

SURVEI HARGA PROPERTI RESIDENSIAL



TRIWULAN I 2023

Perkembangan Harga Properti Residensial Meningkat Terbatas

Indeks Harga

Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan bahwa perkembangan harga properti residensial di pasar primer secara tahunan meningkat terbatas pada triwulan I 2023. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan I 2023 tercatat sebesar 1,79% (yoy), sedikit lebih rendah dibandingkan dengan 2,00% (yoy) pada triwulan sebelumnya.

Penjualan

Dari sisi penjualan, hasil survei mengindikasikan penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan I 2023 mengalami penurunan. Penjualan properti residensial terkontraksi sebesar 8,26% (yoy) pada triwulan I 2023, lebih rendah dari triwulan sebelumnya yang tumbuh positif sebesar 4,54% (yoy).

Pembiayaan

Hasil survei juga menunjukkan bahwa pembiayaan nonperbankan masih menjadi sumber pembiayaan utama untuk pembangunan properti residensial. Pada triwulan I 2023, sebesar 73,31% dari total kebutuhan modal pembangunan proyek perumahan berasal dari dana internal. Sementara itu dari sisi konsumen, fasilitas KPR masih menjadi pilihan utama dalam pembelian properti residensial dengan pangsa sebesar 74,83% dari total pembiayaan.

Harga Properti Residensial Triwulan I 2023

Perkembangan Indeks Harga properti Residensial (IHPR) meningkat terbatas pada triwulan I 2023.

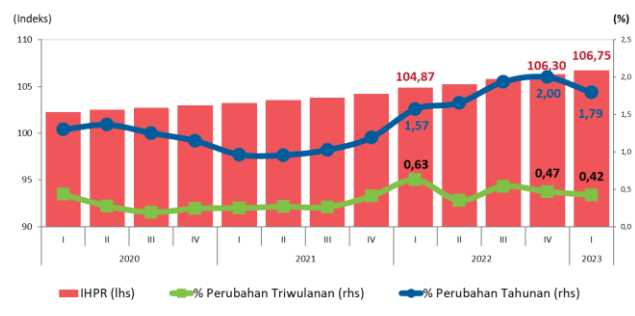
Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan bahwa perkembangan harga properti residensial di pasar primer secara tahunan meningkat terbatas pada triwulan I 2023. Hal tersebut tecermin dari kenaikan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan I 2023 sebesar 1,79% ¹(yoy), sedikit lebih rendah dibandingkan pertumbuhan 2,00% (yoy) pada triwulan sebelumnya (Grafik 1). Kenaikan IHPR yang masih terbatas terutama terjadi pada rumah tipe menengah yaitu sebesar 2,76% (yoy) lebih rendah dari 3,22% (yoy) pada triwulan IV 2022 (Grafik 3). Lebih lanjut, harga tipe rumah kecil dan besar juga meningkat terbatas sebesar 1,77% (yoy) dan 1,36% (yoy) lebih rendah dari 2,08% (yoy) dan 1,43% (yoy) pada triwulan IV 2022 (Grafik 2 dan 4). Secara spasial, pergerakan indeks harga rumah yang melambat pada triwulan I 2023 terutama terjadi di Kota Pontianak, Yogyakarta, dan Surabaya (Grafik 5).

Secara triwulanan, IHPR pada triwulan I 2023 juga terindikasi melambat dengan kenaikan hanya sebesar 0,42% (qtq), sedikit lebih rendah dibandingkan triwulan sebelumnya (0,47%, qtq) (Grafik 1). Kenaikan harga properti residensial secara triwulanan yang melambat terutama disebabkan oleh perlambatan kenaikan harga pada tipe rumah menengah (0,66%, qtq) dan besar (0,32%, qtq) (Grafik 3 dan 4). Sementara itu, harga rumah pada tipe kecil tercatat meningkat sebesar 0,40% (qtq), lebih tinggi dibandingkan triwulan sebelumnya sebesar 0,32% (qtq) (Grafik 2). Secara spasial,

