

Kondisi Pasar Properti 2023 & Proyeksinya

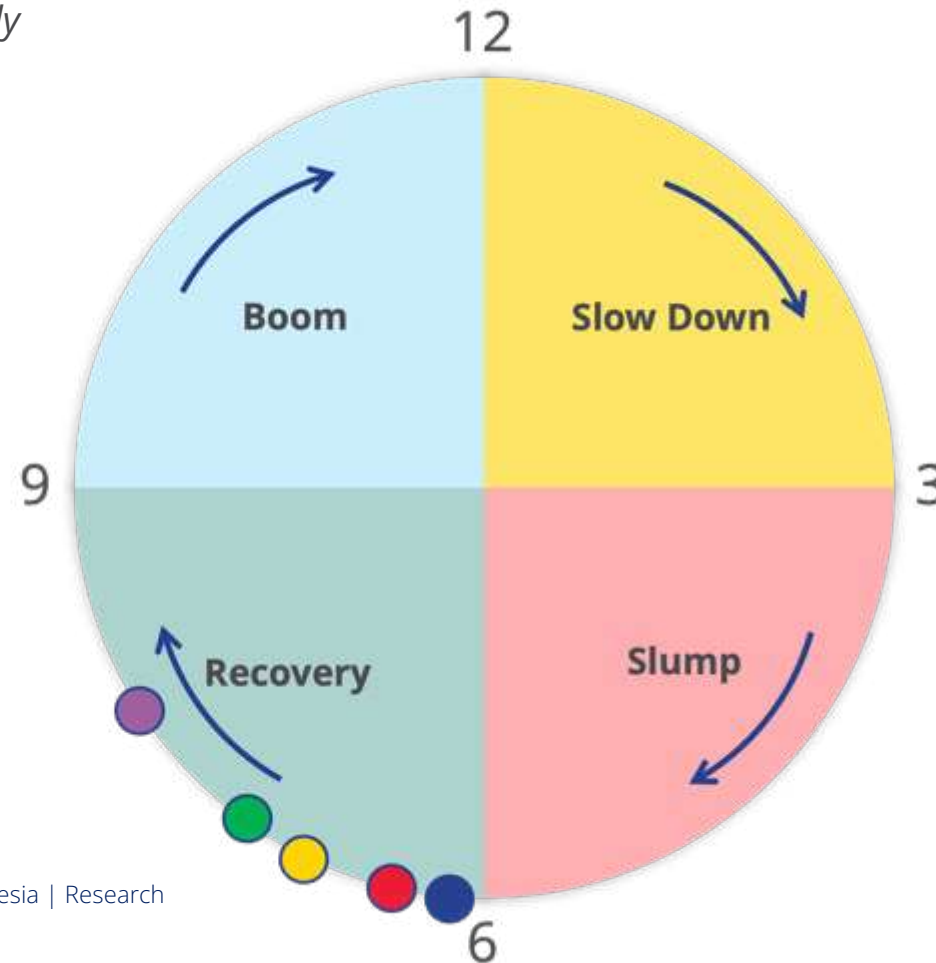
untuk BOMA

31 Mei 2023

disiapkan oleh Colliers Indonesia

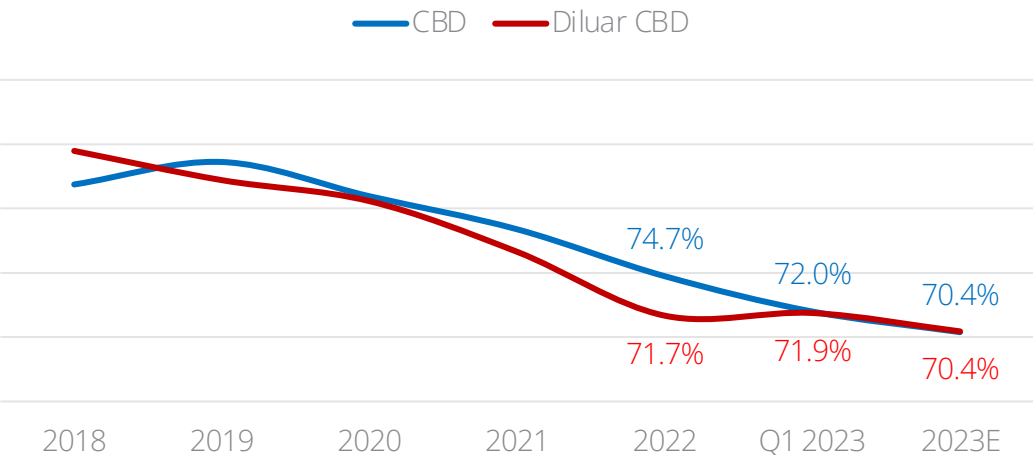
Bagaimana kondisi properti saat ini?

