Disampaikan dalam Indonesia Retail Summit 2022

RETAIL HABITAT AND ECOSYSTEM – RETAIL SPACE PROSPECT

Paulus Totok Lusida
Ketua Umum DPP REI

Selasa, 16 Agustus 2022

SAMBUTAN PRESIDEN RI PADA RAKERNAS REI 2021

KONTRIBUSI SEKTOR PROPERTI BAGI PEMBANGUNAN NASIONAL

- **Kebangkitan Industri Properti** sangat penting bagi perekonomian Indonesia.
- Sektor Properti berkontribusi **13,6%** terhadap PDB Nasional sebesar.
- Mampu **menyerap tenaga kerja hingga 8,5 juta pekerja** atau 6,95% dari total tenaga kerja nasional tahun 2020
- Memiliki **multiplier efek dan rantai pasok terhadap 175 indsutri lain** yang sangat tinggi konten lokal.

PERAN STRATEGIS SEKTOR PROPERTI

REI GARDA TERDEPAN
PENGGERAK EKONOMI NASIONAL

Kontribusi Terhadap Pemerintah :

- **Kontribusi 13,6% terhadap PDB Nasional**
- **Penyediaan Rumah Rakyat (rata 250 – 300rb per tahun)**
- **Penyediaan Infrastruktur (40% PSU)**
- **Peningkatan PAD**
- **Penerimaan Pajak (30%-70% dari transaksi)**

Meningkatkan Pertumbuhan Industri Hulu (175 Industri)

Contoh:
1. Semen
2. Furniture
3. Consumer goods
4. dll

INDUSTRI PROPERTI :

- **REI 5.035 Anggota tahun 2021, diantaranya 80% Anggota di Rumah MBR**
- **52 Developer di Bursa Efek, Market Cap Rp 264 T (33%), Ekivalen ±800 T (100%), Yang belum terkonsolidasi 3-4 Kali,**

Mendorong Pertumbuhan Investasi Baru

Contoh:
1. IKEA di Alam Sutra
2. Pabrik Motor di Jababeka
3. dll

Kontribusi Terhadap Lingkungan:

- **Penyerapan Tenaga Kerja (30 juta tenaga kerja langsung dan tidak langsung)**
- **Peningkatan Kualitas Lingkungan**
- **Peningkatan Ekonomi Lokal**

