



Lembaga
Manajemen
Aset
Negara

Property Market Report

Kuartal I - 2023

Kuartal I 2023 menunjukkan perbaikan dan peningkatan pada perekonomian dunia. Perdagangan internasional semakin meningkat dibandingkan dengan tahun lalu. Namun demikian, banyak negara masih terus berusaha untuk mengendalikan inflasi agar tetap berada di level rendah agar dapat menghasilkan pertumbuhan ekonomi yang berkualitas dan menjaga daya beli masyarakat. Hal ini telah menyebabkan kebijakan suku bunga tinggi yang akan masih terus berlangsung selama beberapa waktu ke depan, termasuk Indonesia.

Kondisi ini berdampak pada sektor properti yang dihadapkan pada kondisi yang relatif stagnan dibandingkan dengan tahun lalu. Walaupun rate sewa mengalami peningkatan, tapi tidak dibarengi dengan peningkatan demand yang signifikan sehingga menyebabkan rate okupansi relatif sama dengan tahun lalu. Tahun 2023 menjadi tahun yang cukup menantang bagi sektor properti, tapi akan sedikit terbantu dengan adanya aktivitas lebaran, kampanye dan aktivitas hiburan/liburan lainnya.

Divisi Riset, Konsultasi, dan Manajemen Aset
Lembaga Manajemen Aset Negara





Diterbitkan oleh:

Lembaga Manajemen Aset Negara

Pengarah:

Qoswara
Bramantya Harimurti

Penyusun:

Akhmad Fajarullah Syahdin
Arvi Firda Hudaya
Elristo Bagas Rozag Piecesa

Alamat Kantor:

Jl. Pangeran Diponegoro Nomor 62A, RT.9/RW.2,
Pegangsaan, Kec. Menteng, Kota Jakarta Pusat, Daerah
Khusus Ibukota Jakarta 10320

Hubungi Kami Melalui:

Telp : (021) 213 92823
Website : www.lman.kemenkeu.go.id

Media Sosial:



Lembaga Manajemen
Aset Negara



@BLU_LMAN



@blu.lman



Lembaga Manajemen
Aset Negara

Kata Pengantar

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat limpahan karunia-Nya, *Property Market Report* untuk Kuartal-I 2023 dapat selesai disusun dengan baik. *Property Market Report* yang telah disusun diharapkan mampu menjadi salah satu sumber informasi mengenai kondisi ekonomi, industri properti, dan potensi pengembangan aset LMAN ke depannya bagi seluruh mitra Advisory LMAN secara khusus maupun seluruh pengelola Barang Milik Negara secara umum.

Property Market Report (PMR) merupakan kajian rutin yang dibuat oleh Lembaga Manajemen Aset negara dalam rangka memenuhi kebutuhan riset terkait dengan pasar pada industri properti yang dapat digunakan sebagai masukan kepada manajemen dalam hal pengambilan keputusan atas pengelolaan dan pengembangan aset kelolaan yang dimiliki LMAN. Metode/alur penyusunan kajian ini terbagi menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu Perekonomian Global dan Nasional, Industri Properti, dan Outlook Properti.

Kami menyadari bahwa dalam proses penyusunan *Property Market Report*, masih banyak hal yang dapat ditambahkan, diperkaya dan disempurnakan lagi di masa mendatang. Oleh karena itu, kami mengharapkan saran dan masukan dari Bapak / Ibu rekan rekan sekalian, guna perbaikan konten dan aspek kajian dalam *Property Market Report* pada kuartal mendatang.

Jakarta, Juni 2023
Qoswara
Direktur Operasional dan Manajemen Risiko

Contents

Kata Pengantar	ii
Daftar Tabel	iv
Daftar Gambar	v
Pendahuluan	1
Layanan Konsultasi Optimalisasi Aset Negara	1
Property Market Report.....	2
Perekonomian	3
Kondisi Perekonomian Global.....	4
Kondisi Perekonomian Nasional	7
Perkembangan Kredit KPR, KPA, dan Kredit Kontruksi	10
Perkembangan Pandemi COVID – 19 & Mobilitas Masyarakat pada Q1 2023.....	11
Pasar Properti	13
Pasar Properti	14
Perkantoran.....	14
Jakarta.....	14
Surabaya	15
Apartemen Sewa.....	15
Jakarta.....	15
Surabaya	16
Ritel.....	16
Jakarta.....	16
Surabaya	17
Hotel	18
Jakarta.....	18
Bali	18
Outlook Properti LMAN	20
Outlook Properti LMAN	21
Perkantoran	21
Apartemen Sewa.....	21
Ritel	21

Daftar Tabel

A

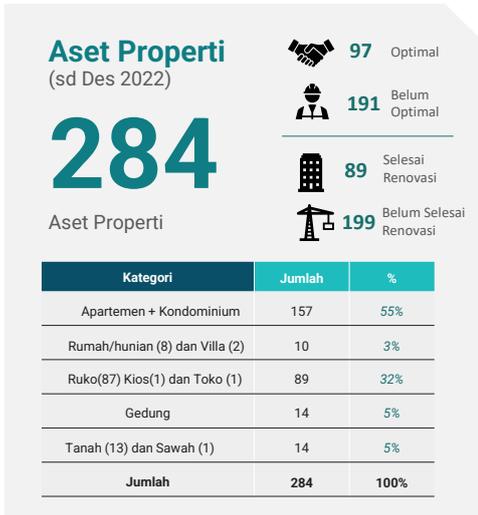
Tabel 1.1 Aset Kelolaan LMAN.....	1
-----------------------------------	---

Daftar Gambar

Gambar 1. 1 Layanan Konsultasi Optimalisasi Aset Negara	1
Gambar 1. 2 Metode/Alur dan Ruang Lingkup Kajian.....	2
Gambar 2. 1 Pertumbuhan Ekonomi Beberapa Negara (%)	4
Gambar 2. 2 Tingkat Inflasi dan Suku Bunga Beberapa Negara G20 (%).....	4
Gambar 2. 3 Pertumbuhan Global (% <i>, yoy</i>).....	4
Gambar 2. 4 Pertumbuhan Perdagangan Global dan PDB per Kapita Dunia (%)	4
Gambar 2. 5 Pertumbuhan Inflasi Dunia dan Prakiraannya sampai Tahun 2024 (%).....	4
Gambar 2. 6 Data harian Covid-19 berdasarkan kasus baru di Dunia Tahun 2022 – 2023 (Juta Jiwa)	5
Gambar 2. 7 Pertumbuhan GDP China 2019 – 2023 (%).....	5
Gambar 2. 8 Pertumbuhan GDP Negara G7 2019 -2023 (%).....	5
Gambar 2. 9 Tingkat Inflasi dan Suku Bunga AS 2019-2023 (%)	6
Gambar 2. 10 World Foreign Direct Investment, Net Inflows 2018-2022 (Tril. US\$).....	6
Gambar 2. 11 Total Ekspor Non – Migas Indonesia Ke Negara Tujuan (5 Besar) (Mil. US\$).....	6
Gambar 2. 12 Total Impor Indonesia dari Negara Asal (5 Besar)	6
Gambar 2. 13 Pertumbuhan PDB Indonesia 2019 - Q1 23	7
Gambar 2. 14 Pertumbuhan PDB Indonesia menurut beberapa Lapangan Usaha 2023 (<i>yoy</i>).....	7
Gambar 2. 15 Tingkat Inflasi dan BI7DRR di Indonesia tahun 2022-2023 (%)	7
Gambar 2. 16 Neraca Pembayaran Indonesia Keseluruhan 2021 – Q1 23 (milyar US\$)	8
Gambar 2. 17 Realisasi Penanaman Modal Asing (PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) di Indonesia Q1 2023 (Triliun Rupiah)	8
Gambar 2. 18 Realisasi Penanaman Modal Asing di Indonesia 2019 – Q1 2023 (Triliun Rupiah)	8
Gambar 2. 19 Realisasi Investasi PMA dan PMDN Indonesia Sektor Perumahan, Kawasan, dan Perkantoran 2018-2022	8
Gambar 2. 20 Realisasi Investasi PMA dan PMDN Indonesia Sektor Hotel dan Restoran 2018-2022....	9
Gambar 2. 21 Pertumbuhan PDB berdasarkan Penanaman Modal Tetap Domestik Bruto dan Penggunaan PMTDB (Triliun Rupiah)	9
Gambar 2. 22 <i>Data harian Covid-19 di Indonesia Tahun 2022 (Jiwa)</i>	9
Gambar 2. 23 Permintaan Kredit berdasarkan Jenis Kredit (SBT, %)	9

Gambar 3. 1 Suplai Kumulatif Perkantoran Jakarta	14
Gambar 3. 2 Tingkat Okupansi Perkantoran Jakarta	14
Gambar 3. 3 Tarif Sewa Perkantoran Jakarta	14
Gambar 3. 4 Suplai Kumulatif dan Tingkat Okupansi Perkantoran Surabaya	14
Gambar 3. 5 Tarif Sewa Perkantoran Surabaya.....	15
Gambar 3. 6 Tingkat Okupansi Apartemen Sewa Daerah Jakarta.....	15
Gambar 3. 7 Tarif Sewa Apartemen Daerah CBD Jakarta dan Jakarta Selatan	15
Gambar 3. 8 Tingkat Okupansi Apartemen Sewa Daerah Surabaya	15
Gambar 3. 9 Tarif Sewa Apartemen Daerah Surabaya	16
Gambar 3. 10 Pasokan Tahunan Ritel di Jakarta	16
Gambar 3. 11 Tingkat Okupansi Retail di Jakarta.....	16
Gambar 3. 12 Rata-rata tarif sewa Retail di Jakarta	16
Gambar 3. 13 Pasokan dan permintaan tahunan Ritel di Surabaya	17
Gambar 3. 16 Rata-rata Tingkat Okupansi Bulanan Hotel Jakarta	18
Gambar 3. 17 Rata-rata Tarif Sewa Harian Kamar Hotel Jakarta	18
Gambar 3. 18 Jumlah Wisatawan Mancanegara yang masuk ke Indonesia Melalui Bandara Soekarno-Hatta.....	18
Gambar 3. 19 Jumlah Wisatawan Domestik dan Wisatawan Mancanegara yang Masuk ke Bali pada Tahun 2019-2022.....	18
Gambar 3. 20 Jumlah Pesawat yang Masuk Bandara Ngurah Rai berdasarkan Penerbangan Internasional dan Domestik.....	19
Gambar 3. 21 Rata-Rata Tingkat Okupansi Bulanan Hotel Bali	19
Gambar 3. 22 Rata-rata Tarif Sewa Bulanan Hotel Bali.....	19

Tabel 1.1 Aset Kelolaan LMAN



Sumber: LMAN, 2023

Gambar 1. 1 Layanan Konsultasi Optimalisasi Aset Negara



Sumber: LMAN, 2023

Pendahuluan

Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) merupakan unit organisasi non eselon di lingkungan Kementerian Keuangan yang menerapkan pengelolaan keuangan badan layanan umum yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan melalui Direktur Jenderal Kekayaan Negara. Sebagai Lembaga yang memiliki visi "Menjadi pengelola dan penggerak optimalisasi aset Negara untuk kepentingan publik", LMAN memiliki tugas dan fungsi dibidang optimalisasi aset negara, penyediaan jasa konsultasi/advisori terkait pengelolaan properti negara, dan pelaksanaan pendanaan pengadaan tanah proyek-proyek yang tergabung dalam Proyek Strategis Nasional (PSN).