- Berapa sektor masih mengalami kondisi *oversupply*

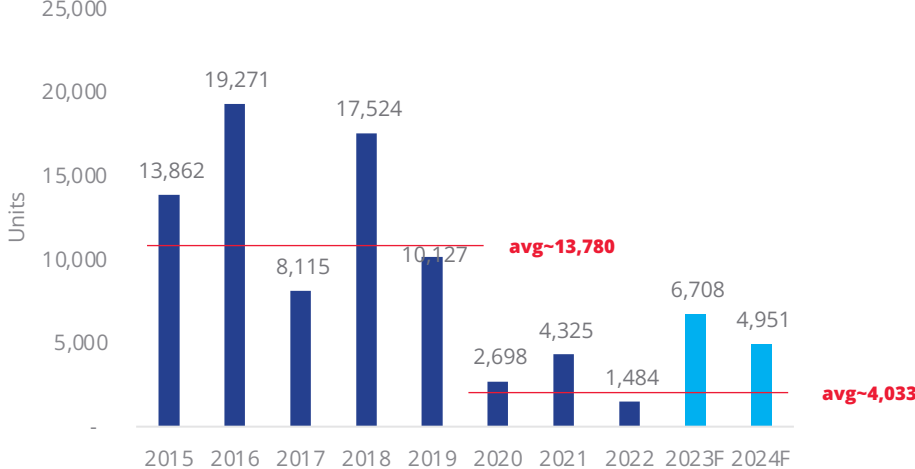


Dampak pandemi terhadap properti

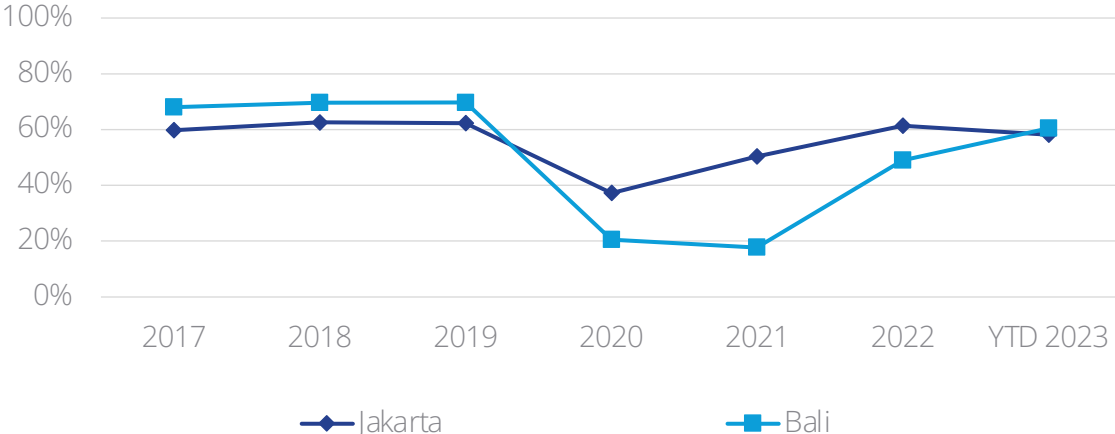
Rata-rata Tingkat Hunian Perkantoran



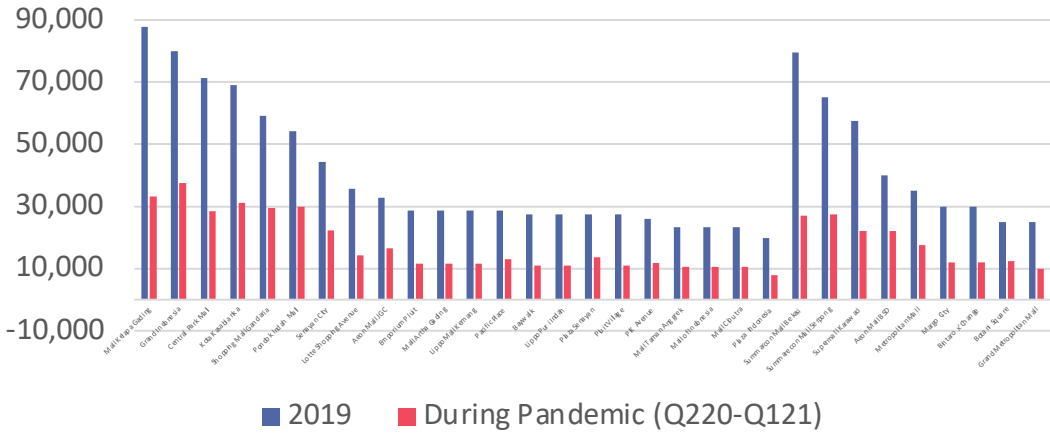
Pasok Tahunan Apartemen Jakarta



Tingkat Hunian Hotel



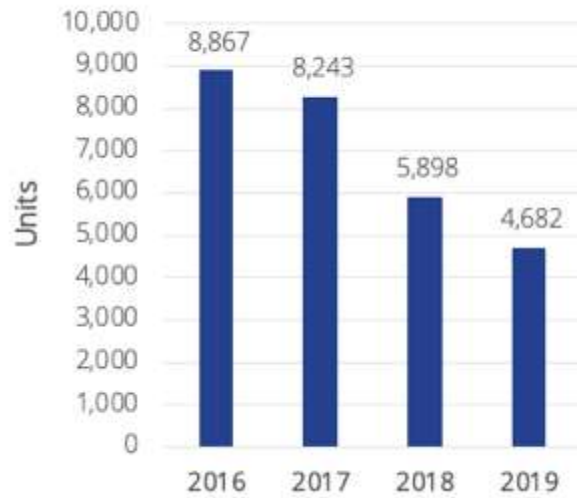
Jumlah Pengunjung ke Mall



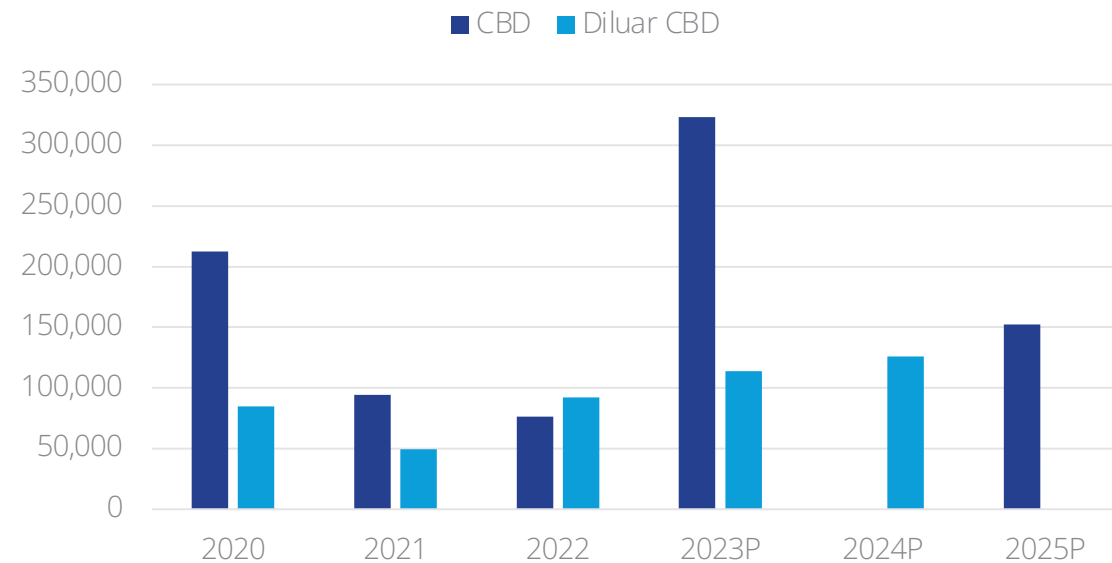
Sumber: Colliers Indonesia | Research

Apakah karena pandemi atau yang lain?

Serapan Tahunan Apartemen Jakarta



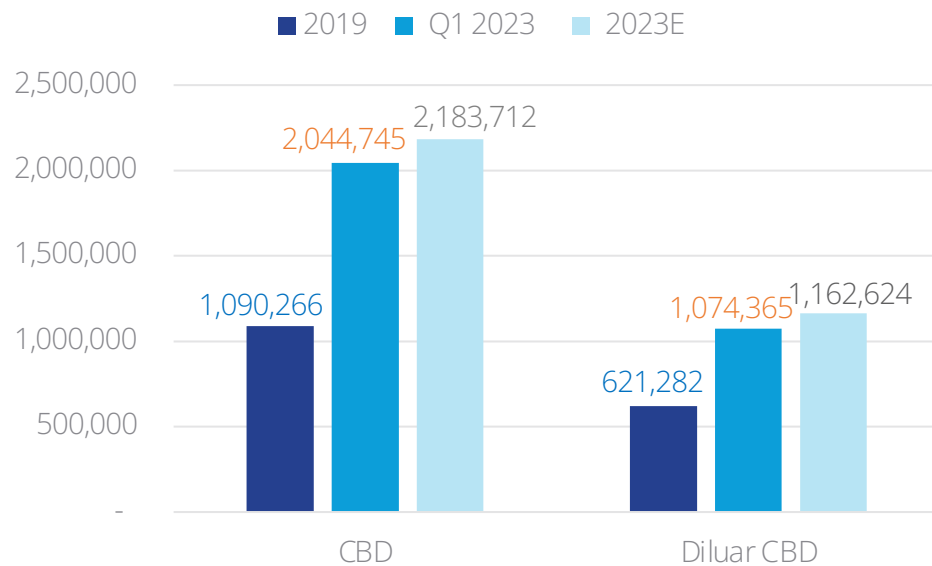
Pasok Tahunan Perkantoran Jakarta



Sumber: Colliers Indonesia | Research

Mengapa *outlook* perkantoran & apartemen masih menantang?

