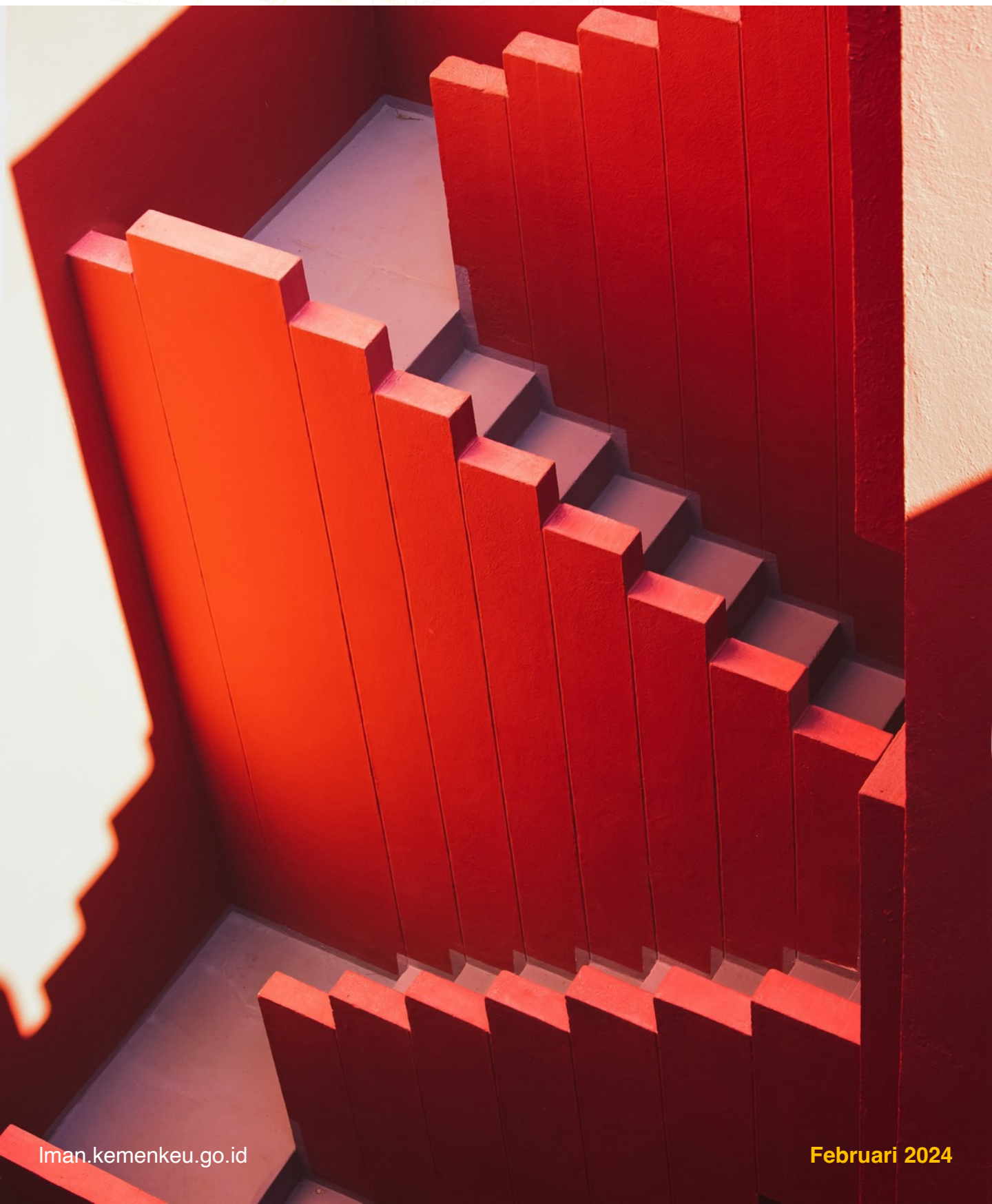


Property Market Report

Kinerja Pasar Properti H2 2023 dan Outlook
Pasar Properti di Tahun Pemilu



Pengantar

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat limpahan karunia-Nya, Property Market Report untuk Semester 2 2023 dapat selesai disusun dengan baik. Property Market Report (PMR) ini diharapkan dapat menjadi salah satu sumber informasi mengenai perkembangan makro ekonomi, perkembangan industri properti, dan menjadi sumber masukan untuk pengembangan aset bagi seluruh mitra Advisory LMAN secara khusus maupun seluruh pengelola Barang Milik Negara secara umum. Properti Market Report merupakan kajian berkala 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 Makro Perekonomian Global dan Nasional, Perkembangan Pasar Industri Properti, dan/atau Outlook Kedepan, serta *Highlight* Kinerja Pengelolaan Properti dan Advisory LMAN. 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 sangat terbuka untuk saran dan masukan dari seluruh pemangku kepentingan, guna perbaikan konten dan aspek kajian dalam Property Market Report pada periode mendatang.

Pengarah:

Basuki Purwadi

Direktur Utama

Penanggung Jawab:

Yitzak Alfredo

Plt. Direktur Operasional dan Manajemen Risiko

Bramantya Harimurti

Kepala Divisi Riset, Konsultasi dan Manajemen Risiko

Penyusun:

I Gede Githa Adhi Pramana

Desain dan Tata Letak:

I Gede Githa Adhi Pramana

Diterbitkan oleh:

Lembaga Manajemen Aset Negara

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

Kementerian Keuangan RI

Jakarta © 2024

Daftar Isi

- 01** Perkembangan Kondisi Makro Ekonomi Global dan Domestik

Page 05 – 13
- 02** Perkembangan Pasar Properti H2 2023 dan Outlook 2024

Page 14 - 39
- 03** **Thematic Topic:** Dampak Tahun Pemilu Terhadap Pasar Properti

Page 40 – 46
- 04** *Highlight* Kinerja Pengelolaan Properti & Advisory LMAN 2023

Page 47 - 50

Pendahuluan

Properti Market Report (PMR) merupakan kajian rutin dari LMAN melalui 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 Perkembangan Perekonomian, Pasar Industri Properti dan Highlight Pengelolaan Properti dan Advisory LMAN. Pada bagian pertama kajian, akan membahas mengenai situasi perekonomian yang terdiri dari perekonomian global, perekonomian nasional, dan isu ekonomi yang sedang hangat pada periode tersebut. Kemudian di bagian kedua, akan membahas secara khusus mengenai kondisi pasar properti di Indonesia, terutama Jakarta dan Surabaya, 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.

Kerangka Laporan:

Perkembangan Kondisi Makro Ekonomi:

1. Global
2. Domestik

Memuat indicator-indicator makro terpilih yang berkaitan dengan sector properti.

Perkembangan Kondisi Pasar Properti:

1. Konsisi Pasar Properti Secara Umum.
2. Jakarta: Perkantoran, Apartemen, Hotel, Ritail
3. Surabaya: Perkantoran, Apartemen, Hotel, Ritail
4. Bali: Hotel

Memuat tren historikal dan juga outlook kedepan.

Highlight Kinerja Properti & Advisory LMAN:

1. Kinerja Pengelolaan Properti LMAN
2. Kinerja Advisory LMAN



Bagian I

Perkembangan Makro Ekonomi Global dan Domestik

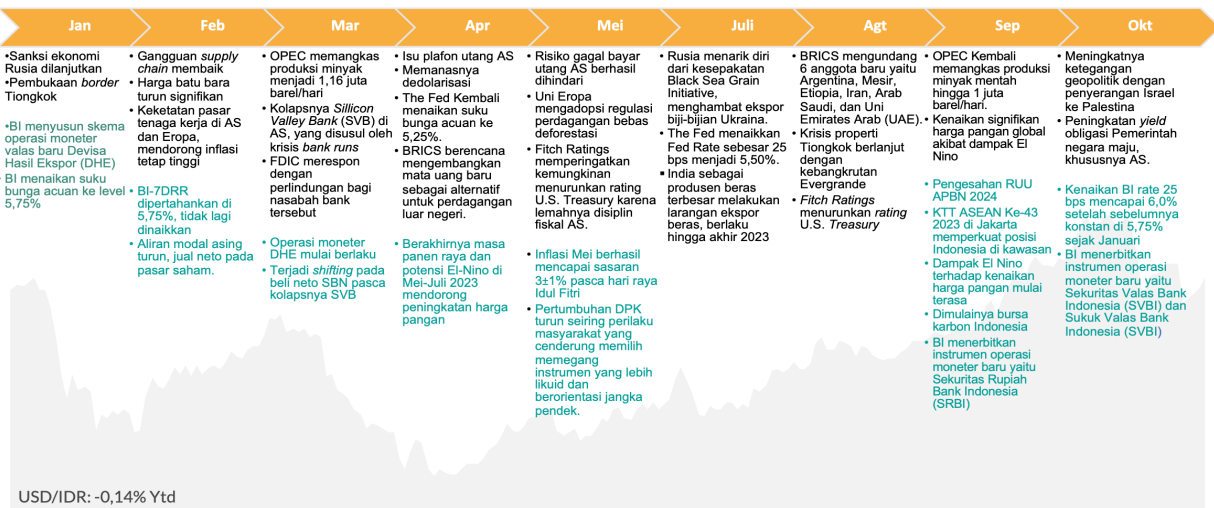
Executive Summary

Makro Ekonomi Global

Pada tahun 2024, perekonomian global diperkirakan akan sedikit melambat karena tingginya suku bunga acuan bank sentral global yang masih akan berlanjut. Meskipun inflasi semakin terkendali, terdapat beberapa hal yang perlu diwaspadai, antara lain potensi volatilitas harga komoditas seiring masih tingginya kemungkinan eskalasi ketegangan geopolitik antarnegara (terutama di Timur Tengah), risiko *climate change*, dan gangguan cuaca El Nino yang berlanjut hingga Q2 2024, yang dapat berdampak pada perlambatan penurunan inflasi, dan dampak fiskal dari tingginya suku bunga yang berpotensi meningkatkan beban bunga utang negara. Tingkat ketidakpastian perekonomian global diprediksi masih akan berlanjut seiring dengan pelaksanaan Pemilu di Amerika Serikat, dengan ekspektasi kebijakan moneter akan mulai dilonggarkan di paruh kedua 2024.

Selama 2023, perekonomian global masih diwarnai oleh tingginya inflasi global, ketatnya kebijakan moneter negara maju, serta konflik geopolitik. Serangkaian tekanan eksternal tersebut mendorong Bank Indonesia (BI) akan lebih fokus dalam mengendalikan inflasi dan menjaga stabilitas nilai tukar Rupiah.

Gambar 1: Kaleidoskop Peristiwa Penting Ekonomi 2023 (Jan – Okt)



Pertumbuhan ekonomi global 2024 melambat, diwarnai divergensi antarnegara. Pertumbuhan ekonomi global hingga Q3-2023 menunjukkan perlambatan di sebagian besar negara maju, namun penurunannya cenderung moderat. Resesi diperkirakan berhasil dihindari di 2023. Ekonomi global diperkirakan tumbuh sedikit melambat pada 2024 terutama didorong oleh turunnya pertumbuhan pada *advanced economies*, di tengah pertumbuhan *emerging markets* yang tetap tinggi. Ekonomi negara maju diproyeksikan tumbuh melambat sejalan dengan dampak pengetatan kebijakan moneter pada 2023. Pertumbuhan pada emerging markets salah satunya didorong oleh pertumbuhan negara-negara ASEAN-5 yang tetap tumbuh solid, terutama didorong oleh daya beli masyarakat yang terjaga.

Tabel 1: Realisasi dan Proyeksi Pertumbuhan Negara-Negara Pilihan (%yoy)

Realisasi dan Proyeksi Pertumbuhan Ekonomi (%YoY)							
Negara	Q1-2023	Q2-2023	Q3-2023 E	Q4-2023 F	Full Year 2022 F	Full Year 2023 F	Full Year 2024 F
Indonesia	5,03	5,17	4,94	5,00*	5,3	5,04*	5,03*
Thailand	2,6	1,8	1,6*	4,2*	2,6	4,2*	4,5*
Tiongkok	4,5	6,3	4,9	4,9*	3,0	5,0*	4,2*
Brazil	4,0	3,4	1,1*	2,1*	2,9	3,1*	1,5*
Singapura	0,4	0,5	0,7*	4,2*	3,7	4,2*	4,5*
Meksiko	3,8	3,6	3,3*	2,6*	3,1	3,2*	2,1*
Jepang	2,0	1,6	1,4*	2,1*	1,0	2,0*	1,0*
Afrika Selatan	0,2	1,6	1,0*	1,6*	2,0	0,9*	1,8*
Kanada	0,8	0,0	0,0*	1,2*	3,4	1,3*	1,6*
Amerika Serikat	1,7	2,4	2,9	1,9*	1,9	2,1*	1,5*
Perancis	1,0	1,1	0,7*	1,0*	2,6	1,0*	1,3*
Italia	2,1	0,3	0,0*	0,3*	3,7	0,7*	0,7*
Inggris	0,5	0,6	0,1*	0,6*	4,1	0,5*	0,6*
Rusia	-1,8	4,9	5,1*	2,2*	-2,1	2,2*	1,1*
Jerman	-0,2	0,0	-0,1*	-0,2*	1,8	-0,5*	0,9*

*) Proyeksi

Executive Summary

Makro Ekonomi Indonesia ^[1/2]

Indonesia telah berhasil membuktikan diri dapat melewati siklus krisis ekonomi dari waktu ke waktu membuktikan resiliensi dari pondasi ekonomi yang kuat. Indonesia mampu bangkit dari krisis ekonomi akibat Pandemi Covid-19 dengan membuktikan pertumbuhan yang tetap kuat, laju inflasi yang cenderung menurun dan volatilitas mata uang yang terkendali. Meskipun demikian, berakhirnya siklus booming komoditas dan tingginya suku bunga global dalam jangka panjang membawa tantangan besar yang dapat membatasi ruang kebijakan makro kedepan. Ketika perekonomian bergerak ke masa normal baru (*new normal*), reformasi structural untuk mendorong pertumbuhan dan menciptakan lapangan kerja menjadi sangat menentukan kedepannya.

Pertumbuhan PDB tetap kuat meskipun perekonomian masih belum pulih sepenuhnya ke tingkat pra-pandemi. Indonesia telah mempertahankan tingkat pertumbuhan di atas 5 persen yoy (*year-on-year*) selama tujuh kuartal berturut-turut, dan sedikit melambat menjadi 4,9 persen pada Q3-2023. Sebagian besar aktivitas ini didorong oleh konsumsi swasta yang kuat maupun jasa-jasa terutama di sektor perdagangan grosir dan ritel, transportasi dan pariwisata, serta informasi dan komunikasi. Namun 'sisa-sisa luka' (*scarring effects*) dari pandemic masih dirasakan dengan output masih berada di bawah tingkat pra-pandemi.

Tingkat Inflasi berhasil dikendalikan setelah mengalami peningkatan di atas level fundamental pada 2022 akibat gejolak harga energi. Meskipun sudah berhasil di kendalikan pada level fundamental, namun potensi peningkatan perlu diantisipasi akibat risiko pasokan pangan dan kembali tingginya harga minyak. Inflasi utama mengalami penurunan selama tujuh bulan berturut-turut menjadi 2,6 persen yoy pada bulan Oktober. Namun, harga beberapa jenis makanan pokok (beras, gula, dan daging ayam) mengalami kenaikan belakangan ini akibat kurangnya pasokan pangan dan pakan ternak. Inflasi harga pangan naik menjadi 5,5 persen pada bulan Oktober sebagai akibat kondisi iklim buruk yang berkepanjangan akibat El Nino yang berdampak antara lain terhadap produksi pangan pokok. Untuk mengendalikan harga pangan domestik dan mengurangi dampaknya terhadap masyarakat miskin, Pemerintah Indonesia menerapkan beberapa langkah stabilisasi harga. Impor pangan, dan program-program bantuan pangan

Tekanan eksternal juga meningkat akibat kondisi pembiayaan global yang ketat menjadi pemicu arus modal keluar dan tekanan mata uang di negara-negara berkembang, termasuk Indonesia.

Arus keluar portofolio bersih menjadi lebih cepat pada pertengahan kedua tahun ini, dan mencapai 0,3 persen PDB pada Q3 2023, sehingga menimbulkan defisit transaksi finansial, yang bertahan sampai tahun kedua berturut-turut. Arus keluar ini hanya sebagian diimbangi dengan penanaman modal asing (PMA) bersih (1,1 persen PDB). Selain itu, ada tekanan tambahan pada transaksi berjalan, yang menimbulkan defisit kecil sebesar 0,01 persen PDB, sebagai imbas dari melandainya surplus perdagangan. Hal ini menandai potensi berakhirnya siklus booming komoditas dan kembalinya Indonesia ke *status quo*, yang mencatat defisit secara konsisten dari tahun 2012 sampai 2019. Akibatnya, cadangan devisa di Bank Indonesia (BI) menurun, dari puncaknya senilai US\$145 miliar pada bulan Maret 2023 menjadi US\$133 miliar pada bulan Oktober 2023. Meskipun demikian, cadangan devisa masih memadai dan dapat membiayai impor barang dan jasa selama 6 bulan. Rupiah juga tertekan dan terdepresiasi sebesar 8,1 persen terhadap US\$ sampai bulan Oktober.

Kebijakan fiskal dikelola secara prudent melalui akselerasi penerimaan negara dan belanja yang terkontrol. Penerimaan negara mencapai 10,6 persen dari PDB (Januari sampai Oktober), menjadi yang tertinggi sejak tahun 2015. Hal ini terutama dihasilkan dari PPN, setelah adanya kenaikan tarif 1 (satu) persen sejak bulan April 2022. Belanja primer tetap ditekan meskipun investasi publik mengalami peningkatan yang signifikan. Total pertumbuhan belanja mengalami penurunan pada bulan Januari hingga Oktober 2023 secara yoy, yang menghasilkan rasio belanja-PDB terendah setidaknya dalam satu dekade (10,6 persen PDB). Pembayaran bunga stabil sebesar 1,5 persen PDB, sesuai dengan kenaikan beban pembiayaan. Belanja subsidi mengalami penurunan sejak kenaikan harga BBM bersubsidi dan listrik tahun 2022. Rasio utang publik terus turun dan bertahan pada 37,7 persen PDB. Mayoritas stok utang merupakan utang domestik (72,1 persen dari total) dan bersifat jangka panjang (87,6 persen). Pada akhir tahun 2023, defisit fiskal diperkirakan akan lebih kecil menjadi 2,1 persen PDB, turun dari 2,4 persen pada tahun 2022.

Executive Summary

Makro Ekonomi Indonesia [2/2]

Indonesia diproyeksi akan mencatat pertumbuhan yang positif di tahun-tahun mendatang, tetapi terdapat risiko perlambatan yang semakin intensif. Perekonomian diproyeksi akan tumbuh rata-rata 4,9 persen per tahun selama 2024-2026, mencerminkan nilai tukar perdagangan yang melemah dan normalisasi tren pertumbuhan ekonomi. Inflasi turun menjadi rata-rata 3,1 persen dan masih akan berada dalam rentang target inflasi BI. Tantangan pada neraca eksternal diperkirakan akan meningkat. Defisit transaksi berjalan secara bertahap akan naik menjadi 1,4 persen PDB pada tahun 2026, karena harga komoditas yang lebih rendah dan pertumbuhan global yang melemah akan menghambat ekspor. Prospek ekonomi menghadapi beberapa risiko penurunan (*downside risks*). Tingginya suku bunga dalam jangka panjang dapat membebani biaya pinjaman dan memperketat akses ke pembiayaan eksternal. Guncangan-guncangan terkait ketidakpastian geopolitik dan perubahan iklim dapat mengganggu rantai pasokan global (*global value chains*) dan nilai tukar perdagangan bisa turun lebih tajam, sehingga mungkin mengurangi penerimaan negara dan memperketat posisi fiskal Indonesia. Di dalam negeri, Pemilu 2024 bisa memperlambat momentum reformasi yang mendukung pertumbuhan.

Pondasi ekonomi makro Indonesia yang kuat dan berakhirnya siklus pemulihan pasca-COVID, fokus kebijakan akan kembali lagi ke agenda peningkatan pertumbuhan. Indonesia mempunyai rekam jejak kebijakan yang kredibel dalam menghadapi risiko-risiko penurunan ekonomi dan menjaga stabilitas ekonomi makro. Defisit fiskal dan defisit transaksi berjalan (*twin deficits*) yang kecil, utang publik yang rendah, cadangan devisa yang memadai, pembiayaan eksternal yang stabil, dan solidnya pertumbuhan ekonomi merupakan penyangga yang kuat bagi perekonomian Indonesia dalam merespons kemungkinan guncangan. Ke depannya, tantangan yang dihadapi adalah untuk memanfaatkan kuatnya fundamental makroekonomi tersebut sehingga menghasilkan pertumbuhan ekonomi yang lebih cepat, lebih hijau, dan lebih inklusif. Salah satu pilar inti dari agenda pertumbuhan seperti ini adalah reformasi berbagai permasalahan struktural yang membatasi efisiensi, daya saing dan pertumbuhan produktivitas. Di antara berbagai reformasi tersebut ialah perundang-undangan yang komprehensif (*Omnibus Law*): UU Cipta Kerja, Harmonisasi Peraturan Perpajakan (HPP), dan Sektor Keuangan (PPSK). Jika Indonesia ingin mencapai visi menjadi negara berpendapatan tinggi (*high-income country*) pada tahun 2045 maka akan sangat penting untuk, antara lain, memastikan keberlanjutan dan percepatan pelaksanaan berbagai reformasi.

Tabel 2: Indikator-Indikator Makro Pilihan (Realisasi dan Proyeksi)

Indikator Makroekonomi	metric	2019	2020	2021	2022	2023F	2024F	2025F	2026F
			Aktual			Proyeksi WB			
Pertumbuhan PDB Riil dan Inflasi, persen perubahan year-on-year									
PDB Riil	% yoy	5	-2,1	3,7	5,3	5	4,9	4,9	5
Indeks Harga Konsumen (IHK) (rata-rata, %)	% yoy	2,8	2	1,6	4,2	3,7	3,2	3	3
Indeks Harga Konsumen (IHK) (akhir periode, %)	% yoy	2,6	1,7	1,9	5,5	2,7	3,3	2,8	2,7
Konsumsi Rumah Tangga	% yoy	5,2	-2,7	2	4,9	4,9	4,9	4,8	4,9
Konsumsi Pemerintah	% yoy	3,3	2,1	4,2	-4,5	5	4,3	3,5	3,5
Pembentukan Modal Tetap Bruto	% yoy	4,5	-50	3,8	3,9	4,6	4,5	5,4	5,9
Ekspor	% yoy	-0,5	-8,4	18	16,3	1,2	41	3,9	3,5
Impor	% yoy	-7,1	-17,6	24,9	14,7	-0,3	2,1	3	3,5
Neraca Keuangan Publik, Pemerintah Pusat, persen PDB									
Pendapatan	% dari PDB	12,4	10,7	11,8	13,5	12,6	12,4	12,6	12,7
di antaranya Pendapatan Pajak	% dari PDB	9,8	8,3	9,1	10,4	10	10,1	10,3	10,4
Belanja	% dari PDB	14,6	16,8	16,4	15,8	14,7	14,6	14,8	15
Keseimbangan Primer	% dari PDB	-0,5	-4,1	-2,5	-0,4	-0,1	-0,3	-0,3	-0,4
Keseimbangan Fiskal	% dari PDB	-2,2	-6,1	-4,6	-2,4	-2,1	-2,3	-2,3	-2,3
Utang Pemerintah Pusat	% dari PDB	30,2	39,4	40,7	39,5	38,7	38,1	37,8	37,3
Neraca Pembayaran, persen PDB kecuali dinyatakan sebaliknya									
Keseimbangan Transaksi Berjalan	% dari PDB	-2,7	-0,4	0,3	1	-0,1	-0,7	-1,2	-1,4
Ekspor, Barang dan Jasa	% dari PDB	17,9	16,8	20,8	23,9	21,4	20,7	20,5	20,2
Impor, Barang dan Jasa	% dari PDB	18,2	15,1	18,3	20,7	19,5	19,1	18,9	18,9
Penanaman Modal Asing Netto	% dari PDB	1,8	1,3	1,5	1,1	1	1,3	1,5	1,5
Cadangan Devisa Bruto (bulan, impor barang dan jasa)	% dari PDB	9,7	7,5	6,4	6,3	6	6,1	6,2	6,4
Nilai Tukar Perdagangan (indeks 2018=100)	Indeks	95,8	978	106,4	108	101	98,3	96,9	95,6
Catatan Memorandum									
PDB Nominal	IDR Triliun	15.833	15.443	16.977	19.588	21.449	22.902	24.531	26.361
PDB per kapita	USD	3.877	3.757	3.856	4.021	4.182	4.347	4.521	4.709

Sumber: Laporan World Bank (Desember 2023), diolah

Makro Ekonomi Global

“Pertumbuhan ekonomi global telah melewati masa beratnya dan sudah mengalami pemulihan setelah penurunan signifikan di 2020. Tingkat pertumbuhan global berada di level ~3%, dan diproyeksikan akan mengalami sedikit kenaikan di 2024”

Perekonomian global terus pulih secara perlahan dari pukulan pandemic COVID-19, invasi Rusia ke Ukraina, dan krisis biaya hidup. Meskipun terjadi gangguan pada pasar energi dan pangan akibat perang, dan pengetatan kondisi moneter global yang belum pernah terjadi sebelumnya untuk memerangi inflasi yang mencapai tinggi selama beberapa dekade, perekonomian global telah melambat. Distribusi pertumbuhan masih lambat dan tidak merata, seiring dengan pertumbuhan global divergensi.

