INVESTOR DAILY INDONESIA
JUMAT, 23 JUNI 2023

Pasar Perumahan Pulih, Gapuraprima Tambah Dua Proyek

Jakarta, ID- Manajemen PT Perdana Gapuraprima Tbk (Gapuraprima) mengaku bahwa pasar perumahan sudah kembali pulih sehingga emiten properti itu menggulirkan dua proyek baru pada 2023.

Oleh: **Edo Rusyanto**

Kini, emiten berkode saham GPRA itu memiliki enam proyek yang tersebar di sejumlah kota.

"Tahun 2023, kami memiliki dua proyek baru yaitu The Botanica di Bogor dan Cengkareng, Jakarta," ujar Arvin F Iskandar, direktur utama Gapuraprima dalam paparan publik di Jakarta, Kamis (22/6/2023).

Selain itu, jelas dia, developer yang memiliki pengalaman lebih dari 35 tahun itu menyiapkan *cluster* anyar di Bukit Cimanggu City, Bogor, yakni Sierra.

Kedua proyek baru itu akan dimulai tahun ini. Jenis properti yang dihadirkan mencakup rumah tapak dan rumah kantor (rukan).

"The Botanica dan *cluster* Sierra dimulai 2023, begitu juga dengan proyek kami di Cengkareng. Proyek di Cengkareng akan kami bangun perumahan dan rumah kantor. Lokasinya sangat strategis," ujar Rudy Kurniawan, direktur Gapuraprima.

Menurut Arvin, selain proyek baru, Gapuraprima juga tengah mengembangkan enam proyek *existing*, yaitu Bhuvana Ciawi, Bukit Cimanggu City, Metro Cilegon, Green Leaf Residence, Spring Garden, dan Garden Ville.

Tahun ini, tambahnya, Gapuraprima fokus membangun residensial tapak dan pembukaan hotel untuk *recurring income* yang lebih baik dibandingkan tahun 2022.

"Kami menargetkan penjualan berkisar Rp 426-450 miliar," tutur Arvin kepada *Investor Daily,* Kamis (22/6/2023).

Dia menambahkan, untuk laba, pihaknya menargetkan pertumbuhan sekitar 10% dibandingkan tahun 2022. "Kami menargetkan pencapaian laba sekitar Rp 80 miliar pada 2023," ujar Arvin.

Tahun 2022, Gapuraprima mengantongi lonjakan laba bersih sebesar 54,14% menjadi Rp 76,36 miliar dibandingkan dengan tahun 2021 yang sebesar Rp 49,54 miliar.

"Dari laba bersih yang ada kami membagikan dividen Rp 4,2 miliar atau Rp 1 per saham," papar Arvin.

Dari sisi penjualan, jelasnya, pada 2022 turun sekitar 17% dari Rp 446,75 miliar menjadi Rp 370,38 miliar.

Counter Urbanization

Menurut Arvin, pihaknya melihat sejumlah peluang pada 2023 sehingga optimistis menargetkan pertumbuhan pendapatan dan laba bersih.

Peluang itu, jelas dia, adanya sinyal pemulihan pendapatan berkesinambungan (*recurring income*) dari lini bisnis hotel, semenjak PPKM berakhir pada Desember 2022.

Lalu, tren pertumbuhan penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) bank-bank di Indonesia yang mulai meningkat. Tahun 2022, sebesar 7%, sedangkan tahun ini diperkirakan bisa mendekati 10%.

"Sekarang saat nya memeli (*time to buy*) dimana kondisi ketidakstabilan ekonomi global membuat masyarakat cenderung memilih untuk berinvestasi di dalam negeri saja," ujar Arvin.

Peluang lainnya, tambah dia, potensi pembiayaan hijau terus meningkat, sehingga diperkirakan permintaan properti hunian akan semakin meningkat. Karena pascapandemi, konsumen mulai memiliki konsep hunian ideal yang sesuai dengan gaya hidup sehat yang semakin tinggi.

"Mulai pulihnya pasar perumahan segmen menengah, tercermin dari pendapatan 43 emiten properti Kuartal I-2023 yang melonjak 32%," kata dia.

Sementara itu, Yoga Priyautama, *commercial director* Lamudi mengatakan bahwa semakin tingginya harga rumah di Jakarta semakin mendorong para pekerja Jakarta untuk mencari opsi hunian dengan harga kompetitif.

"Tingginya harga rumah di Jakarta dan skema kerja yang lebih fleksibel sebagai dampak terjadinya pandemi telah mempercepat *counter urbanization* pekerja di Jakarta, tren ini dapat ditinjau dengan adanya kenaikan signifikan pencarian properti di kota satelit sekitar Jakarta," kata Yoga dalam keterangan tertulis yang diperoleh Investor Daily, Rabu (21/6/2023).

