

SURVEI HARGA PROPERTI RESIDENSIAL



TRIWULAN IV 2023	Harga Properti Residensial Meningkat
Indeks Harga	Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan bahwa perkembangan harga properti residensial di pasar primer meningkat pada triwulan IV 2023, meskipun tidak setinggi triwulan sebelumnya. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan IV 2023 tumbuh sebesar 1,74% (yoy), lebih rendah dibandingkan pertumbuhan triwulan III 2023 yang sebesar 1,96% (yoy).
Penjualan	Penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan IV 2023 terindikasi meningkat cukup tinggi dibanding triwulan sebelumnya. Hal ini tecermin dari pertumbuhan penjualan sebesar 3,27% (yoy) pada periode tersebut, membaik dari triwulan sebelumnya yang mengalami kontraksi sebesar 6,59% (yoy).
Pembiayaan	Hasil survei juga menunjukkan bahwa pembiayaan pembangunan properti residensial terutama bersumber dari dana internal pengembang dengan pangsa 72,82%. Sementara dari sisi konsumen, skema pembiayaan utama dalam pembelian rumah primer adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan pangsa sebesar 75,89% dari total pembiayaan.

Harga Properti Residensial Triwulan IV 2023

Indeks Harga properti Residensial (IHPR) triwulan IV 2023 meningkat.

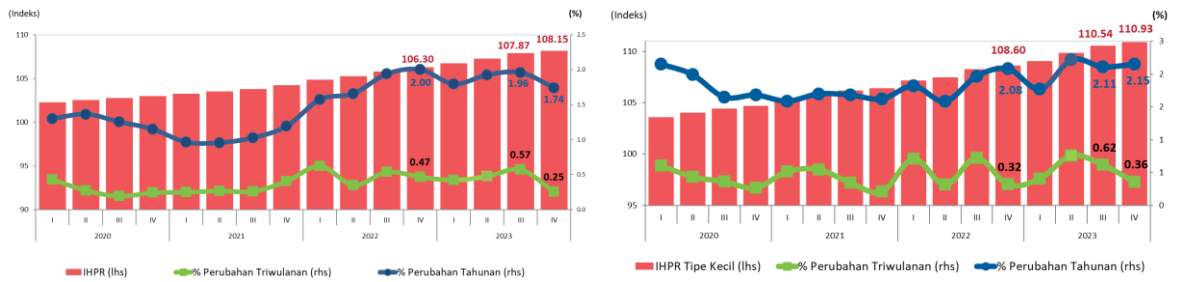
Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan bahwa perkembangan harga properti residensial di pasar primer meningkat. Hal tersebut tecermin dari Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan IV 2023 yang secara tahunan tumbuh 1,74%¹(yoy), lebih rendah dibandingkan pertumbuhan triwulan sebelumnya yang mencapai 1,96% (yoy) (Grafik 1). Peningkatan IHPR tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan harga properti tipe kecil yang meningkat sebesar 2,15% (yoy), melanjutkan kenaikan pada triwulan III 2023 yang sebesar 2,11% (yoy) (Grafik 2). Peningkatan lebih lanjut tertahan oleh perlambatan kenaikan harga rumah tipe menengah dari 2,44% (yoy) pada triwulan III 2023 menjadi 1,87% (yoy) (Grafik 3), serta harga rumah tipe besar yang tumbuh 1,58% (yoy), lebih rendah dibandingkan kenaikan triwulan sebelumnya (1,70%, yoy) (Grafik 4).

Secara spasial, dari 18 kota yang diamati, sepuluh kota mengalami peningkatan IHPR sementara delapan lainnya mengalami perlambatan. Kenaikan harga rumah pada triwulan IV 2023, terutama terjadi di Kota Pontianak (3,57%, yoy), Banjarmasin (0,70% (yoy), dan Manado (0,32%, yoy). Sementara perlambatan terutama terjadi di Kota Balikpapan (0,78%, yoy), Yogyakarta (0,77%, yoy), dan Bandung (0,73%, yoy) (Grafik 5).