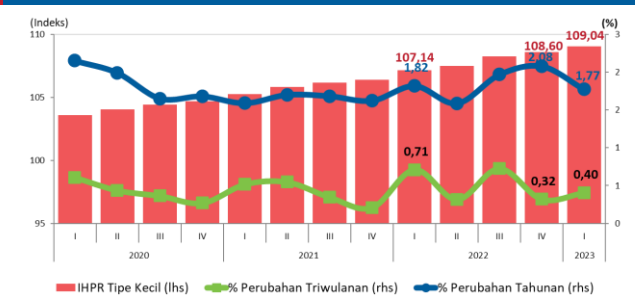
¹ Angka dihasilkan dengan metodologi baru yang dapat dilihat lebih lanjut pada boks metodologi.

perlambatan IHPR Primer secara triwulanan terutama terjadi di Jabodebek (0,33%, qttq), Balikpapan (0,62%, qttq), dan Bandung (0,24%, qttq) (Tabel 3).

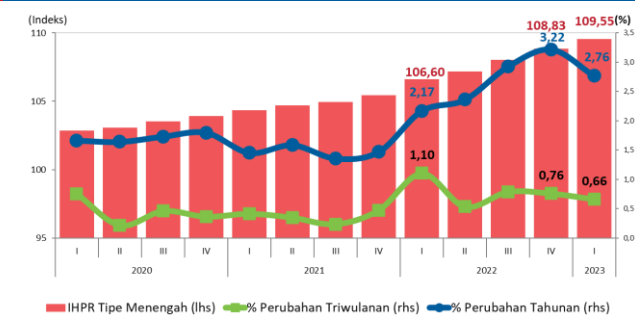
Grafik 1 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)



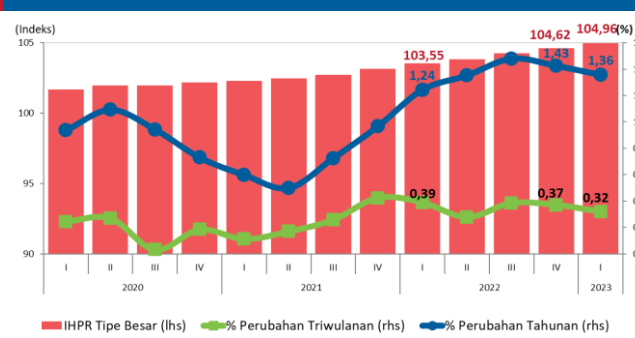
Grafik 2 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Rumah Tipe Kecil



Grafik 3 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Rumah Tipe Menengah

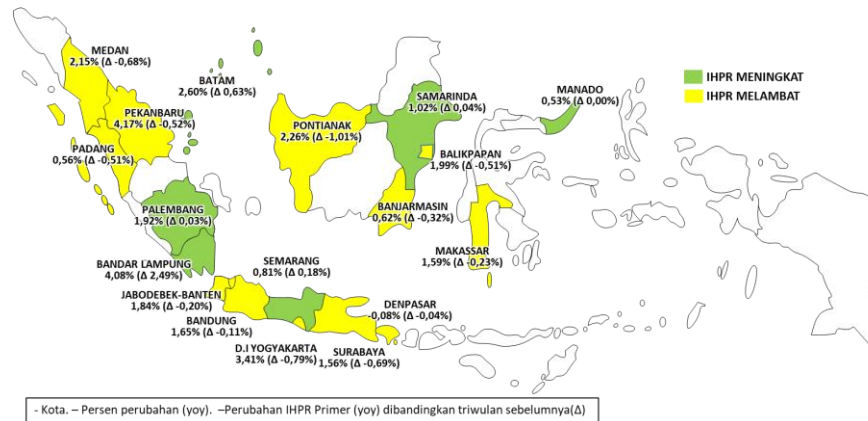


Grafik 4 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Rumah Tipe Besar



Grafik 5

Kenaikan Harga Properti Residensial Triwulan I 2023 Secara Tahunan per Wilayah (% yoy)