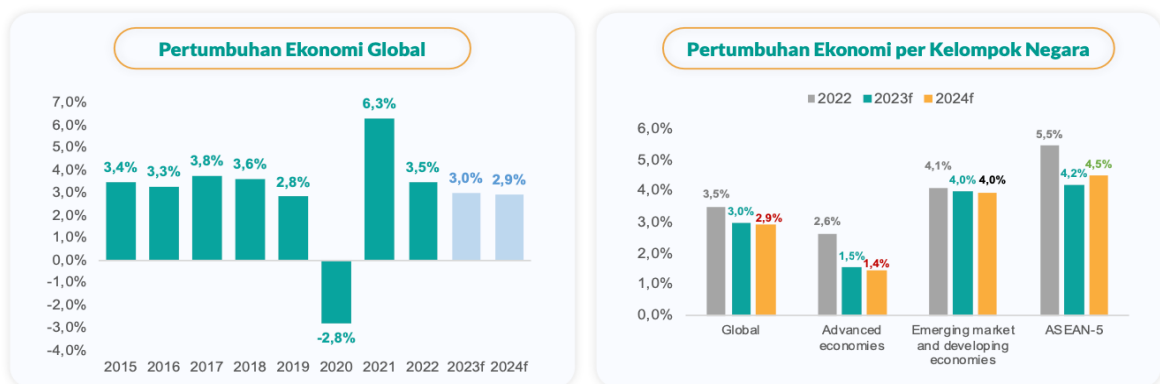
Aktivitas global mencapai titik terendah pada akhir tahun lalu, sementara inflasi secara bertahap dapat terkendal. Tetapi pemulihan penuh menuju tren pra-pandemi akan lebih sulit dijangkau, terutama di negara-negara emerging market.

Ekonomi global diperkirakan tumbuh sedikit melambat pada 2024 terutama didorong oleh turunnya pertumbuhan pada *advanced economies*, di tengah pertumbuhan emerging markets yang tetap tinggi. Ekonomi negara maju tumbuh melambat sejalan dengan dampak pengetatan kebijakan moneter pada 2023. Pertumbuhan pada emerging markets salah satunya didorong oleh pertumbuhan negara-negara ASEAN-5 yang tetap tumbuh solid, terutama didorong oleh daya beli masyarakat yang terjaga. Menurut proyeksi, pertumbuhan global melambat dari 3,5 persen pada tahun 2022 menjadi 3 persen pada tahun 2023 dan 2,9 persen pada tahun 2024 (penurunan 0,1%).

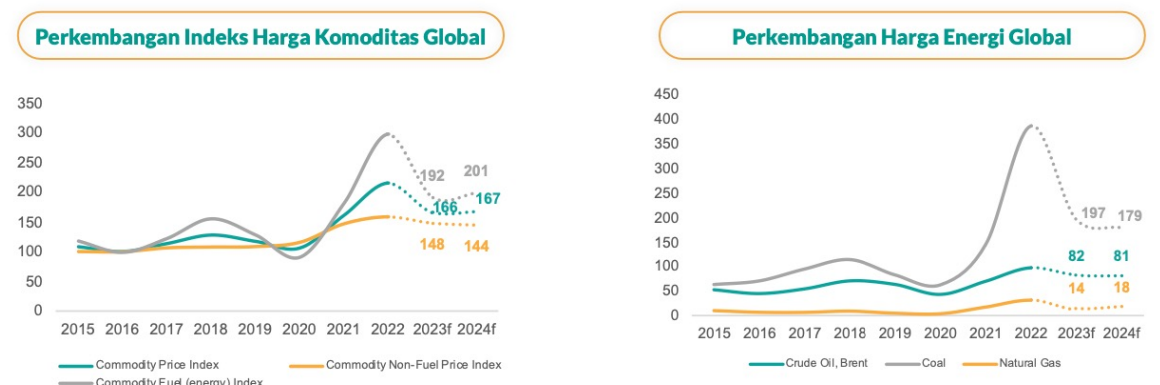
Setelah sempat mengalami booming komoditas dan energi di 2022, saat ini harga komoditas diperkirakan cenderung stabil, dengan risiko peningkatan yang masih besar. Harga komoditas global diperkirakan sedikit naik, didorong oleh peningkatan harga energi, terutama gas alam. Harga minyak cenderung stabil meskipun produksi minyak mentah dipangkas sukarela oleh beberapa anggota OPEC hingga akhir 2024. Harga gas alam meningkat sejalan dengan tensi geopolitik Rusia-Ukraina yang belum mereda.

Ke depan, beberapa risiko, terutama terkait **peningkatan tensi geopolitik, berpotensi meningkatkan harga energi lebih lanjut.** Di sisi lain, El Nino diperkirakan masih berlanjut hingga April 2024, sehingga peningkatan harga komoditas pangan masih perlu diwaspadai.

Gambar 2: Pertumbuhan Ekonomi Global



Gambar 3: Perkembangan Harga Komoditas & Energi Global



Sumber: OCE BSI, WEO, International Monetary Fund (IMF), Oktober 2023

Makro Ekonomi Global

Di tengah risiko yang masih besar, inflasi global diperkirakan tetap tinggi meski sudah dalam tren menurun. Kebijakan moneter global yang ketat pada 2023 berpotensi akan berdampak cukup signifikan kepada inflasi sejak akhir 2023 hingga 2024. Inflasi global 2024 diperkirakan turun meski tetap tinggi. Inflasi di mayoritas negara dan kawasan diperkirakan turun, sementara inflasi di ASEAN-5 sedikit naik didorong naiknya permintaan.

Sejalan dengan tekanan inflasi yang diperkirakan mereda pada 2024, suku bunga acuan the Fed diperkirakan akan mulai turun secara gradual pada 2024 meski tetap tinggi. FOMC Meeting September 2023 memprakirakan Fed Fund Rate (FFR) akan turun sebesar 50-75 bps pada 2024. **Suku bunga diperkirakan mulai turun pada semester kedua 2024, namun berpotensi lebih cepat pada Q2 2024 apabila tekanan inflasi turun lebih cepat dari prakiraan.**

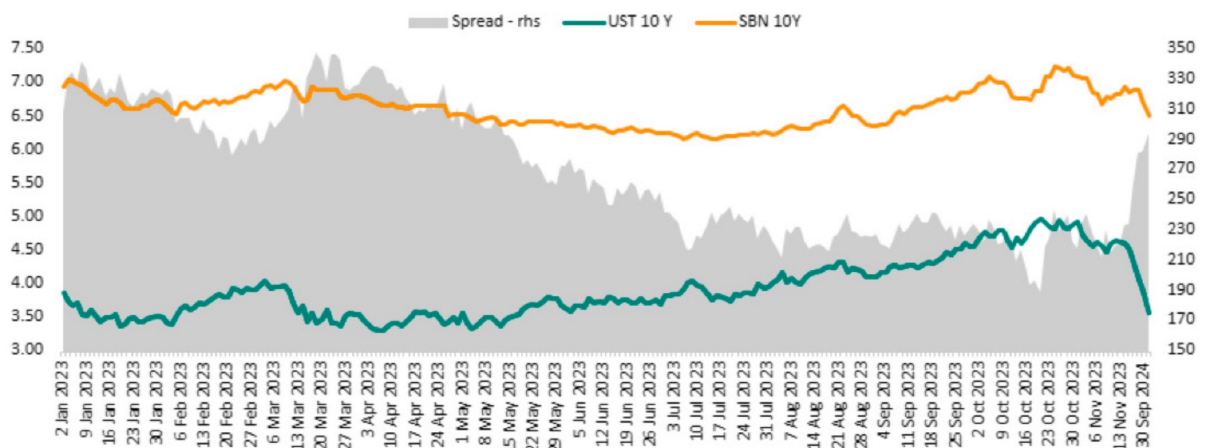
Aliran modal diperkirakan kembali mengalir ke emerging market pada 2024 di tengah ketidakpastian yang tetap tinggi. Ke depan, ketidakpastian di pasar keuangan global diperkirakan akan sedikit mereda meski tetap tinggi, terutama apabila terjadi eskalasi tensi geopolitik. Kebijakan moneter yang diperkirakan mulai longgar dan penurunan suku bunga di negara maju diharapkan dapat mendorong aliran modal kembali masuk ke emerging markets. Di sisi lain, isu terkait sustainability kebijakan fiskal perlu terus diperhatikan, terutama dampak dari naiknya beban utang negara akibat suku bunga tinggi.

Ketidakpastian di pasar keuangan global berpotensi meningkat, terutama pada paruh kedua 2024, didorong oleh US Election yang akan dilaksanakan pada 5 November 2024. Pemimpin terpilih pada US Election akan menentukan arah kebijakan AS ke depan. Periode menjelang pemilu juga perlu diantisipasi seiring dengan potensi meningkatnya ketidakpastian dari dinamika politik, terutama di pasar keuangan global.

Gambar 4: Perkembangan Inflasi Global



Gambar 5: Perkembangan Spread Imbal Hasil SUN



Sumber: OCE BSI, WEO, International Monetary Fund (IMF), Oktober 2023

Makro Ekonomi Indonesia

“Kondisi Ekonomi yang resilien di 2022 dan berlanjut hingga 2023, dengan tingkat PDB yang positif dan inflasi yang semakin menurun menjadi indikasi positif terhadap fundamental perekonomian Indonesia di 2023 dan dapat menjaga momentum pemulihan dan meningkatkan optimisme para pelaku usaha di Indonesia.”

Perekonomian Indonesia berdasarkan Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar harga berlaku pada 3Q 2023 mencapai Rp5,296 triliun atau atas dasar harga konstan tahun 2010 mencapai Rp3,124,9 triliun. Pertumbuhan terjadi di semua sektor. Dari sisi produksi, Sektor Transportasi dan Pergudangan mencatat pertumbuhan tertinggi sebesar 14,74%. Dari sisi pengeluaran, Belanja Komponen Konsumsi Lembaga Nirlaba yang Melayani Rumah Tangga (PK-LNPRT) mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 6,21%. Pada tahun 2024, pertumbuhan ekonomi diproyeksikan akan mengalami perlambatan dibandingkan tahun 2023 karena memasuki tahun pemilu serta kondisi ekonomi global yang mengalami tekanan akibat kondisi geopolitik yang tidak kondusif.

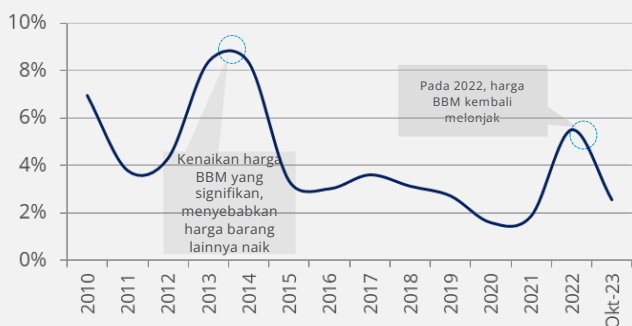
Pada tahun 2023, tren inflasi terus melandai dan mencapai 2,56% yoy (Okt 2023) dan berada di bawah level perkiraan pemerintah. Namun demikian, Bank Indonesia mengambil kebijakan menaikkan suku bunga acuannya (BI7DRR) menjadi 6.00% (kenaikan pertama sejak Januari 2023). Hal ini sebagai respon meningkatnya risiko global akibat konflik di Timur Tengah (Israel-Palestina). Pada tahun 2024, pertumbuhan ekonomi diproyeksikan akan mengalami perlambatan dibandingkan tahun 2023 karena memasuki tahun pemilu serta kondisi ekonomi global yang mengalami tekanan akibat kondisi geopolitik yang tidak kondusif.

Nilai tukar rupiah terhadap US\$ mengalami pelemahan yang signifikan akibat dampak Covid 19 dan menurunnya investasi asing (mencapai Rp 15.867/US\$ pada April 2020). Setelahnya nilai tukar cenderung fluktuatif dan nilai tukar IDR mengalami penguatan di Maret-April 2023 di level <Rp15.000. Pada 2022, nilai tukar rupiah terhadap USD cenderung melemah hingga Rp15.615 (Desember 2022). Nilai tukar mencapai Rp15.512 dan di akhir Des 2023 diestimasi mencapai Rp15.627. Sedangkan di 2024 diproyeksikan akan mengalami pelemahan.

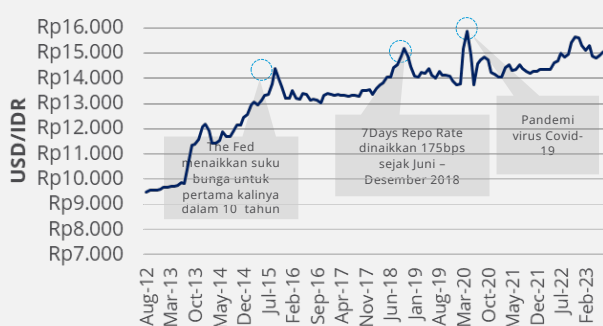
Gambar 6: Perkembangan PDB Indonesia



Gambar 7: Tren Inflasi Bulanan



Gambar 8: Tren Nilai Tukar US\$/IDR



Sumber: Colliers, BPS

Makro Ekonomi Indonesia

“Indonesia masih menjadi Negara tujuan Investasi yang atraktif bagi investor. Dalam beberapa tahun terakhir, peran investasi domestic semakin kuat. Namun dengan keterbatasan likuiditas domestik, tantangan krusial kedepan adalah untuk menarik lebih banyak Invesatasi asing ke Indonesia”

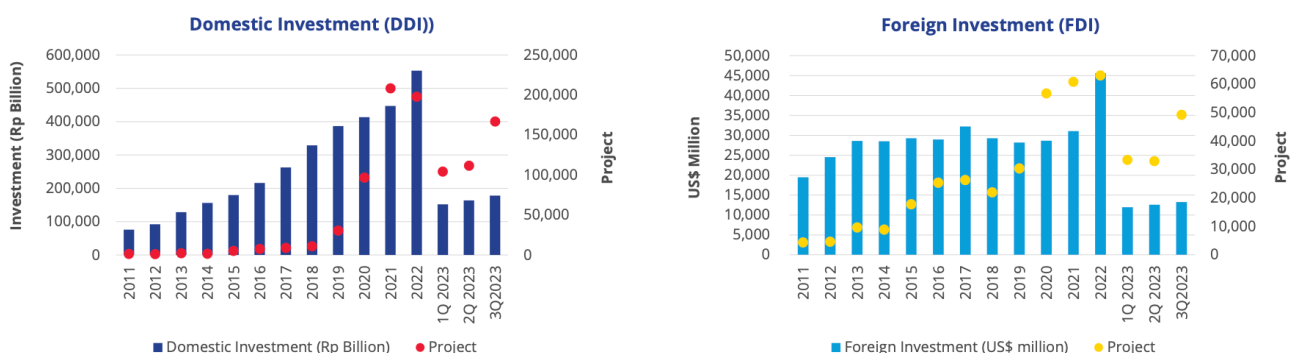
Pada tahun 2012, peran penanaman modal dalam negeri hanya sebesar 28% dari total investasi. Selanjutnya, rasio ini ditingkatkan: 31% pada tahun 2015, 48% pada tahun 2019, dan 50% pada tahun 2020, sejalan dengan kondisi perekonomian global yang menyebabkan menurunnya investasi asing di Indonesia.

Seiring dengan terus pulihnya perekonomian Indonesia, peran investasi asing semakin menguat. Pada triwulan III tahun 2023, kontribusi penanaman modal asing sudah melampaui penanaman modal dalam negeri yaitu mencapai 53%.

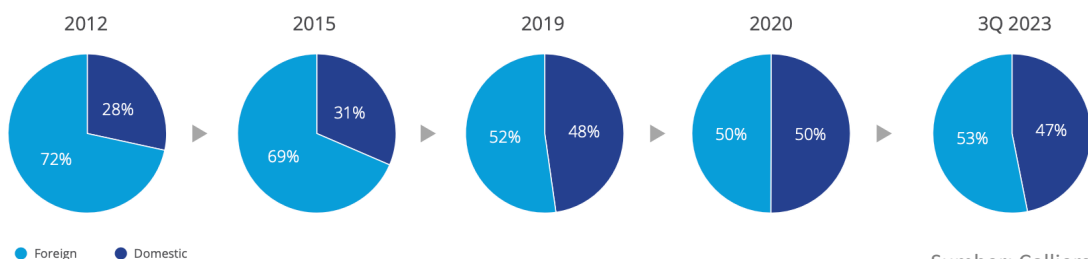
Investor asing telah menjadi sumber utama permintaan penerbitan Surat Utang Negara (SBN) baru pada tahun 2023, yang bisa dibilang mencerminkan kembalinya keadaan normal setelah tahun-tahun pandemi yang tidak normal ketika arus masuk asing tidak begitu berarti. Kuatnya aliran masuk ini selama bulan-bulan awal sedemikian rupa sehingga imbal hasil (yield) turun di bawah apa yang kita harapkan.

Kedepan, tantangan utama pasar keuangan Indonesia adalah meningkatkan arus likuiditas asing agar Kembali masuk ke Indonesia. Namun untuk mencapai itu, bauran kebijakan yang mendukung kemudahan berinvestasi dan iklim politik yang stabil menjadi kunci. Indonesia masih menjadi pasar yang atraktif bagi investor asing dengan imbal hasil yang menarik dan tingkat risiko yang terjaga di level Stable.

Gambar 9: Perkembangan PMA & PMD



Gambar 10: Komposisi PMA & PMD dari Waktu ke Waktu



Sumber: Colliers, BPS

Tabel 3: Indonesia Sovereign Rating

Rating Agency	Indonesia Rating	Outlook
Standard & Poor's (July 2023)	BBB	Stable
Fitch Ratings (September 2023)	BBB	Stable
Moody's (March 2023)	Baa2	Stable
Japan Credit Rating Agency (July 2022)	BBB+	Stable
Rating and Investment Information Inc. (July 2023)	BBB+	Positive

Sumber: Bloomberg, Colliers, diolah

Makro Ekonomi Indonesia

“Sektor Properti secara umum berkontribusi sekitar ~15% dari total PDB Indonesia. Sektor Real Estate masih dapat bertumbuh ditengah tekanan suku bunga yang meningkat.”

Indonesia (kontribusi sektor real estat terhadap PDB nasional: ~15%): Industri real estat, konstruksi, dan properti menyumbang sekitar 15 persen PDB negara ini. Meskipun tingkat suku bunga saat ini tinggi, permintaan dan harga rumah baru di Indonesia diperkirakan akan tetap stabil pada tahun depan, karena bank-bank dalam negeri mempertahankan tingkat suku bunga KPR yang stabil. Selain itu, pengembangan real estat memastikan harga jual per meter persegi tetap terjangkau dengan mempertahankan atau memperkecil ukuran rumah.

Beberapa event yang relatif dapat diidentifikasi pada rentang tahun 2023 hingga 2033 menjadi faktor untuk memproyeksi pertumbuhan ekonomi sbb:

Tabel 4: Identifikasi Event Penting selama 2023-2033

	2023	2024	2025 - 2028	2029	2030-2033
Global	<ul style="list-style-type: none"> •Peningkatan tensi geopolitik global •Polarisasi geopolitik dan perdagangan •Inflasi global yang melandai •Kebijakan moneter ketat •Volatilitas pasar keuangan global •Perlambatan ekonomi global •Dedolarisasi 	<ul style="list-style-type: none"> •Pemilu Presiden AS •Perubahan iklim •Transisi ekonomi hijau •Perlambatan ekonomi global •Berlanjutnya kebijakan moneter ketat •Penguatan kubu <i>Global South</i> 	<ul style="list-style-type: none"> •Implementasi ESG •Relaksasi kebijakan moneter •<i>Rebound</i> ekonomi global •Meningkatnya proporsi usia lansia di negara maju •Pertumbuhan kelas menengah •Eskalasi persaingan antarnegara dan kekuatan baru •Central Bank Digital Currency •Bergesernya pusat gravitasi rerekonomian global 		
Domestik	<ul style="list-style-type: none"> •Inflasi domestik semakin terkendali •Kejijakan moneter dipertahankan ketat •Pelemahan ekspor •Konsumsi rumah tangga sebagai tulang punggung perekonomian •Surplus APBN •<i>Climate change</i> 	<ul style="list-style-type: none"> •Pemilu dan Pilkada Serentak •Implementasi RPJMN 2024-2029 •Elektrifikasi •Transisi ekonomi hijau •Pemindahan IKN Tahap 1 •Penguatan hilirisasi industri 	<ul style="list-style-type: none"> •Implementasi RPJP 2025-2045 •Tahap pertama RPJP: penguatan fondasi transformasi menuju Indonesia Emas 2045 •Pembangunan IKN tahap 2 	<ul style="list-style-type: none"> •Pemilu •Implementasi RPJMN 2029-2034 	<ul style="list-style-type: none"> •Tahap kedua RPJP: akselerasi transformasi •Pertumbuhan kelas menengah •Peningkatan PDB per kapita mendekati lepasnya Indonesia dari <i>middle income class</i> •Bonus demografi Indonesia: tantangan penyerapan tenaga kerja

Tantangan Sektor Properti di Masa Pemilu 2024

Event yang paling dekat adalah Pemilu yang akan dilakukan di awal tahun 2024. Mendekati pemilu selalu menimbulkan suasana ketidakpastian, terutama dengan maraknya pemberitaan yang sarat dengan perdebatan antar partai politik, rencana kebijakan ke depan, dan janji-janji calon presiden. Kekhawatiran terhadap ketidakpastian menjelang pemilu juga berdampak pada pasar properti. Secara historikal, pasar real estat cenderung melambat menjelang pemilu, biasanya dimulai sekitar sepuluh bulan sebelum pemilu. Perlambatan ini ditandai dengan penurunan transaksi, khususnya pada sektor properti komersial.

Meskipun pasar sedang melambat, harga-harga secara umum tidak mengalami penurunan menjelang pemilu. Harga properti dan tarif sewa dapat mengalami koreksi karena faktor internal masing-masing sektor properti, seperti situasi kelebihan pasokan. Biasanya, setelah pemilu selesai, pasar properti kembali aktif.

Meskipun semua mata tertuju pada pemilu, sektor properti secara hati-hati menumbuhkan optimisme, terutama pasca pemilu. Optimisme ini diharapkan dapat meningkatkan aktivitas transaksi dan meningkatkan sentimen konsumen di pasar properti. Saat ini, kondisi penyerapan properti yang lesu, khususnya di sektor residensial dan perkantoran komersial, tentunya akan berdampak pada likuiditas pengembang dan kemampuan pembiayaan mereka. Mengingat situasi ini, banyak pengembang membatasi peluncuran proyek baru dan hanya berkonsentrasi pada penjualan stock persediaan yang ada.