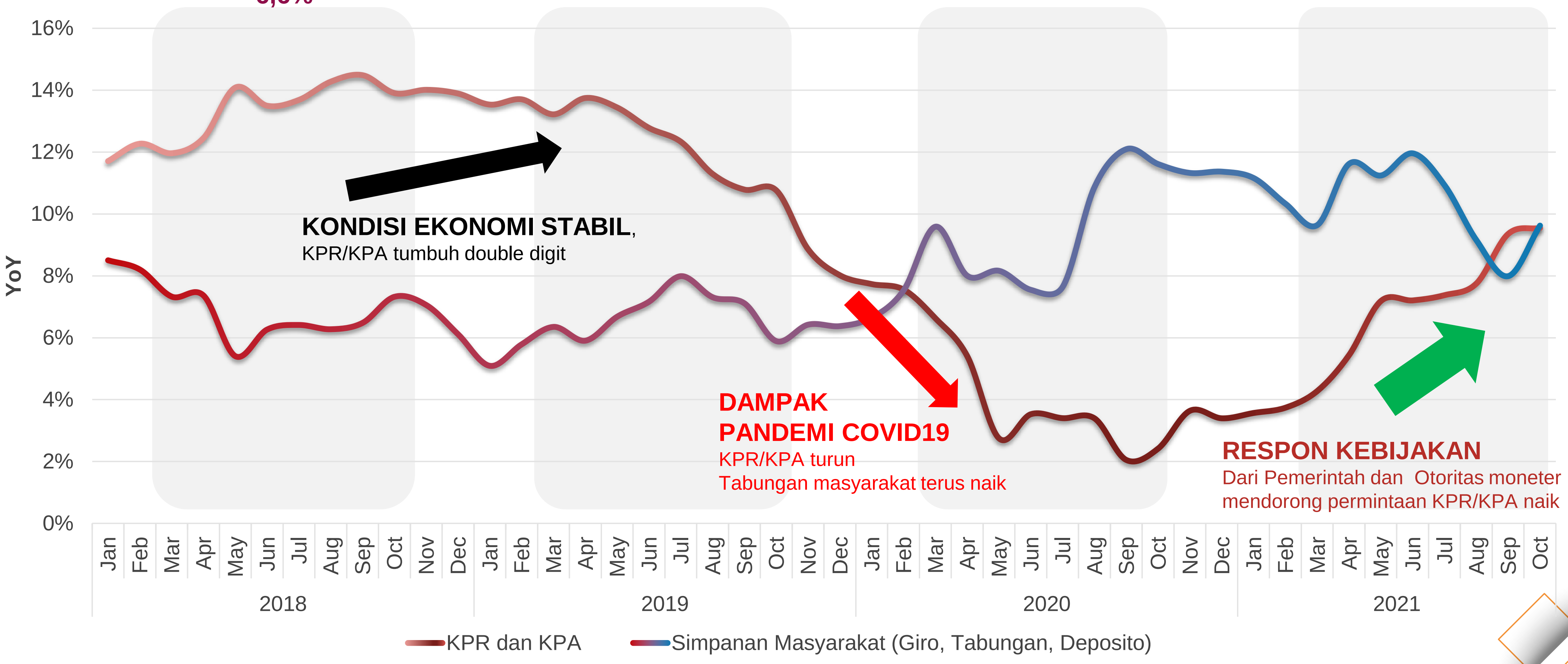
PERTUMBUHAN KPR DAN TABUNGAN MASYARAKAT

MAR – OKT 2018
KPR/KPA **13,5%**
Simpanan Masyarakat **6,6%**

MAR – OKT 2019
KPR/KPA **12,3%**
Simpanan Masyarakat **6,8%**

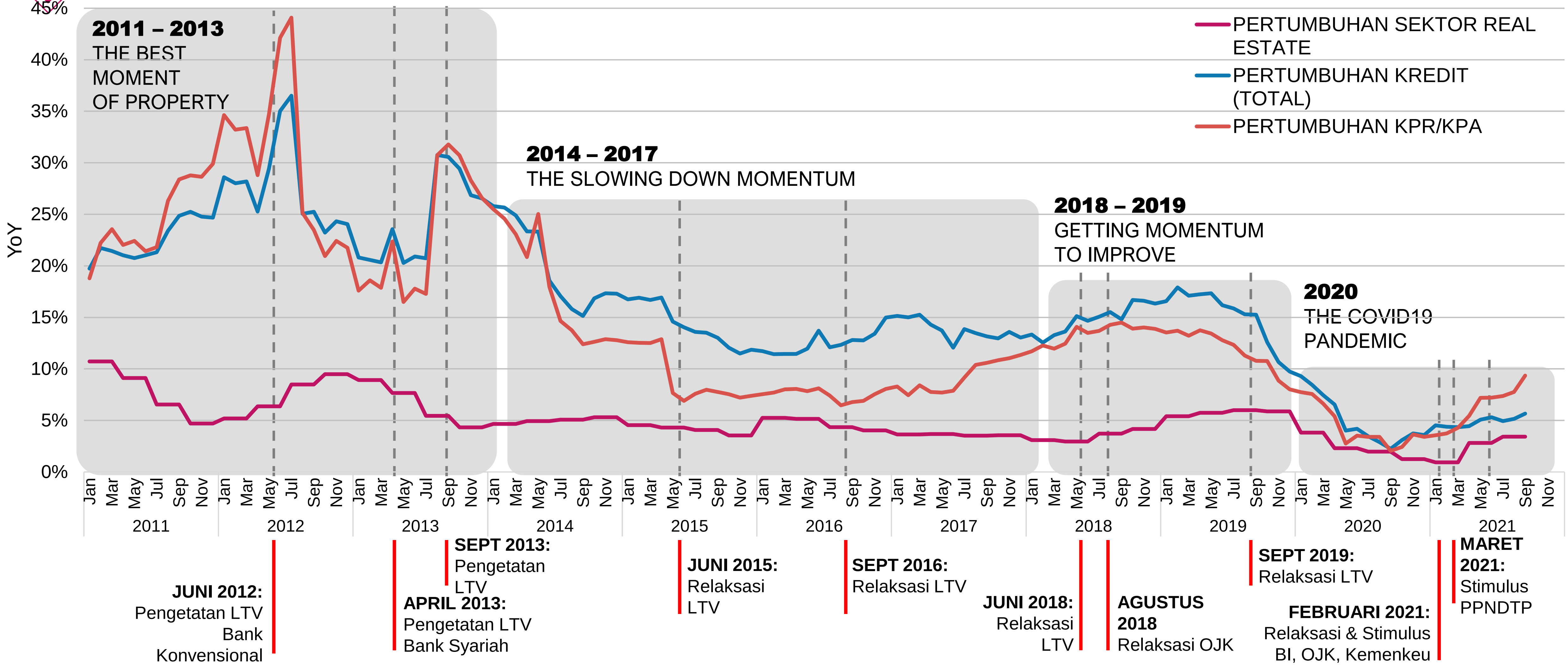
MAR – OKT 2020
KPR/KPA **3,7%**
Simpanan Masyarakat **9,4%**