Dalam kurun waktu tahun 2016 - 2022, portofolio Aset Kelolaan LMAN mencapai 284 aset properti dan 3 aset kawasan kilang dan lapangan golf yang tersebar di wilayah Indonesia seperti Medan, Lampung, Palembang, Binjai, Jabodetabek, Bandung, Semarang, Solo, Pekalongan, Probolinggo, Surabaya, Makassar, Lombok, Cirebon, Lhokseumawe, dan Bontang.

Saat ini, LMAN mengelola berbagai macam jenis aset umum seperti Apartemen, Rumah, Ruko, Gedung, dan Tanah dimana sebagian besar aset kelolaan LMAN berjenis Apartemen/Kondominium sejumlah 157 unit, diikuti dengan jenis Ruko sejumlah 93 unit. Selain itu, LMAN juga mengelola kawasan khusus seperti Kawasan Kilang LNG di Bontang dan Arun, serta Kawasan Lapangan Golf Ciperna.

Layanan Konsultasi Optimalisasi Aset Negara

Guna mengoptimalkan pemanfaatan dan pengembangan properti negara, LMAN menawarkan fungsi solusi aset kepada para pengguna properti negara dengan jenis layanan sebagai berikut:

Jenis Layanan:

1. Kajian optimalisasi (Studi Kelayakan, Analisis Peruntukan Tertinggi dan Terbaik, dan Kajian tematik)
2. Skema Arranger; dan
3. Pengelolaan Aset

Cakupan Analisis dalam kajian tersebut meliputi: Analisis Pasar, Analisis Finansial, Analisis Teknis, Analisis Hukum, Analisis Manajemen, dan Manajemen Risiko.

Sepanjang tahun 2017 - 2022, LMAN telah memproduksi lebih dari 45 kajian optimalisasi aset mitra dari Kementerian/Lembaga dan BLU



Property Market Report

Property Market Report (PMR) merupakan kajian rutin yang dibuat oleh Divisi Riset, Konsultasi dan Manajemen Risiko dalam rangka memenuhi kebutuhan riset terkait dengan pasar pada industri properti yang dapat digunakan sebagai masukan kepada manajemen dalam hal pengambilan keputusan atas pengelolaan dan pengembangan aset kelolaan yang dimiliki LMAN. Metode/alur penyusunan kajian ini terbagi menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu Perekonomian, Industri Properti, dan Outlook Properti LMAN. Pada bagian pertama kajian, akan membahas mengenai situasi perekonomian yang terdiri dari perekonomian global, perekonomian nasional, perkembangan inflasi, kredit konstruksi, situasi pandemi, dan isu ekonomi yang sedang hangat pada periode tersebut. Kemudian di bagian kedua, akan membahas secara khusus mengenai kondisi pasar properti di Indonesia baik dari sisi pasokan, permintaan dan harga. Terakhir, akan dibahas mengenai tren pengembangan properti dan potensi pemasaran atas produk LMAN ke depan dengan mempertimbangkan kondisi perekonomian dan industri properti sebelumnya.

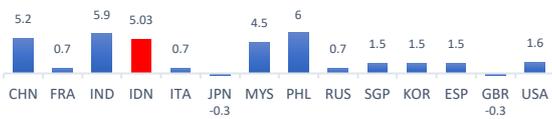
Gambar 1. 2 Metode/Alur dan Ruang Lingkup Kajian



Perekonomian

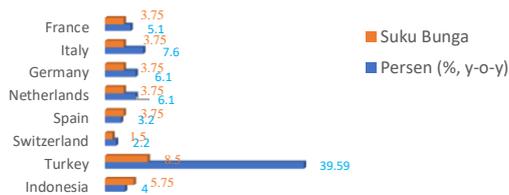
Q1

Gambar 2. 1 Pertumbuhan Ekonomi Beberapa Negara (%)



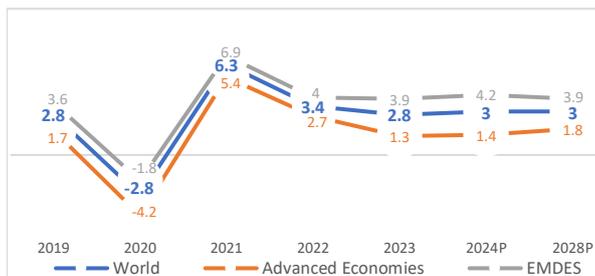
Sumber: International Monetary Fund, World Economic Outlook (April 2023), Badan Pusat Statistik (2023)

Gambar 2. 2 Tingkat Inflasi dan Suku Bunga Beberapa Negara G20 (%)



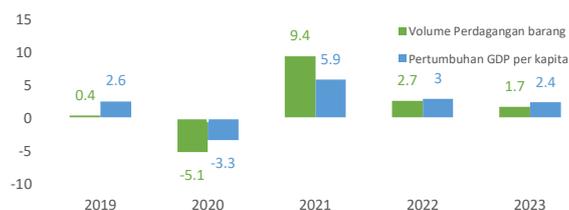
Sumber: Trading Economics, 2023

Gambar 2. 3 Pertumbuhan Global (% yoy)



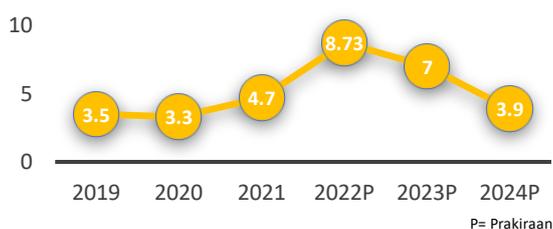
Sumber : International Monetary Fund, World Economic Outlook (April 2023)

Gambar 2. 4 Pertumbuhan Perdagangan Global dan PDB per Kapita Dunia (%)



Sumber : Global Trade Outlook and Statistics, World Trade Organization (2023)

Gambar 2. 5 Pertumbuhan Inflasi Dunia dan Prakiraannya sampai Tahun 2024 (%)



Sumber : Statista (April 2023)

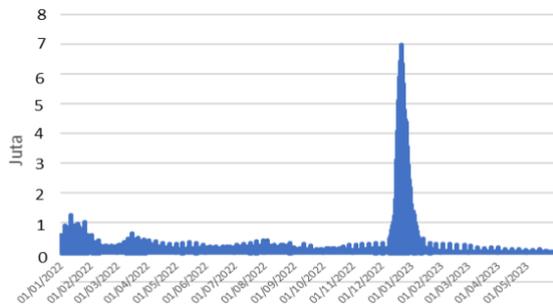
Kondisi Perekonomian Global

Memasuki awal tahun 2023, dunia secara perlahan memasuki masa *recovery* dengan inflasi yang mulai mereda dan pertumbuhan kembali stabil. Inflasi mereda akibat dari bank sentral di beberapa negara menaikkan suku bunganya dengan harapan menurunkan harga komoditas dan energi akibat dari invasi Rusia ke Ukraina dan efek *Covid-19* yang terjadi di China. Namun secara perlahan terdapat *side effects* dari naiknya Suku Bunga sehingga menyebabkan pertumbuhan Ekonomi melambat pada Kuartal 1-2023 dan diperkirakan akan stabil pada tahun 2024 hingga 2028. Selain itu, terdapat dugaan bahwa US memiliki potensi gagal bayar hutang yang kemungkinan akan terjadi resesi yang dapat menyebabkan *spillover effects* terhadap perekonomian global.

Di sisi lain, inflasi di Amerika dan negara-negara Eropa dapat direda dengan menaikkan suku bunga dan rata-rata tingkat inflasi menjadi 5% di beberapa negara seperti G20 sehingga dapat menstabilkan inflasinya kembali serta pertumbuhan kembali stabil. walaupun di beberapa negara masih mengalami permasalahan internal seperti Turki yang inflasinya masih tergolong tinggi sebesar 39% (yoy) pada kuartal 1-2023, hasil ini lebih baik daripada tahun sebelumnya sebesar 84% (yoy). Inflasi yang stabil dapat menstabilkan pertumbuhan ekonomi kembali. Namun faktanya, IMF memperlihatkan secara perlahan pertumbuhan ekonomi melambat daripada tahun sebelumnya menjadi 2.8% (yoy) pada kuartal 1-2023. Hal tersebut diakibatkan adanya *side effect* dari kebijakan menaikkan suku bunga yang memberikan dampak pada sektor keuangan terutama perbankan dan tingkat konsumtif masyarakat. Walaupun harga komoditas mulai menurun, hal tersebut tidak diimbangi daya beli masyarakat sehingga mempengaruhi sektor riil dan pertumbuhan melambat.

Inflasi yang ditekan karena kebijakan moneter yang ketat akan menurun inflasi secara bertahap akibat rendahnya permintaan secara agregat pada komoditas dan energi. Hal ini seperti yang disebutkan WTO pada gambar 2.4 bahwa pada kuartal 1-2023 pertumbuhan perdagangan global menurun secara perlahan sebesar 1.7% diikuti dengan turunnya pertumbuhan PDB per kapita menjadi 2.4%. Terdapat faktor lain seperti masih tingginya ketegangan konflik Ukraina dan efek *Covid-19* yang mengganggu perdagangan di Tiongkok. Dan diperkirakan inflasi akan menurun menjadi 3.9% di tahun 2024.

Gambar 2. 6 Data harian *Covid-19* berdasarkan kasus baru di Dunia Tahun 2022 – 2023 (Juta Jiwa)

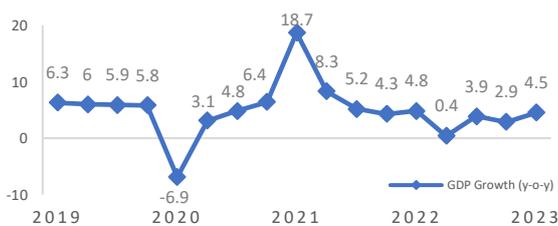


Sumber : Our World in Data (2023)

Menuju Masa Endemi Covid-19

Munculnya pandemi *Covid-19* membuat dampak yang sangat besar terhadap perekonomian global. Berbagai cara dilakukan untuk menstabilkan perekonomian melalui kebijakan Fiskal, Moneter dan regulasi untuk menghentikan rantai *Covid-19*. Memasuki kuartal I-2023 kasus *Covid-19* turun signifikan dibandingkan pada kuartal IV-2022 dimana rata-rata dibawah 100,000 kasus baru tiap harinya. Namun, perekonomian beberapa negara masih melemah akibat efek dari *Covid-19* pada tahun sebelumnya dan masih tegangnya Konflik Ukraina . Pada kuartal tahun inilah beberapa negara memasuki masa *recovery* dengan meningkatkan kegiatan ekonomi kembali dengan kebijakan masing-masing negara.

