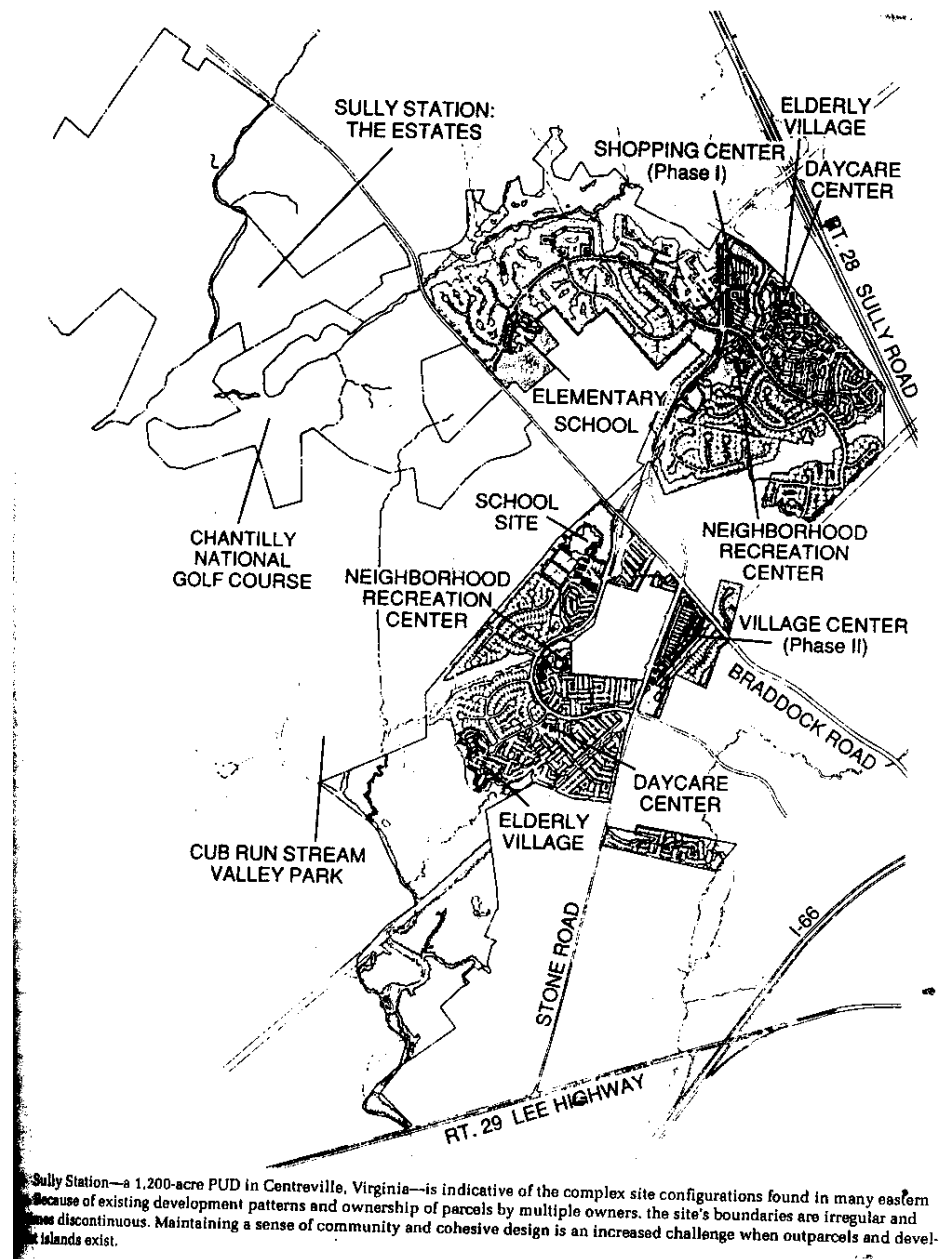


ANALISIS KELAYAKAN PASAR

M.K. PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

WINNY ASTUTI



outline

FEASIBILITY STUDY

A. MARKET ANALYSIS

The Market area

Faktors affecting Demand

Faktors affecting Supply

Site analysis

Perhitungan kebutuhan

Hasil dari Analisis pasar

B. SITE SELECTION

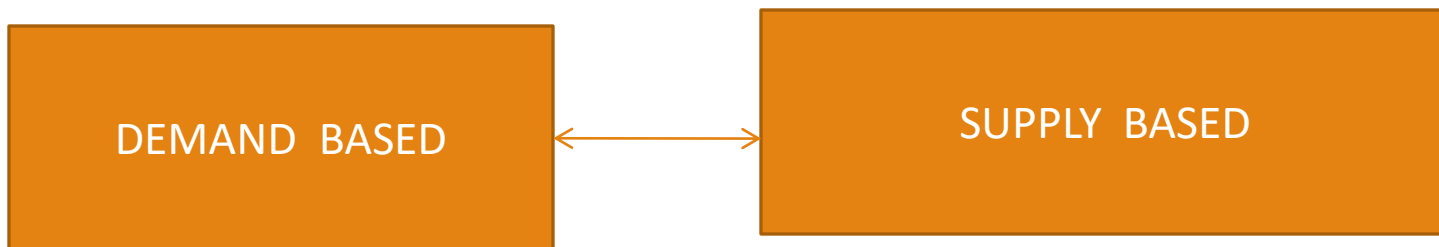
C. REGULATIONS

MARKET ANALYSIS

the market area

Pilihan pengguna terhadap karakteristik lokasi tertentu, dengan faktor2 :

- harga lahan
- Kenyamanan social (social amenities)
- Kemudahan transportasi menuju dan dari area
- Kualitas neighborhood (lingkungan)
- Kualitas prasarana dan fasilitas umum di sekitarnya (sekolah, fas kesehatan, area perdagangan dll)



MARKET AREA (DEMAND – BASED)

JARAK TEMPUH DARI TEMPAT KERJA (employment center) – berapa jarak tempuh yang bisa ditoleransi untuk komuting (laju)

KEBERADAAN FASILITAS TRANSPORTASI UMUM DAN KONEKSI KE HIGHWAY

PENGEMBANGAN SAAT INI MAUPUN PELUANG POLA PENGEMBANGAN KE DEPAN

KOMPOSISI DAN STRUKTUR SOSIAL EKONOMI DARI PENDUDUK

