VANTAGE LOGIC · LAPORAN ANALISIS LOKASI

Bakery Michael.

Analisis lokasi untuk usaha bakery menunjukkan skor kelayakan sebesar 63.16 dari 100, yang mengindikasikan potensi moderat namun menantang. Dengan 49 pesaing langsung di sekitar, pasar sudah jenuh dan membutuhkan diferensiasi yang kuat. Meskipun demikian, terdapat peluang untuk menarik segmen pelanggan tertentu jika strategi pemosisian dan operasional dijalankan dengan cermat. Lokasi ini memiliki aksesibilitas yang cukup baik, namun daya saing

TIPE	KLASIFIKASI	AKSES	STATUS
Bakery	METROPOLITAN	EXCELLENT	MODERATE

01 Ikhtisar — SLIDE 02
02 Persaingan — SLIDE 03
03 Demografi — SLIDE 04
04 Keuangan — SLIDE 05
05 Strategi — SLIDE 06

63 /100
KELAYAKAN
MODERATE
±20 KEPERCAYAAN

LALU LINTAS PEJALAN KAKI
57/100
MODERATE

PESAING LANGSUNG
49
KEJENUHAN HIGH

PENDAPATAN / BULAN
Rp 121M–182M
IDR · MODEL KOTOR

ROI TAHUNAN
71–109%
PROYEKSI

00 /05
Sampul & Penilaian

Ringkasan singkat potensi lokasi ini, indikator bisnis utama, dan peringkat kelayakan secara keseluruhan.

01 /05

Ikhtisar & Model Skor

Bagaimana lokasi ini dinilai berdasarkan pendorong bisnis inti, indikator kinerja utama, dan kekuatan pasar.

TRANSPORTASI

100 /100

SKOR TRANSIT & AKSES

LALU LINTAS PEJALAN KAKI

57 /100

PERINGKAT · MODERATE

INDEKS KEKAYAAN

100 /100

PITA BELANJA TINGGI

DEMOGRAFI

100 /100

UTAMA · OFFICE WORKERS

RINCIAN SKOR — FAKTOR /100

LALU LINTAS PEJALAN KAKI	57
PERSAINGAN	83
DEMOGRAFI	100
AKSESIBILITAS	100
INDEKS KEKAYAAN	100

PENDORONG KELAYAKAN UTAMA	PORSI MODEL
DEMOGRAFI	100/100 · 25%
AKSESIBILITAS	90/100 · 22%
LALU LINTAS PEJALAN KAKI	67/100 · 17%

BACAAN EKSEKUTIF — VANTAGE LOGIC

Analisis lokasi untuk usaha bakery menunjukkan skor kelayakan sebesar 63.16 dari 100, yang mengindikasikan potensi moderat namun menantang. Dengan 49 pesaing langsung di sekitar, pasar sudah jenuh dan membutuhkan diferensiasi yang kuat. Meskipun demikian, terdapat peluang untuk menarik segmen pelanggan tertentu jika strategi pemosisian dan operasional dijalankan dengan cermat. Lokasi ini memiliki aksesibilitas yang cukup baik, namun daya saing yang ketat menuntut evaluasi mendalam terhadap faktor-faktor seperti harga, kualitas produk, dan pengalaman pelanggan.

Skor ini mencerminkan keseimbangan antara faktor positif seperti visibilitas dan demografi pendukung, dengan faktor negatif seperti tingginya konsentrasi kompetitor. Untuk berhasil, diperlukan pendekatan yang berfokus pada keunikan produk, layanan

