INVESTOR DAILY INDONESIA
SELASA, 5 SEPTEMBER 2023

Pengembang Terus Berupaya Rampungkan Pembangunan Apartemen

JAKARTA, ID - Para pengembang anggota DPD REI DKI Jakarta terus berkomitmen merampungkan pembangunan apartemen yang sudah direncanakan.

Oleh: **Edo Rusyanto**

Arvin F Iskandar

"Semua pengembang anggota REI DKI Jakarta berusaha menyelesaikan pembanguna apartemennya, karena itu, unit yang sudah jadi atau *ready stock* jumlahnya cukup banyak saat ini," ujar Ketua DPD REI DKI Jakarta, Arvin F Iskandar, di Jakarta, baru-baru ini.

Dia menegaskan, hanya sebagian kecil pengembang yang menunda pembangunan apartemennya. "Kami tetap optimistis, setelah pandemi Covid-19, kondisi penjualan apartemen berangsur-angsur lebih baik," ujar Arvin.

Menurut Chandra Rambey, wakil ketua DPD REI DKI Jakarta, sebagian besar anggota REI DKI Jakarta, yakni 58,6% membangun apartemen grade menengah. Lalu, 27,6% menengah atas, 6,9% segmen atas, dan 3,4% segmen mewah.

Hasil survey juga memerlihatkan bahwa sekitar 51,7% menjual kurang dari 10 unit per bulan. "Hanya sekitar 3,4% yang menjual lebih dari 55 unit per bulan," kata Chandra.

Untuk segmen harga, jelas dia, sebanyak 37,9% menjual dengan harga berkisar Rp 12-20 juta per meter persegi (m2), Hanya sebagian kecil, yakni 10,3% yang menjual di rentang harga di atas Rp 40 juta per m2.

Dia menjelaskan, mayoritas konsumen membeli apartemen dengan skema kredit pemilikan apartemen (KPA), yakni 58,6%. Konsumen itu membayar uang muka (down payment/DP) sebesar 10%.

Pembelian dengan skema tunai bertahap ke developer sebanyak 27,6% dengan tenor sebanyak 24 kali. "Sedangkan sebanyak 31% membeli dengan skema tunai keras menggunakan cicilan 12 kali," jelasnya.

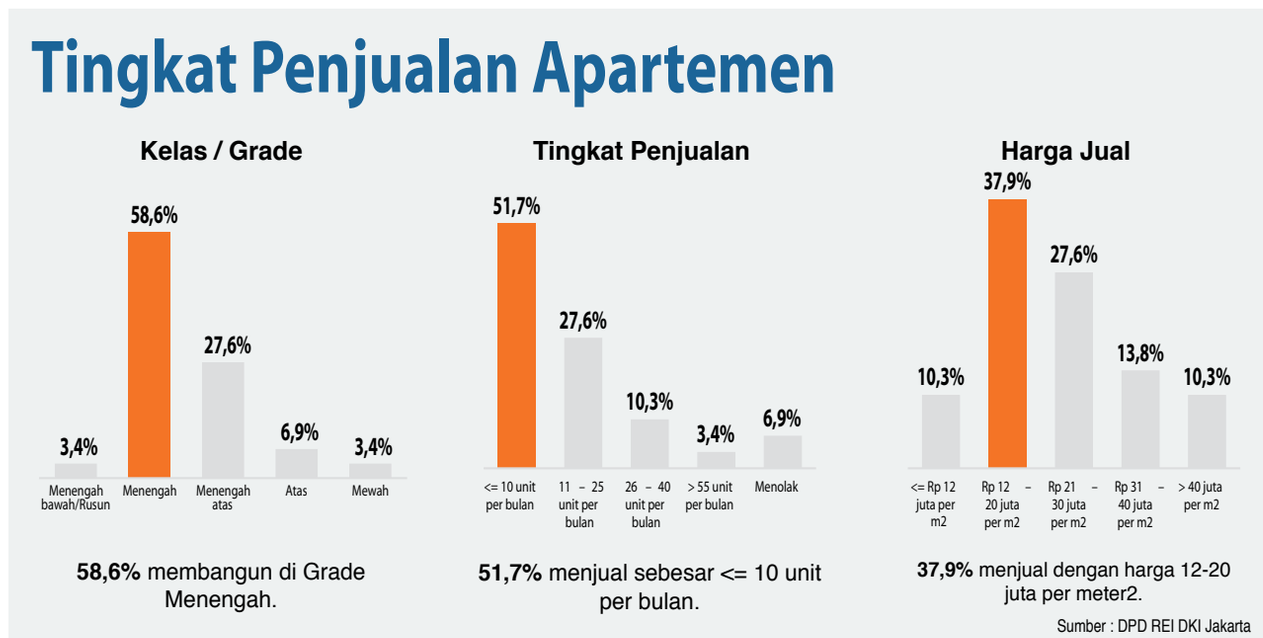
Terkait pembelian dengan skema KPA, Arvin meminta agar perbankan ikut membantu dengan memberikan kelonggaran persyaratan. "Pelonggaran perlu diberikan dengan tetap menerapkan prinstip kehati-hatian perbankan. Kami minta agar dibantu, ada kebijaksanaan sedikit agar ada kemudahan persetujuan karena hal ini juga membantu pereknomian nasional," papar Arvin.