BATAS FISIK : spt sungai, persawahan, batas lain



FAKTOR YANG MEMPENGARUHI DEMAND

POPULASI

- Analisis in migrasi-out migrasi ... menentukan kebutuhan akan perumahan baru
- Trend dan proyeksi
- Struktur penduduk (keluarga muda, pensioners dsb)

HOUSEHOLD (KELUARGA)

- Jumlah anggota keluarga... akan mempengaruhi tipe ukuran rumah
- lifestyle

INCOME

- Kemampuan bayar dari calon penghuni
- Prosentase income yang dibayarkan untuk rumah

EMPLOYMENT : macam dan jenis pekerjaan

Go to www.menti.com and use the code 5718 7092

www.menti.com/q1p132dahx

Copy link



Jelaskan Faktor Supply yang mempengaruhi pasar perumahan



Go to www.menti.com and use the code 5718 7092



Jelaskan Faktor Supply yang mempengaruhi pasar perumahan

Kenaikan penduduk terutama penduduk yang berusia 24 tahun ke atas Kenaikan kesejahteraan hidup penduduk	kemudahan modal	potensi ekonomi
kemajuan teknologi	harga lahan, rencana pembanaunan	lokasi yang strategis
aksesibilitas kawasan	desain dan arsitekur	desain dan arsitekur
	lokasi strategis	potensi investasi
	lokasi strategis dan mudah dijangkau	