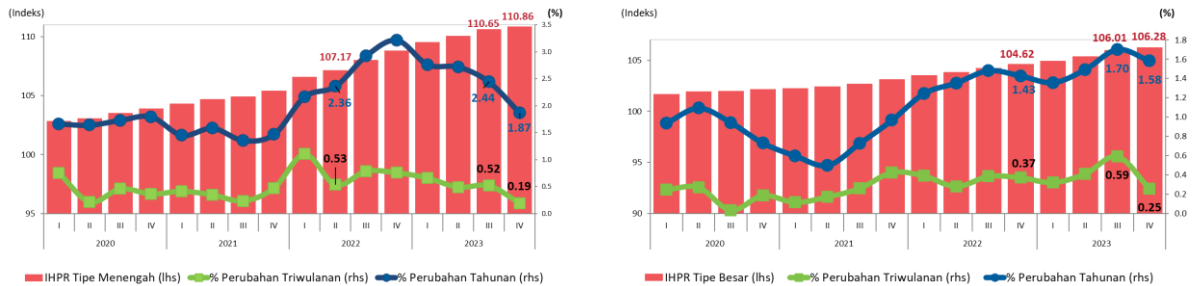
¹ Angka dihasilkan dengan metodologi baru yang dapat dilihat lebih lanjut pada boks metodologi.

Secara triwulanan, harga properti residensial primer pada triwulan IV 2023 juga terindikasi meningkat terbatas sebesar 0,25% (qtq), lebih rendah dibandingkan perkembangan harga pada triwulan sebelumnya (0,48%, qtq) (Grafik 1). Hal tersebut disebabkan oleh kenaikan harga yang lebih rendah di seluruh tipe rumah pada triwulan IV 2023 dibandingkan dengan triwulan sebelumnya. Kenaikan harga rumah tipe kecil, tipe menengah, dan tipe besar masing-masing 0,36% (qtq), 0,17% (qtq) dan 0,25% (qtq), lebih rendah dibandingkan perkembangan harga triwulan sebelumnya sebesar 0,62% (qtq), 0,52% (qtq), dan 0,25% (qtq) (Grafik 2, 3, & 4). Secara spasial, peningkatan IHPR Primer yang terbatas secara triwulanan terutama terjadi di Kota Pontianak (0,71%, qtq), Padang (0,39%,qtq), dan Surabaya (-0,13%, qtq) (Tabel 3).

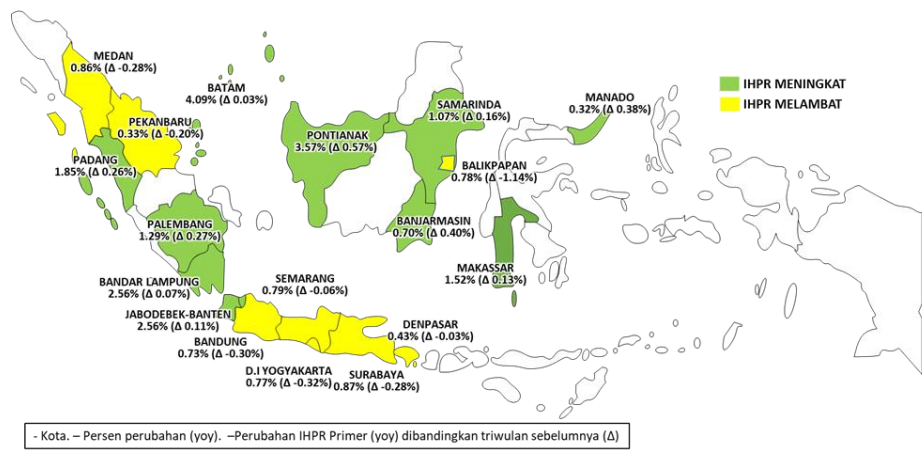
Grafik 1 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) | **Grafik 2** Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Tipe Kecil