Berdasarkan laporan Perserikatan Bangsa Bangsa (PBB) UN/POP/EGM-URB/2008/07 terjadinya *counter urbanization* disebabkan oleh beberapa faktor, di antaranya adalah kepadatan penduduk di kota. Lalu, infrastruktur yang semakin mudah diakses dan semakin mudahnya infrastruktur pendukung perbelanjaan online.

> **Tahun 2023, kami memiliki dua proyek baru yaitu The Botanica di Bogor dan Cengkareng, Jakarta**
>
> **Arvin F Iskandar**

Menurut dia, dengan adanya prioritas pemerintah pada pengembangkan pusat pertumbuhan baru yang didorong sarana infrastruktur yang semakin berkembang, penduduk kelas menengah-keatas (*middle income*) semakin percaya diri untuk membeli properti di pinggiran kota.

"Kehadiran PropTech seperti Lamudi bertindak sebagai fasilitator bagi aspirasi masyarakat urban Jakarta dalam mencari rumah impiannya," ujar Yoga.

Di sisi lain, Indonesia Property Watch (IPW) mencatat terjadinya pergeseran pasar perumahan ke segmen menengah di rentang harga Rp 500 juta hingga Rp 2 miliar sepanjang triwulan I-2023.

"Saya melihat saat ini pasar bergeser ke segmen menengah Rp 500 juta hingga Rp 2miliar. Tapi, banyak pengembang yang masih membuat produk segmen atas. Pasarnya bukan tidak ada, hanya saja terbatas karena pembeli di segmen ini relatif hampir sama," ujar Ali Tranghanda, direktur eksekutif IPW kepada *Investor Daily,* belum lama ini.

Temuan IPW di kawasan Jakarta, Bogor, Depok, dan Bekasi (Jabodebek) serta Tangerang dan Serang (Banten) pada triwulan I-2023 memperlihatkan bahwa 38,84% rumah yang terjual ada di rentang harga Rp 500 juta hingga Rp 1 miliar.

Lalu, terbesar kedua adalah di bawah Rp 300 juta (26,10%), rentang harga Rp 300-500 juta (20,36%), dan Rp 1-2 miliar (13,93%).

Kondisi pasar saat ini menggambarkan pasar terus bergeser ke segmen lebih rendah sejak tiga triwulan terakhir.

Riset IPW menyebutkan, pada triwulan I-2023, secara umum kecenderungan pasar di Jabodebek-Banten terus bergeser ke segmen Rp 300 juta sampai Rp 1 miliar.

"Di wilayah Bogor, Depok, dan Bekasi segmen > Rp 1 miliar cenderung mengalami penurunan, kecuali yang terjadi di wilayah Banten yang mengalami kenaikan, meskipun secara rata-rata masih memperlihatkan penurunan tipis," beber riset tersebut.

Tentang masih tingginya permintaan rumah harga di bawah Rp 1 miliar pernah dilontarkan Arvin F Iskandar, direktur utama PT Perdana Gapuraprima Tbk (Gapuraprima). Pengembang ini juga mengaku membidik pertumbuhan pendapatan berkisar 5-10% pada 2023.

Guna mencapai target tersebut, Gapuraprima membangun dan menjual perumahan dengan tipe kecil dari luas bangunan 36 meter persegi (m2) sampai dengan 90 m2. Bangunan itu memiliki luas tanah dari 70-90 m2. "Produk ini sangat diminati dengan harga Rp 500-800 juta per unit," kata Arvin.

Segmentasi Pasar

	Growth (qtq)			Growth (yoy)			Composition		
	Q4-2022	Q1-2023	Up/Down	Q4-2022	Q1-2023	Up/Down	Q4-2022	Q1-2023	Up/Down
< 300 Juta	-11.4%	-9.3%	↓	14.0%	-3.8%	↓	27.5%	26.1%	↓
Rp 300 - 500 Juta	1.9%	4.0%	↑	-23.2%	-2.0%	↓	18.7%	20.4%	↑
Rp 500 Juta - 1 Miliar	20.1%	1.6%	↑	47.4%	10.2%	↑	36.5%	38.8%	↑
Rp 1 - 2 Miliar	-10.3%	-2.3%	↓	-3.3%	38.6%	↑	13.6%	13.9%	↑
> Rp 2 Miliar	53.1%	-80.6%	↓	-61.9%	-50.0%	↓	3.8%	0.8%	↓
Total	2.8%	-4.6%	↓	2.9%	2.6%	↓	100.0%	100.0%	

Sumber: Indonesia Property Watch, 2023