Jumlah Ruang Kosong Perkantoran

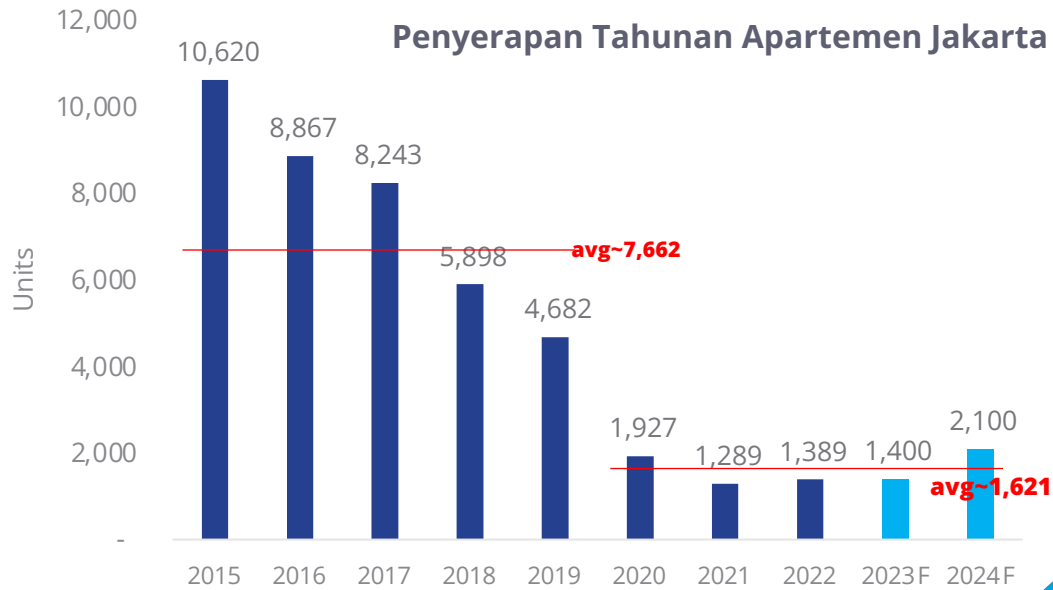


Sumber: Colliers Indonesia | Research

Banyak perusahaan menjadi lebih berhati-hati ketika berencana untuk merelokasi dan meningkatkan fasilitas mereka.

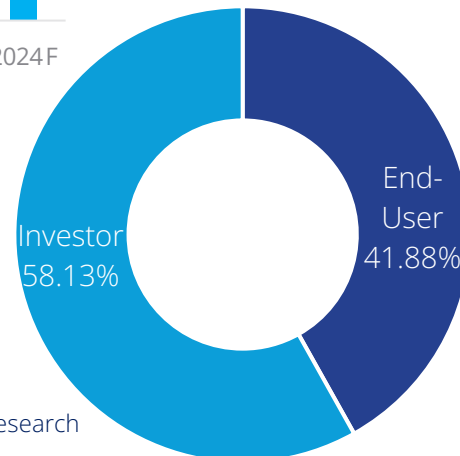
Beberapa perusahaan lebih memilih untuk tetap berada di lokasi mereka saat ini dan mengurangi serta mengkonfigurasi ulang ruang.

Mengapa *outlook* perkantoran & apartemen masih menantang?

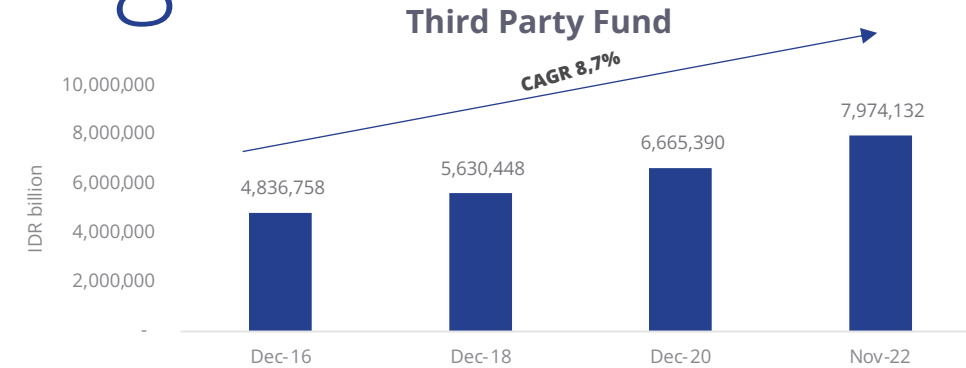


Sumber: Colliers Indonesia | Research

Profil Pembeli Apartemen



Sumber: Colliers Indonesia | Research

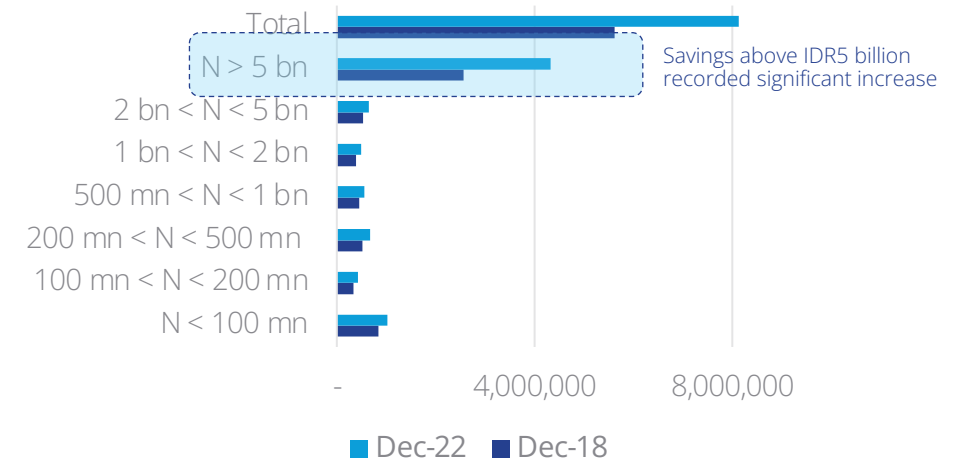


Year	Yield Apartment, average	Yield Time deposits (12 months)
2017	5.80%	5.98%
2022	3.30%	4.71%

