

Ringkasan Pasar Properti di Indonesia

Di Tengah Pandemi COVID-19

Kuartal I Tahun 2020



Disiapkan oleh:

Strategic Advisory - Coldwell Banker Commercial

Kawasan Bisnis Granadha, 12th B Floor

Jl. Jend. Sudirman Kav. 50,

Jakarta 12930, Indonesia

Hingga akhir 2019, pasar properti menunjukkan sentimen yang lebih menjanjikan, ditunjukkan dengan indikator pasar yang sebagian besar pergerakannya positif baik pada sektor properti komersial maupun residensial. Sentimen positif ini terus berlanjut hingga awal 2020, sebelum kasus Covid-19 pertama kali merebak di Indonesia pada awal Maret 2020.

Bahkan pada awal penyebaran COVID-19, kinerja pasar properti komersial dan residensial tetap kondusif dimana berbagai strategi diterapkan pada sektor properti untuk tetap menjaga kinerja pasar. Namun, sejalan dengan penyebaran COVID-19 yang signifikan di beberapa kota besar, termasuk Jakarta sebagai epicentrum penyebaran di Indonesia, maka kinerja pasar properti pada akhirnya terpengaruh. Tingkat penyerapan, *occupancy rate*, dan jumlah permintaan sebagian besar sektor properti mengalami penurunan secara bertahap.

Kajian dalam tulisan ini mencoba mengidentifikasi kinerja pasar properti di tengah pandemi COVID-19 di Jabodetabek dan kota-kota besar lainnya di Indonesia. Bagaimana dampak pandemi terhadap kinerja pasar properti, strategi apa yang diterapkan dalam mengantisipasi dampak lebih lanjut terhadap sektor properti, serta bagaimana proyeksi pasar properti pasca pandemic merupakan aspek-aspek yang dikaji dalam tulisan ini.

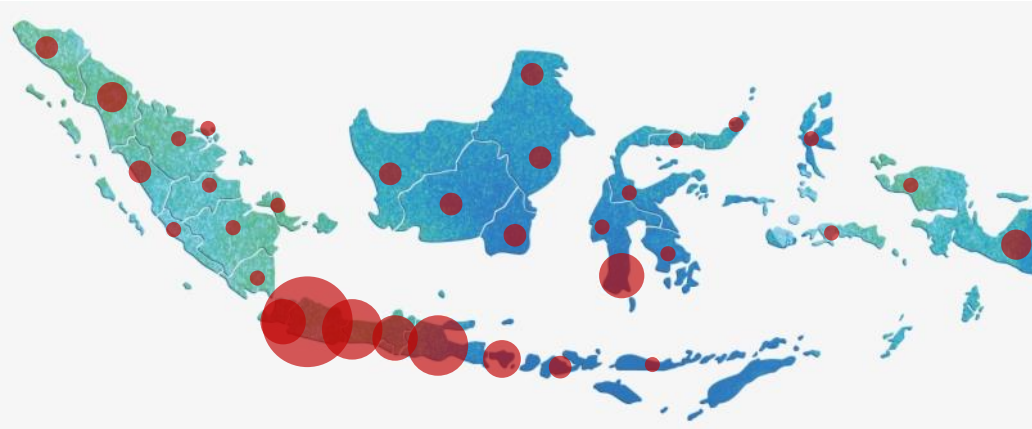
Karena pasar properti di Jabodetabek berbeda dengan kota-kota besar lainnya, baik dalam hal karakteristik pengembangan, maupun target pasar, maka kajian ini dibagi menjadi 2 (dua) wilayah cakupan, yaitu:

1. Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi)
2. Kota-kota besar lainnya termasuk Bandung, Surabaya, Bali, dan Medan sebagai kota yang pasar propertinya sudah establish (maturing cities); kemudian Batam, Palembang, Semarang, Makassar, dan Balikpapan sebagai kota yang saat ini berkembang (emerging cities).

Sementara itu, lingkup studi sektor properti yang dikaji dalam tulisan ini meliputi:

1. Properti komersial, terdiri dari sektor Perkantoran, Retail (mall), Hotel, Apartemen, dan Kawasan Industri.
2. Properti residensial, yaitu berupa kompleks perumahan (Rumah Tapak).

Analisis dilakukan pada April 2020 dengan basis data berdasarkan survei primer yang telah kami lakukan pada akhir Maret hingga pertengahan April 2020

