

Lembaga
Manajemen
Aset
Negara

PROPERTY MARKET REPORT

Q1 2022

DAFTAR ISI

EXECUTIVE SUMMARY	3
KONDISI PEREKONOMIAN	6
Perekonomian Global	7
Kebijakan Bank Sentral Amerika Serikat	7
Dampak Konflik Rusia-Ukraina secara Global	8
Kondisi Perekonomian Nasional	9
Perkembangan Inflasi Nasional	11
Perkembangan Kredit KPR, KPA, dan Kredit Kontruksi	12
Perkembangan Pandemi COVID – 19 & Mobilitas Masyarakat pada Q1 2022	12
INDUSTRI PROPERTI	16
Perkantoran	17
Apartemen Sewa	19
Ritel	20
Hotel	22
ADVISORY LMAN	24

EXECUTIVE SUMMARY

Tren pemulihan ekonomi secara global masih berlanjut pada Kuartal I-2022 di tengah ketidakpastian global akibat potensi penyebaran COVID-19 varian Omicron, kebijakan Bank Sentral Amerika Serikat, kondisi geopolitik Rusia-Ukraina, dan kenaikan harga komoditas. Berdasarkan situasi tersebut, IMF menyesuaikan proyeksi pertumbuhan global dan inflasi negara berkembang pada tahun 2022 dari 4.4 persen menjadi 3,6 persen (turun 0,8 persen) dan 5.9 persen menjadi 8,7 persen (naik 2.8 persen).

Meski dunia menghadapi gelombang COVID-19 varian Omicron, beberapa negara seperti Indonesia, Vietnam, Amerika Serikat, Tiongkok, Korea Selatan, India, dan Brazil berhasil kembali pulih ke level sebelum pandemi dengan mengacu kepada indeks PDB Rill 2021. Hal ini juga didukung dengan semakin banyaknya masyarakat yang telah menerima vaksinasi dan pembukaan kembali

aktivitas masyarakat dengan mempertimbangkan pengendalian pandemi.

Di tengah situasi pemulihan akibat pandemi global, Amerika Serikat merupakan salah satu negara dengan tingkat pemulihan tercepat. Namun demikian, pertumbuhan konsumsi masyarakat yang signifikan belum diimbangi dengan kondisi pasokan yang optimal sehingga membuat inflasi di negara Amerika Serikat meroket bahkan hingga menyentuh angka 8,4 persen pada Maret 2022. Sebagaimana telah diperkirakan sejak Kuartal IV 2021, Bank Sentral AS (the FED) melalui rapat Federal Open Market Committee selanjutnya memutuskan kebijakan moneter dengan meningkatkan suku bunga acuan. The Fed mulai menaikkan suku bunga acuan pada bulan Maret sebesar 25 bps (0,25 persen). Tak sampai disitu, sejumlah analis memperkirakan the Fed akan menaikkan suku bunga acuan 5-7 kali sebelum musim panas.

Melihat tantangan kebijakan moneter the FED saat ini, fundamental ekonomi

Indonesia saat ini cukup kuat dengan surplus current account sebesar 0,3 persen PDB. Selain itu, ketersediaan cadangan devisa yang cukup dan kondisi pasar SBN juga relatif lebih stabil dengan meningkatnya partisipasi investor domestik juga menjadi menjadi penopang dari terjadinya guncangan perekonomian dalam negeri. Pada bulan Februari – Maret 2022, konflik geopolitik Rusia dan Ukraina semakin memanas setelah Rusia melakukan invasi militer dan dibalas dengan sanksi ekonomi yang diberikan negara-negara barat dan aliansinya. Hal ini memicu kenaikan harga komoditas khususnya harga komoditas minyak, gas, dan mineral lainnya. Komoditas minyak mentah bahkan menembus harga 120 dollar/barrel pada 8 Maret 2022. Selain itu, komoditas Gas dan Batubara juga mengalami kenaikan harga hingga menyentuh harga tertinggi sebesar 8,3 USD/Mmbtu dan 414 USD/T. Tren kenaikan harga komoditas juga berdampak kepada meningkatnya harga beberapa komoditas

unggulan ekspor Indonesia. Ekspor CPO tumbuh sebesar 52,74 persen (yoy), Batu Bara sebesar 153,32 persen (yoy), dan Minyak Mentah sebesar 62,94 persen (yoy). Hal tersebut membawa Indonesia tetap bertahan di posisi surplus perdagangan sebesar 9,33 Miliar USD dengan surplus perdagangan selama 23 bulan berturut-turut. Dalam skala nasional, ekonomi Indonesia kembali pulih dengan pertumbuhan PDB pada Kuartal I-2022 sebesar 5,01 persen (yoy). Sektor Industri Pengolahan menjadi sumber pertumbuhan ekonomi Indonesia tertinggi dari sisi produksi sedangkan dari sisi Kelompok Pengeluaran, pertumbuhan terjadi hampir di seluruh kelompok pengeluaran dengan pertumbuhan tertinggi dicapai oleh Komponen Ekspor Barang dan Jasa sebesar 16,22 persen, walaupun masih dibayang-bayangi Komponen Impor yang mencapai 15,03 persen sehingga Net Ekspor bertumbuh sebesar 1,66 persen (yoy). Secara umum, kondisi ekonomi Indonesia cukup membaik ditandai dengan PMI

Manufaktur masih berada di indeks ekspansif 51,77; Konsumsi listrik untuk segmen industri tumbuh sebesar 15,44 persen; Penerimaan PPh Badan tumbuh sebesar 136,0 persen; Mobilitas kembali pulih dengan jumlah penumpang angkutan udara tumbuh sebesar 58,13 persen; tingkat pengangguran terbuka menurun menjadi 8,4 persen dan indikator-indikator lainnya.

Dalam skala industri properti nasional, rebound yang terjadi pada tahun 2022 cukup baik dibandingkan dengan tahun 2021 meskipun tingkat okupansi untuk jenis properti perkantoran, apartemen sewa, retail, dan hotel belum kembali seperti sebelum pandemi. Beberapa pelanggaran kebijakan restriksi telah diterapkan dengan pembukaan bandara untuk wisatawan mancanegara; penghapusan syarat karantina pasca perjalanan apabila telah menerima vaksin dosis kedua; hingga penurunan level PPKM yang memperbolehkan dibukanya kembali pusat perbelanjaan, kantor, bioskop, seni pertunjukan, dan pertemuan lainnya

dengan jumlah yang semakin banyak. Namun demikian, secara umum proyeksi tren penurunan tarif sewa masih terjadi hingga tahun 2022 untuk segmen perkantoran, apartemen sewa, ritel, dan hotel. Dalam masa transisi menuju fase endemi, setiap pengelola properti memiliki tantangan untuk dapat meningkatkan kembali tingkat okupansi yang telah menurun drastis selama pandemi. Hal ini disebabkan salah satunya oleh penerapan WFO dan Hybrid Working oleh sejumlah perusahaan. Bahkan di beberapa perusahaan masih menerapkan sistem WFH. Beberapa pendekatan seperti penyesuaian tarif sewa yang kompetitif dan penawaran yang lebih fleksibel meliputi diskon harga, jangka waktu sewa, luasan ruang, perpanjangan kontrak, bagi hasil, ataupun mekanisme pembiayaan untuk dapat menarik penyewa.

KONDISI PEREKONOMIAN

BUILDING

Coffee Shop
Restaurant
Internet Café



Perekonomian Global

Pemulihan ekonomi secara global masih berlanjut pada Kuartal I-2022 ditengah risiko ketidakpastian global akibat potensi penyebaran varian Omicron, kondisi geopolitik Rusia - Ukraina, krisis energi, dan pertumbuhan inflasi global yang cukup signifikan.

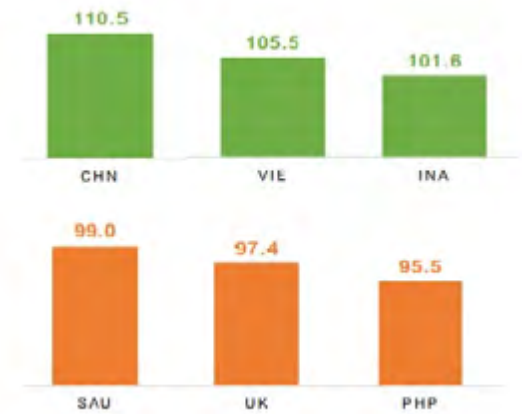
Sampai dengan akhir tahun 2021, efek gelombang varian Delta yang mendorong pengetatan kebijakan restriksi juga berdampak pada perlambatan kinerja ekonomi. Meskipun sebagian besar negara masih mengalami pertumbuhan ekonomi positif di tahun 2021, tidak semua negara telah kembali pulih ke level sebelum pandemi. Indonesia, Vietnam, Amerika Serikat, Tiongkok, Korea Selatan, India, dan Brazil merupakan contoh negara yang telah kembali pulih ke level sebelum pandemi dengan indeks PDB Rill 2021 = 100.

Tantangan pandemi kembali berlanjut dengan adanya penyebaran COVID-19 varian Omicron pada Kuartal I 2022. Jika membandingkan dengan varian Delta, gelombang varian Omicron lebih cepat memuncak dengan jumlah kasus harian tertinggi pada 20 Februari 2022 sebanyak 55,675 kasus temuan harian. Tekanan ekonomi yang dialami Indonesia juga tidak sebesar gelombang Varian Delta. Hal ini disebabkan oleh karena tingkat vaksinasi populasi penduduk sudah semakin tinggi. Selain itu, kemajuan perkembangan pengetahuan terkait virus COVID-19 dan adaptasi masyarakat yang lebih baik dengan kebijakan restriksi pemerintah juga berperan besar terhadap penanganan gelombang pandemi. Beberapa mitra dagang utama Indonesia juga mampu bertahan dan menunjukkan pemulihan yang positif. Pertumbuhan tertinggi terlihat pada negara Vietnam dengan pertumbuhan sebesar 5 persen (yoy); diikuti dengan Tiongkok sebesar 4,8 persen (yoy); dan Amerika Serikat sebesar 3,6 persen (yoy).