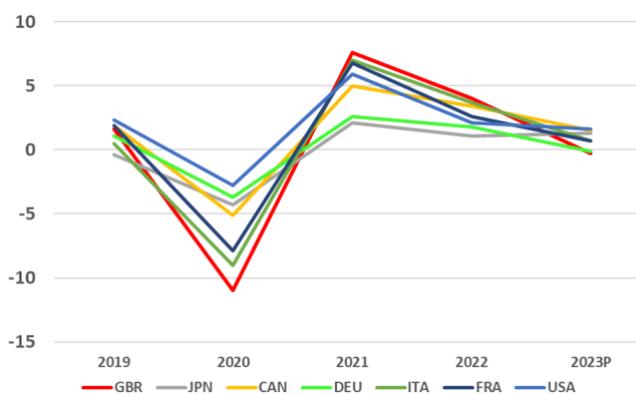
Gambar 2. 7 Pertumbuhan GDP China 2019 – 2023 (%)



Sumber : Trading Economics, National Bureau Of Statistics Of China (2023)

China merupakan salah satu negara yang berpengaruh terhadap perekonomian global yang terkena dampak akibat *Covid-19*. Berdasarkan *World Bank* pada tahun 2020 perekonomian merosot secara signifikan sebesar -6.9% (yoy) akibat terganggunya kegiatan produksi dan perdagangan. Memasuki 2021 kebijakan pemulihan ekonomi oleh pemerintah China menyebabkan perekonomian *rebound* sebesar 18.7% (yoy) dengan meningkatnya kegiatan ekspor, industri dan investasi di China. Menyentuh tahun 2022, China dihadapi masalah baru dengan muncul varian *Covid 19 Omicron* yang menyebabkan perekonomian melambat tajam sebesar 0,4% (yoy) dan terkena pada sektor *Real Estate* sehingga pemerintah harus mengeluarkan kebijakan dengan menstimulus perekonomian yang turun. Memasuki 2023, pemerintah China mengeluarkan kebijakan penanganan *Covid-19* sampai kasus covid ditekan ke angka 0 (nol) kasus yang dinamai *Zero Covid*. Ketika kasus *Covid-19* dapat ditekan China *membuka* kembali kegiatan ekonominya sehingga dapat mendorong kegiatan konsumtif, investasi kembali pulih dan dibantu kebijakan untuk menstimulus ekonomi. Pertumbuhan ekonomi China meningkat secara perlahan menjadi 4.5% (yoy) pada Kuartal 1-2023, tapi diperkirakan pertumbuhan China akan melambat pada kuartal berikutnya karena kurangnya permintaan eksternal pada ekspor China.

Gambar 2. 8 Pertumbuhan GDP Negara G7 2019 -2023 (%)

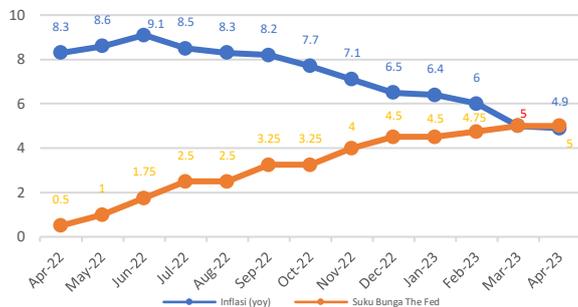


Sumber: International Monetary Fund, World Economic Outlook (April 2023)

Sumber: Trading Economics, US Bureau of Labor Economics (2023)

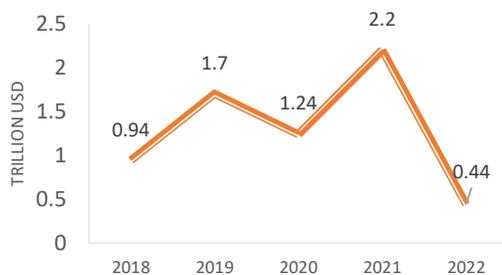
Pertumbuhan GDP China pada kuartal I tahun ini mampu mendahului negara G7 atau *Advanced Economies* bahkan menepati urutan kedua GDP terbesar di dunia. Dapat dilihat pada gambar 2.8 melambat dari tahun 2021 ke kuartal 1-2023 melambat menjadi 1.3% (yoy). Hal ini diakibatkan oleh ketatnya kebijakan moneter yang memberikan tekanan terhadap sektor perbankan karena dampak dinaikkannya suku bunga oleh bank sentral (the FED).

Gambar 2. 9 Tingkat Inflasi dan Suku Bunga AS 2019-2023 (%)



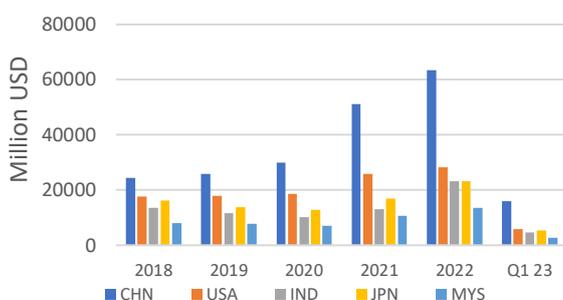
Sumber: Trading Economics, US Bureau of Labor Economics (2023)

Gambar 2. 10 World Foreign Direct Investment, Net Inflows 2018-2022 (Tril. US\$)



Sumber: World Bank (2023)

Gambar 2. 11 Total Ekspor Non – Migas Indonesia Ke Negara Tujuan (5 Besar) (Mil. US\$)



Sumber: Satu Data Perdagangan, KEMENDAG (2023)

Gambar 2. 12 Total Impor Indonesia dari Negara Asal (5 Besar) (Mik. US\$)



Sumber: Satu Data Perdagangan, KEMENDAG (2023)

Inflasi AS dan Suku Bunga Acuan The FED

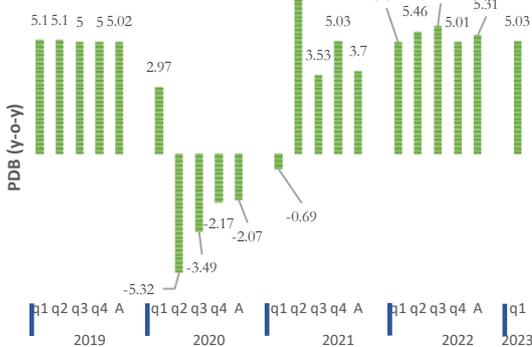
Di sisi lain kondisi inflasi di sepanjang tahun 2023 dapat ditekan di beberapa negara-negara Eropa. Uni Eropa secara totalitas mencatatkan inflasi sebesar 8.1% (yoy) pada bulan april, dapat dikatakan turun dibandingkan dengan bulan sebelumnya yang menyentuh angka 8.3% (yoy). Berdasarkan kebijakan moneter yang ketat oleh bank sentral (The Fed). Tahun 2023 5.3% (yoy) hingga 2028 diperkirakan inflasi dapat ditekan sampai 2.1% (yoy). Tren penurunan ini menunjukkan bahwa inflasi dapat dikendalikan oleh beberapa negara dengan menurunnya tekanan pada rantai pasokan pangan dan energi sehingga mengurangi *disinflation*. Pada bulan Maret 2023 tingkat inflasi masih tergolong tinggi sebesar 5% (yoy).

Bank Sentral AS Federal Reserve (the Fed) mulai menaikkan suku bunga pada bulan Desember sebesar 4.5% dan saat ini lebih meningkat menjadi 5% di bulan Maret di tahun 2023 setelah menurunkannya ke level mendekati nol selama pandemi.

Efek dinaikannya suku bunga berdampak pada investasi asing secara langsung. Tren menunjukkan arus modal masuk investasi asing fluktuaktif pada tahun 2018-2021. Akibat suku bunga yang dinaikkan dan tingkat inflasi masih tinggi arus modal investasi asing turun menjadi 440 Milyar USD, lebih buruk dari tahun sebelumnya sebesar 2.2 Triliun USD. Kemungkinan tren turun akan berlanjut karena berkurangnya aktivitas investasi di negara China dan US mempengaruhi FDI di global secara langsung. Aliran modal FDI turun sebesar 24% setelah terjadi penarikan modal Telekomunikasi MNE yang beroperasi di Luxembourg dan diperkirakan akan turun pada tahun 2023. Keadaan ini dapat memberikan efek negatif pada kegiatan investasi di Indonesia sehingga dapat mempengaruhi kegiatan ekonomi Indonesia. Selain itu, keadaan ekspor dan impor di Indonesia pada kuartal I-2023 tidak sebaik Kuartal IV-2022.

Keadaan ekspor di Indonesia dinilai baik pada tahun 2022 dengan jumlah nilai 275,959 Juta USD dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Salah satu exportir terbesar di Indonesia adalah negara China (63,546 juta US\$) dan Amerika Serikat (28,202 juta US\$). Memasuki kuartal I-2023 Total ekspor Indonesia sebesar 63,048 Juta USD (mtm) perubahan ekspor Indonesia tahun 2022/2023 sebesar 0.33% . Untuk Impor, negara Indonesia sangat bergantung pada negara China dibandingkan empat negara Importir asal teratas. Pada kuartal I-2023 total Impor Indonesia mencapai 59,015 Juta USD dan 19,181 Juta USD berasal dari China. Diperkirakan kondisi perdagangan Indonesia trennya akan menurun karena ada potensi US gagal bayar hutang yang menimbulkan dugaan akan resesi di tahun yang akan datang, hal tersebut akan menurunkan Impor di US.

Gambar 2. 13 Pertumbuhan PDB Indonesia 2019 - Q1 23
(% y-o-y)



Sumber: Badan Pusat Statistik (2023)

Gambar 2. 14 Pertumbuhan PDB Indonesia menurut beberapa Lapangan Usaha 2023 (yoy)



Sumber: Badan Pusat Statistik (2023)

Gambar 2. 15 Tingkat Inflasi dan BI7DRR di Indonesia tahun 2022-2023 (%)



Sumber: Bank Indonesia (2023)

Kondisi Perekonomian Nasional Kondisi PDB Indonesia

Memasuki kuartal I-2023 BPS menginfokan bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia tumbuh sebesar 5.03 % (yoy) lebih baik daripada pertumbuhan pada kuartal IV-2022 yang sebesar 5.02 % (yoy). Pertumbuhan ekonomi menjadi lebih kuat karena belanja konsumen yang meningkat, mampu bertahan dalam kegiatan ekspor yang melambat, dan kegiatan Investasi di Indonesia perlahan meningkat kembali. Indonesia secara perlahan dapat memulih di masa endemi *Covid-19* disebabkan adanya efek perekonomian global, seperti harga komoditas pangan & energi yang turun dan kegiatan ekonomi China yang buka kembali setelah menerapkan kebijakan *Zero Covid*. Namun, adanya tekanan global diperkirakan pertumbuhan ekonomi Indonesia akan melambat, akibat ketatnya kebijakan moneter dan turunnya harga komoditas. Asian Development Bank (ADB) memperkirakan perekonomian Indonesia melambat dibawah 5% akhir tahun ini hingga 2024.

