



Lembaga
Manajemen
Aset
Negara

Property Market Report

Kuartal IV - 2022

Ekonomi global saat ini masih dihadapkan era suku bunga tinggi sebagai respons negara-negara dunia dalam menghadapi tingkat inflasi akibat terganggunya rantai pasokan dunia dan peningkatan permintaan setelah berakhirnya pandemi. Inflasi dan suku bunga tinggi tersebut menyebabkan perlambatan pertumbuhan ekonomi di banyak negara. Namun demikian, di tengah ketidakpastian ekonomi global, Indonesia mampu mempertahankan kinerja perekonomian dengan baik (5,31%) melalui pertumbuhan konsumsi dalam negeri cukup tinggi.

Pasar properti di tahun 2022 masih mengalami kondisi relatif stagnan dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Hal ini dikarenakan kondisi penawaran dan permintaan yang masih belum sepenuhnya pulih akibat pandemi Covid-19. Lebih jauh, ketidakpastian ekonomi global dan potensi resesi telah menurunkan proyeksi pertumbuhan ekonomi nasional tahun 2023. Hal tersebut tentunya akan membuat perkembangan industri properti semakin menantang kedepannya.

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



Diterbitkan oleh:

Lembaga Manajemen Aset Negara

Pengarah:

Qoswara
Bramantya Harimurti

Penyusun:

Akhmad Fajarullah Syahdin
Alfandi Muhammad
Rizki Alfaris
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

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-IV 2022 dapat selesai disusun dengan baik. *Property Market Report* yang telah disusun diharapkan mampu menjadi salah satu sumber informasi mengenai kondisi ekonomi, industri properti, dan potensi pengembangan aset LMAN ke depannya bagi seluruh mitra Advisory LMAN secara khusus maupun seluruh pengelola Barang Milik Negara secara umum.

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 rekan rekan sekalian, guna perbaikan konten dan aspek kajian dalam *Property Market Report* pada kuartal mendatang.

Jakarta, Februari 2023
Qoswara
Direktur Operasional dan Manajemen Risiko

Daftar Isi

Kata Pengantar	ii
Daftar Tabel	iv
Daftar Gambar.....	v
Pendahuluan.....	1
Layanan Konsultasi Optimalisasi Aset Negara	1
Property Market Report.....	2
Perekonomian.....	3
Kondisi Perekonomian Global	4
Perang Rusia-Ukraina yang belum berakhir memberikan efek ekonomi ke berbagai negara	4
Kondisi Perekonomian Nasional.....	8
Perkembangan Kredit KPR, KPA, dan Kredit Kontruksi	11
Perkembangan Pandemi COVID – 19 & Mobilitas Masyarakat pada Q4 2022.....	12
Pasar Properti	14
Pasar Properti	15
Perkantoran.....	15
<i>Jakarta</i>	15
<i>Surabaya</i>	15
Apartemen Sewa.....	16
<i>Jakarta</i>	16
<i>Surabaya</i>	16
Ritel.....	17
<i>Jakarta</i>	17
<i>Surabaya</i>	18
Hotel	19
<i>Jakarta</i>	19
<i>Bali</i>	19
Outlook Properti LMAN.....	21
Outlook Properti LMAN.....	22
Perkantoran.....	22
Apartemen Sewa	22
Ritel	22

Daftar Tabel

A

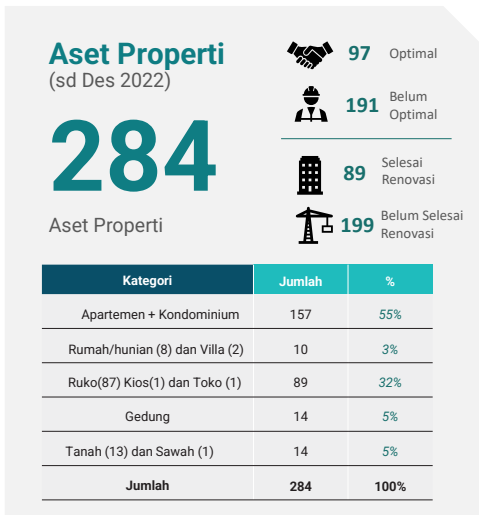
Tabel 1.1 Aset Kelolaan LMAN.....	1
-----------------------------------	---

Daftar Gambar

Gambar 1. 1 Layanan Konsultasi Optimalisasi Aset Negara.....	1
Gambar 1. 2 Metode/Alur dan Ruang Lingkup Kajian	2
Gambar 2. 1 Pertumbuhan Ekonomi Beberapa Negara (%).....	4
Gambar 2. 2 Tingkat Inflasi dan Suku Bunga Beberapa Negara G20 (%)	4
Gambar 2. 3 Prakiraan perdagangan Global (%)	4
Gambar 2. 4 Pertumbuhan Global	4
Gambar 2. 5 Prakiraan Inflasi Dunia.....	4
Gambar 2. 6 Impor Makanan dan Bahan Bakar Berdasarkan Pengelompokan Negara.....	5
Gambar 2. 7 Inflasi y-o-y Berdasarkan Pengelompokan Negara	5
Gambar 2. 8 Data Ekspor Indonesia Ke China.....	5
Gambar 2. 9 Data Covid Dunia Tahun 2021 - 2022	5
Gambar 2. 10 Data Vaksinasi China Jan 2022 – Jan 2023.....	6
Gambar 2. 11 Kasus Harian Positif Covid-19 China Jan 2022 – Jan 2023	6
Gambar 2. 12 Kasus Kematian Mingguan Covid-19 China Jan 2021 – Jan 2023	6
Gambar 2. 13 Pertumbuhan GDP China.....	6
Gambar 2. 14 Inflasi AS dan Suku Bunga The FED	7
Gambar 2. 15 Ekspor dan Impor Non Migas 2022	7
Gambar 2. 16 Nilai Neraca Perdagangan Indonesia 2022 (Milliar US\$).....	7
Gambar 2. 17 Prakiraan Pertumbuhan PDB Indonesia 2023 (yoy).....	8
Gambar 2. 18 Pertumbuhan PDB Indonesia Q4 2022 (Persen).....	8
Gambar 2. 19 Pertumbuhan PDB Beberapa Lapangan Usaha Dominan (yoy)	8
Gambar 2. 20 Neraca Pembayaran Indonesia Keseluruhan (%).....	9
Gambar 2. 21 Nilai Ekspor Migas & Non-Migas 2022 (Juta US\$).....	9
Gambar 2. 22 Prompt Manufacturing Index (PMI) – BI dan Pertumbuhan Triwulanan PDB Industri Pengolahan.....	9
Gambar 2. 23 Tingkat Inflasi dan BI7DRR di Indonesia Tahun 2022 (%)	10
Gambar 2. 24 Pergerakan Indeks Harga Konsumen Umum (Januari 2020-Desember 2022).....	10
Gambar 2. 25 Pertumbuhan Uang Beredar (yoy)	11
Gambar 2. 26 Pertumbuhan Kredit Properti (% yoy).....	11
Gambar 2. 27 Kredit Properti 2022 (miliar Rp)	11
Gambar 2. 28 Progress Vaksinasi Penduduk DKI Jakarta per Januari 2023 (juta orang).....	12
Gambar 2. 29 Kasus Harian COVID-19 Indonesia Jan 2022 – Des 2022 (orang)	12
Gambar 2. 30 Perkembangan Keberangkatan Penumpang Pesawat (juta orang)	12
Gambar 2. 31 Perubahan Mobilitas Penduduk Indonesia 2022 (%)	12
Gambar 2. 32 Perkembangan Jumlah Kunjungan Wisman Menurut Pintu Masuk, Januari 2021 – Mei 2022 (ribu orang)	13
Gambar 2. 33 Perkembangan Tingkat Okupansi Hotel Bintang DKI Jakarta 2020 – 2022	13

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

Tabel 1.1 Aset Kelolaan LMAN



Sumber: LMAN, 2023

Gambar 1. 1 Layanan Konsultasi Optimalisasi Aset Negara



Sumber: LMAN, 2023

Pendahuluan

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

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

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

Layanan Konsultasi Optimalisasi Aset Negara

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

Jenis Layanan:

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

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

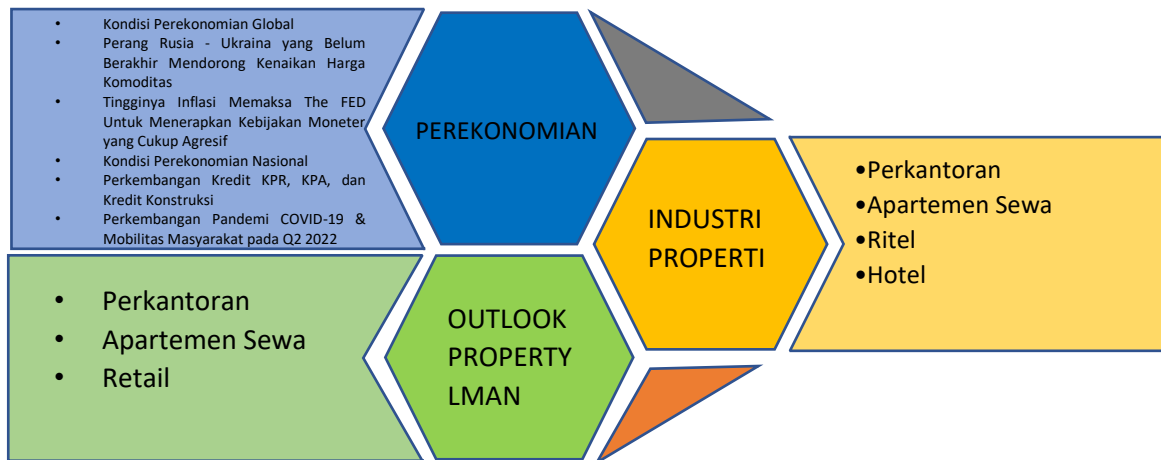
Sepanjang tahun 2017 - 2022, LMAN telah memproduksi lebih dari 45 kajian optimalisasi aset mitra dari Kementerian/Lembaga dan BLU



Property Market Report

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

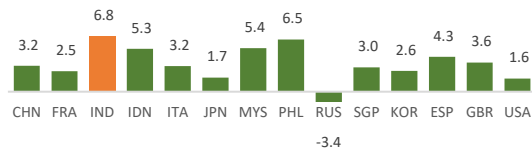
Gambar 1. 2 Metode/Alur dan Ruang Lingkup Kajian



Perekonomian

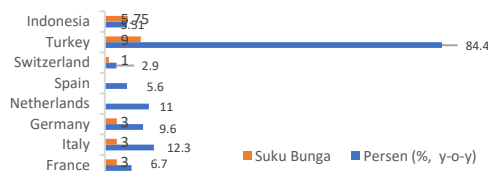
Q4

Gambar 2. 1 Pertumbuhan Ekonomi Beberapa Negara (%)