Kebijakan Bank Sentral Amerika Serikat

Di tengah situasi pemulihan akibat pandemi, negara Amerika Serikat merupakan salah satu negara dengan tingkat pemulihan yang tinggi. Dengan pertumbuhan PDB Rill sebesar 5,7 persen (yoy) pada tahun 2021. Pemulihan ekonomi tersebut mendorong meningkatnya konsumsi dan permintaan masyarakat. Namun demikian, kondisi kenaikan harga komoditas energi dan

Indeks PDB Rill Tahun 2021 (2019=100)



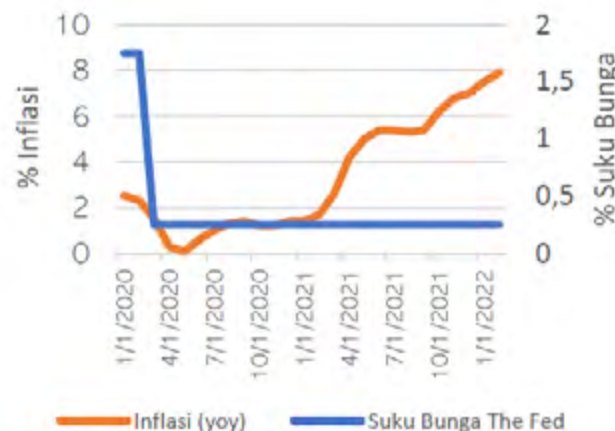
Indeks 100 = PDB kembali ke level pra-pandemi
Sumber: Kementerian Keuangan

Pertumbuhan Pertumbuhan Ekonomi Beberapa Mitra Dagang Indonesia (y-on-y)



Sumber: Badan Pusat Statistik 2022

Inflasi AS dan Suku Bunga Acuan The FED (Januari 2020 - Maret 2022)



Sumber: The Federal Reserve, US Bureau of Labor Statistics, 2022.

rantai pasokan yang belum sepenuhnya pulih akibat pandemi justru memperparah situasi dan mendorong tingkat inflasi ke arah yang lebih tinggi. Pada bulan Maret 2022 inflasi AS telah menyentuh angka 8,4 persen atau tertinggi sejak 41 tahun terakhir.

Bank Sentral AS (FED) selanjutnya memberlakukan kebijakan moneter dengan meningkatkan suku bunga acuan. Pada bulan Maret 2022, The Fed mulai menaikkan suku bunga pada bulan Maret sebesar 25 bps (0,25 persen) setelah menurunkannya ke level mendekati nol selama pandemi. Sejumlah analis memperkirakan the Fed akan menaikkan suku bunga acuan 5-7 kali sebelum musim panas 2022.

Kenaikan suku bunga acuan yang dilakukan FED tentunya akan menjadi dilema bagi pemulihan ekonomi di negara berkembang. Apabila negara berkembang tidak ikut menaikkan suku bunga, terdapat potensi aliran modal keluar yang dapat menyebabkan melemahkan nilai tukar secara signifikan. Di sisi lain, jika negara berkembang ikut menaikkan suku bunga, masyarakat akan cenderung menyimpan uang dan biaya kredit akan meningkat yang menyebabkan perlambatan ekonomi.

Jika melihat tantangan kebijakan Moneter the FED saat ini, fundamental ekonomi Indonesia saat ini cukup kuat dengan surplus current account sebesar 0,3 persen PDB. Ketersediaan cadangan devisa yang cukup dan kondisi pasar SBN juga relatif lebih stabil dengan meningkatnya partisipasi investor domestik juga menjadi penopang dari terjadinya guncangan perekonomian dalam negeri. Namun, berdasarkan konsensus ekonom, perekonomian Indonesia akan sedikit melambat dengan kemungkinan kebijakan kenaikan BI 7 days Repo Rate demi menahan laju inflasi dan capital outflow ke depannya. Langkah ini kemungkinan besar akan diambil oleh BI demi menjaga momentum pertumbuhan Indonesia di masa yang akan datang.

Dampak Konflik Rusia-Ukraina secara Global

Selain tantangan kebijakan the FED, memanasnya situasi geopolitik Rusia dan Ukraina kembali mencuat usai Rusia melakukan invasi militer pada tanggal 24 Februari 2022 ke Ukraina. Beberapa negara selanjutnya memberikan sanksi ekonomi kepada Rusia atas penyerangannya ke Ukraina. Melansir dari publikasi BNI yang berjudul Ukraine Conflict Impact to Economy, terdapat beberapa sanksi yang ditujukan dunia kepada Rusia yang dapat diringkas sebagai berikut:

1. Melarang transaksi utang negara Rusia di AS/UE. Sanksi ini merupakan langkah yang baru diambil dan diterbitkan oleh negara AS, Uni Eropa, Inggris, Jepang, Kanada, Australia, Norwegia.
2. Membekukan aset dan melarang perjalanan konglomerat Rusia. Sanksi ini merupakan langkah yang baru diambil dan diterbitkan oleh AS, Uni Eropa, Inggris, Kanada, Australia,

Nilai Tukar Rupiah Terhadap Dollar AS



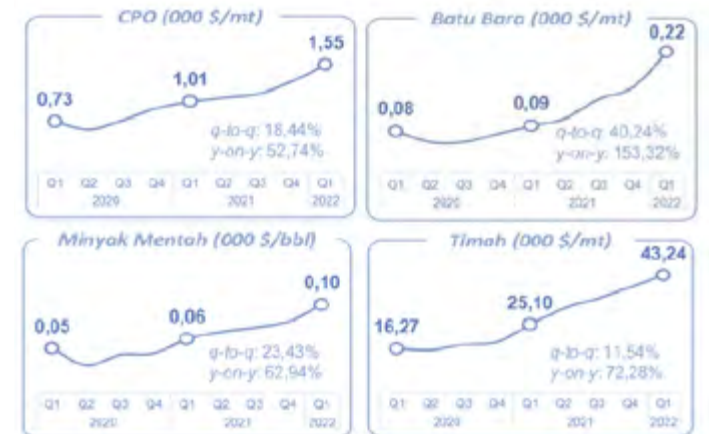
Sumber: Bank Indonesia 23 Maret 2022

Pergerakan Harga Minyak Brent (USD/Bbl)



Sumber: Trading Economics, 2022

Pertumbuhan Ekspor Komoditas Unggulan



Sumber: Badan Pusat Statistik 2022

Ekspor, Impor, dan Neraca Perdagangan (Miliar USD)



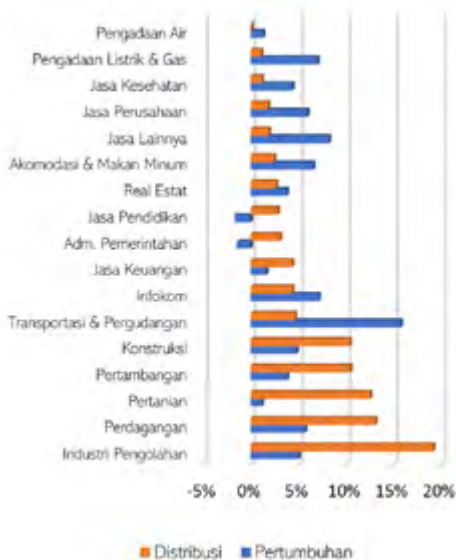
Sumber: Trading Economics, 2022

Pertumbuhan PDB Indonesia Q1 2022 (%)



Sumber: Badan Pusat Statistik 2022

Distribusi dan Pertumbuhan Menurut Lapangan Usaha Indonesia (%)



Sumber: Badan Pusat Statistik 2022

Norwegia.

- Memblokir bank dimana agar tidak bertransaksi dengan entitas asing.
 - AS memblokir dua bank Rusia: VEB, terlibat dalam pembangunan dalam negeri dan PSB: terlibat dalam pertahanan;
 - Uni Eropa memblokir dua bank; dan
 - Inggris memblokir lima bank. Kedua, Pembatasan AS baru pada Siberbank, dan blok penuh pada VTB, Otkritie, Novikom, dan Sovcom: pengecualian diberikan dalam 8 kategori (misalnya energi). Inggris memblokir dan membekukan aset bank-bank besar Rusia, termasuk VTB.
- Membatasi kemampuan Rusia untuk bertransaksi dalam Dolar, Euro, Pound, dan Yen. Langkah ini diambil oleh AS, Uni Eropa, Inggris, dan Jepang.

Setelah invasi Militer dan pemberlakuan sanksi ekonomi, kenaikan harga komoditas menjadi salah satu dampak yang langsung terlihat dari konflik geopolitik Rusia dan Ukraina. Sebagai salah satu negara eksportir minyak dan gas terbesar di dunia, Rusia memiliki peranan strategis dalam pasokan minyak secara global. Adanya konflik tersebut memicu kenaikan harga komoditas khususnya harga komoditas minyak dan gas. Di sisi lain, Ukraina sebagai eksportir di bidang gandum-gandum (sereal) diperkirakan juga akan mempengaruhi harga komoditas pangan lainnya. Komoditas minyak mentah bahkan menembus harga 120 dollar/barrel pada 8 Maret 2022. Selain itu, komoditas Gas dan Batubara juga mengalami kenaikan harga hingga menyentuh harga tertinggi sebesar 8,3 USD/Mmbtu dan 414 USD/T.