Note: All yields exclude tax

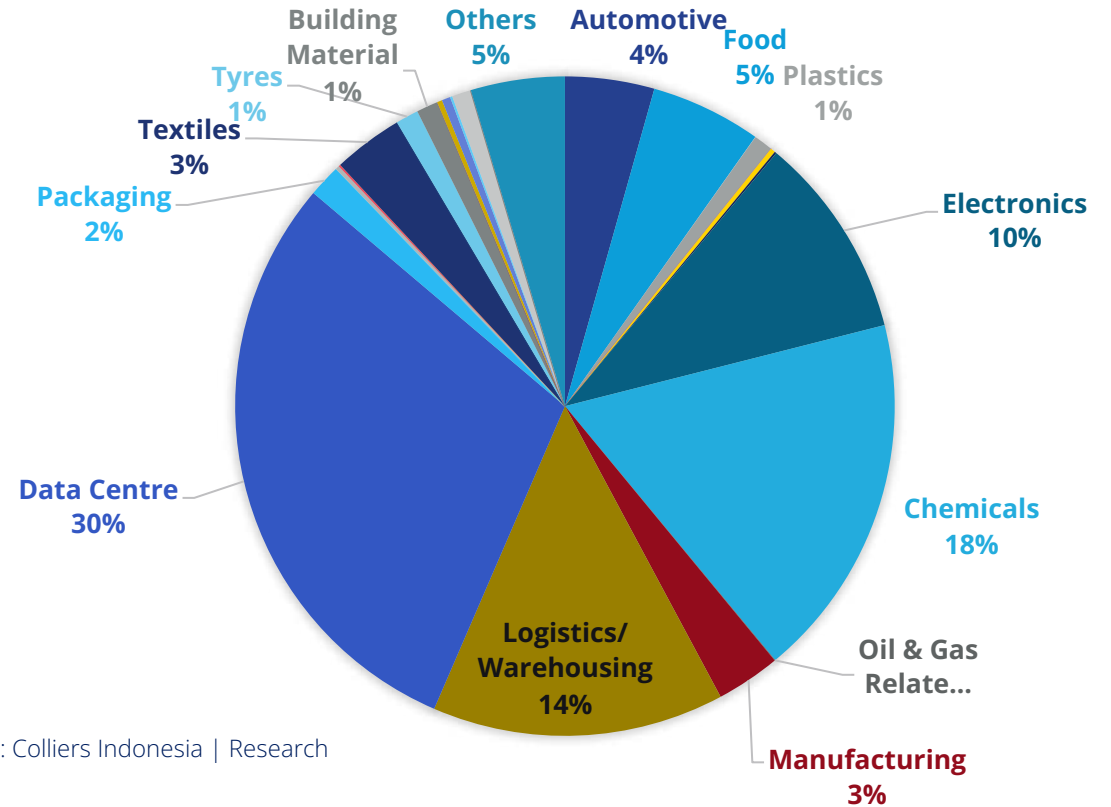
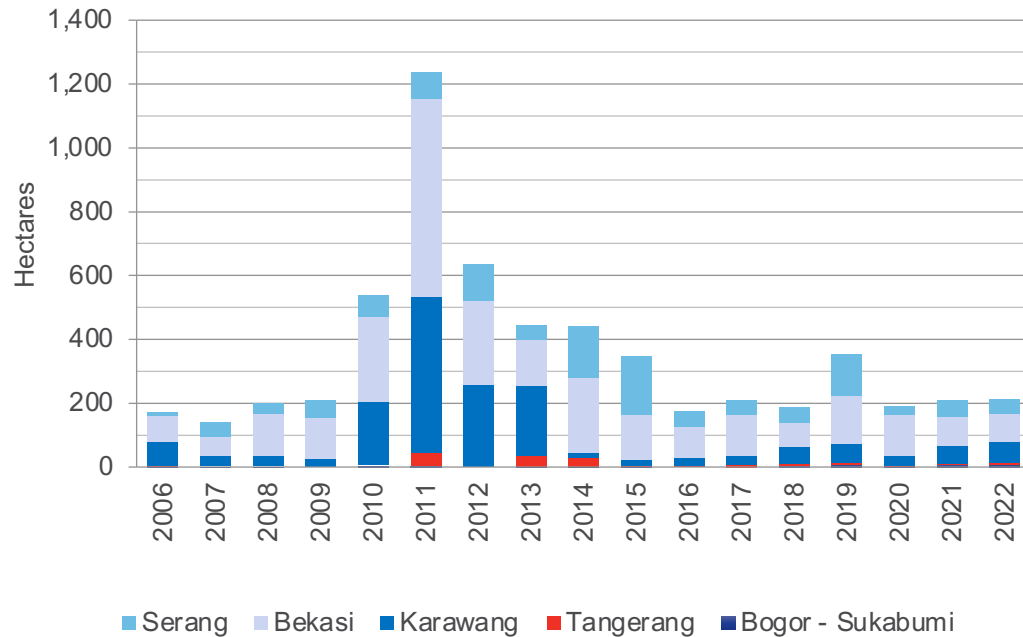
Source: Indonesia Financial Authority (OJK), Indonesia Deposit Insurance Corporation (LPS)

Savings based on nominal



Sektor apa yang akan bangkit melewati pandemi?