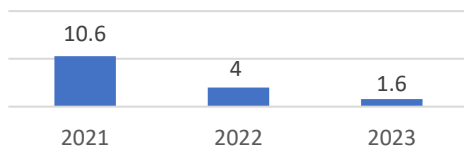
Sumber: International Monetary Fund, World Economic Outlook (October 2022), Badan Pusat Statistik (2023)

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



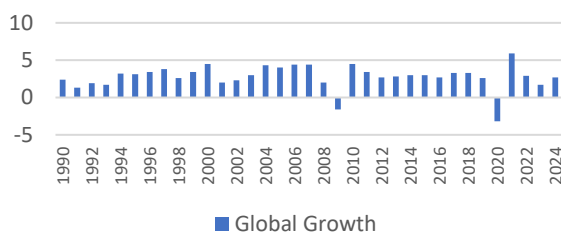
Sumber: Trading Economics, 2023

Gambar 2. 3 Prakiraan perdagangan Global (%)



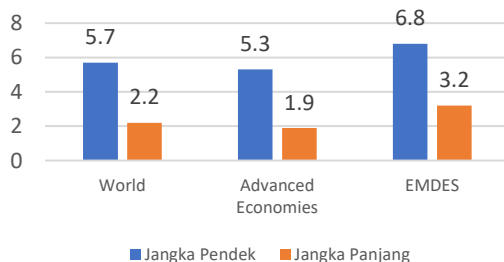
Sumber : Global Economic Prospect : World Bank 2023

Gambar 2. 4 Pertumbuhan Global



Sumber : Global Economic Prospect : World Bank 2023

Gambar 2. 5 Prakiraan Inflasi Dunia



Sumber : Global Economic Prospect : World Bank

Kondisi Perekonomian Global

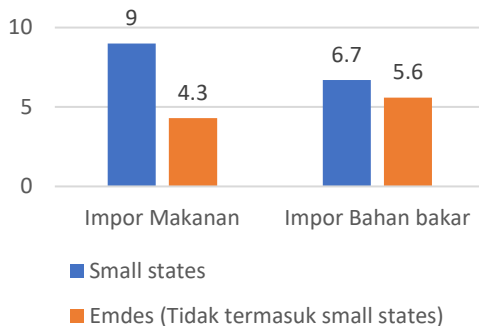
Memasuki Kuartal IV-2022, ketidakpastian global meningkat akibat dampak invasi militer Rusia ke Ukraina yang belum berakhir. Sanksi ekonomi yang diberikan oleh aliansi negara barat dan dibalas oleh pelarangan komoditas ekspor Rusia sebagai salah satu eksportir gas terbesar dunia, membuat harga komoditas global meningkat tajam khususnya minyak, pupuk, dan gas. Dan diperkirakan bahwa pertumbuhan global akan terus menyusut sampai dengan kuartal IV tahun ini, dan akan mulai meningkat pada tahun 2023 dan 2024.

Di sisi lain, tekanan inflasi yang meningkat di Amerika dan negara-negara Eropa juga menambah potensi perlambatan pertumbuhan ekonomi yang cukup serius. Beberapa negara di eropa telah menyentuh tingkat inflasi diatas 7% pasca terganggunya rantai pasokan komoditas dan energi. Inflasi yang terlalu tinggi dapat berdampak pada terganggunya pertumbuhan ekonomi. Hal tersebut kemudian direspons oleh banyak negara dengan menaikkan suku bunga bank sentral untuk menahan laju inflasi yang terlalu tinggi. World Bank memproyeksikan bahwa pertumbuhan global melambat sebesar 3,4%. Namun, tekanan inflasi di beberapa negara G20 sudah mulai menurun dan pertumbuhan ekonomi kembali menuju normal meski perlahan. Walaupun ada juga beberapa negara yang mengalami masalah internal seperti Turki yang memangkas suku bunga acuan secara terus menerus dan membuat neraca transaksi mengalami defisit, yang membuat nilai tukar Dollar ke Lira terjun bebas.

Perang Rusia-Ukraina yang belum berakhir memberikan efek ekonomi ke berbagai negara

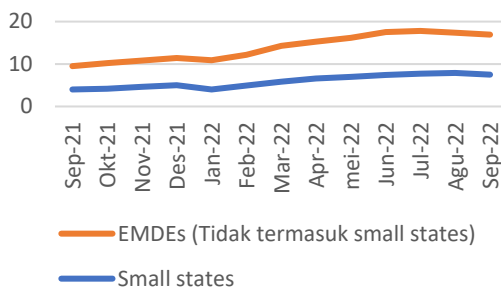
Dampak dari adanya perang Rusia dan Ukraina semakin memperburuk negara - negara maju dengan adanya kenaikan harga energi, kondisi keuangan yang kurang menguntungkan, serta gangguan rantai pasokan. Pertumbuhan perdagangan global pada tahun 2021 sebesar 10,6 persen. Pada tahun 2022, pertumbuhan perdagangan global menurun secara signifikan mencapai 4 persen. Pertumbuhan perdagangan global diperkirakan sebesar 1,6% persen pada tahun 2023 karena permintaan global untuk barang - barang yang diperdagangkan terus melambat. Hambatan dari perang Rusia - Ukraina menambah kerugian secara kumulatif sejak awal pandemi, perdagangan juga dipertimbangkan untuk menjadi sangat tenang di EMDEs dengan keterkaitan perdagangan ke ekonomi utama dimana permintaan diperkirakan akan melambat tajam.

Gambar 2. 6 Impor Makanan dan Bahan Bakar Berdasarkan Pengelompokan Negara



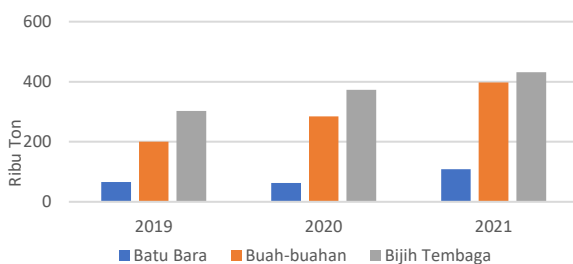
Sumber : Global Economic Prospect : World Bank 2023

Gambar 2. 7 Inflasi y-o-y Berdasarkan Pengelompokan Negara



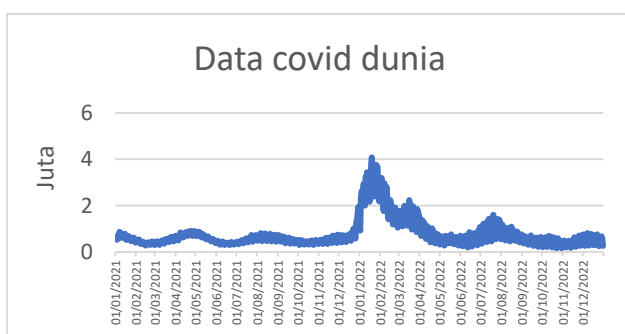
Sumber : Global Economic Prospect : World Bank 2023

Gambar 2. 8 Data Ekspor Indonesia Ke China



Sumber: Badan Pusat Statistik, 2023

Gambar 2. 9 Data Covid Dunia Tahun 2021 - 2022



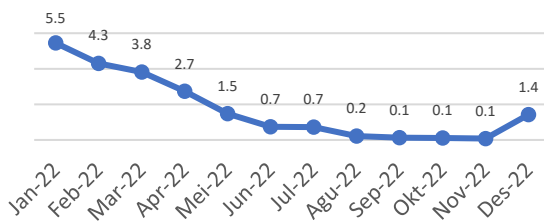
Sumber: Our World In Data, 2023

Perang di Ukraina menyebabkan kenaikan harga komoditas, bahkan sebelum invasi Rusia pada Ukraina di bulan Februari 2022, harga komoditas telah meningkat secara substansial, dan pasokan global rantai menjadi tegang. Awal perang memperburuk tren ini secara global, dan memberikan dampak pada *small states* dan EMDEs. Lonjakan tambahan harga energi dan pangan menaikkan biaya impor yang sudah tinggi di kalangan *small states*. Biasanya, impor makanan dan bahan bakar setara dengan sekitar seperenam dari PDB *small states*, jauh lebih banyak daripada di negara-negara EMDEs lainnya, dan membuat *small states* mengeluarkan harga lebih banyak untuk mendapatkan impor makanan dan bahan bakar.

Kenaikan tajam dalam harga makanan akibat perang berpengaruh pada harga biji-bijian, energi, dan pupuk yang sudah menjadi standar hidup. Kenaikan harga pangan global dan lokal yang sudah ada akibat kekeringan memicu krisis ketahanan pangan akut yang diperkirakan akan sangat mempengaruhi sekitar 10 persen dari populasi.

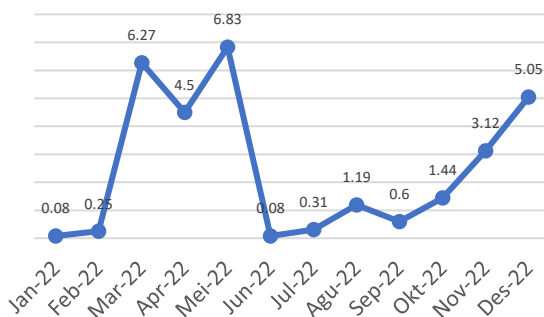
Di seluruh negara bagian kecil, kenaikan harga impor dengan cepat mendorong inflasi pada tahun 2022, meskipun permintaan domestik masih lemah. Dalam sampel konsisten yang diambil dari 15 *small states*, rata-rata inflasi tahunan pada September 2022 adalah 7,5 persen, naik dari 2 persen tepat sebelum pandemi.