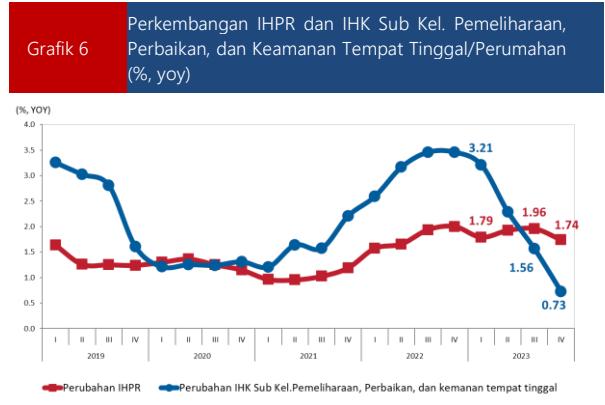
Grafik 3 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Rumah Tipe Menengah | **Grafik 4** Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Rumah Tipe Besar



Grafik 5 Kenaikan Harga Properti Residensial Triwulan IV 2023 Secara Tahunan per Wilayah (% yoy)



Perkembangan harga properti residensial pada triwulan IV 2023 sejalan dengan tekanan inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) kelompok bahan bangunan yang terindikasi melemah. Hal tersebut tercermin dari inflasi tahunan untuk IHK Subkelompok Pemeliharaan, Perbaikan, dan Keamanan Tempat Tinggal/Perumahan pada Desember 2023 sebesar 0,73% (yoy), lebih rendah dari 1,56% (yoy) pada triwulan III 2023 (Grafik 6).



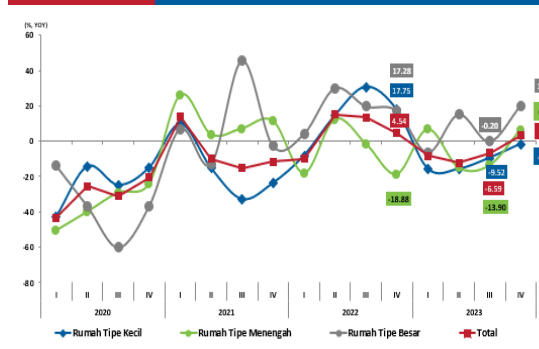
Penjualan Properti Residensial Triwulan IV 2023

Penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan IV 2023 meningkat cukup tinggi.

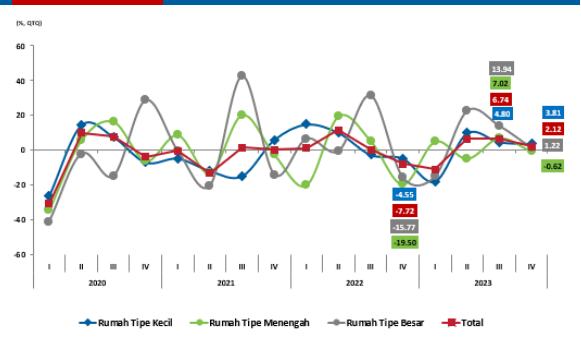
Penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan IV 2023 secara tahunan meningkat dibandingkan triwulan sebelumnya. Penjualan properti residensial triwulan IV 2023 tercatat meningkat 3,37% (yoy), membaik signifikan dari triwulan sebelumnya yang berkontraksi sebesar 6,59% (yoy). Peningkatan penjualan properti pada triwulan IV 2023 terjadi pada seluruh tipe rumah, terutama tipe menengah (6,29%, yoy) dan tipe besar (19,93%, mtm). Sementara untuk rumah tipe kecil tercatat lebih baik dibandingkan triwulan sebelumnya meski masih berada dalam zona kontraksi 1,60% (yoy) (Grafik 7). Berdasarkan informasi dari responden, sejumlah faktor yang menghambat penjualan properti residensial primer antara lain: i) Masalah perizinan/birokrasi (33,62%); ii) Suku bunga KPR (28,07%); iii) Proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR (22,83%); dan iv) Perpajakan (15,47%) (Grafik 9).