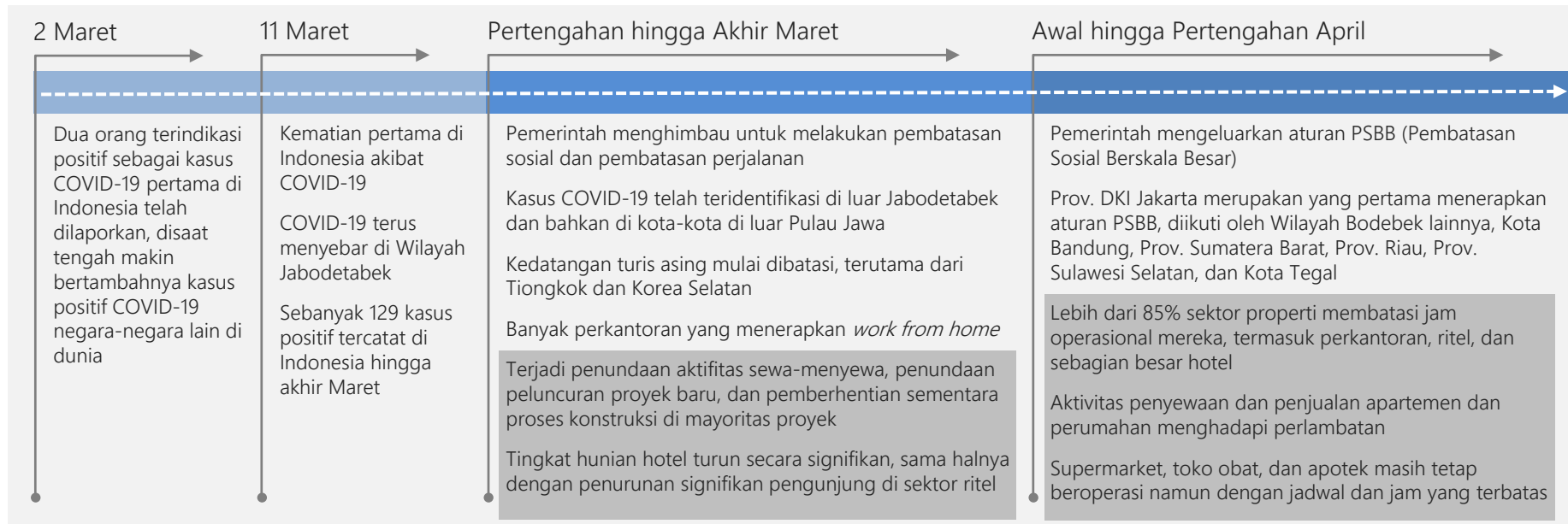


Indonesia telah menghadapi realitas bahwa kasus positif COVID-19 mulai teridentifikasi sejak awal Maret 2020. Penyebaran COVID-19 telah berdampak pada semua aspek, termasuk salah satu diantaranya adalah sektor properti.

Tingkat pengaruh COVID-19 terhadap sektor properti berbeda antara satu kota ke kota lain, tergantung pada besarnya skala pasar properti yang ada dan tingkat penyebaran COVID-19 di masing-masing kota.

Sumber: Covid19.go.id pada 13 April 2020

Berikut adalah timeline sebaran COVID-19 di Jabodetabek & kota-kota besar lainnya, dan bagaimana pasar properti dalam mengantisipasi fenomena ini



Pasar Apartemen

Jumlah penjualan unit apartemen di Jabodetabek turun antara 45,1% hingga 75,8%, terdampak oleh penyebaran COVID-19, dimana calon pembeli lebih menahan transaksi dengan adanya himbauan *social distancing*. Beberapa strategi penjualan dan pemasaran terus dilakukan dalam situasi ini termasuk meningkatkan dan menyediakan layanan virtual dan online.

Pandemi COVID-19 menyebabkan beberapa proyek menunda proses konstruksinya, karena terkendala pada adanya material bangunan yang harus di impor dari negara-negara terdampak COVID-19. Saat ini, pembeli dengan tujuan investasi cenderung memutuskan untuk bersikap *"wait and see"*, menunjukkan bahwa investasi properti bukanlah prioritas mereka situasi ini.

Pasar Hotel

Hotel merupakan sektor properti yang paling terpengaruh oleh COVID-19. Tingkat hunian di Jabodetabek turun 16,7% hingga 20,4% dari kuartal sebelumnya, dengan rata-rata tingkat hunian hanya 47,6% hingga 49,4%. Kondisi ini merupakan kinerja pasar hotel terburuk selama 10 tahun terakhir. Situasi semakin memburuk pada pertengahan April karena lebih dari 90 hotel mengalami penutupan sementara.

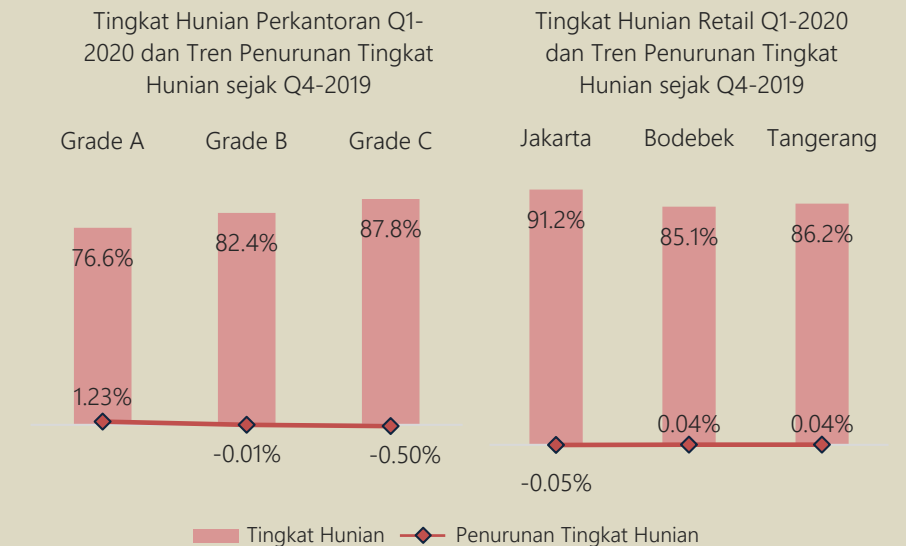
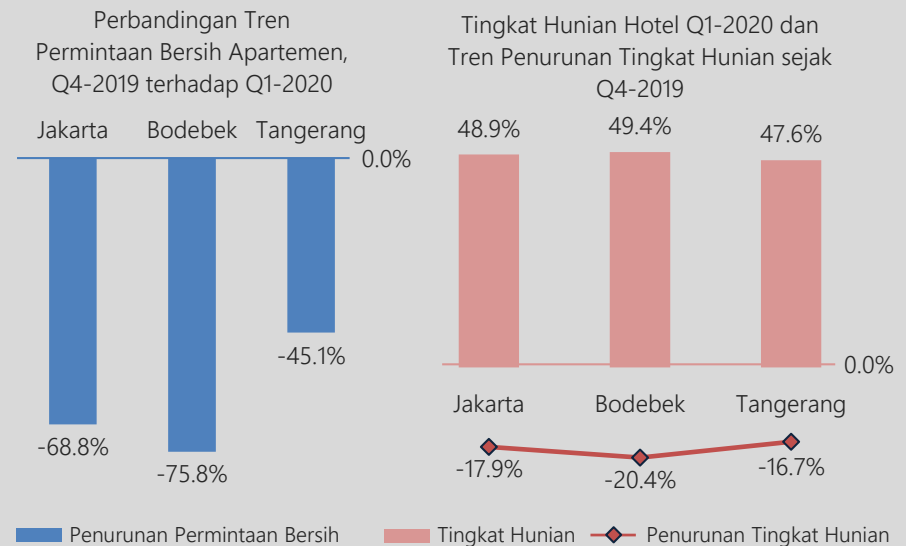
Pasar Perkantoran

Meskipun tingkat hunian gedung perkantoran tetap stabil dibandingkan Q4-2019, COVID-19 berdampak besar pada menurunnya aktifitas sewa-menyewa sehubungan tertundanya *lease agreement* atau mundurnya calon penyewa baru.