Tren kenaikan harga komoditas juga berdampak kepada beberapa komoditas unggulan ekspor Indonesia. Pada kuartal I-2022, ekspor CPO tumbuh sebesar 52,74 persen (yoy), Batu Bara sebesar 153,32 persen (yoy), dan Minyak Mentah sebesar 62,94 persen (yoy). Hal tersebut membawa Indonesia kembali ke posisi surplus perdagangan sebesar 9,33 Miliar USD dengan surplus perdagangan selama 23 bulan berturut-turut.

Kondisi Perekonomian Nasional

Ekonomi Indonesia kembali pulih dengan pertumbuhan PDB pada Kuartal I-2022 sebesar 5,01 persen apabila dibandingkan dengan tahun sebelumnya (yoy). Namun demikian, apabila dibandingkan dengan kuartal sebelumnya, PDB Indonesia berkontraksi sebesar -0,96% (qtq) akibat adanya tekanan selama gelombang COVID-19 varian Omicron pada bulan Februari 2022. Meskipun pandemi COVID-19 Omicron sempat memuncak, tingkat kekebalan masyarakat yang lebih tinggi pada saat menghadapi gelombang pandemi varian Omicron (Q1 2022) dibandingkan saat varian Delta melanda (Q3 2021) membuat gelombang pandemi lebih cepat berakhir. Kebijakan restriksi yang diterapkan juga cenderung lebih longgar dengan sebagian besar daerah menerapkan PPKM level 3. Oleh karena itu, pemulihan kinerja ekonomi cenderung lebih cepat sehingga mendorong

pertumbuhan yang cukup baik pada Kuartal-I 2022.

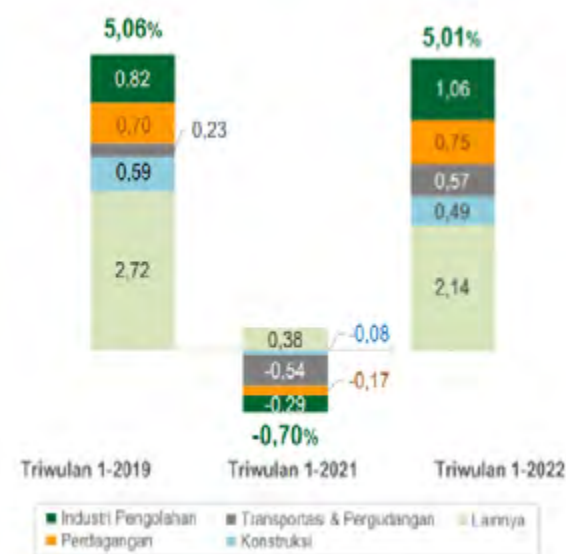
Beberapa sektor seperti Transportasi dan Pergudangan tumbuh sebesar 15,79 persen; diikuti Jasa Lainnya sebesar 8,24 persen; Informasi dan Komunikasi sebesar 7,14 persen; serta Pengadaan Listrik dan Gas sebesar 7,04 persen. Berdasarkan besaran distribusi, sektor Industri Pengolahan masih menjadi kontributor utama dengan besaran distribusi 19,19 persen. Hal ini menjadikan Industri Pengolahan menjadi sumber pertumbuhan ekonomi Indonesia tertinggi dari sisi produksi pada Kuartal I-2022 dengan pertumbuhan sebesar 1,06 persen (yoy).

Dari sisi kelompok Pengeluaran, pertumbuhan didukung oleh hampir semua komponen. Pertumbuhan tertinggi dicapai oleh Komponen Ekspor Barang dan Jasa sebesar 16,22 persen (gunakan net ekspor); diikuti Komponen Pengeluaran Konsumsi LNPRT (PK-LNPRT) sebesar 5,98 persen; Komponen Pengeluaran Konsumsi Rumahtangga (PK-RT) sebesar 4,34 persen; dan Komponen Pembentukan Modal Tetap Bruto (PMTB) sebesar 4,09 persen.

Komponen Impor Barang dan Jasa (yang merupakan faktor pengurang dalam PDB menurut pengeluaran) juga tumbuh sebesar 15,03 persen. Adapun Komponen Pengeluaran Konsumsi Pemerintah (PK-P) masih mengalami perlambatan pertumbuhan sebesar 7,74 persen. Melansir dari Berita Resmi Statistik Edisi 9 Mei 2022, terjadinya pertumbuhan pada kelompok Lapangan Usaha dan Kelompok Pengeluaran juga tidak lepas dari meningkatnya aktivitas Produksi, Konsumsi dan Investasi sepanjang Q1-2022 sebagai berikut:

- Kapasitas produksi terpakai industri pengolahan sebesar 72,45 persen (sumber: BI)
- Indeks penjualan eceran riil tumbuh sebesar 12,17 persen (sumber: BI)
- Prompt Manufacturing Index Bank Indonesia mencapai 51,77 persen, lebih tinggi dari 50,01 persen pada Triwulan 1-2022 (sumber: BI)
- Konsumsi listrik untuk segmen industri tumbuh sebesar 15,44 persen (sumber: PLN)
- Impor barang modal, bahan baku, dan barang konsumsi masing-masing tumbuh sebesar 30,68 persen; 33,44 persen; dan 11,77 persen (sumber: BPS)
- Penjualan mobil penumpang tumbuh sebesar 45,95 persen (sumber: GAIKINDO)
- Jumlah penumpang angkutan udara tumbuh sebesar 58,13 persen (sumber: BPS)
- Jumlah Wisman melalui pintu utama tumbuh sebesar 228,24 persen (sumber: BPS)
- Penerimaan PPh Pasal 21 tumbuh sebesar 18,8 persen (sumber: Kemenkeu)
- Penerimaan PPh Badan tumbuh sebesar 136,0 persen (sumber: Kemenkeu)
- Seiring dengan membaiknya kondisi pandemi, belanja barang dan bantuan sosial khususnya untuk penanganan Covid-19 dan masyarakat terdampak turun, masing-masing sebesar 33,99 persen dan 30,22 persen (sumber: Kemenkeu)

Sumber Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Q1 2022 Menurut Lapangan Usaha (y-on-y) %



Sumber: Badan Pusat Statistik 2022

Distribusi dan Pertumbuhan Menurut Kelompok Pengeluaran (%)



Sumber: Badan Pusat Statistik 2022

Perkembangan Kemiskinan



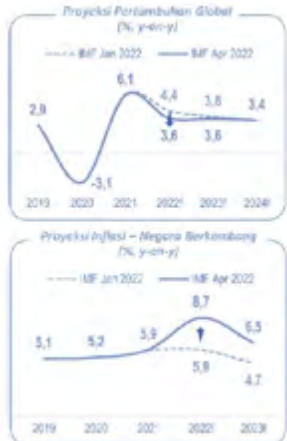
Sumber: Badan Pusat Statistik 2022

Jumlah dan Tingkat Pengangguran Terbuka Februari 2020-2022



Sumber: Badan Pusat Statistik 2022

Proyeksi Pertumbuhan Global dan Inflasi (% yoy)



Sumber: Paparan Menteri Keuangan RI "APBN KITA Edisi April 2022" pada tanggal 20 April 2022

Dengan terus berlanjutnya tren pemulihan ekonomi, kesejahteraan masyarakat Indonesia juga mengalami perbaikan sejak terdampak oleh pandemi pada tahun 2020. Tingkat kemiskinan Desa dan Kota sebesar sekitar 10 persen pada tahun 2020 berhasil menurun menjadi 9 persen berdasarkan data BPS semester II (akhir September 2021).

Selain itu, jumlah dan tingkat pengangguran berhasil menurun sejak mengalami peningkatan akibat pandemi pada tahun 2020. Pada bulan februari 2022, tingkat pengangguran terbuka menurun menjadi 8,4 persen dengan jumlah penduduk sebesar 5,83 juta orang. Hal ini di dorong dengan adanya penyerapan tenaga kerja pada lapangan usaha pertanian sekitar 1,86 juta orang, sementara tenaga kerja yang terserap pada lapangan usaha industri pengolahan dan perdagangan masing-masing sekitar 850 ribu dan 640 ribu tenaga kerja. Dengan tren pandemi yang semakin terkendali, dapat menjadi pendorong aktivitas ekonomi dan membuka kembali lapangan pekerjaan.

Melihat risiko ketidakpastian global akibat potensi penyebaran varian Omicron, kondisi geopolitik Rusia-Ukraina, dan kenaikan harga komoditas, IMF menyesuaikan proyeksi pertumbuhan global dan inflasi negara berkembang pada tahun 2022 menjadi 3,6 persen dan 8,7 persen.

Perkembangan Inflasi Nasional

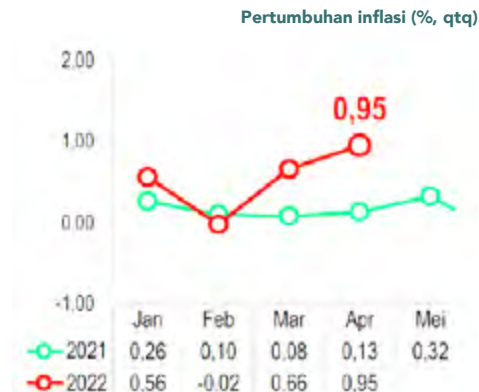
Secara umum, pertumbuhan inflasi pada Kuartal I cukup berfluktuasi. Pada bulan Februari terjadi deflasi sebesar 0,02 persen disebabkan menurunnya pengeluaran untuk kelompok Makanan, Minuman, dan Tembakau sebesar -0,84 persen dengan andil inflasi sebesar -0,22 persen. Secara spasial, deflasi pada bulan Februari terjadi di 53 Kota sedangkan 37 kota lainnya mengalami inflasi. Deflasi tertinggi terjadi pada kota Tanjungpandan sebesar -2,8 persen.