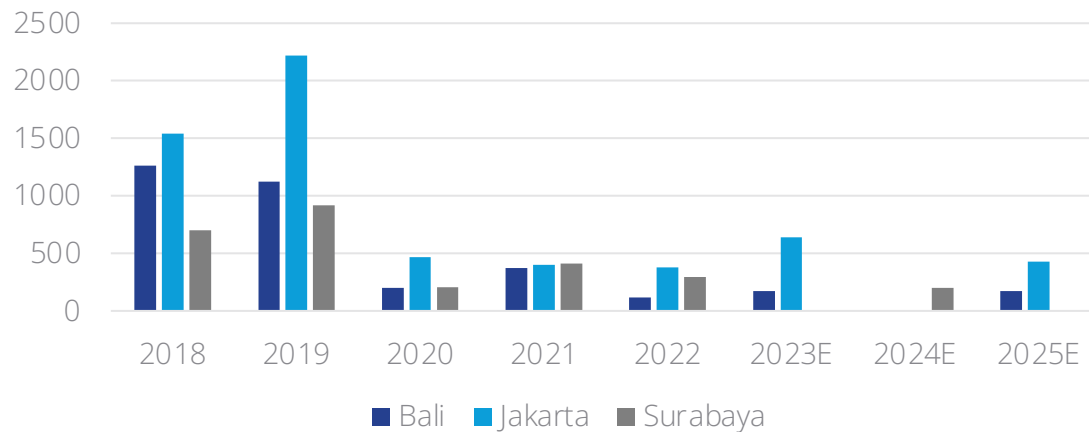
Penyerapan Lahan di Kawasan Industri



Sumber: Colliers Indonesia | Research

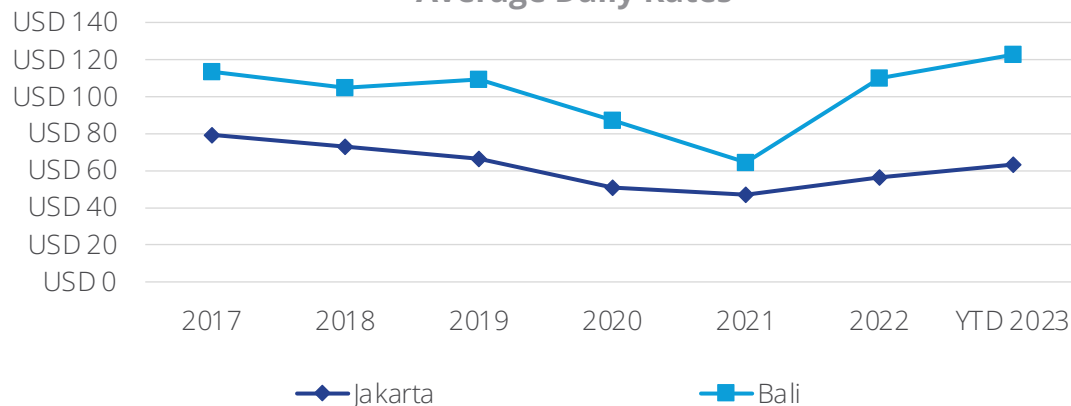
Mengapa **hotel** & retail bisa lebih dulu bangkit?