Gambar 2. 10 Data Vaksinasi China Jan 2022 – Jan 2023



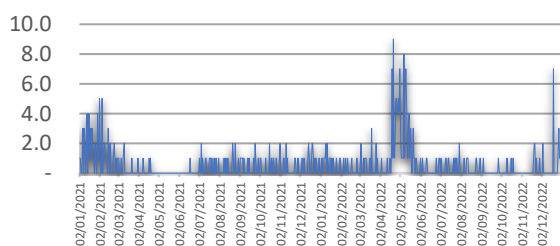
Sumber: Our World In Data, 2023

Gambar 2. 11 Kasus Harian Positif Covid-19 China Jan 2022 – Jan 2023



Sumber: Our World In Data, 2023

Gambar 2. 12 Kasus Kematian Mingguan Covid-19 China Jan 2021 – Jan 2023



Sumber: Our World In Data, 2023

Gambar 2. 13 Pertumbuhan GDP China



Sumber: World Bank

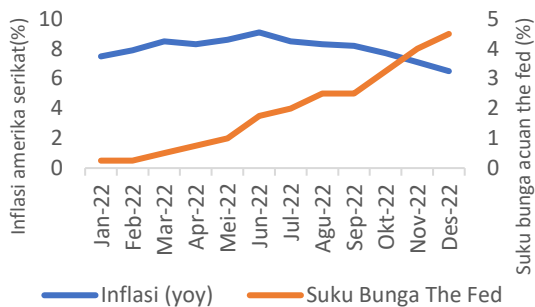
Melihat angka kasus kematian akibat Covid-19 di China pada tahun 2021 tepatnya pada bulan Februari terjadi peningkatan yang signifikan hingga bulan Juli 2021 namun setelah peningkatan angka kematian akibat covid-19 menjadi stabil setelah bulan Juli hingga terjadi fluktuatif paling tinggi pada bulan Mei 2022 ini menjadi angka kematian paling tinggi sepanjang awal 2021 sampai dengan 2022. Tidak hanya di China akan tetapi di dunia juga mengalami peningkatan kasus pada tahun 2022 tepatnya bulan Januari dan tercatat paling tinggi sepanjang tahun 2022 akan tetapi ini hanya berangsur sementara dikarenakan pada bulan Maret 2022 sudah terjadi penurunan angka Covid-19 pada dunia dan relatif stabil sampai bulan November 2022.

Karena terjadi peningkatan yang fluktuatif di China seperti yang dijelaskan sebelumnya presiden china Xi Jinping memutuskan untuk mengunci kembali 33 kota, termasuk Shenzhen dan Chengdu. Penguncian yang diberlakukan di kota-kota dapat berupa penguncian total atau sebagian, bergantung pada hasil penilaian risiko masing-masing kota. Dan kebijakan yang sedang diterapkan saat ini dinamai Zero Covid, kebijakan ini diterapkan dikarenakan China sangat serius dalam menanggapi setiap kasus Covid-19 yang terjadi di negaranya dan akan terus menggunakan kebijakan ini sampai kasus covid ditekan ke angka 0 (nol) kasus.

Dikarenakan kebijakan yang tepat sehingga membuat penanganan pasien Covid-19 cepat, membuat kasus harian positif mengalami penurunan drastis pada Januari 2023 dan terus meningkat kembali pada pertengahan Januari 2023. Jika melihat grafik kasus harian positif dapat diperkirakan kebijakan Zero Covid yang sedang diterapkan masih akan tetap berjalan, sampai kasus kematian penyebab Covid-19 menurun dan vaksinasi penduduk telah selesai sepenuhnya

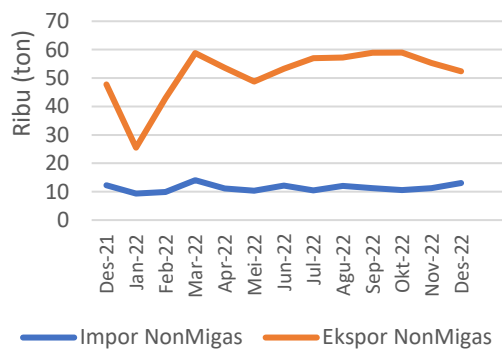
Namun meski ditengah *lockdown* seperti itu GDP China masih tumbuh meski perlahan, dapat dilihat di grafik sebelah kiri pada tahun 2020 GDP China mengalami peningkatan 14,69 dan meningkat terus hingga ke tahun 2021 sebesar 17,73. Tetapi walaupun pertumbuhan ekonomi di China mengalami peningkatan kebutuhan impor China masih sangatlah besar. Sebagian kebutuhan China berasal dari indonesia, seperti batu bara, buah-buahan, dan bijih tembaga. pada tahun 2021 China mengimpor sekitar 108 juta ton batu bara yang berasal dari indonesia, 397 juta ton buah-buahan dan 432 juta ton bijih tembaga yang berasal dari Indonesia.

Gambar 2. 14 Inflasi AS dan Suku Bunga The FED



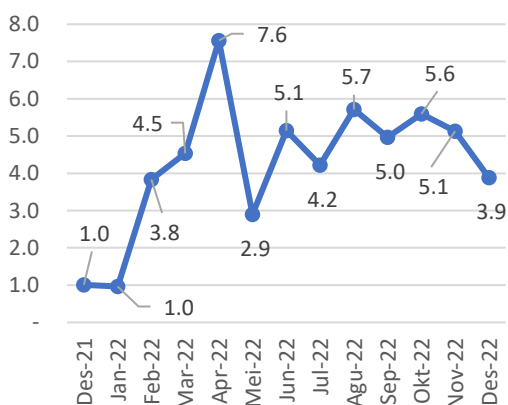
Sumber : Trading Economics, US Bureau of Labor Statistics, 2023

Gambar 2. 15 Ekspor dan Impor Non Migas 2022



Sumber: Badan Pusat Statistik, 2023

Gambar 2. 16 Nilai Neraca Perdagangan Indonesia 2022 (Milliar US\$)



Sumber: Badan Pusat Statistik, 2022

Inflasi AS dan Suku Bunga Acuan The FED

Di sisi lain terjadi lonjakan inflasi di sepanjang tahun 2022 berimbas bagi negara-negara Eropa. Uni Eropa secara totalitas mencatatkan inflasi sebesar 10,1% persen (yoy) pada bulan November, atau dapat dikatakan turun dari bulan sebelumnya, yang berada pada angka 10,6% persen (yoy) di bulan sebelumnya. Berdasarkan situasi tersebut The Fed melakukan percepatan pengetatan kebijakan moneter. Tahun 2022 diperkirakan terus berlanjut serta bisa menggapai diangka 3,5 persen dan 3,75 persen di tahun 2023. Tidak hanya itu, tren ini akan menimbulkan terjadinya stagflasi yaitu pelemahan signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi namun tekanan inflasi tetap tinggi. Pada bulan Desember 2022 tingkat inflasi masih cukup tinggi sebesar 6,5% persen yoy.

Bank Sentral AS Federal Reserve (the Fed) mulai menaikkan suku bunga pada bulan Maret sebesar 50 bp (0,5 persen) dan saat ini lebih meningkat menjadi 4,5 persen di bulan Desember di tahun 2022 setelah menurunkannya ke level mendekati nol selama pandemi.

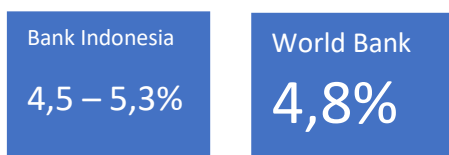
Meskipun bank sentral menghadapi *trade-off* yang melekat antara mendukung pertumbuhan dan menahan inflasi, persyaratan *trade-off* ini dapat ditingkatkan dengan berbagai cara. Adapun fundamental ekonomi Indonesia saat ini cukup kuat dengan surplus *current account* sebesar 0,5-1,3 persen PDB dan Indonesia masih memiliki *buffer* untuk menahan karena selama ini tingkat suku bunga di Indonesia relatif rendah. Ketersediaan cadangan devisa yang cukup dan kondisi pasar SBN juga relatif lebih stabil dengan meningkatnya partisipasi investor domestik juga menjadi penopang dan kuat jika terjadinya guncangan perekonomian dalam negeri. Namun, berdasarkan konsensus ekonom, sejalan dengan potensi kebijakan menjaga stabilitas nilai tukar, pengendalian inflasi untuk mendukung pertumbuhan ekonomi ke depan dan *capital outflow* serta peningkatan BI 7 days Repo Rate, perekonomian Indonesia sedikit melambat. BI kemungkinan besar akan melakukan hal tersebut dengan harapan dapat menjaga momentum pertumbuhan Indonesia di masa yang akan datang khususnya di kancah ekonomi.

Gambar 2. 18 Pertumbuhan PDB Indonesia Q4 2022 (Persen)



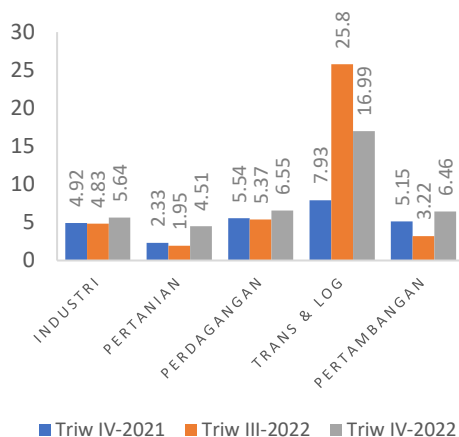
Sumber: Badan Pusat Statistik, 2023

Gambar 2. 17 Prakiraan Pertumbuhan PDB Indonesia 2023 (yoy)



Sumber: Bank Indonesia dan World Bank, 2023

Gambar 2. 19 Pertumbuhan PDB Beberapa Lapangan Usaha Dominan (yoy)



Sumber: Badan Pusat Statistik, 2023

Kondisi Perekonomian Nasional

Kondisi PDB Indonesia

Tahun 2022 Indonesia berhasil tumbuh hingga 5,31 persen yang merupakan pertumbuhan ekonomi tertinggi dalam 9 tahun terakhir. Secara kuartalan, kuartal IV-2022 mengalami pertumbuhan sebesar 0,36 persen dibanding dengan kuartal III-2022 (qtq). Pertumbuhan ekonomi yang tetap kuat tercermin secara seluruh Lapangan Usaha pada kuartal IV 2022 juga menunjukkan kinerja positif, terutama ditopang oleh sektor Pertambangan, Perdagangan Besar dan Eceran, dan Industri Pengolahan. Bank Indonesia memperkirakan pertumbuhan PDB Indonesia pada 2023 tetap kuat pada kisaran 4,5-5,3%. Sementara itu, berdasarkan laporan World Bank PDB Indonesia diperkirakan tumbuh sebesar 4,8% pada 2023.

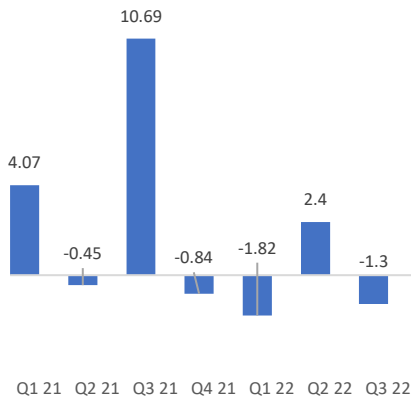
Pertumbuhan terjadi pada seluruh lapangan usaha. Beberapa Lapangan usaha yang dominan pada kuartal 4, seperti Industri Pengolahan tumbuh 5,64 persen, Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan sebesar 4,51 persen, Perdagangan; Reparasi Mobil dan Motor sebesar 6,55 persen, Konstruksi tumbuh sebesar 1,61 persen, serta Pertambangan dan Penggalian tumbuh sebesar 6,46 persen. Pada tahun 2022 Sektor Transportasi dan Pergudangan mampu tumbuh dengan sangat tinggi di angka 25,8%.

