



# **ANALISIS KELAYAKAN PASAR**

PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN 2022

**Barang**

**Penjual**



**Pembeli**



**Tempat**

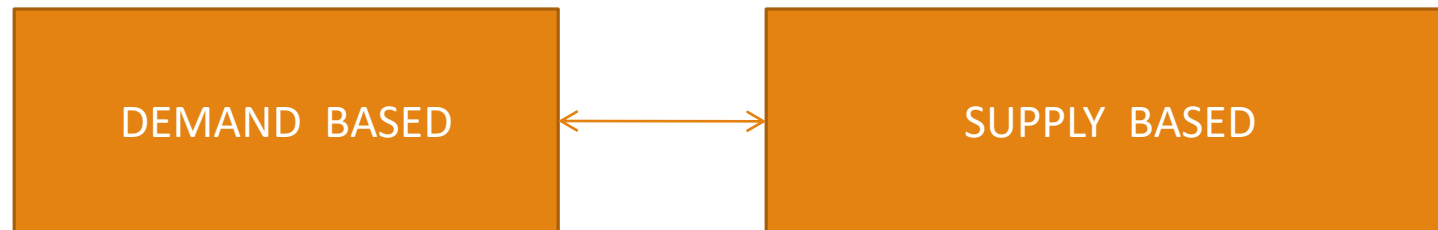


# THE MARKET AREA

---

Pilihan pengguna terhadap karakteristik lokasi tertentu, dengan faktor-faktor:

- 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 : 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/ behaviour

## INCOME

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

## EMPLOYMENT

- Macam dan jenis pekerjaan

Dari total 12 juta pekerja generasi Z, 57% adalah pekerja tetap

**Generasi Z**  
Lahir di  
tahun  $\geq$  1997

12 juta  
pekerja



**Milenial**  
1981-96

48 juta



**Generasi X**  
1965-80

59 juta



**Baby boomers**  
1946-64

6 juta



**Silent generation**  
1928-45

2 juta



\* Pekerja tetap: Seseorang yang bekerja pada orang lain atau perusahaan secara tetap dengan menerima upah berupa uang maupun barang, dan mempunyai kontrak kerja menurut undang-undang ketenagakerjaan.

Sumber: SAKERNAS,2019(diolah)

Desainer: Ardi, Astari | Elemen visual: iStock (diolah)

# PRIORITAS UTAMA, MINAT DAN PREFERENSI HUNIAN MILENIALS





# SUPPLY SIDE

---

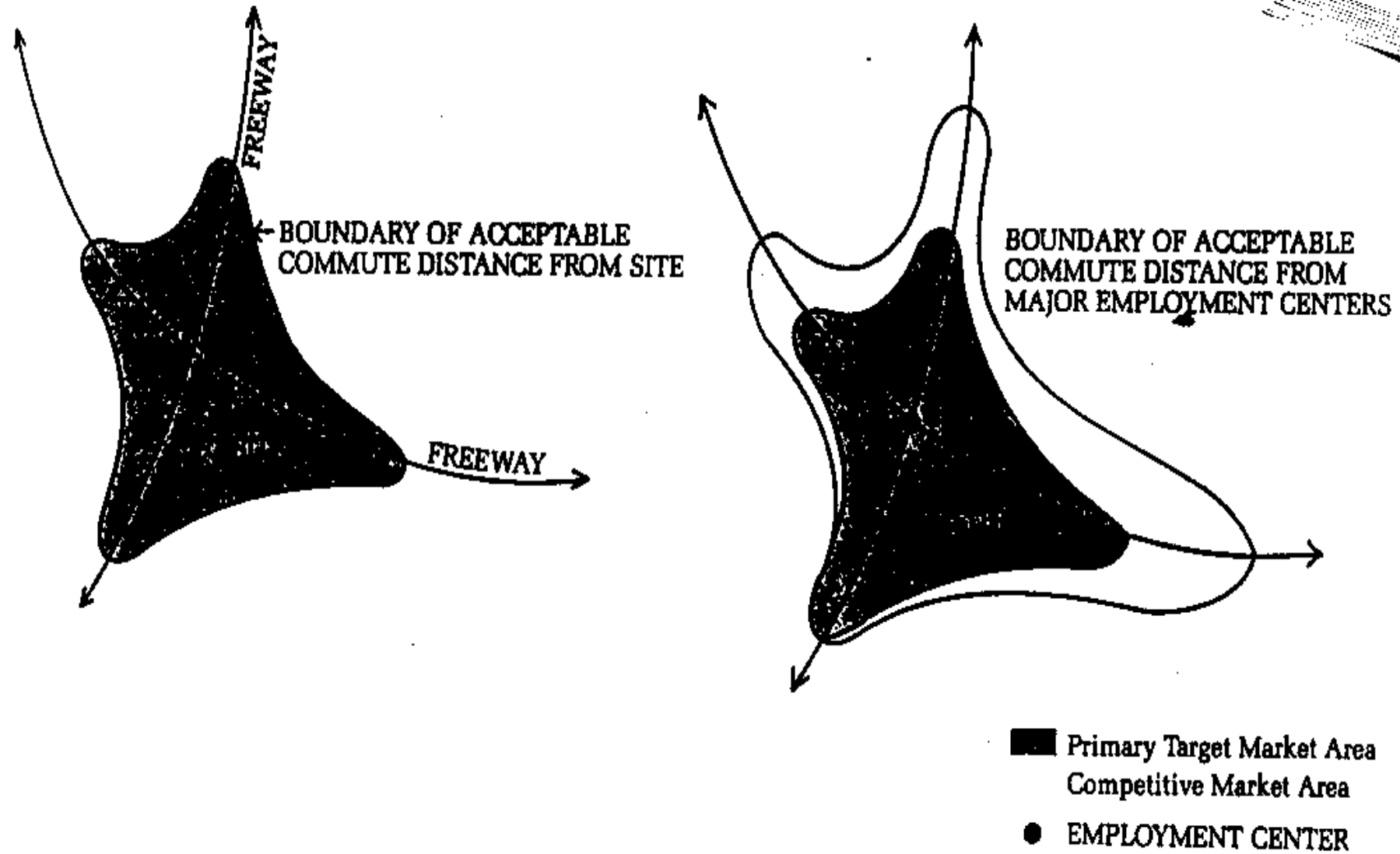
- Ketersediaan lahan untuk perumahan
- Lokasi-lokasi yang berpotensi untuk pembangunan properti maupun sewa
- Menyangkut lokasi-lokasi yang aksesible terhadap jalur transportasi
- Lokasi pusat-pusat lapangan pekerjaan untuk saat ini maupun rencana ke depan.
- Lokasi-lokasi yang mempunyai pengembangan yang dinamis