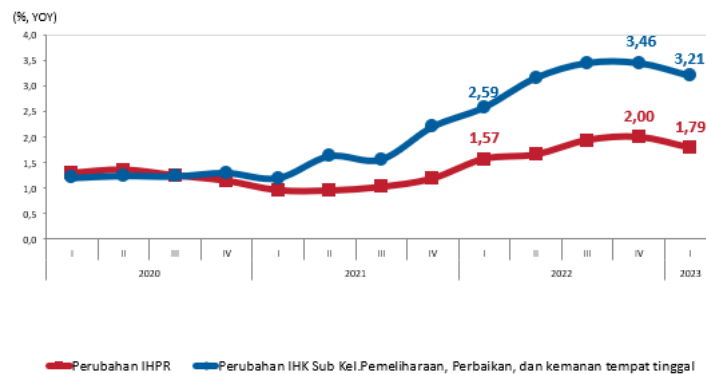


Perkembangan IHPR yang melambat relatif sejalan dengan inflasi biaya tempat tinggal konsumen rumah tangga.

Tren perlambatan IHPR Primer pada triwulan I 2023 relatif sejalan dengan laju inflasi bahan bangunan yang juga melambat. Inflasi tahunan Indeks Harga Konsumen (IHK) untuk subkelompok pemeliharaan, perbaikan, dan keamanan tempat tinggal/perumahan pada Maret 2023 sebesar 3,21% (yoy) melambat dibandingkan inflasi Desember 2022 sebesar 3,46% (yoy) (Grafik 6).

Grafik 6

Perkembangan IHPR dan IHK Sub Kel. Pemeliharaan, Perbaikan, dan Keamanan Tempat Tinggal/Perumahan (% yoy)



Penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan I 2023 menurun

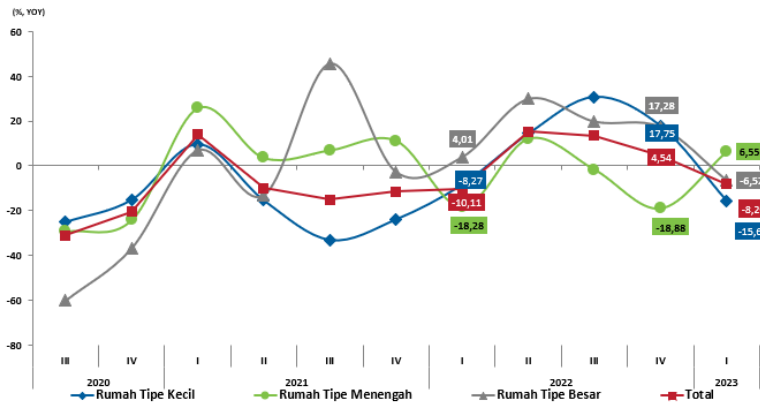
Penjualan Properti Residensial Triwulan I 2023

Penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan I 2023 secara tahunan mengalami penurunan. Hal tersebut tecermin dari penjualan properti residensial yang terkontraksi sebesar 8,26% (yoy) setelah pada triwulan sebelumnya tumbuh 4,54% (yoy). Perkembangan penjualan pada triwulan I 2023 yang menurun disebabkan oleh terkontraksinya penjualan rumah kecil dan besar masing-masing sebesar 15,64% (yoy) dan 6,52% (yoy). Sementara itu, penjualan rumah menengah kembali tumbuh positif sebesar 6,55% (yoy), setelah terkontraksi sebesar 18,88% (yoy) di triwulan selumnya (Grafik 7). Berdasarkan jawaban responden terdapat sejumlah faktor yang menghambat penjualan properti residensial primer antara lain: i) Kenaikan harga bahan bangunan (25,05% dari jawaban responden); ii) Masalah perizinan/birokrasi (14,71%); iii) Suku bunga KPR (14,71%); iv) Proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR (11,17%); dan v) Perpajakan (8,81%) (Grafik 8).

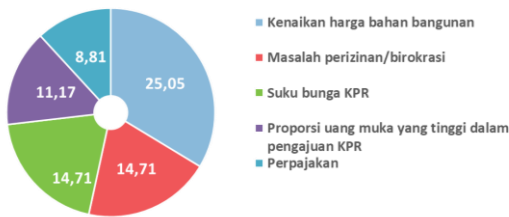
Secara triwulanan, penjualan pada triwulan I 2023 juga mengalami kontraksi sebesar 11,03% (qtq). Kontraksi penjualan rumah secara triwulanan tersebut disebabkan oleh penurunan penjualan rumah tipe kecil dan tipe besar masing-masing sebesar 17,69% (qtq) dan 15,10% (qtq). Sementara itu, penjualan rumah tipe menengah secara triwulanan tumbuh sebesar

5,01% (qtq), kembali tumbuh positif setelah triwulan sebelumnya terkontraksi sebesar 19,50% (yoy) (Grafik 10).