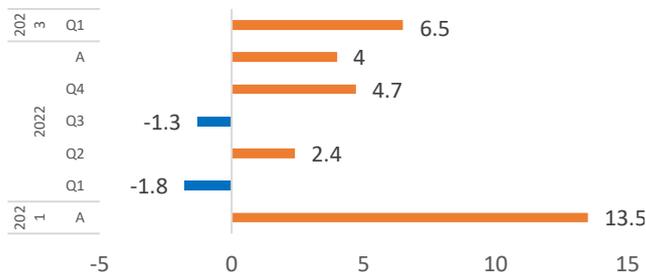
Salah satu percepatan pertumbuhan ekonomi Indonesia terjadi pada lapangan usaha. Namun, memasuki kuartal I-2023 Lapangan usaha seperti *real estate*, Penyediaan Akomodasi, dan Jasa Perusahaan rata-rata mengalami perlambatan secara perlahan. Pada lapangan usaha *real estate* tumbuh 0.4% (yoy), Penyediaan akomodasi sebesar 15% (yoy), dan Jasa Perusahaan menjadi 6.4% (yoy) pada kuartal I-2023. Angka tersebut menunjukkan bahwa lapangan usaha di bidang Penyediaan Akomodasi, *real estate*, dan Jasa Perusahaan trennya menurun pada kuartal I tahun ini yang berarti untuk saat ini kegiatan lapangan usaha tersebut kurang diminati di Indonesia. Hal tersebut kemungkinan besar diakibatkan naiknya suku bunga acuan oleh the FED yang membuat BI menaikkan suku bunga BI 7 Days Repo Rate untuk menekan Inflasi di Indonesia.

Inflasi Indonesia

Perkembangan pada kuartal I-2023 menunjukkan Inflasi berdasarkan Indeks Harga Konsumen (IHK) dapat dikendalikan. Berdasarkan data Bank Indonesia, Inflasi IHK pada Maret 2023 tercatat menjadi 4.97% (yoy) menurun dibandingkan dengan IHK 2022 kuartal IV sebesar 5.51 dan masih tinggi diatas sasaran.

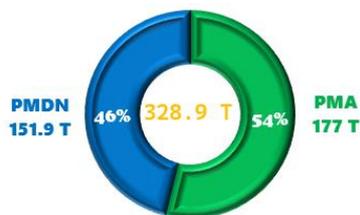
Dapat dilihat bahwa Inflasi dapat dikendalikan kembali akibat respon kebijakan moneter oleh sinergitas antara Bank Indonesia, Pemerintah, dan mitra strategis lainnya melalui Tim Pengendalian Inflasi Pusat dan Daerah (TPIP dan TPID). Kedepannya, BI memperkirakan inflasi dapat terkendali kisaran target $3.0 \pm 1\%$ pada semester I 2023 setelah selesainya *base effect* dari harga BBM bersubsidi sebelumnya. BI dan beberapa pihak yang terkait akan berusaha untuk mengendalikan inflasi.

Gambar 2. 16 Neraca Pembayaran Indonesia Keseluruhan 2021 – Q1 23 (milyar US\$)



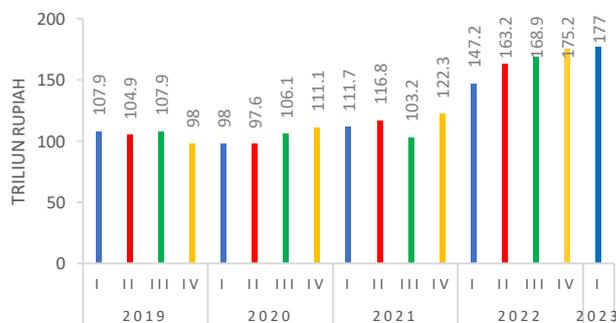
Sumber: Bank Indonesia, 2023

Gambar 2. 17 Realisasi Penanaman Modal Asing (PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) di Indonesia Q1 2023 (Triliun Rupiah)



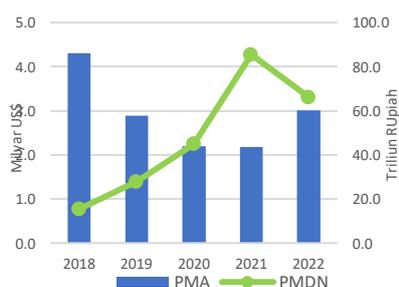
Sumber: Kementerian Investasi/Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), 2023

Gambar 2. 18 Realisasi Penanaman Modal Asing di Indonesia 1919 – Q1 2023 (Triliun Rupiah)



Sumber: Trading Economics, 2023

Gambar 2. 19 Realisasi Investasi PMA dan PMDN Indonesia Sektor Perumahan, Kawasan, dan Perkantoran 2018-2022



Sumber: Badan Pusat Statistik, 2023

Naik turunnya inflasi dipengaruhi oleh inflasi inti yang saat ini terjadi kenaikan pada inflasi inti. Peningkatan ini sejalan dengan meningkatnya permintaan secara perlahan pada saat tekanan harga komoditas pangan dan energi global yang menurun. Menurut BI komoditas yang paling banyak menyumbang inflasi pada komoditas upah asisten rumah tangga, kontrak rumah, dan emas perhiasan. di sisi lain, inflasi berdasarkan kelompok *Volatile Food* dapat dikendalikan. Pada komoditas beras, cabai rawit, dan bawang putih memberikan inflasi, sedangkan pada komoditas cabai merah dan bawang merah memberikan deflasi.

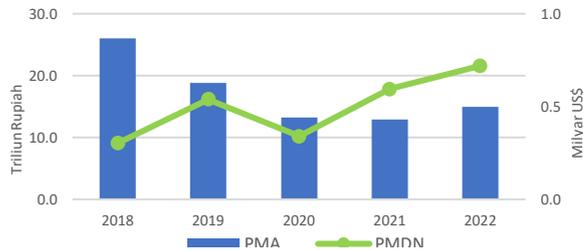
Inflasi dapat distabilkan karena adanya peran oleh BI dengan menaikkan suku BI Seven Day Repo Rate (BI7DRR) secara perlahan. Hingga kedepan Bank Indonesia akan terus memperkuat respons kebijakan guna memastikan memastikan terus berlanjutnya penurunan ekspektasi inflasi. Inflasi yang terkendali diharapkan dapat menstabilkan pertumbuhan ekonomi di Indonesia karena harga barang umum menurun dan membuat daya beli masyarakat meningkat. Hal ini dapat membuat surplus neraca pembayaran karena barang-barang dalam negeri jadi lebih murah sehingga ekspor lebih besar daripada impor. Namun, dengan dinaikannya suku bunga BI7DRR diragukan akan mengganggu kegiatan investasi di Indonesia.

Neraca Pembayaran Indonesia

Neraca Pembayaran Indonesia (NPI) pada kuartal I-2023 meningkat sebesar 6.5 Milyar US\$ menunjukkan tren positif dibandingkan dengan kuartal IV-2022 sebesar 4.7 milyar dolar. Menurut BI pada kuartal I-2023 kinerja NPI tetap kuat menopang ketahanan eksternal dan surplusnya transaksi berjalan, modal, dan finansial. Tingginya transaksi berjalan didukung dengan surplus neraca perdagangan barang yang tinggi. Hal ini didorong dengan bukanya kembali kegiatan ekonomi Tiongkok setelah menerapkan kebijakan *Zero Covid* dan meningkatnya permintaan domestik.

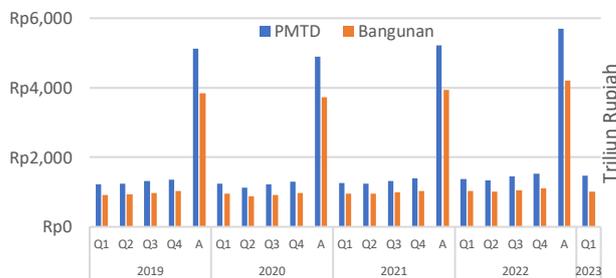
Selain itu, pada transaksi modal dan finansial mengalami surplus karena dipengaruhi oleh aliran masuk modal asing pada Penanaman Modal Asing (PMA) dan investasi portofolio yang sesuai dengan persepsi investor terhadap kondisi ekonomi nasional. Diperkirakan NPI akan berdampak akibat dari ketidakjelasan pasar global akibat respon The FED dan Eropa memitigasi kasus pada sektor perbankan yang juga turut berdampak pada meningkatnya aliran modal ke beberapa negara berkembang, termasuk Indonesia.

Gambar 2. 20 Realisasi Investasi PMA dan PMDN Indonesia Sektor Hotel dan Restoran 2018-2022



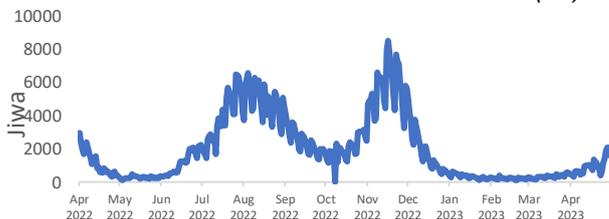
Sumber: Badan Pusat Statistik (2023)

Gambar 2. 21 Pertumbuhan PDB berdasarkan Penanaman Modal Tetap Domestik Bruto dan Penggunaan PMTD (Triliun Rupiah)



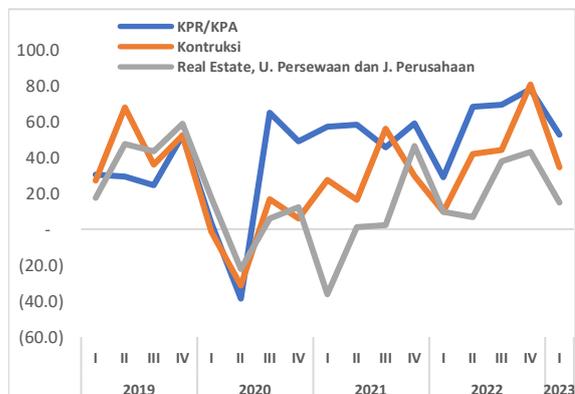
Sumber: Badan Pusat Statistik, 2023

Gambar 2. 22 Data harian Covid-19 di Indonesia Tahun 2022 (Jiwa)



Sumber: Our World in Data 2023

Gambar 2. 23 Permintaan Kredit berdasarkan Jenis Kredit (SBT, %)



Sumber: Survei Perbankan, Bank Indonesia (2023)

Investasi Indonesia

Saat ini perkembangan Investasi di Indonesia mengalami peningkatan yang baik dibandingkan tahun sebelumnya. Kementerian Investasi/Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) menyatakan bahwa realisasi Investasi pada kuartal I-2023 sebesar Rp 328.9 triliun, lebih tinggi dibanding dengan kuartal I-2022. Berdasarkan data Penanaman Modal Tetap Bruto (PMTB) investasi berkontribusi 0.68% dan menepati urutan ketiga setelah konsumsi dan perdagangan terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia. Meningkatnya investasi memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia dan berhasil menyerap banyak tenaga kerja, walaupun akan perkembangan investasi akan melambat karena tekanan pada global saat ini. Ada dua jenis investasi di Indonesia yaitu Penanaman Modal Asing (PMA)/Foreign Direct Investment dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN)/Domestic Direct Investment, keduanya sama-sama memberikan kontribusi. Untuk PMA pada kuartal I-2023 memberikan kontribusi sebesar Rp 177 triliun atau 54% dari keseluruhan, lebih baik daripada PMDN yang memberikan kontribusi sebesar Rp 151.9 triliun atau 46%.

