

2016

LAPORAN INDUSTRI

indoanalysis  
INDONESIA INDUSTRY RESEARCH COMPANY

# INDUSTRI PROPERTI RESIDENSIAL DI INDONESIA



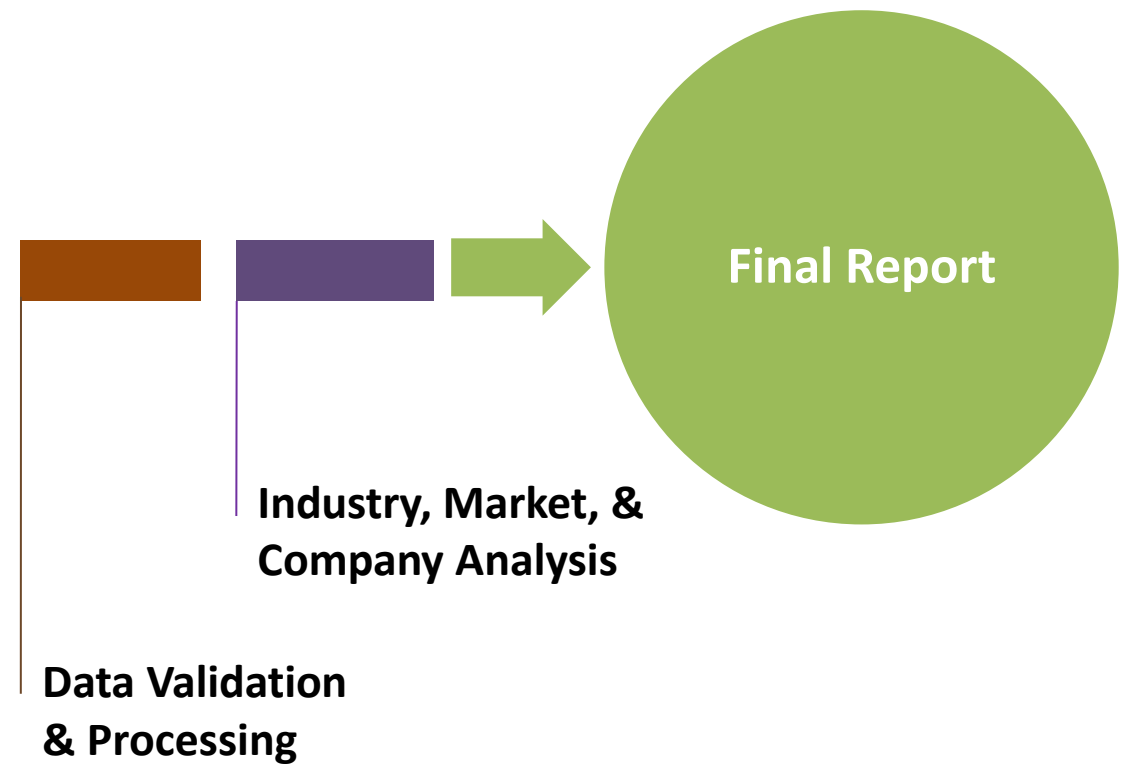
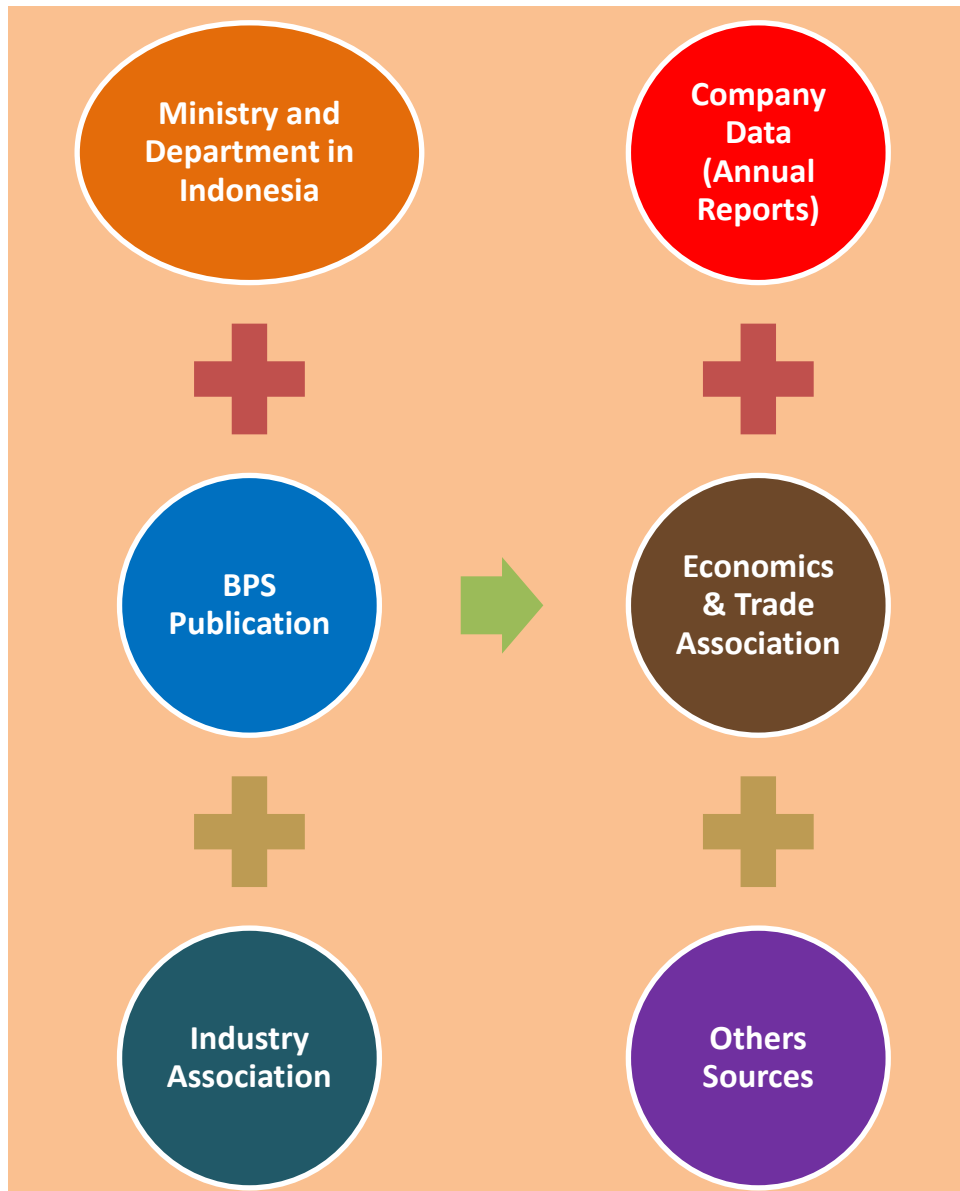
<b>BAB I. PERTUMBUHAN INDUSTRI PROPERTI</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Pertumbuhan Ekonomi Indonesia</b>	<b>2</b>
Grafik 1.1. Pertumbuhan Ekonomi Indonesia, 2009 – 2016	2
<b>1.2 Pertumbuhan PDB untuk Real Estate</b>	<b>3</b>
Grafik 1.2. Pertumbuhan Industri Real Estate, 2012 – 2016	3
<b>1.3 Pertumbuhan Kepemilikan Rumah</b>	<b>4</b>
Grafik 1.3. Pertumbuhan Status Kepemilikan Rumah di Indonesia, 2010 – 2015	4
Grafik 1.4. Status Kepemilikan Rumah di Berbagai Daerah di Indonesia, 2015	5
<b>1.4 Pertumbuhan Investasi Properti</b>	<b>6</b>
Grafik 1.5. Pertumbuhan Investasi Properti di Indonesia, 2010 – 2015	6
<b>BAB II. PROPERTI RESIDENSIAL DI PASAR PRIMER</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial di Pasar Primer</b>	<b>8</b>
Grafik 2.1. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial di 14 Kota Indonesia Berdasarkan Tipe Rumah, 2012 – 2016	8
Grafik 2.2. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial Rumah Tipe Kecil di 14 Kota Indonesia, 2012 – 2016	9
Grafik 2.3. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial Rumah Tipe Menengah di 14 Kota Indonesia, 2012 – 2016	10
Grafik 2.4. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial Rumah Tipe Besar di 14 Kota Indonesia, 2012 – 2016	11
Grafik 2.5. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Semua Tipe Rumah di Bandung, 2012 – 2016	12
Grafik 2.6. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Semua Tipe Rumah di Bandar Lampung, 2012 – 2016	12
Grafik 2.7. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Semua Tipe Rumah di Banjarmasin, 2012 – 2016	13
Grafik 2.8. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Semua Tipe Rumah di Denpasar, 2012 – 2016	13
Grafik 2.9. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Semua Tipe Rumah di Palembang, 2012 – 2016	14
Grafik 2.10. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Semua Tipe Rumah di Semarang, 2012 – 2016	14
Grafik 2.11. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Semua Tipe Rumah di Yogyakarta, 2012 – 2016	15
Grafik 2.12. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Semua Tipe Rumah di Padang, 2012 – 2016	15
Grafik 2.13. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Semua Tipe Rumah di Medan, 2012 – 2016	16

