

# Property Market Report

**Kuartal II - 2023**

*Ekonomi global telah mengalami pemulihan dengan adanya revisi pertumbuhan ekonomi dunia menjadi 3% di tahun 2023 dan 2024. Hal ini juga didukung kondisi inflasi yang semakin membaik sehingga dipercaya bank sentral akan menurunkan tingkat suku bunga. Diharapkan pada Kuartal 3 tahun 2023 para investor akan mulai semakin yakin untuk menempatkan dana pada sektor properti. Jika hal ini terjadi maka geliat sektor properti akan semakin tinggi dan menarik ke depannya. Namun, perlu diperhatikan terkait ambruknya kondisi sektor properti di China yang bisa berdampak pada ekonomi Indonesia pada umumnya dan sektor properti Indonesia pada umumnya.*

*Pemulihan ekonomi Indonesia di kuartal 2 tahun 2023 dan inflasi yang semakin terkendali kemungkinan belum dapat diimbangi oleh kecepatan permintaan dalam menyerap pasokan yang ada, terutama pada sektor perkantoran dan apartemen. Selain itu, tingkat harga masih mengalami gap antara penawaran dari pemilik gedung/lahan terhadap permintaan pembeli/penyewa. Di sisi lain, sektor retail memperlihatkan kondisi yang cukup menjanjikan. Lebih jauh, meningkatnya kondisi ekonomi Indonesia secara keseluruhan dan mood investor diharapkan akan mendorong sektor properti akan semakin membaik ke depannya.*





**Diterbitkan oleh:**

Lembaga Manajemen Aset Negara

**Pengarah:**

Qoswara  
Bramantya Harimurti

**Penyusun:**

Akhmad Fajarullah Syahdin  
Arvi Firda Hudaya

**Alamat Kantor:**

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

**Hubungi Kami Melalui:**

Telp : (021) 213 92823

Website : [www.lman.kemenkeu.go.id](http://www.lman.kemenkeu.go.id)

**Media Sosial:**



Lembaga Manajemen  
Aset Negara



@BLU\_LMAN



@blu.lman



Lembaga Manajemen  
Aset Negara

# Kata Pengantar

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

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

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

Jakarta, Agustus 2023  
Qoswara  
Direktur Operasional dan Manajemen Risiko

## Daftar Isi

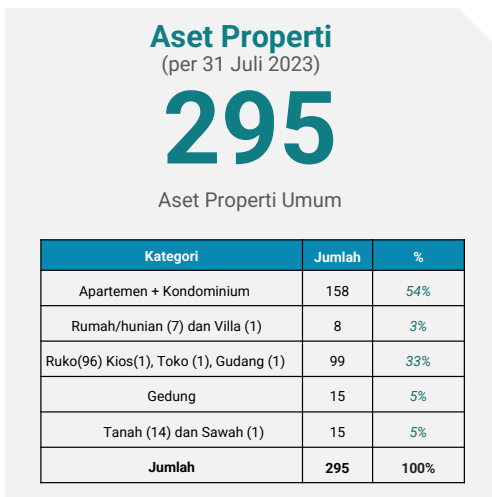
Kata Pengantar .....	ii
Daftar Isi .....	iii
Daftar Gambar .....	v
Pendahuluan .....	1
Layanan Konsultasi Optimalisasi Aset Negara .....	1
Property Market Report .....	2
Perekonomian .....	3
Kondisi Perekonomian Global .....	4
Kondisi Perekonomian Nasional .....	6
Perkembangan Kredit KPR, KPA, dan Kredit Kontruksi .....	9
Pasar Properti .....	11
Pasar Properti .....	12
Perkantoran .....	12
Jakarta .....	12
Surabaya .....	13
Apartemen Sewa .....	13
Jakarta .....	13
Surabaya .....	14
Ritel .....	14
Jakarta .....	14
Surabaya .....	15
Hotel .....	16
Jakarta .....	16
Bali .....	16
Outlook Properti Terpilih .....	18
Outlook Properti Terpilih .....	19
Perkantoran .....	19
Apartemen Sewa .....	19
Ritel .....	19

## Daftar Gambar

Gambar 1. 1 Layanan Konsultasi Optimalisasi Aset Negara .....	1
Gambar 1. 2 Metode/Alur dan Ruang Lingkup Kajian .....	2
Gambar 2. 1 Tingkat Inflasi dan Suku Bunga Beberapa Negara G20 Q2 2023 (%) .....	4
Gambar 2. 2 Pertumbuhan Global 2019 – P 2028 (% , yoy) .....	4
Gambar 2. 3 Tingkat Inflasi dan Suku Bunga AS 2019-2023 (%) .....	5
Gambar 2. 4 Total Impor Non – Migas Indonesia dari Negara Lain (5 Besar) (Mil. US\$) .....	5
Gambar 2. 5 Distribusi Ekspor ke China, Amerika, dan Negara lain .....	5
Gambar 2. 6 Pertumbuhan PDB Indonesia 2019 – Q2 23 .....	6
Gambar 2. 7 Pertumbuhan PDB Indonesia menurut beberapa Lapangan Usaha 2019 – Q2 2023 (yoy) .....	6
Gambar 2. 8 Tingkat Inflasi dan BI7DRR di Indonesia tahun 2022-2023 (%) .....	6
Gambar 2. 9 Neraca Pembayaran Indonesia Keseluruhan 2022 – Q2 2023 (milyar US\$) .....	7
Gambar 2. 10 Realisasi Penanaman Modal Asing (PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) di Indonesia Q2 2023 (Triliun Rupiah) .....	7
Gambar 2. 11 Realisasi Penanaman Modal Asing di Indonesia 2019 – Q2 2023 (Triliun Rupiah) .....	8
Gambar 2. 12 Pertumbuhan PDB berdasarkan Penanaman Modal Tetap Domestik Bruto dan Penggunaan PMTDB (Triliun Rupiah) .....	8
Gambar 2. 13 Realisasi PMN dan PMDN Q1 Q2 tahun 2022-2023 .....	8
Gambar 2. 14 Realisasi Investasi pada sektor tertentu di Tahun 2023 .....	9
Gambar 2. 15 Negara Asal PMA Q2 2023 (Miliar USD) .....	9
Gambar 2. 16 Permintaan Kredit berdasarkan Jenis Kredit (SBT, %) .....	9
Gambar 3. 1 Suplai Kumulatif Perkantoran Jakarta .....	12
Gambar 3. 2 Tingkat Okupansi Perkantoran Jakarta .....	12
Gambar 3. 3 Tarif Sewa Perkantoran Jakarta .....	12
Gambar 3. 4 Suplai Kumulatif dan Tingkat Okupansi Perkantoran Surabaya .....	12
Gambar 3. 5 Tarif Sewa Perkantoran Surabaya .....	13
Gambar 3. 6 Tingkat Okupansi Apartemen Sewa Daerah Jakarta .....	13
Gambar 3. 7 Tarif Sewa Apartemen Daerah CBD Jakarta dan Jakarta Selatan .....	13
Gambar 3. 8 Tingkat Okupansi Apartemen Sewa Daerah Surabaya .....	13
Gambar 3. 9 Tarif Sewa Apartemen Daerah Surabaya .....	14
Gambar 3. 10 Pasokan Tahunan Ritel di Jakarta .....	14
Gambar 3. 11 Tingkat Okupansi Retail di Jakarta .....	14
Gambar 3. 12 Rata-rata tarif sewa Retail di Jakarta .....	14
Gambar 3. 13 Rata-rata Tarif Sewa dan Biaya Layanan Ritel di Surabaya .....	15
Gambar 3. 14 Pasokan dan permintaan tahunan Ritel di Surabaya .....	15
Gambar 3. 15 Rata-rata Tingkat Okupansi Bulanan Hotel Jakarta .....	16
Gambar 3. 16 Rata-rata Tarif Sewa Harian Kamar Hotel Jakarta .....	16

Gambar 3. 17 Jumlah Wisatawan Mancanegara yang masuk ke Indonesia Melalui Bandara Soekarno-Hatta .....	16
Gambar 3. 18 Jumlah Wisatawan Domestik dan Wisatawan Mancanegara yang Masuk ke Bali pada Tahun 2019-2022 .....	17
Gambar 3. 19 Jumlah Pesawat yang Masuk Bandara Ngurah Rai serta penumpang dari asing dan domestik .....	17
Gambar 3. 20 Rata-Rata Tingkat Okupansi Bulanan Hotel Bali .....	17
Gambar 3. 21 Rata-rata Tarif Sewa Bulanan Hotel Bali .....	17

Gambar 1. 1 Aset Kelolaan LMAN



Sumber: LMAN, 2023

Gambar 1. 2 Layanan Konsultasi Optimalisasi Aset Negara



Sumber: LMAN, 2023

## Pendahuluan

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

Dalam kurun waktu tahun 2016 - 2023, portofolio Aset Kelolaan LMAN mencapai 295 aset properti umum, 2 aset kawasan kilang (LNG Badak dan LNG Arun), dan 2 aset lainnya (Lapangan Golf Ciperna dan Gedung A.A. Maramis) yang tersebar di wilayah Indonesia seperti Medan, Lampung, Palembang, Binjai, Jabodetabek, Bandung, Semarang, Solo, Pekalongan, Probolinggo, Surabaya, Makassar, Lombok, Cirebon, Lhokseumawe, dan Bontang.

Saat ini, LMAN mengelola berbagai macam jenis aset umum seperti Apartemen, Rumah, Ruko, Gedung, dan Tanah dimana sebagian besar aset kelolaan LMAN berjenis Apartemen/Kondominium sejumlah 158 unit, diikuti Rumah/hunian dan villa 8 unit, Ruko sejumlah 99 unit, Gedung 15 unit, dan Tanah/sawah 15 unit.