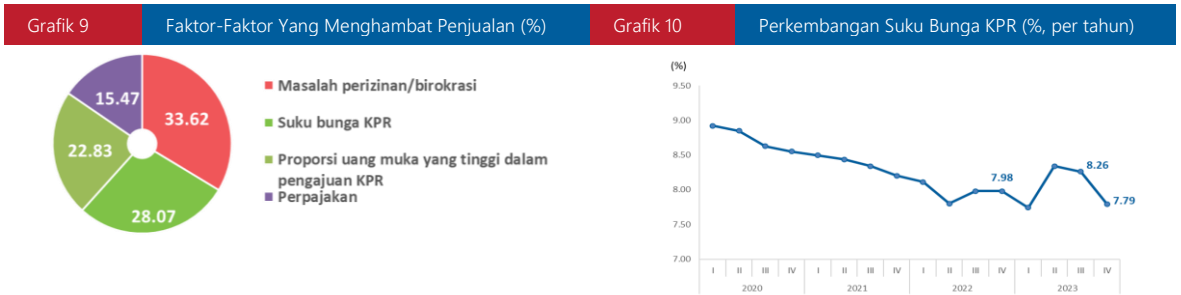
Penjualan rumah primer secara tahunan yang meningkat ditopang oleh masih kuatnya penjualan rumah secara triwulanan pada triwulan IV 2023. Hal tersebut tercermin dari pertumbuhan penjualan rumah primer sebesar 2,12% (qtq), meski tidak setinggi pertumbuhan triwulan sebelumnya (6,74%, qtq). Masih kuatnya penjualan rumah secara triwulanan terutama ditopang oleh penjualan rumah tipe kecil (3,81%, qtq) dan tipe besar (1,22%, qtq). Sementara itu, penjualan rumah tipe menengah terindikasi mengalami kontraksi 0,62% (qtq) (Grafik 8).

Grafik 7 Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah (% yoy)



Grafik 8 Pertumbuhan Triwulanan Penjualan Rumah (% qtq)





Pembiayaan Properti Residensial

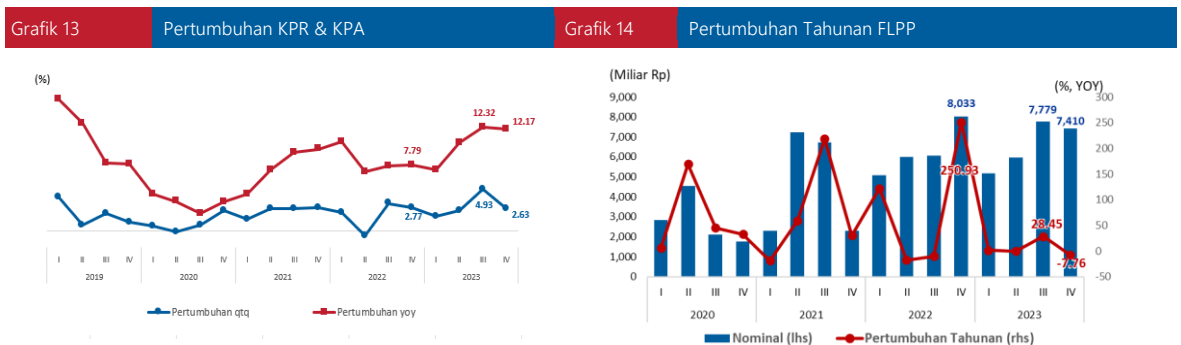
Sumber pembiayaan pengembang terutama berasal dari dana internal, sementara mayoritas pembelian rumah oleh konsumen menggunakan skema KPR.