SUPPLY SIDE

Ketersediaan lahan untuk perumahan

Lokasi-lokasi yang berpotensi untuk pembangunan properti maupun sewa

Menyangkut lokasi-lokasi yang aksesible terhadap jalur transportasi

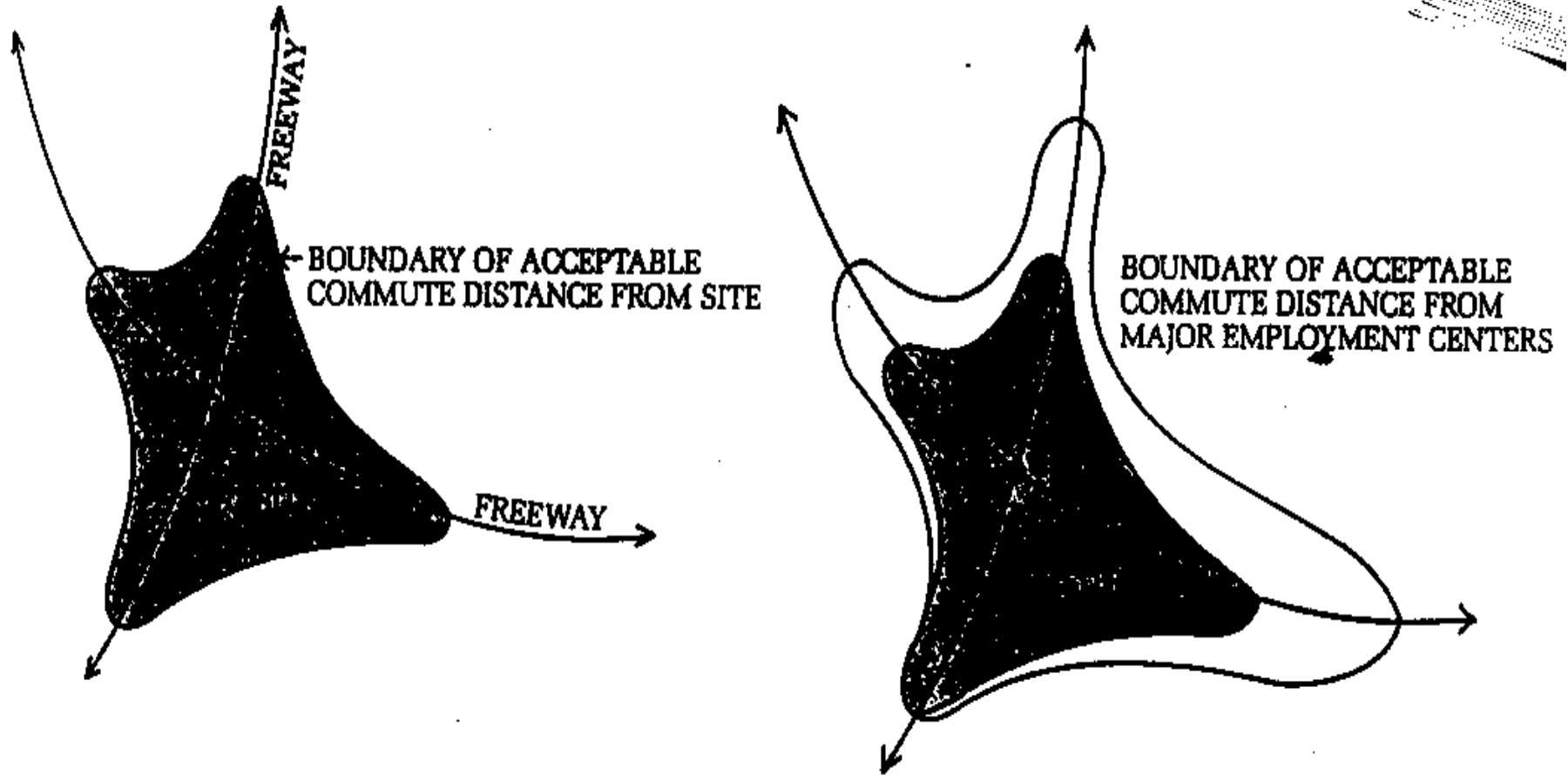
Lokasi pusat-pusat lapangan pekerjaan untuk saat ini maupun rencana ke depan.