Memasuki bulan Maret 2022, permintaan kembali meningkat. Kelompok Makanan, Minuman dan Tembakau memiliki tingkat inflasi tertinggi sebesar 1,47 persen dengan andil inflasi 0,38 persen. Hal ini disebabkan mendekati bulan Ramadhan dan Hari Raya Idul Fitri pada bulan Mei, permintaan terhadap kebutuhan komoditas Makanan dan Minuman umumnya akan sangat meningkat dan mendorong inflasi.

Melansir dari publikasi Berita Resmi Statistik edisi Maret 2022, beberapa komoditas yang mengalami kenaikan harga pada antara lain: cabai merah, tahu mentah, gula pasir, pepaya, rokok kretek filter, bawang putih, daging sapi, daging ayam ras, tempe, cabai rawit, bawang merah, telur ayam ras, minyak goreng, bahan bakar rumah tangga, sewa rumah, sabun detergen bubuk/cair, tarif angkutan udara, bensin, kue kering berminyak, dan emas perhiasan. Sementara komoditas yang mengalami penurunan harga, antara lain tomat dan beras.

Komoditas yang dominan memberikan andil/sumbangan inflasi, yaitu: cabai merah sebesar 0,1 persen; minyak goreng dan telur ayam ras masing-masing sebesar 0,04 persen; bawang merah dan cabai rawit masing-masing sebesar 0,03 persen; tempe sebesar 0,02 persen; tahu mentah, daging

ayam ras, daging sapi, bawang putih, rokok kretek filter, pepaya, dan gula pasir masing-masing sebesar 0,01 persen. Sementara komoditas yang dominan memberikan andil/sumbangan deflasi, yaitu tomat dan beras masing-masing sebesar 0,01 persen. Secara keseluruhan inflasi IHK Maret 2022 berada pada 2,64 persen(yoy). Nilai ini masih berada dalam range yang ditargetkan oleh Bank Indonesia untuk tahun 2022, yaitu sebesar 3 persen ±1. (berdasarkan PMK No.101/PMK.010/2021 tanggal 28 Juli 2021). Ke depan akan sangat mungkin terjadi kenaikan inflasi yang signifikan mengingat pembatasan sosial akan semakin diperlonggar dan aktivitas ekonomi akan langsung meningkat signifikan. Hal lainnya adalah dorongan atas kenaikan harga minyak goreng, persiapan puasa dan libur lebaran.



Sumber: Badan Pusat Statistik 2022

Perkembangan Kredit KPR, KPA, dan Kredit Kontruksi

Pertumbuhan kredit properti cukup positif di kisaran angka 5 – 6 persen pada kuartal I 2022. Pada bulan Februari 2022, Kredit KPR/KPA tumbuh meningkat, dari 10,0 persen (yoy) menjadi 10,2 persen (yoy). Pertumbuhan ini didorong khususnya oleh kredit untuk Pemilikan Rumah Tinggal Tipe di atas 70 di DKI Jakarta dan Banten. Pertumbuhan KPR/KPA masih tetap berlanjut pada bulan Maret dengan pertumbuhan sebesar 10.6 persen (yoy).

Kredit Konstruksi mengalami peningkatan, dari 0,6 persen (yoy) menjadi 1,2 persen (yoy) pada Februari 2022, terutama pada Konstruksi sub sektor Konstruksi Gedung Perkantoran di DKI Jakarta. Namun demikian, Kredit Konstruksi berbalik arah dari tumbuh positif sebesar 1,2 persen (yoy) menjadi terkontraksi -0,1persen (yoy) pada bulan Maret disebabkan oleh perlambatan sub sektor Konstruksi Bangunan Elektrikal.

Sementara itu, Kredit Real Estate mengalami pertumbuhan yang cukup pesat sejak bulan Januari dengan rata-rata pertumbuhan sebesar 3,2 persen. Penyaluran kredit Real Estate perumahan flat/apartemen di DKI Jakarta dan Jawa Timur mendorong pertumbuhan kredit Real Estate hingga 3,1 persen (yoy), lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan bulan Januari sebesar 1,9 persen (yoy). Pada bulan Maret 2022, pertumbuhan 4,6 persen kredit Real Estate di dorong oleh peningkatan penyaluran kredit Real Estate Gedung Perbelanjaan (Mal, Plaza) di DKI Jakarta.

Pertumbuhan inflasi (% qoq)

Kelompok Pengeluaran	Besaran Inflasi (%)	Andil/Sumbangan Inflasi (%)
Makanan, Minuman dan Tembakau	1,47	0,38
Penyediaan Makanan dan Minuman/Restoran	0,32	0,03
Perlengkapan, Peralatan, dan Pemeliharaan Rutin Rumah Tangga	0,55	0,03
Perawatan Pribadi dan Jasa Lainnya	1,14	0,07
Kesehatan	0,28	0,01
Pendidikan	0,01	0,00
Transportasi	0,42	0,05
Pakaian dan Alas Kaki	0,17	0,01
Rekreasi, Olahraga, dan Budaya	0,17	0,00
Perumahan, Air, Listrik, dan Bahan Bakar Rumah Tangga	0,41	0,08
Informasi, Komunikasi, dan Jasa Keuangan	0,00	0,00

Sumber: Badan Pusat Statistik 2022

Kredit Properti Kuartal I -2022 (triliun Rp)

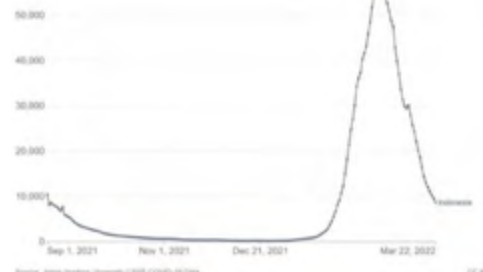
Keterangan	Tahun 2022			Pertumbuhan % (yoy)		
	Jan	Feb	Mar	Jan	Feb	Mar
Kredit Properti	1111.6	1124.1	1132.9	5,4	6	5,9
KPR dan KPA	573.6	577.1	584.9	10	10,2	10,6
Konstruksi	372.5	374.8	373	0,6	1,2	(0,1)
Real Estate	170.6	172.2	174.9	1,9	3,1	4,6

Sumber: Bank Indonesia

Perkembangan Pandemi COVID – 19 & Mobilitas Masyarakat pada Q1 2022

Dunia kembali menghadapi tantangan pandemi COVID-19 pasca varian Omicron pertama kali muncul di Afrika Selatan pada pertengahan November 2021. Berdasarkan

Kasus Harian COVID-19 Indonesia Sept 2021 – Mar 2022



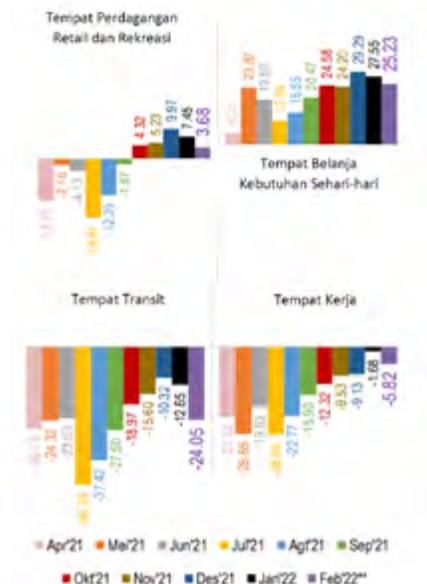
Sumber: Our World in Data, 2022

Progress Vaksinasi Penduduk DKI Jakarta per 21 Maret 2022



Sumber: Kementerian Kesehatan, 2022

Perubahan Mobilitas Penduduk (%) dibandingkan dengan sebelum Pandemi



Sumber: Badan Pusat Statistik 2022

hasil penelitian atas peningkatan kasus di hampir seluruh wilayah di Afrika Selatan, WHO selanjutnya mengklasifikasikan Omicron kedalam Variant of Concern. VOC diartikan sebagai varian virus Corona yang menyebabkan peningkatan penularan serta kematian dan bahkan dapat mempengaruhi efektivitas vaksin. Sebelum Omicron, WHO telah menetapkan varian Alpha, Beta, Gamma, dan Delta sebagai VOC.

Pada awal bulan Januari 2022, varian ini telah menyebar ke 132 negara di antaranya Botswana, Nigeria, Filipina, Korea Selatan, Jerman, Norwegia, Britania Raya, Kuwait, Amerika Serikat, Malaysia, Singapura, dan termasuk Indonesia. Rata - Rata kasus global dalam 7 hari terakhir mencapai angka 611.166 kasus. Indonesia mengalami gelombang varian Omicron pada pertengahan bulan Februari 2022. Jika membandingkan dengan varian delta, gelombang varian Omicron lebih cepat memuncak dengan jumlah kasus harian tertinggi pada 20 Februari 2022 sebanyak 55,675 kasus temuan harian. Pada periode tersebut, pemerintah merespon dengan kembali mengetatkan peraturan PPKM ke level 3 khususnya pada wilayah Jakarta dan sekitarnya sebagai episentrum pandemi di Indonesia. Memasuki bulan Maret 2022, situasi pandemi COVID-19 di Indonesia kembali membaik. Dalam situasi ini, pemerintah tetap memperpanjang PPKM untuk wilayah Jawa dan Bali pada tanggal 15-28 Maret 2021 untuk terus menjaga penyebaran dengan kebijakan penurunan level PPKM secara bertahap seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk yang telah di vaksin. Per tanggal 21 Maret 2022, pemerintah telah memberikan vaksin booster (dosis ketiga) sebanyak 10 juta dosis untuk meningkatkan kekebalan masyarakat. Dengan menurunnya tren kasus harian dan meningkatnya jumlah penduduk yang mendapat vaksinasi, tren kebijakan PPKM juga mengalami pelonggaran dengan tetap memperhatikan situasi yang dinamis di lapangan. Per tanggal 15 Maret 2022, seluruh wilayah di Indonesia telah mengalami penurunan level PPKM dibawah level 4.