Grafik 2.14.	Pertumbuhan Indeks Harga Properti Semua Tipe Rumah di Makasar, 2012 – 2016	16
Grafik 2.15.	Pertumbuhan Indeks Harga Properti Semua Tipe Rumah di Manado, 2012 – 2016	17
Grafik 2.16.	Pertumbuhan Indeks Harga Properti Semua Tipe Rumah di Surabaya, 2012 – 2016	17
Grafik 2.17.	Pertumbuhan Indeks Harga Properti Semua Tipe Rumah di Pontianak, 2012 – 2016	18
Grafik 2.18.	Pertumbuhan Indeks Harga Properti Semua Tipe Rumah di Jabodebek – Banten, 2012 – 2016	18
<b>2.2 Faktor yang Mempengaruhi Pertumbuhan Penjualan Properti Residensial di Pasar Primer</b>		<b>19</b>
Grafik 2.19.	Faktor yang Mempengaruhi Penjualan Properti Residensial, 2011 - 2016	19
<b>2.3 Jumlah Rumah yang Dibangun dan Terjual Oleh Perumnas</b>		<b>20</b>
Grafik 2.20.	Jumlah rumah yang Tersedia oleh Perumnas di Berbagai Propinsi di Indonesia, 2015	20
Grafik 2.21.	Jumlah rumah yang Dibangun Perumnas di Berbagai Propinsi di Indonesia, 2015	21
Grafik 2.22.	Jumlah rumah yang Terjual oleh Perumnas di Berbagai Propinsi di Indonesia, 2015	22
Grafik 2.23.	Stok Rumah yang Tersisa oleh Perumnas di Berbagai Propinsi di Indonesia di Akhir 2015	23
<b>2.4 Harga Rumah dan Total Nilai Perumahan yang Dibangun Perumnas</b>		<b>24</b>
Grafik 2.24.	Harga Rumah Per Unit yang Dibangun Perumnas di Berbagai Propinsi di Indonesia, 2015	24
Grafik 2.25.	Total Nilai Rumah yang Dibangun Perumnas di Berbagai Propinsi di Indonesia, 2015	25
<b>BAB III. PROPERTI RESIDENSIAL DI PASAR SEKUNDER</b>		<b>26</b>
<b>3.1. Pertumbuhan Harga Rumah di Residensial Sekunder</b>		<b>27</b>
Grafik 3.1.	Tren Harga Rumah Sekunder Kelas Menengah di 5 Kota di Jakarta, 2015 - 2016	27
Grafik 3.2.	Pertumbuhan Tahunan Harga Rumah Sekunder Kelas Menengah di 5 Kota di Jakarta, 2015 - 2016	28
Grafik 3.3.	Tren Harga Rumah Sekunder Kelas Atas di 5 Kota di Jakarta, 2015 - 2016	29
Grafik 3.4.	Pertumbuhan Tahunan Harga Rumah Sekunder Kelas Atas di 5 Kota di Jakarta, 2015 - 2016	30
Grafik 3.5.	Pertumbuhan Harga Rumah Sekunder di Jakarta Selatan, 2015 - 2016	31
Grafik 3.6.	Pertumbuhan Harga Rumah Sekunder di Jakarta Timur, 2015 - 2016	32
Grafik 3.7.	Pertumbuhan Harga Rumah Sekunder di Jakarta Pusat, 2015 - 2016	33
Grafik 3.8.	Pertumbuhan Harga Rumah Sekunder di Jakarta Utara, 2015 - 2016	34
Grafik 3.9.	Pertumbuhan Harga Rumah Sekunder di Jakarta Barat, 2015 - 2016	35