Pada triwulan IV 2023 sumber pembiayaan pembangunan properti residensial mayoritas berasal dari nonperbankan, khususnya dana internal perusahaan dengan pangsa sebesar 72,82% (Grafik 11). Sumber pembiayaan lainnya yang menjadi preferensi pengembang untuk pembangunan rumah primer, antara lain dari pinjaman perbankan (16,07%) dan pembayaran dari konsumen (7,14%) (Grafik 11).

Sementara dari sisi konsumen, skema pembiayaan utama dalam pembelian rumah primer adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan pangsa sebesar 75,89% dari total pembiayaan, diikuti oleh pembayaran tunai bertahap (17,24%) dan tunai (6,73%) (Grafik 12).



Pada triwulan IV 2023 total nilai kredit KPR dan KPA secara tahunan tumbuh 12,17% (yoy), relatif stabil dibandingkan pertumbuhan pada triwulan sebelumnya yang sebesar 12,32% (yoy). Relatif stabilnya penyaluran KPR dan KPA secara tahunan ditopang oleh masih meningkatnya penyaluran KPR dan KPA secara triwulanan pada triwulan IV 2023 sebesar 2,63% (qtq), meski lebih rendah dari triwulan sebelumnya (4,93%, qtq) (Grafik 13). Dari sisi pencairan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)², total pencairan FLPP pada triwulan IV 2023 sebesar Rp7,410 triliun, atau berkontraksi 7,76% (yoy) (Grafik 14).



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	II	III	IV
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	109.86	110.54	110.93
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	110.08	110.65	110.86
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	105.39	106.01	106.28
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	107.26	107.87	108.15