Kontribusi pada PMA memberikan capaian yang lebih baik terhadap investasi di Indonesia. Pada kuartal I-2023 realisasi PMA di Indonesia sebesar Rp 177 triliun, meningkat sebesar 20.2% (yoy) yang dinilai sebesar Rp 147.2 triliun dan naik 1.1% (qoq) yang tercatat sebesar Rp 175.2 triliun. Merujuk pada gambar 2.18, dalam 5 tahun terakhir realisasi PMA menunjukkan tren yang positif. Menurut sektornya, investasi paling banyak di bidang industri logam sebesar US\$ 2.9 milyar dan sektor transportasi, gudang, dan telekomunikasi sebesar US\$. Menurut provinsi, Sulawesi Tengah dan Jawa Barat menjadi wilayah investasi asing tertinggi yang sama-sama US\$ 1.9 milyar. Untuk negara asal, Investor asing yang paling banyak menanam modalnya di Indonesia yaitu negara Singapura sebesar US\$ 4.3 milyar diikuti dengan Hongkong sebesar US\$ 1.5 milyar pada kuartal I-2023. Namun realisasi pada sektor properti dinilai terlalu kecil, menurut BPS pada tahun 2022 berdasarkan sektor perumahan, kawasan, dan perkantoran bernilai US\$ 3 milyar lebih baik dibanding tahun sebelumnya yang sebesar US\$ 2.2 milyar serta pada empat tahun kebelakang trennya menunjukkan berfluktuasi. Sedangkan pada sektor hotel dan restoran bernilai US\$ 498 juta pada tahun 2022 lebih baik daripada tahun sebelumnya sebesar US\$ 432 juta serta dalam empat tahun belakang trennya hanya mengalami penurunan. Dari data tersebut dapat dilihat bahwa investor asing kurang meminati investasi properti di Indonesia. Tetapi, dilihat dari pertumbuhan ekonomi dan investasi pada kuartal I-2023 di Indonesia yang mulai stabil diperkirakan investasi akan meningkat pada akhir tahun 2023 walaupun tidak signifikan.

Selain itu, Kementerian Investasi menyatakan PMDN memberikan kontribusi terhadap investasi Indonesia sebesar Rp 151.9 triliun pada kuartal I-2023 meningkat sebesar 12.4% (yoy) dibandingkan tahun sebelumnya dan 8.8% (qtq) dibandingkan kuartal sebelumnya pada IV-2022. Berdasarkan sektornya, sektor paling banyak menyumbang PMDN adalah sektor pertambangan sebesar 13% dari total PMDN diikuti dengan sektor perumahan, kawasan industri, dan perkantoran yang bernilai 12.8% dari keseluruhan. Berdasarkan realisasi PMDN sektor perumahan, kawasan industri, dan perkantoran pada tahun 2022 mengalami penurunan sebesar Rp 66.2 triliun dibandingkan tahun 2021 yang sebesar Rp 85.5 triliun serta trennya menunjukkan dalam 5 tahun terakhir mengalami fluktuasi. Namun, pada sektor hotel dan restoran mengalami peningkatan sebesar Rp 21.6 triliun pada tahun 2022 dibanding dengan tahun 2021 yang bernilai Rp 17.8 triliun dan trennya berfluktuasi. Dari hasil data yang didapat bahwa lebih banyak investor dalam negeri menanamkan modalnya di Indonesia apabila dibandingkan dengan investor asing.

Namun realisasi pada sektor properti dinilai terlalu kecil, menurut BPS pada tahun 2022 berdasarkan sektor perumahan, kawasan, dan perkantoran bernilai US\$ 3 milyar lebih baik dibanding tahun sebelumnya yang sebesar US\$ 2.2 milyar serta pada empat tahun kebelakang trennya menunjukkan sedikit perubahan. Sedangkan pada sektor hotel dan restoran bernilai US\$ 498 juta pada tahun 2022 lebih baik daripada tahun sebelumnya sebesar US\$ 432 juta serta dalam empat tahun belakang trennya hanya mengalami sedikit perubahan. Dari data tersebut dapat dilihat bahwa investor asing kurang meminati investasi properti di Indonesia. Tetapi, dilihat dari pertumbuhan ekonomi dan investasi pada kuartal I-2023 di Indonesia yang mulai stabil diperkirakan investasi akan meningkat pada akhir tahun 2023 walaupun tidak signifikan.

Perkembangan Kredit KPR, KPA, dan Kredit Kontruksi

Penyaluran kredit sektor Properti yang terelalisasi berdasarkan data survei Bank Indonesia Pada Kuantal 1 2023 sebesar SBT 52,6% mengalami kenaikan sebesar 81,9% (yoy), tetapi mengalami penurunan apabila dibandingkan dengan kuartal sebelumnya dari SBT 77,9% menjadi SBT 52,6% (menurun 32,5%) . Kenaikan tersebut dinilai karena pertumbuhan ekonomi terus membaik dan animo masyarakat untuk mengajukan KPR kembali meningkat. Kredit Konstruksi pada kuartal I 2023 terealisasi sebesar SBT 34,5%. Kredit konstruksi tumbuh 7,4% (yoy) setelah bulan sebelumnya tumbuh 2,7% (yoy). Kenaikan tersebut disebabkan oleh pertumbuhan kredit konstruksi perumahan sederhana di DKI Jakarta dan Jawa Barat. Sementara kredit real estate tumbuh 15,9% (yoy) terutama berasal dari kredit real estate perumahan flat apartemen setelah bulan sebelumnya tumbuh 7,8% (yoy) .

Penyaluran kredit baru Triwulan I 2023 terindikasi tumbuh positif dengan nilai Saldo Bersih Tertimbang (SBT) kredit baru sebesar 63,7% yang terjadi pada seluruh jenis kredit. Triwulan II 2023 diperkirakan tumbuh lebih tinggi dengan SBT prakiraan penyaluran kredit baru sebesar 99,7%. Perlambatan di triwulan I dan prakiraan yang lebih tinggi di triwulan II sesuai dengan pola historisnya.

Standar penyaluran kredit di triwulan II 2023 diperkirakan akan sedikit lebih ketat yang terindikasi dari Indeks Lending Standard (ILS) positif sebesar 0,1%. Kebijakan penyaluran kredit diperkirakan lebih ketat pada aspek suku bunga kredit, premi kredit berisiko, dan persyaratan administrasi. Hasil survei menunjukkan bahwa responden tetap optimis terhadap pertumbuhan kredit kedepan yaitu keseluruhan tahun 2023 sebesar 10,4% (yoy) meski tidak setinggi 2022 sebesar 11,4% (yoy). Optimisme tersebut didorong oleh kondisi moneter dan perekonomian serta relatif terjaanya risiko dalam penyaluran kredit.

Perkembangan Pandemi COVID - 19 & Mobilitas Masyarakat pada Q1 2023

Sepanjang kuartal I tahun 2023, perkembangan virus Covid - 19 di Indonesia telah mengalami penurunan dibanding dengan kuartal-kuartal sebelumnya. Hal tersebut berbanding lurus dengan peningkatan vaksinasi di Indonesia. Pemberian vaksinasi sampai dengan 31 Maret 2023 untuk dosis pertama mencapai sebanyak 204 juta dosis, vaksinasi dosis kedua mencapai 174 juta, dan vaksinasi booster pertama mencapai 68 juta, dan vaksin booster kedua mencapai 3 juta. Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) yang diterapkan telah berhasil menekan jumlah kasus harian Covid-19 sehingga pada bulan Desember PPKM resmi dicabut. serta mendorong pemulihan aktivitas ekonomi.

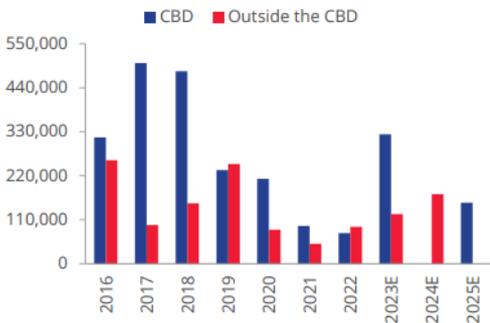
Pencabutan PPKM ini diharapkan dapat mendorong pemulihan aktivitas ekonomi. Khususnya pada sektor pariwisata dan transportasi yang akan kembali menggeliat. Pada sektor transportasi, terlihat adanya peningkatan keberangkatan penumpang pesawat dari Bandara Soekarno-Hatta dibandingkan pada kuartal IV 2022. Perkembangan keberangkatan penumpang untuk penerbangan domestik sepanjang kuartal I 2023 tidak terjadi kenaikan atau penurunan yang signifikan. Hanya saja terdapat penurunan pada bulan Maret dibandingkan dengan bulan-bulan sebelumnya. Jumlah penumpang tertinggi untuk penerbangan domestik terjadi pada bulan Januari 2023 yaitu sebesar 5.207.474 orang. Penerbangan Internasional bulan Januari-Maret 2023 jumlah penumpang mencapai 85,1 juta atau naik 69,37% dibandingkan dengan tahun 2022.

Berakhirnya PPKM berdampak pada mobilitas penduduk yang mengalami peningkatan pada tahun 2023. Beberapa sektor menunjukkan adanya peningkatan aktivitas pasca pelonggaran kebijakan restriksi seperti sektor Rekreasi dan Retail, Tempat Belanja Kebutuhan Sehari-Hari, serta Taman. Berdasar data terakhir kuartal IV tahun 2022, mobilitas sektor ritel & rekreasi meningkat 10% dari *base line*, sedangkan apotek, taman, tempat kerja berturut-turut meningkat 29%, 29%, dan 20% dari *base line*. Mobilitas penduduk terlihat dari jumlah penumpang moda transportasi yang meningkat. Angkutan rel naik 69,37% (yoy) pada kuartal I 2023 dibandingkan periode yang sama di tahun sebelumnya. Angkutan laut 13,30% (yoy), dan angkutan udara 58,18% (yoy). Kunjungan wisman meningkat sebesar 508,87% (yoy) dan Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel meningkat 3,62% poin (yoy). Peningkatan mobilitas masyarakat diikuti dengan meningkatnya perputaran perekonomian Indonesia yang semakin positif.