MAR – OKT 2021
KPR/KPA **7,3%**
Simpanan Masyarakat **10,3%**



Sumber: Bank Indonesia, diolah

PERKEMBANGAN PROPERTI SATU DASAWARSA TERAKHIR



Sumber: Bank Indonesia, diolah

TREND PROPERTI DI JAKARTA GREATER AREA

PERKANTORAN

Work From Office (WFO) Kembali menggairahkan tingkat okupansi perkantoran. Kesehatan karyawan dan penerapan teknologi ruang menjadi faktor penunjang.

		Q2 2022	Full Year 2022	2022–25 Annual Avg.
Demand	Leasing activity may pick up as pandemic caseloads continue to decline.	-23,476 sq m	186,346 sq m	245,960 sq m
Supply	The number of groundbreakings is slowing down, but some projects are underway. Cumulative supply is expected to grow about 2% per year from 2022–2025.	0 sq m	444,319 sq m	206,905 sq m

		QOQ/ End Q2	YOY/ End 2022	Annual Avg. Growth 2022–25/ End 2025
Rent	Rents are expected to slowly return to pre-pandemic rates.	-0.40% IDR214,489	-0.50% IDR205,649	2.63% IDR229,369
Vacancy	Vacancy will fall 0.7bp from 2022–2025, thanks to limited supply in 2024–2025.	0.22 24.94%	1.44 23.66%	0.74 19.24%
Selling Price	Selling price is expected to increase 2%–3% per year from 2022–2025.	0.60% IDR45.49mio	1.80% IDR45.49mio	2.74% IDR50.44mio

Source: Colliers Indonesia. Note: IDR 14,556 = USD 1.00

HOTEL

Relaksasi aturan perjalanan membuat okupansi hotel mulai meningkat

		Q2 2022	Full Year 2022	2022–25 Annual Avg.
Supply	The supply of new hotels is fairly moderate and still concentrated in South Jakarta and Central Jakarta areas.	0 rooms	500 rooms	438 rooms

