena pertimbangan berikut:

PERTAMA, Lokasi merupakan pertimbangan utama bagi konsumen dalam memilih ritel

KEDUA, keputusan memilih lokasi ritel merupakan strategi penting. Karena ritel dapat menggunakannya sebagai keuntungan untuk bersaing

LOKASI RITEL

Ada 3 tipe Lokasi Dasar yang bisa dipilih oleh Ritel :



Shopping Centers



City or Town Location



Freestanding Location

Ritel pun dapat memilih tempat di lokasi nontradisional seperti airport atau lokasi lainnya

Shopping Centers

PUSAT BELANJA

Istilah Shopping Center sudah dikenal sejak awal tahun 1950-an.

Shopping Center merupakan grup ritel dan bisnis lain yang direncanakan, dibangun, dimiliki dan dimanage sebagai satu kepemilikan.

Bentuk Shopping Center ada dua :



Strip Shopping Centers

Yaitu Shopping Centers yang umumnya mempunyai tempat parkir langsung di depan toko. Canopy terbuka membuat mudah akses ke toko, namun kelemahannya tidak mempunyai area jalan yang menghubungkan dengan toko lain



Malls

Yaitu Shopping Centers yang menyediakan area parkir di tempat terpisah dari toko (terpencil) dan pelanggan akan berjalan untuk menuju toko. Mall memiliki ruas jalan yang diapit toko (berhadapan) untuk dilalui konsumen.

RITEL DI KOTA BESAR

Sekalipun shopping center ini berada di kota besar, lokasi ritel ini bertipe tidak direncanakan, dimiliki banyak pemilik, dan mempunyai akses langsung dari jalan

The Central Business District merupakan area bisnis tradisional yang berada di keramaian kota dalam suatu kota besar.

Area tersebut banyak dilalui orang selama jam-jam bisnis berlangsung dan di saat orang-orang pergi ke area tersebut untuk bekerja. Di sana terdapat transportasi umum dan lalulintas pejalan kaki yang tinggi.

CBD yang sukses adalah yang dekat dengan area yang berpenduduk besar.

Freestanding Sites

LOKASI FREESTANDING

Freestanding Sites merupakan lokasi yang tidak terhubung dengan ritel yang lain, sekalipun banyak yang lokasinya dekat dengan mall.



LOKASI RITEL LAINNYA

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

- Airport
- Resort
- Rumah Sakit
- Toko dalam toko
- Area Serbaguna

MEMILIH LOKASI

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

Faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat Permintaan suatu area perdagangan :



Skala Ekonomi



Karakteristik Demografi dan Lifestyle



Iklim Bisnis (trend pasar, trend tenaga kerja)



Persaingan



Rentang Kendali Manajerial (*Span of Managerial Control*)



Isu Lokasi secara global

MEMILIH LOKASI

Faktor-faktor yang mempengaruhi menarik tidaknya suatu lokasi :



Aksesibilitas

Akses pada suatu lokasi ritel akan dikatakan menyenangkan di kala konsumen dengan mudah untuk menuju dan keluar dari area ritel.

Jika dianalisa secara makro (*Macro Analysis*), ritel akan mempertimbangkan hal-hal utama yang berkaitan dengan suatu area perdagangan dan hal tsb akan dievaluasi secara simultan, seperti ruas jalan, kondisi jalan dan penghalang/barrier (misal: sungai, gunung)

Secara mikro (*Micro Analysis*), ritel akan berkonsentrasi pada hal-hal yang berkaitan dengan hal-hal sekitar ritel, seperti: visibilitas/jarak pandang, arus lalulintas, lahan parkir dan jalan masuk/keluar.

MEMILIH LOKASI

Faktor-faktor yang mempengaruhi menarik tidaknya suatu lokasi :



Keuntungan Lokasi

Karena lokasi yang baik membutuhkan biaya lebih, maka ritel harus mempertimbangkan hal penting ini. Sehingga lokasi yang dipilih betul-betul memberikan keuntungan bagi ritel.

Prinsipnya, lokasi ritel dipilih karena ingin mendekati segmen sasarannya.

Suatu lokasi bisa jadi cocok bagi suatu produk, namun belum tentu cocok bagi produk lainnya.

Adakalanya dengan memilih lokasi yang disejajarkan dgn ritel lain yang sejenis akan memunculkan keamanan, kesepakatan penutupan toko secara bersama, dan sejenisnya