Pelonggaran kebijakan retriaksi pasca melandai dan terkendalanya situasi pasca gelombang COVID-19 varian Omicron membuat katalis aktivitas masyarakat aktif kembali. Beberapa kebijakan pemerintah tersebut menurunnya kebijakan level PPKM dibawah level 4, mengizinkan pembukaan kembali pusat perbelanjaan, pertunjukan seni, dan wacana pembukaan kembali arus mudik untuk Hari Raya Idul Fitri 1443 H (2022).

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, terlihat meningkatnya perubahan mobilitas masyarakat yang terus meningkat sejak bulan Juli 2021 hingga Desember 2021 dalam beraktivitas kembali di Tempat Perdagangan, Transit, dan Tempat Kerja. Secara umum, terjadi tren penurunannya pada periode Desember 2021 – Februari 2021. Hal Ini disebabkan karena secara siklus, bulan Desember merupakan puncak musim liburan akhir tahun sehingga akan mengalami koreksi pada bulan selanjutnya. Tren kembali menurun pada bulan Februari dikarenakan adanya pengetatan kembali PPKM ke level 3 dalam meredam gelombang varian Omicron.

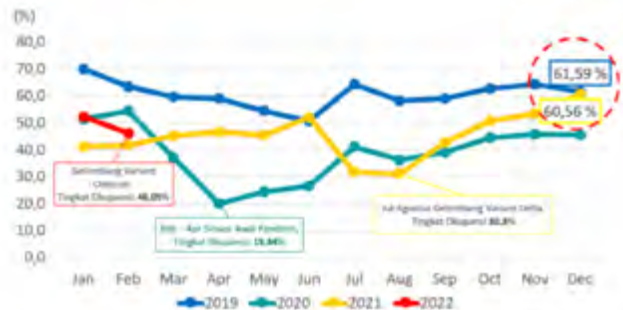
Pada Kuartal I-2022, terlihat adanya peningkatan keberangkatan khususnya pada moda transportasi apabila dibandingkan dengan Kuartal yang sama pada tahun sebelumnya (Kuartal I-2021).

Kenaikan tertinggi terlihat untuk transportasi Angkutan Udara Internasional sebesar 200,24 persen (yoy) atau sebesar 67,26 persen (qtq). Sebaliknya, jumlah keberangkatan penumpang menggunakan Angkutan Laut Domestik mengalami kontraksi 3 persen (qtq) namun masih bertumbuh sebesar 1,86 persen apabila dibandingkan dengan tahun sebelumnya (yoy). Untuk Angkutan Barang, perkembangan cukup stabil dengan sedikit penurunan di angka 78,06 juta ton untuk angkutan laut domestik dan 13,47 juta ton untuk angkutan kereta api.

Dari sektor pariwisata, Jumlah Kunjungan Wisman Jan-Mar 2022 meningkat 228,24 persen dibandingkan Jan-Mar 2021. Hal ini di dorong oleh telah banyaknya populasi penduduk yang menerima vaksin baik untuk pengunjung lokal maupun wisatawan mancanegara. Masuknya jumlah wisatawan juga mendorong tingkat okupansi kamar hotel bintang khususnya di wilayah DKI Jakarta. Secara umum, tingkat okupansi kamar hotel Bintang di DKI Jakarta pada tahun 2021 mengalami perbaikan dengan rata-rata tingkat okupansi sebesar 45,09 persen, yang mana lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata tingkat okupansi pada tahun 2020 sebesar 37,58 persen. Pada 5 bulan terakhir (September 2021 – Januari 2022), terlihat rata-rata lama menginap mengalami peningkatan yang cukup konsisten yang di dorong oleh pelonggaran kebijakan PPKM serta mendekati musim libur Natal dan Tahun Baru. Tren pemulihan tingkat okupansi kamar hotel bintang mencapai puncak pada bulan Desember 2021 yang bahkan telah mencapai kondisi pada masa sebelum pandemi (Desember 2019). Namun demikian, tingkat okupansi kamar hotel bintang DKI Jakarta kembali berkontraksi akibat kebijakan restriksi menanggapi gelombang COVID-19 varian Omicron.

Melihat progress vaksinasi, kecepatan melandainya kasus harian COVID-19 pasca gelombang varian Omicron pada pertengahan bulan Februari 2022, dan pembukaan kembali aktivitas masyarakat melalui penurunan level PPKM ke level 2 diharapkan dapat menjadi sinyal positif dalam pemulihan permintaan untuk mendorong peningkatan okupansi sektor penginapan.

Perkembangan Tingkat Okupansi Hotel Bintang DKI Jakarta 2019 - 2022



Sumber: Kemenparekraf 2022, diolah

Jumlah Kunjungan Wisman Kumulatif di Pintu Masuk Utama, 2021-2022



Sumber: Badan Pusat Statistik 2022

Perkembangan Keberangkatan Penumpang menurut Moda Transportasi (juta orang)



Sumber: Badan Pusat Statistik 2022

Perkembangan Angkutan Barang Beberapa Moda Transportasi (juta ton)



Sumber: Badan Pusat Statistik 2022

Tren Kebijakan PPKM Wilayah DKI Jakarta Tahun 2022



Sumber: Kemendagri, 2022

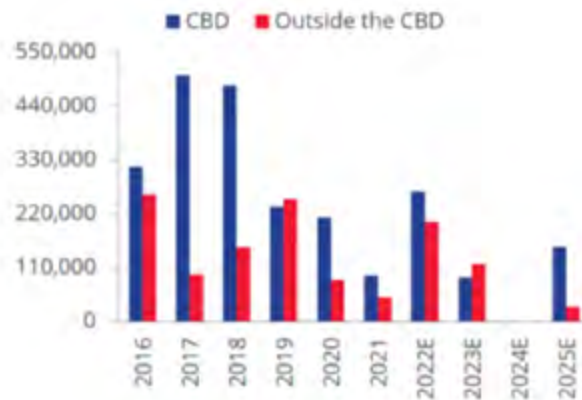


INDUSTRI PROPERTI

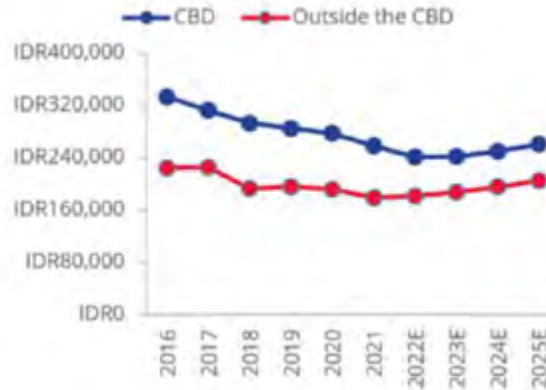
Pada bagian ini, pembahasan akan berfokus pada kondisi keseimbangan pasar properti pada daerah Jakarta, Surabaya, dan Bali dengan mengacu publikasi Colliers Quarterly Property Market Report Q1 2022. Tarif, suplai, permintaan, dan kondisi pasar akan menjadi topik pembahasan yang secara lebih spesifik dibahas pada masing-masing segmen yang terdiri atas perkantoran, apartemen sewa, retail, dan hotel.

Perkantoran

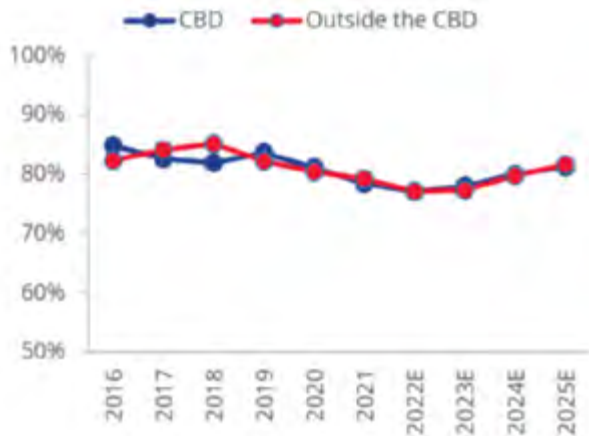
Suplai Kumulatif Perkantoran Daerah Jakarta



Tarif Sewa Perkantoran Jakarta



Tingkat Okupansi Perkantoran Daerah Jakarta



Sumber: Colliers Indonesia

Jakarta

Peningkatan suplai perkantoran untuk wilayah Jakarta masih cenderung melambat dengan lambatnya proses konstruksi untuk beberapa gedung baru. Hal ini memberikan kemungkinan adanya

penundaan peluncuran/pengoperasian gedung baru dengan mempertimbangkan berbagai kemungkinan sampai dengan akhir kuartal I-2022. Beberapa proyek yang telah siap selanjutnya menambah suplai sebesar 7.04 million sq m untuk wilayah CBD dan 3.69 million sq m untuk wilayah di luar CBD dengan Jakarta Selatan sebagai pusat aktivitas perkantoran utama. Proyeksi suplai pertumbuhan tahun 2024 – 2025 cukup rendah dan diharapkan dengan permintaan yang membaik, dapat meningkatkan tingkat okupansi hingga 80 persen di masa mendatang.