		QOQ/ End Q2	YOY/ End 2022	Annual Avg. Growth 2022–25/ End 2025
Occupancy	Occupancy continues to increase along with the number of offline activities.	-0.6% 56.3%	8.8% 59.1%	12.1%
Room rates	Room rate is also slowly increasing, along with the rise in occupancy.	2.8% USD54.9	19.4% USD56.8	3.7%

Source: Colliers Indonesia. Note: IDR 14,556 = USD 1.00

TREND PROPERTI DI JAKARTA GREATER AREA

KAWASAN INDUSTRI

Telah pulih dari pandemi dan tengah bertumbuh dan berkembang ditopang sektor high-tech industry dan logistik

		Q2 2022	Full Year 2022	2022–25 Annual Avg.
Demand	Data centre operators continue to search for new land on which to expand. At the same time, the need for logistics and distribution centres increases.	50.58 Ha	255.7 Ha	295.5 Ha
Supply	Supply of land in favoured locations with proximity to the capital city might be an issue, but overall stock is plentiful in anticipation of rising inquiries.	0 Ha	200 Ha	220 Ha

		QOQ/ End Q2	YOY/ End 2022	Annual Avg Growth 2022–25/ End 2025
Price	No price adjustments were reported and that reflects the overall situation in the market. In general, industrial players are ready to expand, but are not ready to pay higher investment costs in the current challenging market.	USD198.40	USD199.97	USD208.0

Source: Colliers Indonesia. Note: IDR 14,556 = USD 1.00

APARTEMEN

Tengah menangkap peluang untuk berkembang

		Q2 2022	Full Year 2022	2022–25 Annual Avg.
Demand	The sales performance result for Q2 2022 was similar with that of the previous quarter and would remain in downward pressure at least until the next quarter.	-0.47% 87.18%	87 - 88%	87 – 89%
Supply	One project was completed this quarter, nine more to go until the end of 2022. However, we still need to adjust the supply projection as developers have not gained confidence in the market yet.	182 Units	4,423 Units	5,530 Units

		QOQ/ End Q2	YOY/ End 2022	Annual Avg Growth 2022–25/ End 2025
Price	Only a few projects raised their asking price, and so the average asking price has not increased significantly. Following a weak sales performance, the price increment in the next quarter will be limited too.	0.14% IDR35.19mio	1% IDR35.5mio	4% IDR39.9mio

Source: Colliers Indonesia. Note: IDR 14,556 = USD 1.00

TREND PROPERTI DI JAKARTA GREATER AREA

RETAIL

- Aktivitas sektor retail berangsur pulih seiring pelonggaran level PPKM. Diperkirakan dapat bertahan cukup baik dari dampak pandemi.
- Semakin banyak tenant Kembali ke pusat perbelanjaan untuk membuka Kembali atau mengembangkan bisnis.
- Pusat Perbelanjaan (Mall) telah mengakomodasi 100% kapasitas pengunjung dengan protocol Kesehatan yang ketat sesuai tingkat PPKM.
- Retailers semakin efisien memanfaatkan ruang
- Biaya sewa tenant diperkirakan tetap terjaga dan tidak banyak mengalami perubahan hingga akhir 2022.