Calon penyewa baru dan bahkan penyewa yang sedang dalam tahap negosiasi serta dalam proses *fitting-out* melakukan penundaan. Banyak perusahaan mempertimbangkan kembali rencana relokasinya pada tahun ini karena situasi ketidakpastian ekonomi ke depannya. Sebagian besar perusahaan telah melakukan *"work from home"* dan beberapa gedung melakukan penyesuaian pada jangka waktu kontrak dan biaya operasionalnya.

Pasar Retail

Sama halnya dengan perkantoran, tingkat hunian retail cenderung stabil dan penurunan tingkat hunian juga tidak signifikan. Penurunan signifikan terjadi pada jumlah pengunjung yang dimulai akhir Maret, dari ribuan menjadi hanya ratusan pengunjung per hari. Saat ini, sebagian besar toko di pusat retail melakukan penutupan sementara, kecuali supermarket, toko obat, perbankan (layanan digital), restoran (hanya untuk dibawa pulang), dan toko yang melayani belanja online.



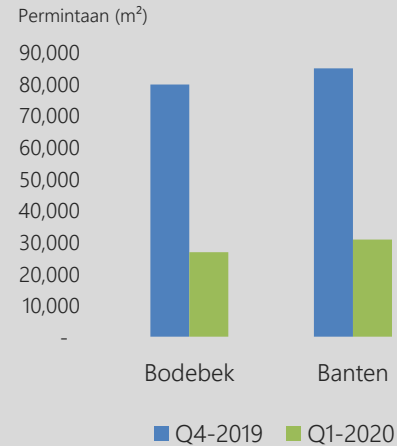
Pasar Lahan Industri dan Pergudangan

Penyerapan lahan industri dan pergudangan pada Q1-2020 mengalami penurunan 64,8% dan 56,2% dibandingkan dengan Q4-2019. Permintaan menurun secara signifikan karena dampak dari COVID-19 yang membatasi kunjungan investor dari luar negeri ke Indonesia. Sekitar 80% pengusaha sektor industrial sependapat bahwa COVID-19 berdampak terhadap finansial perusahaan, menurut survei terbaru dari National Association of Manufacturers (NAM). Pemerintah sedang mempersiapkan dukungan finansial untuk membantu investor mempertahankan pekerja dan agar dapat menutupi upah pekerja.

Ditengah terbatasnya permintaan di Jabodetabek, selama Q1-2020 terdapat penyerapan yang berasal dari sektor *pharmaceutical*, konstruksi, dan logistik yang melakukan transaksi di Purwakarta, Subang, dan Banten.

Permintaan untuk gudang terus didominasi oleh perusahaan berbasis logistik. Pertumbuhan bisnis online, terutama untuk bahan makanan, telah mendorong tren positif pasar pergudangan, meskipun dengan penyerapan yang lebih terbatas dibandingkan Q4-2019.

Permintaan Bersih Lahan Industri di Jabodetabek

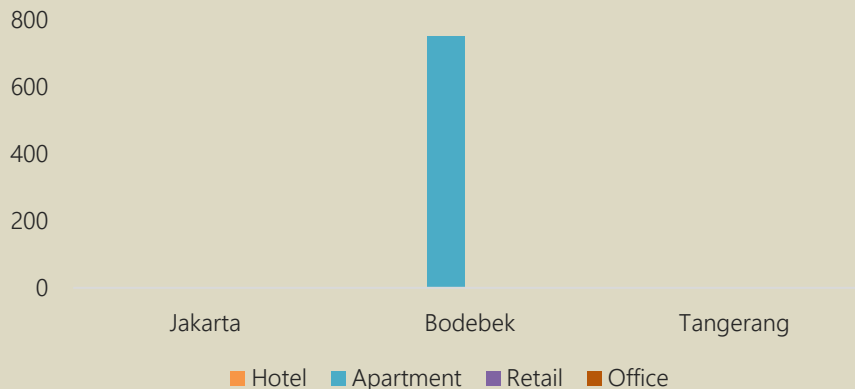


Permintaan Bersih Pergudangan di Jabodetabek



Tambahan Pasokan Baru Properti Komersial di Jabodetabek

Pasokan Baru Sektor Komersial di Jabodetabek, Q1-2020



- Tidak ada penambahan pasokan baru properti komersial di Jabodetabek selama Q1-2020, kecuali pada sektor apartemen yang berasal dari peluncuran proyek segmen menengah atas di Bekasi.
- Beberapa proyek apartemen di Jakarta dan Tangerang telah menunda jadwal peluncurannya karena semakin mewabahnya COVID-19 yang dikhawatirkan akan menghambat proses pemasarannya.
- Di saat sebagian besar pengembangan properti dalam kondisi mereview ulang jadwal dan target konstruksinya, beberapa proyek perkantoran masih melanjutkan kegiatan konstruksi, karena komitmen terhadap calon tenant untuk menyelesaikan gedung pada tahun 2020.
- Dengan demikian, tidak hanya mempengaruhi permintaan, COVID-19 telah memberikan dampak terhadap pertumbuhan pasokan, terutama untuk sektor properti yang bersifat "supply driven", dimana penyerapan akan tinggi jika terdapat pasokan baru, seperti pada sektor apartemen dan retail.

Pasar Perumahan

Ketersediaan lahan dan kedekatannya dengan Jakarta telah mendorong perkembangan perumahan di Wilayah Bogor, Tangerang-Banten, dan Bekasi-Karawang. Selain itu, juga didukung oleh adanya moda transportasi publik, baik eksisting maupun yang masih dalam tahap pembangunan.

Hingga Q1-2020, total pasokan perumahan yang aktif di pasar primer diperkirakan sekitar 123.199 unit, dimana 67,5% sudah terjual, menyisakan sekitar 38.776 unit rumah belum terjual.

Mayoritas pasokan berada di wilayah Bekasi-Karawang (46,6%), Bogor (24,3%), dan Tangerang-Banten (21,1%), sedangkan sisanya tersebar di Depok dan Jakarta. Tingginya jumlah pasokan di tiga wilayah tersebut karena didukung oleh keberadaan kawasan industri dan ketersediaan moda transportasi publik berbasis rel, sehingga mendorong pengembangan dengan konsep TOD.