Dari sisi tingkat okupansi, pandemi yang berkepanjangan telah menekan tingkat okupansi sejak 2020. Tingkat okupansi daerah CBD kembali menurun sebesar 3 persen dari tahun 2021. Tren yang sama juga terlihat pada tingkat okupansi perkantoran di luar CBD yang turun sebesar 4 persen

ke level 75.3 persen. Ditengah tren penurunan tersebut, beberapa perusahaan di sektor seperti e-commerce/teknologi keuangan (fintech) dan industri informasi dan teknologi menjadi penopang utama untuk terus memperpanjang masa sewa atau pindah ke bangunan baru sementara beberapa perusahaan lainnya telah memutuskan untuk mengurangi ukuran ruang yang ditempati. Penyesuaian lainnya yang dilakukan perusahaan dalam mengoptimalkan ruang kerja antara lain adalah metode kerja hybrid. Metode ini masih banyak ditemui namun tidak dapat dipastikan akan berlangsung permanen atau tidak. Hal ini sangat bergantung dengan situasi pandemi saat ini.

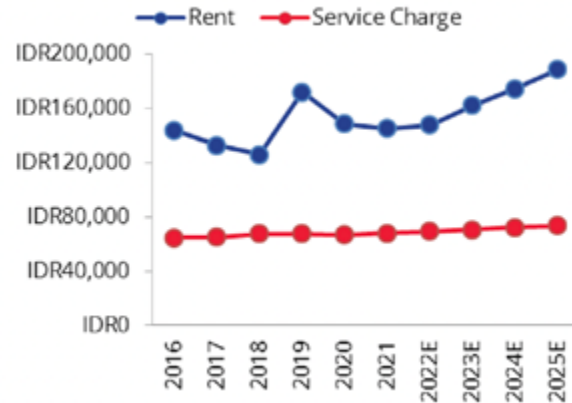
Untuk Tarif sewa, wilayah CBD masih mengalami tekanan dengan penurunan tarif sewa sebesar 15 persen sejak tahun 2019. Penurunan ini mencatatkan tarif sewa sebesar Rp235.653 pada Kuartal I-2022. Sebaliknya, tarif sewa cenderung stabil untuk wilayah di luar CBD dengan adanya kantor-kantor baru yang menetapkan tarif lebih tinggi dari rata-rata tarif di pasar saat ini.

Surabaya

Penambahan ruang kantor di Surabaya pada tahun 2022 akan menjadi penambahan tertinggi pada periode 2021-2025. Hal tersebut mendorong tingkat okupansi ke level 58,1 persen atau turun sebesar 3,7 persen dibandingkan tahun 2021.

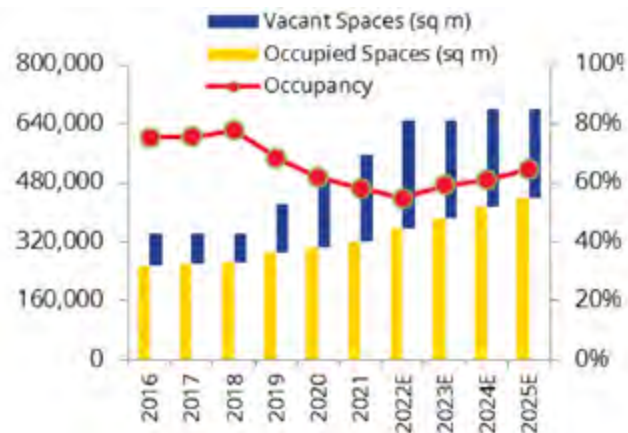
Tingginya tingkat kekosongan ruang kantor sejak tahun 2020 membuat para pengelola kantor menawarkan paket sewa yang menarik untuk calon penyewa baru atau mereka yang ingin pindah dari gedung lain. Di sisi lain, adanya gedung baru yang beroperasi membuat rata-rata tarif sewa meningkat sebesar 2 persen dengan besaran tarif Rp143.302. Untuk tarif layanan, cenderung stabil di angka Rp64.000 selama 2 tahun terakhir. Kemungkinan tarif layanan akan meningkat seiring dengan proyeksi pertumbuhan ekonomi untuk mengantisipasi biaya eksternal seperti kenaikan listrik dan inflasi pengadaan barang dan jasa

Tarif sewa dan Biaya layanan perkantoran Surabaya

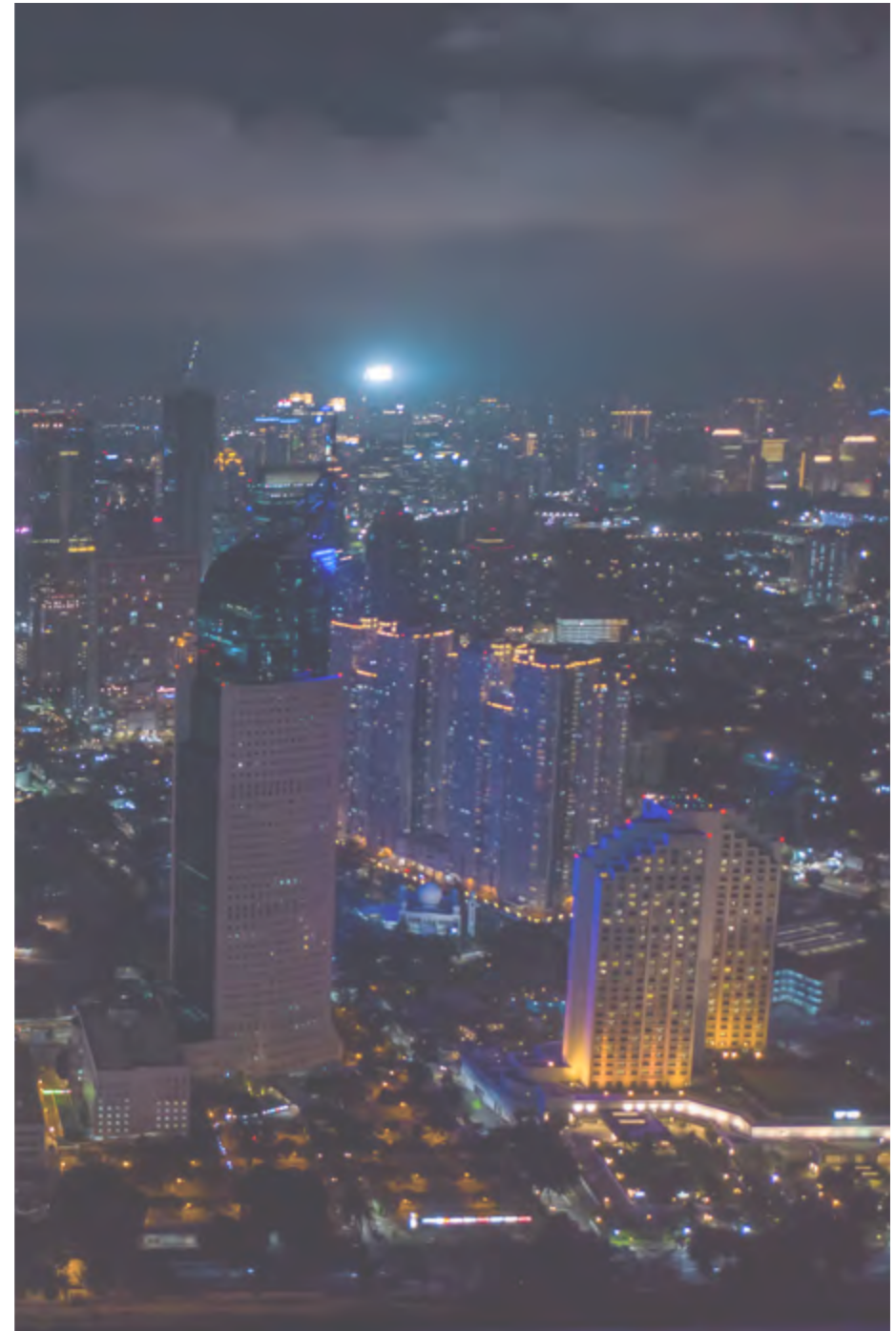


Sumber: Colliers Indonesia

Suplai Kumulatif dan Tingkat Okupansi Perkantoran Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia



Apartemen Sewa

Jakarta

Pada kuartal I 2022, tidak terdapat suplai apartemen sewa baru. Selama periode ini juga, okupansi turun sebesar 2,85 persen menjadi 58,2 persen. Melihat potensi pada tahun 2021, terlihat permintaan liburan skala domestik dan perusahaan lokal lebih cenderung mendominasi selama proses pemulihan nasional ini, sementara perjalanan bisnis masih jauh tertinggal dikarenakan beberapa perusahaan lebih menerapkan rapat virtual yang menghemat waktu dan biaya. Pasca melandainya gelombang COVID-19 varian Omicron, Indonesia sudah memberlakukan perjalanan bebas karantina dari semua penerbangan internasional hanya dengan tes PCR diperlukan setelah mendarat di negara tersebut. Hal ini tentunya dapat menjadi potensi perbaikan khususnya dalam pengisian okupansi dari kelompok perjalanan bisnis maupun wisatawan.

Kedepan, tantangan suplai yang besar untuk 3 tahun mendatang tetap akan menekan tingkat okupansi. Sehingga pengelola masih perlu menyusun paket sewa yang kompetitif menawarkan diskon dan insentif untuk meningkatkan tingkat hunian yang lesu. Saat ini, tarif sewa berada di kisaran Rp400.000 untuk wilayah CBD dan Rp370.000 – Rp390.000 di wilayah non

prime area. Tarif sewa selanjutnya dapat naik secara perlahan seiring dengan membaiknya kondisi ekonomi pada tahun 2022.