Pasar Properti

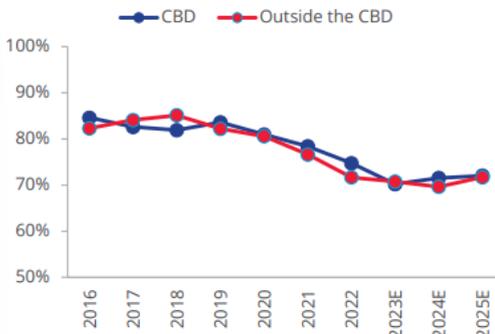
Q4

Gambar 3. 1 Suplai Kumulatif Perkantoran Jakarta



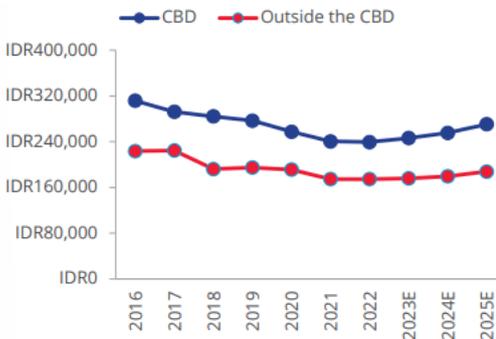
Sumber: Colliers Indonesia (April 2023)

Gambar 3. 2 Tingkat Okupansi Perkantoran Jakarta



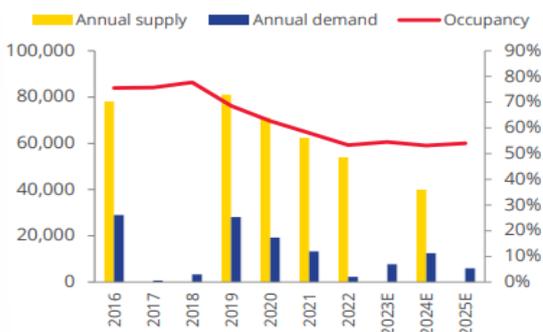
Sumber: Colliers Indonesia (April 2023)

Gambar 3. 3 Tarif Sewa Perkantoran Jakarta



Sumber: Colliers Indonesia (April 2023)

Gambar 3. 4 Suplai Kumulatif dan Tingkat Okupansi Perkantoran Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia (April 2023)

Pasar Properti

Pada bagian ini, pembahasan akan berfokus pada kondisi keseimbangan pasar properti pada daerah Jakarta, Surabaya, dan Bali. 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.

Secara umum, segmen perkantoran dan apartemen di tahun 2022 masih dalam kondisi mirip tahun sebelumnya dan akan mulai meningkat di tahun 2023. Di sisi lain, segmen retail masih mengalami tekanan yang cukup besar, tapi perlahan dengan berakhirnya PPKM akan kembali bergeliat kedepannya. Sedangkan segmen hotel telah kembali bertumbuh sejak pertengahan tahun 2022 akibat mobilitas masyarakat untuk berwisata dan akan semakin meningkat di tahun 2023.

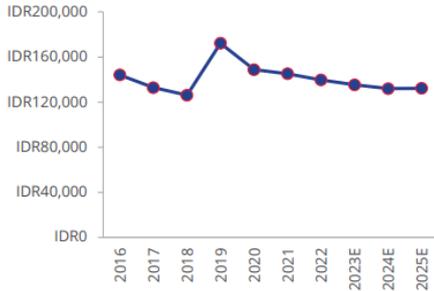
Perkantoran

Jakarta

Sampai dengan akhir kuartal I-2023, Aktivitas konstruksi perkantoran terus berlanjut dengan kecepatan yang lambat. Dikarenakan beberapa pengembang masih menyelesaikan sertifikasi yang diwajibkan untuk mengoperasikan gedung perkantoran secara legal dan menunggu banyak penyewa yang berkomitmen. Sekitar 264.000 meter persegi pasokan lahan baru yang terletak di CBD dan menghadirkan total area terdaftar sebesar 7.3 juta meter persegi pada kuartal I-2023. Untuk area luar CBD tercatat sebesar 3.82 juta meter persegi pada kuartal I-2023. Akan ada proyek baru sebesar 115.000 meter persegi dan diperkirakan Jakarta akan memiliki total kantor baru sekitar 460.000 meter persegi. Dengan volume pasokan yang begitu tinggi, kemungkinan akan terjadi banyak tantangan pada pasar perkantoran Jakarta.

Semenjak masa pandemi, penerapan model kerja baru *hybrid* dan *Work From Home* (WFH) mulai diterapkan pada beberapa kantor. Bahkan setelah masa Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) berakhir, sebagian besar perusahaan tetap menerapkan sistem kerja jarak jauh sehingga menyebabkan beberapa ruang kantor kosong untuk sekarang. Pada kuartal I 2023 tingkat hunian kantor di CBD Jakarta mengalami penurunan 3% menjadi 72% dan untuk sewa mengalami peningkatan 3% menjadi Rp 246.030 per M2, meningkat dibandingkan tahun sebelumnya. Untuk diluar CBD, pada kuartal I-2023 tetap stabil 72% dan rata-rata biaya sewanya sebesar Rp 174.759 per M2. secara bersamaan tingkat hunian dan rata-rata biaya sewa luar CBD di Jakarta trennya relatif stabil. diperlukan diterapkannya strategi untuk meningkatkan ketersediaan ruang kantor dengan lebih mengoptimalkan ruang kantor berdasarkan jumlah orang yang hadir, sehingga penggunaannya jauh lebih efisien. Diperkirakan permintaan kantor di Jakarta tidak meningkat signifikan karena masih terjadinya efek ekonomi global pada tahun ini, sehingga membuat beberapa investor dan pengusaha akan berhati-hati dan menunggu keadaan sudah stabil.

Gambar 3. 5 Tarif Sewa Perkantoran Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia (April 2023)

Surabaya

Tingkat hunian rata-rata perkantoran di Surabaya masih menunjukkan tren penurunan dalam empat tahun terakhir. Pasokan tambahan besar di akhir tahun menghasilkan tingkat hunian rata-rata 53% pada tahun 2022, turun 4,9% dibandingkan dengan tahun 2021. Dapat dilihat pasar perkantoran masih sulit di berbagai sektor akibat efek pandemi yang masih terasa.

Selain itu, tingkat sewa rata-rata Rp139.669 pada H2 2022, menurun sekitar 3.9% dibandingkan dengan H2 2021. Direncanakan akan naik karena adanya kenaikan upah minimum sehingga penyewa menyesuaikan biaya servisnya pada tahun 2023

Diperkirakan pada akhir tahun 2023 pertumbuhan perkantoran akan melambat karena tidak adanya pasokan baru. Namun permintaan akan kantor masih meningkat karena masih ada beberapa sektor yang pulih seperti pada travel dan pariwisata akibat kegiatan wisata yang meningkat kembali, perusahaan konsultan seperti jasa interior yang juga ingin menjadikan kantornya untuk pameran produknya, dan perusahaan *Startup* pada bidang IT dan keuangan karena berkembangnya teknologi dan mata uang digital saat ini.

Apartemen Sewa

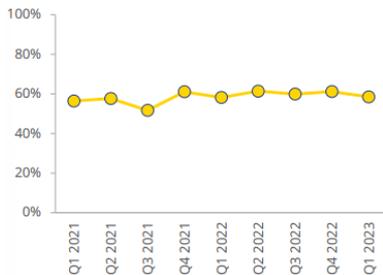
Jakarta

Memasuki Kuartal I-2023 penawaran aktivitas sewa apartemen terjadi perlambatan saat memasuki masa liburan Tahun Baru dan Tahun Baru Imlek, Mengakibatkan penurunan tingkat hunian apartemen di Jakarta. Hal tersebut diakibatkan adanya penambahan proyek apartemen baru yang melebihi pertumbuhan unit yang di huni . Akibat efek musiman, Tingkat hunian yang dilayani apartemen di Jakarta adalah 58.5%, turun 4.4% QoQ. Hal ini dapat disebabkan karena terjadinya kenaikan biaya sewa di CBD dan Jakarta Selatan (termasuk wilayah *Non-prime*)

Tarif sewa apartemen untuk wilayah CBD berada di kisaran Rp 444.943 per m2 per bulan mengalami kenaikan sebesar 10.6% pada kuartal I-2023 dibandingkan dengan kuartal sebelumnya. Untuk wilayah Jakarta Selatan (termasuk wilayah *non-prime*) naik tipis 0.3% menjadi Rp 369.911 per m2 per bulan. Kenaikan sewa mengalami peningkatan karena naiknya biaya operasional dan sentimen pasar pada tahun 2023. *International chain operator* memilih untuk menaikkan tarif sewanya karena mengikuti kebijakan daerah, sedangkan *local chain operator* memilih untuk mempertahankan biayanya agar dapat menarik penyewa.

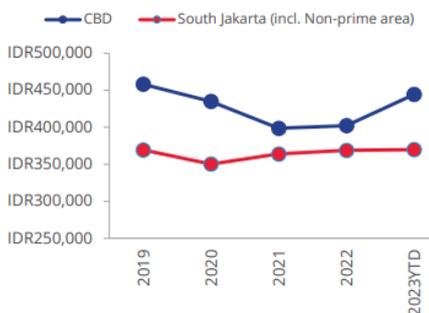
Pada 2023 diperkirakan akan mengalami peningkatan perlahan akibat sudah memasuki masa endemi, akan permintaan yang berlanjut pada apartemen karena meningkatnya *corporate travel* yang menyediakan keperluan perjalanan dinas oleh perusahaan. Hal ini juga didukung dengan tarif yang unit yang ringkas, tarif terjangkau, layanan 24 jam, dan syarat yang mudah. Namun, masih tingginya tekanan perekonomian global bisa saja menyebabkan turunnya tingkat huni apartemen di Jakarta.

Gambar 3. 6 Tingkat Okupansi Apartemen Sewa Daerah Jakarta



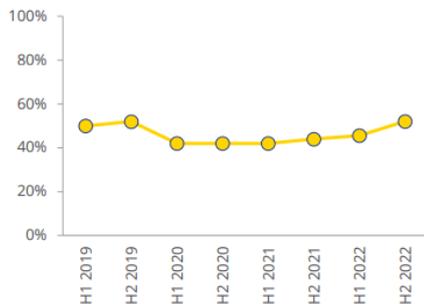
Sumber: Colliers Indonesia (April 2023)

Gambar 3. 7 Tarif Sewa Apartemen Daerah CBD Jakarta dan Jakarta Selatan



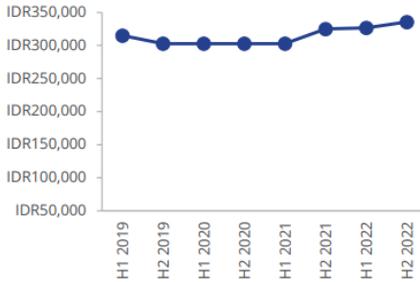
Sumber: Colliers Indonesia (April 2023)

Gambar 3. 8 Tingkat Okupansi Apartemen Sewa Daerah Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia (April 2023)

Gambar 3. 9 Tarif Sewa Apartemen Daerah Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia (April 2023)

Surabaya

Tingkat hunian melonjak signifikan sebesar 6,5% HoH menjadi 52,1%. Penggerak utamanya adalah rekreasi domestik dan permintaan perusahaan lokal, karena banyak kelompok dari perusahaan atau pemerintah biasanya mengadakan pertemuan atau seminar sekitar akhir tahun fiskal di awal Desember.