Permintaan didominasi oleh proyek-proyek yang baru dipasarkan selama setahun terakhir, terutama pada segmen pasar menengah bawah serta perumahan bersubsidi.

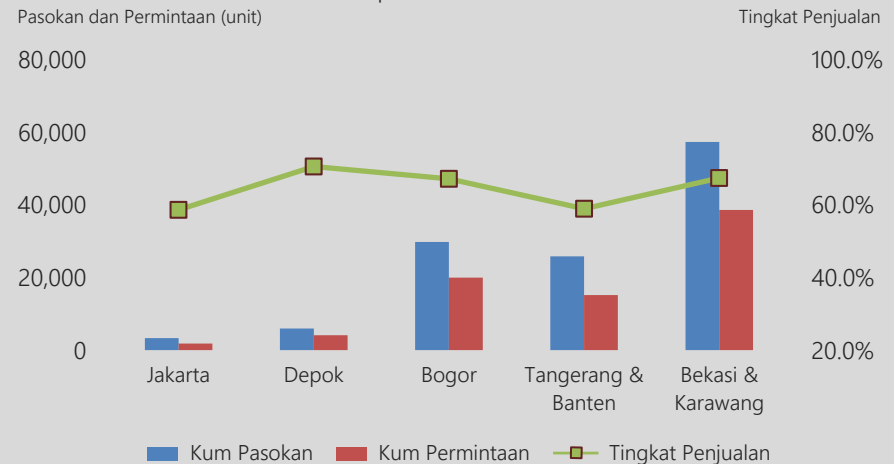
COVID-19 telah memberikan pengaruh terhadap pasokan maupun permintaan perumahan selama Q1-2020, terindikasi dari penurunan pasokan baru sebesar 5% dibandingkan Q4-2019 dan penyerapan permintaan yang cukup rendah pada proyek-proyek baru yang diluncurkan selama Q1-2020.

Pasokan baru selama Q1-2020 sebagian besar mulai dipasarkan pada Januari dan Februari. Proyek-proyek tersebut diantaranya berlokasi di Maja, Balaraja, BSD City, Kabupaten Bogor, dan Kabupaten Karawang. Sedangkan pada bulan Maret 2020, tidak terdapat penambahan pasokan baru di sektor perumahan.

Sebagian besar peluncuran proyek baru yang direncanakan pada pertengahan Maret ditunda karena kebijakan Pemerintah yang menghimbau *social distancing* dan membatasi jumlah orang yang boleh berkumpul. Sehingga, dikhawatirkan pada terbatasnya jumlah calon pembeli yang hadir.

Didorong oleh kontribusi end user, perumahan pada segmen menengah ke bawah menjadi yang paling banyak diminati, antara lain yang berlokasi di Wilayah Tangerang-Banten, karena masih terdapat transaksi meskipun pada kondisi pandemi COVID-19

Kumulatif Pasokan, Permintaan, dan Tingkat Penjualan Perumahan di Jabodetabek pada Q1-2020



Perumahan yang didukung oleh aksesibilitas yang baik seperti memiliki akses langsung terhadap stasiun kereta api terus menunjukan penyerapan yang baik, karena moda transportasi menjadi nilai jual dan daya tarik bagi end user.

Beberapa calon pembeli masih melakukan korespondensi dengan agen pemasaran untuk mendapatkan informasi produk di beberapa proyek meskipun di tengah pandemi COVID-19, dengan memanfaatkan layanan virtual. Bahkan beberapa dari mereka datang ke kantor pemasaran untuk menyelesaikan transaksi atau hanya melihat show unit dan kondisi lingkungan serta memastikan kualitas produk.

Pasar perumahan di Jabodetabek tumbuh positif pada Q1-2020, karena beberapa proyek menikmati penyerapan yang lebih tinggi dibanding tahun lalu, terutama selama periode Januari dan Februari 2020.

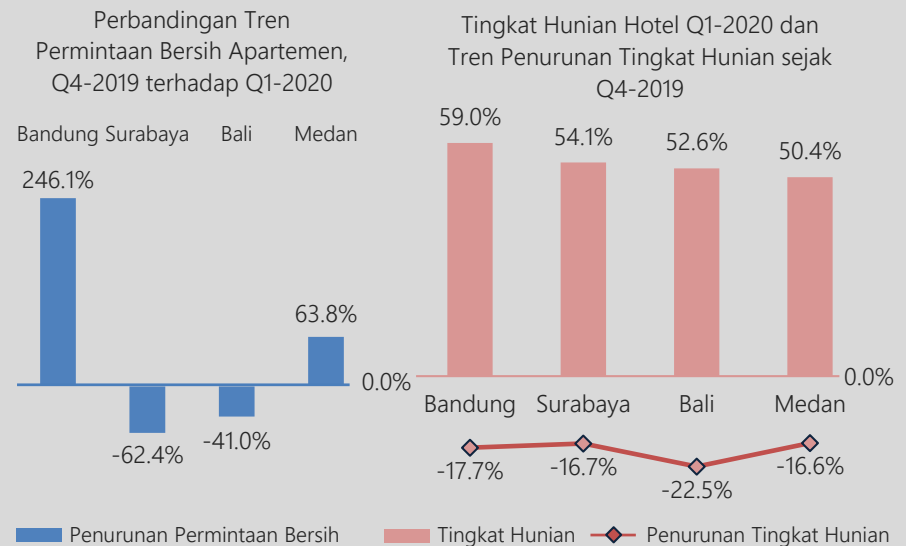
Pada dasarnya perumahan merupakan sektor yang paling bertahan dan terus tumbuh dibandingkan dengan sektor properti lainnya meskipun di tengah pandemi COVID-19 di Jabodetabek, terutama perumahan dengan harga <1 miliar atau perumahan segmen menengah ke bawah.

Pasar Apartemen

Pasar apartemen di kota-kota besar di Indonesia menunjukkan penyerapan permintaan yang melambat selama Q1-2020. Namun, dampak COVID-19 terhadap pasar apartemen tidak setinggi di wilayah Jabodetabek. Pertumbuhan positif di Bandung disebabkan adanya penyerapan pada proyek baru di segmen menengah bawah yang diluncurkan pada awal 2020. Medan juga mengalami pergerakan positif, dimana sebagian besar didorong oleh penyerapan proyek eksisting dari segmen menengah atas yang berlokasi di pusat kota.