Neraca Pembayaran Indonesia

Kinerja Neraca Pembayaran Indonesia (NPI) pada kuartal III 2022 tetap kuat menopang ketahanan eksternal. Transaksi berjalan pada kuartal III 2022 terus menunjukkan kinerja yang solid ditandai dengan peningkatan surplus sehingga dapat menahan tekanan terhadap NPI akibat tekanan pada transaksi modal dan finansial sejalan dengan meningkatnya ketidakpastian pasar keuangan global. Dengan perkembangan tersebut, NPI pada kuartal III 2022 mencatat defisit 1,3 miliar dolar AS, dan posisi cadangan devisa pada akhir September 2022 tercatat sebesar 130,8 miliar dolar AS atau setara dengan pembiayaan 5,7 bulan impor dan utang luar negeri pemerintah, serta berada di atas standar kecukupan internasional.

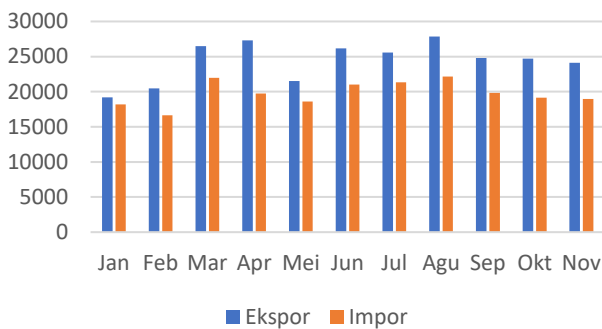
Kementerian Perdagangan (Kemendag) menyebutkan bahwa nilai ekspor Indonesia pada kuartal III 2022 merupakan yang tertinggi dalam 2 tahun terakhir. Buktinya, angka ekspornya mencapai US\$ 78,20 miliar atau meningkat 27,30% secara tahunan (yoy). Ekspor non-migas menjadi penopang kinerja ekspor terbesar dengan mencapai US\$ 73,84 miliar dengan pertumbuhan 26,28%. Ekspor non-migas itu terdiri atas produk bahan bakar mineral (HS 27); lemak dan minyak hewan/nabati (HS 15); besi dan baja (HS 72); mesin dan perlengkapan elektrik (HS 85); serta kendaraan dan bagiannya (HS87). Khusus untuk batu bara (HS 27), pada kuartal III 2022 tercatat meningkat menjadi US\$ 15,72 miliar dari US\$ 8,84 miliar pada kuartal III 2021.

Gambar 2. 20 Neraca Pembayaran Indonesia Keseluruhan (%)



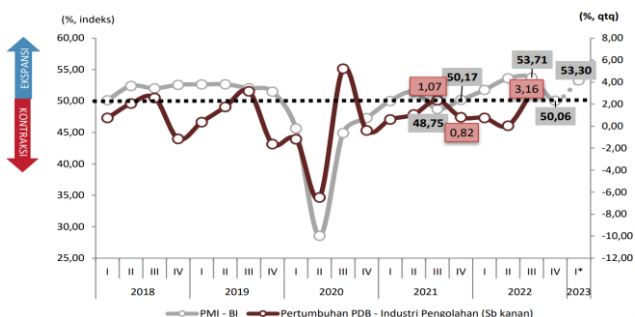
Sumber: Bank Indonesia, 2023

Gambar 2. 21 Nilai Ekspor Migas & Non-Migas 2022 (Juta US\$)



Sumber: Badan Pusat Statistik, 2023

Gambar 2. 22 Prompt Manufacturing Index (PMI) – BI dan Pertumbuhan Triwulanan PDB Industri Pengolahan



*Angka Perkiraan

Sumber: Bank Indonesia, 2023

PMI Manufaktur

Kinerja sektor industri pengolahan kuartal IV 2022 tetap kuat dan masih berada pada fase ekspansi. Hal tersebut tercermin dari PMI-BI kuartal IV-2022 sebesar 50,06% atau berada pada fase ekspansi (indeks >50%), meskipun lebih rendah dari 53,71% pada kuartal sebelumnya. Ekspansi terjadi pada mayoritas komponen pembentuk PMI-BI, terutama volume total pesanan, volume persediaan barang jadi, dan volume produksi. Berdasarkan subsektornya, ekspansi terjadi pada subsektor semen dan barang galian nonlogam, tekstil, barang kulit dan alas kaki, alat angkut, mesin dan peralatannya, kertas dan barang cetakan, serta makanan, minuman, dan tembakau. Perkembangan PMI-BI tersebut sejalan dengan perkembangan kegiatan sektor industri pengolahan sebagaimana hasil Survei Kegiatan Dunia Usaha (SKDU) Bank Indonesia yang masih tumbuh meski melambat, dengan Saldo Bersih Tertimbang (SBT) sebesar 1,04%.

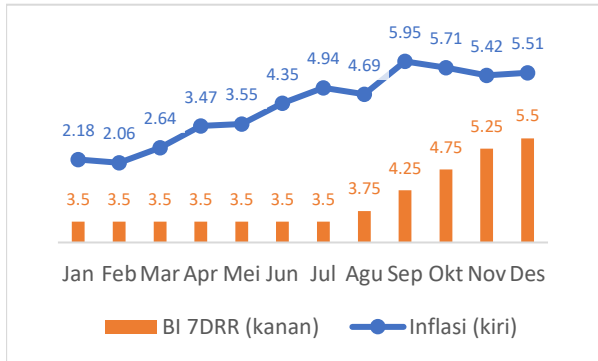
Pada kuartal I-2023, kinerja sektor industri pengolahan diperkirakan meningkat sebesar 53,30%, lebih tinggi dari 50,06% pada kuartal sebelumnya. Berdasarkan komponen pembentuknya, seluruh komponen tercatat meningkat/membaik, dimana peningkatan tertinggi pada volume produksi, volume total pesanan, dan volume persediaan barang jadi. Seluruh subsektor industri pengolahan diperkirakan berada pada fase ekspansi dengan indeks tertinggi pada subsektor tekstil, barang kulit dan alas kaki. Subsektor lain tercatat meningkat adalah subsektor barang kayu dan hasil hutan lainnya, pupuk, kimia dan barang dari karet, serta logam dasar besi dan baja.

Inflasi Indonesia

Perkembangan pada Desember 2022 menunjukkan inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) terkendali. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), Inflasi IHK pada Desember 2022 tercatat menjadi 0,66% (mtm) sehingga inflasi IHK 2022 menjadi 5,51% (yoy), meningkat dibandingkan dengan inflasi IHK 2021 sebesar 1,87% (yoy) dan lebih tinggi dari sasaran 3,0+1%.

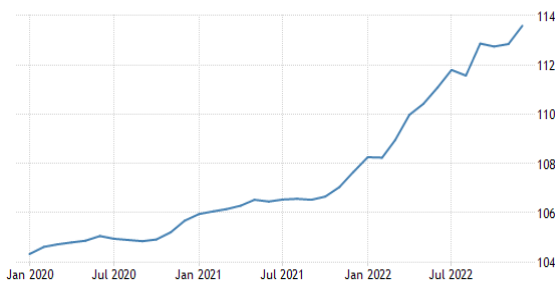
Hal tersebut dipengaruhi oleh dampak penyesuaian harga Bahan Bakar Minyak (BBM) bersubsidi pada September 2022. Berbagai perkembangan bulanan menunjukkan inflasi pascakenaikan harga BBM kembali terkendali tercermin pada ekspektasi inflasi dan tekanan inflasi yang terus menurun dan lebih rendah dari prakiraan awal. Perkembangan inflasi IHK yang terkendali tidak terlepas dari pengaruh positif dari sinergi kebijakan yang makin erat antara Pemerintah Pusat dan Daerah, Bank Indonesia, serta berbagai mitra strategis dalam menurunkan laju inflasi, termasuk mengendalikan dampak lanjutan penyesuaian harga BBM.

Gambar 2. 23 Tingkat Inflasi dan BI7DRR di Indonesia Tahun 2022 (%)



Sumber : Tradingeconomics.com, 2023

Gambar 2. 24 Pergerakan Indeks Harga Konsumen Umum (Januari 2020-Desember 2022)



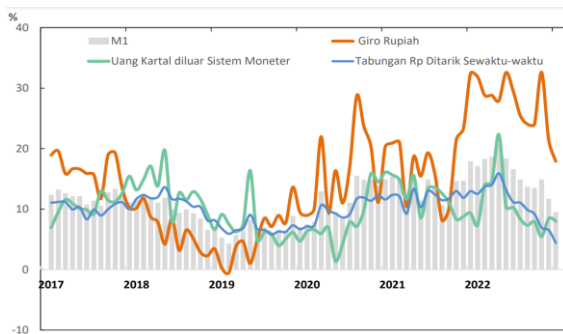
Sumber: tradingeconomics.com, 2023

Terlalu tingginya tingkat inflasi dikhawatirkan akan mengganggu pertumbuhan ekonomi yang berkualitas sehingga akan menekan perekonomian dikemudian hari. Untuk menjaga ekspektasi inflasi yang lebih rendah di masa yang akan datang, maka Bank Indonesia memutuskan untuk menaikkan suku bunga BI 7 days Repo Rate secara perlahan sampai inflasi dapat dikendalikan. Ke depan, Bank Indonesia akan terus memperkuat respons kebijakan guna memastikan terus berlanjutnya penurunan ekspektasi inflasi dan inflasi sehingga inflasi inti tetap terjaga dalam kisaran $3,0\pm 1\%$. Koordinasi kebijakan juga terus diperkuat. Dalam kaitan ini, koordinasi dalam Tim Pengendalian Inflasi Pusat dan Daerah (TPIP dan TPID) terus dilanjutkan melalui penguatan program Gerakan Nasional Pengendalian Inflasi Pangan (GNPIP) di berbagai daerah.

Inflasi IHK pada Desember 2022 terutama dipengaruhi oleh pola musimannya di akhir tahun. Inflasi inti tercatat sebesar 0,22% (mtm), meningkat dibandingkan dengan inflasi bulan sebelumnya sebesar 0,15% (mtm) terutama disumbang oleh komoditas kontrak rumah. Kelompok *volatile food* mengalami inflasi sebesar 2,24% (mtm), lebih tinggi dari bulan sebelumnya yang tercatat deflasi 0,22% (mtm), sejalan dengan pola musiman akhir tahun. Kelompok *administered prices* mencatat inflasi sebesar 0,73% (mtm), meningkat dari inflasi bulan sebelumnya sebesar 0,14% (mtm) seiring dengan kenaikan tarif perusahaan air minum, dan seiring dengan pola musiman peningkatan permintaan angkutan udara pada Natal dan Tahun Baru, serta inflasi rokok kretek filter.