Tabel 2

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

			(Tahun dasar 2018 = 100)							
No.	KOTA	TIPE	IHPR							
			2022				2023			
			QI	QII	QIII	QIV	QI	QII	QIII	QIV
1	BANDUNG	KECIL	108.66	108.96	110.82	111.21	112.29	112.29	113.42	113.46
		MENENGAH	107.36	108.47	108.70	109.36	109.52	109.78	110.02	110.04
		BESAR	104.36	104.36	104.98	105.12	105.12	105.12	105.36	105.40
		TOTAL	106.16	106.57	107.30	107.65	107.91	107.99	108.40	108.43
2	BANDAR LAMPUNG	KECIL	100.41	102.68	101.87	101.87	102.23	102.23	102.23	102.78
		MENENGAH	100.80	101.37	102.91	102.91	105.39	105.45	105.45	105.45
		BESAR	101.07	101.07	102.44	102.44	105.44	105.44	105.44	105.44
		TOTAL	100.95	101.37	102.52	102.52	105.06	105.08	105.08	105.15
3	BANJARMASIN	KECIL	112.66	113.52	113.92	114.02	114.02	114.04	114.35	115.63
		MENENGAH	101.82	101.84	101.91	101.91	102.18	102.18	102.23	102.26
		BESAR	99.52	99.52	99.52	99.52	99.52	99.52	99.52	99.53
		TOTAL	105.40	105.71	105.88	105.92	106.06	106.06	106.20	106.66
4	DENPASAR	KECIL	101.93	101.85	102.17	102.26	102.30	102.59	103.18	103.18
		MENENGAH	102.27	102.32	102.76	102.81	102.84	102.85	103.01	103.01
		BESAR	102.60	102.05	102.03	102.03	102.03	102.03	102.37	102.37
		TOTAL	102.37	102.08	102.24	102.28	102.29	102.36	102.71	102.71
5	PALEMBANG	KECIL	105.52	105.52	106.27	106.33	106.33	106.33	106.33	107.38
		MENENGAH	103.30	104.18	104.64	105.03	105.16	105.30	105.44	106.14
		BESAR	103.15	103.91	104.30	104.85	106.54	106.96	106.96	107.08
		TOTAL	103.77	104.43	104.94	105.29	105.77	105.94	106.01	106.65
6	SEMARANG	KECIL	105.19	105.54	105.66	105.80	106.08	105.91	106.19	106.37
		MENENGAH	102.90	103.09	103.66	103.68	103.72	104.39	104.77	104.82
		BESAR	101.93	102.07	102.25	102.56	102.75	102.86	102.90	103.30
		TOTAL	102.77	102.95	103.23	103.43	103.60	103.81	103.99	104.25
7	YOGYAKARTA	KECIL	108.13	107.76	111.65	110.39	110.33	110.51	110.59	111.59
		MENENGAH	108.94	108.84	110.80	111.33	111.98	111.83	111.64	111.64
		BESAR	107.04	108.67	110.02	111.04	111.65	111.80	112.21	112.22
		TOTAL	107.93	108.62	110.57	111.08	111.61	111.65	111.78	111.93
8	PADANG	KECIL	107.51	107.53	107.74	107.99	108.00	108.52	109.41	111.29
		MENENGAH	105.22	105.36	106.26	106.43	106.43	106.43	109.40	109.40
		BESAR	101.40	101.01	101.12	101.12	101.32	101.11	101.05	100.75
		TOTAL	104.63	104.56	105.02	105.15	105.22	105.29	106.69	107.10
9	MEDAN	KECIL	128.55	128.55	130.27	132.70	132.70	132.70	132.70	132.70
		MENENGAH	109.95	111.32	111.71	111.71	111.71	112.25	113.49	113.49
		BESAR	108.22	108.69	109.96	110.09	110.55	110.59	110.85	110.89
		TOTAL	111.08	111.73	112.83	113.17	113.46	113.63	114.12	114.14
10	MAKASSAR	KECIL	106.37	106.45	107.03	107.15	107.62	107.82	108.01	108.20
		MENENGAH	106.75	107.04	107.91	108.04	108.59	109.01	109.43	109.96
		BESAR	105.37	106.94	106.39	106.85	107.18	107.72	108.26	108.53
		TOTAL	106.27	106.59	107.26	107.49	107.95	108.35	108.75	109.12
11	MANADO	KECIL	118.43	118.43	122.06	122.18	122.18	122.30	122.30	124.32
		MENENGAH	109.78	109.79	108.97	109.26	109.77	109.79	109.79	109.95
		BESAR	111.86	112.90	112.88	112.32	112.02	111.67	111.67	111.71
		TOTAL	111.89	112.31	112.43	112.36	112.48	112.36	112.36	112.72
12	SURABAYA	KECIL	106.78	107.45	108.24	108.90	108.85	109.41	109.48	109.72
		MENENGAH	106.40	106.95	107.58	107.98	108.81	109.24	109.62	109.56
		BESAR	105.53	106.67	105.98	106.02	106.94	106.51	106.99	106.79
		TOTAL	105.80	106.05	106.46	106.61	107.45	107.25	107.68	107.54
13	PONTIANAK	KECIL	109.33	111.63	111.96	112.02	112.08	112.29	113.47	114.33
		MENENGAH	106.76	107.78	108.18	108.02	108.42	108.33	109.30	112.97
		BESAR	105.52	106.11	106.37	107.54	107.54	107.54	112.99	111.95
		TOTAL	107.22	108.51	108.84	109.24	109.38	109.43	112.10	113.14
14	BATAM	KECIL	101.44	101.74	102.66	103.48	103.45	114.36	114.77	115.52
		MENENGAH	103.97	102.85	101.75	102.48	102.88	105.97	106.33	107.24
		BESAR	96.51	101.37	101.37	101.37	102.12	101.67	101.83	101.83
		TOTAL	100.13	102.06	101.84	102.26	102.74	105.70	105.98	106.44
15	BALIKPAPAN	KECIL	106.01	105.83	105.83	106.86	109.60	109.59	110.50	111.53
		MENENGAH	103.55	103.95	103.95	105.23	105.30	105.06	104.68	104.36
		BESAR	97.30	97.44	97.18	98.62	98.62	98.75	99.15	99.29
		TOTAL	102.30	102.50	102.42	103.69	104.34	104.26	104.40	104.51
16	JABODEBEK-BANTEN	KECIL	106.55	106.90	107.55	107.82	108.24	109.09	109.95	110.36
		MENENGAH	107.19	107.79	108.86	110.06	110.96	111.70	112.44	112.70
		BESAR	102.88	103.15	103.48	104.01	104.14	104.93	105.72	106.17
		TOTAL	104.41	104.77	105.32	105.98	106.33	107.12	107.90	108.70
17	PEKANBARU	KECIL	111.26	111.26	111.26	111.26	112.09	112.09	112.92	112.92
		MENENGAH	108.48	109.04	111.84	112.17	113.46	112.06	112.83	112.98
		BESAR	107.32	108.53	113.10	113.57	111.99	111.99	112.29	112.31
		TOTAL	108.45	109.13	112.13	112.46	112.98	112.07	112.73	112.83
18	SAMARINDA	KECIL	102.54	102.88	104.09	104.09	105.89	106.34	106.34	106.66
		MENENGAH	101.13	101.44	102.13	102.13	103.39	103.39	103.39	103.68
		BESAR	108.98	108.43	107.92	107.92	107.92	107.92	107.92	107.92
		TOTAL	105.04	104.98	105.27	105.27	106.11	106.22	106.22	106.39
GABUNGAN 18 KOTA		KECIL	107.14	107.48	108.26	108.60	109.04	108.86	110.54	110.93
		MENENGAH	106.60	107.17	108.01	108.83	109.55	110.08	110.65	110.86
		BESAR	103.55	103.84	104.24	104.62	104.96	105.39	106.01	106.28
		TOTAL	104.87	105.23	105.80	106.30	106.75	107.26	107.87	108.15