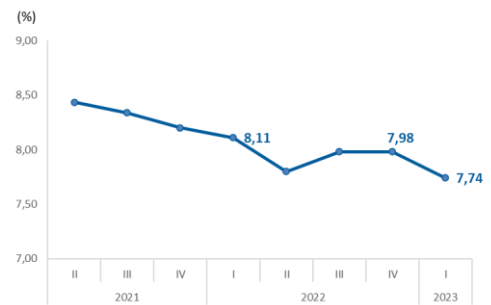
Grafik 7 Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah (% yoy)



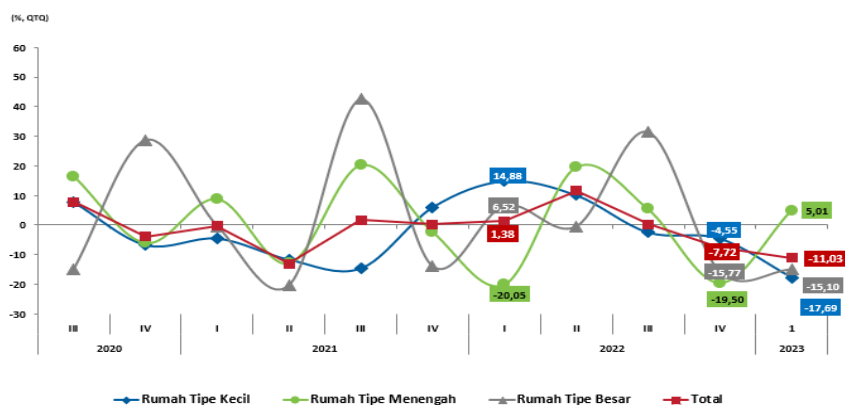
Grafik 8 Faktor-Faktor Yang Menghambat Penjualan (%)



Grafik 9 Perkembangan Suku Bunga KPR (% per tahun)



Grafik 10 Pertumbuhan Triwulanan Penjualan Rumah (% qoq)



Pembiayaan Properti Residensial

Sumber pembiayaan utama pengembang berasal dari dana internal, sementara pembelian rumah

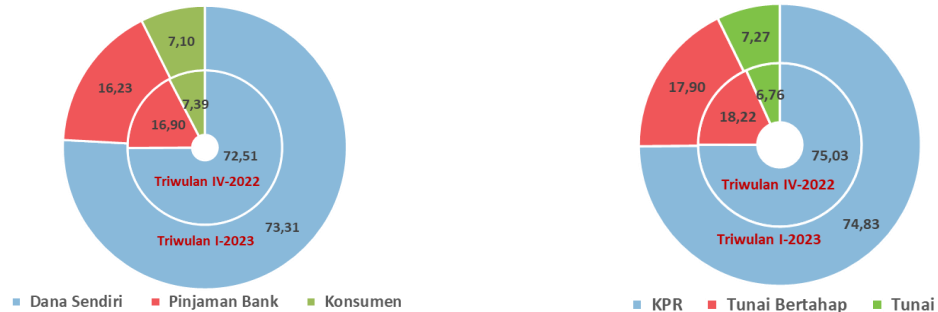
Pada triwulan I 2023, pembiayaan nonperbankan masih menjadi sumber pembiayaan utama pembangunan properti residensial oleh pengembang. Hal ini terindikasi dari hasil survei yang menunjukkan 73,31% total kebutuhan modal pembangunan bersumber dari dana internal (Grafik 11). Sumber alternatif pembiayaan lainnya yang menjadi preferensi pengembang untuk pembangunan rumah primer antara lain pinjaman perbankan dan pembayaran dari

oleh konsumen mayoritas dari KPR.

konsumen dengan proporsi masing-masing sebesar 16,23% dan 7,10% dari total modal (Grafik 11). Berdasarkan komposisi dana internal, porsi terbesar berasal dari laba ditahan (36,96%) diikuti modal disetor (55,54%).