Pasar Hotel

Tingkat hunian hotel di kota-kota besar di Indonesia mengalami penurunan antara 16,6% hingga 22,5%. Pandemi COVID-19 telah memberikan dampak tertinggi terhadap pasar hotel di Bali, karena banyak turis asing dari negara-negara terdampak yang membatalkan perjalanan mereka ke Bali. Kota-kota lain dengan permintaan utama berupa MICE dari Jakarta juga mengalami penurunan tingkat hunian. Saat ini, hunian hotel lebih dikontribusikan oleh *longstay guest*, *staycation*, *corporate*, dan tamu asing yang belum kembali ke negaranya karena COVID-19.



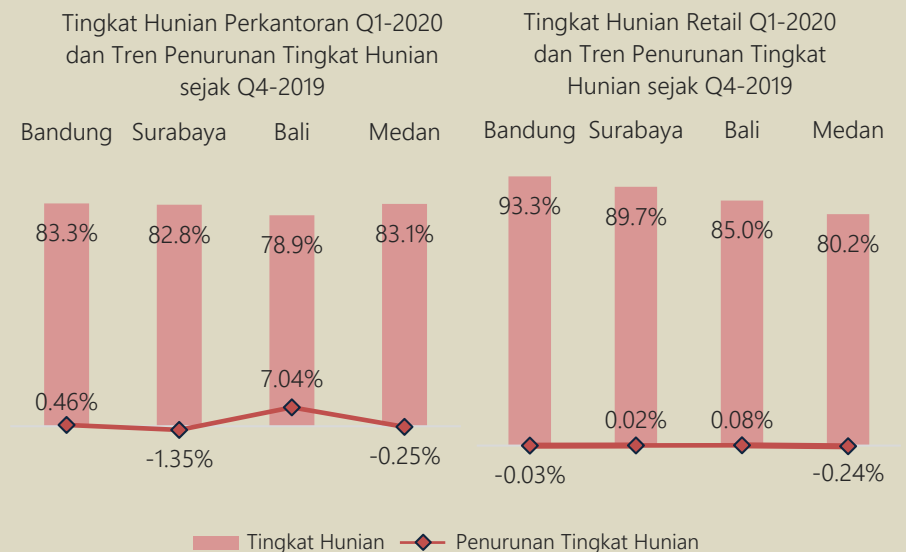
Pasar Perkantoran

Pada umumnya, tingkat hunian perkantoran di kota-kota besar di Indonesia cenderung stabil selama pandemi COVID-19. Banyak penyewa dan perusahaan sedang menunggu keputusan dari kantor pusat di Jakarta. Namun, sama halnya dengan di Jakarta, aktifitas sewa menyewa melambat selama Q1-2020. Hunian baru selama Q1-2020 di beberapa kota dikontribusi oleh ekspansi bisnis di bidang coworking space, perbankan, logistik, dan lembaga keuangan lainnya.

Pasar Retail

Tingkat hunian retail tetap di level yang sama dibandingkan kuartal sebelumnya. Namun, jumlah pengunjung turun secara signifikan karena COVID-19. Penambahan hunian ruang retail di beberapa kota seperti Surabaya dan Bali dikontribusi oleh tenant F&B.

Dalam mengantisipasi situasi saat ini, beberapa pusat retail telah menyesuaikan jangka waktu sewa terhadap tenant eksisting, seperti perpanjangan tanggal jatuh tempo dan penyesuaian biaya service charge, mengingat bahwa selama pandemi, retail tersebut tidak beroperasi dengan maksimal.



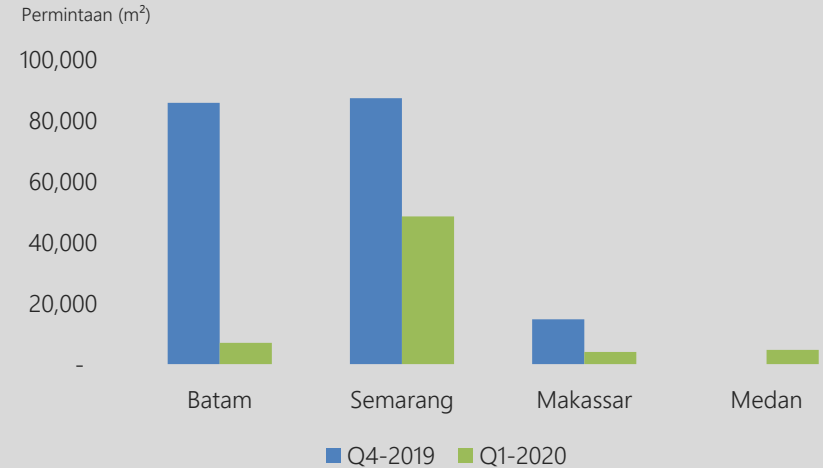
Pasar Lahan Industri

Selain wilayah Bodetabek, pasar kawasan industri yang aktif di Indonesia berada di Batam, Makassar, Semarang, dan Medan. Profil permintaan lahan industri selama Q1-2020 diantaranya berasal dari sektor logistik dan manufaktur di Batam, minyak sawit mentah (CPO) di Medan, dan perluasan perusahaan bahan makanan Jepang di Makassar. Sementara itu, sebagai wilayah primadona dengan perkembangan kawasan industri yang pesat, permintaan lahan industri di Semarang lebih bervariasi, diantaranya berasal dari jenis usaha makanan, garmen, furnitur, tekstil, dan peralatan dapur.

Kinerja pasar primer kawasan industri di awal 2020 tetap positif meskipun melambat karena adanya pandemi COVID-19. Dampak COVID-19 dirasakan khususnya di industri yang bahan bakunya diimpor dari Cina. Mereka telah mengurangi produksinya hingga lebih dari 25% selama pandemi.