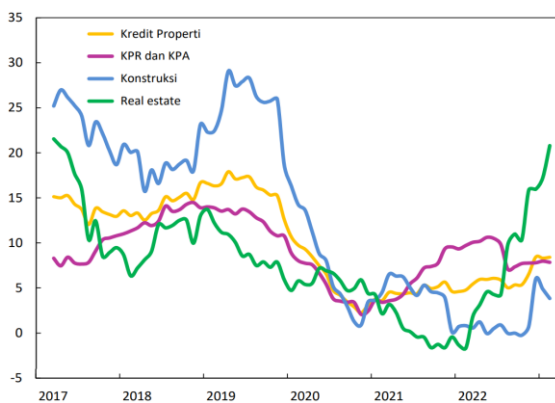
Tekanan inflasi 2022 yang lebih rendah dari prakiraan awal berdampak positif pada prospek inflasi 2023 yang diperkirakan kembali ke sasaran $3,0\pm 1\%$. Inflasi inti 2022 tetap terjaga rendah sebesar 3,36% (yoy), sejalan dengan lebih rendahnya dampak rambatan dari penyesuaian harga BBM dan belum kuatnya tekanan inflasi dari sisi permintaan. Inflasi *volatile food* 2022 juga terkendali 5,61% (yoy) sebagai hasil sinergi dan koordinasi kebijakan pengendalian inflasi melalui TPIP-TPID dan GNPIP dalam mendorong ketersediaan pasokan, kelancaran distribusi, kestabilan harga, dan komunikasi efektif. Sementara itu, kenaikan inflasi *administered prices* juga tidak setinggi yang diperkirakan, menjadi 13,34% (yoy) sejalan dengan penyesuaian harga BBM dan tarif angkutan yang lebih rendah.

Gambar 2. 25 Pertumbuhan Uang Beredar (yoy)



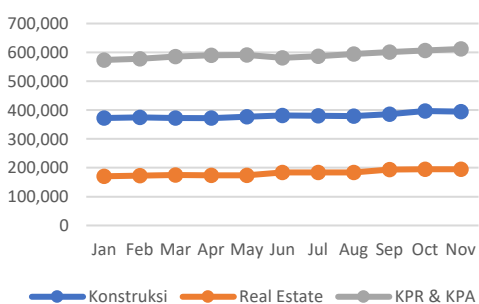
Sumber: Bank Indonesia, 2022

Gambar 2. 26 Pertumbuhan Kredit Properti (% yoy)



Sumber: Bank Indonesia, 2022

Gambar 2. 27 Kredit Properti 2022 (miliar Rp)



Sumber: Bank Indonesia, 2022

Uang beredar dalam arti luas (M2) pada Desember 2022 tumbuh positif. Posisi M2 tercatat sebesar Rp8.525,5 Triliun atau tumbuh 8,3% (yoy), setelah tumbuh 9,6% (yoy) paduang elektronika November 2022. Perkembangan tersebut disebabkan oleh pertumbuhan komponen uang beredar sempit (M1) dan uang kuasi. Pada Desember 2022, M1 tumbuh 9,5% (yoy), setelah bulan sebelumnya tumbuh sebesar 11,7% (yoy). Komponen giro rupiah tercatat tumbuh 17,9% (yoy), setelah bulan sebelumnya tumbuh sebesar 21,5% (yoy). Dana float uang elektronik pada Desember 2022 tercatat sebesar Rp10 Triliun dengan pangsa pasar sebesar 0,2% terhadap M1 atau terkontraksi 10,2% (yoy), setelah sebelumnya tumbuh positif sebesar 17,1% (yoy) pada November 2022.

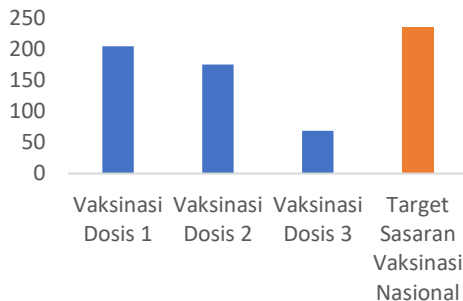
Perkembangan Kredit KPR, KPA, dan Kredit Kontruksi

Penyaluran kredit sektor Properti tumbuh 8,4% (yoy) pada Oktober 2022, setelah pada bulan sebelumnya tumbuh 6,5% (yoy). Kredit Konstruksi tumbuh sebesar 6% pada bulan Oktober, setelah pada bulan sebelumnya tumbuh 0,7% (yoy) terutama disebabkan oleh perkembangan kredit Jalan Tol di DKI Jakarta dan Jawa Barat. Sementara itu, kredit Real Estate tumbuh 16% pada bulan Oktober, setelah pada bulan sebelumnya tumbuh 15,9% terutama bersumber dari kredit Real Estate Gedung Perbelanjaan (Mal, Plaza) di DKI Jakarta. Kredit KPR dan KPA tumbuh stabil di bulan Oktober yaitu sebesar 7,8%.

Sementara itu, pada Desember 2022 penyaluran kredit sektor Properti tumbuh 8,4% (yoy), setelah sebelumnya tumbuh 8,3% (yoy). Kredit Real Estate tumbuh 20,8%, setelah bulan sebelumnya tumbuh sebesar 17,2% (yoy). Sumber pertumbuhan terutama berasal dari kredit Real Estate Gedung Perkantoran di DKI Jakarta dan Banten. Di sisi lain, Kredit Konstruksi tumbuh sebesar 3,8% (yoy) pada Desember 2022, setelah pada bulan sebelumnya tumbuh 4,9% (yoy) terutama perkembangan kredit Konstruksi Bangunan Jalan Tol. Sementara itu, KPR dan KPA tumbuh 7,8% (yoy) pada Desember 2022, setelah pada bulan sebelumnya tumbuh 8% (yoy) khususnya pada KPR tipe di atas 70.

Penyaluran kredit Properti di tahun 2022 menunjukkan tren yang positif. Hal ini ditunjukkan dengan peningkatan yang berlangsung setiap bulannya baik untuk Kredit Konstruksi, Kredit Real Estate, serta KPA dan KPR. Penyaluran Kredit Konstruksi tertinggi terjadi pada bulan Oktober yaitu sebesar Rp396.740 miliar. Penyaluran Kredit Real Estate tertinggi terjadi pada bulan November yaitu sebesar Rp194.854 miliar. Penyaluran KPR dan KPA tertinggi terjadi di bulan Desember yaitu sebesar Rp611.738 miliar.

Gambar 2. 28 Progress Vaksinasi Penduduk DKI Jakarta per Januari 2023 (juta orang)



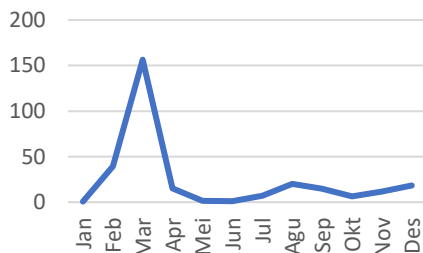
Sumber: Kementerian Kesehatan, 2023

Perkembangan Pandemi COVID - 19 & Mobilitas Masyarakat pada Q4 2022

Sepanjang kuartal IV tahun 2022, perkembangan virus Covid - 19 di Indonesia telah mengalami penurunan dibanding dengan kuartal-kuartal sebelumnya. Penurunan yang cukup signifikan terjadi pada bulan April hingga pertengahan bulan Mei 2022. Hal tersebut berbanding lurus dengan peningkatan vaksinasi di Indonesia. Pemberian vaksinasi sampai dengan bulan Januari 2023 untuk dosis pertama mencapai sebanyak 204 juta dosis, vaksinasi dosis kedua mencapai 174 juta, dan vaksinasi booster mencapai 68 juta. Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) yang diterapkan telah berhasil menekan jumlah kasus harian Covid-19 sehingga pada bulan Desember PPKM resmi dicabut. serta mendorong pemulihan aktivitas ekonomi.

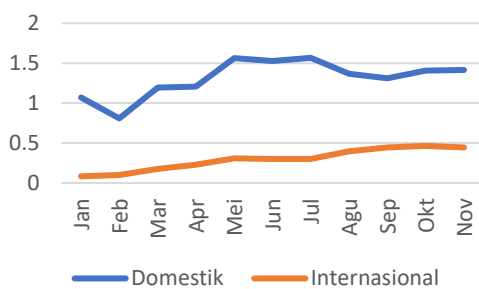
Pencabutan PPKM ini diharapkan dapat mendorong pemulihan aktivitas ekonomi. Khususnya pada sektor pariwisata dan transportasi yang akan kembali menggeliat. Pada sektor transportasi, terlihat adanya peningkatan keberangkatan penumpang pesawat dari Bandara Soekarno-Hatta dibandingkan pada kuartal III 2022. Perkembangan keberangkatan penumpang untuk penerbangan domestik dari kuartal I 2022 sampai dengan kuartal IV 2022 tidak terjadi kenaikan atau penurunan yang signifikan. Jumlah penumpang tertinggi untuk penerbangan domestik terjadi pada bulan Mei 2022 yaitu sebesar 1.561.679 orang. Sebaliknya, perkembangan keberangkatan penumpang untuk penerbangan internasional terus mengalami peningkatan dari kuartal I 2022 sampai dengan kuartal IV 2022. Jumlah penumpang tertinggi untuk penerbangan internasional terjadi pada bulan Oktober 2022 yaitu sebesar 463.458. Kemungkinan karena harga tiket pesawat yang meningkat sehingga tidak membuat peningkatan signifikan terhadap keberangkatan penumpang pesawat.