## Layanan Konsultasi Optimalisasi Aset Negara

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

Jenis Layanan:

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

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

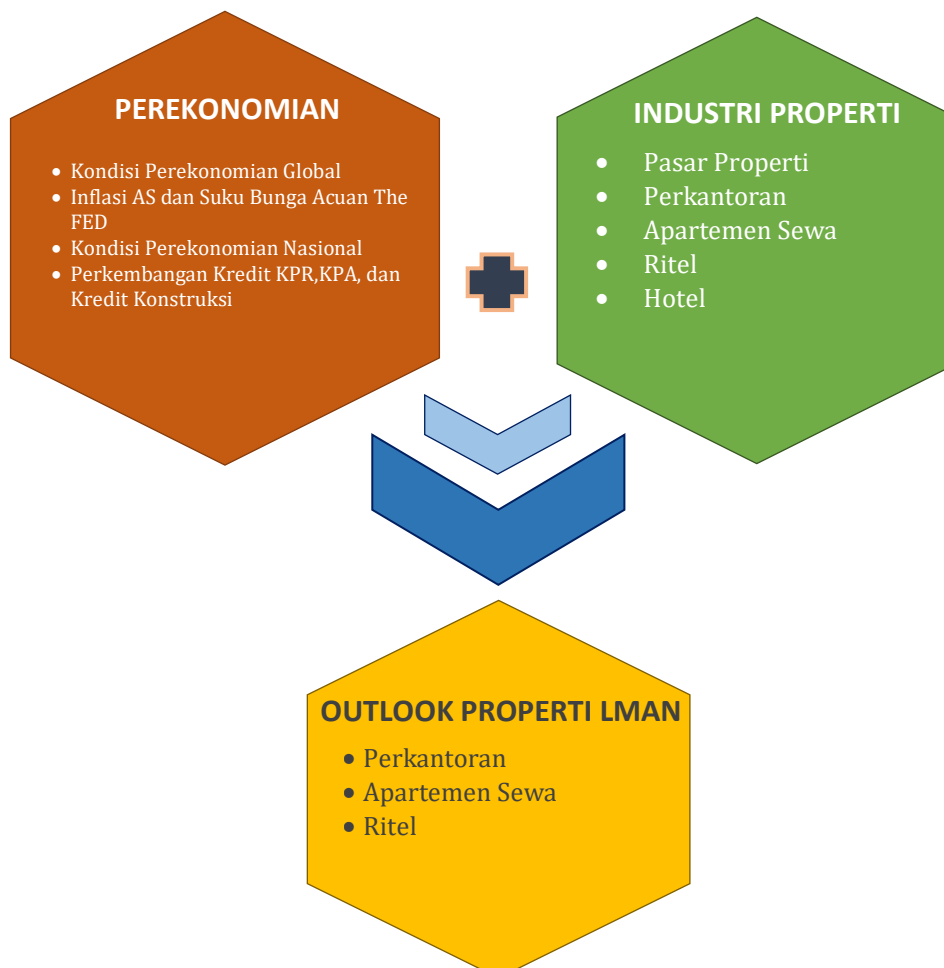
Sepanjang tahun 2017 - 2023, LMAN telah memproduksi lebih dari 45 kajian optimalisasi aset mitra dari Kementerian/Lembaga dan BLU



## Property Market Report

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

Gambar 1. 3 Metode/Alur dan Ruang Lingkup Kajian

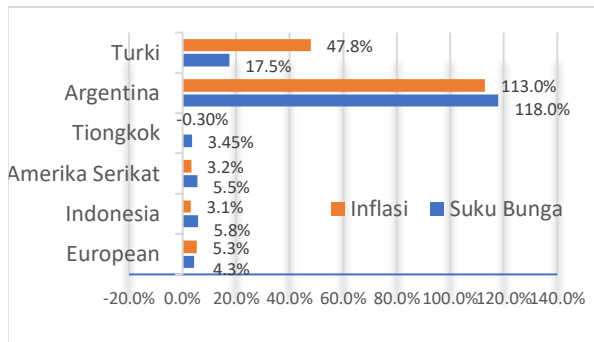




# Perekonomian

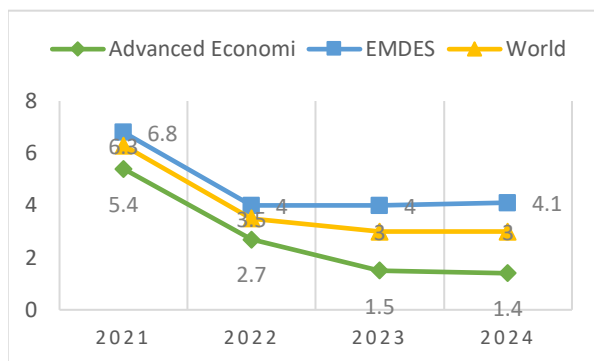
# Q2

Gambar 2. 1 Tingkat Inflasi dan Suku Bunga Beberapa Negara G20 Q2 2023 (%)



Sumber: Trading Economics, 2023

Gambar 2. 2 Pertumbuhan Global 2019 – P 2028 (% , yoy)



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

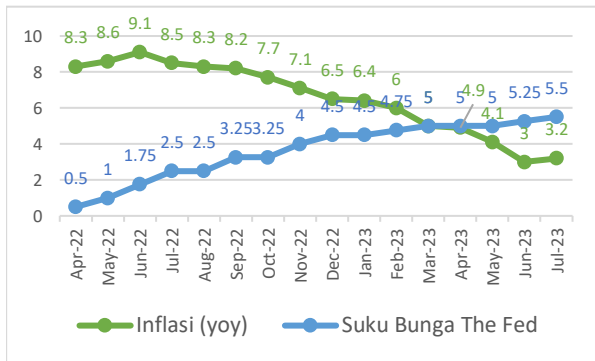
## Kondisi Perekonomian Global

Memasuki kuartal kedua tahun 2023, dunia secara perlahan menunjukkan masa *recovery* dengan meredanya inflasi di US dan beberapa negara yang ekonomi besar. Inflasi mereda akibat dari bank sentral di beberapa negara menaikkan suku bunganya dengan harapan menurunkan permintaan dan ekspansi perusahaan. Terdapat resolusi baru terkait kebuntuan plafon utang Amerika Serikat dan gejolak perbankan di AS dan Swiss yang mengurangi risiko langsung gejolak sektor keuangan. Inflasi masih dapat lebih tinggi jika terjadi guncangan lebih lanjut termasuk yang disebabkan oleh semakin intensifnya perang Ukraina dan peristiwa terkait cuaca ekstrem yang menjadi pemicu kebijakan moneter yang lebih ketat kedepannya. Di sisi lain, pemulihan Tiongkok diperkirakan dapat lebih melambat akibat adanya permasalahan real estate (Grup Evergrande) yang belum terselesaikan, dan dampak negatif lintas batas negara. Sektor real estat di Tiongkok berkontribusi 23-25% dari total GDP sehingga memiliki dampak yang signifikan bagi perekonomian. Selain itu, Kesulitan utang negara dapat menyebar ke kelompok negara yang lebih luas.

Pertumbuhan global diproyeksikan akan turun menjadi 3,0% pada 2023 dan 2024. Kenaikan suku bunga kebijakan bank sentral untuk melawan inflasi terus membebani aktivitas perekonomian. Inflasi umum global akan diperkirakan turun dari 8,7% pada 2022 menjadi 6,8% pada 2023 dan 5,2% pada 2024. Dibeberapa negara inflasi terjadi sangat tinggi, misalkan di Turki inflasi masih 47,8% dengan suku bunga sekitar 17,5%. Di Argentina inflasi lebih tinggi dengan tingkat inflasi sebesar 113% dan suku bunga 118% berdasarkan data IMF. Penurunan inflasi dan potensi penurunan suku bunga bank sentral diharapkan mampu mendorong perusahaan untuk melakukan ekspansi dengan biaya modal yang lebih murah kedepannya. Pada akhirnya hal ini akan menjadi kontributor atas pertumbuhan ekonomi yang lebih tinggi di masa yang akan datang.

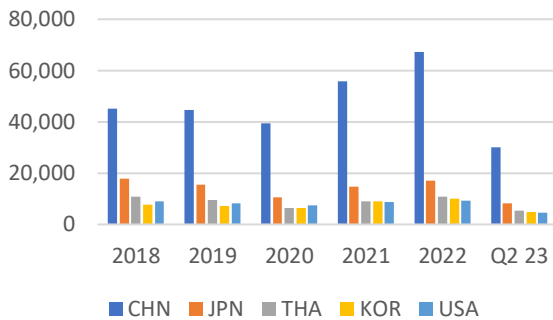
Pada negara berkembang, pertumbuhan diperkirakan akan stabil secara umum sebesar 4,0% pada tahun 2023 dan 4,1% pada tahun 2024. Sekitar 61% perekonomian dalam kelompok ini tumbuh lebih cepat pada tahun 2023 dan sisanya termasuk kedalam negara yang berpenghasilan rendah. Kondisi perekonomian negara berkembang di kawasan Asia diperkirakan meningkat 5,3% pada tahun 2023 dan 5% di 2024. Pertumbuhan konsumsi mengalami kenaikan secara luas tetapi investasi menunjukkan kinerja yang negatif karena penurunan real estat yang sedang berlangsung di negara tersebut. Pertumbuhan perekonomian negara berkembang di Eropa diprediksi lebih rendah dibandingkan Asia dengan peningkatan 1,8% pada 2023 dan 2,2% di 2024.

Gambar 2. 3 Tingkat Inflasi dan Suku Bunga AS 2019-2023 (%)



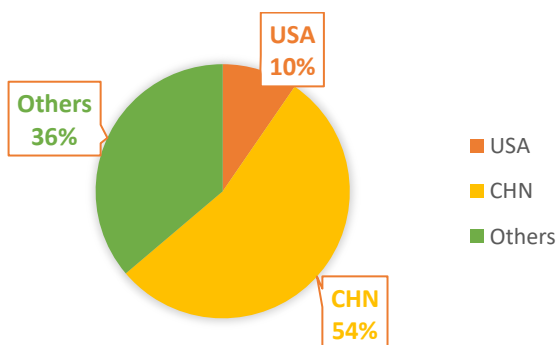
Sumber: Trading Economics, US Bureau of Labor Economics (2023)

Gambar 2. 4 Total Impor Non – Migas Indonesia dari Negara Lain (5 Besar) (Mil. US\$)



Sumber: Satu Data Perdagangan, KEMENDAG (2023)

Gambar 2. 5 Distribusi Ekspor ke China, Amerika, dan Negara lain



Sumber: Satu Data Perdagangan, KEMENDAG (2023)

Dengan adanya perbaikan ekonomi di kuartal 2 tahun 2023 diharapkan akan mendorong pada investor, baik retail maupun institusi, untuk mulai kembali berinvestasi pada sektor real estat pada kuartal-kuartal berikutnya. Hal ini menjadi kabar baik bagi para pemilik lahan dan bangunan untuk dapat melakukan pengembangan terhadap aset mereka dengan mengandalkan modal dari para investor tersebut.