Sebagian tenant lokal yang sudah lama tinggal mulai berdatangan ke Surabaya untuk sementara menggantikan ekspatriat asing. Namun demikian tetap kalah jumlah dengan penyewa apartemen jangka pendek yang datang untuk liburan.

Selain itu, terjadi peningkatan permintaan tingkat hunian yang melonjak dari ekspatriat yang sedang mencari apartemen sehingga menyebabkan kenaikan tarif sewa apartemen. Pada semester II-2022 rata-rata sewa apartemen di Surabaya meningkat menjadi Rp 335.449 per m2 per bulan atau sebesar 2.7% dibandingkan dengan semester sebelumnya. Diperkirakan akan terjadi penurunan permintaan apartemen di Surabaya akibat tekanan ekonomi global saat ini.

Gambar 3. 10 Pasokan Tahunan Ritel di Jakarta



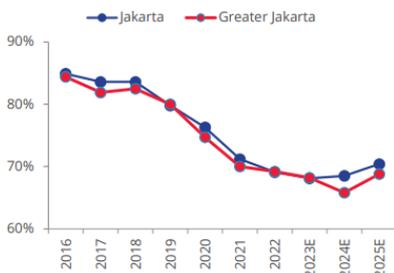
Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Ritel

Jakarta

Pada Q1 2023, ada empat mall yang sedang dibangun di Jakarta dan sekitarnya dan diperkirakan mall ini menambah sebesar 140.000 m2 tempat komersial yang baru. Karena sekarang belum ada proyek mall yang sudah selesai, total pasokan mall masih tetap statis sebesar 4.86 juta m2. Namun, dalam waktu yang dekat sudah ada mall yang memasuki tahap penyelesaian dan siap dioperasikan yaitu Lippo Mall East Side. Dan untuk kedepannya, ada rencana untuk menambah dua mall lagi, yaitu Bintaro Xchange 2 dan Pakuwon Mall Bekasi.

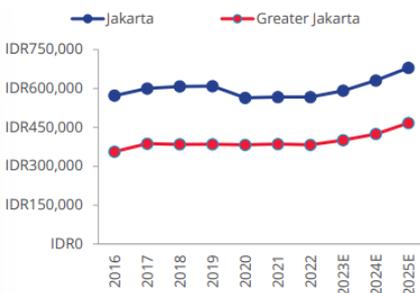
Gambar 3. 11 Tingkat Okupansi Retail di Jakarta



Sumber: Colliers Indonesia (April 2023)

Aktivitas sewa dalam mall di Jakarta mengalami peningkatan, terutama pada bidang F&B dan Pakaian. Hal ini didorong karena banyaknya rantai makanan yang disebabkan terkenalnya makanan cepat saji Amerika Serikat dalam beberapa tahun terakhir hingga penyewa memilih untuk membuka gerai di dalam mall dibandingkan membuka gerai diluar mall. Selain itu, berkembangnya industri *fashion* mendukung para penyewa untuk membuka gerai dalam mall dan termasuk meningkatnya tempat hiburan di dalam mall. Meskipun kondisi sudah stabil dan mengalami pertumbuhan, tingkat hunian mall tetap turun perlahan di Jakarta dan sekitarnya menjadi 69% pada kuartal I-2023 dibandingkan tahun sebelumnya.

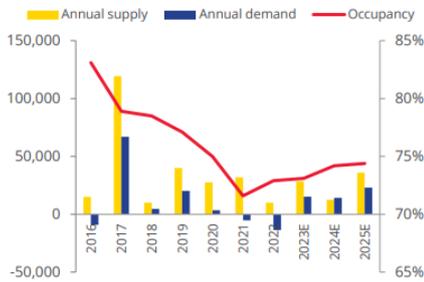
Gambar 3. 12 Rata-rata tarif sewa Retail di Jakarta



Sumber: Colliers Indonesia (April 2023)

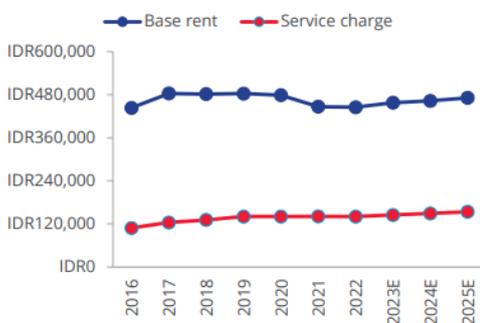
Selama kuartal I-2023, tarif sewa mall di Jakarta dan sekitarnya masing-masing sebesar Rp 563.428 dan Rp 375.341. Apabila dibandingkan pada triwulan sebelumnya untuk daerah Jakarta trennya relatif stabil, sedangkan untuk sekitar Jakarta mengalami penurunan sebesar 2%. Adanya mall baru menjadi faktor yang mempengaruhi perhitungan tarif sewa, terutama ketika ada mall baru akan melibatkan mall-mall tingkat atas. Tren kenaikan biaya layanan di Jakarta tercatat sebesar Rp 153,519 meningkat sebesar 3% dibandingkan kuartal sebelumnya. Kenaikan tarif layanan disebabkan oleh mal-mal tingkat atas huniannya

Gambar 3. 13 Pasokan dan permintaan tahunan Ritel di Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia (April 2023)

Gambar 3. 14 Rata-rata Tarif Sewa dan Biaya Layanan Ritel di Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia, 2023

tinggi. Sedangkan untuk daerah Jabodetabek tren tarif layanan dinilai relatif stabil sebesar Rp 118,815 pada kuartal I-2023.

Surabaya

Kinerja retail di Surabaya saat ini bervariasi. Banyak mal yang sudah berusaha maksimal meskipun terdapat penyewa yang tergusur. Perluasan penyewa semakin meluas terutama dibidang retail makanan dan minuman (*Foods and Beverages*). Banyak acara dan pameran yang meingkat di mal secara teratur. Jumlah pengunjung mal sudah mulai kembali seperti sebelum pandemi untuk beberapa mal.

Secara keseluruhan, total pasokan per akhir 2022 stabil di angka 1,21 juta meter persegi. Pasokan ritel di surabaya dimasa depan antara 2023-2025 diprediksi akan terbatas melihat progres konstruksi yang lambat.

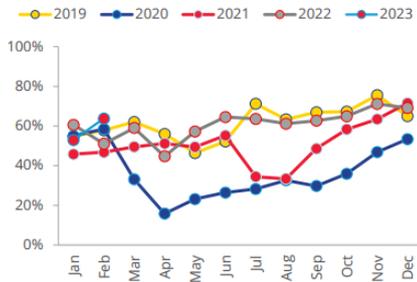
Total supply ritel masih didominasi di area surabaya pusat. Dengan peningkatan ritel baru antara tahun 2023-2025 di Surabaya Selatan, Surabaya Timur, dan Surabaya Barat. Beberapa pemilik mal berinovasi untuk menyediakan ruang terbuka yang lebih besar bagi pengunjung seperti amfiteater dan area makan diluar ruangan. Beberapa mal juga mengadopsi konsep *pet-friendly* yang tentunya tetap didukung protokol kesehatan yang ketat untuk menjamin kenyamanan pengunjung lainnya.

Kinerja okupansi pada tahun 2022 mencapai 69%. Tren sempat menurun pada tahun 2021 sebesar 2,4% akibat pandemi yang mendorong beberapa mal ditinggalkan oleh penyewanya. Beberapa mal yang akan selesai dibangun pada tahun-tahun mendatang memunculkan tantangan tersendiri yang signifikan.

Tarif sewa stabil di dari tahun 2020-2022 dengan rata-rata berkisar Rp445.442, dengan *service charge* yang relatif stabil di Rp140.000. Tingkat tarif yang masih stagnan selama 3 tahun terakhir dan permintaan dengan pertumbuhan yang masih lambat membuat pesewa memperhitungkan ulang untuk menaikan tarif sewa. Kenaikan upah minimum juga menjadi salah satu variabel pendorong untuk menyesuaikan *service charge* dengan prediksi akan meningkat sejalan dengan inflasi di tahun 2023.

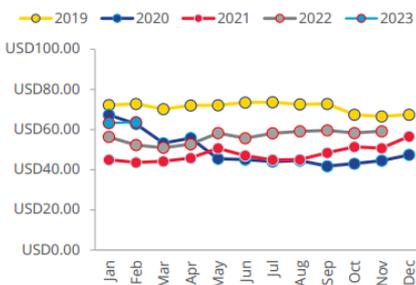
Suasana di dalam mal membaik akibat banyaknya acara rutin dan pameran yang diselenggarakan. Manajemen mal perlu memperhatikan demografi pelanggan sasaran mereka dan teliti untuk merumuskan komposisi yang sesuai dari penyewa mereka.

Gambar 3. 14 Rata-rata Tingkat Okupansi Bulanan Hotel Jakarta



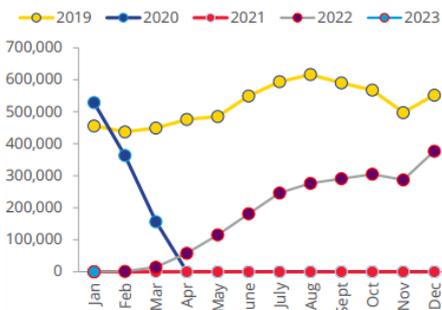
Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 15 Rata-rata Tarif Sewa Harian Kamar Hotel Jakarta



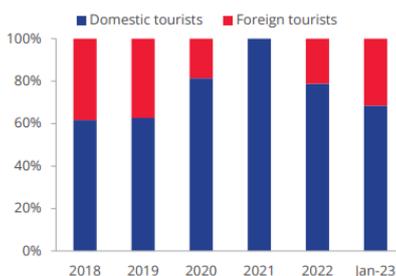
Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 16 Jumlah Wisatawan Mancanegara yang masuk ke Indonesia Melalui Bandara Soekarno-Hatta



Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 17 Jumlah Wisatawan Domestik dan Wisatawan Mancanegara yang Masuk ke Bali pada Tahun 2019-2022



Sumber: Colliers Indonesia, (April 2023)

Hotel

Jakarta

Sejak adanya pandemi *supply* hotel di Jakarta mengalami penurunan. Saat ini tidak ada peningkatan *supply* hotel baru di Jakarta. Di Jakarta Pusat terdapat satu hotel yang sedang melakukan *rebranding*. Total *supply* kamar hotel hingga kuartal 1 2023 yaitu 44.685 kamar, dengan perkiraan terdapat 638 kamar hotel baru akan dibangun pada akhir tahun 2023 dengan dominasi hotel bintang 5. Tingkat okupansi hotel Jakarta pada bulan Februari merupakan tingkat okupansi tertinggi dalam 4 tahun terakhir.