Pesta demokrasi Indonesia yang akan berlangsung dalam waktu dekat akan melahirkan pemerintahan baru. Investor dan pembeli properti cenderung menunda keputusan bisnis mereka. Banyak orang beranggapan bahwa harga properti akan melonjak setelah pemilu, namun ekspektasi tersebut tidak berdasar, karena banyak faktor yang mempengaruhi, terlepas dari partai mana yang menang atau mengambil alih kepemimpinan. Meskipun hasil pemilu tidak menentukan nasib pasar, namun mempengaruhi sentimen pasar secara keseluruhan.

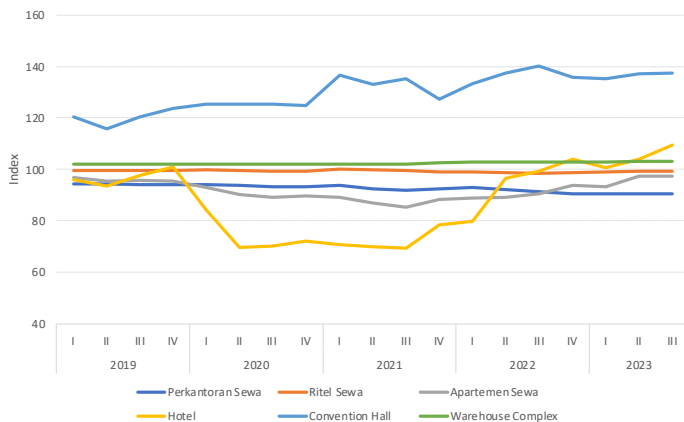


Bagian II

Perkembangan Pasar Properti H2 2023 & Outlook 2024

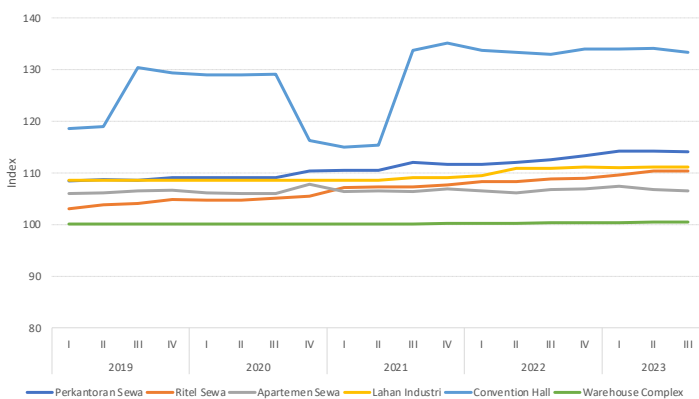
“Kondisi pasar property di Indonesia, khususnya Jakarta, dalam fase pemulihan paska pandemic Covid-19. Sebagian sector property komersial, Perkantoran dan Apartemen, masih menghadapi tantangan sehingga proses pemulihan yang lebih lambat. Sedangkan sector Hospitality dan Industrial tumbuh di atas ekspektasi dan sudah kembali ke level pra-pandemic.”

Gambar 10: Index Harga Properti Komersial (Kuartalan)



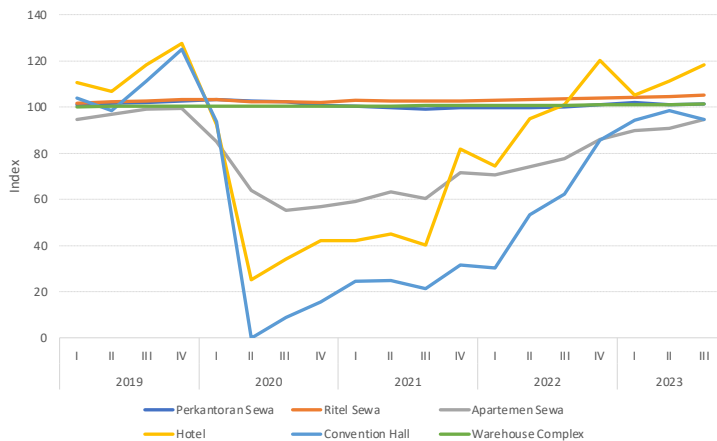
Pada Q3 2023, sector hospitality dan MICE menunjukan performa yang meningkat dibandingkan sector lainnya. Sektor perkantoran menjadi yang paling tertekan dengan tren pertumbuhan negatif. Sedangkan Sektor apartemen sewa dan pergedugangan cenderung stagnan.

Gambar 11: Index Pasokan Properti Komersial (Kuartalan)



Pada Q3 2023, secara umum pasokan property cenderung stagnan. Sektor apartemendan perkantoran menunjukan perlambatan yang paling terasa. Rendahnya pasokan baru diperkirakan karena investor masih belum percaya diri untuk agresif dalam berinvestasi pada iklim ekonomi dan kondisi pasar property saat ini. Pengembangan property landed house dan properti khusus seperti Data Center justru lebih diminati.

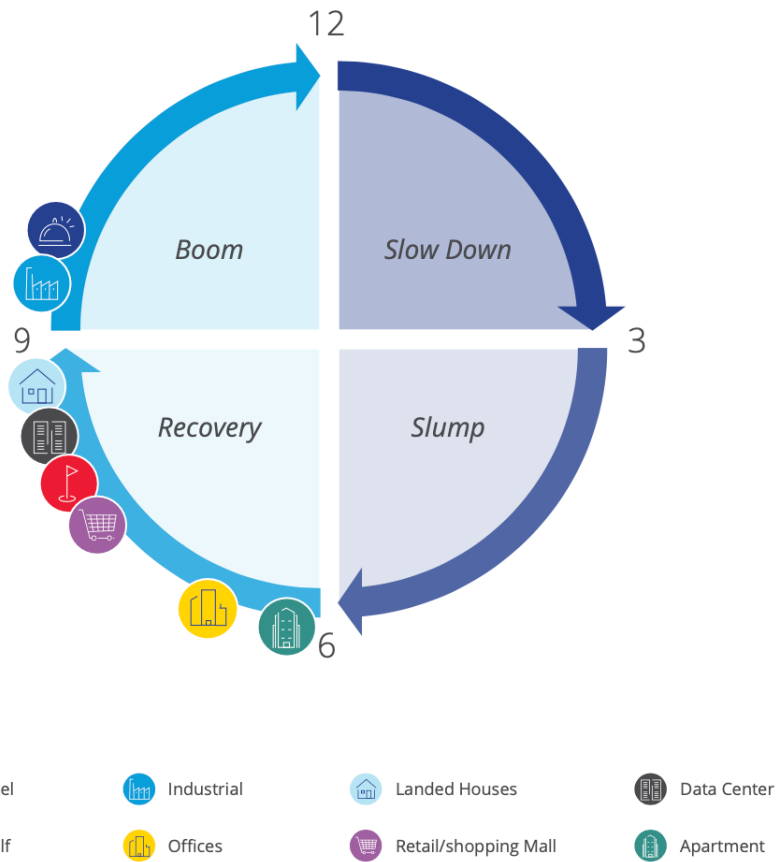
Gambar 12: Index Permintaan Properti Komersial (Kuartalan)



Pada Q3 2023, sector Hospitality menunjukan peningkatan pertumbuhan permintaan yang paling progresif dan telah kembali ke level sebelum pandemic. Sedangkan sector Convention Hall mengalami penurunan permintaan menjelang akhir tahun. Sektor apartemen juga menunjukan peningkatan berusaha mulai mengejar level sebelum pandemic. Adanya insentif PPN di 2024 diproyeksikan akan mendorong permintaan sector apartemen. Sedangkan sector lainnya cenderung stagnan.

Sumber: Statistik Sektor Riil - Bank Indonesia, diolah

“Sebagian besar sector property komersial sudah memasuki fase recovery. Sektor Hotel dan Industrial bahkan sudah mencapai fase peningkatan yang progresif. Sedangkan sector perkantoran dan apartemen dalam fase yang menantang dan sedang berjuang meningkatkan performanya.”



Sumber: Colliers, diolah

Ruang Lingkup Analisis:

Analisis ini terbatas pada pasar property tradisional pada periode H2 2023 dan Outlook 2024 (sd 2025 jika data tersedia) dengan rincian sebagai berikut:

Jakarta

- Perkantoran
- Apartemen
- Hotel
- Ritel

Surabaya

- Perkantoran
- Apartemen
- Hotel
- Ritel

Bali

- Hotel

Market Insight

Pasar perkantoran masih dalam kondisi yang menantang dan menjadi pasar penyewa (*tenant market*). Pada paruh kedua tahun 2023, Kondisi pasar perkantoran di Jakarta dalam kondisi *oversupply*. Penyelesaian gedung baru saat ini hanya akan menambah jumlah pasokan ruang kosong yang diipasaran secara signifikan sehingga proyek-proyek yang rencananya akan mulai dibangun ditunda. Pasokan ruang kantor baru yang berkualitas tinggi ditawarkan, terutama pada gedung baru, dan pemilik berupaya keras melakukan pemasaran dengan memberikan penawaran terbaik untuk mempertahankan penyewa eksisting dan menarik penyewa baru.

Dengan ketersediaan ruang kantor yang berlebih dan selesainya pembangunan proyek gedung baru yang akan menambah tekanan dari sisi pasokan menyebabkan penyewa semakin memiliki daya tawar yang lebih besar dibandingkan para pengembang. Akibatnya, tuan tanah didorong untuk menyediakan paket sewa yang mencakup diskon dan persyaratan sewa yang menguntungkan penyewa.

Ditengah tekanan pasar sewa ruang kantor, Landlord memberikan penawaran yang lebih baik kepada calon klien dan terus mendiversifikasi pendekatan mereka untuk menarik lebih banyak penyewa. Pada era baru ini, penyewa mempertimbangkan melakukan relokasi ke lokasi di luar CBD yang lebih murah. Namun Sebagian masih bertahan, terutama perusahaan yang lebih besar.

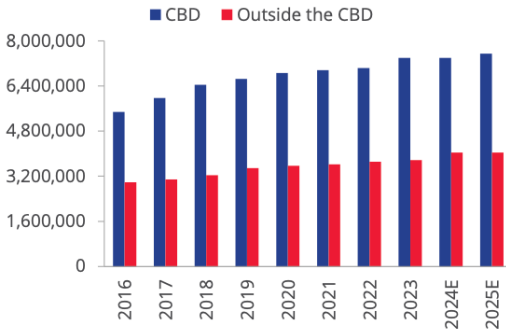
Indikator Kunci	Q4 2023	Full Year 2023
<p>1 Permintaan: Pada Q4 terdapat tambahan transaksi ruang kantor baru sebesar 59.899 sqm sehingga total transaksi ruang kantor baru di 2023 mencapai 258.572 sqm. Permintaan ruang kantor diperkirakan akan tumbuh sekitar 2% per tahun selama tahun 2024-2025. Transaksi dalam CBD diproyeksikan memberikan kontribusi sekitar 63% dari total proyeksi permintaan selama periode ini.</p>	<p>+59.899 sqm</p>	<p>+258.572 sqm</p>
<p>2 Pasokan : Ditengah kondisi pasar yang sudah oversupply, terdapat tambahan pasokan sebesar 81.740 sqm pada Q4 2023. Sehingga total pasokan baru di 2023 mencapai 425.321 sqm. Sebagian besar pasokan di masa depan akan dikontribusikan oleh penjadwalan ulang proyek-proyek tertentu ke tahun 2024.</p>	<p>+81.740 sqm</p>	<p>+425.321 sqm</p>
<p>3 Harga Sewa : Permintaan kantor diperkirakan akan menguat, sehingga meningkatkan kepercayaan pemilik (<i>landlord</i>) terhadap kondisi sewa. Namun, pertumbuhan sewa rata-rata diperkirakan tidak terlalu besar, hanya meningkat sekitar 1% per tahun.</p>	<p>IDR 202K (growth -5,97% qoq)</p>	<p>IDR 202K (growth -2,12% yoy)</p>
<p>4 Tingkat Kekosongan (<i>Vacancy</i>): Selain dengan menahan jumlah pasokan baru dan penawaran yang menarik kepada penyewa, penyewa loyal akan memainkan peran penting dalam mengurangi tingkat kekosongan. Tingkat kekosongan diperkirakan menurun sebesar 0,2 bps per tahun selama tahun 2024-2025.</p>	<p>26,84%</p>	<p>26,84%</p>

Para pemilik (*landlord*) didesak untuk berinovasi dan mengambil langkah-langkah strategis di tengah pemulihan pasar perkantoran sewa yang sedang berlangsung

Pasokan (Supply)

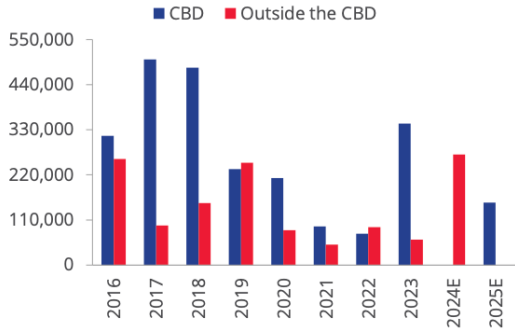
Pembangunan beberapa proyek sedang berlangsung, dengan tingkat kemajuan yang bervariasi. Pasokan baru di 2023 berasal dari Luminary Tower dan Gedung perkantoran baru di dalam kompleks Thamrin Nine di area CBD yang berkontribusi sekitar 7,4 juta sqm. Meski demikian, jumlah gedung perkantoran yang baru selesai diperkirakan akan sangat terbatas di tahun-tahun mendatang. Di luar CBD, Jakarta International Tower di Jakarta Barat berkontribusi terhadap peningkatan pasokan kumulatif sekitar 3,75 juta sqm pada tahun 2023, tumbuh sebesar 2% dibandingkan tahun 2022. Meski masih dalam tahap akhir konstruksi, beberapa proyek lain memerlukan waktu tambahan sebelum selesai dan operasi resmi. Penyelesaian dan peralihan proyek-proyek tersebut diharapkan dapat meningkatkan pasokan kumulatif di luar CBD secara signifikan, terutama tahun 2024.

Gambar 13: Pasokan Ruang Kantor Kumulatif



Source: Colliers

Gambar 14: Pasokan Ruang Kantor Tahunan



Source: Colliers

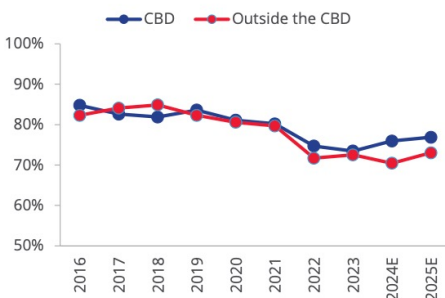
Permintaan (Demand)

Tingkat hunian ruang kantor masih berada di bawah tekanan karena masuknya pasokan baru. Di Jakarta, sekitar 2,90 juta sqm ruang perkantoran masih belum terserap pada tahun 2023, dan 67,6% di antaranya merupakan gedung perkantoran di area CBD. Meskipun terdapat banyak ruang kosong, permintaan perkantoran meningkat pada tahun 2023 dibandingkan tahun 2022. Ketersediaan gedung yang baru selesai dibangun kemungkinan akan menarik penyewa untuk mempertimbangkan relokasi. Selain itu, dengan iklim bisnis yang menunjukkan tanda-tanda perbaikan, beberapa penyewa mempertimbangkan perluasan dan mencari ruang kantor yang lebih besar.

Tingkat hunian rata-rata di area CBD tercatat sebesar 73,5% pada tahun 2023. Tekanan pasokan ruang kantor tambahan menyebabkan rata-rata tingkat hunian saat ini turun sekitar 1% dibandingkan tahun 2022. Demikian pula, di wilayah di luar CBD, pengoperasian gedung perkantoran baru menimbulkan tantangan terhadap tingkat hunian. Untuk mengatasi hal tersebut, beberapa pemilik gedung berkolaborasi dengan operator *co-working space*. Dengan demikian, rata-rata okupansi wilayah di luar CBD tercatat sebesar 72,5% pada tahun 2023, sedikit membaik dibandingkan tahun 2022.

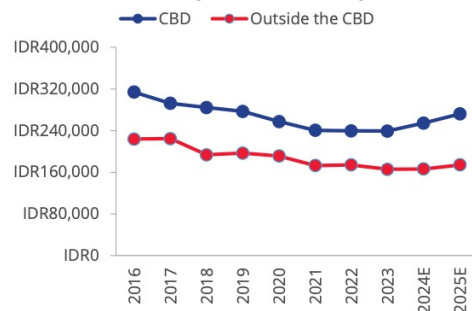
Beberapa tuan tanah juga secara proaktif menurunkan tarif sewa yang dipublikasikan karena persaingan yang ketat. Meskipun proses negosiasi kemungkinan akan menyusul, tuan tanah kini mempertimbangkan kesenjangan yang wajar antara permintaan dan transaksi sewa. Dengan banyaknya ruang kosong, termasuk di gedung-gedung yang baru beroperasi, kekuatan tawar-menawar penyewa menjadi sangat kuat (pasar tenant), sehingga memungkinkan mereka untuk membentuk strategi dan menegosiasikan persyaratan yang menguntungkan untuk menempati ruang kantor di tahun-tahun mendatang.

Gambar 15: Tingkat Okupansi Ruang Kantor



Source: Colliers

Gambar 16: Harga Sewa Ruang Kantor



Source: Colliers

Market Insight

Profil pembeli apartemen saat ini didominasi oleh pengguna akhir (end user), sementara investor individu, yang menargetkan keuntungan modal dan pendapatan sewa yang menarik masih wait and see dengan kondisi pasar dengan mengantisipasi situasi yang lebih menguntungkan kedepannya.

Dari sisi pasokan, persaingan belum meningkat, hal ini terlihat dari belum adanya peluncuran proyek baru, sehingga menunjukkan stagnannya pasar apartemen. Pengembang memprioritaskan menghabiskan stok yang belum terjual, dengan menjaga harga yang menarik. Fokus mereka adalah meningkatkan penjualan melalui diskon dan promosi yang lebih menarik.

Kami berpandangan bahwa ini adalah "waktu untuk membeli" yang menguntungkan, berkat stimulus dari pemerintah dan tawaran promosi yang diberikan oleh pengembang untuk menghabiskan persediaan mereka. Selain itu, karena pasar saat ini lebih menyukai unit yang sudah ada dibandingkan unit yang sedang dibangun, calon pembeli kemungkinan besar akan mempertimbangkan untuk membeli unit yang sudah siap huni.

Indikator Kunci	Q4 2023	Full Year 2023
1 Permintaan: Penjualan apartemen tetap stabil tahun ini dan diperkirakan akan mencapai level 89-90% antara tahun 2024 dan 2026.	+88,1% (growth 0,21% qoq)	+88,1% (growth 0,8% yoy)
2 Pasokan : Pasokan yang ada mencapai 225.977 unit, dengan penambahan unit baru sebanyak 106 unit di Q4 2023. Sebanyak 9.743 unit lainnya diperkirakan akan menambah pasokan baru pada tahun 2026	+106 unit	+5.526 unit
3 Harga Sewa : Harga sewa rata-rata yang diminta kini berada di angka Rp35,6 juta/tahun, dengan peningkatan harga yang diharapkan sebesar 1-2% antara tahun 2024 dan 2026.	IDR 35,6 Juta per Tahun	IDR 35,6 Juta per Tahun
4 Tingkat Keterhunian (<i>Ocupancy</i>): Pada Q4 2023, tingkat hunian di pasar apartemen berlayanan di Jakarta relatif stabil di angka 60,4%. Penggerak permintaan utama tetap berasal dari para tamu liburan jangka pendek, terutama mereka yang tertarik pada proyek yang baru dibuka di mana operator biasanya menawarkan promosi dan diskon untuk memikat para tamu.	60,4%	60,4%

“Pemberlakuan kembali insentif PPN di 2024 membuka secercah harapan untuk meningkatkan serapan unit apartemen, terutama untuk persediaan eksisting.”

Pasokan (Supply)

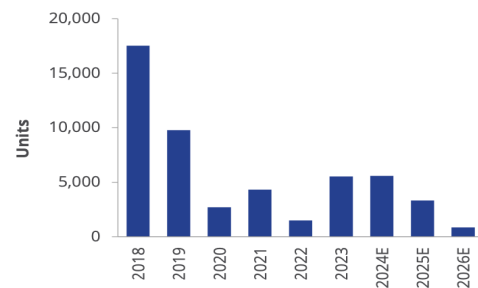
Tahun 2023 mencatatkan lonjakan penyelesaian unit apartemen baru dengan penyelesaian proyek apartemen Le' Parc di CBD. Proyek ini menambah total pasokan apartemen di Jakarta sebanyak +106 unit. Pada kuartal 4 tahun 2023, total pasokan kini mencapai 225,977 unit, mewakili peningkatan marjinal QOQ kurang dari 1% dan peningkatan YoY sebesar 2,51%. Khususnya, jumlah unit yang diselesaikan tahun ini hampir empat kali lebih tinggi dibandingkan tahun sebelumnya. Hal ini menandakan bahwa proyek-proyek yang sempat tertunda, terutama karena dampak COVID-19, kini mendapatkan momentumnya, dan sebagian besar proyek telah selesai pada tahun 2023. Pada saat yang sama, pengembang belum meluncurkan proyek apartemen baru, dan memilih untuk memprioritaskan kelanjutan proyek konstruksi yang sedang berjalan. Keputusan strategis ini bertujuan untuk menumbuhkan kepercayaan di antara pembeli saat ini dan calon pembeli sekaligus fokus pada pengurusan stok siap jual yang ada.

Gambar 17: Pasokan Kumulatif Tahunan



Source: Colliers

Gambar 18: Pasokan Unit Baru Tahunan



Source: Colliers

Permintaan (Demand)

Dari sisi permintaan, ada peluang peningkatan serapan, khususnya pada tahun 2024. Pemberlakuan kembali insentif PPN yang diharapkan dapat mendorong kinerja penjualan apartemen, terutama persediaan eksisting, terutama yang berada di segmen menengah ke bawah. Keyakinan tersebut semakin diperkuat dengan perpanjangan kebijakan pelonggaran rasio *loan to value* (LTV) yang akan berlaku hingga akhir tahun 2024. Selain itu, promosi yang terus dilakukan di hampir seluruh kelas apartemen, seperti harga satuan Diskon, voucher gratis, biaya layanan gratis untuk jangka waktu tertentu, dan ketentuan pembayaran yang fleksibel, kemungkinan besar akan menarik calon pembeli. Saat ini mungkin waktu terbaik jika konsumen ingin membeli unit apartemen di lokasi yang diminati dengan beberapa peluang sebagai berikut ini:

1. Kemungkinan penurunan BI rate 2024.
2. Kelanjutan insentif PPN yang diterapkan pemerintah sepanjang tahun 2024.
3. Peningkatan rasio pendapatan terhadap harga apartemen sebanyak tujuh kali lipat dalam tiga tahun terakhir.

Dengan asumsi tidak adanya peluncuran proyek baru, kami memperkirakan bahwa permintaan untuk 10.581 unit yang memenuhi syarat dapat mencapai 90%, meningkat sebesar 2% pada tahun 2024. Namun, beberapa peristiwa mungkin membebani kondisi menguntungkan yang disebutkan di atas, khususnya selama paruh pertama tahun 2024, seperti pemilihan presiden dan hari raya Idul Fitri.

Apartemen Servis

Pada Q4 2023, tingkat hunian di pasar apartemen servis di Jakarta relatif stabil di angka 60,4%. Penggerak utama permintaan tetap adalah tamu yang liburan jangka pendek, khususnya mereka yang tertarik hingga proyek yang baru dibuka di mana operator biasanya menawarkan promosi dan diskon untuk menarik tamu. Dengan berakhirnya pandemi Covid-19. Pada tahun 2024 diperkirakan masih menantang dengan dinamika ketidakpastian ekonomi dan meningkatnya volatilitas di tengah situasi geopolitik yang kompleks.

