



REVIEW SEKTOR PROPERTI 1Q 2010

Revisi PP Nomor 41/1996 dinanti industry properti Indonesia

Legalitas Yang Ditunggu-tunggu

Permasalahan kepemilikan properti bagi warga negara asing masih terganjal status dan jangka waktu kepemilikan. Belum lama ini telah dikirim draf revisi Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 41/1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Dalam draf revisi tersebut disebutkan tidak hanya orang asing pemilik izin tinggal tetap atau berkedudukan permanen di Indonesia saja yang diperbolehkan membeli properti, namun pemerintah juga membuka peluang bagi warga negara asing (WNA) yang mengantongi izin tinggal sementara. Dalam UU Keimigrasian yang baru nanti, orang asing pemilik izin tinggal sementara yang tinggal lebih dari dua tahun di Indonesia dapat mengajukan izin tinggal tetap kepada Kementerian Hukum dan HAM RI.

Kami optimis apabila revisi tersebut telah disahkan industri properti Indonesia akan semakin maju. Selain faktor legalitas di atas, faktor makro Indonesia yang baik dan kondusif juga ikut berperan dalam kemajuan industry properti di Indonesia.

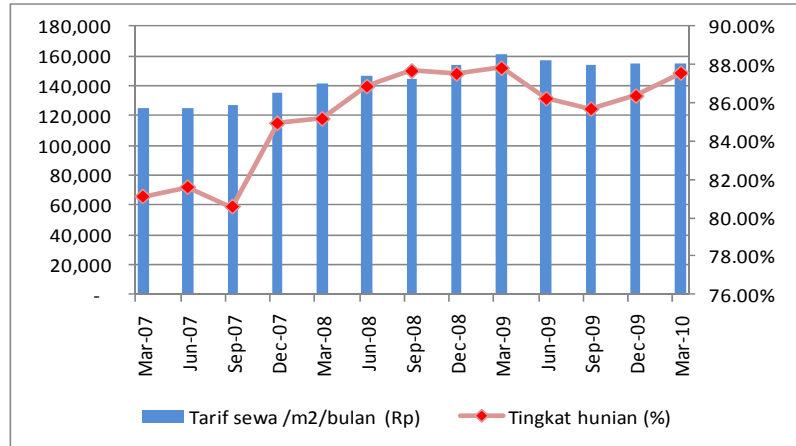
Pasokan ritel sewa dan lahan industri membaik

Properti Komersial Tumbuh Melambat

Berdasarkan data Bank Indonesia (BI), pasokan properti komersial di Jabodebek (Jakarta, Bogor, Depok dan Bekasi) pada triwulan I-2010 naik pada beberapa jenis properti dengan kecenderungan melambat dibandingkan triwulan sebelumnya, kecuali pasokan ritel sewa dan lahan industri yang meningkat lebih besar dibandingkan triwulan sebelumnya.

Sementara itu, tingkat hunian cenderung turun dan tingkat penjualan mengalami kenaikan, kecuali pada tingkat hunian ruang perkantoran dan apartemen yang menunjukkan peningkatan, sementara penurunan tingkat penjualan hanya terjadi pada lahan industri. Untuk tarif sewa dan harga jual cenderung mengalami penurunan, kecuali harga jual ruang perkantoran dan ritel yang sedikit meningkat.

Grafik 1
Tingkat Sewa dan Hunian Perkantoran di Jakarta



Sumber : BI

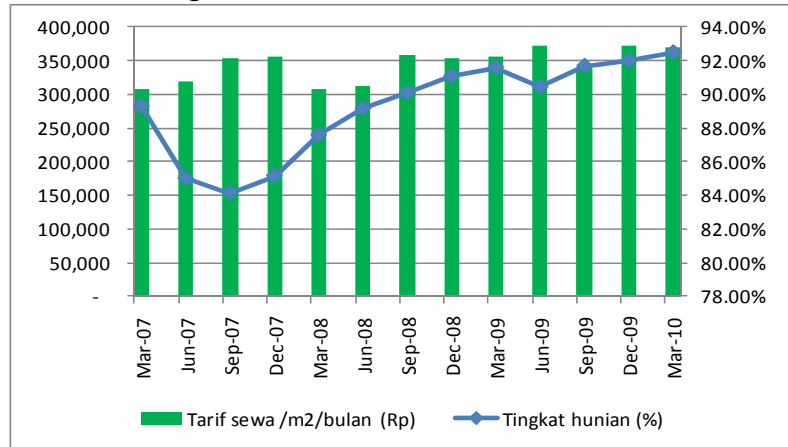
Pasokan ruang perkantoran sewa naik 3,64% YoY di banding periode yang sama tahun sebelumnya sedangkan jumlah pasokannya tidak mengalami perubahan yakni mencapai 6,14 juta m². Sementara itu, tarif sewa mengalami penurunan sebesar 0,17% (qtq) atau 4,29% (yoy), yang disebabkan oleh menguatnya nilai tukar rupiah terhadap dolar AS.

Sementara itu, ruang perkantoran jual (strata title) di Jakarta pada triwulan I-2010 naik 18,15% YoY menjadi 73 Ha dan tingkat penjualan sedikit mengalami kenaikan dibanding triwulan sebelumnya dari 95,26% menjadi 95,59%. Harga jual perkantoran juga naik sebesar 1,52% qoq, akan tetapi secara tahunan harga jual mengalami penurunan sebesar 9,94% akibat menguatnya nilai tukar rupiah terhadap dolar AS.