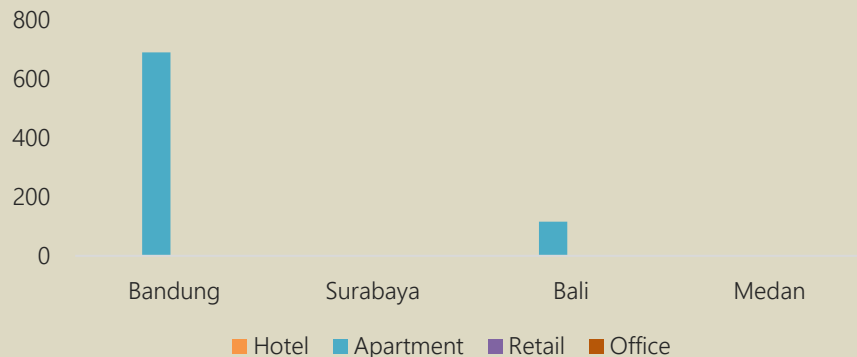
Oleh karena itu, kawasan industri dengan profil jenis usaha yang produksinya bergantung pada negara-negara yang terkena dampak pandemi, diperkirakan menunjukkan kinerja pasar yang lebih rendah.

Permintaan Bersih Lahan Industri di Beberapa Kota Besar di Indonesia

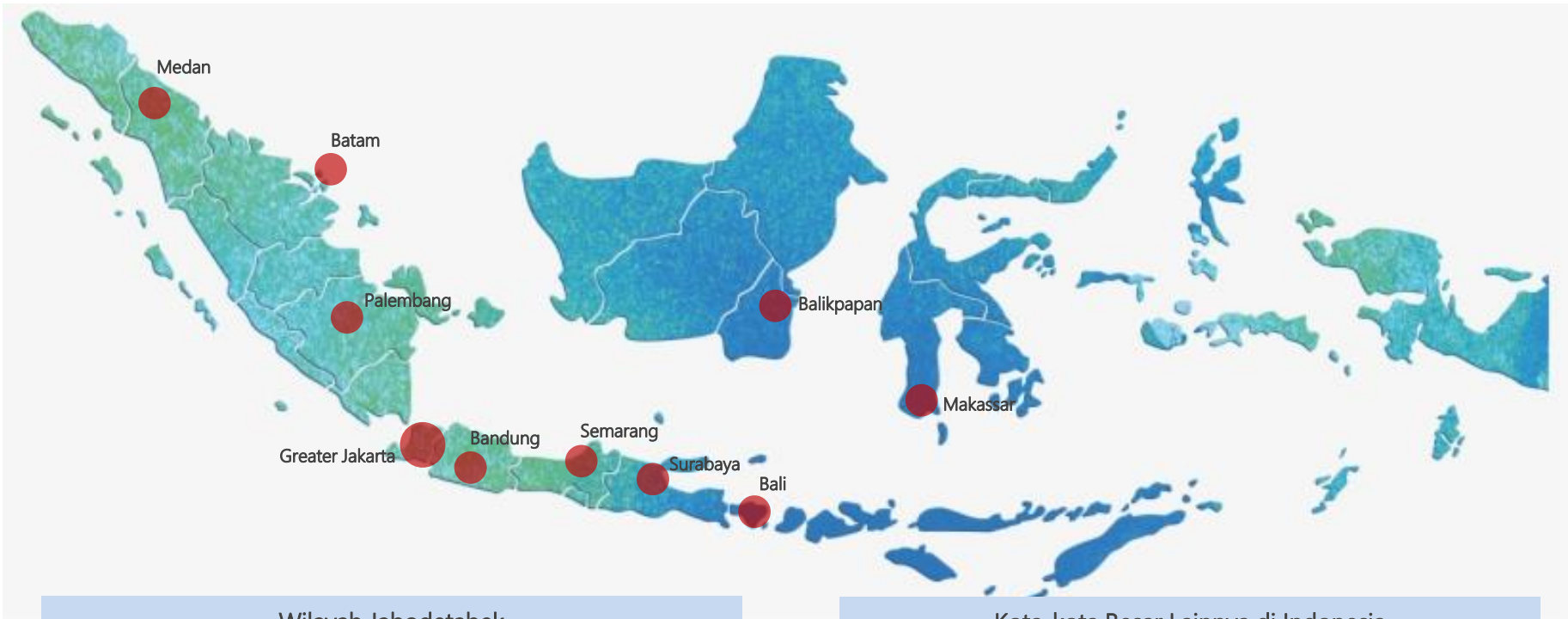


Tambahan Pasokan Baru Properti Komersial di Kota-kota Besar di Indonesia

Pasokan Baru Sektor Komersial di Kota-kota Besar di Indonesia, Q1-2020



- Apartemen adalah satu-satunya sektor komersial yang memiliki tambahan pasokan baru selama Q1-2020, berasal dari apartemen menengah bawah di Bandung dan apartemen menengah atas di Bali.
- Perkembangan properti di kota-kota besar di Indonesia tidak sebesar seperti di wilayah Jabodetabek.
- Penambahan pasokan baru di masing-masing sektor relatif terbatas selama beberapa tahun terakhir, dimana target pasar utama berasal dari investor Jakarta dan ekspansi bisnis dari Jakarta.
- Beberapa proyek apartemen yang rencananya akan diluncurkan pada Q1-2020 menunda peluncurannya karena merebaknya COVID-19.
- Saat ini, developer fokus pada penjualan unit yang tersisa sedangkan owner fokus pada penyewaan ruang-ruang yang masih kosong, sehingga dapat mencapai target penyerapan yang lebih baik.



Wilayah Jabodetabek

- Meskipun tingkat hunian perkantoran dan ritel relatif stabil, namun sentimen bisnis yang negatif dari tenant perkantoran dan retail saat ini diperkirakan akan berpengaruh pada melemahnya aktifitas sewa menyewa dalam jangka waktu menengah.
- Penyerapan Permintaan apartemen dan hotel menurun secara signifikan.
- Harga jual dan sewa sektor properti mengalami tekanan, seperti tarif kamar hotel yang menurun drastis, penyesuaian harga sewa untuk retail dan perkantoran, diskon biaya service charge, dan stagnasi harga lahan industri.
- Terdapat penawaran harga spesial dan promosi di sektor apartemen, seperti gratis semi-furnished, cashback, dan diskon khusus hingga 20%

Kota-kota Besar Lainnya di Indonesia

- COVID-19 telah menerpa industri perhotelan, terutama di kota-kota yang mengandalkan permintaan dari pariwisata atau MICE dari Jakarta. Bali telah mengalami penurunan tertinggi, diikuti oleh Semarang, Balikpapan, Batam, dan Palembang.
- Pasar apartemen di kota-kota besar yang menargetkan investor dari luar kota khususnya dari Jakarta, telah terpengaruh signifikan, seperti pasar apartemen di Batam, Balikpapan, dan Semarang. Terlebih Batam yang sebagian besar penjualannya menargetkan investor dari Singapore.
- Respon yang lebih lama dan keterbatasan penanganan terhadap pandemi COVID-19 dibandingkan dengan Jabodetabek, maka akan berdampak pada pemulihan pasar properti yang lebih lama.