Dalam hal tarif sewa, seluruh harga apartemen berlayanan di Jakarta tetap stabil, sehingga tarif sewa rata-rata tidak berubah yaitu di kisaran Rp445.986/m² di CBD dan Rp406.164/m² di Jakarta Selatan (termasuk non-daerah utama). Sebagian besar operator proyek apartemen servis kemungkinan akan menahan diri untuk menaikkan harga sewa yang agresif untuk mengantisipasi tahun politik 2024. Selain itu, pada beberapa proyek lama, terdapat rencana untuk menyesuaikan tarif sewa dengan menurunkannya sekitar 2-5% agar tetap kompetitif dengan proyek-proyek yang baru dioperasikan. Selain itu, masuknya pasokan akan menurunkan tingkat hunian, sehingga memberikan tekanan pada harga sewa dalam jangka pendek hingga menengah. Tingkat kekosongan diperkirakan akan meningkat karena pasar memerlukan waktu untuk menyerap pasokan yang masuk. Sebagai konsekuensinya, kenaikan sewa secara keseluruhan akan dibatasi pada kisaran 1% hingga 3% dalam tiga tahun ke depan.

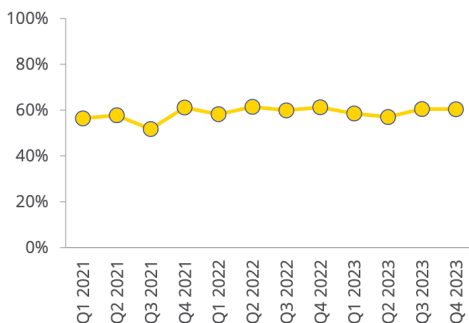
Stimulus Fiskal Pemerintah di harapkan mendorong penjualan apartemen

Dorongan ekstra dari tindakan stimulus properti residensial pada tahun 2023. Pada kuartal ketiga tahun 2023, Omnibus Law memperkenalkan dua katalis yang bertujuan untuk meningkatkan minat asing terhadap properti:

1. Kualifikasi pembelian properti disederhanakan, diturunkan dari KITAS/KITAP menjadi visa sementara, termasuk visa turis.
2. Jenis hak milik yang dapat dimiliki oleh orang asing ditingkatkan menjadi Hak Guna Bangunan/HGB (Hak Guna Bangunan) dari sebelumnya Hak Pakai yang terbatas. Potensi peningkatan permintaan tambahan ini belum sepenuhnya terserap oleh pasar.

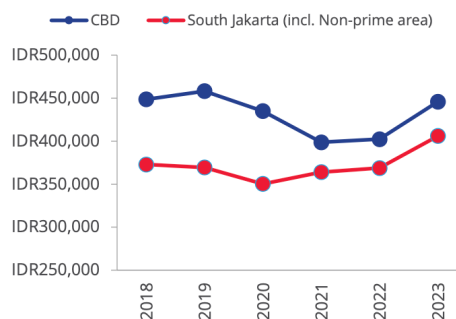
Selain itu, ada stimulus Kementerian Keuangan melalui PMK 120/2023 yang meresmikan perpanjangan program insentif pajak pertambahan nilai (PPN). Program ini mencakup subsidi PPN sebesar ~11% hingga Juni 2024 dan ~5,5% pada Juni hingga Desember 2024, berlaku untuk seluruh properti residensial dengan harga hingga Rp5 miliar per unit. Namun pemotongan PPN hanya berlaku untuk properti yang nilainya maksimal Rp2 miliar per unit. Artinya, insentif PPN maksimal berkisar antara Rp110 juta hingga Rp220 juta per orang tergantung jangka waktu serah terima. Insentif ini diharapkan dapat memitigasi dampak kenaikan suku bunga KPR yang masih berlanjut hingga paruh pertama tahun 2024, dan, dalam pandangan kami, signifikansinya akan lebih terasa jika insentif ini diperluas ke proyek-proyek yang sedang dibangun. Secara keseluruhan, stimulus ini sejalan dengan preferensi pembeli apartemen saat ini, dan lebih banyak melayani pengguna akhir yang saat ini mendominasi pasar dibandingkan dengan pembeli investasi.

Gambar 19: Tingkat Okupansi



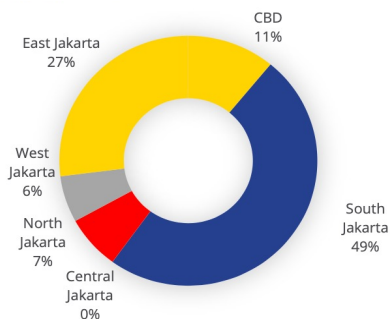
Source: Colliers

Gambar 20: Harga Sewa / m2



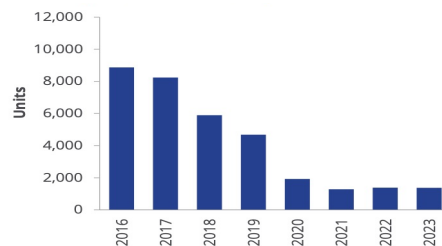
Source: Colliers

Gambar 21: Sebaran Pasokan Baru Kedepan



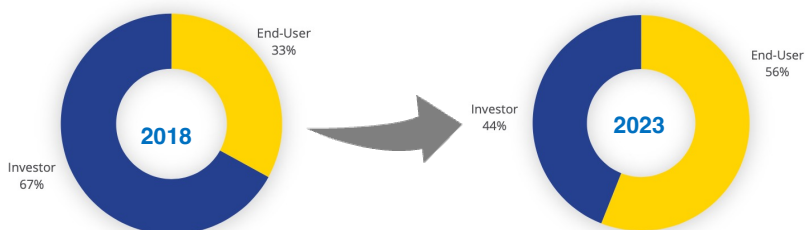
Source: Colliers

Gambar 22: Serapan Penjualan Apartemen Tahunan



Source: Colliers

Gambar 23: Perubahan Komposisi Profil Pembeli Apartemen 2018 - 2023



Sumber: Colliers, diolah

Market Insight

Pada tahun 2023, industri perhotelan menunjukkan peningkatan kinerja secara keseluruhan. Lonjakan aktivitas offline sejak Q3 2023 telah merevitalisasi hotel untuk menarik pasar pemerintah dan korporasi. Namun terdapat sedikit penurunan pada Q4 2023, khususnya pada pertengahan Desember, seiring dengan memasuki musim liburan Natal dan Tahun Baru.

Pemulaan tahun 2024 membawa kondisi yang penuh tantangan penurunan kinerja terutama pada kuartal pertama tahun 2024. Hal ini disebabkan oleh antisipasi penurunan aktivitas bisnis pada awal tahun ini, karena adanya pemilu pada bulan Februari mendatang, bulan puasa pada bulan Maret, dan libur Idul Fitri pada awal April. Semua elemen ini diperkirakan akan mendorong aktivitas bisnis yang melambat dan menunggu hingga pasca Idul Fitri. Bagi pelaku bisnis perhotelan, tingkat okupansi yang optimal di Q1 menjadi tantangan besar, namun mereka dapat memanfaatkan peluang dengan memanfaatkan persiapan pemilu dan mengadakan acara buka puasa selama bulan Ramadhan. Aktivitas bisnis akan kembali normal pada Semester 2 2024. Namun kondisi ini juga dapat berubah apabila pemilu menjadi dua putaran yang akan memperpanjang masa “*wait and see*” dari para pebisnis.

Indikator Kunci	Q4 2023	Full Year 2023
<p>1 Pasokan : Tidak ada penambahan pasokan kamar baru di Q4 2023 sehingga penambahan pasokan di 2023 mencapai 246 kamar. Peningkatan pasokan kamar diantisipasi pada tahun 2024. Diperkirakan ada sekitar 1.487 kamar hotel baru dijadwalkan akan beroperasi pada tahun tersebut.</p>	<p>+0 Kamar baru</p>	<p>+246 Kamar baru</p>
<p>2 Harga Kamar/malam: Harga rata-rata kamar per malam berada di kisaran Rp1.033.077/malam. Meningkat 1,4% qoq pada Q4 2023 atau meningkat 16,9% yoy. Kami mencermati potensi kenaikan tarif kamar sepanjang tahun 2024, yang didorong oleh aktivitas berkelanjutan baik dari pemerintah maupun sektor korporasi.</p>	<p>IDR 1.033K per malam Growth +1,4% qoq</p>	<p>IDR 1.033K per malam Growth +16,9% yoy</p>
<p>3 Tingkat Keterhunian (Occupancy): Tingkat okupansi rata-rata kamar hotel di tahun 2023 mencapai 64,4%. Meningkat 1,6% qoq pada Q4 2023 atau meningkat 3,1% yoy. Tingkat Okupansi diperkirakan akan mengalami perlambatan pada awal tahun 2024, namun akan pulih dan meningkat pada pertengahan tahun 2024.</p>	<p>64,4% Growth +1,4% qoq</p>	<p>64,4% Growth +3,1% yoy</p>

“Pada tahun 2023, sektor perhotelan di Jakarta menunjukan kemajuan yang baik. Namun beberapa tantangan di awal tahun 2024 karena memasuki masa pemilu dan masa bulan Ramadhan akan mempengaruhi perlambatan kinerja hotel.”

Kinerja Hotel 2023

Secara umum, industri perhotelan Jakarta tahun 2023 menunjukkan tren kinerja yang positif. Khususnya, dalam hal tingkat okupansi, industri ini berhasil menyamai kondisi yang terjadi pada tahun 2019. Pada saat yang sama, dalam hal ADR, kinerja tersebut sudah mulai mendekati tingkat yang terjadi pada tahun 2019.

Sektor perhotelan di Jakarta menghadapi tantangan yang signifikan pada awal pandemi pada tahun 2020. Namun, tingkat hunian terus meningkat menjelang akhir tahun 2020, terutama didorong oleh permintaan yang berkelanjutan dari pasar pemerintah. Meskipun aktivitas perusahaan kembali berjalan, aktivitas tersebut tidak mencapai tingkat sebelum pandemi. Awal tahun 2022 ditandai dengan peningkatan kedatangan tamu asing, sehingga berkontribusi pada lingkungan bisnis yang lebih stabil dan peningkatan aktivitas offline.

Pada Q4, terdapat sedikit perlambatan kinerja pada minggu kedua bulan Desember. Hal ini disebabkan oleh banyaknya perusahaan yang memulai liburan Natal dan Tahun Baru, sebuah tren yang juga terjadi di pasar pemerintahan. Praktis, kinerja paling optimal pada Q4 2023 tercatat pada bulan Oktober dan November.

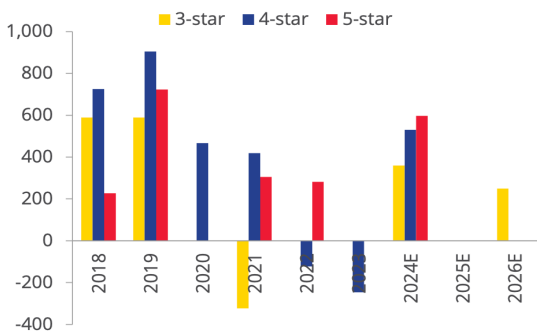
Pasokan (Supply)

Pada 2023 tidak ada hotel baru yang diluncurkan. Pada awal tahun 2024, akan ada peluncuran Hotel 25hours, Mövenpick, dan Waldorf Hotel dan menjadi market booster pada kelas atas yang akan memperkuat pasar hotel di Jakarta. Mayoritas penambahan ini terkonsentrasi di Jakarta Pusat, yang merupakan pusat utama pemerintahan dan kegiatan bisnis utama. Hingga tahun 2023, pasokan hotel di Jakarta sebagian besar masih didominasi oleh dua pemain besar, yaitu Accor Hotels dengan 14 hotel dan Marriott International dengan 16 hotel. Ke depan, lanskap ini diperkirakan akan bergeser dengan masuknya pemain baru seperti 25hours, Mövenpick dan Waldorf, yang akan memeriahkan dinamika yang berkembang di sektor perhotelan Jakarta.

Outlook di 2024

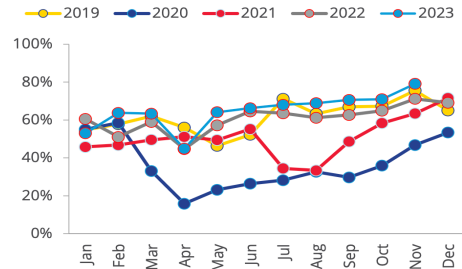
Untuk proyeksi tahun 2024, awal tahun diperkirakan akan menimbulkan tantangan yang signifikan. Berbagai aktivitas yang berdampak pada kinerja hotel diperkirakan akan terjadi pada Q1 hingga pertengahan Q2 2024 karena adanya pemilu dan bulan Ramadhan. Menjelang Pemilihan Presiden tahun 2024, hotel biasanya menjadi tempat utama dalam mempersiapkan acara tersebut. Pada tahun ini, kegiatan terkait persiapan kampanye tidak sehebat tahun-tahun pemilu sebelumnya. Akibatnya, pasar perhotelan, khususnya untuk kegiatan MICE (Meetings, Incentives, Conferences, and Exhibitions), masih didominasi oleh institusi pemerintah dan perusahaan swasta. Meski demikian, kehadiran beberapa kegiatan terkait persiapan pemilu diharapkan mampu mengisi kesenjangan pasar tersebut.

Gambar 24: Pasokan Kamar Baru Tahunan



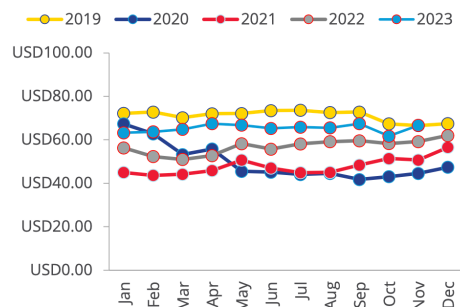
Source: Colliers

Gambar 25: Rata-rata Okupansi Bulanan



Source: STR

Gambar 26: Harga Rata-rata Kamar Bulanan



Source: STR

Sumber: Colliers, diolah

Market Insight

Bisnis ritel terus menunjukkan perbaikan pada tahun 2023, khususnya bagi retailer. Retailer brand internasional sudah mulai percaya diri untuk kembali memasuki pasar Indonesia. Momen libur sekolah dan juga hari raya menjadi katalis untuk meningkatkan kunjungan ke mal dan juga meningkatkan volume penjualan. Para pemilik properti juga melakukan upaya untuk memperkenalkan atraksi-atraksi baru, menciptakan konsep-konsep baru yang lebih segar untuk menarik lebih banyak orang untuk kembali ke mal.

Situasi geopolitik terkini telah menimbulkan tantangan baru bagi pasar ritel pada tahun 2023. Dampak kondisi ekonomi akibat permasalahan yang sedang berlangsung memerlukan kolaborasi yang lebih erat antara Retailer dan pemilik property (*land lord*) untuk memastikan keberlanjutan bisnis ritel. Sektor-sektor seperti barang konsumsi dan makanan dan minuman paling terkena dampaknya. Berbagai promosi dilakukan untuk menggairahkan penjualan produk mereka. Sementara itu, peristiwa politik pada tahun 2024 diperkirakan akan menarik lebih banyak pembeli sehingga diharapkan akan berdampak pada peningkatan penjualan.

Indikator Kunci	Q4 2023	Full Year 2023
1 Pasokan : Pasokan diproyeksikan meningkat sekitar 3% per tahun dari tahun 2023 hingga 2025, dengan dibukanya beberapa mal yang sebagian besar berlokasi di wilayah Jabodetabek.	+42.421 sqm	+95.346 sqm
2 Permintaan : Kepercayaan retailer (tenant) diperkirakan akan meningkat, sehingga akan mendorong semakin banyaknya merek baru di Indonesia. Pengecer yang melayani gaya hidup serta makanan dan minuman terus menarik pembeli.	+79.770 sqm	+217.009 sqm
3 Tingkat Kekosongan (Vacancy) : Tingkat <i>vancancy</i> di 2023 mencapai 27,2%. Anchor Tenant akan tetap menjadi daya tarik utama yang membantu mengurangi ruang kosong di mal. <i>Landlord</i> akan berupaya menarik tenant dengan komitmen yang tinggi untuk dapat menurunkan tingkat kekosongan sebesar 3% per tahun pada tahun 2024-2025.	27,2% Growth -0,09% qoq	27,2% Growth -0,04% yoy
4 Harga Sewa : Harga sewa rata-rata ruang ritel sekitar Rp476.021/m ² . Beberapa pemilik mal akan terus memprioritaskan tingkat hunian, dan tarif sewa diperkirakan akan meningkat terbatas di kisaran 1-2% per tahun pada tahun 2024-2025.	IDR476K Per sqm Growth 0,62% qoq	IDR476K Per sqm Growth 0,3% yoy
5 Service Charge : Biaya rata-rata service charge tahun 2023 sekitar Rp136.256/m ² . Biaya layanan diperkirakan meningkat sekitar 3% per tahun pada tahun 2024-2025. Pembukaan mal di masa depan diperkirakan akan berkontribusi pada peningkatan rata-rata biaya layanan di tahun-tahun mendatang.	IDR136K Per sqm Growth 0,42% qoq	IDR136K Per sqm Growth 1,86% yoy

“Setelah mulai bangkit pasca pandemi, pasar ritel kini menghadapi tantangan baru akibat ketidakpastian kondisi ekonomi karena meningkatnya ketegangan geopolitik global”

Sumber: Colliers, diolah

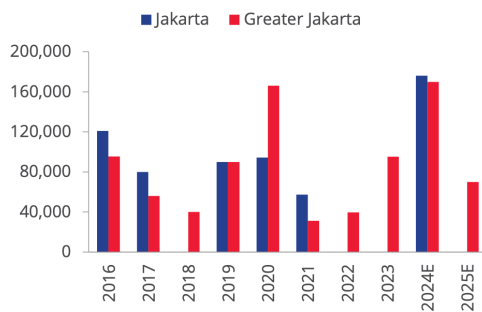
Pasokan (Supply)

Di Jakarta, tidak ada pasokan baru yang diluncurkan di 2023. Pembukaan beberapa proyek yang rencananya dilakukan di 2023 dihentikan sementara, sehingga pasokan kumulatif di 2023 mencapai 4,86 juta sqm. Pasokan baru diproyeksikan akan terjadi di 2024 dengan diluncurkannya proyek seperti Agora (di dalam Thamrin Nine), Lippo Mall East Side (di dalam Holland Village), dan pusat perbelanjaan di Menara Jakarta diharapkan selesai dibangun dan menyumbang sekitar 180.000 sqm.

Di wilayah bodetabek ekspansi pasokan baru lebih banyak terjadi. Ada empat pusat perbelanjaan resmi selesai dibangun pada tahun 2023. Penambahan terbaru, Bintaro Xchange Mall 2, menjadikan pasokan kumulatif menjadi 3 juta sqm pada tahun 2023 atau meningkat 3,3% dibandingkan tahun 2022. Pasokan kumulatif diperkirakan akan bertambah sekitar 240.000 sqm pada tahun 2025. Penyelesaian yang akan datang meliputi Living World Kota Wisata (di Bogor) dan Aeon Mall Deltamas (di Bekasi).

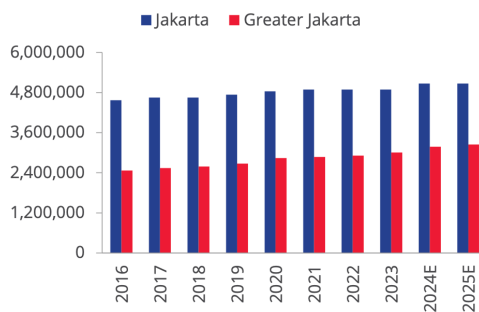
Berbagai konsep semakin banyak diperkenalkan dalam beberapa tahun terakhir menggantikan konsep mal/pusat belanja tradisional. Banyak bermunculan mall-mall outlet premium, khususnya di wilayah bodetabek. Konsep ritel ini biasanya menawarkan produk dengan harga diskon, membantu brand mendapatkan eksposur dan menurunkan tingkat kekosongannya.

Gambar 27: Tren Pasokan Tahunan



Source: Colliers

Gambar 28: Tren Pasokan Kumulatif



Source: Colliers

Kinerja Ritel dan Perubahan Konsep Pengembangan

Konsep ruang yang besar (Mall tradisional) menjadi semakin ketinggalan jaman, mendorong retailer dan landlord berupaya melakukan efisiensi. Aktivitas bisnis ritel menunjukkan pertumbuhan positif pada tahun 2023, dengan sebagian besar ruang didominasi oleh retailer pada sektor F&B. Tren ini diperkirakan akan bertahan setidaknya hingga tahun 2024. Toko-toko yang menawarkan berbagai produk kecantikan, aksesoris, alat tulis, mainan, F&B, serta produk lokal dan impor terus memperluas dan mengkonsep ulang gerainya, seperti yang terlihat pada KKV dan Miniso. Selain itu, toko-toko yang menyediakan mainan anak-anak, yang dianggap sebagai daya tarik pengunjung juga terus berkembang. Retailer hiburan, olah raga, Sportainment juga telah mulai beroperasi dengan tujuan untuk menarik lebih banyak pengunjung ke mal, seperti di f'X Sudirman.

Pemulihan bertahap sektor bisnis ritel ke arah yang lebih baik dengan rata-rata tingkat hunian meningkat, pembukaan kembali beberapa toko ritel yang tutup sementara selama pandemi dan kembalinya tenant meningkatkan rata-rata okupansi menjadi 74,2% pada tahun 2023, atau meningkat sekitar 5% dibandingkan tahun 2022.

Di wilayah Bodetabek (Greater Jakarta), tingkat hunian rata-rata mencapai 70,7% pada tahun 2023. Meskipun terdapat tambahan pasokan yang relatif tinggi, rata-rata tingkat hunian saat ini mengalami sedikit pertumbuhan dibandingkan tahun 2022. Tingkat hunian diperkirakan akan bersaing dengan pasokan besar lainnya pada tahun 2024. Namun, dengan relatif tingginya komitmen okupansi pada pasokan tahun 2023, maka pada 2024 diperkirakan pasar ritel akan mempertahankan tren positif rata-rata okupansi pada tahun-tahun berikutnya.

Pemilihan penyewa utama tetap penting, karena beberapa tuan tanah lebih memilih format kotak besar seperti supermarket untuk menarik lebih banyak pengunjung dan bertindak sebagai magnet bagi penyewa lain yang akan berinvestasi di mal. Landlord/pemilik properti terus berupaya menawarkan berbagai fasilitas atraksi, seperti pusat hiburan atau taman bermain, untuk meningkatkan pengalaman pengunjung mal secara keseluruhan. Pilihan hiburan populer, termasuk hiburan olahraga dan taman bermain multi-usia yang menampilkan aktivitas seperti bowling, biliard, lapangan tennis, dan bahkan seluncur es, semakin menjadi perlengkapan umum di mal.

Sumber: Colliers, diolah

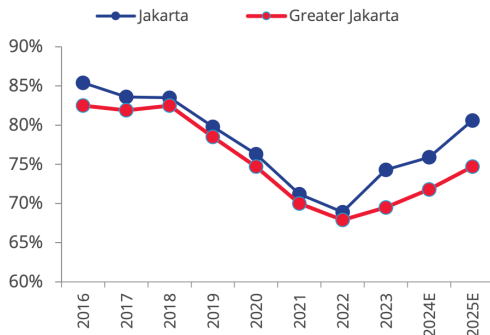
Harga Sewa & Service Charge

Pada tahun-tahun mendatang ada potensi peningkatan biaya sewa, terutama di mal-mal kelas atas. Di Jakarta, sebagian besar landlord masih mempertahankan harga yang tetap stabil. Dengan tidak adanya mal baru yang dibangun, rata-rata harga sewa relatif stabil di angka Rp563.428/m², dengan biaya layanan sebesar Rp 153.519/m² pada tahun 2023. Namun, beberapa mal yang mempertahankan tingkat okupansi tinggi mungkin memiliki daya tawar yang lebih kuat untuk mempertimbangkan penyesuaian sewa di tahun-tahun mendatang. Mal pada lokasi strategis dengan lalu lintas keramaian yang tinggi akan menjadi target untuk perluasan dari para penyewa, memberikan landlord posisi negosiasi yang positif dengan calon penyewa.