Gambar 2. 29 Kasus Harian COVID-19 Indonesia Jan 2022 – Des 2022 (orang)



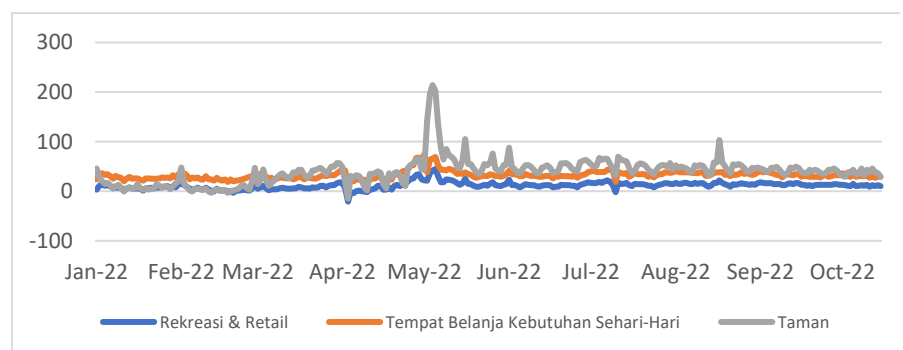
Sumber: Our World in Data, 2023

Gambar 2. 30 Perkembangan Keberangkatan Penumpang Pesawat (juta orang)



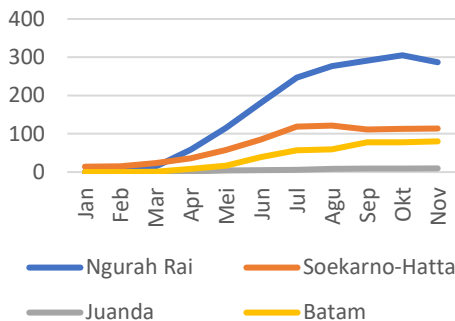
Sumber: Badan Pusat Statistik, 2023

Gambar 2. 31 Perubahan Mobilitas Penduduk Indonesia 2022 (%)



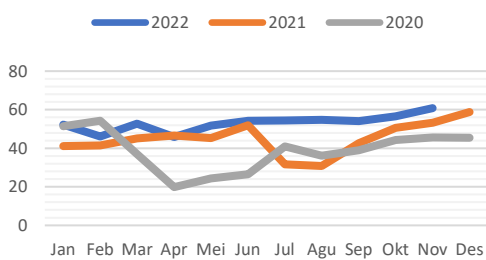
Sumber: Google Mobility Index, 2023

Gambar 2. 32 Perkembangan Jumlah Kunjungan Wisman Menurut Pintu Masuk, Januari 2021 – Mei 2022 (ribu orang)



Sumber: Badan Pusat Statistik, 2023

Gambar 2. 33 Perkembangan Tingkat Okupansi Hotel Bintang DKI Jakarta 2020 – 2022



Sumber: Badan Pusat Statistik, 2023

Pelonggaran PPKM berdampak pada mobilitas penduduk yang mengalami peningkatan pada tahun 2022. Beberapa sektor menunjukkan adanya peningkatan aktivitas pasca pelonggaran kebijakan restriksi seperti sektor Rekreasi dan Retail, Tempat Belanja Kebutuhan Sehari-Hari, serta Taman. Pada bulan Mei 2022 terjadi lonjakan mobilitas penduduk yang signifikan. Lonjakan tersebut kemungkinan disebabkan oleh kasus harian Covid-19 yang mengalami penurunan tajam sehingga masyarakat pun dapat kembali beraktivitas di luar rumah.

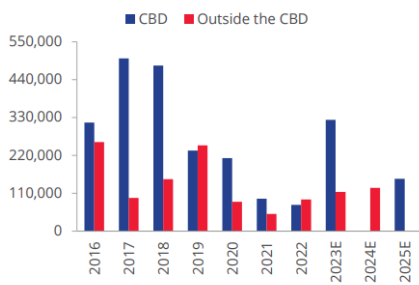
Jumlah kunjungan wisman ke Indonesia pada Oktober 2022 mencapai 678,53 ribu kunjungan, naik 364,31 persen dibandingkan dengan kondisi Oktober 2021. Jika dibandingkan dengan bulan sebelumnya, jumlah kunjungan wisman pada Oktober 2022 juga mengalami peningkatan sebesar 4,57 persen. Mayoritas wisman berkunjung ke Indonesia melalui pintu masuk utama (2,83 juta kunjungan) dan selebihnya melalui pintu masuk perbatasan. Jumlah kunjungan wisman yang melalui pintu masuk utama terdiri atas wisman dengan moda angkutan udara sebanyak 2,31 juta kunjungan; moda angkutan laut sebanyak 490,88 ribu kunjungan; dan moda angkutan darat sebanyak 30,01 ribu kunjungan. Bandara Ngurah Rai menjadi pintu masuk dengan kunjungan wisman tertinggi yaitu sebanyak 1.777.684 orang.

Meningkatnya jumlah wisatawan juga berdampak pada meningkatnya tingkat okupansi hotel bintang. Tingkat okupansi hotel klasifikasi bintang di Indonesia pada Oktober 2022 mencapai 52,31 persen. Tingkat okupansi hotel tertinggi tercatat di Kalimantan Timur 64,20 persen, diikuti oleh Lampung dan DI Yogyakarta masing-masing sebesar 61,78 persen dan 61,23 persen. Sementara itu, tingkat okupansi hotel terendah tercatat di Nusa Tenggara Barat sebesar 34,70 persen. Tingkat okupansi kamar hotel bintang di DKI Jakarta pada kuartal IV - 2022 mengalami peningkatan dibandingkan dengan kuartal IV - 2021 dan kuartal IV - 2020. Tingkat okupansi kamar hotel bintang di DKI Jakarta sempat mengalami krisis yakni pada April 2020 dengan tingkat okupansi sebesar 19,84 persen. Namun seiring berjalannya waktu, pada Maret 2022 tingkat okupansi hotel bintang di DKI Jakarta mulai mengalami peningkatan dengan mencapai angka 52,70% dan terus meningkat hingga mencapai angka 60,81 persen yakni pada bulan November 2022.

Pasar Properti

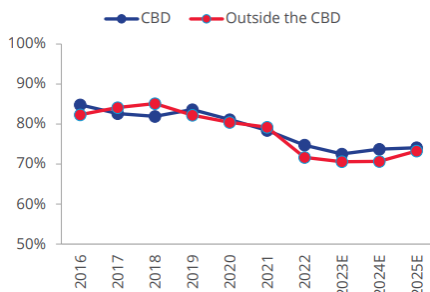
Q4

Gambar 3. 1 Suplai Kumulatif Perkantoran Jakarta



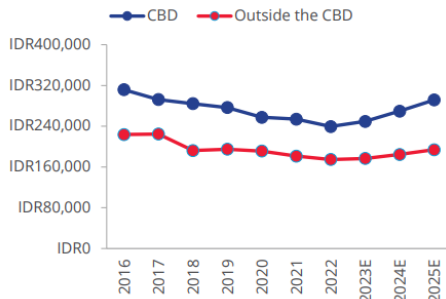
Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 2 Tingkat Okupansi Perkantoran Jakarta



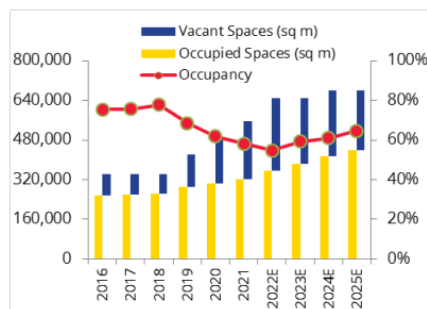
Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 3 Tarif Sewa Perkantoran Jakarta



Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 4 Suplai Kumulatif dan Tingkat Okupansi Perkantoran Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Pasar Properti

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

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

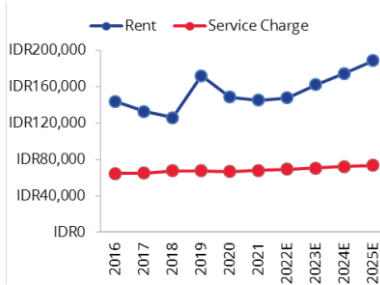
Perkantoran

Jakarta

Sampai dengan akhir kuartal IV 2022, Aktivitas konstruksi perkantoran terus berlanjut dengan kecepatan yang lambat. Dikarenakan beberapa pengembang masih menyelesaikan sertifikasi yang diwajibkan untuk mengoperasikan gedung perkantoran secara legal. Sekitar 700.000 meter persegi pasokan lahan baru saat ini sedang dibangun di Jakarta, dengan sekitar 70% dari ruang itu terletak di CBD, dan diharapkan selesai pada tahun 2025. Perlambatan investasi di kantor disebabkan oleh meningkatnya prakiraan inflasi dan harga bangunan yang lebih tinggi. Bangunan yang sedang dalam konstruksi akan segera diselesaikan, Sementara yang baru diperkirakan akan tertunda.

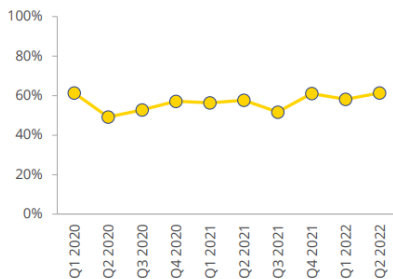
Setelah dua tahun pandemi, tanda-tanda stabilitasi mulai muncul. Namun demikian, ada banyak perdebatan dan spekulasi tentang masa depan, dan itu akan memerlukan waktu yang lama bagi perusahaan untuk menyusun kembali strategi dan menentukan berapa banyak ruang yang akan dibutuhkan dimasa depan. Sektor perkantoran menghadapi satu set tantangan tak terduga yang dapat menyebabkan perubahan struktural yang signifikan di masa yang akan datang. Ketidakpastian ekonomi juga mengaburkan gambaran tersebut, mempengaruhi waktu keputusan tersebut. Sebagai hasil dari perubahan ini, banyak profesional industri dan pembuat keputusan telah melangkah mundur untuk menunggu lingkungan ekonomi yang lebih stabil. Selain itu untuk tarif sewa perkantoran, Dikarenakan kurangnya permintaan kantor, pengembang memilih mengutamakan hunian daripada meningkatkan sewa tarif. Beberapa pengembang bahkan mengurangi biaya sewa dasar perkantoran untuk menarik lebih banyak penyewa, Sebagai hasilnya, tingkat sewa rata-rata di CBD tercatat di Rp. 239.209 pada tahun 2022, turun kurang dari 1% dari 2021. Meski terus turun, sewa tetap berjalan jauh lebih baik di tahun 2022 daripada yang mereka lakukan di tahun 2021, ketika mereka lakukan di tahun 2021, ketika mereka turun sekitar 7% dibandingkan tahun 2020.

Gambar 3. 5 Tarif Sewa dan Biaya Layanan Perkantoran Surabaya



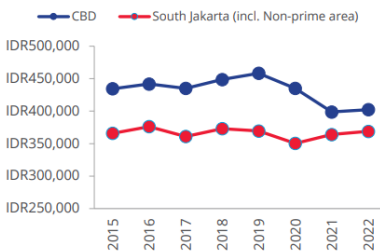
Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 6 Tingkat Okupansi Apartemen Sewa Daerah Jakarta



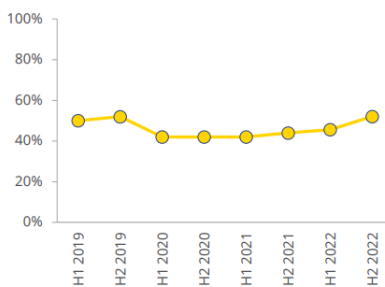
Sumber: Colliers Indonesia, 2023

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



Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 8 Tingkat Okupansi Apartemen Sewa Daerah Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Hingga akhir tahun 2020, Tingkat kekosongan di Surabaya masih sekitar 40%. Situasi ini mengakibatkan persaingan yang kuat di antara kantor bangunan untuk mengamankan penyewa. Pemilik aset baru bangunan operasi akan berusaha keras untuk mencapai batas aman tingkat hunian pada tahun pertama operasi.