RINGKASAN MODEL

KELAYAKAN	63 ±20
TINGKAT DIREKOMENDASIKAN	premium
TITIK IMPAS	11–17 BLN
DAYA BELI	HIGH

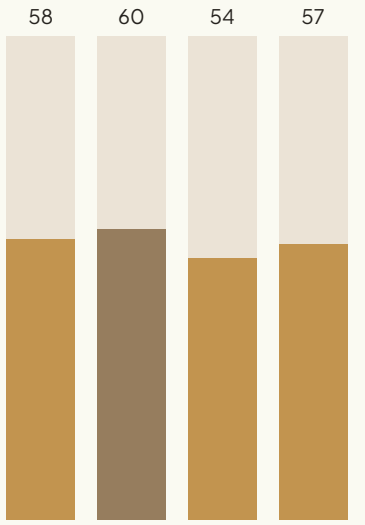
Persaingan & Lalu Lintas Pejalan Kaki

REGISTRI PESAING — 49 DALAM RADIUS

OPERATOR	JARAK	HARGA	GOOGLE	ANCAMAN
Yu Cookies	113m	Mid Range	* 5.0	RENDAH
Yukio Cake	132m	Mid Range	-	RENDAH
MAKO BAKERY & CA...	161m	Mid Range	* 4.3	RENDAH
Zeal Baking Mangga...	188m	Mid Range	* 4.9	RENDAH
J.CO	201m	Mid Range	* 4.4	RENDAH
ChaCha Choipan	224m	Mid Range	-	RENDAH
Holland Bakery - Man...	252m	Mid Range	* 4.4	RENDAH
Rumah Sil	300m	Mid Range	-	RENDAH
Superoti	316m	Mid Range	* 2.0	RENDAH
Dapoer rachel	322m	Mid Range	* 5.0	RENDAH
Prospher Artisan Bak...	379m	Mid Range	* 5.0	RENDAH
Joyous! Cheesecake	381m	Mid Range	* 4.9	RENDAH
Amanda Brownies Pa...	385m	Mid Range	* 4.2	RENDAH
Adana kebab	391m	Mid Range	-	RENDAH
Sweetdokii (Ampera 4)	421m	Mid Range	* 5.0	RENDAH
Gavin Kitchen	424m	Mid Range	-	RENDAH
Bombo Donut Pade...	433m	Mid Range	* 5.0	RENDAH
hanncakekue	440m	Mid Range	-	RENDAH
TOKO SNACK 999	444m	Mid Range	* 5.0	RENDAH
Adrian Cake	470m	Mid Range	* 4.4	RENDAH

* DATA PREMIUM — PENGAYAAN GOOGLE PLACES

RITME WAKTU HARIAN — INDEKS /100



PUNCAK 06:00-09:00
PERINGKAT: MODERATE

CATATAN LAPANGAN — VANTAGE

KEUNGGULAN

▲ No budget competitors in area - opportunity for value positioning

ANCAMAN

N/A

PASAR

KEJENUHAN	HIGH
KEPADATAN	1.7/km²
PESAING DALAM RADIUS	49

INTEGRITAS SINYAL

CAKUPAN POI	2658 POI
MODEL DEMOGRAFI	TERSEDIA
SINYAL LALU LINTAS	TERSEDIA

02 /05

Persaingan & Lalu Lintas Pejalan Kaki

Pesaing terdekat dalam radius 1 km, jam puncak lalu lintas pejalan kaki, dan tingkat kejenuhan pasar di sekitar lokasi Anda.

CODEWORKS — DEK

Demografi & Audiens

KOMPOSISI AUDIENS — PORSI

PEKERJA KANTORAN 25%
INDEKS MENTAH 100

PELAJAR 25%
INDEKS MENTAH 100

AKTIVITAS WISATA 25%
INDEKS MENTAH 100

KELUARGA 25%
INDEKS MENTAH 100

BERKAS PERSONA — TARGET

TARGET UTAMA
University Students
Persona target utama yang diturunkan dari analisis pelanggan.

TARGET SEKUNDER
Office Workers
Persona target sekunder yang diturunkan dari analisis pelanggan.

DAYA BELI — INDEKS KEKAYAAN

100 /100
DAYA BELI TINGGI

BERDASARKAN MODEL INDEKS KEKAYAAN

AKTIVITAS PUNCAK — INDEKS /100

PUNCAK HARI KERJA 57%
PUNCAK AKHIR PEKAN 42%

DITURUNKAN DARI SKOR LALU LINTAS KESELURUHAN

DAERAH TANGKAPAN

KEPADATAN PENDUDUK
17.698 / km²

URBANISASI
metropolitan

AKTIVITAS EKONOMI
very_high

03 /05
Demografi & Audiens

Siapa yang tinggal dan bekerja di sekitar, daya beli mereka, dan profil pelanggan ideal untuk bisnis Anda.