Sedangkan di wilayah Bodetabek, rata-rata harga sewa tercatat sebesar Rp388.614/m², tumbuh 1,6% sejak tahun 2022. Kenaikan harga sewa tersebut dipengaruhi oleh beroperasinya beberapa mall yang baru beroperasi pada tahun 2023. Sementara itu, rata-rata service charge tercatat sebesar Rp120.128 pada tahun 2023 yang meningkat 1,5% sejak tahun 2022. Sejalan dengan meningkatnya permintaan ritel dan selesainya mal baru, rata-rata sewa di wilayah bodetabek diperkirakan akan meningkat. Meskipun demikian, penyesuaian sewa harus dilakukan dengan hati-hati, dengan fokus pada menghasilkan lalu lintas yang tinggi untuk menarik dan membujuk calon penyewa untuk menempati ruang tersebut. Pemilik mal juga dituntut untuk berinvestasi pada strategi yang membuat masyarakat tertarik untuk berkunjung dan berbelanja. Selain menyelenggarakan acara tematik, menggandeng Anchor Tenant merupakan salah satu alternatif strategi investasi yang bertujuan menarik pengunjung mal. Meski saat ini kondisi kinerja dari anchor tenant kurang menggembirakan, namun sejumlah kecil Anchor Tenant yang populer diharapkan mampu menarik banyak pengunjung dan pembeli.

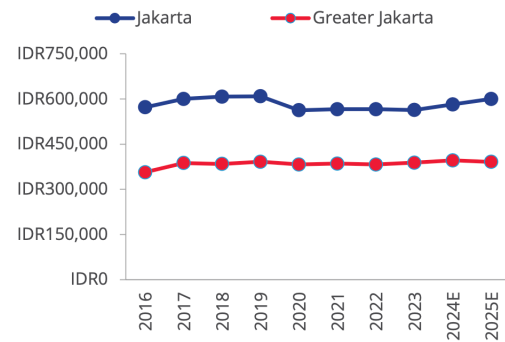
Dalam kondisi ekonomi dan pasar saat ini, pertimbangan paling signifikan bagi tuan tanah sebelum melakukan penyesuaian sewa. Meskipun hanya sebagian penyewa yang menghadapi tantangan ini, penyewa lainnya yang terkena dampak masalah ini adalah sektor yang menarik pengunjung, seperti pengecer makanan dan minuman. Beberapa di antaranya mengalami kesulitan dalam meningkatkan volume penjualan dan kesulitan menghadapi kondisi bisnis secara keseluruhan. Selain itu, ada kemungkinan besar terjadinya gelombang penutupan toko lagi, yang berpotensi menyebabkan penurunan tingkat hunian rata-rata, sehingga menyulitkan tuan tanah untuk menaikkan harga sewa.

Gambar 29: Tingkat Okupansi Bulanan



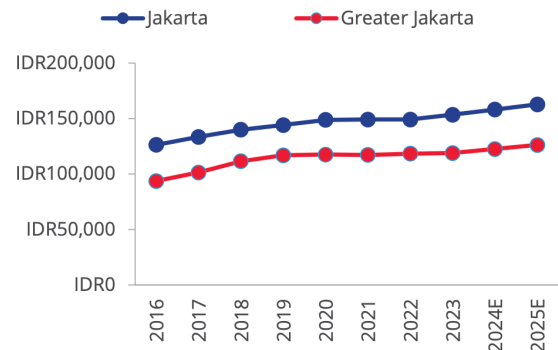
Source: Colliers

Gambar 30: Tren Harga Sewa Dasar / m²



Source: Colliers

Gambar 31: Tren Biaya Service Charge / m²



Source: Colliers

Market Insight

Tahun 2023 menjadi tahun yang lebih baik dibandingkan sebelumnya. Jumlah transaksi yang tercatat lebih banyak dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Semakin banyak perusahaan yang mulai mencari ruang kantor yang lebih besar daripada mencari ruang kantor yang lebih kecil atau kantor berlayanan. Untuk bisnis baru, menyewa *serviced office* atau *coworking space* lebih diminati untuk menekan biaya. Ketika bisnis mereka sudah stabil dan berkembang, mereka sering berpindah dan menyewa ruang kantor tradisional dengan space yang lebih besar. Biasanya di dalam gedung yang sama.

Oleh karena itu, untuk mengantisipasi tren ini, para pemilik property biasanya mulai mempertimbangkan menyediakan *coworking space* di gedung mereka, baik yang dioperasikan sendiri maupun oleh operator. Meskipun ada sedikit peningkatan dalam permintaan, namun adanya *oversupply* ruang kosong yang lebih luas terus menarik perhatian para penyewa di pasar Surabaya untuk memanfaatkan momentum pasar tenant. Untuk menghadapi situasi ini, pemilik property tetap memberikan paket khusus terkait masa sewa, berupaya akomodatif dan fleksibel terutama kepada penyewa yang berkomitmen tinggi.

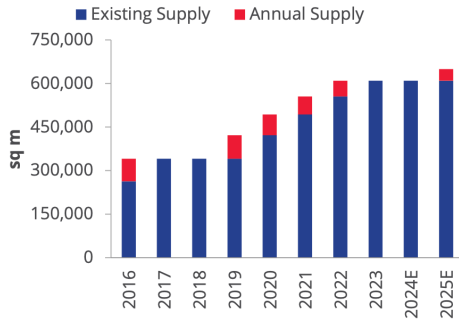
Indikator Kunci	H2 2023	Full Year 2023
1 Permintaan: Pada tahun 2023, permintaan perkantoran terus menguat. Pebisnis baru mengincar ruangan yang lebih kecil atau kantor berlayanan. Sedangkan permintaan akan ruang kantor yang lebih besar diperkirakan akan meningkat.	+48.483 sqm	+59.557 sqm
2 Pasokan : Pada tahun 2023 tidak ada pasokan baru yang diluncurkan. Pasokan di masa depan juga akan relative terbatas. Proyek baru baru akan terjadi setelah 2024.	+0 sqm	+0 sqm
3 Harga Sewa : Pada 2023, kepercayaan pemilik property meningkat secara bertahap, dengan harga sewa diperkirakan meningkat sekitar 3% per tahun dari tahun 2023 hingga 2025.	IDR 138K (growth 0,51% hoh)	IDR 202K (growth -0,31% yoy)
4 Tingkat Kekosongan (Vacancy): Tingkat kekosongan diperkirakan akan turun secara bertahap, namun akan tetap berada di kisaran 30% pada tahun 2025. Ada perbaikan dibandingkan tahun sebelumnya yang tumbuh -9,92% hoh dan -18,28% yoy	36,4%	36,4%

“Peningkatan permintaan terjadi secara marjinal karena pemilik berupaya meningkatkan okupansi ruang kosong dengan menyediakan ruang *coworking space* di Gedung mereka.”

Pasokan (Supply)

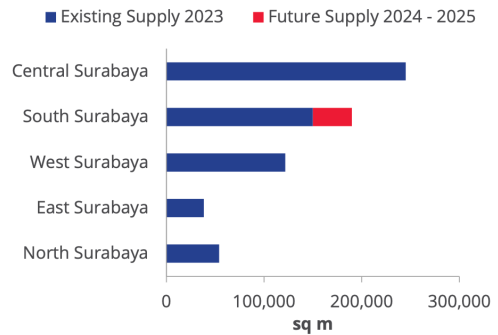
Selama 2023 tidak ada pasokan baru yang di-launching dan kemungkinan sampai 2025 tidak ada penyelesaian ruang kantor baru. Meskipun membaik, permintaan kantor belum bisa mengimbangi ketersediaan ruang kantor yang ada saat ini. Akibatnya, landlor tetap berhati-hati dalam melaunching dan memulai proyek baru. Oleh karena itu, penambahan ruang perkantoran di Surabaya hingga tahun 2025 akan sangat terbatas. Penambahan dapat dikontribusi oleh proyek superblock Magna One (sebelumnya dikenal sebagai Capital Square). Setelah menyelesaikan menara tempat tinggal, pemilik rumah diharapkan dapat memulai pembangunan menara perkantoran. Dengan tidak adanya penyelesaian gedung perkantoran baru selama setahun terakhir, pasokan kumulatif tetap sebesar 609.325 sqm pada tahun 2023. Diperkirakan pasokan kumulatif ini akan tetap sama pada tahun 2024.

Gambar 32: Pasokan Ruang Kantor Kumulatif



Source: Colliers

Gambar 33: Pasokan Kumulatif menurut Wilayah



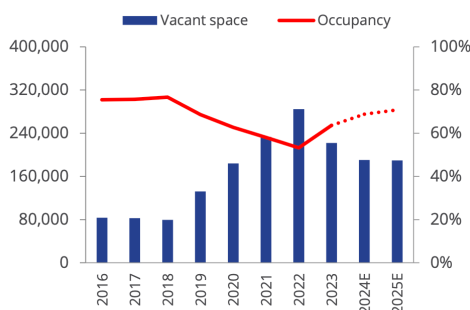
Source: Colliers

Permintaan (Demand)

Peningkatan tingkat hunian dipicu oleh peningkatan jumlah penyewa berkomitmen. Tanda-tanda pemulihan kantor bisnis di Surabaya mulai terlihat seiring dengan semakin banyaknya perusahaan yang melakukan pencarian ruang kantor yang tersedia untuk disewa. Permintaan ruang perkantoran di Surabaya saat ini didorong oleh beberapa sektor usaha antara lain Futures, logistik, internet service provider (ISP) dan institusi pendidikan. Industri keuangan, khususnya lembaga perbankan, yang terus aktif mencari ruang baru untuk melakukan ekspansi, meskipun terkadang lebih memilih bangunan yang *stand alone*. Kehadiran Ruko terus memberikan persaingan terhadap gedung perkantoran komersial terutama dalam hal harga sewa, dan hal ini terus menghambat pertumbuhan bisnis sewa kantor di Surabaya. Hal ini karena pada bisnis skala kecil atau yang baru merintis lebih memilih menekan biaya dengan mencari ruang kantor yang lebih terjangkau dan berlokasi di dekat pusat CBD. Memanfaatkan tekanan pada pasokan ruang kosong yang besar, mereka memiliki daya yang lebih besar untuk bernegosiasi harga dengan landlord. Di sisi lain, sejalan dengan tren penggunaan ruang kantor berukuran kecil, berbagai kantor layanan dan coworking space di Surabaya menunjukkan kinerja yang baik. Karena tingkat hunian yang hampir penuh di ruang yang ada, beberapa operator merencanakan perluasan di dalam gedung yang sama.

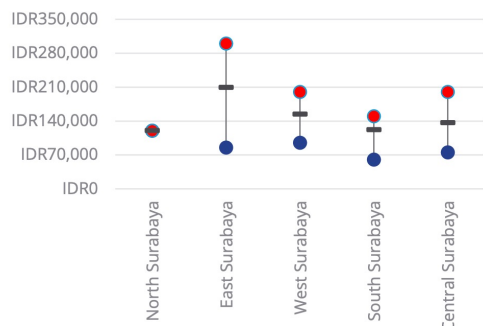
Pada tahun 2023, tingkat hunian rata-rata mencapai 63,6%, peningkatan yang signifikan dibandingkan tahun 2022. Dengan tidak adanya gedung perkantoran baru yang selesai dibangun dan antisipasi peningkatan permintaan perkantoran, kami memperkirakan pertumbuhan rata-rata tingkat hunian lebih lanjut pada tahun 2024. Sebagian besar tuan tanah berhasil mempertahankan biaya hunian yang relatif stabil pada tahun 2023. Rata-rata tarif sewa mencapai Rp139.238 pada tahun 2023, konsisten dengan tahun 2022. Seiring dengan antisipasi penguatan permintaan, tuan tanah semakin percaya diri untuk menaikkan tarif sewa, yang diperkirakan akan tumbuh sekitar 5% pada tahun 2024. Sementara itu, tercatat sedikit peningkatan pada biaya layanan; mencapai Rp65.810 pada tahun 2023, meningkat hampir 2% dibandingkan tahun sebelumnya.

Gambar 34: Tingkat Okupansi Ruang Kantor



Source: Colliers

Gambar 35: Harga Sewa per Wilayah



Source: Colliers

Market Insight

Pada 2023 terdapat perbaikan harga permintaan dibandingkan semester sebelumnya. Pergerakan di sektor real estat sangat terbatas dalam beberapa periode terakhir. Menanggapi hal ini dan untuk mendukung daya beli konsumen, pemerintah telah memperkenalkan insentif PPN untuk sector residensial, yang berlaku hingga akhir tahun 2024. Oleh karena itu, kami menyarankan pengembang untuk memanfaatkan manfaat yang berasal dari insentif PPN pemerintah, serta menawarkan insentif tambahan, diskon dan promosi lainnya untuk menarik calon pembeli. Pendekatan ini dapat membantu menguras sisa stok yang berjumlah sekitar 7.143 unit potensial untuk dijual, dan dapat memberikan dorongan pada kinerja penjualan berikutnya.

Indikator Kunci	H2 2023	Full Year 2023
<p>1 Permintaan: penjualan pada H2 2023 mengalami sedikit pertumbuhan 1,5% hoh atau 0,9% yoy. Meski demikian, harapan bahwa insentif PPN dapat mendorong penjualan di tahun mendatang memberikan secercah optimisme.</p>	<p>+85,3% (growth 1,5% hoh)</p>	<p>+85,3% (growth 0,9% yoy)</p>
<p>2 Pasokan : Celadon Surabaya sebanyak +509 unit telah selesai dibangun pada Semester 2 tahun 2023. Selama tiga tahun ke depan, tambahan 5.009 unit di tujuh proyek diperkirakan akan selesai dan diluncurkan.</p>	<p>+509 unit</p>	<p>+1.021 unit</p>
<p>3 Harga Sewa : Dari segi harga sewa, serviced apartemen di Surabaya tetap mempertahankan harga, bahkan ada yang menawarkan potongan harga untuk menarik lebih banyak pelanggan di tengah persaingan dengan paket menginap jangka panjang hotel. Dinamika harga yang kompetitif ini diperkirakan akan terus berlanjut di tahun-tahun mendatang. Oleh karena itu, kenaikan tarif sewa secara keseluruhan diperkirakan akan terbatas, berkisar antara 1-2% dalam tiga tahun ke depan.</p>	<p>IDR 340K Per m2 per Tahun</p>	<p>IDR 340K Per m2 per Tahun</p>
<p>4 Tingkat Keterhunian (Ocupancy): Aktivitas apartemen servis di Surabaya pada H2 2023 mengalami penurunan hoh sebesar 2% sehingga menghasilkan tingkat okupansi sebesar 56,59%. Penurunan ini disebabkan oleh perpindahan penduduk ke hotel atau perumahan ekspatriat karena banyak apartemen berlayanan yang mengalami renovasi.</p>	<p>60,4%</p>	<p>60,4%</p>

“Pemberlakuan kembali insentif PPN di 2024 membuka secercah harapan bagi pasar apartemen, terutama untuk penyerapan persediaan eksisting.”

Apartemen *Strata Title*

Pasokan: Pada tahun 2023, pengembang mengambil sikap hati-hati selama terjadi perubahan politik. Selama semester 2 2023, terjadi penambahan 509 unit di gedung apartemen di Surabaya Barat yang dikenal dengan nama Celadon Surabaya (sebelumnya Capital Square Residence). Dengan selesainya proyek ini, pasokan yang ada kini berjumlah 54.487 unit. Khususnya, Surabaya Barat menjadi kontributor utama pertumbuhan jumlah unit sejak tahun 2020, menyumbang 44%, diikuti oleh 28% dari Surabaya Timur dan 17% dari Surabaya Pusat. Jumlah unit yang diselesaikan pada tahun 2023 secara signifikan melebihi jumlah unit pada tahun 2022 dengan pertumbuhan hampir tiga kali lipat atau peningkatan YoY sebesar 1,9%.

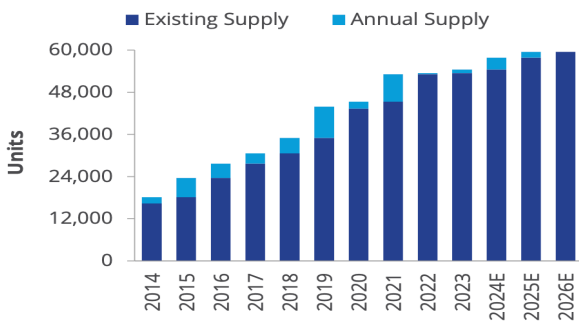
Surabaya Barat menonjol sebagai lokasi di mana sebagian besar pembangunan apartemen diarahkan pada segmen pasar kelas menengah ke atas dan kelas atas. Hal ini terutama disebabkan oleh perkembangan Surabaya Barat, yang memiliki banyak sekolah internasional, populasi ekspatriat yang banyak, mal kelas atas, dan perumahan kelas atas. Sebaliknya, proyek-proyek yang dirancang untuk mengakomodasi segmen kelas menengah ke bawah sebagian besar tersebar di wilayah Surabaya Timur. Konsentrasi pekerja pabrik dan tingginya kepadatan perguruan tinggi mendorong pengembang menasar segmen pasar ini.

Pada tahun 2026, kami mengantisipasi penyelesaian tujuh proyek yang berjumlah 5.009 unit. Kami melihat bahwa Surabaya Barat akan terus mempertahankan posisinya sebagai subpasar yang paling aktif, karena memiliki jumlah proyek yang sedang dibangun tertinggi, yaitu sebesar 43% dari total, diikuti oleh Surabaya Selatan sebesar 29%, sementara wilayah lainnya masing-masing memberikan kontribusi. 14%.

Pemintaan: Penjualan apartemen lesu di pasar saat ini. Penurunan kinerja penjualan tercatat pada H2 2023 dengan volume penjualan sekitar setengah dari semester sebelumnya yang hanya terjual 194 unit. Tingkat penerimaan yang lambat secara keseluruhan disebabkan oleh meningkatnya persaingan dari unit sekunder, yang memberikan situasi yang lebih menguntungkan bagi calon pembeli. Sebagai catatan tambahan, masuknya unit-unit baru dari peluncuran proyek baru memberikan tekanan pada penyerapan unit secara keseluruhan, khususnya di wilayah Surabaya Barat.

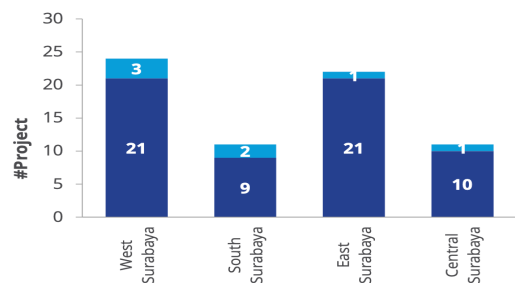
Sumber utama penyerapan unit pada semester ini adalah proyek Pakuwon yang baru saja diluncurkan. Permintaan terhadap proyek-proyek tersebut terutama disebabkan oleh preferensi masyarakat Surabaya terhadap apartemen yang memiliki koneksi langsung ke mal dibandingkan apartemen mandiri. Preferensi ini terlihat dari penjualan lebih dari 100 unit di proyek-proyek tersebut sejak diluncurkan pada kuartal ketiga tahun 2023. Selain itu, rekam jejak pengembang dan diskon eksklusif untuk penghuni eksisting juga membantu mendorong penjualan.

Gambar 36: Pasokan Kumulatif Tahunan



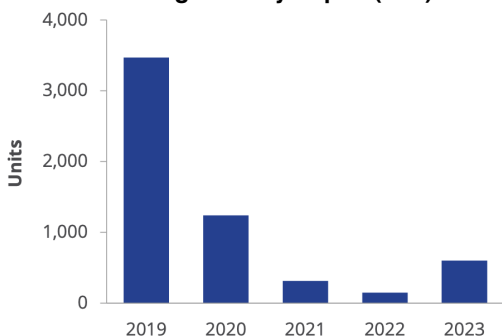
Source: Colliers

Gambar 37: Pasokan Unit Baru Tahunan



Source: Colliers

Gambar 38: Tingkat Penyerapan (unit)



Source: Colliers

Tabel 5: Take Up Rate per Wilayah

Region	H2 2022	H1 2023	H2 2023	HOH	YOY
Central Surabaya	82.25%	83.72%	83.83%	0.13%	1.92%
East Surabaya	85.89%	86.68%	86.77%	0.10%	1.02%
South Surabaya	81.49%	81.49%	81.71%	0.27%	0.27%
West Surabaya	88.61%	88.94%	84.90%	-4.54%	-4.19%

Source: Colliers

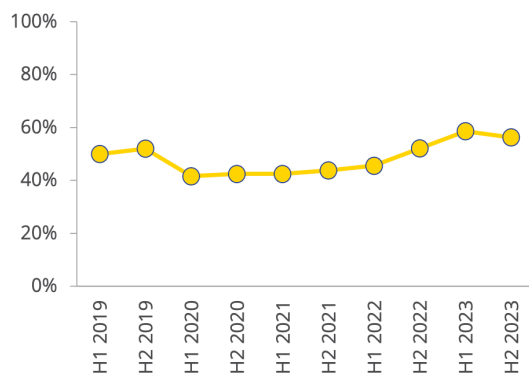
Apartemen Servis

Pasokan: Tidak ada proyek apartemen berlayanan baru yang diselesaikan pada Semester 2 tahun 2023, menandai tidak adanya apartemen berlayanan baru di Surabaya selama lima tahun. Pada saat yang sama, para pemilik apartemen berlayanan telah proaktif dalam meningkatkan unit dan fasilitas mereka agar tetap kompetitif di pasar. Misalnya, Novotel Suites sedang menjalani renovasi sehingga menyebabkan pengurangan sementara unit operasional, sementara Whiz Residence telah mengubah beberapa unit yang telah direnovasi menjadi gedung baru bernama Tierra SOHO. Akibatnya, terjadi penyesuaian pasokan unit serviced apartemen secara keseluruhan yang kini berjumlah 702 unit.

Okupansi dan Harga Sewa: Aktivitas sewa guna usaha di Surabaya pada H2 2023 mengalami penurunan HOH sebesar 2% sehingga menghasilkan tingkat okupansi sebesar 56,59%. Sedikit penurunan ini disebabkan oleh perpindahan penduduk ke hotel atau perumahan ekspatriat karena banyak apartemen berlayanan yang mengalami renovasi. Dari segi lokasi, apartemen berlayanan di Surabaya Barat memiliki tingkat hunian tertinggi, didorong oleh sedang berlangsungnya pembangunan proyek-proyek besar di Gresik, khususnya di sektor industri manufaktur. Proyek-proyek ini telah menarik sejumlah besar ekspatriat, sehingga menjadi katalisator permintaan yang signifikan terhadap apartemen berlayanan di wilayah tersebut. Selain itu, pemilihan Surabaya Barat sebagai lokasi pilihan dipengaruhi oleh kemudahan akses melalui jalan tol, komunitas yang mapan, dan banyaknya sekolah internasional. Kedepannya, kami memperkirakan pasar serviced apartemen, terutama apartemen yang memenuhi standar ekspatriat dan telah mengalami renovasi, akan mendapatkan keuntungan dari masuknya investasi asing melalui pabrik-pabrik yang dibangun di luar Surabaya.

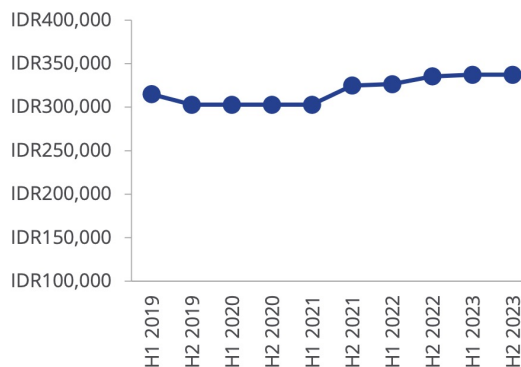
Dari segi harga sewa, serviced apartemen di Surabaya tetap mempertahankan harga, bahkan ada yang menawarkan potongan harga untuk menarik lebih banyak pelanggan di tengah persaingan dengan paket menginap jangka panjang hotel. Dinamika harga yang kompetitif ini diperkirakan akan terus berlanjut di tahun-tahun mendatang. Oleh karena itu, kenaikan tarif sewa secara keseluruhan diperkirakan akan terbatas, berkisar antara 1-2% dalam tiga tahun ke depan.