Selain itu, tingkat sewa rata-rata Rp145.302 pada H2 2021, Meningkat sekitar 2% dibandingkan dengan H1 2021. Meskipun diharapkan penguatan permintaan kantor, masih terlalu dini untuk memperkirakan kenaikan sewa, karena penyelesaian beberapa proyek pada tahun 2022 dan mengakibatkan bertambahnya ruang kosong. Namun, untuk beberapa pemilik aset, Terutama untuk bangunan yang memiliki kenyamanan dengan hunian yang tinggi, Mungkin masih memungkinkan untuk menaikkan tarif sewa. Oleh karena itu, Sewa rata-rata diharapkan membaik pada tahun 2022 meskipun hanya tumbuh 2%-2,5% dibandingkan tahun 2021.

Apartemen Sewa

Jakarta

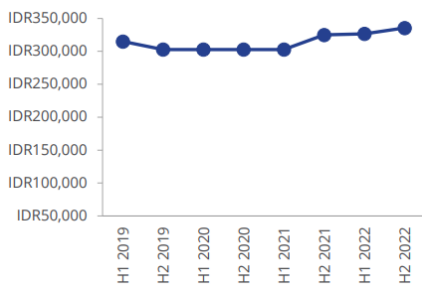
Penawaran aktivitas sewa apartemen tetap kuat, Mengakibatkan peningkatan tingkat hunian pada Q4 2022. Kelanjutan implementasi kebijakan kantor, Serta pelonggaran pembatasan masuknya ekspatriat, Mendorong aktivitas leasing selama seperempat. Akibatnya, Tingkat hunian yang dilayani apartemen di Jakarta adalah 61,15%, Naik 1,3% QoQ. Sebenarnya, tingkat hunian bisa lebih tinggi karena Desember secara tradisional dianggap sebagai bulan yang lambat untuk sewa karena musim liburan akhir tahun. Di dalam hal tarif sewa, pemilik aset telah berhasil menjaga mereka stabil di Rp.402.324/m²/bulan di CBD dan Rp.368.826/m²/bulan di Jakarta Selatan (Termasuk area non-utama)

Tarif sewa apartemen untuk wilayah CBD berada di kisaran Rp370.000. Sementara prospek untuk tahun 2023 tampak relatif positif karena faktor-faktor seperti dimulainya kembali pekerjaan, Meningkat kedatangan ekspatriat, Dan tidak ada batasan masuk perbatasan atau tindakan karantina bagi orang asing yang masuk Indonesia. Selain itu, mengingat peningkatan dalam tingkat hunian selama enam bulan terakhir, sebagian besar pemilik aset telah menjadi semakin optimis tentang pasar *leasing* dan diharapkan untuk meningkatkan sewa tarif dalam menanggapi kenaikan biaya operasional, yang terkena dampak inflasi. Di bulan November Tahun 2022, tingkat inflasi di Indonesia berada pada 5,42% YoY. Dengan pertimbangan ini, Diperkirakan rata-rata pertumbuhan sewa pada tahun 2023 menjadi 10-15%

Surabaya

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

Gambar 3. 9 Tarif Sewa Apartemen Daerah Surabaya

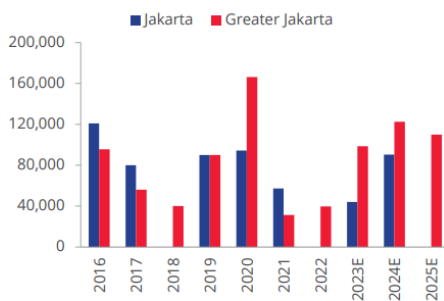


Sumber: Colliers Indonesia, 2023

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

Tarif sewa apartemen mengalami peningkatan yang diakibatkan oleh kenaikan tingkat hunian. Pada semester I 2022, harga sewa meningkat 3,3 persen menjadi Rp323.137 per meter persegi. Diperkirakan hunian apartemen sewa akan semakin bertumbuh dari waktu ke waktu, namun tantangan akan tetap ada, khususnya untuk unit tua karena penyewa baru memilih untuk tinggal di properti yang lebih baru.

Gambar 3. 10 Pasokan Tahunan Ritel di Jakarta



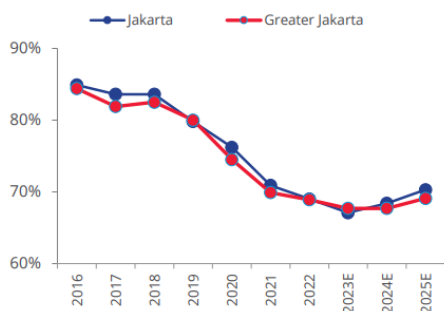
Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Ritel

Jakarta

Dampak dari melambatnya progres pembangunan, penyelesaian beberapa mall akan tertunda. Dengan tidak adanya pasokan, maka pasokan kumulatif di Jakarta tetap ada seluas 4,86 juta m2 pada tahun 2022. Green Walk Mall (berlokasi dalam kompleks Grand Dhika City di Bekasi) tambah pasokan ritel baru di wilayah Jabodetabek di Q4 2022. Penyelesaian mall memiliki total pasokan hampir 3 juta meter persegi pada tahun 2022

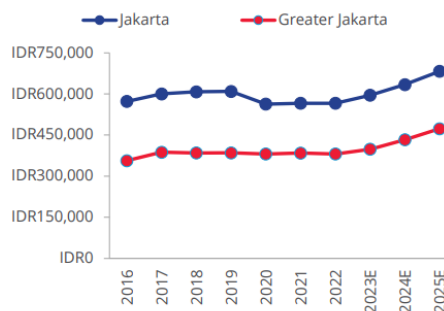
Gambar 3. 11 Tingkat Okupansi Retail di Jakarta



Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Saat retailer memiliki kepercayaan, rata-rata tingkat hunian di Jakarta mencapai 68,9% pada Q4 2022. Sementara ini relatif stabil dibandingkan dengan Q3 2022, hunian saat ini turun 2% dari tahun 2021. Dengan tambahan pasokan baru, rata-rata hunian tingkat di wilayah Jabodetabek adalah 68,9% pada Q4 2022, penurunan 1% dari Q4 2021. Tingkat ruang ritel penyerapan diharapkan meningkat, tetapi tambahan pasokan akan mengurangi hunian dari 1% hingga 2% di 2023, baik di wilayah Jakarta maupun Jabodetabek.

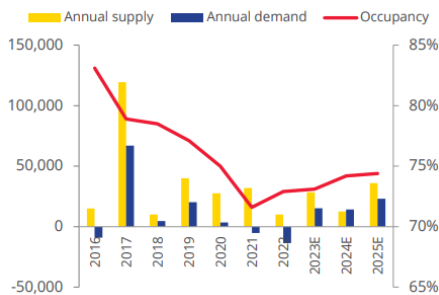
Gambar 3. 12 Rata-rata biaya layanan Retail di Jakarta



Sumber: Colliers Indonesia, 2023

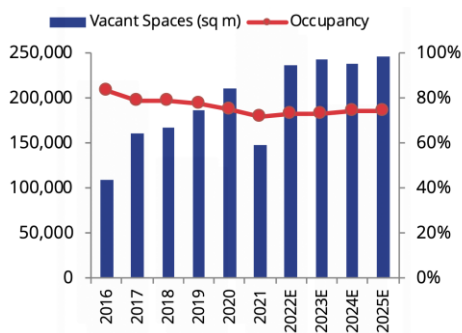
Selama kurang lebih tiga tahun masa pandemi, kinerja sewa YoY 2022 lebih stabil dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Mengingat belanja itu tingkat hunian pusat dan jumlah pengunjung dekat ke tingkat pra-pandemi, insentif tidak lagi diberikan asalkan. Tarif sewa rata-rata di Jakarta adalah Rp566.095 pada Q4 2022, dengan sebagian besar pemilik mall percaya diri dapat mempertahankan biaya hunian sementara itu, pusat perbelanjaan yang baru dibuka memiliki dampak pada rata-rata sewa di wilayah Jabodetabek kurs, yaitu Rp380.961 pada Q4 2022 turun hampir 1% dari Q4 2021 dan di perkirakan akan terus mengalami kenaikan sampai pada tahun 2025.

Gambar 3. 13 Pasokan dan permintaan tahunan Ritel di Surabaya



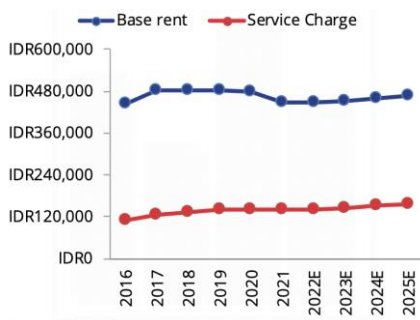
Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 14 Tingkat Okupansi dan Ruang Kosong Ritel di Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 15 Rata-rata Tarif Sewa dan Biaya Layanan Ritel di Surabaya



Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Tren kenaikan biaya layanan diproyeksikan akan diawali dengan adanya *rebound* di tahun 2022. Saat ini, rata-rata biaya layanan retail di Jakarta sebesar Rp149.166 dan Rp116.594 untuk wilayah sekitar Jakarta. Biaya layanan kemungkinan akan tetap sama hingga akhir tahun 2022.

Surabaya

Pasar atau pusat perbelanjaan di Surabaya menunjukkan pemulihan bertahap, owner dan manajemen terus bersinergi untuk menentukan strategi terbaik dalam meningkatkan kinerja mal.

Secara keseluruhan, total pasokan pada paruh pertama 2022 stabil di angka 1,2 juta meter. Lima proyek yang sedang dibangun akan menambah hampir 100.000 meter persegi ruang ritel pada tahun 2025. Penyewa pasti merasakan dampak pandemi, terutama di toko-toko swasta seperti franchisee dan peritel F&B lokal/independen. Banyak penyewa yang terpaksa menutup tokonya karena kemampuan keuangan yang lemah.

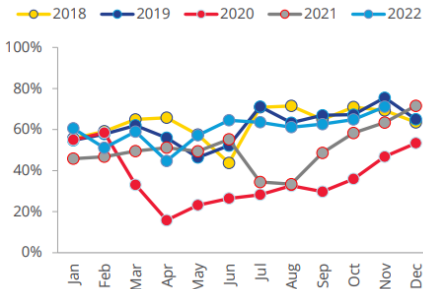
Secara keseluruhan, dua peristiwa besar, terutama liburan Tahun Baru Imlek dan Hari Raya, meningkatkan jumlah pengunjung pusat perbelanjaan dan membantu pemulihan sektor ritel Surabaya. Sejumlah peritel termasuk F&B, kesehatan dan kecantikan, fashion dan perlengkapan olah raga mulai gencar berekspansi di Surabaya. Supermarket modern baru juga sedang diadaptasi dan diperkirakan akan dibuka pada paruh kedua tahun 2022.