CODEWORKS DEK

Keuangan & Penetapan Harga

MODEL PENDAPATAN — IDR · KOTOR

Rp 121M - Rp 182M

ESTIMASI RENTANG PENDAPATAN KOTOR BULANAN

ROI TAHUNAN	71-109%
POTENSI ROI	HIGH
TITIK IMPAS	11 - 17 BULAN
MODAL AWAL	Rp 437M - Rp 764M
BIAYA OPERASIONAL / BLN	Rp 73M - Rp 127M

BASELINE BIAYA — 45% DARI PROYEKSI

MODAL AWAL = 6X PITA OPERASIONAL · ROI DARI TITIK IMPAS

POSISI HARGA — KELAYAKAN /100

Budget — 32 — TERBATAS KELAYAKAN
PRICE-CONSCIOUS CONSUMERS, STUDENTS, DAILY COMMUTERS

Premium — DIREKOMENDASIKAN — 89 — SANGAT BAIK KELAYAKAN
AFFLUENT CONSUMERS, BUSINESS MEETINGS, SPECIAL OCCASIONS

High-end — 43 — SEDANG KELAYAKAN
LUXURY MARKET, HIGH-INCOME PROFESSIONALS, PREMIUM EXPERIENCES

Mid-range — 80 — SANGAT BAIK KELAYAKAN
MIDDLE-INCOME FAMILIES, OFFICE WORKERS, CASUAL DINING

AKSES & MOBILITAS — /100

TRANSPORTASI UMUM	100
KEMUDAHAN BERJALAN	100
PARKIR	100
AKSES KENDARAAN	50
PERINGKAT KESELURUHAN	EXCELLENT

HORIZON INVESTASI

FASE PELUNCURAN	M0-3
OPTIMASI	M4-7
REALISASI ROI	M8-12

04 /05

Keuangan & Penetapan Harga

Estimasi pendapatan, perkiraan waktu titik impas, tingkatan harga yang direkomendasikan, dan aksesibilitas lokasi.

CODEWORKS DEK

Strategi & Langkah Berikutnya

TINGKAT POSISI DIREKOMENDASIKAN

PREMIUM

63/100 KELAYAKAN

5 TINDAKAN TERANTRE

ANTREAN TINDAKAN — MENURUT PRIORITAS

TINGGI — PRICING STRATEGY

Target Premium price range for Bakery focusing on fresh baked goods and daily essentials

- Develop bakery menu/pricing for Premium market segment
- Research competitor bakery pricing in the area

DAMPAK: HIGH

TINGGI — COMPETITIVE ADVANTAGE

Develop strong differentiation strategy for competitive market

- Identify unique value proposition
- Focus on underserved customer segments

DAMPAK: HIGH

SEDANG — LOCATION OPTIMIZATION

Viable opportunity with room for improvement

- Address key weakness areas identified in analysis
- Consider alternative locations within the area

DAMPAK: MODERATE

SEDANG — MARKET POSITIONING

Position Bakery to appeal to office_workers

- Tailor menu/offerings for office_workers
- Adjust operating hours for target demographic

DAMPAK: MODERATE

+1 LAGI DALAM ANTREAN

WAWASAN LAPANGAN — VANTAGE

KEKUATAN

+ Develop strong differentiation strategy for competitive market

PERHATIAN

- Monitor and address multiple competitors in area

1 KEKUATAN · 1 PERHATIAN TERCATAT

SARAN

01 Target Premium price range for Bakery focusing on fresh baked goods and daily essentials

02 Viable opportunity with room for improvement

03 Position Bakery to appeal to office_workers

POI TERDEKAT	RADIUS
Bus Station	24
Gunung Sahari	0m
Pademangan	0m
+22 lagi	
Transport	224
Gunung Sahari Mangga...	0m
Gunung Sahari Mangga...	0m
+222 lagi	
Entertainment	140
North Riverbank 2	0m
North Riverbank 2	0m
+138 lagi	

+24 KATEGORI LAGI

05 /05

Strategi & Langkah Berikutnya

Rekomendasi yang dapat ditindaklanjuti, langkah prioritas yang perlu diambil, kekuatan utama yang dapat dimanfaatkan, dan potensi risiko yang perlu diwaspadai.

CODEWORKS DEK