Di bagian lain, sebanyak 83% responden yang merupakan pengembang anggota REI DKI Jakarta menyatakan bahwa dengan semakin mudahnya mendapatkan perizinan membangun, REI optimistis tahun 2024 kondisi sektor real estat terus membaik.

"Walaupun tahun depan adalah tahun politik karena akan berlangsung pemilihan umum, sebagian pengembang yakin sektor real estat tidak terpengaruh. Dan berharap, sektor realestat tahun depan akan jauh lebih baik. Dorongan optimistik itu karena adanya kemudahan perizinan/ persyaratan dalam mengembangkan proyek serta stabilitas suku bunga perbankan," ujar Arvin.

Berdasarkan hasil riset REI DKI Jakarta, kata Arvin, sebanyak 43,4% Anggota REI DKI berharap industri properti tahun 2024 jauh lebih baik dari tahun sebelumnya dan menyatakan kemudahan perizinan/persyaratan menjadi harapan pada 2024.

Chandra menjelaskan, faktor yang memengaruhi iklim investasi real estas adalah perizinan. Faktor ini harus terus dibenahi. "Sebanyak 85,1% anggota REI DKI Jakarta menyatakan bahwa yang memengaruhi iklim investasi di bidang real estat adalah perizinan," kata dia.



Terus Bertambah

Di tengah pelambatan penjualan, proyek apartemen masih terus bergulir. Bahkan, dalam lima tahun ke depan, Jakarta mendapat pasokan 23.567 unit apartemen. Kini, Jakarta telah dihuni 236.684 unit apartemen.

"Kondominum baru yang masuk hingga 2027 sebanyak 23.567 unit atau 10% tambahan dari stok yang ada tahun ini," kata Syarifah Syaukat, *senior research advisor* Knight Frank Indonesia, di Jakarta, baru-baru ini.

Mengutip data Knight Frank Indonesia, dari jumlah tersebut mayoritas akan masuk pada 2024, yakni sebanyak 13.004 unit. Pada 2023, ditaksir ada 5.803 unit yang menguyur pasar Jakarta.

Berdasarkan laporan Jakarta Property Highlight, sebanyak 3.708 unit apartemen baru masuk ke Jakarta pada semester pertama 2023. Dengan penambahan tersebut, total pasokan kondominium bertambah menjadi 236.684 unit dimana sekitar 5.303 unit baru akan diserahterimakan hingga akhir tahun ini.

"Adanya kompetisi dengan produk rumah tapak dan juga pemulihan ekonomi yang masih perlahan menyebabkan penjualan subsektor kondominium berada di titik stagnan.Meski demikian, pertumbuhan harga terlihat perlahan bergerak positif. Terutama pada *project* kondominium yang berada di sekitar kawasan *transit oriented development* (TOD)," kata Syarifah.

Laporan Knight Frank juga mencatat bahwa unit kondominium siap huni masih menjadi pilihan utama bagi para konsumen saat ini dimana penjualan tertinggi terjadi di segmen menengah, yaitu sebesar 80% dari total penjualan. Berbeda dengan tahun lalu dari segi pasokan, kelas menengah-atas saat ini menjadi segmen dengan stok terbesar untuk kondominium baru.

Sementara itu, kelas menengah masih mewarnai stok kondominium yang sudah ada saat ini. Untuk unit existing sendiri, rerata harga jual naik 1,2% dan menguat 1,9% untuk unit baru jika dibandingkan dengan rerata harga di semester sebelumnya.

Willson Kalip, country head Knight Frank Indonesia, menyebutkan bahwa pasar kondominium masih bergerak perlahan di tengah kompetisi dengan produk rumah tapak.

"Namun, proyek kondominium segmen menengah dengan tingkat aksesibilitas yang memadai, seperti berlokasi di sekitar kawasan TOD dapat menjadi penggerak transaksi yang lebih aktif saat ini," kata dia.