Lokasi-lokasi yang mempunyai pengembangan yang dinamis

Supply lokasi

2-2

DELINEATING MARKET AREAS



- Primary Target Market Area
- Competitive Market Area
- EMPLOYMENT CENTER

FAKTOR YG MEMPENGARUHI SUPPLY

Trend perumahan yang ada saat ini :

- bagaimana pasar perumahan saat ini , apakah collaps, apakah marak, dsb
- Perubahan land use kota
- Perubahan jalur transportasi kota (highway, ringroad, dsb)

Trend di dalam birokrasi perijinan

- Trend tipe perumahan yang mendapatkan ijin lokasi.. Menunjukkan level/ jenis pembangunan yang akan datang

FAKTOR YG MEMPENGARUHI SUPPLY... continued

ANALYSIS OF COMPETITION

- Pasar perumahan apa yang kompetitif (competitif housing market):
 - Denah, design, ukuran, harga rumah, harga sewa rumah saat ini, luas lahan per unit, site plan, lokasi awal calon penghuni, lifestyle calon penghuni

PEMBANGUNAN YANG DIRENCANAKAN

- MENYANGKUT DETIL DARI PROYEK PEMBANGUNAN YANG DIRENCANAKAN

Site analysis

Aksesibilitas

Kenyamanan

Prasarana wilayah di sekitarnya

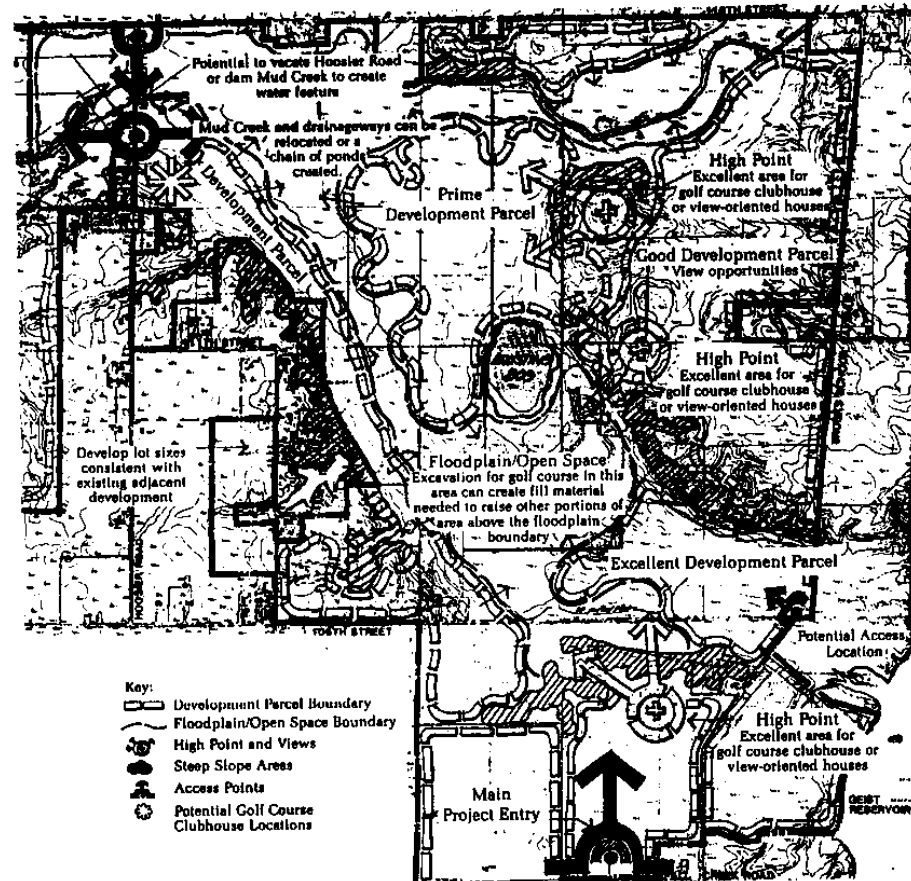
Kenyamanan, etc

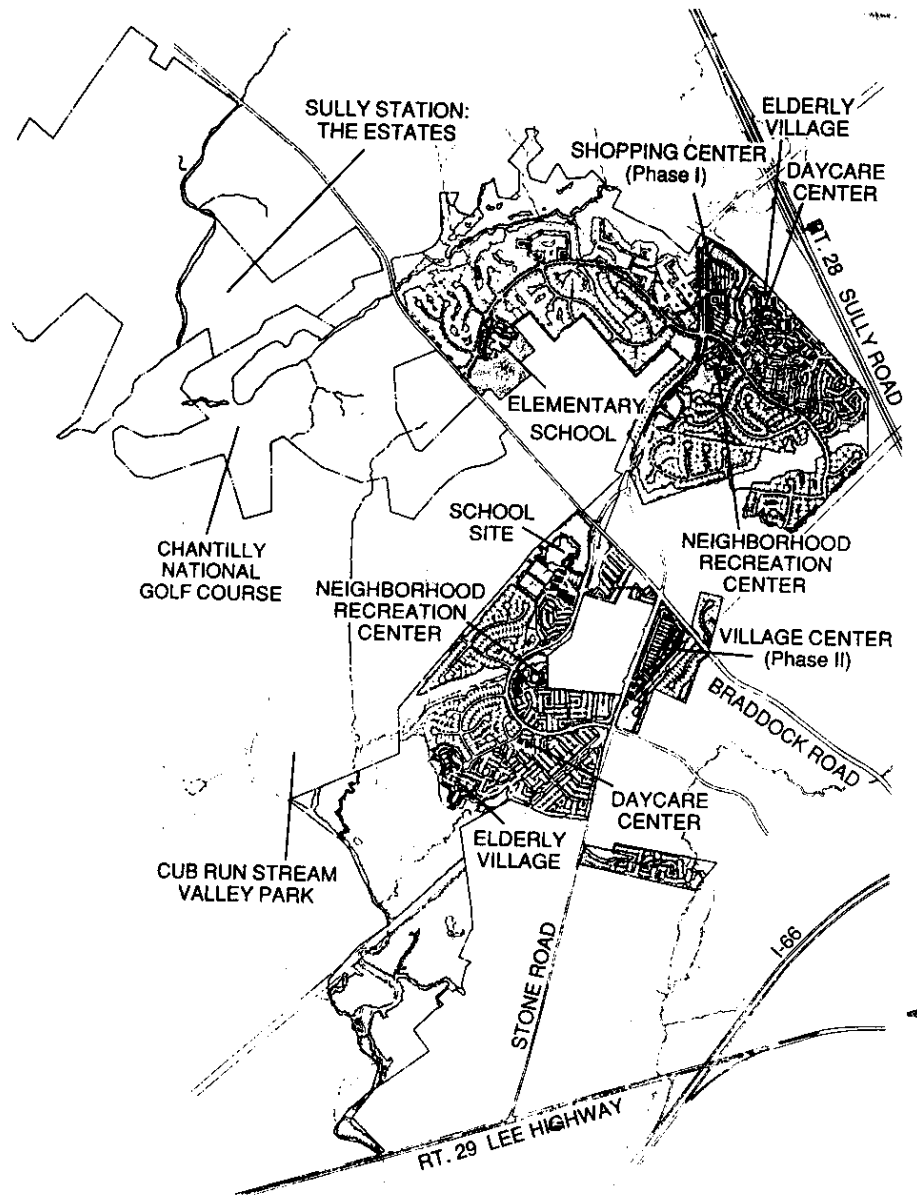
HASIL DARI MARKET ANALYSIS

LOKASI TERPILIH

13

OPPORTUNITIES AND CONSTRAINTS





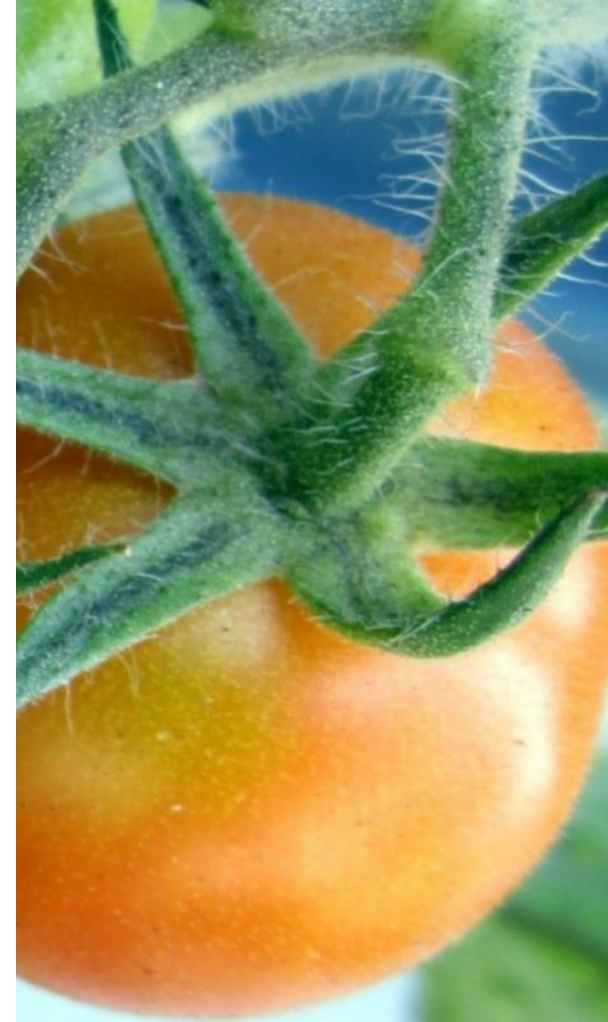