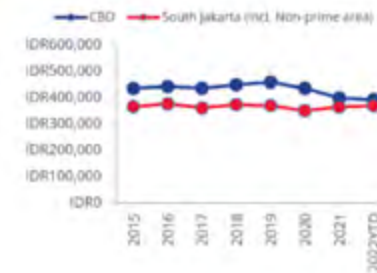
Surabaya

Seperti semester sebelumnya, tidak terdapat penambahan suplai untuk apartemen di wilayah Surabaya. Sehingga total suplai saat ini tetap stabil di angka 805 unit. Dikabarkan tahun depan akan terdapat tambahan suplai baru sebanyak 284 unit tahun 2023 dan 405 unit di tahun 2024 dari proyek apartemen sewa yang saat ini masih dibangun.

Tingkat hunian Apartemen Sewa naik sebesar 1,2 persen HOH menjadi 43,8 persen. Kenaikan ini terutama didorong oleh permintaan dari masyarakat lokal untuk kunjungan singkat sebagai dampak dari pelonggaran pembatasan perjalanan dan aktivitas. Sebaliknya permintaan dari segmen pasar ekspatriat masih terbatas untuk saat ini.

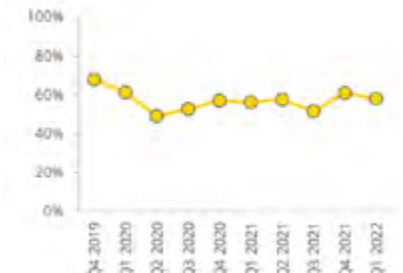
Tarif sewa juga sedikit meningkat sebesar 3,3 persen HOH menjadi Rp312.702. Padahal, beberapa proyek telah menurunkan tarif sewa mereka. Sebaliknya, hanya terdapat 1 proyek yang menawarkan unit yang baru direnovasi dengan peningkatan harga sewa sebesar 60 persen.

Tarif sewa Apartemen daerah CBD Jakarta dan Jakarta Selatan



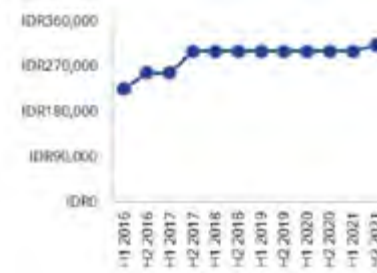
Sumber: Colliers Indonesia

Tingkat okupansi Apartemen Sewa daerah Jakarta.



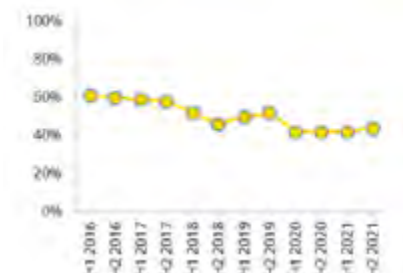
Sumber: Colliers Indonesia

Tarif sewa Apartemen sewa daerah Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia

Tingkat Okupansi Apartemen Sewa daerah Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia



Ritel

Jakarta

Penambahan suplai retail baru pada Kuartal I-2022 hanya terjadi di wilayah luar Jakarta. Wilayah yang mengalami penambahan suplai retail adalah Tangerang dengan penambahan retail baru di Paradise Walk Serpong sekitar 2,89 juta sq m dan Embarcadero Bintaro yang dikabarkan akan segera dibuka. Dengan didukung oleh kawasan permukiman yang terus berkembang, kebutuhan akan fasilitas hiburan dan rekreasi akan terus meningkat terutama mal berkonsep lifestyle. Diperkirakan tingkat pertumbuhan suplai di wilayah luar Jakarta akan meningkat dua kali lipat dibandingkan dengan pusat Jakarta dengan pertumbuhan sekitar 2,5 persen per tahun selama 2022-2025.

Tingkat okupansi di Kuartal I – 2022 masih mengalami tekanan. Pandemi bahkan telah mendorong penurunan hampir 10 persen sejak tahun 2019. Namun demikian, dengan pemulihan ekonomi dan penanganan pandemi yang semakin membaik saat ini membawa optimisme beberapa tenant untuk kembali membuka toko mereka. Uniqlo akan membuka cabang ke-47 di Indonesia di Ciputra Mal Jakarta. Serupa dengan hal tersebut, Matahari Department Store juga akan buka kembali di mall Taman Angrek.

Hari Raya Idul Fitri 1443 H

(2022) selanjutnya juga akan membuat pasar retail kembali bergairah sejak pemerintah membolehkan mudik dilakukan dengan syarat telah menerima vaksinasi. Apabila tren positif ini dapat dipertahankan, diperkirakan penyewa dapat memperpanjang masa sewa atau bahkan membuka tokonya secara permanen yang pada akhirnya meningkatkan tingkat okupansi.

Dalam masa transisi menuju pembukaan aktivitas masyarakat kembali ini, pengelola retail perlu menyusun strategi memberikan penawaran yang menarik agar lapak tenant sebelumnya yang lama tidak terisi dapat segera dioptimalkan oleh penyewa baru.

Berkaitan dengan tarif sewa, pengelola retail perlu lebih berfokus untuk menarik tenant dan pengunjung untuk meningkatkan tingkat okupansi, mengingat pada tahun 2021 tarif sewa retail cenderung stagnan di angka Rp556.095 untuk wilayah CBD dan Rp384,121 untuk wilayah sekitar Jakarta. Tren peningkatan biaya layanan diproyeksikan akan dimulai dengan adanya rebound di tahun 2022. Saat ini, rata-rata biaya layanan retail di Jakarta sebesar Rp149,166 dan Rp116,594 untuk wilayah sekitar Jakarta.

Surabaya

Belum ada pasokan suplai baru yang diresmikan pada awal

2022 Beberapa proyek masih dalam tahap proyek konstruksi dan diharapkan baru selesai pada tahun 2023. Melihat kondisi yang semakin membaik, pembukaan kembali pusat perbelanjaan dengan protokol kesehatan yang baik diharapkan dapat meningkatkan pengunjung pusat perbelanjaan secara bertahap. Serupa dengan tren di Jakarta penyewa/tenant juga sudah memulai membuka kembali toko mereka penyewa dengan percaya diri membuka kembali toko khususnya dibidang khususnya F&B, Fashion, toko obat, toko kecantikan dan penunjang gaya hidup.

Untuk mempercepat pemulihan bisnis ritel, asosiasi terkait dan pemerintah kota adalah bekerja sama untuk mengadakan promosi belanja dan aktivitas di mall. Hal ini diharapkan dapat menarik lebih banyak pengunjung dan menghidupkan kembali perekonomian khususnya di Surabaya.

Tingkat okupansi kembali meningkat dari 6 bulan terakhir ke angka 71,5 persen. Namun angka ini masih lebih rendah dari tingkat okupansi di tahun 2020. Tingkat okupansi diproyeksikan masih akan mengalami tekanan hingga 2023 dan akan kembali memulih pada tahun 2024 dan seterusnya seiring dengan

adaptasi kebiasaan baru saat tingkat kekebalan masyarakat yang semakin baik dari virus COVID-19.

Sewa rata-rata Retail Surabaya tercatat di angka Rp446.886 di H2 2021. Sementara itu, seperti yang telah sudah terjadi sejak 2019, biaya layanan relatif stabil di Rp140.000.

Kembalinya masyarakat beraktivitas di mall dapat menjadi angin segar bagi pelaku usaha retail maupun penyewa. Penyesuaian tarif sewa dan biaya layanan mungkin dilakukan namun pengelola tetap harus mempertimbangkan kondisi tenant yang belum sepenuhnya pulih pasca terdampak pandemi serta kebijakan kenaikan PPN menjadi 11 persen pada awal april yang akan menambah biaya produksi.

Suplai Tahunan Ritel di Jakarta



Sumber: Colliers Indonesia

Rata-rata Tingkat Okupansi Ritel di Jakarta



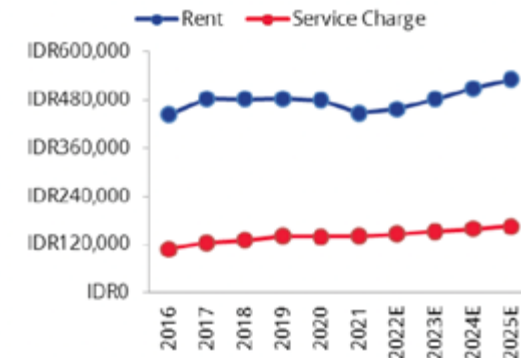
Sumber: Colliers Indonesia

Rata-rata biaya layanan Retail di Jakarta



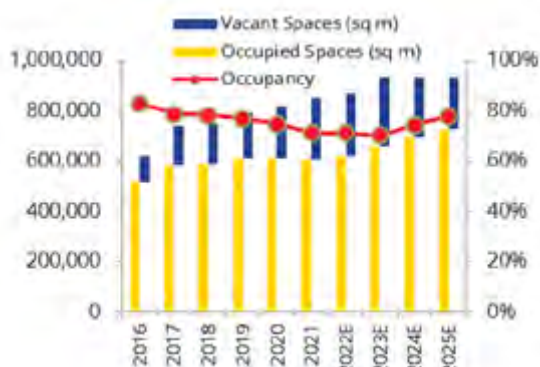
Sumber: Colliers Indonesia

Rata-rata Tarif Sewa dan Biaya Layanan Ritel di Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia

Kumulatif Suplai Tahunan dan Tingkat Okupansi Ritel di Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia

Hotel

Jakarta

Tren pemulihan segmen Hotel masih terus berlanjut sejak melandainya gelombang varian Delta pada Q3 2021. Pembukaan kembali Bandara, aktivitas pertemuan, pernikahan, rapat, dan tempat wisata mendorong tingkat okupansi hotel ke arah yang lebih baik. Hal ini terlihat dari meningkatnya jumlah wisatawan mancanegara Jan-Mar 2022 sebesar 228,24 persen dibandingkan Jan-Mar 2021. Bahkan, pada bulan Desember 2021, tingkat okupansi Hotel Bintang di Jakarta telah menyentuh level yang sama seperti sebelum pandemi dengan tingkat okupansi sebesar 60,56 persen.