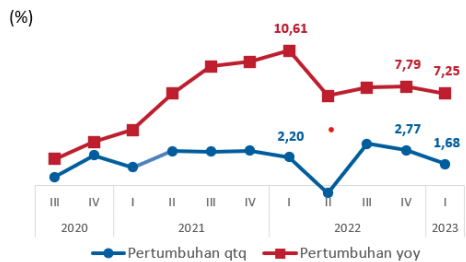
Sementara dari sisi konsumen, skema pembiayaan KPR masih menjadi pilihan responden dalam melakukan pembelian rumah primer dengan pangsa sebesar 74,83% dari total pembiayaan, diikuti oleh tunai bertahap (17,90%) dan secara tunai (7,27%) (Grafik 12).

Grafik 11 Sumber Pembiayaan Pengembang Properti Residensial (% Terhadap Modal Perusahaan) **Grafik 12** Sumber Pembiayaan Konsumen Membeli Properti Residensial (% Konsumen Pembeli Properti Residensial)

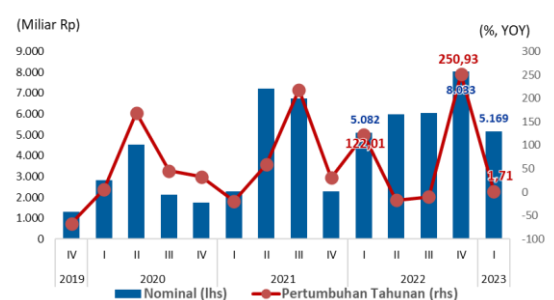


Pada triwulan I 2023, pertumbuhan total nilai kredit KPR dan KPA secara tahunan tercatat sebesar 7,25% (yoy), sedikit menurun dibanding 7,79% (yoy) pada triwulan sebelumnya. Sementara itu, penyaluran KPR dan KPA secara triwulanan tercatat sebesar 1,68% (qtq), melambat dibanding triwulan IV 2022 yang tumbuh 2,77% (qtq) (Grafik 13). Sementara itu, pencairan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)² pada triwulan I 2023 tercatat sebesar Rp5,169 triliun atau tumbuh 1,71% (yoy) (Grafik 14).

Grafik 13 Pertumbuhan KPR & KPA **Grafik 14** Pertumbuhan Tahunan FLPP



Sumber: Laporan Bank Umum Terintegrasi



Sumber: Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera)

² FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera).

Lampiran Tabel

Tabel 1

Indeks Harga Properti Residensial Nasional (2018=100)

IHPR Nasional	2018				2019				2020				2021				2022				2023
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
KECIL	98,81	99,89	100,51	100,79	101,41	102,01	102,72	102,97	103,59	104,04	104,42	104,70	105,23	105,81	106,17	106,39	107,14	107,48	108,26	108,60	109,04
MENENGAH	99,12	99,96	100,33	100,59	101,17	101,41	101,78	102,08	102,85	103,07	103,54	103,91	104,34	104,70	104,94	105,44	106,60	107,17	108,01	108,83	109,55
BESAR	99,53	99,87	100,09	100,51	100,73	100,85	101,03	101,43	101,68	101,95	101,98	102,17	102,28	102,46	102,72	103,15	103,55	103,84	104,24	104,62	104,96
TOTAL	99,32	99,90	100,21	100,57	100,94	101,16	101,46	101,82	102,26	102,54	102,74	102,99	103,24	103,52	103,79	104,21	104,87	105,23	105,80	106,30	106,75

Tabel 2

Indeks Harga Properti Residensial Triwulan I 2023 (2018=100)