Sully Station—a 1,200-acre PUD in Centreville, Virginia—is indicative of the complex site configurations found in many eastern suburbs. Because of existing development patterns and ownership of parcels by multiple owners, the site's boundaries are irregular and discontinuous. Maintaining a sense of community and cohesive design is an increased challenge when outparcels and development islands exist.

Analisis kelayakan pasar akan mempengaruhi harga pasar perumahan

Table 5.11 COSTS FOR MASTER TITLE: PERUMINAS (SPPKS)

Agency and Items Included in Cost	Cost (Rp.)
Committee A	
Honorarium	
Transport/meals	
Other	
Subtotal	92,500
Kantor Agraria	
Boundary markers	
Data recording	
Forms etc.	
Land use opinion	
Registration	
Other	
Subtotal	1,226,125
Direktorat Agraria	
Survey (site map) ^a	
Data recording	
Other	
Subtotal	501,075
Direktoral Jendral	
Data recording	
Other	
SUBTOTAL	2,182,000
State Treasury	
Biaya Administrasi or Uang Pemasukan	
Subtotal	11,292,187
Land Reform Foundation	5,046,093
Grand Total	20,991,780
TOTAL AS PERCENTAGE OF LAND PRICE	3%

a. If less than 10 hectares, the survey is done by the local Agraria office.



3-17 **PROFIT AND LOSS STATEMENT**
(FOR A PROPOSED DEVELOPMENT OF 86
SINGLE-FAMILY DETACHED HOUSES)