Pasok Kamar Tahunan

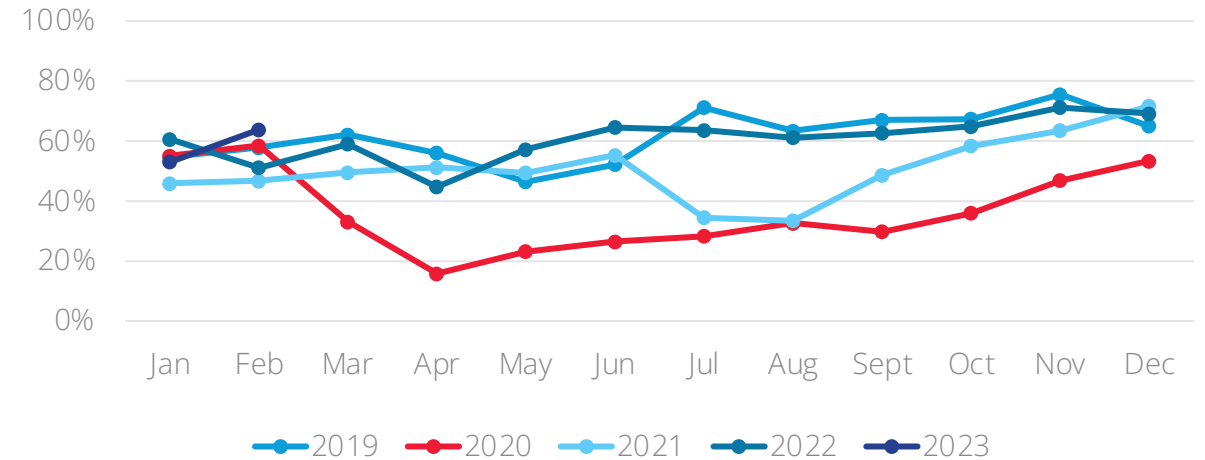


Sumber: Colliers Indonesia | Research

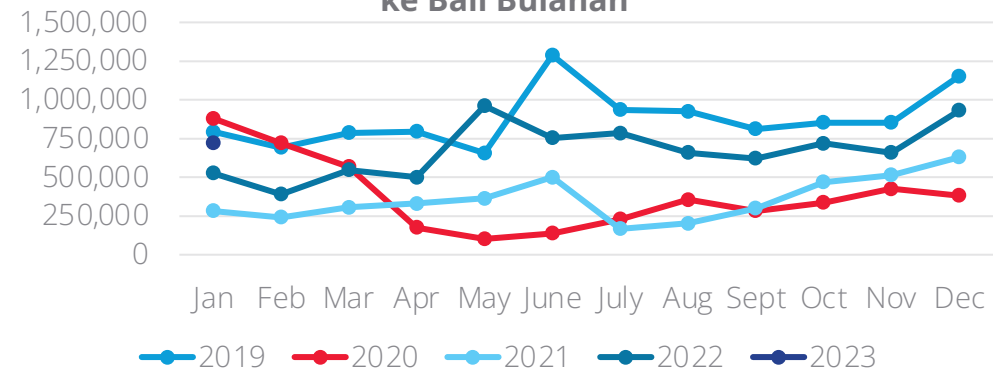
Average Daily Rates



Tingkat Hunian Rata-Rata Bulanan

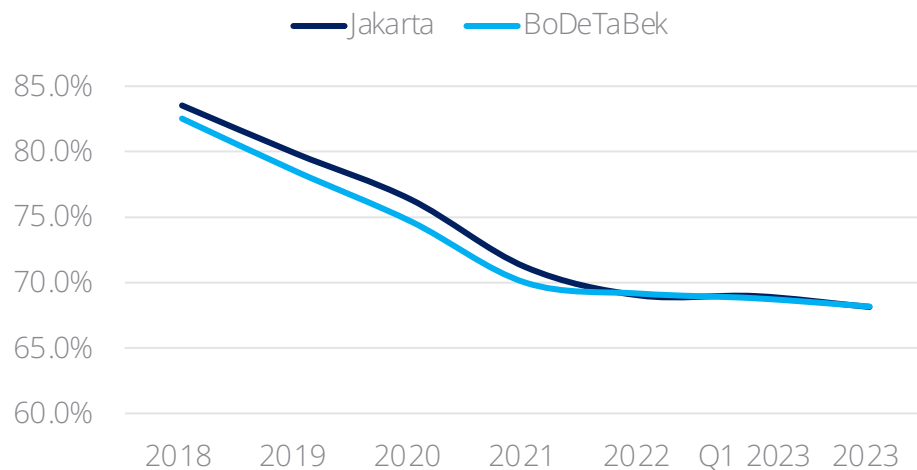


Jumlah Kedatangan Wisatawan Mancanegara ke Bali Bulanan



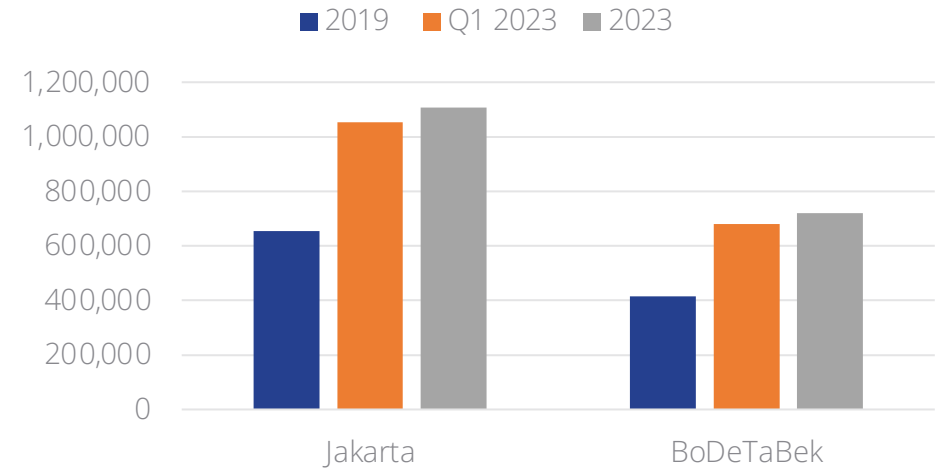
Mengapa hotel & **retail** bisa lebih dulu bangkit?

Tingkat Hunian Shopping Mall



Sumber: Colliers Indonesia | Research

Ruang Ritel yang Belum Terserap



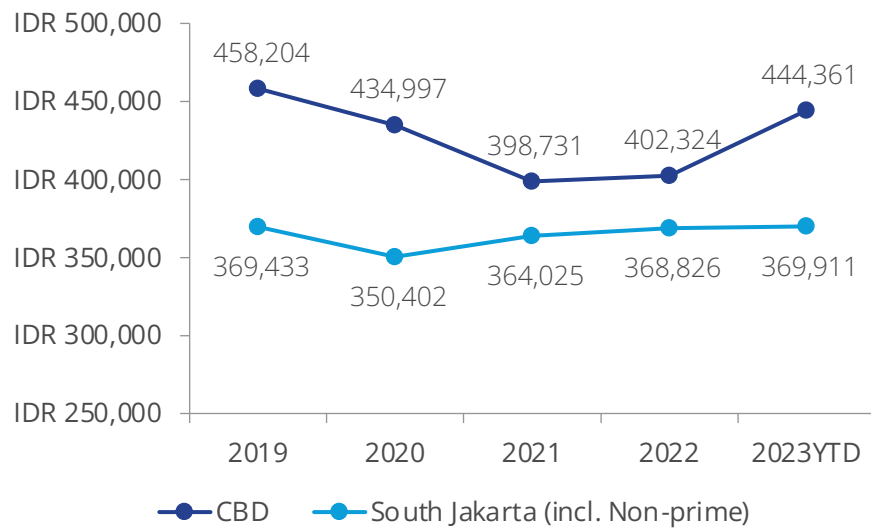
Kinerja Tingkat Hunian	Q4 19	Q1 23
Jakarta	79.8%	69.0%
Premium	91.0%	84.5%
Middle Upper	90.4%	79.3%
Middle	77.6%	65.9%
Middle Lower	66.3%	47.0%
BoDeTaBek	78.5%	68.8%
Bogor	83.0%	68.2%
Depok	82.1%	67.7%
Tangerang	79.7%	67.5%
Bekasi	78.9%	71.4%

Tahun politik 2024 & properti

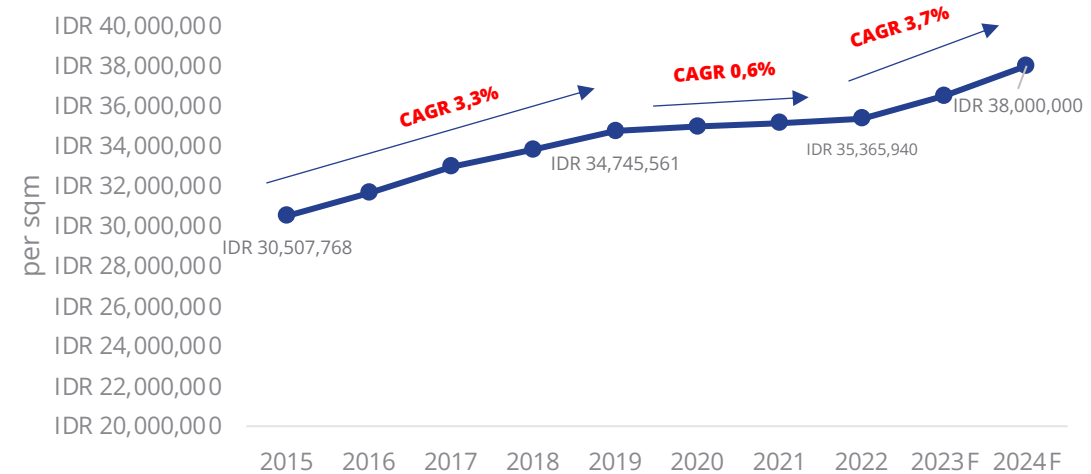
- Untuk properti komersial, investor properti (terutama asing) ada kecenderungan ambil sikap *wait and see* atau menunda keputusan investasi.
- Landed house market tidak akan banyak terpengaruh dengan momentum pemilu
- Sektor **hotel** diperkirakan akan mengalami kenaikan tingkat hunian sebagai imbas dari meningkatnya kegiatan parpol. Banyak MICE dan pertemuan yang diadakan biasanya selama tahun politik. Hal ini akan menjadi distribusi pendapatan bagi industri perhotelan.
- Karena siklus properti kemungkinan bergerak ke arah *recovery* terutama setelah pemilu, maka momentum investasi sebaiknya dilakukan sebelum sektor ini terlanjur naik kinerjanya

Apa indikasi *outlook* akan lebih positif?