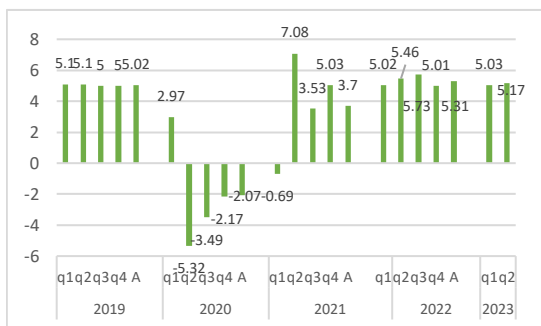
### Inflasi AS dan Suku Bunga Acuan The FED

Sepanjang 2023, suku bunga yang terus dinaikan The FED berhasil menekan inflasi ke titik yang lebih rendah dibandingkan Q1 2023. Suku bunga acuan The Fed per akhir Juli 2023 sebesar 5,5% yang dinaikan dari 5,25% pada tanggal 26 Juli 2023. Tingkat inflasi tercatat berkisar di 3,2% naik dari bulan sebelumnya yang berkisar 3%. Inflasi Juli 2023 mengalami penurunan drastis dibandingkan Juli 2022 yang masih di 8,25% tetapi diikuti juga oleh suku bunga yang meningkat dua kali lipat lebih bila dibandingkan Juli tahun lalu. Kenaikan suku bunga akan berdampak pada perlambatan sektor perekonomian karena naiknya suku bunga akan meningkatkan biaya pinjaman.

Efek kenaikan suku bunga akan berdampak langsung terhadap sektor investasi secara langsung. Kegiatan impor ekspor juga akan berpengaruh. Berdasarkan data Kemendag, impor non-migas dari 5 negara mengalami penurunan. Impor dari 5 negara besar mengalami penurunan dibandingkan tahun 2022. Penurunan paling besar dari negara tersebut yaitu Thailand (-8,9%) dan Tiongkok (-6,53%) jika dibandingkan dengan periode yang sama di tahun sebelumnya. Pada Q2 2023 ini impor Indonesia sebesar USD\$92.088,1 Juta. Dengan sebagian besar impor berasal dari negara Tiongkok dengan peran 32% dari total impor Indonesia.

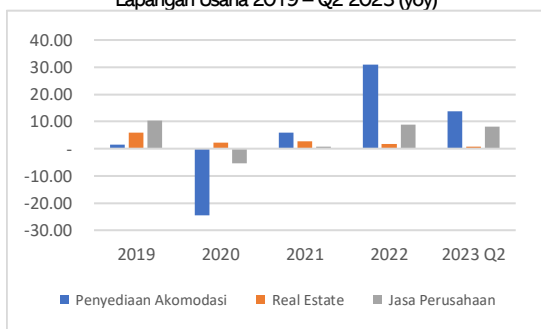
Kondisi ekspor di Indonesia terbilang cukup baik pada Q2 2023 dengan jumlah USD\$120.813,7Juta. Salah satu eksportir terbesar di Indonesia adalah Tiongkok dengan jumlah USD\$29.929,5 Juta. Pertumbuhan ekspor keluar negeri pada Q2 2023 juga bervariasi. Ekspor ke negara Tiongkok mengalami kenaikan sebesar 7.44% (yoy) dengan kontribusi ekspor sebesar 24.77% . Kondisi ekspor ke US mengalami penurunan yang drastis sebesar -22.66 (yoy) dengan kontribusi terhadap ekspor total sebesar 9.44%. Kondisi pertumbuhan ekonomi di Tiongkok yang kurang maksimal kemungkinan akan berpengaruh terhadap kinerja ekspor kedepan.

Gambar 2. 6 Pertumbuhan PDB Indonesia 2019 – Q2 23  
(% y-o-y)



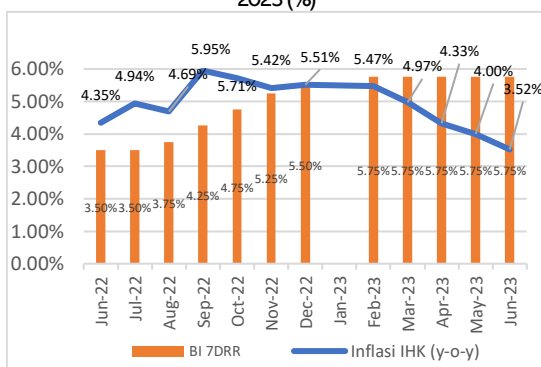
Sumber: Badan Pusat Statistik (2023)

Gambar 2. 7 Pertumbuhan PDB Indonesia menurut beberapa Lapangan Usaha 2019 – Q2 2023 (yoy)



Sumber: Badan Pusat Statistik (2023)

Gambar 2. 8 Tingkat Inflasi dan BI7DRR di Indonesia tahun 2022-2023 (%)



Sumber: Bank Indonesia (2023)

## Kondisi Perekonomian Nasional Kondisi PDB Indonesia

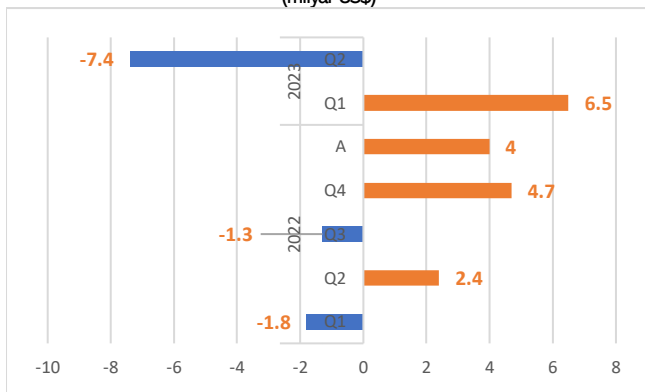
Kondisi perekonomian Indonesia tetap tinggi ditengah perlambatan perekonomian global. Memasuki kuartal 2 2023 BPS menginformasikan bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia tumbuh sebesar 5.17 % (yoy) lebih baik daripada pertumbuhan pada kuartal I-2023 yang sebesar 5.03 % (yoy). Pertumbuhan perekonomian meningkat disebabkan oleh meningkatnya permintaan domestik. Konsumsi rumah tangga tumbuh tinggi sebesar 5,23% (yoy) seiring dengan meningkatnya mobilitas, membaiknya ekspektasi pendapatan, inflasi yang terkendali, dan dampak dari Hari Besar Keagamaan Nasional (HBKN), serta pemberian gaji ke-13 kepada ASN. Konsumsi pemerintah tumbuh tinggi sebesar 10,62% (yoy) yang didorong oleh belanja pegawai pemerintah pusat dan daerah. Pertumbuhan investasi meningkat sebesar 4,63% (yoy) didorong oleh perbaikan investasi non-bangunan yang tercermin dalam dari membaiknya pertumbuhan impor barang modal. Investasi pada bangunan tumbuh positif seiring berjalannya pembangunan infrastruktur di berbagai wilayah. Tetapi kondisi ekspor mengalami penurunan sejalan dengan kondisi perekonomian global sebesar 2,07% (yoy).

Percepatan pertumbuhan ekonomi Indonesia terjadi pada sisi lapangan usaha dan spasial. Seluruh lapangan usaha pada Q2 2023 mencatat pertumbuhan yang positif terutama ditopang oleh industri pengolahan, perdagangan besar dan eceran, serta transportasi dan pergudangan. Secara spasial perekonomian tumbuh tercatat di sebagian besar wilayah Indonesia. Resilensi tren ekspansi perekonomian nasional terjaga hingga Q2 2023 menjadi modal penting untuk tren kedepannya. Kualitas pertumbuhan ekonomi terjaga yang ditunjukkan dengan penurunan tingkat pengangguran menjadi 5,45% di Februari 2023 dan presentase penduduk miskin pada Maret 2023 sebesar 9,36%.

### Inflasi Indonesia

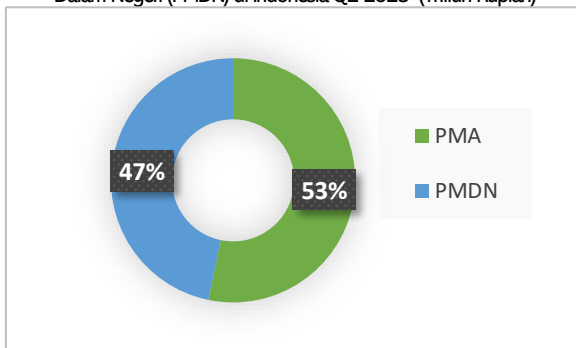
Perkembangan pada kuartal 2 2023 menunjukkan Inflasi berdasarkan Indeks Harga Konsumen (IHK) dapat dikendalikan. Berdasarkan data Bank Indonesia, Inflasi IHK pada Juni 2023 tercatat menjadi 3,52% (yoy) menurun dibandingkan dengan IHK 2023 kuartal I sebesar 4,97%. Inflasi sudah masuk kedalam target yang ditentukan sebesar 3,0±1% di 2023 dan menjadi 2,5±1% pada 2024. Turunnya tingkat inflasi membuat BI menahan tingkat suku bunga di level 5,75% pada kuartal 2 2023. Dapat dilihat bahwa Inflasi dapat dikendalikan kembali akibat respon kebijakan moneter oleh sinergitas antara Bank Indonesia, Pemerintah, dan mitra strategis lainnya melalui Tim Pengendalian Inflasi Pusat dan Daerah (TPIP dan TPID).

Gambar 2. 9 Neraca Pembayaran Indonesia Keseluruhan 2022 – Q2 2023 (milyar US\$)



Sumber: Bank Indonesia, 2023

Gambar 2. 10 Realisasi Penanaman Modal Asing (PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) di Indonesia Q2 2023 (Triliun Rupiah)



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

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

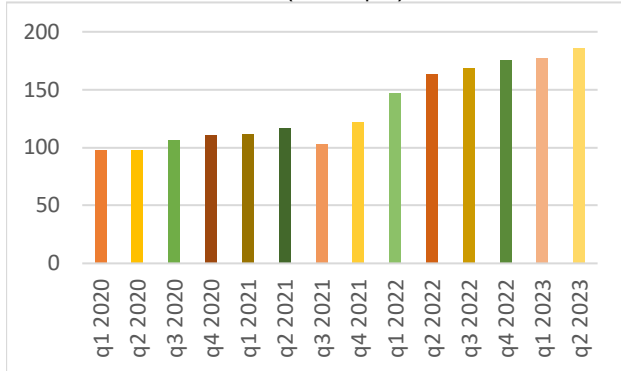
### Neraca Pembayaran Indonesia

Neraca Pembayaran Indonesia (NPI) pada kuartal 2 2023 mengalami defisit sebesar USD7,4 Miliar dan posisi cadangan devisa pada akhir Juni tercatat tetap tinggi sebesar USD137,5 miliar. Defisit transaksi berjalan tercatat rendah ditengah kondisi penurunan harga komoditas dan perlambatan ekonomi global serta kenaikan permintaan domestik. Transaksi berjalan pada Q2 2023 tercatat defisit USD1,9 Miliar (0,5% PDB), setelah pada kuartal sebelumnya surplus USD3,0 miliar (0,9% PDB). Perkembangan ini terutama dipengaruhi oleh modernisasi surplus neraca perdagangan barang seiring dengan perlambatan ekonomi global dan penurunan harga komoditas internasional yang berpengaruh pada ekspor nonmigas. Sementara itu peningkatan mobilitas pada libur panjang HKBN berdampak pada meningkatnya konsumsi bahan bakar domestik yang mendorong impor minyak meningkat.