Gambar 39: Tingkat Okupansi



Source: Colliers

Gambar 40: Harga Sewa / m2



Source: Colliers

Market Insight

Pada penghujung tahun 2023, kinerja hotel di Surabaya menunjukkan hasil yang paling mengesankan dari tahun 2020 hingga 2023. Kebangkitan aktivitas bisnis dan peningkatan acara offline telah secara signifikan membantu kinerja industri perhotelan Surabaya lebih baik. Secara keseluruhan, industri perhotelan di Surabaya mengalami kemajuan positif, mendekati kondisi sebelum pandemi pada tahun 2019. Bulan-bulan awal tahun 2024 mungkin akan mengalami perlambatan, sebuah tren umum yang terjadi pada hotel bisnis. Selain itu, dengan adanya Pemilihan Presiden pada bulan Februari mendatang, diikuti dengan puasa Ramadhan pada awal Maret dan Idul Fitri pada awal April, diharapkan kinerja hotel akan mulai meningkat pada semester kedua tahun 2024.

Mengatasi kesenjangan pasar pada awal tahun 2024 merupakan tantangan yang cukup besar. Mengeksplorasi alternatif seperti memanfaatkan persiapan pemilu dan menyelenggarakan acara selama Ramadhan bisa menjadi pilihan yang tepat. Meskipun demikian, ada optimisme bahwa bisnis akan kembali normal pasca Idul Fitri.

Indikator Kunci	H2 2023	Full Year 2023
1 Pasokan : Pada 2023 terdapat tambahan pasokan baru sekitar 192 kamar di H2 2023. Pasokan kamar baru di Surabaya akan sangat terbatas dan baru diantisipasi pada tahun 2024-2025.	+192 Kamar baru	+192 Kamar baru
2 Harga Kamar/malam : Pada 2023 harga rata-rata kamar/malam mencapai sekitar Rp675.000 dengan pertumbuhan 1,4% hoh atau 18% yoy. Harga kamar rata-rata per malam pada prinsipnya akan meningkat seiring dengan meningkatnya okupansi.	IDR 675K per malam Growth +1,4% hoh	IDR 675K per malam Growth +18% yoy
3 Tingkat Keterhunian (Occupancy) : Tingkat okupansi rata-rata kamar hotel di tahun 2023 mencapai 58,2%. Aktivitas bisnis sudah Kembali pulih dan diperkirakan tingkat okupansi mulai meningkat di paruh kedua 2024.	58,2% Growth +2,9% hoh	58,2% Growth +0,2% yoy

“Sektor perhotelan di Surabaya berkembang pesat, namun diperkirakan akan mengalami penurunan singkat pada awal tahun 2024.”

Kinerja Hotel 2023

Perubahan berkelanjutan pada pasokan hotel melalui penutupan dan rebranding. Meskipun pasar hotel di Surabaya menunjukkan perbaikan, namun terdapat perubahan pada sisi penawaran. Sejak awal pandemi hingga saat ini (2020-2023), ada beberapa hotel yang tutup operasi, sementara beberapa telah mengalami rebranding. Persediaan kamar hotel di Surabaya saat ini berjumlah 14.551 kamar, yang terdiri dari 5.780 kamar hotel bintang 3, 5.452 kamar hotel bintang 4, dan 3.319 kamar hotel bintang 5. Penambahan 154 kamar hotel bintang 4 baru mewakili konversi POP! Harris Hotel Gubeng Surabaya menjadi HARRIS Hotel & Conventions Gubeng – Surabaya. Sementara itu, pasokan baru sebanyak 143 kamar hotel bintang 5 muncul seiring dengan beroperasinya Whiz Luxe Hotel di kawasan Surabaya Barat baru-baru ini.

Dalam beberapa tahun terakhir, kawasan Surabaya Barat telah berkembang menjadi salah satu pusat pertumbuhan yang berkembang di kawasan tersebut, meskipun ketersediaan lahan di Surabaya Pusat terbatas. Pada tahun 2019 hingga 2023, setidaknya ada empat hotel baru yang mulai beroperasi di kawasan Surabaya Barat. Daya tarik kawasan ini terletak pada kemudahan akses keluar masuk jalan tol, memudahkan koneksi ke kawasan industri di wilayah Jawa Timur lainnya seperti Gresik.

Tahun 2023 merupakan tahun yang paling menjanjikan antara tahun 2020 dan 2023, menandai peningkatan yang signifikan sejak awal pandemi. Titik balik penting bagi kinerja hotel setelah pandemi ini secara konsisten dibandingkan dengan tahun 2019, dan tren saat ini menunjukkan arah yang positif, dengan peningkatan signifikan dalam tingkat hunian dan ADR, terutama jika dibandingkan dengan kondisi penuh tantangan yang dialami pada tahun 2020-2021.

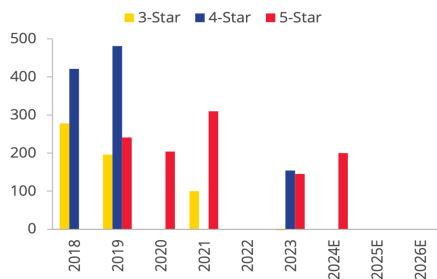
Sepanjang paruh kedua tahun 2023, pelaku bisnis perhotelan di Surabaya mengalami peningkatan aktivitas MICE, yang diselenggarakan baik oleh pemerintah maupun perusahaan. Kegiatan MICE tetap semarak hingga minggu kedua bulan Desember, menjelang libur Natal dan Tahun Baru.

Menjamurnya proyek-proyek di kawasan industri di Jawa Timur, yang menuntut keahlian, terutama dari sumber-sumber internasional, telah menyebabkan peningkatan signifikan dalam proporsi tamu asing yang menginap di Surabaya. Meski mayoritas masih berasal dari pasar Asia, pasar Eropa dan Amerika juga berkontribusi signifikan terhadap jumlah tamu internasional di Surabaya.

Dalam rangka persiapan Pilpres 2024, terdapat berbagai agenda terkait pelaksanaan kegiatan yang lazim menjelang pemilu, terutama dari partai pengusung pasangan calon. Namun hingga saat ini, aktivitas tersebut belum banyak terlihat di Surabaya.

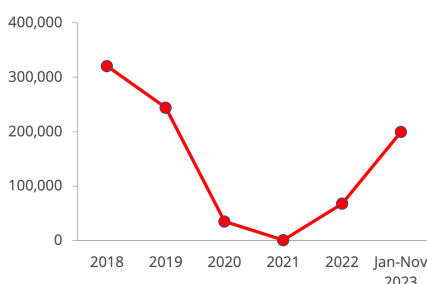
Salah satu kekhawatiran para pemangku kepentingan bisnis perhotelan adalah jika pemilihan dilakukan dalam dua putaran, hal ini dapat berdampak pada waktu tunggu para pelaku bisnis. Jika pemilu berlangsung dalam dua putaran, kebangkitan industri perhotelan kemungkinan akan terjadi pada Q3 2024. Meski demikian, para pelaku bisnis cukup optimis dengan kelancaran pemilu kali ini, dan mayoritas pemangku kepentingan bisnis perhotelan optimis kinerja akan membaik pada tahun 2024.

Gambar 41: Pasokan Kamar Baru Tahunan



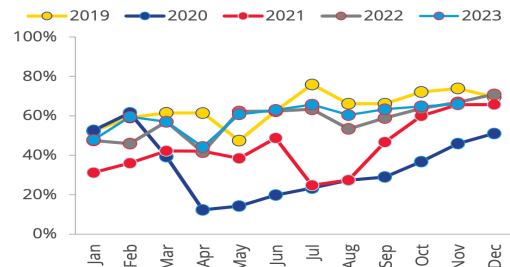
Source: Colliers

Gambar 43: Kunjungan Tamu Asing Tahunan



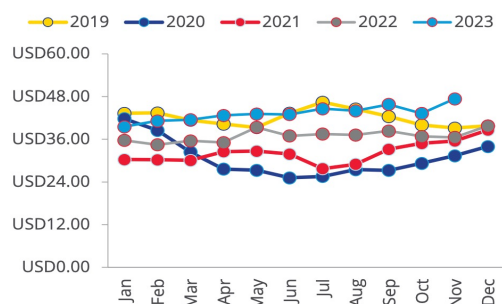
Source: Ministry of Tourism and Creative Economy

Gambar 42: Rata-rata Okupansi Bulanan



Source: STR

Gambar 44: Harga Rata-rata Kamar Bulanan



Source: STR

Market Insight

Pada tahun 2023 aktivitas bisnis dan juga mobilitas masyarakat sudah Kembali normal mendorong peningkatan kunjungan ke mall. Berbagai peristiwa, termasuk perayaan hari besar keagamaan, mendorong konsumen untuk kembali berbelanja. Beberapa acara tematik, festival dan pameran juga telah diselenggarakan untuk meningkatkan lalu lintas pengunjung ke mal. Hasilnya, tingkat kepercayaan penyewa/pengecer meningkat, mendorong pembukaan toko baru dan pembukaan cabang tambahan. Namun, beberapa mal terus menghadapi tantangan dan berkonsentrasi untuk mendapatkan lebih banyak penyewa guna mengoptimalkan okupansi. Untuk berkembang dalam lingkungan ritel saat ini, beberapa pemilik mengubah tata letak dan mengoptimalkan ruang kosong. Selain mengundang langsung tenant-tenant khusus dan grup retail, memaksimalkan ruang outdoor dan temporer sudah menjadi strategi bersama.

Indikator Kunci	H2 2023	Full Year 2023
1 Pasokan : Beberapa konstruksi terus mengalami kemajuan, dengan pasokan kumulatif diperkirakan akan tumbuh sekitar 2% per tahun dari tahun 2023 hingga 2025.	+0 sqm	+0 sqm
2 Permintaan : Retailer olah raga dan F&B berkembang pesat di pasar Surabaya untuk menggaet pasar yang lebih luas, terutama di kalangan anak muda.	+10.475 sqm	+39.848 sqm
3 Tingkat Kekosongan (Vacancy) : Peningkatan pasokan yang relatif kecil akan membantu menjaga tingkat kekosongan tetap stabil di 26% hingga tahun 2025.	26,9% Growth - 1% hoh	26,9% Growth -3,83% yoy
4 Harga Sewa : Didukung oleh peningkatan permintaan pada tahun 2023, rata-rata sewa diperkirakan akan tumbuh sekitar 3% per tahun dari tahun 2023 hingga 2025.	IDR 445K Per sqm Growth 0% hoh	IDR 445K Per sqm Growth 0% yoy
5 Service Charge : Biaya layanan diperkirakan akan tetap relatif stabil, dengan kenaikan tahunan berkisar antara 2% dan 3% dari tahun 2023 hingga 2025.	IDR 142K Per sqm Growth 1,2% hoh	IDR 142K Per sqm Growth 1,2% yoy

“Pemilik mal masih harus beradaptasi dan berinovasi dengan tekanan persaingan untuk meningkatkan traffic kunjungan agar tetap relevan dalam pasar ritel yang dinamis”

Pasokan (Supply)

Mengikuti perkembangan zaman dan kondisi pasar saat ini, pengembang lebih berhati-hati dalam pembangunan mall baru dan mempertimbangkan renovasi. Pasokan kumulatif tetap terjaga sebesar 1,21 juta sqm pada tahun 2023. Namun demikian, pengembangan yang masih dalam tahap konstruksi diharapkan selesai sesuai jadwal yang telah ditetapkan. Salah satu proyek penting di Surabaya adalah Pakuwon City Mall Fase 3, yang terletak di bagian timur Surabaya, yang kemungkinan akan siap pada tahun 2024.

Perkembangan penting lainnya adalah kemajuan pembangunan Capital Square Lifestyle Plaza, yang diposisikan sebagai penghubung antara apartemen dan gedung perkantoran di area yang sama. Lenmarc Mall saat ini sedang direnovasi dan akan melakukan rebranding, mengubah namanya menjadi Fairway Nine (F9), dengan rencana soft opening pada paruh pertama tahun 2024. Pemilik mal bertujuan untuk mengubah desain fasad dan campuran penyewa, menawarkan tampilan segar dan konsep mall yang inovatif.

Permintaan (Demand)

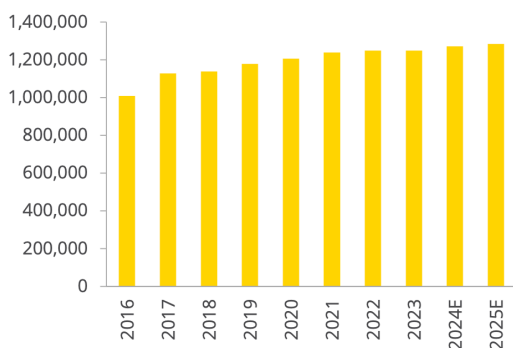
Serangkaian acara tematik sering diselenggarakan pengelola mall untuk meningkatkan kunjungan. Selama musim libur dan hari raya, beberapa fasilitas hiburan ditawarkan. Kegiatan-kegiatan yang secara aktif diselenggarakan di mall cukup berhasil meningkatkan traffic kunjungan dan meningkatkan aktivitas bisnis ritel yang lebih kondusif yang meningkatkan kepercayaan diri dari peritel.

Meski demikian, transaksi yang tercatat saat ini sebagian besar terkonsentrasi di mal tertentu. Khususnya, di sektor retailer makanan dan minuman, terdapat lonjakan yang nyata, terutama di kalangan retailer yang mengkhususkan diri pada kuliner Jepang, roti & toko kue, yang mengarah pada pendirian cabang tambahan. Beberapa retailer yang awalnya beroperasi di gedung yang berdiri sendiri kini memperluas jangkauannya hingga ke mall.

Sementara itu, retailer olah raga & sneakers memperluas kehadirannya di Surabaya. Selain brand-brand ternama, beberapa retailer baru di Surabaya juga mengungkapkan kepercayaannya dengan membuka toko perdana di Surabaya, seperti Saucony, HOKA, MLB, dan JD Sports. Selain itu, merek-merek tertentu dibuka kembali dengan konsep toko yang lebih menarik secara visual setelah pindah ke lokasi yang lebih premium.

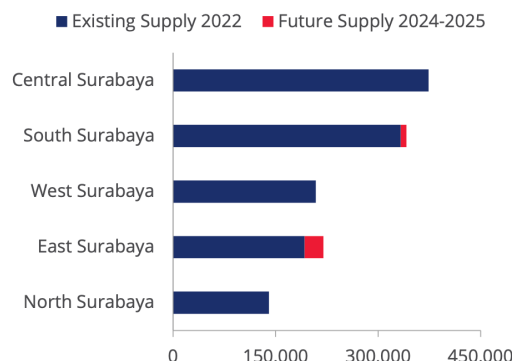
Sebaliknya, beberapa mal menghadapi tantangan dan belum menunjukkan pertumbuhan pada tahun 2023. Namun, secara keseluruhan, tingkat okupansi rata-rata mencapai 73,1% pada paruh kedua tahun 2023, meningkat hampir 4% dibandingkan periode yang sama pada tahun 2022. Tren positif dalam okupansi mal di Surabaya akan dipengaruhi oleh datangnya pasokan baru, namun rata-rata okupansi diperkirakan masih akan menunjukkan peningkatan pada tahun depan, meskipun pertumbuhannya lebih rendah dibandingkan tahun 2023.

Gambar 45: Pasokan Kumulatif Tahunan



Source: Colliers

Gambar 46: Pasokan Kumulatif per Wilayah



Source: Colliers

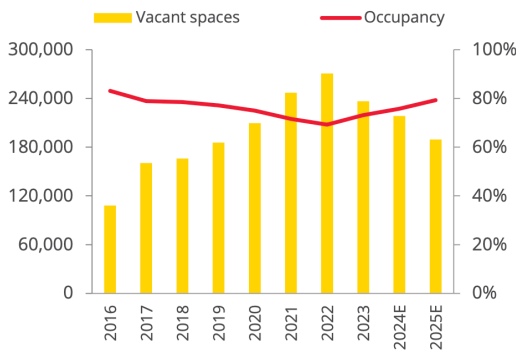
Sumber: Colliers, diolah

Harga Sewa dan Service Charge

Jumlah pengunjung yang positif dan peningkatan volume penjualan mungkin akan membantu tuan tanah menyesuaikan biaya hunian. Dengan sentimen positif dan angka kunjungan yang kembali normal, para tenant semakin percaya diri untuk membuka dan memperluas toko di Surabaya. Lonjakan kepercayaan ini menjadi katalis kuat bagi beberapa pemilik mal untuk mempertimbangkan penyesuaian harga sewa. Pada tahun 2023, rata-rata harga sewa mencapai Rp445.422, menunjukkan relatif stabil dibandingkan tahun 2022. Meskipun terdapat keraguan di antara pemilik mal untuk melakukan penyesuaian sewa dan tidak adanya pembangunan pusat perbelanjaan baru, rata-rata harga sewa diperkirakan akan terus meningkat pada tahun 2024, meskipun dengan kecepatan yang lebih lambat. Rata-rata biaya layanan mencapai Rp142.421 pada tahun 2023, sedikit meningkat sekitar 1% dibandingkan tahun 2022. Terdapat sedikit variasi dalam kebijakan biaya layanan jika dibandingkan dengan tarif sewa, karena hal ini dipengaruhi oleh beberapa faktor. Ke depan pada tahun 2024, rata-rata biaya layanan diperkirakan akan meningkat sebesar 2-2,5% dibandingkan tahun 2023.

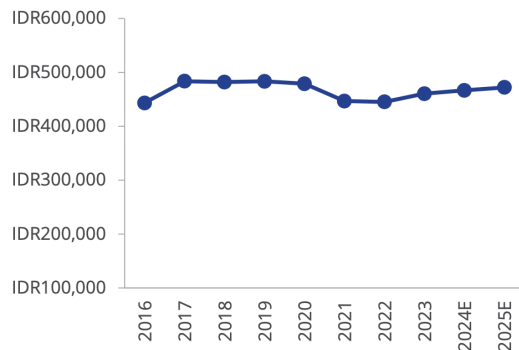
Pemilik properti akan menilai kinerja tahun 2023 untuk menyusun anggaran tahun 2024. Kinerja beberapa mal telah pulih, terlihat dari peningkatan tingkat okupansi dan peningkatan jumlah pengunjung yang berdampak positif terhadap volume penjualan. Namun, pemilik mal harus berhati-hati dalam mengambil keputusan terkait penyesuaian sewa, terutama yang masih dalam proses mendapatkan penyewa tambahan untuk mencapai tingkat okupansi yang aman. Mengingat paket kesepakatan telah ditetapkan, beberapa tuan tanah akan memprioritaskan mendapatkan penyewa yang berkomitmen untuk mempercepat proses pemasangan dan memastikan pembukaan toko tepat waktu, sehingga memulai masa sewa.

Gambar 47: Tingkat Okupansi dan Vacancy



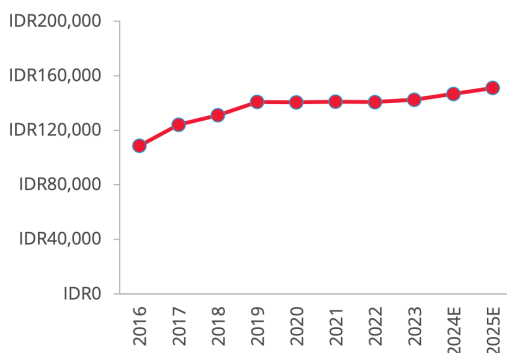
Source: Colliers

Gambar 48: Tren Harga Sewa Dasar per m2



Source: Colliers

Gambar 49: Tren Biaya Service Charge



Source: Colliers

Sumber: Colliers, diolah

Market Insight

Menjelang libur sekolah, Natal, dan Tahun Baru, kunjungan wisatawan baik lokal maupun internasional terus meningkat. Kinerja hotel telah berhasil kembali ke tingkat sebelum pandemi. Meskipun pasar berfluktuasi, Bali tetap mempertahankan daya tariknya sebagai tujuan wisata yang menarik. Menyongsong awal tahun 2024, terdapat prospek positif untuk peningkatan lebih lanjut kondisi pariwisata Bali. Mengingat pasar hotel di Bali tidak terdampak menjelang Pemilihan Presiden mendatang, terdapat optimisme bahwa jumlah kunjungan wisatawan akan tetap stabil.

Mempertahankan arah positif kinerja hotel di Bali dan dimulainya akses internasional dapat dianalisis dari dua perspektif. Meskipun belum sepenuhnya pulih, secara statistik terdapat peningkatan yang konsisten dalam jumlah wisatawan asing dan domestik yang berkunjung ke Bali dalam tiga tahun terakhir. Pada saat yang sama, jumlah orang yang bepergian ke luar negeri juga terus meningkat. Fokus saat ini harus pada pelestarian atau peningkatan elemen, seperti kualitas layanan yang diberikan kepada para tamu. Hal ini penting untuk menciptakan kesan yang baik dan menumbuhkan keinginan mereka untuk berkunjung kembali ke Bali.

Indikator Kunci	Q4 2023	Full Year 2023
1 Pasokan : Pada Q4 2023 tidak ada pasokan baru yang diluncurkan. Namun pada tahun-tahun mendatang telah diantisipasi proyek-proyek baru yang sedang dalam masa konstruksi akan diluncurkan.	+0 Kamar baru	-1.035 Kamar baru
2 Harga Kamar/malam : Tahun 2023 terjadi peningkatan rata-rata harga kamar/malam dibandingkan tahun sebelumnya. Namun pada Q4 2023 sedikit mengalami perlambatan dan hanya tumbuh 0,7% qoq. Pelau usaha hospitality di Bali mengantisipasi 2024 dengan positif. Ketika tingkat hunian meningkat, tarif kamar diperkirakan akan meningkat secara bersamaan.	IDR 2.163K per malam Growth +0,7% qoq	IDR 675K per malam Growth +25% yoy
3 Tingkat Keterhunian (Occupancy) : Tingkat okupansi rata-rata di 2023 mencapai 73,7% yang meningkat 3,3% qoq dan 24,9% yoy. Okupansi diperkirakan akan terus meningkat seiring dengan terus meningkatnya kunjungan wisatawan domestic dan asing ke Bali	73,7% Growth +3,3% qoq	73,7% Growth +24,9% yoy

“Pariwisata Bali terus menunjukkan pertumbuhan positif paska pandemi secara konsisten di 2023. Banyaknya libur Panjang di awal 2024 diantisipasi positif oleh pelaku sector hospitality di Bali.”

Dinamika Pasokan

Dinamika pasokan: penyeimbangan di tengah penutupan dan masuknya pendatang baru Pada tahun 2020 hingga 2023, hanya terdapat tambahan 817 kamar di Bali, namun terjadi pengurangan sebanyak 1.591 kamar akibat penutupan hotel. Penurunan pasokan kamar hotel ini seharusnya berkontribusi pada peningkatan daya saing antar hotel. Namun, masih tersedianya pasokan hotel di Bali, secara tidak langsung menunjukkan berlanjutnya minat investor, dan kembalinya kunjungan wisatawan menunjukkan kebangkitan sektor pariwisata Bali.

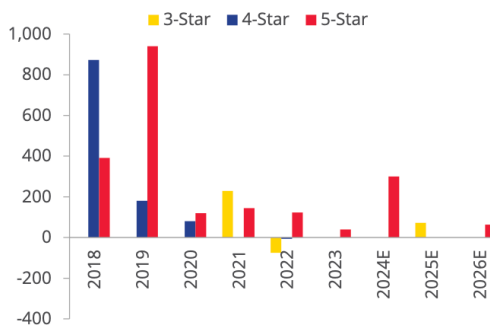
Pemulihan Pariwisata Mancanegara

Pemulihan pariwisata internasional Bali pada tahun 2023 mendekati target tetapi menghadapi tantangan. Dengan membaiknya kondisi pariwisata dan terus meningkatnya kunjungan wisatawan, pemerintah menetapkan target 4,5 juta kunjungan wisatawan internasional pada tahun 2023. Hingga Oktober 2023, total kunjungan wisatawan mancanegara (wisman) kedatangan telah mencapai 4,387,625 dan diperkirakan angka ini akan mencapai 4,5 juta dalam dua bulan ke depan. Angka ini meningkat dua kali lipat dibandingkan periode yang sama pada tahun 2022. Namun, patut dicatat bahwa angka ini masih lebih rendah sekitar 16% dibandingkan periode yang sama pada tahun 2019.