Dalam mengantisipasi dampak lebih besar dari pandemi COVID-19 dan untuk mempertahankan kinerja pasar properti tetap mengalami pertumbuhan, beberapa strategi yang diterapkan pada masing-masing sektor properti seperti dijelaskan di bawah ini.

Apartemen dan Perumahan

- Meningkatkan layanan berbasis teknologi, seperti: WhatsApp Blast, peluncuran produk via online melalui aplikasi video, pemilihan unit via online, memberikan informasi proses konstruksi terkini melalui YouTube, iklan di Instagram, survei rumah contoh melalui aplikasi Virtual Tour.
- Kantor marketing selalu beroperasi untuk mengantisipasi kedatangan pembeli dan jika ada pembeli baru yang menghubungi kontak kantor marketing sesuai dengan nomor kontak yang tercantum di website.
- Memberikan diskon dan promosi yang menarik, seperti: diskon mencapai $\geq 20\%$, cashback, bonus perabotan, gratis barang elektronik dan gadget, pemberian voucher, dll.

Retail dan Perkantoran

- Mempertahankan harga pada tingkat yang sama dari tahun lalu, bahkan terdapat proyek yang menyesuaikan harga sewa agar lebih *negotiable* dan memberikan diskon biaya service charge.
- Mempertahankan penyewa eksisting dengan cara melakukan penyesuaian termin pembayaran dan masa sewa.
- Membatasi jam operasional gedung kantor ataupun pusat ritel.
- Melarang adanya penyewa yang keluar dan melarang aktivitas fitting-out.
- Memberikan perhatian ekstra terhadap kebersihan gedung.
- Mendorong tenant retail untuk mencoba kesempatan dengan sistem online melalui iklan dan informasi promosi di website.

Hotel

- Melakukan sales call dengan datang langsung ke calon tamu meskipun akses terbatas karena *social distancing*, misalnya mendatangi kantor-kantor perusahaan dan kawasan industri untuk menangkap potensi *longstay guest* dari ekspatriat.
- Menawarkan paket diskon yang efektif tidak hanya untuk hari ini tetapi dapat digunakan hingga tahun mendatang.
- Promosi '*Work From Hotel*' untuk mengundang tamu yang ingin mencari suasana baru untuk bekerja.
- Menyediakan menu ala carte untuk mengurangi biaya buffet.
- Tidak membuka semua kamar untuk mengurangi biaya operasional.

Pergudangan dan Kawasan Industri

Upaya dan strategi sektor industrial maupun pergudangan relatif terbatas, karena target pasar yang lebih banyak melibatkan investor asing. Selain itu, calon investor tetap harus melakukan survei langsung untuk melihat kondisi lahan dan lingkungan.

Penjualan maupun transaksi tidak dapat dilakukan melalui media online, sehingga upaya yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut:

- Terus menjaga korespondensi dengan investor eksisting maupun calon investor melalui email ataupun pertemuan online.
- Mempertahankan investor eksisting dan mencari peluang ekspansi.
- Membenahi infrastruktur di dalam kawasan industri.

Faktor yang Mempengaruhi Pertumbuhan Properti

Faktor Pendukung, meliputi:

Sektor properti merupakan salah satu kontributor utama realisasi investasi selama Q1-2020, dimana kontributor utama berasal dari sektor industrial dan perumahan.

Pertumbuhan penduduk di Indonesia mengindikasikan kebutuhan dari permintaan *end-user* akan terus meningkat.

Barakhirnya *social distancing* akan mendorong kinerja sektor perhotelan yang dikontribusi oleh turis lokal, terutama di kota-kota dengan basis ekonomi industri pariwisata.

Implementasi kebijakan ekonomi dalam memberikan stimulus pertumbuhan sektor properti, seperti insentif fiskal dan relaksasi kredit.

Faktor Penghambat, meliputi:

Investor mengambil sikap 'wait and see' yang mengindikasikan bahwa properti bukan prioritas alternatif investasi mereka saat ini.

Aktifitas sewa menyewa yang terbatas sejak Q1-2020 akan menyebabkan perlambatan penyerapan dan menjadikan harga sewa berada di bawah tekanan.

Keterlambatan dalam konstruksi dan peluncuran proyek baru telah terjadi di semua sektor properti di sebagian besar kota besar di Indonesia.

Sentimen negatif di sebagian besar sektor bisnis menyusul melemahnya ekonomi dalam negeri bahkan global.

Tidak dapat dihindari bahwa pertumbuhan ekonomi yang lebih rendah akan terjadi pada tahun 2020, IMF menurunkan proyeksi pertumbuhan PDB Indonesia 0,5% dari 5,1% dalam proyeksi hingga Oktober.

Rekomendasi

Koreksi (penyesuaian) harga jual dan sewa di semua sektor agar tetap dalam kisaran yang wajar dan terjangkau oleh penyewa

Memberikan manfaat tambahan, termasuk memastikan keamanan, kesehatan penyewa, dan tempat kerja yang bersih