Kinerja transaksi modal dan finansial tercatat defisit USD5,0 miliar (1,4% PDB) pada Q2 2023 yang turun dibandingkan Q1 2023 yang membukukan surplus USD3,7 miliar (1,1% PDB). Aliran untuk modal investasi langsung tetap surplus, namun tidak dapat mengimbangi defisit investasi portopolio dan investasi lain akibat dari kebutuhan pembayaran utang luar negeri yang meningkat.

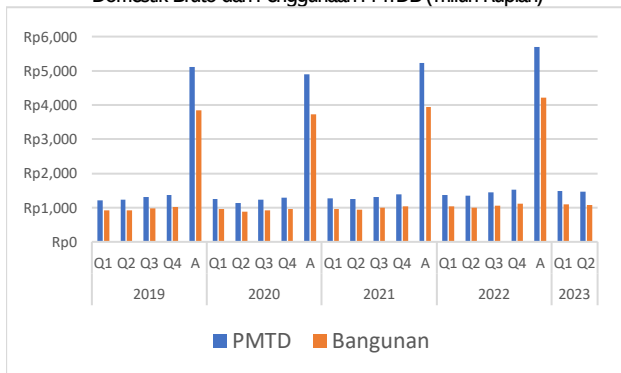
Berdasarkan arus investasi, arus modal neto investasi langsung indonesia atau PMA di indonesia pada Q2 mencapai USD4,9 miliar yang dinilai stabil dibandingkan periode yang sama pada tahun lalu meskipun lebih rendah dari Q1 2023.

**Gambar 2. 11 Realisasi Penanaman Modal Asing di Indonesia 2019 – Q2 2023 (Triliun Rupiah)**



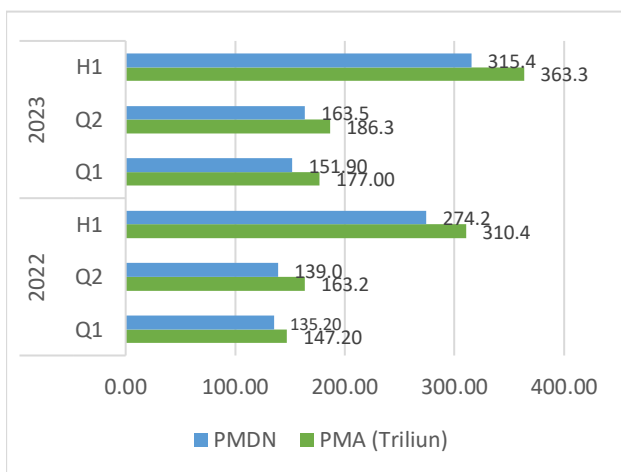
Sumber: Trading Economics, 2023

**Gambar 2. 12 Pertumbuhan PDB berdasarkan Penanaman Modal Tetap Domestik Bruto dan Penggunaan PMTDB (Triliun Rupiah)**



Sumber: Badan Pusat Statistik, 2023

**Gambar 2. 13 Realisasi PMN dan PMDN Q1 Q2 tahun 2022-2023**



Sumber: Kementerian Investasi/BKPM (2023)

Neraca Pembayaran Indonesia tahun 2023 akan tetap terjaga sehingga mendukung ketahanan eksternal ditengah perekonomian global yang sangat tinggi ketidakpastiannya dan terus berlanjutnya pemulihan perekonomian domestik. Transaksi tahun berjalan 2023 diperkirakan tetap terkendali, didorong oleh neraca perdagangan barang yang tetap tinggi. Neraca transaksi modal dan finansial pun diperkirakan tetap terjaga, ditopang oleh aliran masuk modal asing dalam bentuk PMA maupun investasi portopolio. Tetapi beberapa faktor lainnya tetap perlu diperhatikan yang dapat berdampak pada neraca transaksi modal dan finansial seperti pertumbuhan ekonomi global yang disertai pergeseran sumber pertumbuhan ekonomi.

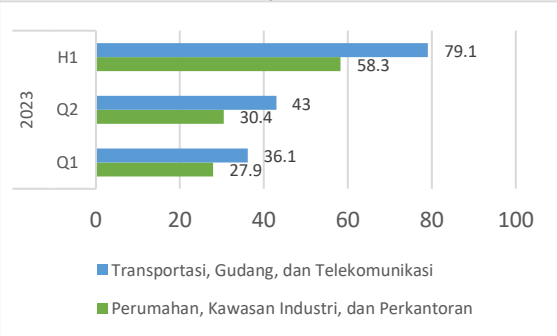
### Investasi Indonesia

Perkembangan investasi pada Kuartal II 2023 mengalami peningkatan. Realisasi penanaman modal di Indonesia pada Q2 2023 berjumlah Rp349,8 Triliun atau naik sebesar 15.7% (yoy). Kontribusi PMA dan PMDN Q2 2023 yaitu PMA Rp186,3 T (53,3%) dan PMDN (46,7%). PMA dan PMDN ini berturut-turut naik sebesar 14,2% (yoy) dan 17,6% (yoy). PMTDB pada Q2 2023 mengalami pertumbuhan sebesar 4,63% (yoy). PMTDB pada Q2 berjumlah Rp1.458.108,72 Miliar meningkat dibandingkan Q1 2023 sebesar Rp1.476.500,27 Miliar. Kontribusi terhadap PDB dinilai positif yakni sebesar 27,9%.

Kontribusi pada PMA memberikan capaian yang lebih baik terhadap investasi di Indonesia. Pada kuartal 2 2023 realisasi PMA di Indonesia sebesar Rp 186,3 triliun meningkat sebesar 17,6% (yoy). Merujuk pada gambar 2.19, dalam 5 tahun terakhir realisasi PMA menunjukkan tren yang positif dan relatif meningkat. Menurut sektornya, investasi asing paling banyak ke industri logam dasar, barang logam, bukan mesin dan peralatannya sebesar US\$2,5 miliar pada kuartal II/2023. Realisasi PMA juga banyak masuk ke sektor transportasi, gudang, dan telekomunikasi sebesar US\$1,9 miliar. Realisasi PMA ke sektor industri kimia dan farmasi senilai US\$1,3 miliar. Ada pula investasi asing ke sektor pertambangan serta sektor perumahan, kawasan industri dan perkantoran masing-masing sebesar US\$1,2 miliar dan US\$0,8 miliar. Untuk negara asal, Investor asing yang paling banyak menanam modalnya di Indonesia yaitu negara Singapura sebesar US\$3,4 milyar diikuti dengan R.R. Tiongkok sebesar US\$2,6 milyar pada kuartal II-2023.

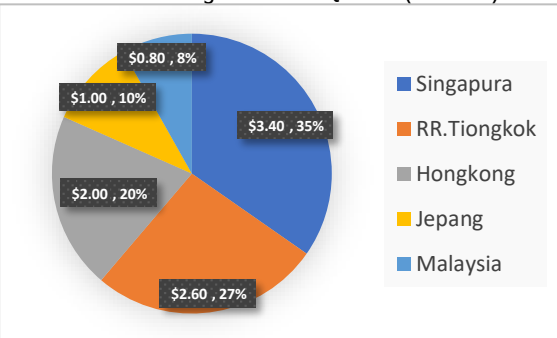
Secara semesteran, di semester I 2023 realisasi PMA dan PMDN secara berturut-turut sebesar Rp363,3 Triliun naik 17,1% (yoy) dan Rp315,4 Triliun naik 15% (yoy). Meskipun investasi dari luar lebih tinggi secara akumulasi dibandingkan dalam negeri, tetapi pertumbuhan PMDN tetap signifikan dan lebih tinggi dibandingkan PMA.

Gambar 2. 14 Realisasi Investasi pada sektor tertentu di Tahun 2023



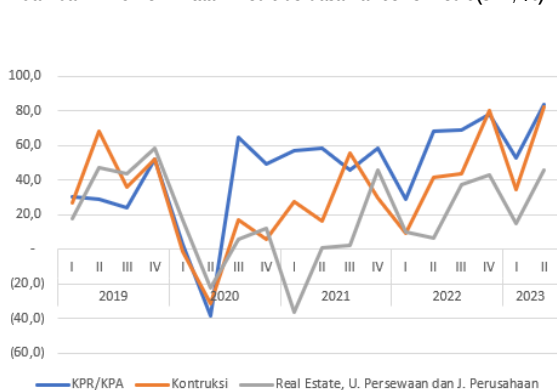
Sumber: Kementerian Investasi/BKPM (2023)

Gambar 2. 15 Negara Asal PMA Q2 2023 (Miliar USD)



Sumber: Kementerian Investasi/BKM (2023)

Gambar 2. 16 Permintaan Kredit berdasarkan Jenis Kredit (SBT, %)



Sumber : Survei Perbankan, Bank Indonesia (2023)

Realisasi PMDN Q2 2023 sebesar Rp163,5 T yang mengalami pertumbuhan sebesar 17,6% (yoy) menurut sektornya paling besar ke pertambangan sebesar Rp19,5 triliun. Realisasi PMDN ke sektor perumahan, kawasan industri, dan perkotaan serta industri makanan masing-masing sebesar Rp18,4 Triliun dan Rp15,5 triliun. Realisasi PMDN ke sektor transportasi, gudang, dan telekomunikasi senilai Rp14,3 triliun pada Q2 2023. Kemudian, realisasi PMDN ke sektor listrik, gas, dan air sebesar Rp13,7 triliun.