Tabel 4

Realisasi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Tahun 2023

(Triwulan IV 2023)

PROVINSI	UNIT	NILAI REALISASI FLPP (RP)
ACEH	426	47,481,854,250
SUMATERA UTARA	2,680	304,759,985,067
SUMATERA BARAT	849	95,794,476,375
RIAU	2,012	225,184,736,703
JAMBI	1,581	177,668,010,548
SUMATERA SELATAN	3,467	397,381,083,819
BENGGULU	566	62,510,226,000
LAMPUNG	971	111,125,766,750
KEPULAUAN BANGKA BELITUNG	614	73,435,632,750
KEPULAUAN RIAU	1,269	150,351,457,877
DKI JAKARTA	-	-
JAWA BARAT	16,514	2,012,501,700,743
JAWA TENGAH	4,783	547,253,227,500
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA	95	10,877,160,060
JAWA TIMUR	3,793	430,078,699,200
BANTEN	4,559	554,157,669,025
BALI	765	94,873,994,250
NUSA TENGGARA BARAT	1,346	169,028,544,750
NUSA TENGGARA TIMUR	248	31,249,147,500
KALIMANTAN BARAT	1,885	231,058,900,793
KALIMANTAN TENGAH	846	106,831,686,750
KALIMANTAN SELATAN	2,950	362,433,335,718
KALIMANTAN TIMUR	606	76,005,952,500
KALIMANTAN UTARA	184	22,467,315,000
SULAWESI UTARA	612	72,122,526,000
SULAWESI TENGAH	890	106,736,964,750
SULAWESI SELATAN	4,188	500,373,183,750
SULAWESI TENGGARA	2,038	242,159,847,000
GORONTALO	285	34,387,710,000
SULAWESI BARAT	420	50,165,280,000
MALUKU	3	339,000,000
MALUKU UTARA	6	661,950,000
PAPUA BARAT	225	36,024,791,250
P A P U A	442	72,209,872,500
TOTAL	62,118	7,409,691,689,178

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.