Pemerintah secara resmi telah mengumumkan izin mudik lebaran di tahun 2022 dengan tetap memperhatikan protokol kesehatan dan syarat penerimaan vaksinasi. Hal ini diharapkan akan kembali mendorong tingkat okupansi yang sedikit terkontraksi pada bulan Februari akibat gelombang varian Omicron.

Average Daily Rates pada bulan Januari tercatat sebesar US\$56,32, atau naik 25,2 persen dibandingkan dengan bulan yang sama pada periode tahun lalu. Di bulan Februari, ADR turun sedikit ke US\$52,32, tetapi masih lebih tinggi 20 persen dibandingkan dengan periode yang sama tahun lalu. Hal ini

mengindikasikan adanya pemulihan secara bertahap yang jauh lebih baik dibandingkan dengan tahun lalu.

Bali

Pasokan hotel baru di Bali sangat sedikit dan tidak mempengaruhi jumlah pasokan secara signifikan. Beberapa pemilik proyek masih bersikap wait and see dan menunda proses pembangunan untuk menunggu momen yang tepat. Saat ini, suplai hotel Bali didominasi oleh Hotel bintang 3. Melihat suplai hotel baru yang dibangun antara tahun 2018 – 2021 didominasi oleh hotel bintang 4 dan 5, diproyeksikan suplai hotel baru pada tahun 2021 – 2025 akan didominasi hotel bintang 5.

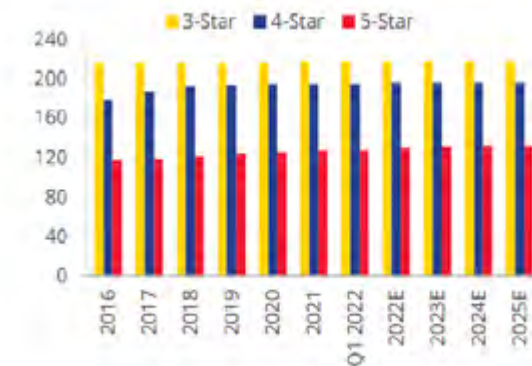
Pemerintah Indonesia telah memperbarui pedoman pelaksanaan perjalanan internasional untuk memudahkan arus masuk wisatawan mancanegara khususnya melalui transportasi udara. Sejak Maret 2022, pemerintah mengizinkan internasional wisatawan untuk datang ke Indonesia tanpa harus dikarantina, dan hanya tes PCR yang diperlukan. Beberapa penerbangan internasional juga sudah mulai mendarat di Bali dan tingkat okupansi mulai meningkat khususnya untuk segmen wisatawan mancanegara. Wisatawan domestik yang menjadi penopang arus masuk wisata di Bali

Jumlah Wisatawan Mancanegara yang masuk melalui Bandara Soekarno-Hatta per bulan (Orang)



Sumber: Badan Pusat Statistik 2022

Jumlah kumulatif proyek hotel di Bali



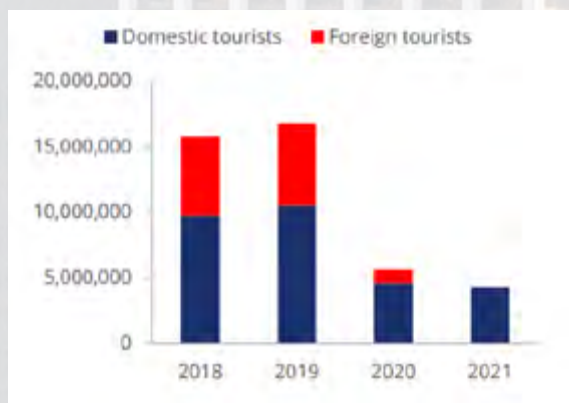
Sumber: Colliers Indonesia

sejak tahun 2018 juga diharapkan dapat terus meningkat melalui kebijakan relaksasi ini.

Performa rata-rata tingkat okupansi dan rata-rata tarif harian hotel Bali menunjukkan adanya pemulihan. Pada bulan Januari, tingkat hunian naik sebesar 15,2 persen, sedangkan pada Februari meningkat 8,2 persen. Meskipun belum sepenuhnya pulih hingga menyentuh level pada masa pra-pandemi, tren positif telah muncul seiring dengan pelonggaran kebijakan restriksi dan dukungan pemerintah di sektor pariwisata Bali. Tarif kamar hotel, mengalami penurunan 8,7 persen pada bulan Januari. Bulan Februari juga mengalami penurunan ke angka USD 52,86 yang umum terjadi pada musim bukan liburan. Meskipun mengalami penurunan, angka ini masih lebih tinggi jika dibandingkan dengan bulan yang sama pada tahun sebelumnya.

Melihat prospek kedepan, kondisi yang lebih baik mulai terlihat dengan adanya pelonggaran kebijakan restriksi, kemudahan masuknya arus wisatawan dengan pelonggaran kebijakan penerbangan, dibukanya kembali ruang pertemuan, acara besar, konser musik, dan event G20 yang nantinya dilaksanakan di Bali yang dapat berdampak langsung kepada sektor pariwisata Bali.

Jumlah Wisatawan Domestik dan Wisatawan Mancanegara yang masuk ke Bali pada tahun 2018 - 2021



Sumber: Badan Pusat Statistik 2022

Rata-rata Tingkat Okupansi Bulanan Hotel Bali



Sumber: Colliers Indonesia

Rata-rata tarif sewa harian kamar Hotel Bali



Sumber: Colliers Indonesia

ADVISORY



Lembaga
Manajemen
Aset
Negara

#AsetUntukNegeri

Lembaga Manajemen Aset Negara, Unit Badan Layanan Umum (BLU) di bawah Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan tugas dan fungsi sebagai alat fiskal untuk mengoptimalkan aset negara serta melaksanakan pendanaan pengadaan lahan untuk proyek strategis nasional.

Dengan visi untuk menjadi penggerak optimalisasi aset negara untuk kepentingan publik, LMAN menghadirkan layanan Advisory sebagai salah satu upaya untuk menjadi solusi.

Diperkuat dengan para generasi muda dengan keahlian mumpuni, siap memberikan pelayanan terbaiknya, LMAN siap menjadi partner Anda dalam mengoptimalkan aset negara.



LAYANAN ADVISORY

Layanan Advisory LMAN memberikan solusi dalam mewujudkan optimalisasi aset negara dengan mengedepankan ketepatan dan keakuratan data serta analisis.

LAYANAN KAMI

Tim Advisory LMAN dibekali dengan pengalaman riset, pengetahuan market dan bentuk optimalisasi aset negara yang beragam akan memberikan solusi optimalisasi yang terbaik dan tepat guna. Tahap pertama yang diperlukan dalam memenuhi layanan advisory adalah pendalaman informasi kepada calon mitra untuk mendapatkan pemahaman mengenai aset yang akan dikonsultasikan dan kebutuhan yang diinginkan oleh Calon Mitra. Dan setelah pendalaman awal kami akan memberikan masukan yang terpersonalisasi khusus untuk calon mitra dan bersama menjaga untuk mewujudkan aset negara yang teroptimalisasi.



**FEASIBILITY STUDY
ANALYSIS**



**HIGHEST AND BEST
USE ANALYSIS**



**CONCEPT
DEVELOPMENT**



**ARRANGER
SERVICES**

Sepanjang 2017-2021, LMAN telah memberikan layanan advisory untuk aset negara dari berbagai sektor



**Pariwisata dan
Hospitality**



Kesehatan



Perkantoran



Kawasan Bandara



Residensial



**Retail dan
Komersial**



Studi Kelayakan Bisnis yang merupakan analisis yang disusun LMAN terhadap proposal pengembangan aset kelolaan mitra yang mencakup profil aset, aspek ekonomi makro, aspek pasar, aspek teknis, dan aspek keuangan.



Merupakan analisis yang disusun LMAN untuk membantu mitra untuk mendapatkan gambaran opsi-opsi pemanfaatan aset kelolaan guna menghasilkan nilai manfaat yang tertinggi dan terbaik sesuai dengan karakteristik dan kondisi lingkungan terkini.



Studi Pengembangan Konsep yang merupakan analisis yang disusun LMAN untuk membantu mitra dalam mendapatkan peruntukan terbaik untuk aset kelolaan mitra yang berupa kawasan. Peruntukan yang diusulkan dapat berupa penentuan zonasi, tema pengembangan, dan juga hubungan antar konsep pengembangan dalam satu wilayah.



Bertujuan untuk mendukung mitra advisory LMAN dalam melaksanakan optimalisasi aset negara mulai dari penyusunan konsep pengembangan aset, pencarian sumber pendanaan ataupun investor, hingga pengelolaan asetnya.



MITRA KAMI

GBK *DJKN*



KEMENTERIAN KEUANGAN
SEKRETARIAT JENDERAL



LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA

Jl. Diponegoro No. 62A
Pegangsaan, Kec. Menteng
Jakarta Pusat

Hubungi dan temukan kami di:



Whatsapp SapaLMAN
0878-7001-6778



info.lman@kemenkeu.go.id



www.lman.kemenkeu.go.id



[blu.lman](https://www.instagram.com/blu.lman)



[BLU_LMAN](https://twitter.com/BLU_LMAN)



[Lembaga Manajemen Aset Negara](https://www.youtube.com/LembagaManajemenAsetNegara)



[LembagaManajemenAsetNegara](https://www.facebook.com/LembagaManajemenAsetNegara)



[Lembaga Manajemen Aset Negara](https://www.linkedin.com/company/LembagaManajemenAsetNegara)