# SUPPLY LOKASI

2-2

## DELINEATING MARKET AREAS



# FAKTOR YG MEMPENGARUHI SUPPLY (1)

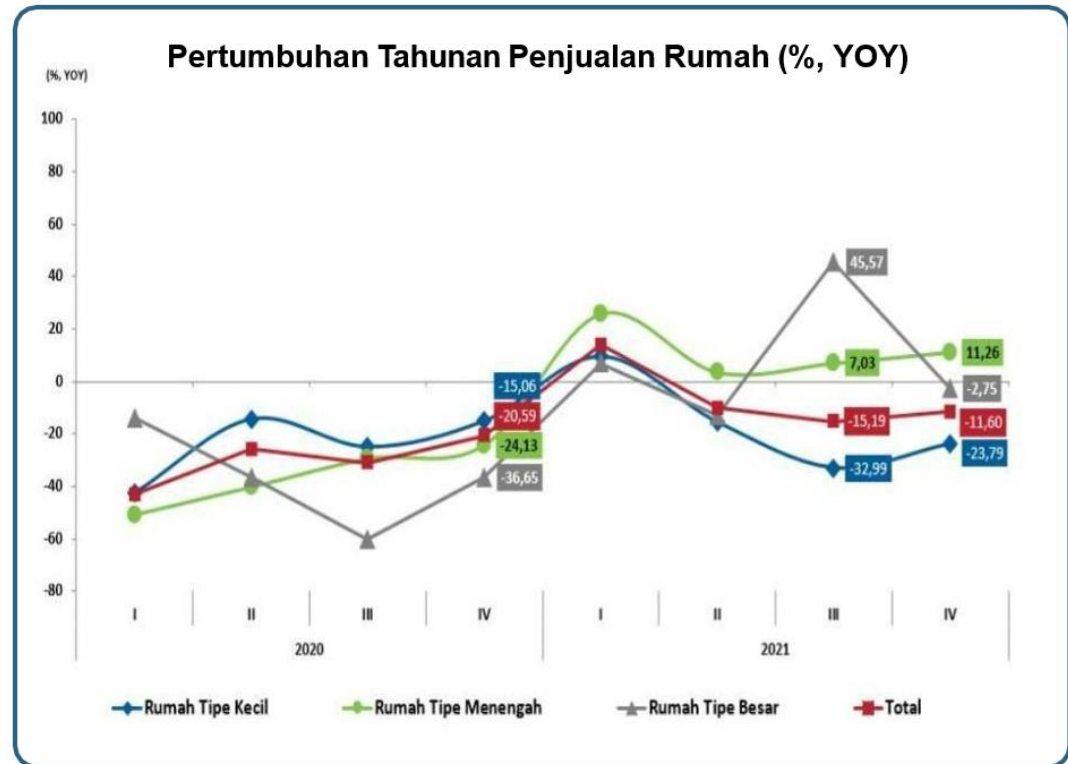
Trend perumahan yang ada saat ini :