Menurut Colliers, Pada awal tahun 2023 aktifitas dan kegiatan relatif sepi tetapi masih terdapat kegiatan bisnis terkait akomodasi hari lebaran. Pada akhir kuartal I 2023 banyak agenda Kuartal II 2023 yang dimajukan karena adanya hari raya Idul Fitri memerlukan waktu satu sampai dua minggu untuk bisnis berjalan normal kembali. Sehingga operasi yang berhubungan dengan hotel akan dilanjutkan pada pertengahan Mei 2023.

Kegiatan penunjang lakunya bisnis hotel ini dapat berupa acara offline yang diadakan di Jakarta misalkan konser musik, kompetisi olahraga, pameran seni, kegiatan tersebut diyakini dapat menarik wisatawan dari penjuru negeri maupun manca negara. Selama bulan puasa, kegiatan hotel bergantung pada buka bersama sebagai kegiatan bisnis prioritas untuk tetap menjaga stabilitas bisnis perhotelan.

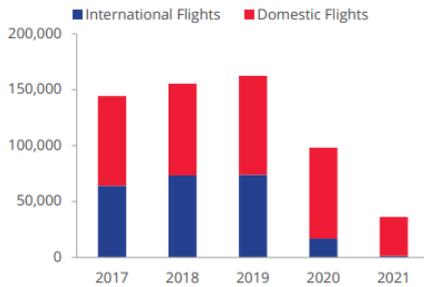
Tarif hotel pada kuartal I 2023 menunjukkan tren positif yakni mengalami kenaikan sebesar 11,8% menjadi USD63,3. Prediksi tarif sewa selama setahun penuh di tahun 2023 yaitu USD66,5 atau naik sebesar 17,4%. Meski demikian, tarif masih lebih rendah dibandingkan kuartal 1 tahun 2019 atau kuartal 1 sebelum adanya pandemi sebesar USD73,1. Setelah lebaran diharapkan hotel-hotel akan kembali bangkit terutama untuk menyambut tahun politik di 2024.

Bali

Menurut colliers, Pasokan kamar hotel di Bali saat ini masih menunggu kondisi pasar. Akibat adanya pandemi para pemilik hotel memilih untuk menunda pembukaan hotel. Belum ada lagi proyek hotel baru di Bali tetapi untuk beberapa hotel sedang mengalami renovasi untuk persiapan menyambut tamu dengan tampilan yang baru. Masih terdapat beberapa hotel tutup belum kembali beroperasi pasca pandemi, hal ini mempersulit bisnis perhotelan bagi para pemiliknya.

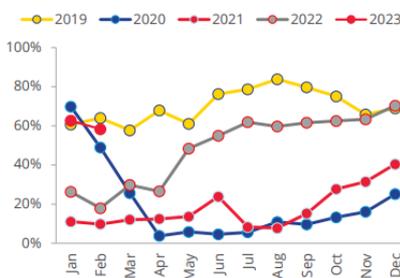
Pemerintah Indonesia telah mencabut persyaratan karantina untuk kedatangan internasional. Ini menghilangkan beberapa tekanan, terutama dari pariwisata Bali. Sejak Maret 2022, pemerintah mengizinkan wisman untuk bepergian ke Indonesia tanpa karantina,

Gambar 3. 18 Jumlah Pesawat yang Masuk Bandara Ngurah Rai berdasarkan Penerbangan Internasional dan Domestik



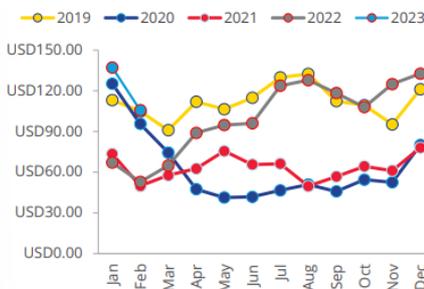
Sumber: Colliers Indonesia (April 2023)

Gambar 3. 19 Rata-Rata Tingkat Okupansi Bulanan Hotel Bali



Sumber: Colliers Indonesia (April 2023)

Gambar 3. 20 Rata-rata Tarif Sewa Bulanan Hotel Bali



Sumber: Colliers Indonesia (April 2023)

Dibukanya gerbang internasional, ditambah dengan dukungan sejumlah kompetisi internasional dan domestik, telah memberikan dampak positif bagi industri pariwisata di Bali, dan diharapkan industri pariwisata akan mendapatkan momentum di masa mendatang.

Menurut data Colliers, jumlah wisatawan domestik di Januari 2023 masih mendominasi dibandingkan turis mancanegara. Namun presentase turis mancanegara mengalami kenaikan dibandingkan tahun 2022. Belum ada data terbaru mengenai jumlah penerbangan dari manca negara ke Bali tetapi berdasarkan data yang ada sampai tahun 2021, total penerbangan mengalami penurunan mulai tahun 2020 sebesar 40% menjadi 98,167 penerbangan dan penerbangan internasional turun 77% menjadi 16.903 penerbangan. Pada 2021 jumlah penerbangan di Bandara Ngurah Rai Bali hanya 36.250 atau menurun 63% dari tahun sebelumnya.

Tingkat performa hotel di Bali meningkat seiring meningkatnya jumlah wisatawan domestik maupun manca negara. Didukung dengan kegiatan offline turut mendorong okupansi hotel di Bali. *Meetings, incentives, conferences and exhibitions* (MICE) semakin populer ditambah adanya konferensi G20 di Bali di akhir tahun 2022 dinilai cukup berhasil dalam meningkatkan jumlah wisatawan yang berkunjung di Bali. Okupansi untuk kuartal 1 2023 sebesar 61,3% dan diprediksi meingkat di kuartal 2 2023 karena terdapat Idul Fitri dan liburan sekolah.

Meskipun belum sepenuhnya pulih ke level pada masa pra-pandemi, tren positif telah muncul seiring dengan pelanggaran kebijakan dan dukungan pemerintah di sektor pariwisata Bali. Hal ini tercermin dari tingkat hunian hotel dan belum meningkat secara signifikan, menunjukkan bahwa wisatawan lokal cenderung untuk tinggal beberapa waktu selama liburan sekolah dan Idul Fitri. Sementara itu, wisman lebih banyak menghabiskan hari untuk liburan ke Bali pada saat liburan musim panas, Natal, Tahun Baru, Tahun Baru Imlek, dan sebagainya

Pada saat yang sama tarif hotel mengalami kenaikan sebesar 12,4% menjadi USD123,5 yang menyesuaikan tingkat okupansi. Dengan prediksi *full-year* 2023 naik 14,4% menjadi USD125,4.

Data Badan Pusat Statistik juga menyebutkan bahwa perekonomian di Bali mengalami pertumbuhan sebesar 6,04% (yoy) meskipun mengalami kontraksi -4,81% (qoq) dibanding kuartal IV 2022 sebelumnya. Tentu berdasarkan data perekonomian dapat mempengaruhi perkembangan pasar properti di Bali pada kuartal 1 tahun 2023 ini.

Outlook Properti LMAN

Q1

Outlook Properti LMAN

Bagian ini akan membahas mengenai tantangan dan peluang beberapa segmen properti yang berhubungan dengan lini produk properti LMAN. Sampai dengan tahun 2023, LMAN memiliki berbagai jenis aset kelolaan seperti Apartemen, Kondominium, Rumah/hunian, Ruko, Gedung, Tanah, dan properti khusus seperti Kilang LNG dan Kawasan lapangan Golf. Namun demikian, dalam bagian ini, ruang lingkup yang dibahas akan lebih spesifik pada jenis properti umum seperti Perkantoran, Apartemen, dan Ritel dengan mempertimbangkan analisa dari sisi perekonomian dan industri pada bagian sebelumnya.

Perkantoran

Diperkirakan penurunan permintaan atas ruang kantor masih akan menurun di tahun 2023. Hal ini disebabkan karena masih banyak perusahaan masih menerapkan sistem hybrid (WFO dan WFH). Selain itu, para tenant masih merasa kondisi ekonomi masih belum pulih sepenuhnya sehingga mengambil langkah *wait and see* untuk kembali menyewa ruang kantor secara maksimal. Ditambah lagi dengan tingkat pasokan perkantoran baru yang masih tinggi sehingga semakin berdampak pada rendahnya tarif sewa perkantoran. Walaupun diperkirakan tahun 2023 tingkat okupansi perkantoran akan mengalami peningkatan, tapi tidak serta merta menaikkan tarif sewa secara signifikan. Diperkirakan tingkat tarif sewa tahun 2023 masih lebih rendah dibandingkan dengan tingkat tarif sewa di tahun 2021. Namun demikian, tarif sewa yang rendah hanya bersifat sementara dikarenakan peningkatan pegawai pastinya akan membuat gedung kantor mengalami *overload* dan ini menjadi peluang bagi pengelola gedung. Bahkan, beberapa pengelola sudah mulai membangun banyak gedung dan sekitar 70% gedung ini berada dalam area pusat bisnis (CBD). Diperkirakan tarif sewa kantor dan tingkat hunian gedung akan terus meningkat pada tahun 2023-2025 seiring dengan pemulihan ekonomi.

Apartemen Sewa

Prospek apartemen untuk tahun 2023 tampak relatif positif dikarenakan beberapa faktor seperti, dimulainya kembali pekerjaan secara *offline*, meningkatnya kedatangan ekspatriat, dan semakin mudah syarat masuk perbatasan atau tindakan karantina bagi orang asing yang masuk ke Indonesia. Selain itu, mengingat peningkatan dalam tingkat hunian selama enam bulan terakhir, sebagian besar pemilik aset semakin optimis tentang pasar *leasing* dan diharapkan untuk meningkatkan sewa tarif dalam menanggapi kenaikan biaya operasional. Diperkirakan bahwa rata-rata pertumbuhan sewa 2023 menjadi 10-15%.

Ritel

Dengan kondisi covid yang mulai kondusif dan meningkatnya mobilitas masyarakat kembali menghidupkan aktivitas ritel di tanah air. Hal ini menjadi sinyal positif yang dapat meningkatkan segmen ritel secara keseluruhan. Secara umum, prospek ritel di Indonesia dalam perekonomian cukup positif. Turunnya inflasi dapat menjadi katalis dalam meningkatkan pengeluaran konsumen. Diperkirakan kondisi okupasi ritel semakin meningkat di tahun 2023 dan tahun-tahun mendatang diikuti *supply* dan *demand* yang ikut meningkat. Diprakirakan tarif sewa mengalami peningkatan untuk tahun 2023 dan 2024 diikuti oleh *service charge* terkait dengan sektor ritel. Tentu dalam menetapkan biaya *service charge* tetap mempertimbangkan biaya tenaga kerja disamping biaya operasional seperti listrik, internet, air, dan *air conditioner*.



Lembaga
Manajemen
Aset
Negara