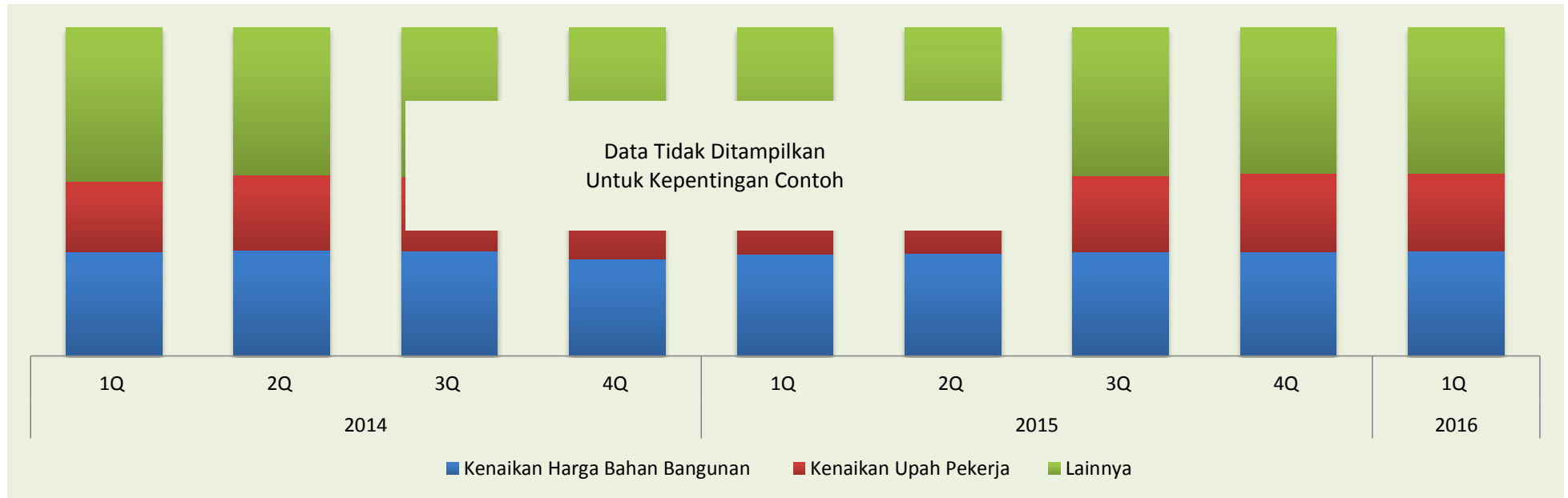
<b>3.2. Pertumbuhan Harga Tanah di Pasar Sekunder</b>	36
Grafik 3.10. Tren Harga Tanah Kelas Menengah di Pasar Sekunder di 5 Kota di Jakarta, 2015 - 2016	36
Grafik 3.11. Tren Harga Tanah Kelas Atas di Pasar Sekunder di 5 Kota di Jakarta, 2015 - 2016	37
Grafik 3.12. Pertumbuhan Harga Tanah di Jakarta Selatan, 2015 - 2016	38
Grafik 3.13. Pertumbuhan Harga Tanah di Jakarta Timur, 2015 - 2016	39
Grafik 3.14. Pertumbuhan Harga Tanah di Jakarta Pusat, 2015 - 2016	40
Grafik 3.15. Pertumbuhan Harga Tanah di Jakarta Utara, 2015 - 2016	41
Grafik 3.16. Pertumbuhan Harga Tanah di Jakarta Barat, 2015 - 2016	42
<b>3.3. Kecepatan Penjualan Rumah di Pasar Sekunder</b>	43
Grafik 3.17. Kecepatan Penjualan Rumah Sekunder di Jakarta, 2016	43
Grafik 3.18. Kecepatan Penjualan Rumah Sekunder di Surabaya, 2016	43
Grafik 3.19. Kecepatan Penjualan Rumah Sekunder di Makasar, 2016	44
Grafik 3.20. Kecepatan Penjualan Rumah Sekunder di Medan, 2016	44
Grafik 3.21. Kecepatan Penjualan Rumah Sekunder di Semarang, 2016	45
Grafik 3.22. Kecepatan Penjualan Rumah Sekunder di Bandung, 2016	45
Grafik 3.23. Kecepatan Penjualan Rumah Sekunder di Balikpapan, 2016	46
Grafik 3.24. Kecepatan Penjualan Rumah Sekunder di Denpasar, 2016	46