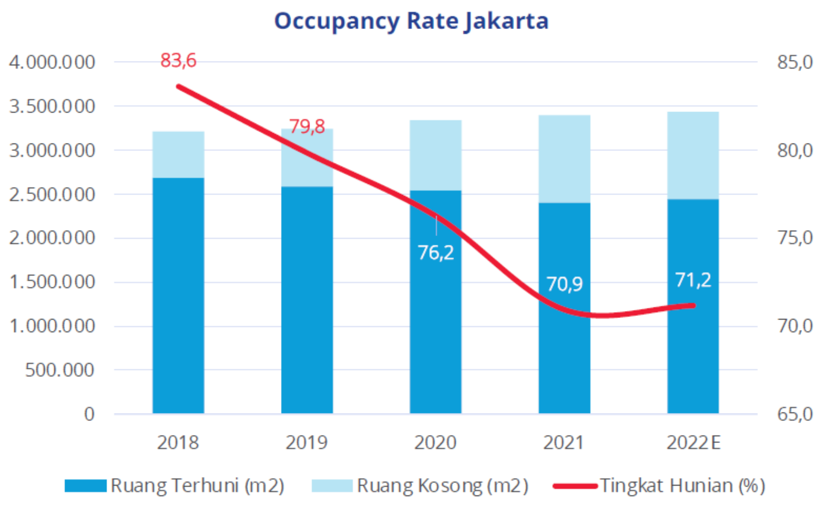
		Q2 2022	Full Year 2022	2022–25 Annual Avg
Demand	The F&B category, which typically requires smaller shop sizes, will remain active. Pop-up stores or shorter leases continue to gain traction. Open-air retail centres are seeing a boost in activity and will be the most sought-after venues.	4,919 sq m	63,961 sq m	155,582 sq m
Supply	Total retail space supply will be around 500,000 sq m, with about 70% in the Greater Jakarta area. Cumulative supply is expected to increase 1.6% per year during from 2022 to 2025.	0 sq m	91,205 sq m	126,266 sq m
		QOQ/ End Q2	YOY/ End 2022	Annual Avg Growth 2022–25/ End 2025
Rent	Some landlords will increase rent as is usual. However, the completion of new malls will have an impact, with the average rent growing less than 2% per year from 2022 to 2025.	0% IDR475,108	0.27% IDR476,394	1.5% IDR504,177
Vacancy	Large future supply is expected to be offset by strengthening demand. Vacancy will fall about 1 basis point per year during from 2022 to 2025.	0.09 29.92%	0.01 29.48%	1.08 25.15%
Service Charge	The service charge will stay relatively stable up to the end of 2022. Overall, the service charge increment is expected to be 2.0-2.5% per year from 2022 to 2025.	0.15% IDR132,880	1% IDR134,209	2.4% IDR145,942

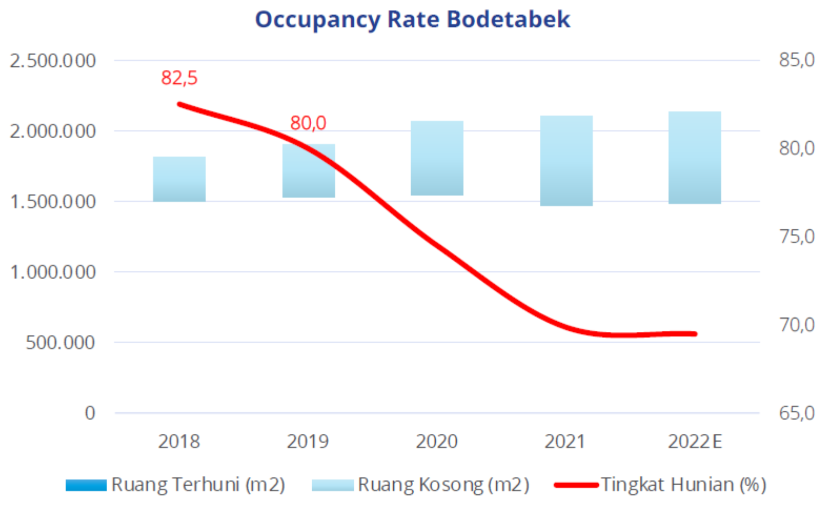
Source: Colliers Indonesia. Note: IDR 14,556 = USD 1.00

TREND PROPERTI DI JAKARTA GREATER AREA

RETAIL

- Occupancy rate tenant retail di Jakarta meningkat dibanding 2021 meskipun tidak signifikan menjadi 71,2%. Lebih besar dibandingkan Bodetabek (70%)
- Semakin membaiknya daya beli masyarakat berdampak positif bagi forecast ekonomi yang lebih sehat bagi sektor retail.
- Kategori F & B dengan luas tenant yang kecil dapat tetap aktif.
- Retail pada area Perkantoran tengah menangkap peluang untuk berkembang
- Tidak ada supply baru pada Q2 2022, namun terdapat 3 lokasi (Aeon Deltamas, Cibinong City Mall 2 dan Living World Kota Wisata) yang diperkirakan selesai pada 2024