Secara keseluruhan PMA dan PMDN, Realisasi investasi pada sektor Transportasi, Gudang, Telekomunikasi (disingkat TGT) dan Perumahan, Kawasan industri, dan Perkantoran (disingkat PKP) mengalami peningkatan pada Q2 2023 apabila dibandingkan dengan Q1 2023. TGT pada Q2 2023 sebesar Rp43 Triliun atau naik 19,11% (qoq) dan PKP sebesar Rp30,4 Triliun atau naik 8,96% (qoq). Keduanya mengalami kenaikan meskipun sukubunga BI masih stabil di 5,75% di Q2 2023 tetapi inflasi sudah lebih rendah ditingkat yang diinginkan. Investor yang semula masih "wait and see" karena inflasi tinggi dan belum stabil untuk saat ini sudah melakukan pergerakan terhadap aset-aset investasi. Disamping itu dari sektor real estate yang mengalami pertumbuhan sebesar 0,6% (qoq) dan 0,96% (yoy) mengingat inflasi pada Q1 2023 dan tahun lalu masih lebih tinggi dari kondisi saat ini.

## Perkembangan Kredit KPR, KPA, dan Kredit Kontruksi

Penyaluran kredit baru pada Q2 2023 meningkat dibandingkan periode sebelumnya yang terindikasi dari nilai Saldo Bersih Tertimbang (SBT) permintaan kredit baru triwulan II 2023 meningkat sebesar 94% lebih tinggi 63,7% dari triwulan sebelumnya. Peningkatan kredit baru di Kuartal 2 2023 relatif lebih stabil dibanding periode yang sama di tahun 2022. Pertumbuhan kredit baru berdasarkan jenis penggunaan meningkat pada hampir seluruh jenis kredit. Terindikasi dari kredit modal kerja (SBT 89,5%) dan kredit konsumsi (SBT 85,3%). Tetapi kredit investasi (SBT 54,4%) terindikasi sedikit lebih rendah jika dibandingkan dengan kuartal sebelumnya. Untuk kredit baru untuk jenis kredit konsumsi bertumbuh lebih tinggi pada Q2 2023 dibanding kuartal sebelumnya. Secara sektoral, terutama sektor konstruksi tumbuh sebesar SBT 82,2%, diikuti sektor pertanian, perburuan, kehutanan (SBT 79,5%) dan sektor pengolahan (SBT 77,9%)

Standar penyaluran kredit di kuartal 3 2023 diperkirakan akan sedikit lebih ketat dibandingkan periode sebelumnya yang terindikasi dari Indeks Lending Standard (ILS) positif sebesar 0,1%. Kebijakan penyaluran kredit diperkirakan lebih ketat pada aspek suku bunga kredit, premi kredit berisiko, dan persyaratan administrasi. Hasil survei menunjukkan bahwa responden tetap optimis terhadap pertumbuhan kredit kedepan yaitu keseluruhan tahun 2023 sebesar 10,9% (yoy) meski tidak setinggi 2022 sebesar 11,4% (yoy). Optimisme tersebut didorong oleh kondisi moneter dan perekonomian serta relatif terjaganya risiko dalam penyaluran kredit.

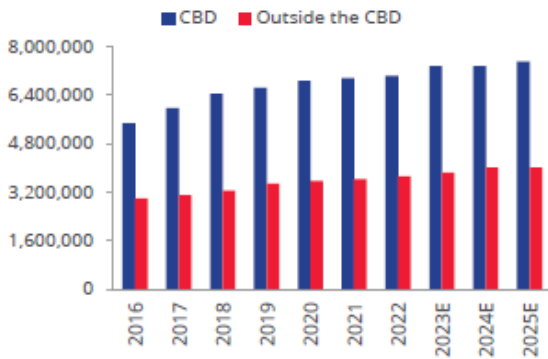
Dalam harga properti terutama properti residensial. Survey Bank Indonesia menunjukkan bahwa harga properti residensial dipasar primer secara tahunan masih melanjutkan tren peningkatan pada Q2 2023. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Q2 2023 naik sebesar 1,92% (yoy), naik dibanding triwulan sebelumnya yang sebesar 1,79% (yoy). Disisi penjualan, properti residensial di pasar primer berkontraksi sebesar 12,30% (yoy) di Q2 2023 lebih dalam dari kontraksi periode sebelumnya sebesar 8,26% (yoy). Sumber dari pembiayaan non-perbankan masih menjadi modal yang utama dalam pembangunan properti residensial yang sebesar 72,80% dari total kebutuhan pembiayaan proyek pembangunan perumahan berasal dari dana internal pada Q2 2023. Dari sisi konsumen pembiayaan utama pembelian properti residensial menggunakan fasilitas KPR dengan pangsa pasar sebesar 76,02%.



# Pasar Properti

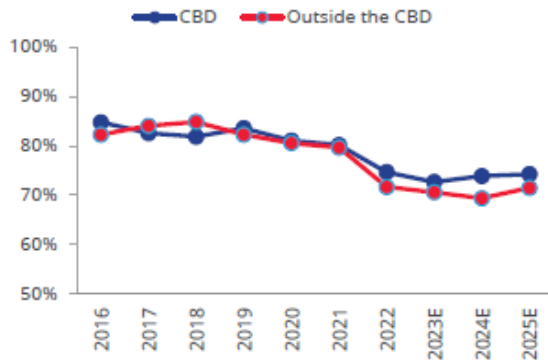
# Q2

Gambar 3. 1 Suplai Kumulatif Perkantoran Jakarta



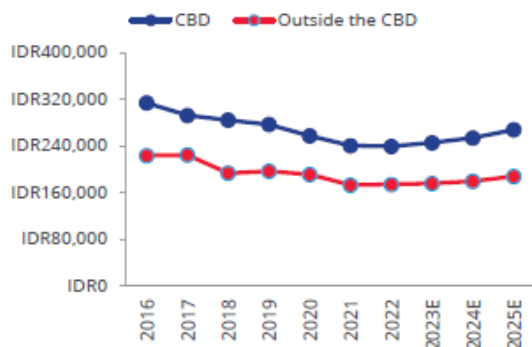
Sumber: Colliers Indonesia (Juli 2023)

Gambar 3. 2 Tingkat Okupansi Perkantoran Jakarta



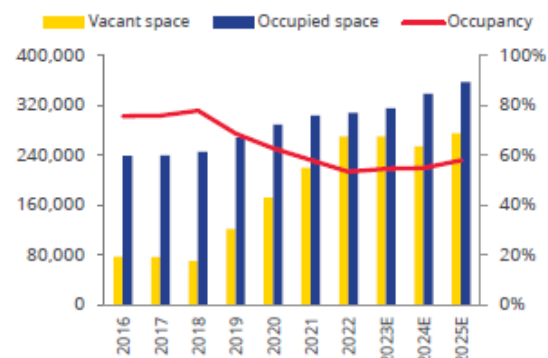
Sumber: Colliers Indonesia (Juli 2023)

Gambar 3. 3 Tarif Sewa Perkantoran Jakarta



Sumber: Colliers Indonesia (Juli 2023)

Gambar 3. 4 Suplai Kumulatif dan Tingkat Okupansi Perkantoran Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia (Juli 2023)

## Pasar Properti

Pada bagian ini, pembahasan akan berfokus pada kondisi keseimbangan pasar properti pada daerah Jakarta, Surabaya, dan Bali. Tarif, suplai, permintaan, dan kondisi pasar akan menjadi topik pembahasan yang secara lebih spesifik dibahas pada masing-masing segmen yang terdiri atas perkantoran, apartemen sewa, retail, dan hotel.

Secara umum, segmen perkantoran dan apartemen sewa di tahun 2023 masih dalam kondisi mirip tahun sebelumnya dan kemungkinan akan mulai meningkat di tahun 2024. Di sisi lain, segmen retail masih mengalami tekanan akibat permintaan yang belum pulih sepenuhnya ditambah dengan inflasi yang masih cukup tinggi, tapi perlahan dengan berakhirnya PPKM akan menyebabkan segmen ini kembali bergeliat kedepannya. Sedangkan segmen hotel telah kembali bertumbuh sejak pertengahan tahun 2022 akibat mobilitas masyarakat untuk berwisata dan akan semakin meningkat di tahun 2023.

## Perkantoran

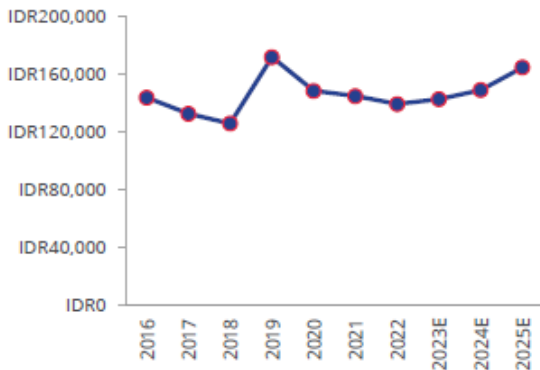
### Jakarta

Sampai akhir kuartal 2 2023 perkantoran mengalami pemulihan yang lambat dan tidak merata, muncul kesenjangan antara gedung-gedung perkantoran. Gedung perkantoran di wilayah yang menarik memiliki pertumbuhan sewa yang lebih pesat dibandingkan gedung perkantoran yang sudah tua dan terletak di wilayah yang kurang menarik. Permintaan perkantoran didominasi oleh perusahaan berbasis teknologi dan terlibat dalam energi terbarukan. Diproyeksikan pada 2023-2025 hampir 80% total pasokan didominasi oleh gedung grade A dengan pertumbuhan pasokan kumulatif yaitu 2,0%-2,5% pertahun pada periode tersebut. Tarif sewa pertahun 2023-2025 diprediksi akan naik 3% pertahun dengan masih adanya kesenjangan antara harga yang diminta dan di transaksikan setidaknya sepanjang tahun 2023 ini. Tingkat kekosongan juga akan lebih rendah di 2023 dibandingkan tahun 2022, terutama terkait proyeksi pasokan masa depan. Untuk harga penjualan diharapkan meningkat 4-5% pertahun antara 2023-2025 karena pasokan yang terbatas untuk dijual.

Beberapa proyek berhasil diselesaikan pada triwulan II 2023 meskipun pembangunan melambat. Berdasarkan data colliers, T Tower di Gatot Subroto daerah CBD berkontribusi pada pasokan kumulatif sebesar 7,36 juta meter persegi di triwulan II 2023. Untuk perkantoran diluar CBD terdapat Lippo Tower Holland Village yang berkontribusi secara kumulatif sebesar 3,85 juta meter persegi pada triwulan II 2023. Masih terdapat enam proyek diluar CBD yang diharapkan akan meningkatkan supply sebesar 260.000 meter persegi.