Pasar Asia Pasifik dan Eropa secara kolektif berkontribusi signifikan terhadap pasar luar negeri Bali. Saat ini, pasar-pasar tersebut menunjukkan tanda-tanda pemulihan. Namun, di negara-negara utama di Asia Pasifik, khususnya Jepang dan Tiongkok, jumlah kedatangan wisatawan belum mencapai 50% dari angka yang tercatat pada tahun 2019. Analisis komparatif pasar Asia Pasifik (tidak termasuk ASEAN) menunjukkan bahwa, pada bulan Oktober 2023, Pangsa pasar China tercatat hanya 11%, dan pasar Jepang 4%. Sebaliknya, pasar Australia memegang posisi dominan dengan 50%, dan India menyusul dengan 17%. Biasanya, pangsa pasar Tiongkok berkisar antara 30% hingga 40%, bersaing ketat dengan Australia. Dalam perspektif yang lebih luas, Australia mempertahankan dominasinya dengan 25%, diikuti oleh India sebesar 8% dan Tiongkok sebesar 5%.

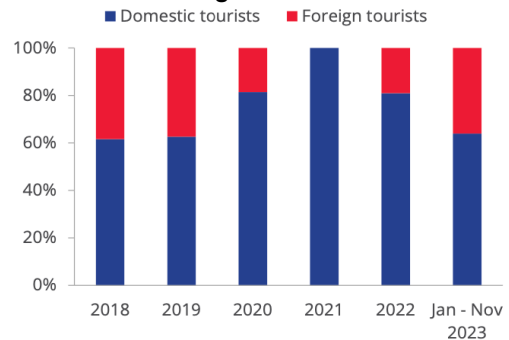
Meskipun Australia mendominasi kunjungan wisatawan internasional ke Bali, tampaknya untuk liburan musim panas tahun 2023-2024, Indonesia bukanlah tujuan favorit banyak warga Australia. Sejumlah besar warga Australia memilih untuk menghabiskan liburan mereka di tempat lain, khususnya di Selandia Baru, Eropa, Jepang, Thailand, dan Singapura, sebagai 5 destinasi teratas mereka. Indonesia masuk sebagai pilihan ketujuh bersama Amerika, Kanada, dan China. Meskipun demikian, pasar utama Bali tetap merupakan wisatawan lokal, yang memberikan kontribusi lebih dari 60% terhadap total jumlah wisatawan di Bali.

Gambar 50: Tren Pasokan Kamar Baru Tahunan



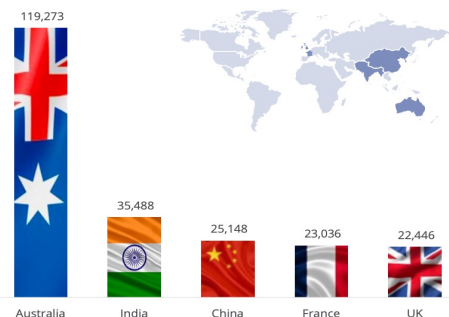
Source: Colliers

Gambar 51: Tren Komposisi Wisatawan Domestik dan Asing

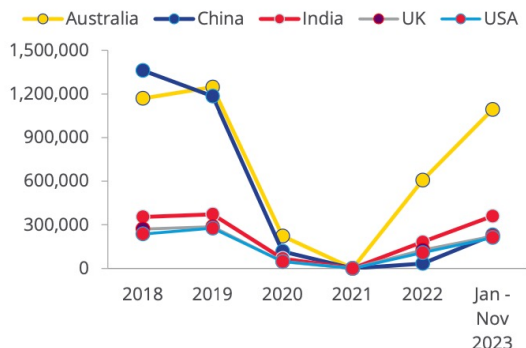


Source: Bali Government Tourism

Gambar 52: Top 5 Wisatawan Asing ke Bali berdasarkan Negara



Gambar 53: Tren Jumlah Kunjungan Wisatawan Asing berdasarkan Negara



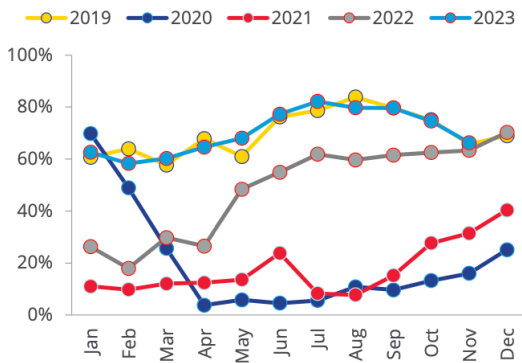
Perubahan Tren Paska Pandemi di Bali

Telah terjadi pergeseran pasar di Bali pasca pandemi. Misalnya saja di Ubud yang sebelumnya terkenal menarik wisatawan dengan rata-rata usia di atas 40 tahun. Hal ini disebabkan karena reputasi Ubud sebagai destinasi yang tenang, jauh dari kehidupan malam yang semarak dan keramaian.

hiruk pikuk kota. Namun sejak pandemi, terjadi peningkatan jumlah wisatawan muda yang memilih menikmati liburan di kawasan Ubud. Selain itu, kawasan Kuta-Legian juga mengalami peningkatan jumlah pengunjung. Saat ini, Indonesia sedang bersiap untuk Pemilihan Presiden yang dijadwalkan pada Februari 2024. Biasanya, persiapan untuk acara semacam itu terkadang dilakukan di hotel. Namun, karena faktor pasar yang berbeda, industri perhotelan di Bali diperkirakan tidak akan terkena dampak dari persiapan tersebut.

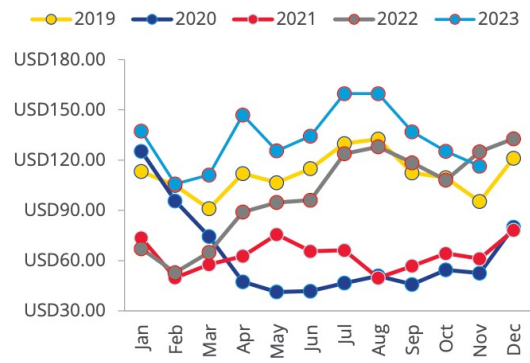
Dengan dihapuskannya pembatasan aktivitas dan perjalanan, Bali menjadi destinasi favorit liburan Natal dan Tahun Baru. Namun demikian, pembukaan kembali perbatasan internasional mungkin menimbulkan tantangan bagi pemulihan pariwisata Bali, karena beberapa orang mungkin memilih untuk berlibur ke luar negeri. Mengingat Bali masih tidak terpengaruh oleh Pemilihan Presiden, terdapat optimisme bahwa sektor pariwisata akan terus tumbuh, dengan peningkatan jumlah wisatawan yang datang, baik lokal maupun internasional, diharapkan mulai awal tahun.

Gambar 54: Rata-Rata Okupansi Bulanan



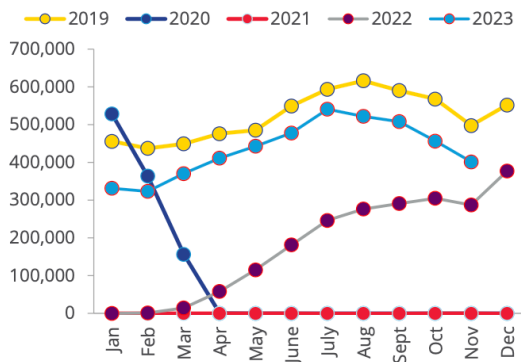
Source: STR

Gambar 55: Tren Rata-Rata Harga Kamar/Malam (Bulanan)



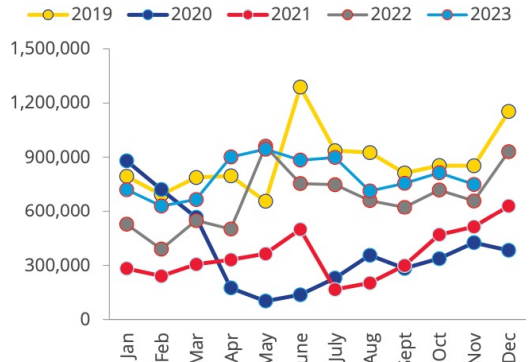
Source: STR

Gambar 56: Tren Kunjungan Wisatawan Asing (Bulanan)



Source: Bali Government Tourism

Gambar 57: Tren Kunjungan Wisatawan Domestik (Bulanan)



Source: Bali Government Tourism

Sumber: Colliers, diolah

Bagian III

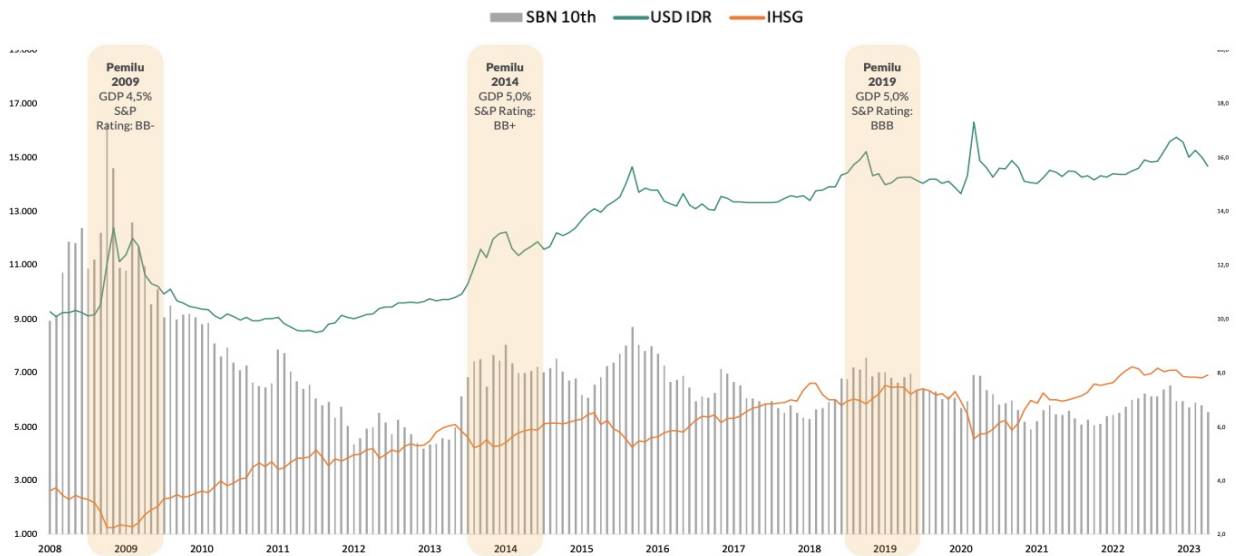
Thematic Topic: Dampak Tahun Pemilu terhadap Pasar Properti

Data Historikal Kondisi Indonesia di masa Pemilu

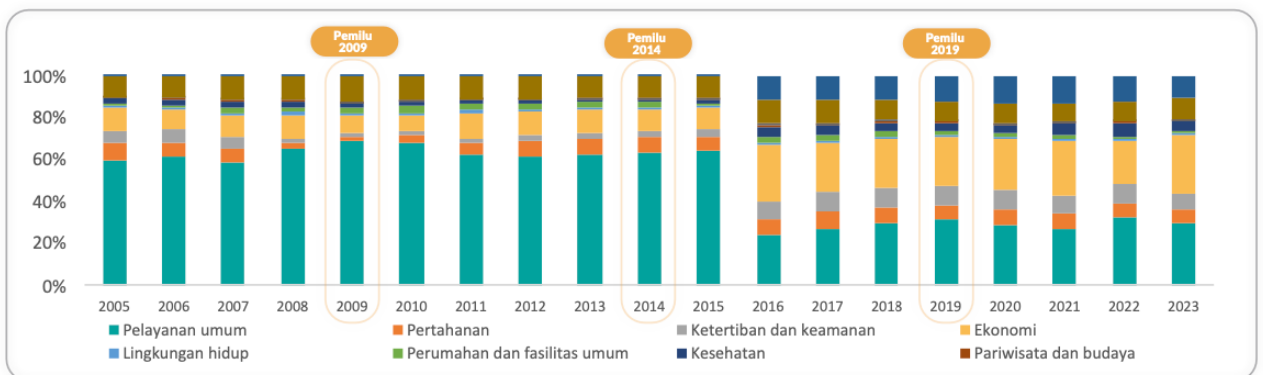
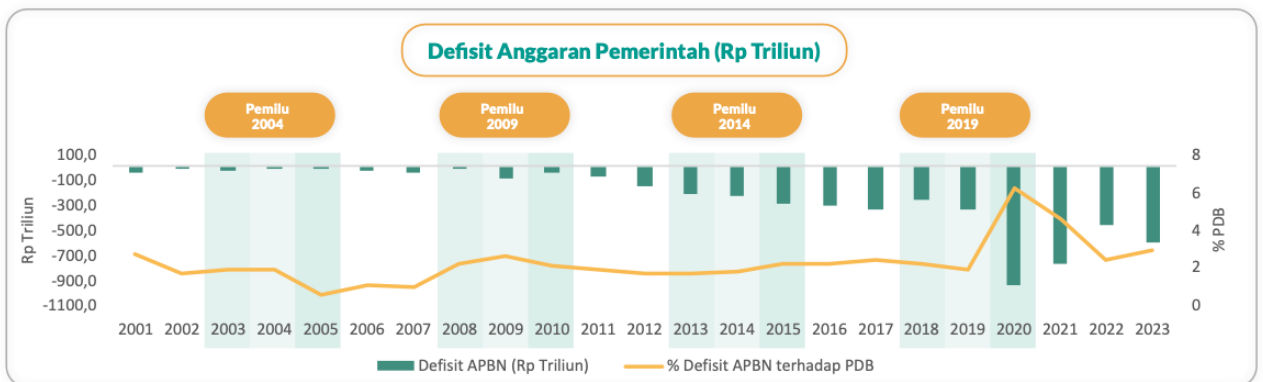
Masa pemilu menjadi momentum penting dalam membaca arah kebijakan pemerintahan baru kedepan. Pada periode ini kondisi pasar dan juga aktivitas bisnis cenderung melambat. Para pelaku bisnis dan investor cenderung memilih “wait and see” sampai pemerintahan yang baru terpilih untuk mengambil keputusan strategis.

Historikal kondisi market pasar modal (SBN, USD/IDR, dan IHSG) di masa pemilu menunjukkan kondisi yang relatif stabil cenderung melambat menuju masa pemilu. Meskipun ada perlambatan namun secara umum pertumbuhan ekonomi tetap positif. Sedangkan deficit anggaran di masa pemilu fluktuatif dengan Pemerintah cenderung lebih konservatif.

Gambar 58: Tren Pasar Modal dan Pasar Uang di Masa Pemilu



Gambar 59: Tren Defisit Anggaran Pemerintah



Dampak Pemilu terhadap Pasar Properti

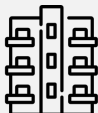
Pebisnis dan Investor sangat concern terhadap perubahan dinamika politi di Indonesia yang akan terjadi. Dengan perubahan kepemimpinan dan pergeseran kebijakan pemerintahan akan menyebabkan perubahan peraturan yang mengakibatkan ketidakpastian bisnis yang harus diantisipasi.

Indonesia telah menjalani beberapa periode pemilu dengan situasi yang beragam, yang semuanya berakhir dengan kondisi yang relatif stabil. Namun, sentimen mengenai situasi pemilu tidak bisa diabaikan. Kampanye pemilu di Indonesia seringkali menimbulkan ketidakpastian bagi dunia usaha sehingga mempengaruhi kemajuan investasi.

Dalam 3 masa pemilu sebelumnya respon pasar terhadap pemilu cukup beragam. Pada Pemilu 2009, investasi hanya tumbuh sebesar 3,3% menjadi 13,3% dibandingkan sebelumnya 10,0%. Pada pemilu 2014, investasi hanya tumbuh sedikit menjadi 4,6% dari 4,4% pada tahun sebelumnya. Sedangkan pada Pada pemilu 2019, pertumbuhan investasi justru menurun dari 7,0% menjadi 4,5%. **Meski terdapat potensi tantangan, pemerintah Indonesia tetap optimis bahwa investasi akan mampu tumbuh positif sesuai target selama tahun politik 2024 ini.**

Dampak Pemilu terhadap Sektor Properti Indonesia

Sebentar lagi Indonesia akan melaksanakan perayaan demokrasi dan melahirkan pemerintahan yang baru. Para investor dan pembeli properti cenderung menunda keputusan bisnis mereka. Banyak orang beranggapan bahwa harga properti akan melonjak setelah pemilu, namun ekspektasi tersebut tidak berdasar, karena banyak faktor yang mempengaruhi, terlepas dari partai mana yang menang atau mengambil alih kepemimpinan. Meskipun hasil pemilu tidak menentukan nasib pasar, namun cukup besar mempengaruhi sentimen pasar secara keseluruhan. Setelah pemilu, pembeli properti diharapkan untuk melanjutkan aktivitas bisnis dan pasar Kembali normal.



Pasar *High-rise Residential* (Apartemen)

“Daripada adanya isu pemilu, kebijakan insentif PPN yang diluncurkan pemerintah lebih diharapkan oleh developer untuk meningkatkan serapan persediaan eksisting”

Menjelang pemilu 2024, pemerintah menempuh kebijakan fiskal untuk menopang daya beli masyarakat, termasuk pemberian insentif perpajakan. Pada November 2023, pemerintah berencana menerapkan kebijakan penghapusan PPN atas properti residensial. Dengan kebijakan ini, pemerintah akan menanggung penuh PPN atas rumah di bawah Rp 2 miliar hingga Juni 2024. Mulai Juni hingga Desember 2024, pemerintah akan menanggung 50% PPN. Menurut penilaian kami, kebijakan ini menguntungkan pasar apartemen, terutama untuk proyek-proyek yang serah terimanya dijadwalkan hingga Juni mendatang. Dari sisi pembeli, periode saat ini adalah saat yang tepat untuk memilih unit apartemen. Selain memiliki daya tawar yang kuat, konsumen juga berpeluang mendapatkan insentif fiskal yakni pembebasan PPN.

Pasar apartemen pada tahun mendatang (2024) masih akan mengalami tekanan yang disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain:

1. Faktor pemilu yang terjadi secara alami menyebabkan ketidakpastian, sehingga membuat investor tetap berada di pinggir lapangan.
2. Suku bunga tinggi yang sedang berlangsung, yang mungkin berkontribusi terhadap potensi kenaikan suku bunga KPR. Saat ini proporsi pembeli apartemen yang menggunakan KPR cukup signifikan, berkisar 30-40%.
3. Menurunnya jumlah investor yang memilih apartemen sebagai salah satu bentuk investasi yang selama ini menjadi tolak ukur investasi apartemen.
4. Preferensi masyarakat yang mengakar di Indonesia lebih memilih rumah tapak dibandingkan apartemen.



Pasar Hospitality (Hotel)

“Secara historikal pelaksanaan pemilu akan meningkatkan okupansi hotel terutama di masa menjelang pemilu. Namun pada pemilu saat ini hal ini tidak terlalu terlihat”

Berdasarkan pengalaman sebelumnya, siklus tahun politik diperkirakan akan mendorong peningkatan tingkat okupansi hotel. Selama masa pemilu sebelumnya peningkatan permintaan hotel di Jakarta rata-rata meningkat sebesar 7% hingga 8% dibandingkan kondisi normal. Di kota-kota bisnis lainnya, peningkatan ini tercatat pada kisaran yang lebih rendah, antara 2% hingga 3%. Namun pada pemilu kali ini, Colliers memproyeksikan permintaan di Jakarta akan meningkat, meski dengan laju yang lebih rendah, menjadi sekitar 5% hingga 6%.

Hotel bisnis di kota-kota besar seperti Jakarta dan Surabaya sangat bergantung pada belanja pemerintah, khususnya untuk kegiatan yang melibatkan Rapat, Insentif, Konferensi, dan Pameran (MICE) yang mendorong penggunaan kamar hotel. Khususnya, menjelang pemilu, partai politik cenderung menggencarkan kegiatan seperti upaya konsolidasi atau kegiatan lain yang berkaitan dengan pemilihan presiden dan anggota legislatif. Ini melibatkan fokus pada mempromosikan kandidat. Namun dalam kondisi pemilu tahun ini, permintaan kamar hotel menjelang acara demokrasi besar ini belum menunjukkan peningkatan okupansi hotel yang signifikan dibanding pemilu tahun-tahun sebelumnya.

Pemain perhotelan cenderung fokus pada pasar pemerintah dan korporasi

Sebagian besar pemangku kepentingan bisnis perhotelan berharap pemilihan ini dapat diselesaikan dalam satu putaran. Pemilihan umum satu putaran diharapkan dapat memberikan kesempatan bagi para pelaku industri perhotelan untuk berkonsentrasi pada pasar pada bisnis lain, sehingga memberikan kontribusi yang lebih signifikan terhadap pendapatan Hotel bisnis kelas bintang 4 dan 5 diperkirakan akan lebih selektif dalam memilih acara politik selama pemilu 2024. Apalagi dengan masa kampanye yang lebih singkat, hal ini juga akan mempengaruhi kegiatan yang dilakukan di hotel. Oleh karena itu, mulai Q4 2023 hingga 2024, sebagian besar pelaku bisnis perhotelan, khususnya di Jakarta, tampaknya siap untuk mengalihkan fokus mereka ke bidang bisnis lain yang potensial untuk memastikan pendapatan yang stabil. Selain dampak tahun politik, diakui bahwa secara tren, hotel bisnis akan mengalami penurunan dibandingkan hotel rekreasi.



Pasar Perkantoran

“Tanpa ada pemilu pun, kondisi pasar perkantoran sudah sangat menantang.”

Secara keseluruhan, gejala politik yang terjadi tidak memberikan pengaruh besar terhadap sektor perkantoran. Keputusan perusahaan untuk memperbarui sewa, merelokasi, atau memperluas ruang kantor tidak terlalu bergantung pada situasi politik saat ini. Namun tidak dapat dipungkiri bahwa beberapa perusahaan menjadikan tahun politik sebagai tolak ukur dalam memutuskan pindah atau melakukan ekspansi, mengingat besarnya belanja modal.

Bahkan jika penyewa memilih untuk pindah, hal ini sering kali disebabkan oleh arahan dari kantor pusat mereka, seperti persyaratan untuk pindah ke gedung ramah lingkungan yang bersertifikat atau karena mereka telah menempati gedung tersebut untuk jangka waktu yang lama.

Bagi pemilik atau pengembang, perhatian utama terletak pada menjaga stabilitas peraturan, khususnya mengenai proyek konstruksi yang sedang berjalan. Kecenderungannya adalah menerapkan pendekatan 'tunggu dan lihat', memastikan kemajuan yang lancar dan mengambil keputusan hanya ketika hasil pemilu sudah ada kepastian.

Pada Triwulan I 2024 diperkirakan tidak ada perubahan yang signifikan di pasar perkantoran. Kondisi kelebihan pasokan akan terus berlanjut, dengan tingkat okupansi menunjukkan perbaikan namun tidak terlalu signifikan. Oleh karena itu, kondisi pasar terus berpihak pada penyewa, sehingga pemilik bangunan harus bersikap fleksibel dan akomodatif terhadap mereka.



Pasar Retail (Mall)

“Secara historical, pelaksanaan pemilu akan meningkatkan okupansi hotel terutama di masa menjelang pemilu. Namun pada pemilu saat ini hal ini tidak terlalu terlihat”

Klim politik dapat mempengaruhi keputusan strategis pendatang baru di pasar ritel, terutama Retailer asing, yang khawatir terhadap potensi perubahan peraturan. Apalagi jika dikaitkan dengan aturan dalam Omnibus Law yang juga mengatur keberadaan retailer besar saat membuka gerai usaha. Peraturan ini mungkin mencakup pembatasan ukuran dan skala gerai, radius bangunan dibandingkan bangunan terdekat lainnya, dan perizinan. Regulasi menjadi perhatian besar bagi pengecer besar dan pengecer asing yang berencana memasuki pasar ritel Indonesia.