COST OF DEVELOPMENT

PROJECT REVENUES

Gross Sales Revenues	\$ 13,290,000
Less: Sales Commissions	(265,800)
Net Revenues	\$ 13,024,200

PROJECT COSTS

Land Acquisition	\$ (1,652,000)
Planning, Engineering, Design	(570,473)
Site Improvements	(1,353,000)
Direct House Construction	(5,510,000)
Indirect House Construction	(644,000)
Marketing	(584,571)
General Overhead	(398,700)
Property Taxes	(22,750)
Total Costs	\$ (10,735,494)
Net Cash Flow before Financing	\$ 2,288,706
Financing Costs:	
Land Loan Interest	(179,175)
Construction Loan Interest and Fees	(659,211)
Total Financing Costs	\$ (838,386)
Net Income or Profit	\$ 1,450,320

SCHEDULE OF RETURNS

Profit per Unit	\$ 16,864
Profit as Percent of Gross Sales	
Revenue	10.91%
IRR	49.36%
Profit as Percent of Initial Equity	
Invested	126.04%

Source: Kenneth Leventhal & Company, Los Angeles, California.

Uli, 1990

REFERENSI

THE Urban Land Institute (ULI), 1993. Residential Development Handbook

Struyk, 1990, The Market for Shelter in Indonesian Cities

Archer, RW. 1993. Land Management for Jabotabek Urban development 1990/ 2010 : Improving the Land Conversion Procscs for Jakarta's Urban Expansion. HSD Research report. AIT

UN HABITAT. 2008. Housing Finance Mechanism in Indonesia