- Bagaimana pasar perumahan saat ini
- 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

Trend kondisi ekonomi



(Sumber: SHPR Triwulan IV-2021, Bank Indonesia)

# FAKTOR YG MEMPENGARUHI SUPPLY (2)

---

## ANALYSIS OF COMPETITION

- Jumlah developer
- 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

# Ruang Lingkup analisis kelayakan pasar

---

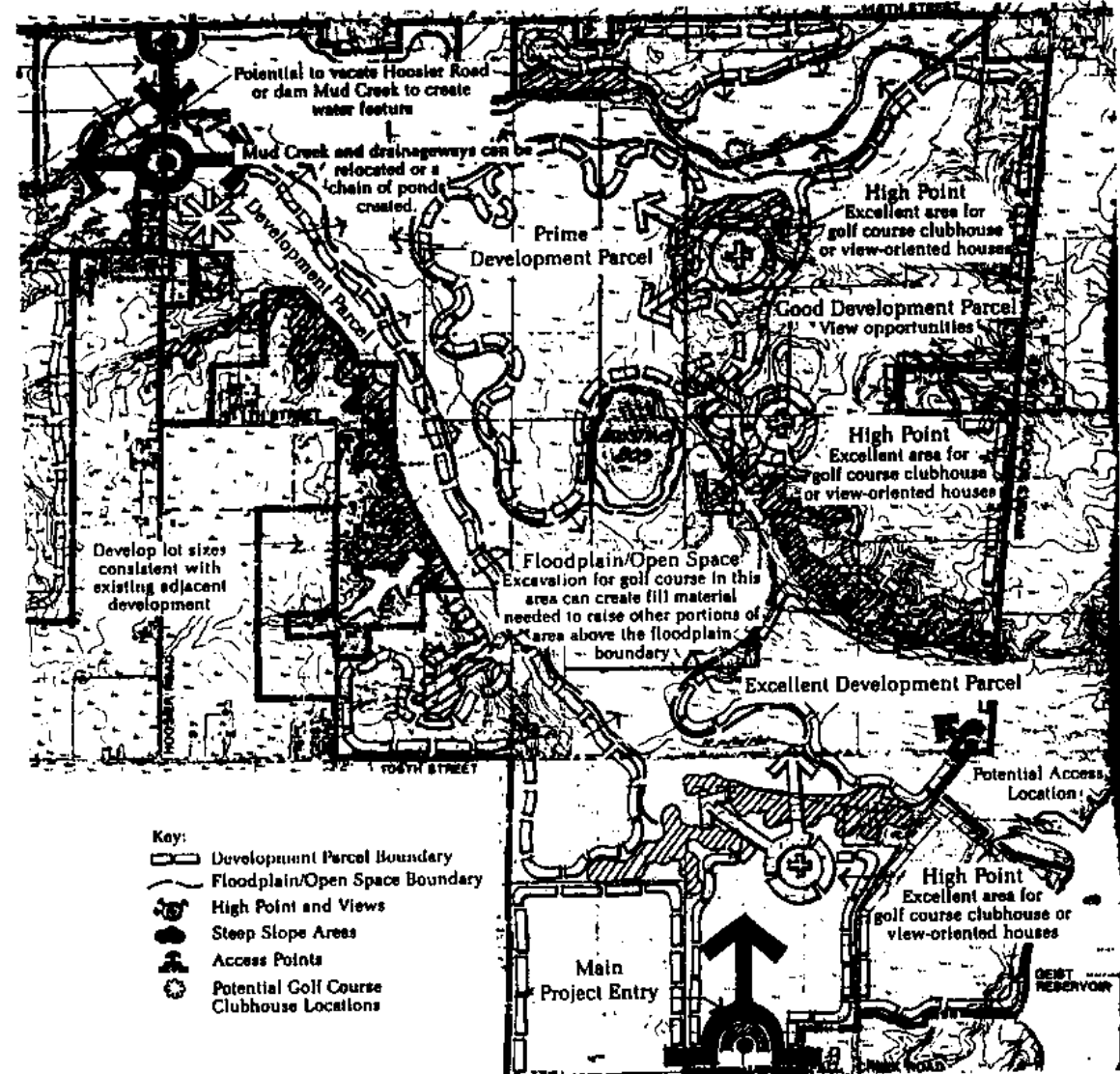
1. Menganalisis permintaan
2. Menganalisis penawaran
3. Menganalisis ketersediaan rekanan atas pemasok faktor produksi yg dibutuhkan
4. Menganalisis ketepatan strategi pemasaran yang digunakan
  - Segmentasi pasar
  - Penetapan pasar sasaran
  - Diferensiasi (membedakan penawaran dengan pengembang lain)
  - Penetapan posisi pasar (membentuk citra perusahaan)

