INVESTOR DAILY INDONESIA
SENIN, 4 SEPTEMBER 2023

Mayoritas Pengembang Garap Segmen Menengah Atas

JAKARTA, ID- Mayoritas pengembang anggota Realestat Indonesia (REI) DKI Jakarta menggarap hunian segmen menengah dan atas pada 2023.

Oleh: **Edo Rusyanto**

Temuan Survey Perkembangan Industri Real Estat REI DKI Jakarta menyebutkan bahwa pada 2023, sebanyak 94,31% responden membangun proyek hunian, berupa perumahan dan apartemen.

Dari jumlah tersebut sebanyak 55,52% mengembangkan perumahan menengah dan atas. Lalu, 28,47% mengembangkan perumahan bawah serta sebanyak 10,32% mengembangkan apartemen jual.

"Anggota REI DKI Jakarta menyatakan produk properti yang memberikan kinerja terbaik tahun 2023 adalah jenis hunian berupa perumahan dan apartemen. Dengan rincian sebanyak 60,1% perumahan menengah atas, 28,1% perumahan bawah/RST dan 5,7% apartemen strata," kata Ketua DPD REI DKI Jakarta, Arvin F Iskandar, di Jakarta, pekan lalu.

Dia menerangkan, hal itu berbeda dengan hasil riset pada 2020, yakni sebanyak 65,5% Anggota REI DKI Jakarta menyatakan perumahan bawah/RST/FLPP adalah produk yang memberikan kinerja terbaik.

Chandra Rambey, wakil ketua DPD REI DKI Jakarta, menambahkan, sebanyak 68,3% anggota REI DKI Jakarta menyatakan bahwa real estat yang paling menarik untuk dikembangkan adalah perumahan menengah dan atas.

Arvin menerangkan, dari sisi pembiayaan, baik untuk konsumen maupun kredit konstruksi bagi pengembang, mayoritas sama-sama membutuhkan pendanaan perbankan. Lalu, sebanyak 63,7% menyatakan tidak ada alternatif pembiayaan lain yang sedang/akan diambil selain perbankan.

"Penggunaan dana internal biasanya berkisar 30-40% dari total nilai pembiayaan proyek, selebihnya dari pihak ketiga yaitu perbankan. Para developer masih bergantung ke perbankan untuk pengembangan proyek," ujar Arvin menjawab pertanyaan *Investor Daily*, Jumat (1/9/2023).

Arvin menerangkan, dibandingkan dengan persyaratan kredit, pengurangan pajak, LTV/DP, pengurangan NJOP maka pengembang menilai bahwa kebijakan pemerintah yang mampu memberikan dampak yang lebih baik pada perkembangan sektor real estat adalah kebijakan terhadap suku bunga kredit.

"Hasil survei itu juga memberikan gambaran bahwa pendanaan dari obligasi, sukuk, Dire, MTN, pembiayaan start up properti, IPO, KSO, dll, masih minim dimanfaatkan dalam membangun proyek. Sebanyak 63,7% anggota REI DKI menyatakan tidak ada alternatif pembiayaan lain yang sedang/akan diambil selain perbankan," ujar Arvin.

Chandra menjelaskan, riset dilaksanakan sepanjang Maret-Agustus 2023. "Ada sebanyak 300 perusahaan yang terlibat dalam survey kali ini. Berkisar 20-30% proyek anggota REI DKI Jakarta ada di luar DKI," papar dia.

Arvin Iskandar

Pengembang Optimistis

Survey Perkembangan Industri Real Estat 2023 DPD Realestat Indonesia (REI) DKI Jakarta juga menyatakan bahwa tahun politik tidak memengaruhi sektor real estat.

"Walaupun tahun depan adalah tahun politik karena akan berlangsung pemilihan umum, sebagian pengembang yakin sektor realestat tidak terpengaruh," ujar papar Arvin.

Dia berharap, sektor realestat tahun depan akan jauh lebih baik.

Berdasarkan hasil riset tersebut, kata Arvin, sebanyak 43,4% anggota REI DKI berharap industri properti tahun 2024 jauh lebih baik dari tahun sebelumnya.