Kinerja okupansi di beberapa mal masih rendah dengan tingkat rata-rata hunian tercatat di bawah 70% pada semester ini yang membuktikan masih dalam tren menyusut, semacam yang terjadi sejak tahun 2020. Tingkat hunian rata-rata akan meningkat secara bertahap dari 72 menjadi 73 persen pada tahun 2022 dan akan meningkat sebesar 2 persen setiap tahun, pada tahun 2021-2025.

Tarif harga sewa stabil di angka Rp446.886 mirip dengan paruh pertama tahun 2021 dan diperkirakan berlanjut sampai akhir 2022. Beberapa pusat perbelanjaan sedang mempertimbangkan untuk menghapuskan insentif penyewa yang disesuaikan dengan meninjau laporan tahunan yang pada akhirnya memutuskan penyesuaian tarif sewa. Sementara itu, biaya hunian tambahan, seperti *service charge*, telah *flat* selama tiga semester terakhir, tercatat sebesar Rp140.945.

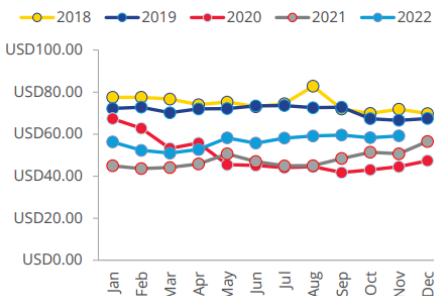
Suasana di dalam mal membaik akibat banyaknya acara rutin dan pameran yang diselenggarakan. Manajemen mal perlu memperhatikan demografi pelanggan sasaran mereka dan teliti untuk merumuskan komposisi yang sesuai dari penyewa mereka.

Gambar 3. 16 Rata-rata Tingkat Okupansi Bulanan Hotel Jakarta



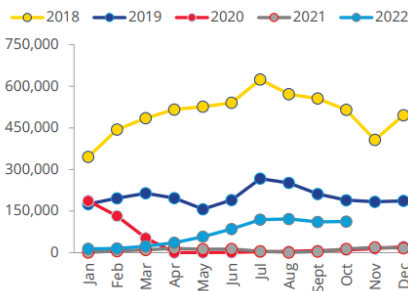
Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 17 Rata-rata Tarif Sewa Harian Kamar Hotel Jakarta



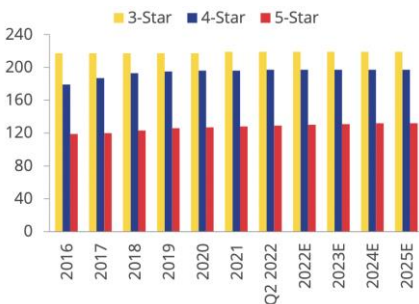
Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 18 Jumlah Wisatawan Mancanegara yang masuk ke Indonesia Melalui Bandara Soekarno-Hatta



Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 19 Jumlah Kumulatif Proyek Hotel di Bali



Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Hotel

Jakarta

Kinerja hotel selama dua tahun terakhir mengalami peningkatan terutama setelah pemerintah menghapus peraturan repatriasi bagi wisatawan asing. Meski sempat mengalami penurunan pada kuartal I pada bulan April dikarenakan bulan Ramadhan yang mana merupakan aktivitas sepi di hotel pada bulan itu, tetapi pada kuartal ke III perlahan tingkat hunian hotel di Jakarta mulai naik, dan stabil sampai pada akhir kuartal IV.

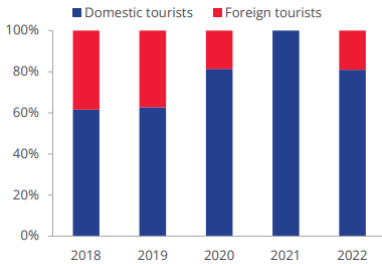
Tarif hotel pada kuartal I 2022 menunjukkan tren positif yakni mengalami kenaikan 18 persen dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun 2021. Saat ini, tarif sewa harian kamar hotel di Jakarta berkisar USD 60.00. meski demikian, tarif kamar harian ini masih dibawah tarif sebelum pandemi Covid-19. Pekerjaan besar para pelaku bisnis perhotelan saat ini adalah bagaimana mengembalikan kinerja tarif kamar harian yang masih di bawah 25,2 persen dari tarif sebelum pandemi dan tarif ini masih tetap stabil sampai kuartal IV bulan November.

Sejak pemerintah mengeluarkan peraturan terkait pelonggaran protokol karantina bagi wisatawan, pengunjung mancanegara mulai berdatangan ke Indonesia setelah kemerosotan pariwisata yang berkepanjangan akibat pandemi. Wisatawan asing yang berkunjung ke Indonesia diharapkan dapat mengembalikan kondisi hotel ke tingkat persaingan sebelum pandemi. Selain itu, perusahaan sudah mulai mengadakan berbagai kegiatan terkait *Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions* (MICE) di hotel. Secara keseluruhan, hal ini merupakan perkembangan positif bagi hotel karena dapat mendorong kinerja perhotelan kembali ke posisi sebelum pandemi. Namun, perkembangan ini sangatlah lambat dikarenakan masih ada kemungkinan perkembangan ini memiliki perubahan secara tidak terduga. Oleh karena itu bisnis perhotelan masih berkembang secara stabil sampai awal kuartal IV.

Bali

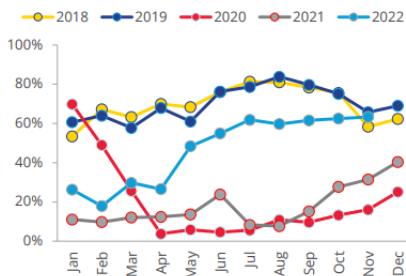
Total pasokan di bali antara tahun 2020 dan 2022 adalah 691 kamar, dengan 298 kamar baru di tahun 2022. Selama pandemi, pasokan kamar baru sangat luar biasa terbatas. Hal ini disebabkan permintaan yang rendah menyebabkan banyak pembangunan hotel baru yang tertunda. Beberapa hotel juga masih ada yang tutup dan belum beroperasi kembali, dan juga ada beberapa hotel yang tutup untuk direnovasi dan di perbaharui manajemennya

Gambar 3. 20 Jumlah Wisatawan Domestik dan Wisatawan Mancanegara yang Masuk ke Bali pada Tahun 2019-2022



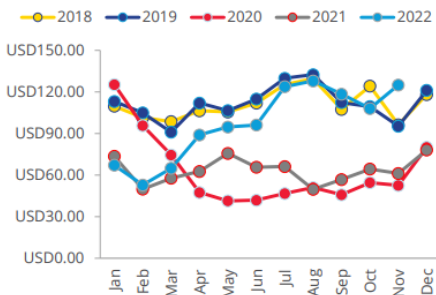
Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 21 Rata-Rata Tingkat Okupansi Bulanan Hotel Bali



Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Gambar 3. 22 Rata-rata Tarif Sewa Bulanan Hotel Bali



Sumber: Colliers Indonesia, 2023

Pemerintah Indonesia telah mencabut persyaratan karantina untuk kedatangan internasional. Ini menghilangkan beberapa tekanan, terutama dari pariwisata Bali. Sejak Maret 2022, pemerintah mengizinkan wisman untuk bepergian ke Indonesia tanpa karantina, dengan syarat telah menerima vaksinasi kedua setidaknya 14 hari sebelum keberangkatan, serta hasil tes PCR negatif. Dibukanya gerbang internasional, ditambah dengan dukungan sejumlah kompetisi internasional dan domestik, telah memberikan dampak positif bagi industri pariwisata di Bali, dan diharapkan industri pariwisata akan mendapatkan momentum di masa mendatang.

Menurut data Januari-April 2019 dan periode yang sama tahun 2022, wisman ke Bali hanya mencapai 4% pada tahun 2022, sedangkan Wisnus mencapai 65%. Ini adalah bukti pemulihan positif yang berkelanjutan. Menurut data survei industri pariwisata, wisatawan berduyun-duyun ke Bali saat Lebaran.

Rata-rata tingkat okupansi dan rata-rata tarif bulanan hotel di Bali menunjukkan tanda-tanda pemulihan pada semester pertama tahun 2022. Apalagi di bulan Mei, okupansi hotel meningkat di Bali meningkat dan nyaris mencapai situasi pra covid-19.

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

Pada saat yang sama tarif kamar hotel mengalami kenaikan tetapi sejumlah besar hotel menawarkan diskon atau harga promosi, sehingga menarik wisatawan untuk mencoba akomodasi yang berbeda di daerah lain.

Melihat prospek yang jelas dimiliki industri di Bali. KTT Pemimpin dan Pemerintah G-20 akan diselenggarakan di Bali pada November 2022, serta kegiatan lainnya yang bertaraf nasional hingga internasional. Semua ini akan menjadi katalis yang baik bagi industri perhotelan Bali menuju prospek ekonomi yang cerah dan peningkatan kinerja hotel secara bertahap di paruh kedua tahun ini.

Outlook Properti LMAN

Q4

Outlook Properti LMAN

Bagian ini akan membahas mengenai tantangan dan peluang beberapa segmen properti yang berhubungan dengan lini produk properti LMAN. Sampai dengan tahun 2022, LMAN memiliki berbagai jenis aset kelolaan seperti Apartemen, Kondominium, Rumah/hunian, Ruko, Gedung, Tanah, dan properti khusus seperti Kilang LNG dan Kawasan lapangan Golf. Namun demikian, dalam bagian ini, ruang lingkup yang dibahas akan lebih spesifik pada jenis properti umum seperti Perkantoran, Apartemen, dan Ritel dengan mempertimbangkan analisa dari sisi perekonomian dan industri pada bagian sebelumnya.

Perkantoran

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

Apartemen Sewa

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

Ritel

Dengan kondisi mobilitas masyarakat dan indikator PPKM level 1 selama beberapa bulan terakhir telah menghidupkan kembali aktivitas retail di tanah air. Hal ini dinilai sebagai kondisi positif yang dapat meningkatkan aktivitas segmen ritel secara keseluruhan. Secara umum, prospek retail di Indonesia dalam perekonomian cukup positif. Diperkirakan kondisi pasar pusat perbelanjaan di 2023 akan sedikit lebih baik dari tahun 2022. Namun, meningkatnya ekspektasi inflasi dapat membatasi pengeluaran konsumen dan kenaikan biaya operasional segmen retail. Selain biaya operasional seperti, penggunaan *air conditioner* dan listrik, faktor lain yang perlu dipertimbangkan ketika menetapkan biaya *service* adalah biaya tenaga kerja. Tentunya hal ini disebabkan oleh penetapan upah minimum daerah yang kemungkinan akan mengalami peningkatan di tahun 2023. Ini kemungkinan juga akan bertindak sebagai katalis untuk meningkatkan *service charge* para pemilik pusat perbelanjaan dan retailer.



Lembaga
Manajemen
Aset
Negara