Tingkat Hunian Serviced Apartment Jakarta

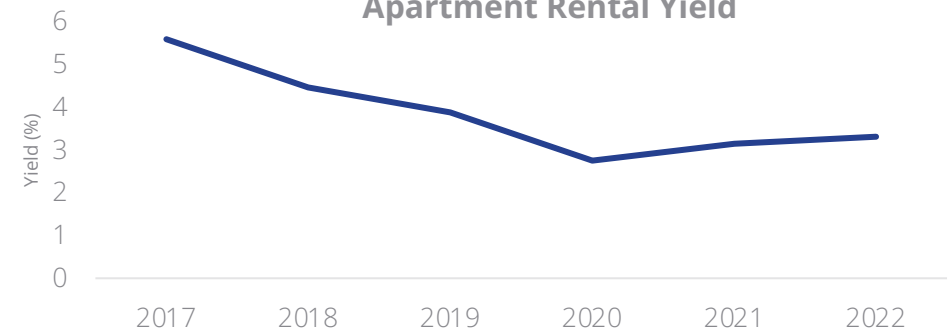


Harga Rata-Rata Apartemen di Jakarta



Sumber: Colliers Indonesia | Research

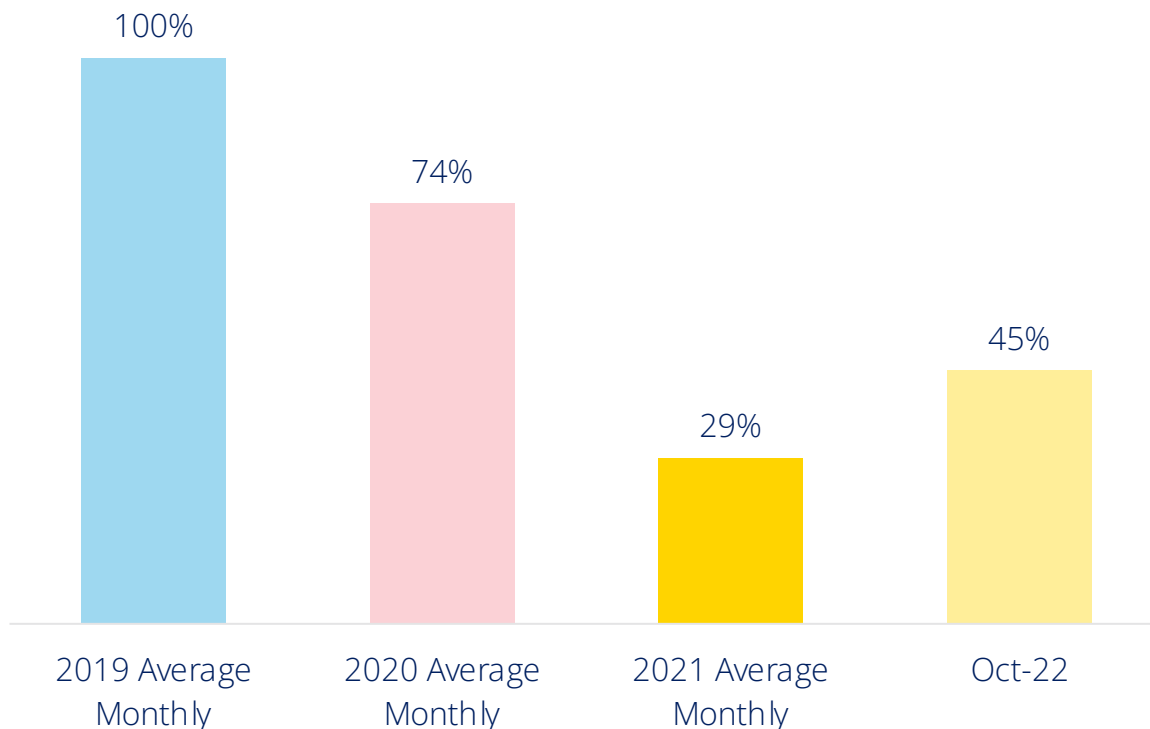
Apartment Rental Yield



Apa indikasi *outlook* akan lebih positif?

Aktivitas kantor berdasarkan jumlah pengguna ponsel

Jakarta CBD Office Area



Data per October 2022. By PT Locator Logic Solutions

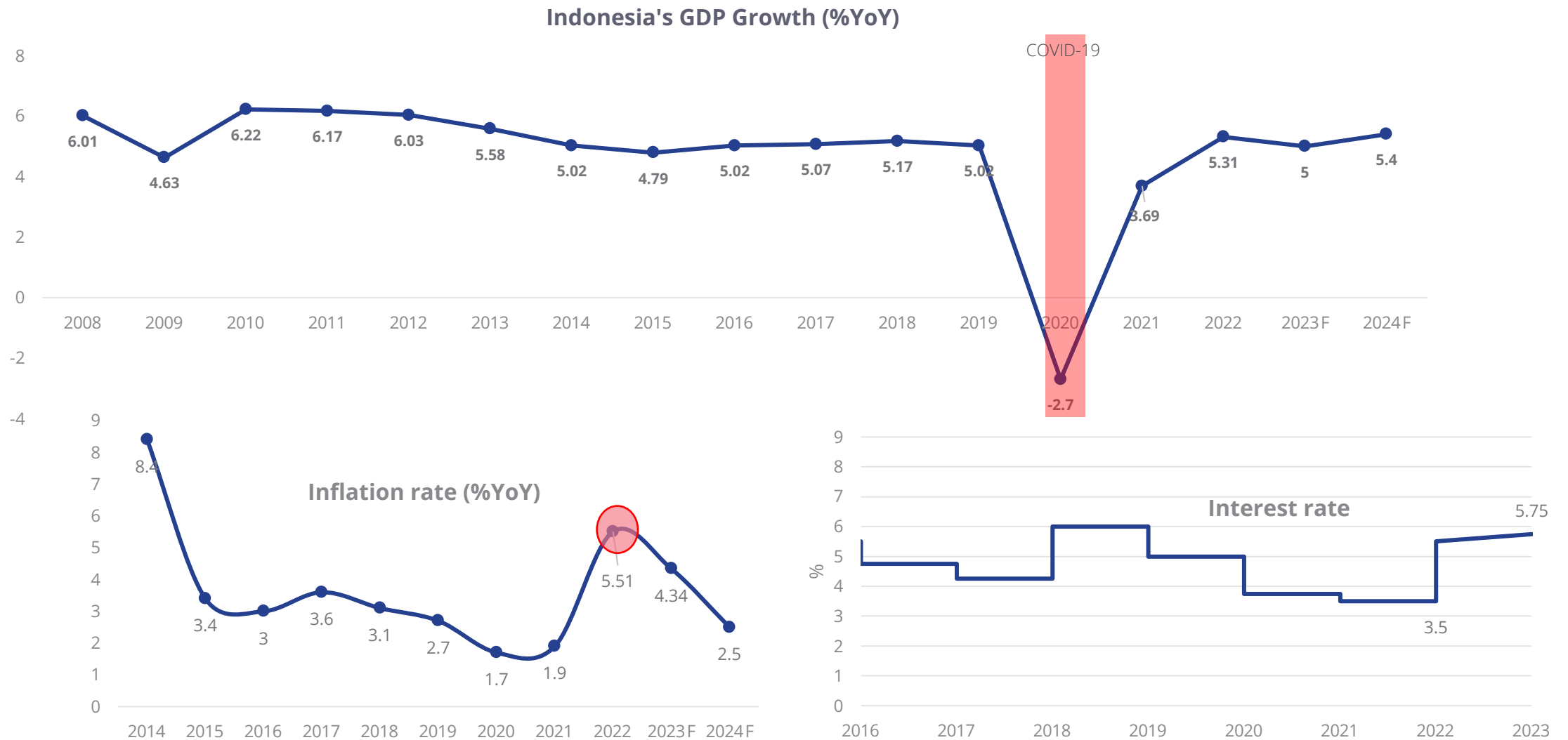
Banyak perusahaan multinasional yang akan terus menerapkan sistem kerja hybrid..