Menurut Chandra, sebanyak 91% anggota REI DKI Jakarta menyatakan bahwa kondisi ekonomi 2023 kondusif terhadap industri real estat.

Dia menerangkan, hasil survey itu jauh berbeda dengan temuan tahun 2020 yang menyebutkan bahwa 50% anggota DPD REI DKI Jakarta menyatakan kurang kondusif.

Di sisi lain, jelas dia, sebanyak 85,1% anggota REI DKI Jakarta menyatakan bahwa yang mempengaruhi iklim investasi di bidang real estat adalah soal perizinan.

Temuan ini hampir mirip bila dibandingkan dengan tahun 2020 yang menyebutkan bahwa faktor yang mempengaruhi iklim investasi dibidang real estat adalah 82,5% soal perizinan.

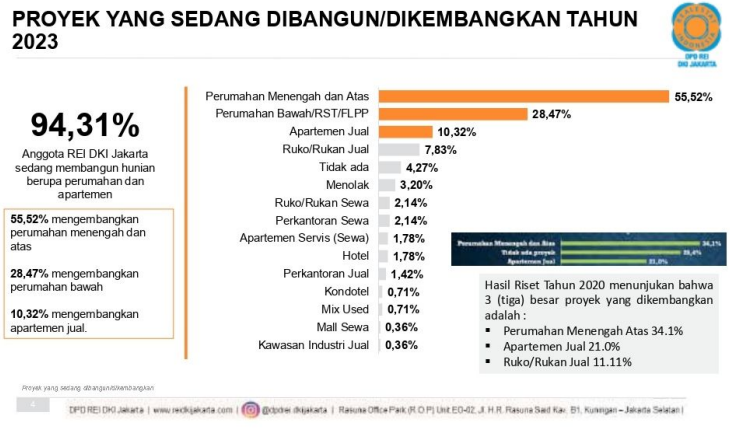
Chandra Rambey menyebutkan bahwa persepsi anggota REI DKI Jakarta terhadap kondisi ekonoomi mikro 2023 cukup optimistis.

"Sebanyak 94% anggota REI DKI Jakarta menyatakan bahwa penjualan produk tahun 2023 sama atau bahkan lebih baik dari tahun sebelumnya," kata Chandra.

Sementara itu, pasar properti di Indonesia dinilai masih potensial. Sejumlah indilator memerlihatkan pasar masih cukup kondusif.

Marine Novita, *country manager* Rumah.com, mengatakan, dukungan pemerintah selama ini membuat dunia usaha real estat dan properti bisa terus bertumbuh. Hal ini sejalan dengan data *Rumah.com Indonesia Property Market Report Q2 2023*.

"Berdasarkan data *Rumah.com Indonesia Property Market Report Q2 2023*, indeks harga properti terus mengalami kenaikan yaitu sebesar 2,4% secara kuartalan dan 6% secara tahunan sehingga menjadi indikasi pasar properti masih kondusif. Meskipun demikian indeks suplai turun sebesar 4,1% secara kuartalan dan indeks permintaan turun sebesar 6,1% secara kuartalan," papar Marine dalam riset *Rumah.com Indonesia Property Market Report Q3 2023*, baru-baru ini.

Dia menerangkan, kondisi pasar properti pada kuartal kedua 2023 yang menunjukkan penurunan pada indeks suplai dan permintaan secara kuartalan merupakan kondisi yang tipikal terjadi setiap kuartal genap. Hal ini dikarenakan adanya Hari Raya Idul Fitri pada awal kuartal, tahun ajaran baru, dan Idul Adha pada akhir kuartal. "Sehingga secara umum, konsumen lebih berfokus pada pengeluaran konsumtif daripada kebutuhan primer," tutur Marine.

Dia mengatakan, turunnya indeks suplai dan permintaan pada kuartal kedua tahun ini terjadi baik pada sektor rumah tapak maupun apartemen. Di sisi suplai, penurunan pada sektor rumah tapak maupun apartemen hampir sama besar.