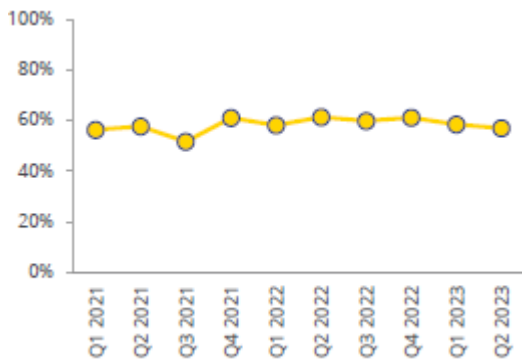
Pada Triwulan II 2023 tingkat hunian rata-rata CBD sebesar 73,7% naik 1,7% dibandingkan Triwulan I 2023, untuk di luar CBD tingkat hunian masih stabil di 73%. Untuk tarif sewa rata-rata CBD sebesar Rp243.432 yang masih relatif stabil bila dibandingkan dengan Q1 2023. Diluar CBD rata-rata tarif sewa sebesar Rp169.310 dengan penurunan sekitar 3% apabila dibandingkan dengan tahun 2022.

Gambar 3. 5 Tarif Sewa Perkantoran Surabaya



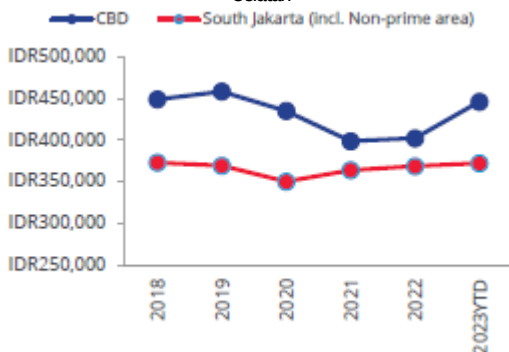
Sumber: Colliers Indonesia (Juli 2023)

Gambar 3. 6 Tingkat Okupansi Apartemen Sewa Daerah Jakarta



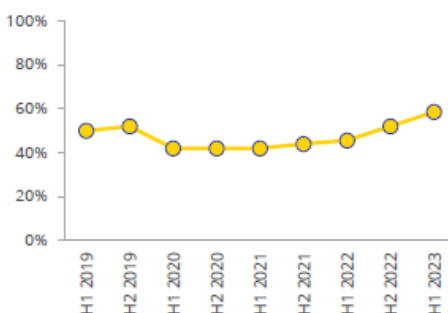
Sumber: Colliers Indonesia (Juli 2023)

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



Sumber: Colliers Indonesia (Juli 2023)

Gambar 3. 8 Tingkat Okupansi Apartemen Sewa Daerah Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia (Juli 2023)

### Surabaya

Setelah pulih dari pandemi dan peningkatan kondisi bisnis, beberapa penyewa potensial perkantoran berminat untuk meningkatkan kapasitas kantor mereka untuk mengakomodasi bisnis yang semakin berkembang. *Vacancy* yang semakin menurun menimbulkan pasokan dimasa depan yang semakin terbatas. *Vacancy* diprediksi berkisar 40% pada rentang 2023-2025. Volume pembelian secara individu meningkat dan harga diperkirakan meningkat 2% setiap tahun antara 2023-2025.

Pada Semester I 2023 tingkat hunian rata-rata meningkat 55,2% lebih tinggi 1,5% dibandingkan semester II 2022. Permintaan semakin meningkat dengan tingkat pasokan yang terbatas menunjukkan bahwa tingkat hunian akan semakin tinggi. Tarif sewa keseluruhan Surabaya rata-rata berkisar Rp145.000 pada H2 2023. Harga jual rata-rata stabil di Rp30.000.000 pada H1 2023. Dengan perkiraan tahun pemilu 2024 akan berdampak positif pada iklim usaha.

Indikator positif muncul ketika calon penyewa mencari ruang dengan luas melebihi 100m persegi yang berbeda dengan tahun-tahun sebelumnya yang permintaan berpusat pada kantor ukuran kecil. Selain menawarkan ruang konvensional, pemilik lahan mengadopsi pendekatan berwawasan kedepan dengan menyediakan ruang kantor yang fleksibel. Strategi ini bertujuan untuk optimalisasi pemanfaatan ruang gedung perkantoran dan menarik bisnis-bisnis baru yang berencana melakukan ekspansi di Surabaya.

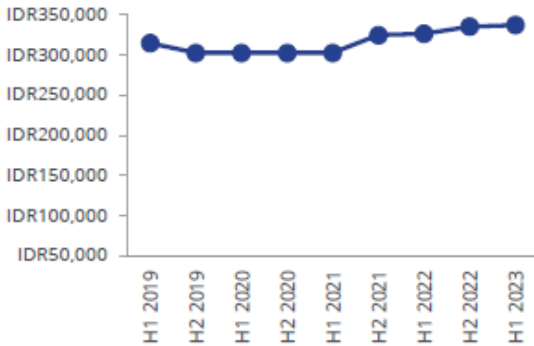
### Apartemen Sewa Jakarta

Selama kuartal 2 2023 pengembang tetap berhati-hati yang mengakibatkan tidak adanya proyek apartemen baru tetapi berfokus untuk menyelesaikan proyek yang tertunda dan menjual stok yang sudah ada. Kehati-hatian ini mungkin saja dipengaruhi oleh tahun pemilu yang akan datang. Sejalan dengan transisi pascapandemi terdapat penyelesaian tiga apartemen yaitu Aerium Taman Permata Buana (South Tower), Fatmawati City Center (Corona Tower), and South Quarter Residence (Tower D). Apartemen yang baru diselesaikan memasok 1.342 unit sehingga total pasokan apartemen *strata-title* di Jakarta mencapai 225.167 unit. Jumlah ini mengalami peningkatan 0,6% (qoq) dan 2,5% (yoy).

Pada Q2 2023, pasar apartemen berlayanan di Jakarta mengalami penurunan yang mencolok yang ditandai dengan kelangkaan transaksi sewa untuk jangka panjang dan akomodasi jangka pendek. Tingkat hunian keseluruhan ditetapkan sebesar 57% yang mencerminkan perubahan kecil dibandingkan kuaral sebelumnya sebesar 58,5%. Tarif sewa rata-rata yang tidak berubah sebesar Rp445.986/m<sup>2</sup> perbulan di CBD dan Rp372.306/m<sup>2</sup> perbulan diwilayah Jakarta Selatan.

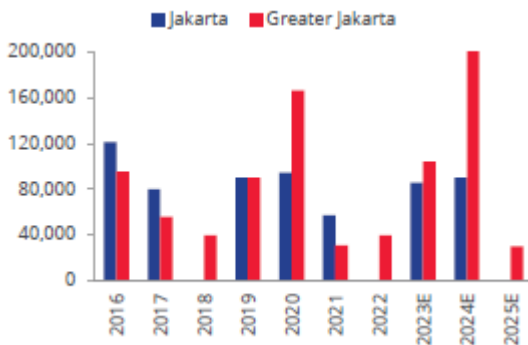
Pasar apartemen di Jakarta kedepannya sangat optimisme, diperkirakan keberlanjutan pertumbuhan pada kuaral-kuartal mendatang. Didorong oleh apresiasi harga yang diantisipasi akan terus meningkat, lebih lanjut didukung dengan upaya pembangunan infrastruktur yang sedang berlangsung.

Gambar 3. 9 Tarif Sewa Apartemen Daerah Surabaya



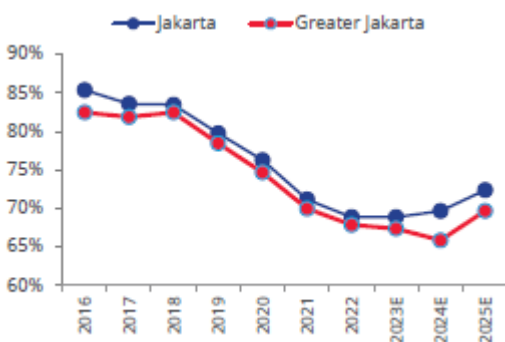
Sumber: Colliers Indonesia (Juli 2023)

Gambar 3. 10 Pasokan Tahunan Ritel di Jakarta



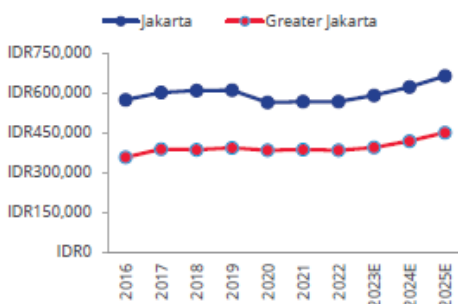
Sumber: Colliers Indonesia (Juli 2023)

Gambar 3. 11 Tingkat Okupansi Retail di Jakarta



Sumber: Colliers Indonesia (Juli 2023)

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



Sumber: Colliers Indonesia (Juli 2023)

### Surabaya

Selama Semester I 2023, kinerja penjualan mengalami peningkatan yang didukung oleh pertumbuhan yang positif. Selama H1 2023 permintaan apartemen sebesar 86,8% dengan prediksi setahun penuh 2023 di 86,6%. Untuk pasokan, satu proyek telah diselesaikan pada Semester I 2023 yang menambah 512 unit dengan proyeksi kedepannya akan bertambah 5.462 unit pada akhir tahun 2025.

Aktivitas pembiayaan apartemen di Surabaya selama H1 2023 mengalami peningkatan yang signifikan melebihi level pra pandemi. Hal ini disebabkan oleh masuknya ekspatriat ke Indonesia terutama terkait PT Freeport yang membangun smelter di Gresik, Jawa Timur. Tarif sewa mengalami peningkatan meskipun terbatas berkisar 3-5% dalam tiga tahun kedepan.

Perusahaan yang menjadi salah satu pemain utama yaitu Pakuwon Grup yang tetap aktif dalam industri apartemen. Disaat pesaing lain masih "wait and see". Pakuwon meluncurkan dua proyek baru, Clayson tower dan Lancaster Tower di Surabaya Barat dengan 1600 Unit. Surabaya Barat terus muncul sebagai lokasi yang paling disukai dalam pembangunan apartemen yang terlihat dari banyaknya proyek yang diluncurkan di Surabaya Barat.