Permintaan akan ruang kantor: terbatas

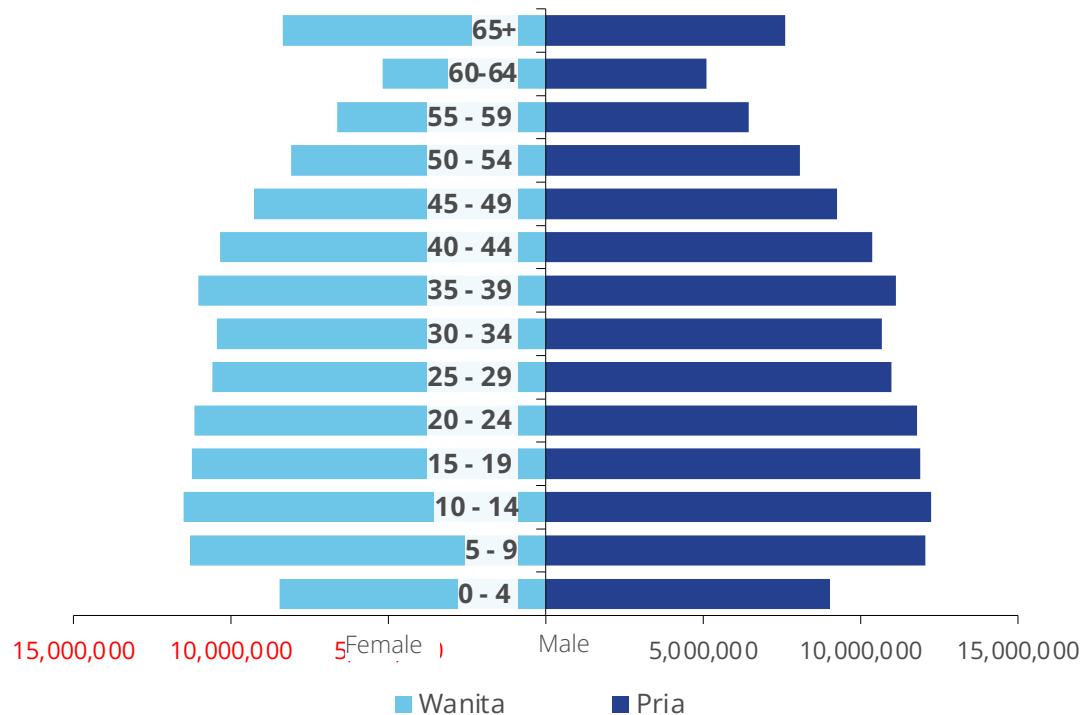
Pengembang: harus tetap fleksibel dan akomodatif

Penyewa: memberikan kesempatan untuk menyewa dan mendapatkan harga sewa pasar yang kompetitif

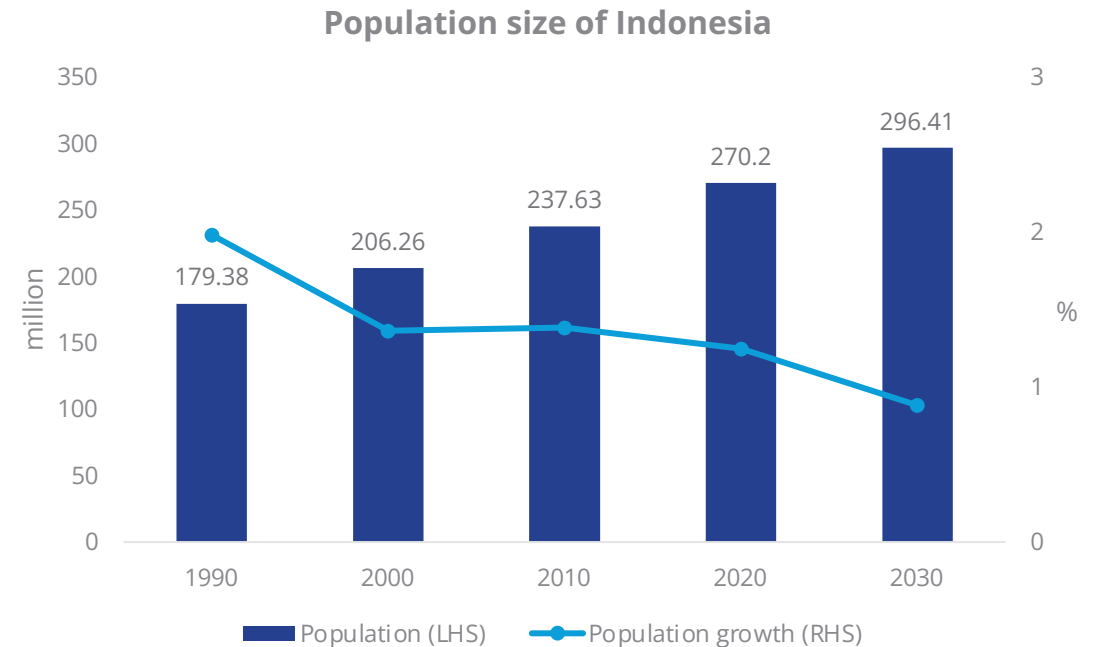
Apa saja katalis pemulihan sektor properti?



Apa saja katalis pemulihan sektor properti?



Source: Central Bureau of Statistics - Indonesia, World Bank, Colliers Indonesia



- Indonesia adalah negara dengan jumlah penduduk terpadat keempat di dunia. Populasi Indonesia didominasi oleh penduduk berusia muda dan produktif, dengan 85% penduduk berusia di bawah 55 tahun.
- Selain itu, akan ada tambahan 26,2 juta orang dalam 10 tahun ke depan.



Diskusi



World Trade Centre 1, 14th Floor

Jalan Jenderal Sudirman Kav. 29-31
Jakarta 12920, Indonesia
+62 21 3043 6888
colliers.com/indonesia

About Colliers

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) is a leading diversified professional services and investment management company. With operations in 63 countries, our 18,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert real estate and investment advice to clients. For more than 27 years, our experienced leadership with significant inside ownership has delivered compound annual investment returns of approximately 20% for shareholders. With annual revenues of \$4.6 billion and \$92 billion of assets under management, Colliers maximizes the potential of property and real assets to accelerate the success of our clients, our investors and our people. Learn more at corporate.colliers.com, Twitter [@Colliers](https://twitter.com/Colliers) or [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers).

Legal Disclaimer

This document/email has been prepared by Colliers for advertising and general information only. Colliers makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Colliers and /or its licensor(s). © 2022. All rights reserved. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement.