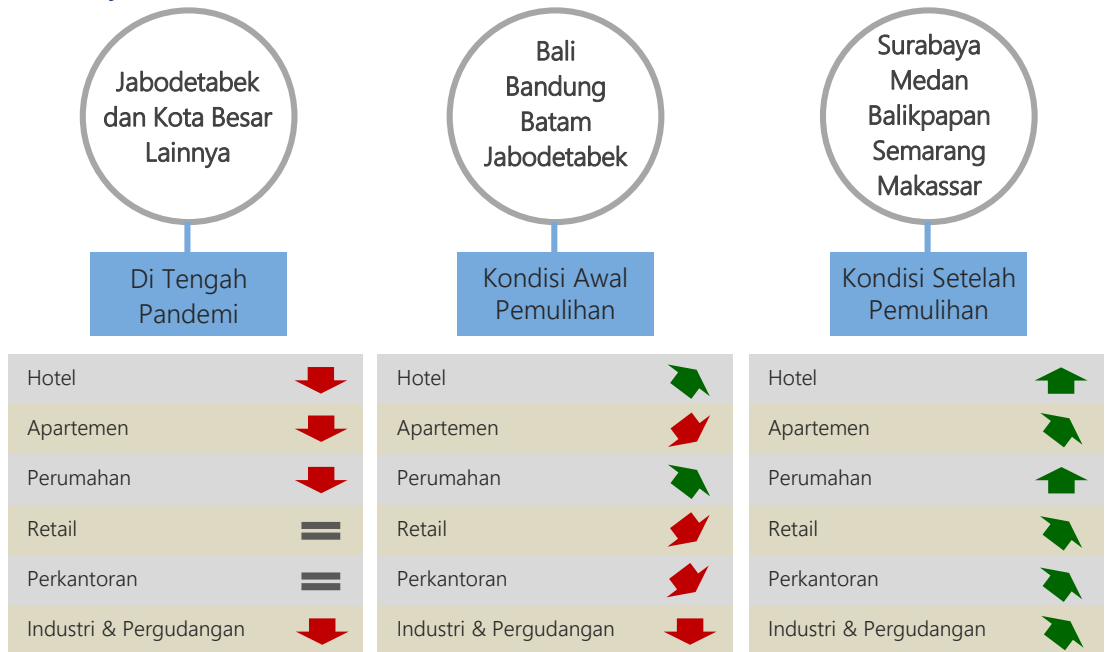
Landlord meningkatkan interaksi dan komunikasi yang lebih baik dengan penyewa eksisting

Penyewa dan landlord bernegosiasi satu sama lain untuk mendapatkan solusi yang dapat diterima oleh kedua pihak

Pengembang memberikan fleksibilitas, baik dari harga maupun cara bayar yang dapat disanggupi oleh calon pembeli

Produk baru yang akan diluncurkan harus lebih ditargetkan untuk *end user* (khususnya di segmen menengah ke bawah)

>> Proyeksi



Hotel dan Perumahan merupakan sektor yang akan tumbuh lebih awal

Kami mengetahui bahwa tidak ada kepastian kapan pandemi COVID-19 akan berakhir, sehingga proyeksi sektor properti didasarkan pada kondisi dimana pandemi COVID-19 sudah teratasi dan aktivitas sudah kembali normal. Dengan demikian, kami membagi proyeksi sektor property menjadi 2 periode, yaitu Kondisi Awal Pemulihan dan Kondisi Setelah Pemulihan.

Kondisi Awal Pemulihan

- Perumahan diperkirakan akan tumbuh lebih cepat dibandingkan sektor-sektor lainnya, terutama perumahan di Jabodetabek, karena masih tingginya kontribusi permintaan dari *end user*, sebagai *real demand* di industri property
- Permintaan perumahan yang dilakukan via online dan virtual selama pandemi akan direalisasikan menjadi transaksi penjualan
- Peningkatan permintaan sektor perumahan juga akan didorong oleh transaksi yang berasal dari proyek yang baru diluncurkan, dimana sebelumnya proyek tersebut menunda peluncurannya karena pandemi COVID-19.
- Kinerja pasar apartemen akan sedikit meningkat, namun investor akan mengambil sikap yang lebih hati-hati dalam berinvestasi ke sektor apartemen.
- Hotel di Bali, Bandung dan Batam, sebagai kota destinasi wisata, akan tumbuh bertahap sejalan meningkatnya Kembali aktifitas pariwisata terutama dari wisatawan lokal
- Retail akan segera kembali beroperasi secara normal. Namun, kondisi pasar diperkirakan akan melambat karena penyewa eksisting akan berkonsentrasi pada outlet mereka saat ini dibanding melakukan ekspansi. Sementara itu tenant baru akan mengambil sikap "*wait and see*" dalam mengantisipasi perilaku konsumen pasca pandemic yang diprediksikan akan lebih selektif dalam mengatur pengeluaran.
- *Leasing activities* sektor perkantoran akan terus berada dalam tekanan, karena sebagian besar perusahaan berkonsentrasi pada pembenahan kondisi bisnis pasca pandemi sehingga keputusan ekspansi maupun relokasi akan tertahan.
- Pasar industri akan masih tertekan, karena ketidakpastian investor dalam penanaman modal, pandemi COVID-19 telah mengakibatkan krisis global dimana modal asing sulit untuk masuk ke dalam negeri dan adanya resistensi dari calon investor untuk menunda investasi sampai pandemi berakhir.

Kondisi Setelah Pemulihan

- Sektor properti yang mengandalkan ekspansi bisnis lokal dan asing seperti perkantoran, kawasan industri, dan retail akan membutuhkan periode pemulihan yang lebih lama karena kondisi ekonomi global pasca pandemi.
- Pasar perumahan akan masuk ke kondisi normal, dimana perumahan di Bodetabek akan bergerak lebih cepat.
- Hotel di kota-kota bisnis mulai pulih ketika aktivitas MICE dari perusahaan dan pemerintah mulai mendorong permintaan, termasuk pasar di Jabodetabek, Surabaya, Semarang, Balikpapan, Medan, Makassar, dan Palembang.
- *Leasing activities* di sektor perkantoran dan retail akan mulai meningkat secara bertahap, meskipun tetap di level sedang.

For further information, please contact:

Primary Author:

Angra Angreni
Manager Research & Consultancy
angra.angreni@coldwellbanker.co.id

Advisors:

Tommy H Bastamy
Managing Partner Coldwell Banker Commercial
tommybastamy@coldwellbanker.co.id

Dani Indra Bhatara
Associate Director
dani.indra@coldwellbanker.co.id

Strategic Advisory

Coldwell Banker Commercial Indonesia

Kawasan Bisnis Granadha, 12th B floor
Jl. Jend. Sudirman Kav. 50
Jakarta – 12930

Phone : +62 21 255 39 388 ext. 502
Fax : +62 21 255 39 399

Website : <http://www.cbcindonesia.com/research>

The Strategic Advisory Indonesia is directed to be a solid team comprising high level educational qualification of consultants to provide reliable property market information, consultancy services and property related financial advisory.

With an involvement by multi-skilled consultants, the Strategic Advisory Indonesia will represent various type of clients including developers, investors, property owners, financial institution and other related parties in providing valuable market information and property investment advices to assist in their property related decision making.