### Ritel

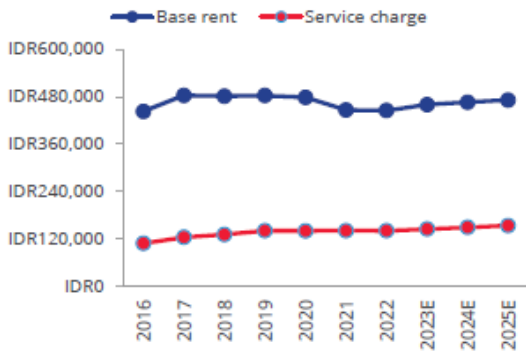
#### Jakarta

Sektor ritel bertahap mulai pulih yang didorong oleh pertemuan musim liburan dan Idul Fitri. Dengan dihapusnya pembatasan sosial, terjadi peningkatan kepercayaan oleh ritel. Sektor F&B dan fashion menunjukkan pertumbuhan dan lonjakan permintaan. Sampai Q2 2023 masih terdapat delapan proyek pusat perbelanjaan yang masih berlangsung dan akan berkontribusi berkisar 460.000m<sup>2</sup> di Jakarta dan sekitarnya antara 2023-2035.

Pada Q2 2023 tidak terdapat proyek yang diselesaikan dengan pasokan kumulatif saat ini sebesar 4,86 juta m<sup>2</sup>. Tidak adanya pasokan baru di Q2 2023 telah berkontribusi pada meningkatnya tingkat hunian rata-rata sebesar 72,5% di Jakarta atau meningkat 3% dibanding Q1 2023. Untuk wilayah Bodetabek, hunian rata-rata menjadi 70,6% naik 2% dibandingkan Q1 2023.

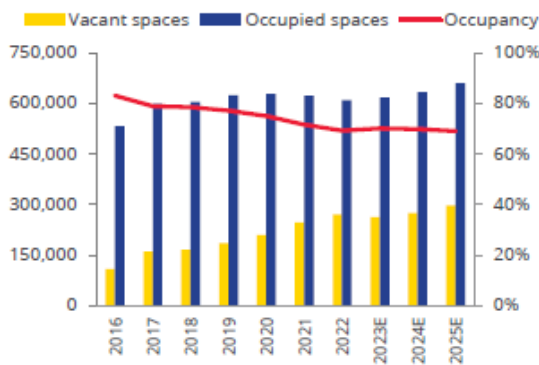
Permintaan ruang ritel dan volume penjualan meningkat yang menimbulkan harga sewa meningkat rata-rata 5% antara 2023-2025. Pada Q2 2023 sewa rata-rata di Jakarta dan Bodetabek tetap stabil, masing-masing tercatat Rp566.095 dan Rp375.838. Mulai Q2 2023 biaya terkait layanan tetap stabil di Jakarta dan Bodetabek masing-masing Rp153.519 dan Rp118.992. Faktor yang perlu dipertimbangkan yaitu biaya listrik untuk operasional, upah minimum pekerja, tingkat inflasi, terutama untuk pusat perbelanjaan menengah ke atas. Variabel tersebut perlu dipertimbangkan dalam perhitungan untuk menentukan biaya servis pada pusat perbelanjaan.

Gambar 3. 13 Rata-rata Tarif Sewa dan Biaya Layanan Ritel di Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia, (Juli 2023)

Gambar 3. 14 Pasokan dan permintaan tahunan Ritel di Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia (Juli 2023)

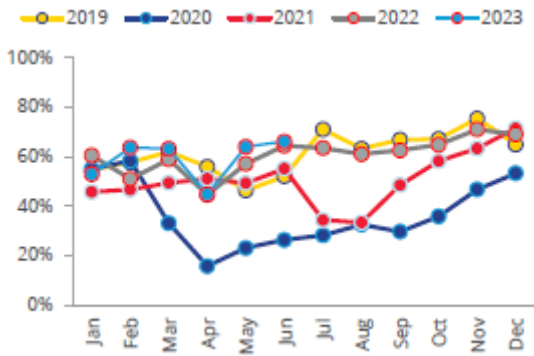
### Surabaya

Sektor ritel surabaya mengalami peningkatan potensial yang dilihat dari munculnya toko-toko baru. Tetapi beberapa pusat perbelanjaan tertantang untuk mendapatkan tingkat hunian yang lebih tinggi dan rata-rata yang lebih rendah. Permintaan ruang ritel meningkat serta penyewa utama ingin memperluas bisnis mereka. Pasokan kumulatif terus tumbuh sekitar 2% pertahun selama 2023-2025 meskipun kemajuan konstruksi lamban. Sewa tumbuh sebesar 2-3% pertahun sepanjang 2023-2025. Tingkat kekosongan diperkirakan menurun pada 2023 berkisar 27-20% selama 2023-2025. Para pemilik mall yang terdampak pandemi juga mempertimbangkan untuk meningkatkan biaya layanan untuk menutup biaya operasionalnya. Namun demikian kenaikan biaya layanan secara harmoni mengikuti pertumbuhan inflasi.

Ritel di Surabaya masih berada di bawah sektor yang dominan yaitu fashion, F&B, perabotan rumah tangga dan kecantikan & perawatan kesehatan. Pemulihan industri ritel terlihat dari masuknya merek-merek baru dan pembukaan gerai besar seperti IKEA dan Dacathlon. Pengoperasian dari beberapa penyewa uama dan toko khusus berdampak pada hunian rata-rata yang meningkat menjadi 72,1% pada semester 1 2023 ( meningkat 3% dari semester sebelumnya).

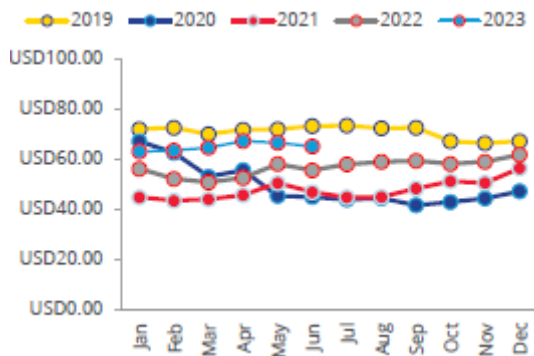
Volume penjualan diproyeksikan akan meningkat karena jumlah pengunjung mal yang bertambah, hal tersebut mendorong pengelola mall/retail untuk mempertimbangkan lagi kenaikan harga sewa. Tidak adanya mal baru tidak mempengaruhi sewa rata-rata yang bertahan di Rp445.442 di H1 2023. Biaya layanan yang diberikan relatif stabil di Rp140.000. Harga sewa dan biaya layanan diproyeksikan akan terus meningkat sampai tahun 2025.

Gambar 3. 15 Rata-rata Tingkat Okupansi Bulanan Hotel Jakarta



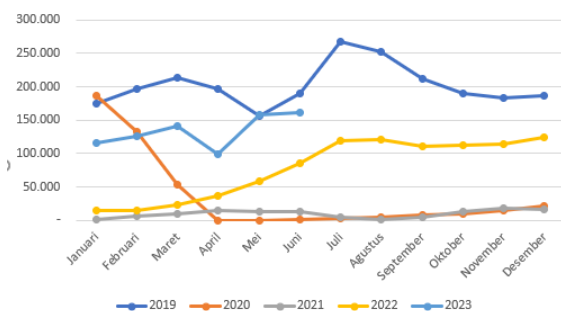
Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 16 Rata-rata Tarif Sewa Harian Kamar Hotel Jakarta



Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 17 Jumlah Wisatawan Mancanegara yang masuk ke Indonesia Melalui Bandara Soekarno-Hatta



Sumber: Badan Pusat Statistik, 2023

## Hotel

### Jakarta

Pada 2023 industri perhotelan masih nampak mengalami penurunan kinerja dibandingkan dengan masa liburan 2020 hingga 2022. Mendekati tahun politik 2024, frekuensi acara politik yang diselenggarakan di hotel relatif masih rendah. Beberapa hotel kelas atas dipusat kota saat ini juga tengah mempersiapkan KTT ASEAN yang dijadwalkan pada Juli-September 2023.

Akhir tahun 2023 diperkirakan terjadi peningkatan substansial dalam inventaris kamar sebesar 253 kamar dengan prediksi rata-rata pada 2023-2025 yaitu 392 kamar. Adanya tahun politik diharapkan dapat mendongkrak tingkat hunian hotel, saat ini pada Q2 tingkat hunian sebesar 58,9% atau naik 0,9% qoq. Pada akhir 2023 tingkat hunian diprediksi sebesar 62,2% atau naik 0,9% yoy. Lonjakan harga kamar di atas dari yang diamati pada 2022 dan sudah diantisipasi. Pada Q2 2023 tarif hotel sebesar USD64,9 atau naik 1,6% qoq, untuk tahun penuh diprediksi sebesar USD64,7 atau naik 14,4% yoy dengan kurs Rp14.886 per USD.

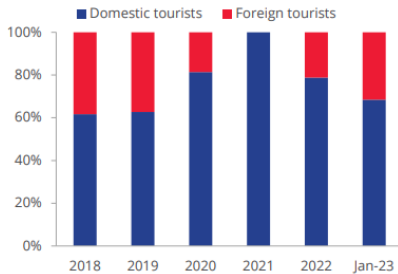
Sepanjang tiga tahun terakhir jumlah hotel di Jakarta mengalami penurunan. Industri perhotelan terdampak pandemi yang menyulitkan para pelaku bisnis sehingga terpaksa untuk mengadopsi strategi bertahan meskipun beberapa hotel terpaksa tutup. Banyak hotel yang melakukan renovasi besar-besaran untuk revitalisasi. Upaya yang dilakukan untuk mengembalikan keunggulan kompetitif mereka dengan hotel lain di tahun 2023. Menurut catatan Colliers pada akhir tahun 2023 setidaknya akan dibuka lima hotel terutama di kawasan bisnis dan pemerintahan.

Melihat kedepan 2024 dengan adanya pemilihan presiden, hotel diharapkan menjadi bagian dari lonjakan peristiwa dan kegiatan yang berhubungan dengan politik, namun sejauh ini di Q2 industri perhotelan nampak masih relatif tenang. Mengingat tahun politik yang diprediksi lebih intensif lagi pada paruh kedua tahun 2023. Selain itu acara perusahaan dan pertemuan lainnya akan terus berkontribusi dalam pendapatan perhotelan.