Dari sudut pandang Retailer, inisiatif ekspansi tidak akan terpengaruh oleh Pemilu selama mereka menganggap lokasi tersebut sesuai dan memberikan prospek yang baik. Namun para pelaku ritel, khususnya yang beroperasi di dalam mal, mengkhawatirkan permasalahan regulasi, seperti Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2021 yang membatasi bidang usaha untuk:

1. UMKM
2. Kewajiban Sertifikasi Halal pada produk-produk selain makanan
3. Adanya aturan ketat terkait kuota impor produk-produk luar negeri atau bahan baku produksi yang juga dapat berdampak pada harga yang lebih mahal.
4. Kewajiban mematuhi Standardisasi Nasional (SNI) pakaian jadi yang akan menjadi tantangan bagi pengecer.

Sementara itu, kekhawatiran utama di kalangan Retailer adalah masih adanya impor ilegal akibat lemahnya pengawasan dan juga ekspansi dari produk-produk luar melalui ecommerce. Impor ilegal masih menjadi pesaing utama bagi usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), dan praktik ini masih berlanjut sampai saat ini, sehingga pada akhirnya menimbulkan tantangan bagi para importir yang taat hukum.

Bisnis ritel diperkirakan akan terus berkembang. Di luar poin-poin di atas, **secara umum tahun politik ini tidak memberikan dampak signifikan terhadap pasar ritel.** Kinerja ritel pada Q4 2023 hingga Q1 2024 diperkirakan terus mengalami perbaikan terutama dari sisi penjualan.

Jumlah pengunjung pun tampak sudah kembali normal sejak akhir tahun lalu. Pemilu kali ini diperkirakan tidak jauh berbeda dengan situasi dan kondisi pemilu sebelumnya. Faktanya, terdapat potensi konsumsi yang dapat mendorong belanja terkait kegiatan pemilu serentak berskala besar. Bisnis ritel akan mengejar ekspansi hingga menjelang Ramadhan dan Idul Fitri pada tahun 2024 dan kemudian melambat setelahnya.

Ekspansi, khususnya pada kategori pakaian atau fesyen, diperkirakan akan melambat pada tahun 2023, bukan semata-mata karena pemilu namun karena ekspansi agresif telah terjadi sejak akhir tahun 2022 hingga tahun 2023 dan juga disebabkan oleh kebijakan pemerintah yang membatasi produk impor dengan memperketat proses impor melalui penerapan berbagai ketentuan dan prosedur impor yang ketat

PIPELINE PROYEK HOTEL BARU (BINTANG 3, 4, 5)

Tahun Dibuka	Nama Proyek	Lokasi	Kelas	#Rooms	Status Proyek
Jakarta					
2024	Ibis Raden Saleh	Jakarta Pusat	3-stars	120	Under construction
2024	Sam Ratlangi Menteng Boutique Hotel	Jakarta Pusat	3-stars	120	Under construction
2024	BW Express Hotel Tanah Abang	Jakarta Pusat	3-stars	120	Under construction
2024	25hours Hotel The Oddbird Jakarta	CBD	4-stars	345	Under construction
2024	Park Royal Hotel	Jakarta Pusat	4-stars	185	Under construction
2024	Movenpick Jakarta Pacenongan	Jakarta Pusat	5-stars	253	Under construction
2024	Pan Pacific Jakarta	CBD	5-stars	158	Under construction
2024	Waldorf Astoria	CBD	5-stars	183	Under construction
2026	Fairfield Slipi	Jakarta Barat	3-stars	250	Documentation
Surabaya					
2024	The Trans Luxury Hotel	Surabaya Selatan	5-stars	200	Under construction
Bali					
2025	Holiday Inn Express Hotel Sunset Bali	Seminyak	3-stars	72	Under construction
2026	The Luxury Collection Jimbaran	Jimbaran	5-stars	75	Under construction
2027	Vasa Hotel Ubud	Ubud	4-stars	120	Under construction
N/A	Kimpton Resort Nusa Dua	Nusa Dua	5-stars	50	Under Construction

Sumber: Colliers, diolah

PIPELINE PROYEK GEDUNG PERKANTORAN BARU

Tahun Dibuka	Nama Proyek	Lokasi	Developer	SGA (sqm)	Skema Marketing
Jakarta					
2024	Sanggala Tower	Jakarta Selatan	Sapta Tunggal Mulia	9.900	For Sale & For Lease
2024	The Sima	Jakarta Selatan	Grage Trimitra Usaha	59.169	For Sale & For Lease
2024	One Belpark Office	Jakarta Selatan	Harmas Jalesveva	17.800	For Lease
2024	Sun & Moon (The Owner Suite by Dharmawangsa)	Jakarta Selatan	Dharma Tatemono	35.678	For Sale
2024	Menara Jakarta Office Tower	Jakarta Pusat	Agung Sedayu	90.000	For Sale & For Lease
2024	ADR Office	Jakarta Utara	Griya Inti Perkasa	48.000	For Lease
2024	Blue Ray Office Tower	Jakarta Pusat	Putra Indonesia Berjaya	9.335	For Lease
2024	IT Mandiri Bumi Slipi	Jakarta Barat	Bank Mandiri	70.000	For Lease
2025	Indonesia-1 North Tower	CBD	Media Group	79.486	For Lease
2025	Indonesia-1 South Tower	CBD	Media Group	72.814	For Sale
Surabaya					
2024	Magna One Office Tower (Capital Square)	Jl. HR Muhammad	Greenwood	47.000	For Lease

Sumber: Colliers, diolah

PIPELINE PROYEK RETAIL MALL BARU

Tahun Dibuka	Nama Proyek	Lokasi	Developer	NLA (sqm)	Status Proyek
Jakarta					
2024	Lippo Mall East Side (within Holland Village)	Cempaka Putih, Jakarta Pusat	Lippo Karawaci Tbk	44.000	Under construction
2024	Agora (within Thamrin Nine)	Thamrin, Jakarta Pusat	Putragaya Wahana	41.758	Under construction
2024	Menara Jakarta Shopping Mall	Kemayoran, Jakarta Pusat	Agung Sedayu Permai	90.360	Under construction
Bodetabek					
2024	AEON Delta Mas	Cikarang, Bekasi	AEON & Deltamas	90.000	Under construction
2024	Living World at Kota Bekasi	Cibubur, Bekasi	Sinarmas Land	80.000	Under construction
2025	Pakuwon Mall Bekasi	Bekasi	Pakuwon Group	40.000	Under construction
2025	Metrostarter Depok	Margonda, Depok	Andyka Investa (Trivio Group)	30.000	Under construction
Surabaya					
2024	Samanea (Capital Square)	Surabaya Selatan	Greenwood Sejahtera	8.500	Under construction
2024	Pakuwon City Mall (East Center 3)	Surabaya Timur	Pakuwon	36.920	Under construction
2025	Lagoon Avenue Dharmahusada	Surabaya Timur	PP Properti	12.545	Under construction

Sumber: Colliers, diolah

Bagian IV

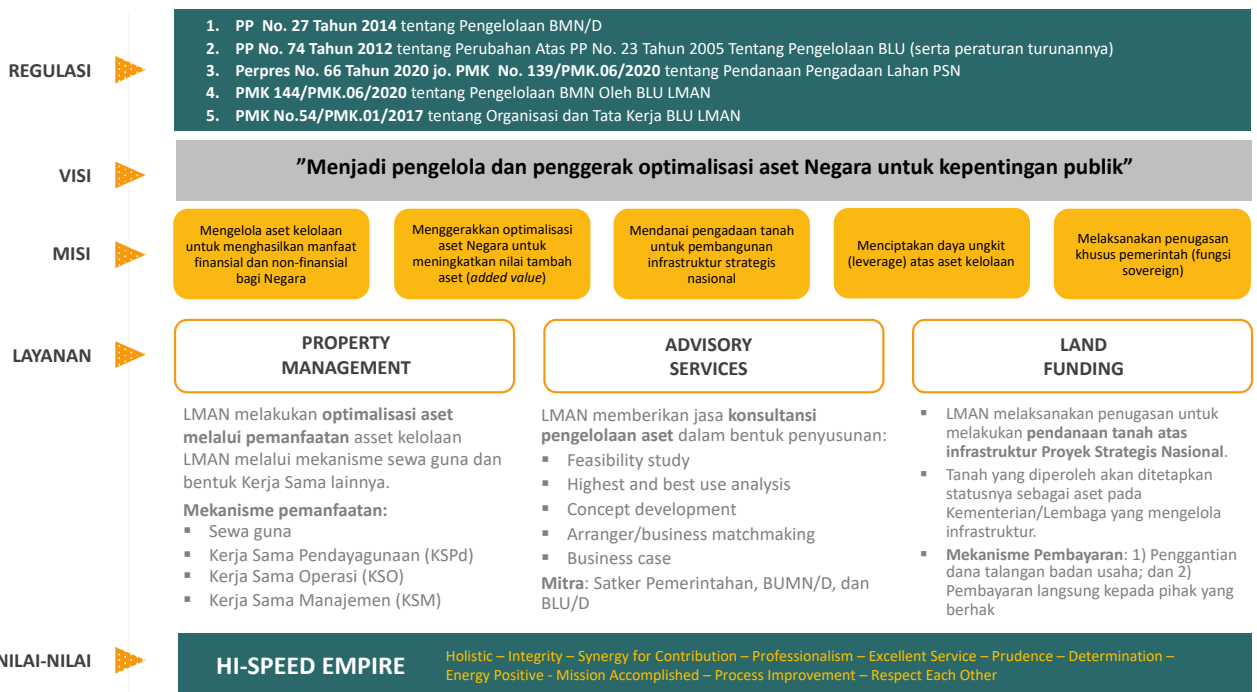
Highlight Kinerja Pengelolaan Properti & Advisory LMAN Tahun 2023

Pengelolaan aset negara memiliki dinamika yang menantang. Di awal pembentukan Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN), mandat utama yang diberikan adalah sebagai operator Pengelola Barang dalam mengoptimalkan aset negara yang dianggap belum terutilisasi secara optimal (*underutilized*) dan yang tidak digunakan/dimanfaatkan atau mangkrak (*idle*).

Aset negara idle atau aset underutilized mengakibatkan hilangnya potensi manfaat (opportunity loss) yang menjadi beban negara. Besaran potensi manfaat, baik manfaat finansial dan non finansial yang dapat diperoleh apabila aset tersebut berhasil dimanfaatkan, diinvestasikan, maupun ditukar (*asset swap*) dengan prinsip *highest and best use*, adalah cukup signifikan. Selain *opportunity loss*, pengelolaan aset idle juga menimbulkan *double inefficiency* karena masih dialokasikan dan dibebankan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah (APBN/D) berupa biaya pemeliharaan dan perawatan serta pengadaan aset baru penunjang pelaksanaan tugas sehari-hari pemerintah. Dalam hal semakin bertambah jumlah aset idle, maka semakin tidak efisien dan tidak optimalnya Pemerintah dalam pengelolaan aset. Hal ini menjadi salah satu sisi kinerja Pemerintah, dalam hal ini Kementerian Keuangan, yang perlu dilakukan perbaikan.

Dalam melaksanakan optimalisasi aset, terdapat 2 (dua) jenis tantangan utama yaitu **regulatory constraint** dan **institutional constraint**. Dari sisi *regulatory constraint*, koridor hukum pengelolaan kekayaan negara didesain agar sistem pengendalian internal pengelolaan barang milik negara menjadi perisai yang kuat untuk menjaga negara dari kehilangan aset-asetnya. Hal ini menjadi rintangan dalam upaya mengoptimalkan aset secara efektif karena manajemen properti memerlukan ruang gerak yang lebih luas untuk berbagai terobosan dan fleksibilitas, sementara tata kelola instansi pemerintah didesain untuk mengedepankan prudenialitas dan mekanisme birokrasi. Sedangkan dari sisi *institutional constraint*, terjadi karena karakteristik, budaya birokrasi, serta kompetensi SDM yang bersifat generalis dan tidak didesain untuk menjadi unit yang responsif, fleksibel, otonom dalam mengelola aset, serta memiliki tenaga ahli spesialis yang bernaluri bisnis. Selain itu, **sampai dengan 2014 belum ada unit yang ditugaskan secara khusus untuk mengelola aset idle layaknya sebuah entitas property management.**

Oleh karena itu, telah dilakukan suatu inisiasi untuk mengatasi keadaan tersebut dengan pendirian sebuah badan layanan umum (BLU) yang melaksanakan fungsi pengelolaan aset idle dan aset potensi, yang selanjutnya disebut Lembaga Manajemen Aset Negara atau LMAN. Bisnis utama LMAN pada awal pendiriannya adalah pengelolaan Barang Milik Negara (BMN), utamanya melaksanakan pendayagunaan dan pemindahtanganan BMN yang difokuskan pada pengelolaan properti negara dan jasa konsultasi *asset solution* atas pengelolaan aset negara. Kemudian, LMAN menerima tambahan mandat baru yaitu pelaksanaan *landfunding* sehingga secara keseluruhan mandat LMAN meliputi pengelolaan properti negara, penyediaan jasa konsultasi/advisori terkait pengelolaan properti negara, dan pelaksanaan pendanaan pengadaan tanah proyek-proyek yang tergabung dalam Proyek Strategis Nasional (PSN).



Pengelolaan aset LMAN telah menghasilkan PNPB bagi Negara di 2023 sebesar Rp1,2 Triliun. Selain itu, kegiatan pengelolaan aset Negara dari semula idle/underutilized menjadi hidup Kembali dan termanfaatkan telah menghasilkan manfaat non finansila berupa penghematan bagi negara sekitar Rp111 Miliar dan juga dampak multiplier ekonomi sebesar 44 Miliar di tahun 2023.



Total aset kelolaan LMAN mencapai 302 aset yang terdiri dari Kilang LNG Arun, Kilang LNG Badak, 151 unit apartemen, 105 ruko/gudang, 16 gedung, 20 tanah, dan 8 rumah.



Aset teroptimalisasi sebanyak 115 aset terdiri dari 52 unit apartemen dan 63 aset dalam bentuk non-apartemen.



Persediaan aset yang siap dipasarkan sebanyak 47 aset terdiri dari 35 unit apartemen dan 12 unit non-apartemen.

Tahapan Aset	Jumlah Aset	%
Teroptimalisasi	115 unit	38%
Ready to Market	47 unit	16%
Proses Konstruksi	27 unit	9%
As it is	4 unit	1%
Pre-development	107 unit	36%

“Selama periode 2017-2023, LMAN telah melayani sekitar 29 Mitra dengan total 65 proyek advisory. Aset tersebar di 15 Provinsi dan mayoritas berada di Jakarta. Pada 2023 sendiri ada 16 proyek berupa 14 kajian riset aset dan 2 arranger.”

29 >> 15 >> 65

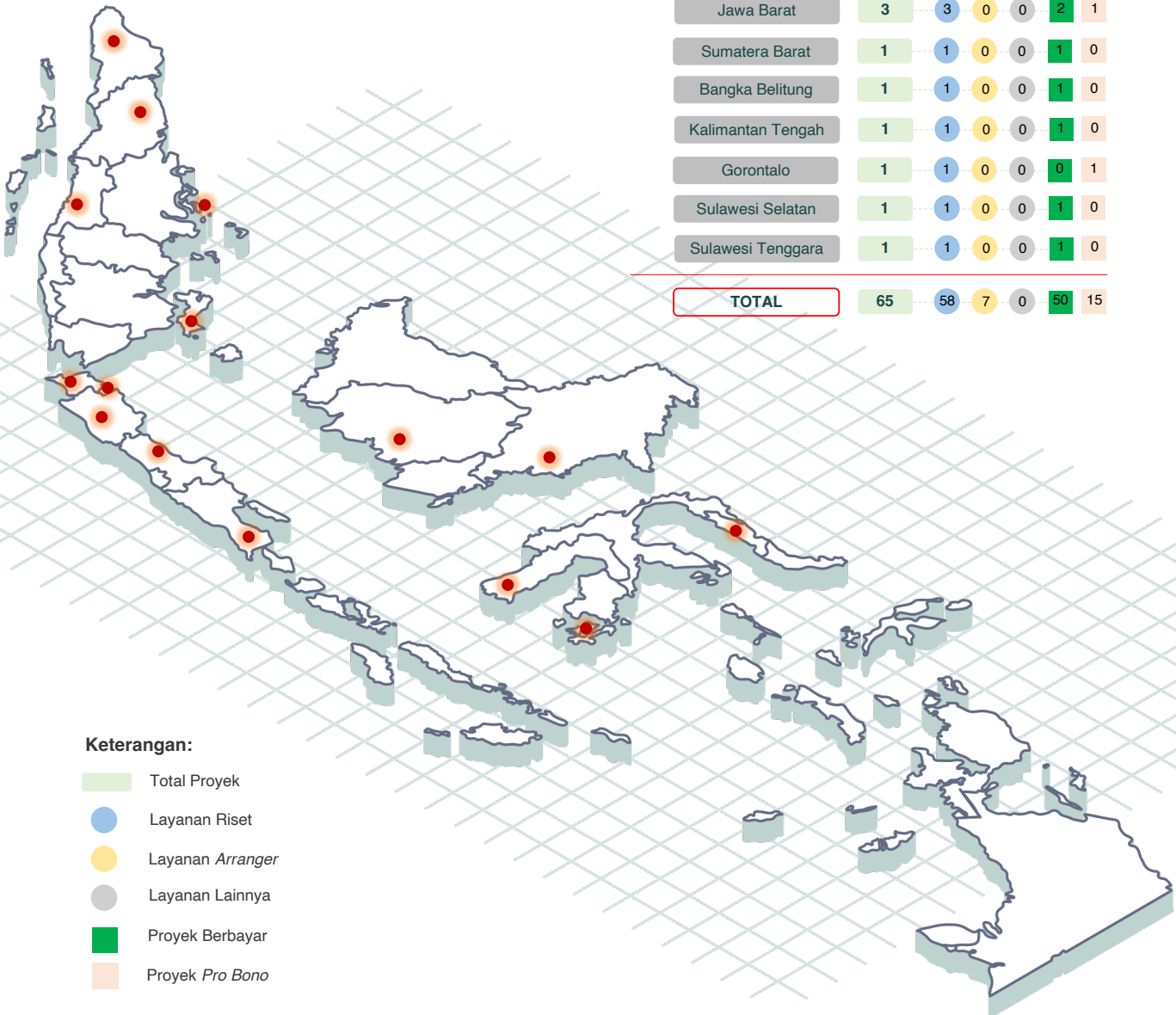
Mitra Advisory

Provinsi

Proyek

- 7 Kementerian/Lembaga
- 2 Pemerintah Daerah
- 16 Satker BLU/D
- 4 BUMN/D

Sebaran Properti	Jumlah Proyek					
DKI Jakarta	28	21	6	1	22	6
Banten	6	6	0	0	4	2
Jawa Timur	5	5	0	0	3	2
Sumatera Utara	4	3	1	0	4	0
Jawa Tengah	3	3	0	0	1	2
Aceh	3	3	0	0	3	0
Kepulauan Riau	3	3	0	0	2	1
Kalimantan Timur	3	3	0	0	3	0
Jawa Barat	3	3	0	0	2	1
Sumatera Barat	1	1	0	0	1	0
Bangka Belitung	1	1	0	0	1	0
Kalimantan Tengah	1	1	0	0	1	0
Gorontalo	1	1	0	0	0	1
Sulawesi Selatan	1	1	0	0	1	0
Sulawesi Tenggara	1	1	0	0	1	0
TOTAL	65	58	7	0	50	15



AESIA Menyediakan Solusi untuk Semua Kebutuhan Properti

AESIA hadir sebagai solusi properti terhadap kebutuhan masyarakat Indonesia. Menyediakan berbagai pilihan termasuk penyewaan apartemen, gedung, ruko, tanah, dan layanan konsultasi properti. AESIA dapat diakses di www.aesia.kemenkeu.go.id



Pasar Properti →



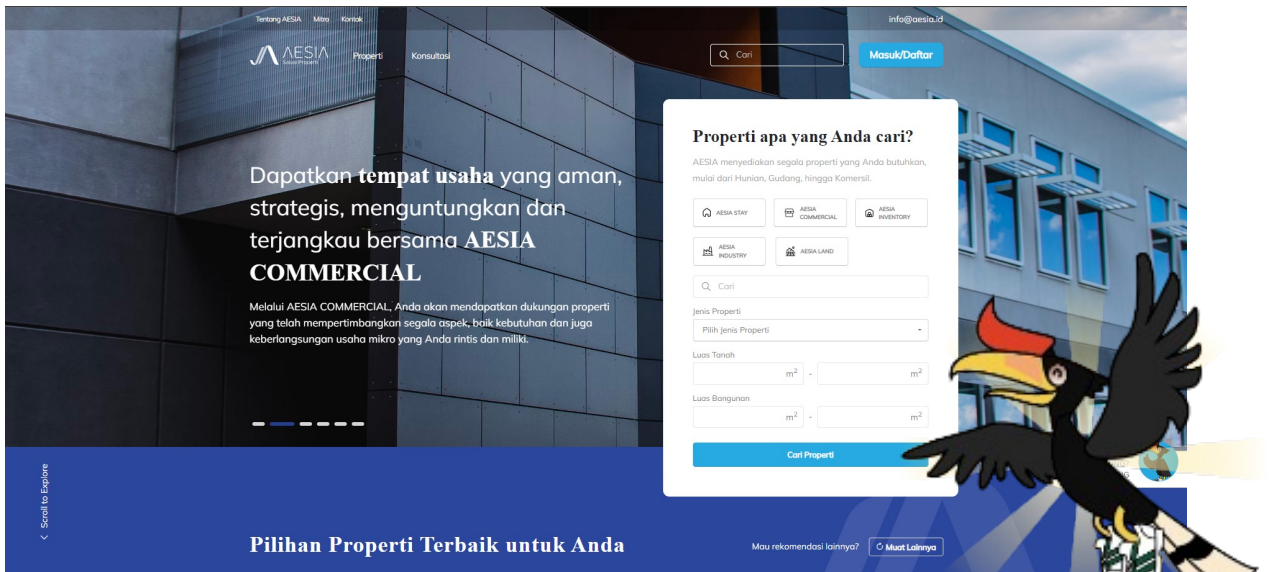
Lelang Properti →



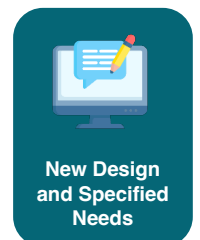
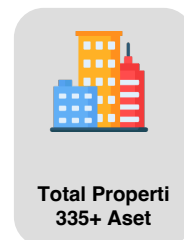
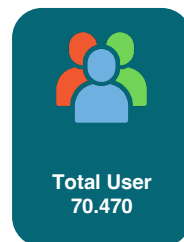
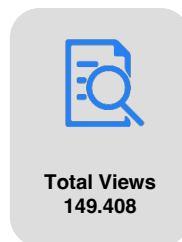
Konsultasi & Advisory →



Kerja Sama Investor →



No	Nama Mitra	Jumlah Aset Tayang
1	Kantor UPBU Budiarto Curug	119
2	PT Pos Properti Indonesia	60
3	Perum BULOG	59
4	PT WIKA Realty	51
5	PT KA Properti Manajemen	23
6	Balai Inseminasi Buatan Lembang	11
7	Bank Mandiri (CRE)	10
8	Kantor Wilayah DJKN Banten	2
TOTAL		335 Aset





Disclaimer

Publikasi ini disiapkan sebagai panduan umum mengenai hal-hal yang menarik perhatian saja, dan bukan merupakan nasihat profesional. Anda tidak disarankan bertindak berdasarkan keakuratan atau kelengkapan informasi dalam publikasi ini. Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) tidak menerima atau bertanggung jawab, atau berkewajiban dalam bentuk apa pun atas konsekuensi yang Anda atau orang lain lakukan, atau tidak melakukan apa pun, untuk bertindak dengan mengandalkan informasi yang terkandung dalam publikasi ini atau pada keputusan apa pun yang berdasarkan informasi tersebut.

Contact LMAN:

Telepon : (021) 21392822
Email : info.lman@kemenkeu.go.id
Website : lman.kemenkeu.go.id

GEDUNG DHANADYAKSA HUTAMA

Jalan Pangeran Diponegoro Nomor 62A
Pegangsaan, Menteng
Jakarta Pusat 10320