

Pengaruh Campuran Penyewa (Tenant Mix) terhadap Harga Sewa Rerata Pusat Perbelanjaan = The Effect of Tenant Mix on Average Rental Prices of Shopping Centers

Nadia Zafira, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20490415&lokasi=lokal>

Abstrak

Penelitian saya membahas mengenai pengaruh campuran penyewa pada harga sewa antar pusat perbelanjaan di Indonesia. Secara tidak langsung pengalaman arsitektur pada pusat perbelanjaan akan mempengaruhi harga sewa, sehingga penting untuk mengkuantifikasinya. Campuran penyewa merupakan salah satu faktor yang meningkatkan pengalaman arsitektur. Saat ini belum tersedia mekanisme untuk mengestimasi pengaruh pengalaman arsitektur terhadap harga sewa pusat perbelanjaan. Penelitian terdahulu masih menggunakan kategori yang berlaku pada negara luar. Penelitian saya mengestimasi pengaruh pengalaman berbelanja yang diwakilkan oleh campuran penyewa, terhadap harga sewa pusat perbelanjaan di beberapa kota di Indonesia. Strategi penelitian ini adalah transformatif bertahap, yakni diawali dengan metode kualitatif kemudian metode kuantitatif. Metode kualitatif akan mengonfirmasi variabel untuk digunakan pada metode kuantitatif. Terdapat 49 sampel pusat perbelanjaan berdasarkan kota, jenis pusat perbelanjaan, dan ketersediaan denah. Temuan akhir penelitian saya adalah bahwa prediktor harga sewa pada pusat perbelanjaan merupakan besar toko dan jumlah variasi toko dalam sebuah pusat perbelanjaan. Besar toko dapat dihitung berdasarkan nomor unit dan blok. Besar toko berdasarkan nomor unit berpengaruh pada harga sewa sebesar Rp.1.318,33 per meter persegi per bulan pada setiap kenaikan 1 meter perseginya. Sementara itu, setiap naiknya 1 meter persegi besar toko berdasarkan blok akan menaikkan harga sewa senilai Rp. 1.116,67 per meter persegi per bulan. Jumlah variasi toko memiliki pengaruh positif sebesar Rp.835,59 per meter persegi per bulan dalam setiap bertambahnya 1 merek pusat perbelanjaan. Semakin besar toko-toko yang ada dan semakin beragam variasi toko pada pusat perbelanjaan akan meningkatkan harga sewa suatu pusat perbelanjaan. Penelitian saya dapat digunakan oleh pengelola pusat perbelanjaan untuk mengestimasi harga sewa yang ditawarkan pada penyewa menurut aspek pengalaman arsitektur dan campuran penyewanya.

My research discusses the effect of tenant mix on rental prices between shopping centers in Indonesia. Indirectly, architectural experience in shopping centers will affect rental prices, so it is important to quantify them. Tenant mix are one of the factors that enhance architectural experience. There is currently no mechanism available to estimate the effect of architectural experience on shopping center rental prices. Previous research still uses categories that apply to foreign countries. My research estimates the effect of shopping experience represented by tenant mix on the rental prices of shopping centers in several cities in Indonesia. The strategy of this research is a gradual transformative, which begins with qualitative methods then quantitative methods. Qualitative methods will confirm variables to be used in quantitative methods. There are 49 samples of shopping centers by city, types of shopping centers, and availability of plans. The final finding of my study is that the predictor of rental prices in shopping centers is a store area and the number of variations of stores in a shopping center. Store size can be calculated based on unit numbers and blocks. The size of store based on unit number has an effect on the rental price of Rp. 1,318.33 per square meter per month for each increase of 1 square meter. Meanwhile, every 1 square meter increase in store size by block will increase the rental price by Rp.

1,116.67 per square meter per month. The number of store variations has a positive influence of Rp.835.59 per square meter per month in every increase in 1 brand. The larger the existing shops and the more diverse variations of stores in shopping centers will increase the rental price of shopping center. My research can be used by shopping center managers to estimate the rental prices offered to tenants according to aspects of architectural experience and tenant mix.