No.	KOTA	TIPE	IHPR				
			2022				2023
			QI	QII	QIII	QIV	QI
1	BANDUNG	KECIL	108,66	108,96	110,82	111,21	112,29
		MENENGAH	107,36	108,47	108,70	109,36	109,52
		BESAR	104,36	104,36	104,98	105,12	105,12
		TOTAL	106,16	106,57	107,30	107,65	107,91
2	BANDAR LAMPUNG	KECIL	100,41	102,68	101,87	101,87	102,23
		MENENGAH	100,80	101,37	102,91	102,91	105,39
		BESAR	101,07	101,07	102,44	102,44	105,44
		TOTAL	100,95	101,37	102,52	102,52	105,06
3	BANJARMASIN	KECIL	112,66	113,52	113,92	114,02	114,02
		MENENGAH	101,82	101,84	101,91	101,91	102,18
		BESAR	99,52	99,52	99,52	99,52	99,52
		TOTAL	105,40	105,71	105,88	105,92	106,06
4	DENPASAR	KECIL	101,93	101,85	102,17	102,26	102,30
		MENENGAH	102,27	102,32	102,76	102,81	102,84
		BESAR	102,60	102,05	102,03	102,03	102,03
		TOTAL	102,37	102,08	102,24	102,28	102,29
5	PALEMBANG	KECIL	105,52	105,52	106,27	106,33	106,33
		MENENGAH	103,30	104,18	104,64	105,03	105,16
		BESAR	103,15	103,91	104,30	104,85	106,54
		TOTAL	103,77	104,43	104,94	105,29	105,77
6	SEMARANG	KECIL	105,19	105,54	105,66	105,80	106,08
		MENENGAH	102,90	103,09	103,66	103,68	103,72
		BESAR	101,93	102,07	102,25	102,56	102,75
		TOTAL	102,77	102,95	103,23	103,43	103,60
7	YOGYAKARTA	KECIL	108,13	107,76	111,65	110,39	110,33
		MENENGAH	108,94	108,84	110,80	111,33	111,98
		BESAR	107,04	108,67	110,02	111,04	111,65
		TOTAL	107,93	108,62	110,57	111,08	111,61
8	PADANG	KECIL	107,51	107,53	107,74	107,99	108,00
		MENENGAH	105,22	105,36	106,26	106,43	106,43
		BESAR	101,40	101,01	101,12	101,12	101,32
		TOTAL	104,63	104,56	105,02	105,15	105,22
9	MEDAN	KECIL	128,55	128,55	130,27	132,70	132,70
		MENENGAH	109,95	111,32	111,71	111,71	111,71
		BESAR	108,22	108,69	109,96	110,09	110,55
		TOTAL	111,08	111,73	112,83	113,17	113,46
10	MAKASSAR	KECIL	106,37	106,45	107,03	107,15	107,62
		MENENGAH	106,75	107,04	107,91	108,04	108,59
		BESAR	105,37	105,94	106,39	106,85	107,18
		TOTAL	106,27	106,59	107,26	107,49	107,95
11	MANADO	KECIL	118,43	118,43	122,06	122,18	122,18
		MENENGAH	109,78	109,79	108,97	109,26	109,77
		BESAR	111,86	112,90	112,88	112,32	112,02
		TOTAL	111,89	112,31	112,43	112,36	112,48
12	SURABAYA	KECIL	106,78	107,45	108,24	108,90	108,85
		MENENGAH	106,40	106,95	107,58	107,98	108,81
		BESAR	105,53	105,67	105,98	106,02	106,94
		TOTAL	105,80	106,05	106,46	106,61	107,45
13	PONTIANAK	KECIL	109,33	111,63	111,96	112,02	112,08
		MENENGAH	106,76	107,78	108,18	108,02	107,86
		BESAR	105,52	106,11	106,37	107,54	108,72
		TOTAL	107,22	108,51	108,84	109,24	109,64
14	BATAM	KECIL	101,44	101,74	102,66	103,48	103,45
		MENENGAH	103,97	102,85	101,75	102,48	102,88
		BESAR	96,51	101,37	101,37	101,37	102,12
		TOTAL	100,13	102,06	101,84	102,26	102,74
15	BALIKPAPAN	KECIL	106,01	105,83	105,83	106,86	109,60
		MENENGAH	103,55	103,95	103,95	105,23	105,30
		BESAR	97,30	97,44	97,18	98,62	98,62
		TOTAL	102,30	102,50	102,42	103,69	104,34
16	JABODEBEK-BANTEN	KECIL	106,55	106,90	107,55	107,82	108,24
		MENENGAH	107,19	107,79	108,86	110,06	110,96
		BESAR	102,88	103,15	103,48	104,01	104,14
		TOTAL	104,41	104,77	105,32	105,98	106,33
17	PEKANBARU	KECIL	111,26	111,26	111,26	111,26	112,09
		MENENGAH	108,48	109,04	111,84	112,17	113,46
		BESAR	107,32	108,53	113,10	113,57	111,99
		TOTAL	108,45	109,13	112,13	112,46	112,89
18	SAMARINDA	KECIL	102,54	102,88	104,09	104,09	105,89
		MENENGAH	101,13	101,44	102,13	102,13	103,39
		BESAR	108,98	108,43	107,92	107,92	107,92
		TOTAL	105,04	104,98	105,27	105,27	106,11
GABUNGAN 18 KOTA		KECIL	107,14	107,48	108,26	108,60	109,04
		MENENGAH	106,60	107,17	108,01	108,83	109,55
		BESAR	103,55	103,84	104,24	104,62	104,96
		TOTAL	104,87	105,23	105,80	106,30	106,75