# HASIL DARI MARKET ANALYSIS

MEMILIH LOKASI

ATAU

EVALUASI KELAYAKAN LOKASI TERPILIH



# SITE ANALYSIS

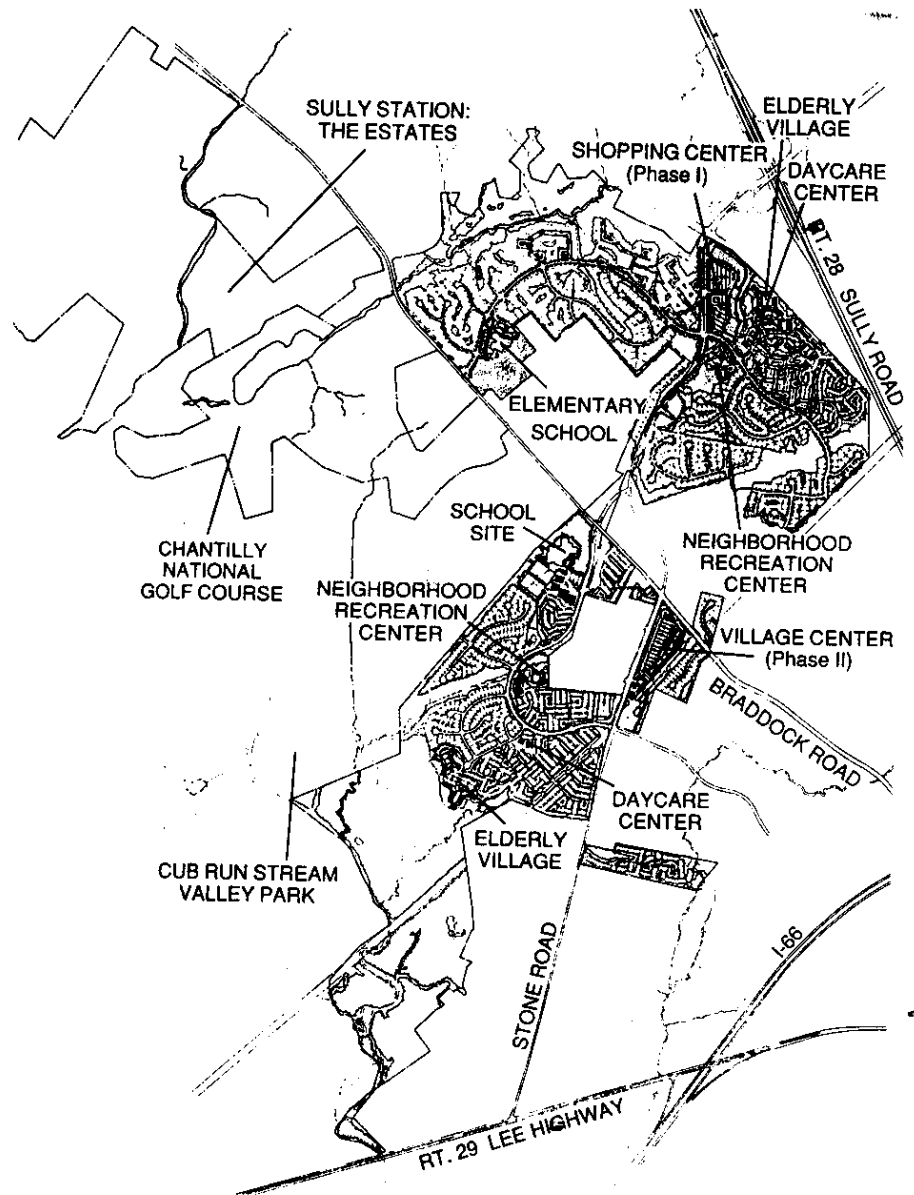
---

Aksesibilitas

Kenyamanan

Prasarana  
wilayah di  
sekitarnya

Kenyamanan,  
etc



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: PERUMNAS (SPPKS)

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

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

Contoh  
biaya  
administrasi  
tanah  
(perumnas)

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 Procss for Jakarta's Urban Expansion. HSD Research report. AIT

UN HABITAT. 2008. Housing Finance Mechanism in Indonesia