### Bali

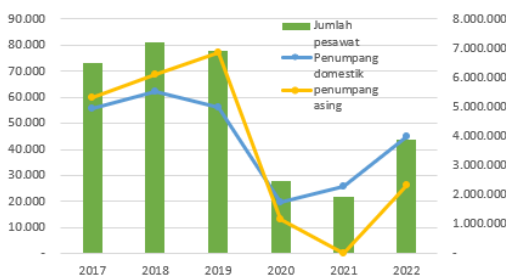
Pada Q2 2023, Bali mengalami kebangkitan wisata yang signifikan dan terlepas dari bayang-bayang pandemi covid-19. Pengunjung semakin ramai mengunjungi Bali yang berasal dari domestik maupun mancanegara, hal ini mendorong kemajuan yang signifikan dalam industri perhotelan. Tetapi muncul permasalahan baru yaitu pembatalan pemerintah pada kebijakan bebas visa dan mendukung sistem *Visa on Arrival (VoA)*. Kebijakan ini dikhawatirkan akan berpotensi menurunkan kunjungan wisatawan asing karena sistem ini bertujuan untuk menyaring wisman dan menjaga ketenangan kawasan. Dengan hal ini tentunya akan berimpas ke industri perhotelan di Bali.

**Gambar 3. 18 Jumlah Wisatawan Domestik dan Wisatawan Mancanegara yang Masuk ke Bali pada Tahun 2019-2022**



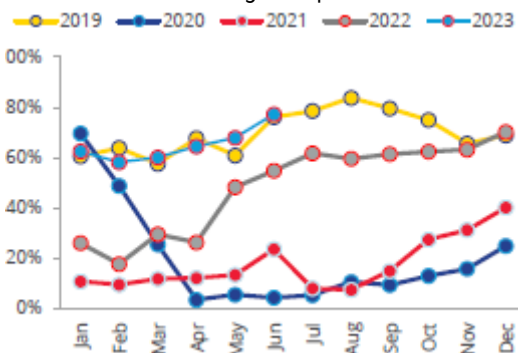
Sumber: Colliers Indonesia, (April 2023)

**Gambar 3. 19 Jumlah Pesawat yang Masuk Bandara Ngurah Rai serta penumpang dari asing dan domestik**



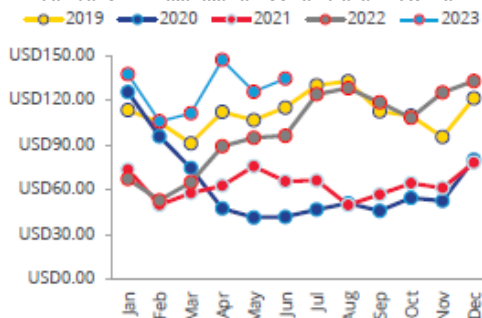
Sumber: Badan Pusat Statistik (2023)

**Gambar 3. 20 Rata-Rata Tingkat Okupansi Bulanan Hotel Bali**



Sumber: Colliers Indonesia (Juli 2023)

**Gambar 3. 21 Rata-rata Tarif Sewa Bulanan Hotel Bali**



Sumber: Colliers Indonesia (Juli 2023)

Menurut data Colliers, jumlah wisatawan domestik sampai Mei 2023 masih mendominasi dibandingkan turis mancanegara. Namun presentase turis mancanegara mengalami kenaikan dibandingkan tahun 2022. Berdasarkan data BPS, kenaikan penerbangan ke Bali naik signifikan dibandingkan tahun 2021. Jumlah penerbangan yang masuk ke Bali tahun 2022 berjumlah 43.787 atau naik dua kali lipat dibandingkan 2021 yang hanya berjumlah 21.753. Penumpang asing pada tahun 2022 berjumlah 2.332.339 naik signifikan daripada tahun 2021.

Setelah pandemi, industri hotel di Bali mulai bangkit karena mereka memulai inisiatif *rebranding* dan melanjutkan layanan mereka. Dengan kecerdikan memanfaatkan masa dormansi pandemi, para pelaku bisnis perhotelan memanfaatkan kesempatan untuk merevitalisasi properti mereka. Hal ini meningkatkan daya saing di pasar dan menjadi kebangkitan dalam pasar hotel yang kembali padat di Bali. Melihat dalam jangka waktu 2023-2027 diperkirakan ada tambahan 317 kamar baru yang akan diperkenalkan sehingga akan menambah pasokan kamar.

Jumlah wisatawan baik domestik maupun internasional yang terus meningkat turut mendukung kinerja industri perhotelan. Turis wisman secara substansial membawa keuntungan ekonomi tetapi muncul permasalahan baru yang menimbulkan keluhan baru-baru ini yang menyebabkan mereka dipulangkan dari Indonesia. Deportasi ini disebabkan karena pelanggaran peraturan keimigrasian, penyalahgunaan visa dan izin tinggal, kasus *overstay*, gangguan ketertiban umum, perilaku yang tidak diinginkan, dan gagal untuk mematuhi hukum di Indonesia. Imbasnya pemerintah mencabut status bebas visa bagi 159 negara dan hanya 92 negara saja yang memenuhi syarat untuk program VoA. Oleh karena itu muncul kekhawatiran baru terkait turunnya jumlah wisman nantinya.

Pada saat yang sama tarif hotel mengalami kenaikan sebesar 6,0% qoq menjadi USD125,2 atau naik 15,2% yoy pada akhir 2023 sebesar USD126,6 dan masih menjadi yang tertinggi dibandingkan 4 tahun sebelumnya. Okupansi hotel Bali pada akhir Q2 sebesar 62,1% atau naik 1,7% qoq. Pada akhir 2023 sebesar 63,8% naik 14,9% yoy. Tingkat okupansi pada Juni 2023 menjadi yang tertinggi dibandingkan bulan-bulan sebelumnya di tahun 2023.

Data Badan Pusat Statistik juga menyebutkan bahwa perekonomian di bBli mengalami pertumbuhan sebesar 5,60% (yoy) atau naik 6,96% dibandingkan kuartal 1 2023. Tentu berdasarkan data perekonomian dapat mempengaruhi perkembangan pasar properti di Bali pada kuartal 2 tahun 2023 ini.

# Outlook Properti Terpilih

# Q2



## Outlook Properti Terpilih

Bagian ini akan membahas mengenai tantangan dan peluang beberapa segmen properti terpilih. Sampai dengan tahun 2023, LMAN memiliki berbagai jenis aset kelolaan seperti Apartemen, Kondominium, Rumah/hunian, Ruko, Gedung, Tanah, dan properti khusus seperti Kilang LNG dan Kawasan lapangan Golf. Namun demikian, dalam bagian ini, ruang lingkup yang dibahas akan lebih spesifik pada jenis properti umum seperti Perkantoran, Apartemen, dan Ritel dengan mempertimbangkan analisa dari sisi perekonomian dan industri pada bagian sebelumnya. Isu yang akan masih memengaruhi outlook sektor properti adalah tingginya tingkat suku bunga dan dampak perpindahan Ibu Kota Negara yang secara langsung dan tidak langsung akan berdampak pada permintaan dan harga sewa/jual properti.

### *Perkantoran*

Diperkirakan tahun 2023 terutama kuartal II mengalami perkembangan terhadap perkantoran yang positif walaupun masih relatif lambat. Didukung oleh pembatasan pandemi yang sudah dicabut dan semakin banyak perusahaan yang secara bertahap kembali ke WFO. Terlihat dari meningkatnya hunian rata-rata di daerah CBD tercatat 73,7% naik 1.7% dibandingkan Q1 2023 dan stabil di 73% diluar CBD dan 55% untuk daerah Surabaya. Meskipun okupansi masih belum stabil dikarenakan kebijakan WFO dan WFH, tetapi dapat menjadi pertimbangan bahwa pergerakan pasar perkantoran berkembang ke sisi positif. Biaya yang tinggi dan penurunan pendapatan menyebabkan banyak perusahaan menunda ekspansi dan penggunaan lebih banyak area kantor. Namun demikian, mulai menurunnya tingkat inflasi dalam jangka panjang akan mendorong bank sentral untuk menurunkan suku bunga acuan sehingga perusahaan dapat kembali melakukan ekspansi dengan biaya modal yang lebih murah. Hal ini diharapkan dapat meningkatkan permintaan atas ruang kantor dan harga sewa rata-rata pada kuartal-kuartal yang akan datang. Meningkatnya investor PMA dan PMDN dalam sektor yang meningkat juga dapat menjadi pertimbangan lagi. Aliran modal ke sektor perkantoran pada Q2 2023 mengalami peningkatan yang relatif baik. Segmen perkantoran akan mulai kembali meningkat di tahun ini dan tahun depan, tapi masih akan dibayangi kebijakan pemindahan Ibu Kota Negara.

### *Apartemen Sewa*

Prospek apartemen untuk tahun 2023 tampak relatif positif dikarenakan beberapa faktor seperti, dimulainya kembali pekerjaan secara *offline*, meningkatnya kedatangan ekspatriat, dan peningkatan pembiayaan melalui KPR/KPA yang melebihi pra pandemi. Artinya, permintaan sektor apartemen sudah mulai mengalami pertumbuhan yang cukup baik. Hal ini secara tidak langsung berdampak pada peningkatan permintaan pada apartemen sewa di masa yang akan datang. Pertumbuhan pada kuartal yang akan datang meningkatkan optimisme dalam pengelolaan apartemen sewa yang dapat dilihat dari tingkat okupansi apartemen yang mulai meningkat dalam periode mendatang.

### *Ritel*

Dengan kondisi perekonomian yang mulai membaik dan meningkatnya mobilitas masyarakat kembali menghidupkan aktivitas ritel di tanah air. Hal ini menjadi sinyal positif yang dapat meningkatkan segmen ritel secara keseluruhan. Secara umum, prospek ritel di Indonesia dalam perekonomian cukup positif. Inflasi yang semakin stabil ketingkat yang diharapkan dapat menjadi katalis dalam meningkatkan pengeluaran konsumen. Diprakirakan kondisi okupansi ritel semakin meningkat di akhir tahun 2023 dan tahun-tahun mendatang diikuti *supply* dan *demand* yang ikut meningkat. Permintaan ruang ritel dan volume penjualan meningkat sehingga memunculkan prakiraan tarif sewa yang akan mengalami peningkatan untuk tahun 2023 dan 2024, diikuti oleh *service charge* terkait dengan sektor ritel. Kunjungan ke pusat perbelanjaan mengalami peningkatan volume yang diikuti munculnya sektor yang dominan seperti fashion, F&B, perabotan rumah tangga dan kecantikan & perawatan kesehatan.



Lembaga  
Manajemen  
Aset  
Negara