Tabel 4

Realisasi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Tahun 2023

(Triwulan I 2023)

PROVINSI	UNIT	NILAI REALISASI FLPP (RP)
ACEH	156	16.395.993.750
BALI	2.339	248.956.346.632
BANTEN	725	76.953.006.375
BENGKULU	1.663	176.177.684.625
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA	1.340	143.166.450.000
DKI JAKARTA	2.608	278.933.111.250
GORONTALO	362	37.547.712.755
JAMBI	753	80.904.573.750
JAWA BARAT	444	49.823.471.250
JAWA TENGAH	838	93.255.060.750
JAWA TIMUR	-	-
KALIMANTAN BARAT	13.526	1.535.095.530.712
KALIMANTAN SELATAN	2.958	314.478.649.388
KALIMANTAN TENGAH	120	12.717.686.250
KALIMANTAN TIMUR	2.911	309.658.029.900
KALIMANTAN UTARA	3.132	352.391.774.160
KEPULAUAN BANGKA BELITUNG	542	64.369.740.000
KEPULAUAN RIAU	777	93.278.261.175
LAMPUNG	213	25.507.845.000
MALUKU	1.254	146.459.836.875
MALUKU UTARA	694	81.156.750.000
NUSA TENGGARA BARAT	1.870	219.552.124.050
NUSA TENGGARA TIMUR	444	51.866.477.250
PAPUA	131	15.321.296.250
PAPUA BARAT	431	48.026.534.250
RIAU	614	68.970.361.875
SULAWESI BARAT	3.074	344.126.985.750
SULAWESI SELATAN	1.240	138.161.809.500
SULAWESI TENGAH	213	23.798.250.000
SULAWESI TENGGARA	237	26.363.242.500
SULAWESI UTARA	5	550.050.000
SUMATERA BARAT	4	443.100.000
SUMATERA SELATAN	163	25.023.367.500
SUMATERA UTARA	452	69.374.977.500
TOTAL	46.233	5.168.806.091.022

Sumber: Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera)

METODOLOGI

Survei Harga Properti Residensial (SHPR) merupakan survei triwulanan yang dilakukan terhadap sampel pengembang proyek perumahan (*developer*) di 16 kota yaitu Jabodebek dan Banten, Bandung, Surabaya, Semarang, Yogyakarta, Manado, Makasar, Denpasar, Pontianak, Banjarmasin, Bandar Lampung, Palembang, Padang, Medan, Batam dan Balikpapan. Pada pelaksanaan SHPR triwulan I 2018 terdapat tambahan 2 kota yaitu kota Pekanbaru dan Samarinda sehingga total cakupan kota pelaksana SHPR menjadi 18 kota. Pengumpulan data dilakukan secara langsung (*face to face*) mencakup data harga jual rumah, jumlah unit rumah yang dibangun dan dijual pada triwulan bersangkutan serta perkiraan harga jual rumah pada triwulan berikutnya. Mulai triwulan I 2018, metode penghitungan penjualan properti residensial dilakukan perubahan dari akumulasi penjualan menjadi penjualan pada triwulan survei. Selanjutnya, pada triwulan III 2022 terdapat penyesuaian metodologi pada tahun dasar dari 2002=100 menjadi 2018=100. Selain itu, terdapat penyesuaian metode perhitungan bobot berdasarkan nilai agunan KPR pada bank.