USULAN DEBOTTLENECKING SEKTOR PROPERTI

USULAN DEBOTTLENECKING RANTAI PASOK PENYEDIAAN PERUMAHAN

1 PENDIRIAN PERUSAHAAN

2 NIB

- Penetapan KBLI nomor 68111 untuk sektor Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
- Penyesuaian/revisi PP 5/2021 yang memberikan kejelasan regulasi untuk setiap KBLI memiliki pengampu
- Peningkatan infrastruktur penunjang & stabilisasi sistem/ subssistem OSS RBA

3 SITE PLAN

- Penyusunan Rapermen NSPK Siteplan
- Penyusunan system informasi rencana tapak dan lantai
- Penetapan lebar Kavling minimal rumah MBR

4 KKPR

- Percepatan penetapan RTRW dan RDTR pada kawasan cepat tumbuh
- Kejelasan NSPK penerbitan pasca pembayaran PNBP
- Percepatan Pemda utk menguasai KKPR
- Penyelenggaraan Forum Penataan Ruang

5 PERSETUJUAN LINGKUNGAN

- Amdal diganti UKL-UPL untuk risiko rendah
- Revisi Permen LHK 4/2021 mengikuti PP 64/2016 khususnya utk Rumah MBR
- Kemudahan Perizinan bagi Rumah MBR gunakan SPPL bukan UKL-UPL

6 PBG

- Percepatan Pemda terbitkan PBG melalui Perda
- Penundaan pelaksanaan PBG
- Pelaku UMKM dapat mengajukan PBG tanpa KKPR
- Peningkatan kualitas SDM di daerah

7 KONSTRUKSI

- Relaksasi syarat dan biaya sertifikasi tenaga ahli
- Penyediaan Material SNI
- Percepatan Penerbitan SLF
- Menurunkan suku bunga kredit konstruksi bagi rumah subsidi

Lanjut

USULAN DEBOTTLENECKING RANTAI PASOK PENYEDIAAN PERUMAHAN

8 SLF

- Debottlenecking penerbitan SLF pararel penyelesaian masalah PBG

9 PEMASARAN JUAL BELI

- Ada relaksasi persyaratan BPJS Kesehatan untuk balik nama Sertipikat bagi kelompok MBR
- Relaksasi ID rumah dalam Sikumbang apabila belum ada PBG
- Bagi konsumen terjerat Pinjol agar diatur bracket tertentu sebagai dasar perhitungan plafon kredit

10 PROGRA M RUMAH

- Percepatan penerbitan Ketentuan Harga Jual Baru Rumah Subsidi Tahun 2022
- Piloting program akses MBR informal agar mendapat KPR Subsidi Pemerintah.

11 PENYERAHAN PSU

- Pengawalan dari Kejaksaan atau KPK
- Kewajiban penyerahan PSU hanya perkim
- Penyerahan PSU ke BUMN/D dikategorikan sebagai penyerahan PSU kepada pemerintah

12 PENGELOLAAN

- Penerbitan Rapermen Pengelolaan Rusunami

PPN rumah DTP 2021 dimanfaatkan oleh 941 pengembang dengan total Rp 790 miliar. PPN sewa unit di mal dimanfaatkan oleh 893 wajib pajak dengan total Rp 180 miliar

Per Juni 2022, total BAST unit rumah PPNDTP mencapai 4.524 unit

terimakasih

Sekretariat DPP REI
Rukan Simprug Indah, Jl. Teuku Nyak Arief No. 9B
Kebayoran Lama, Jakarta Selatan