<b>BAB IV. PEMBIAYAAN PROPERTI RESIDENSIAL</b>	47
<b>4.1 Pertumbuhan Pembiayaan Properti Residensial di Pasar Primer</b>	48
Grafik 4.1. Sumber Pembiayaan Properti Residensial oleh Developer, 2012 – 2016	48
Grafik 4.2. Sumber Pembiayaan Properti Residensial oleh Developer Berdasarkan Dana Sendiri, 2012 – 2016	49
Grafik 4.3. Cara Pembiayaan Properti Residensial oleh Konsumen, 2012 – 2016	50
<b>4.2 Pertumbuhan Pembiayaan Properti Residensial di Pasar Sekunder</b>	51
Grafik 4.4. Cara Pembiayaan Rumah Sekunder oleh Konsumen, 2016	51
<b>4.3 Perubahan Suku Bunga Kredit Kepemilikan Rumah Tinggal</b>	52
Grafik 4.5. Perubahan Suku Bunga Rata-rata Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Umum, 2011 – 2016	52
<b>4.4 Pertumbuhan Kredit Kepemilikan Rumah Tinggal</b>	53
Grafik 4.6. Pertumbuhan Kredit Kepemilikan Rumah Berdasarkan Jenis Bank, 2014 - 2016	53
Grafik 4.7. Nilai Kredit Kepemilikan Rumah Berdasarkan Jenis Bank, 2014 – 2016	54
Grafik 4.8. Kredit Kepemilikan Rumah di Berbagai Daerah, April 2016	55
<b>BAB LAMPIRAN DATA &amp; STATISTIK</b>	56
<b>L.1 Pertumbuhan Industri Properti</b>	57
<b>L.2 Properti Residensial Di Pasar Primer</b>	61
<b>L.3 Properti Residensial Di Pasar Sekunder</b>	89
<b>L.4 Pembiayaan Properti Residensial</b>	99

## Desk Research



## 2.2. Faktor yang Mempengaruhi Pertumbuhan Penjualan Properti Residensial



Grafik 2.19. Faktor yang Mempengaruhi Penjualan Properti Residensial, 2014 - 2016

Sumber: IndoAnalysis Research, diolah dari Bank Indonesia

### Faktor Pertumbuhan Penjualan Properti Residensial

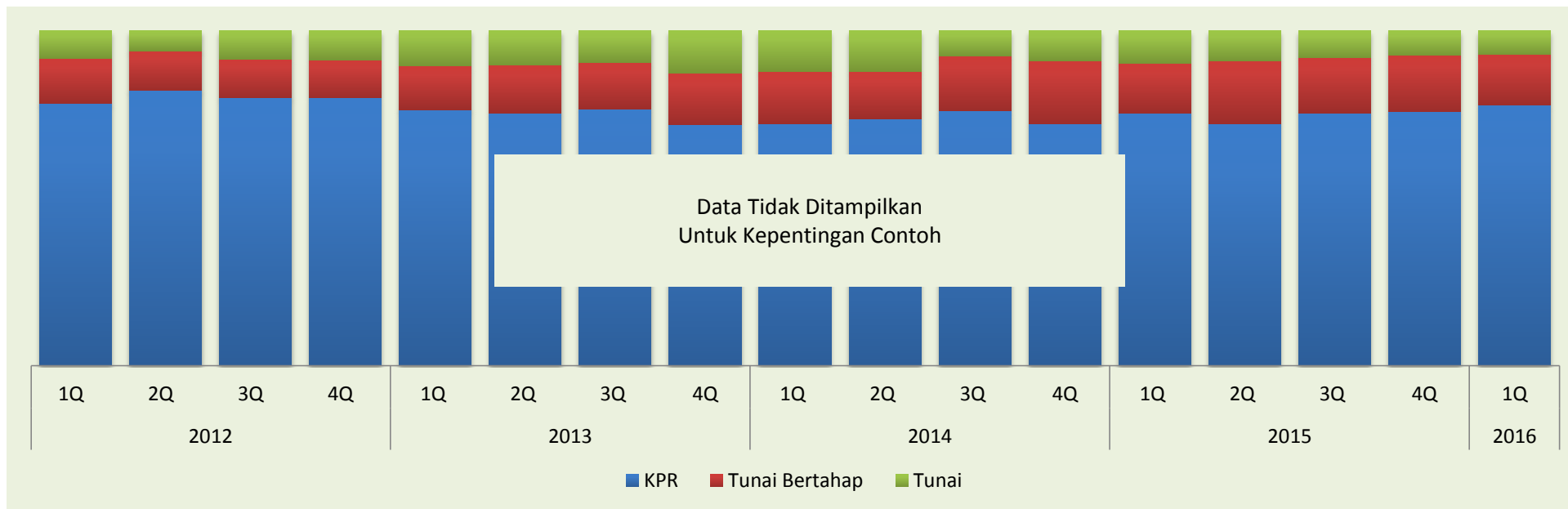
Pertumbuhan penjualan properti residensial sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor berikut, yaitu faktor kenaikan harga bahan bangunan, kenaikan upah pekerja, suku bunga KPR, perijinan/birokrasi dan faktor lainnya.