Pasokan Ruang Ritel Sewa Naik 1.44% qoq

Seiring dengan selesainya pembangunan Rasuna Epicentrum, jumlah pasokan ruang ritel sewa pada triwulan I-2010 naik sebesar 1,44% (qtq) atau 6,09% (yoy) menjadi 3,30 juta m². Berdasarkan survey BI, pasokan ruang ritel pada triwulan mendatang diperkirakan akan mengalami penambahan sekitar 29.450 m² yang berasal dari pembangunan Galeria Glodok dan Blue Mall Extension.

Grafik 2
Tingkat Hunian dan Sewa Ritel di Jabodebek

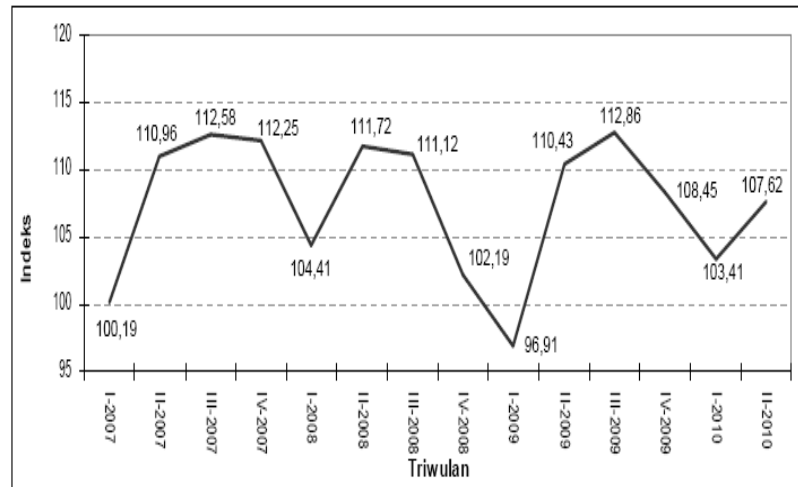


Sumber : BI

Indeks Tendensi Bisnis (ITB) masih di atas 100

Kami perkirakan tahun 2010 ini pasar perkantoran masih akan mengalami kenaikan seiring terus membaiknya indeks tendensi bisnis Indonesia. Indeks Tendensi Bisnis (ITB) pada Triwulan I-2010 sebesar 103,41, yang mengindikasikan adanya peningkatan kondisi bisnis pada triwulan tersebut, namun tingkat optimisme pelaku bisnis lebih rendah dibandingkan Triwulan IV-2009 (nilai ITB sebesar 108,45).

Grafik 3
Indeks Tendensi Bisnis



Sumber :BPS

Research Team

Wahyu Mardi Widarini

Head Of Research (Mining & Heavy Equipment)
wm_widarini@asiasecurities.co.id
Ext : 116

Supriyadi

Research Analyst (Economist, Banking & Property)
supriyadi@asiasecurities.co.id
Ext : 148

Bodi Gautama

Research Analyst (Infrastructure & Telecommunication)
bodi_gautama@asiasecurities.co.id
Ext : 140

Arga Paradita Sutiyono

Research Analyst (Technical Analyst, Cement & Plantation)
arga_ps@asiasecurities.co.id
Ext : 120

PT ASIA KAPITALINDO SECURITIES Tbk.

(Member of The Indonesia Stock Exchange)

**Menara Imperium, 12X Fl., Suite C,
Jl. H.R. Rasuna Said, Kav. 1A,
Jakarta 12980
Indonesia**

**Phone : 62-21-835 4120
Fax : 62-21-835 4130**

<http://www.asiasecurities.co.id>

DISCLAIMER

The information contained in this report has been taken from sources which we deem reliable. However, none of PT Asia Kapitalindo Securities Tbk and/or its affiliated companies and/or their respective employees and/or agents makes any representation or warranty (express or implied) or accepts any responsibility or liability as to, or in relation to, the accuracy or completeness of the information and opinions contained in this report or as to any information contained in this report or any other such information or opinions remaining unchanged after the issue thereof. We expressly disclaim any responsibility or liability (express or implied) of PT Asia Kapitalindo Securities Tbk, its affiliated companies and their respective employees and agents whatsoever and howsoever arising (including, without limitation for any claims, proceedings, action, suits, losses, expenses, damages or costs) which may be brought against or suffered by any person as a result of acting in reliance upon the whole or any part of the contents of this report and neither P.T. Asia Securities, its affiliated companies or their respective employees or agents accepts liability for any errors, omissions or misstatements, negligent or otherwise, in the report and any liability in respect of the report or any inaccuracy therein or omission there from which might otherwise arise is hereby expressly disclaimed. The information contained in this report is not to be taken as any recommendation made by PT Asia Kapitalindo Securities Tbk or any other person to enter into any agreement with regard to any investment mentioned in this document. This report is prepared for general circulation. It does not have regard to the specific person who may receive this report. In considering any investments you should make your own independent assessment and seek your own professional financial and legal advice.

©2008 PT Asia Kapitalindo Securities Tbk. All right reserved. This report may not be reproduced or redistributed, in whole or in part, without the written permission of Asia Securities and the firm accepts no liability whatsoever for the actions of third parties in this respect.

firm accepts no liability whatsoever for the actions of third parties in this respect.