Diantara faktor-faktor di atas, kenaikan harga bahan bangunan, jika dilihat per item, menjadi penyumbang terbesar terhadap pertumbuhan penjualan properti residensial dengan persentase rata-rata di atas 30 persen sepanjang 2014 sampai awal 2016.

Sementara itu, faktor kenaikan upah pekerja mempengaruhi penjualan properti residensial rata-rata antara 21 persen sampai 25 persen.

Total kedua faktor tersebut, yaitu kenaikan bahan bangunan dan upah pekerja, sudah memberikan kontribusi melebihi 50 persen. Sehingga, kedua faktor ini perlu menjadi pertimbangan para pelaku industri properti residensial.

### 4.1. Pertumbuhan Pembiayaan Rumah di Pasar Primer



**Grafik 4.3. Cara Pembiayaan Properti Residensial oleh Konsumen, 2012 – 2016**

Sumber: IndoAnalysis Research, diolah dari Bank Indonesia

#### Cara Pembiayaan Rumah di Pasar Primer oleh Konsumen

Dari tiga pilihan cara pembiayaan dari sisi konsumen, KPR menempati porsi terbanyak. Persentase rata-rata KPR selalu di atas 70 persen dan mencapai angka tertinggi pada kuartal II-2012 sebesar 82 persen. Pada awal 2016, pembiayaan melalui KPR mencapai 78% konsumen.

Pada cara pembiayaan melalui KPR ini, pemerintah juga memberikan subsidi untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah melalui program FLPP. Namun komposisi FLPP dibanding KPR masih di bawah sekitar 10 – 13 persen.

Tunai bertahap menjadi pilihan terbanyak kedua konsumen dengan rata-rata persentase sebesar 13 persen. Sementara angka tertingginya terdapat pada kuartal IV-2014 sebesar 19 persen dan terendah pada kuartal III-2012 dan IV-2012 dengan 11 persen.

Sedangkan pembiayaan tunai memiliki rata-rata persentase sebesar 8 persen. Persentase tertinggi terdapat pada kuartal IV-2013 sebesar 13 persen dan terendah pada kuartal II-2012 sebesar 6 persen.



## L.4 Pembiayaan Properti Residensial

Tabel L.4.1. Sumber Pembiayaan Rumah di Pasar Primer oleh Developer, 2012 - 2016

Deskripsi	2014				2015				2016
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
Dana Sendiri	Data Tidak Ditampilkan Untuk Kepentingan Contoh								
Pinjaman Bank									
Nasabah									
Pinjaman LKNB									
Lainnya									
Deskripsi	2012				2013				
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
Dana Sendiri	Data Tidak Ditampilkan Untuk Kepentingan Contoh								
Pinjaman Bank									
Nasabah									
Pinjaman LKNB									
Lainnya									

Sumber: IndoAnalysis Research, diolah dari Bank Indonesia

**indoanalysis**

INDONESIA INDUSTRY RESEARCH COMPANY

021 5050 2048 – 49 | [marketing@indoanalysis.co.id](mailto:marketing@indoanalysis.co.id) | [www.indoanalysis.co.id](http://www.indoanalysis.co.id)