

Ekspektasi yield properti Jakarta tertinggi

Oleh: Yusep H. Satriawan
Bisnis Indonesia

JAKARTA Ekspektasi investor terhadap imbal hasil (yield) kawasan pusat produk properti mewah di Jakarta lebih tinggi dibandingkan dengan kota besar lain di kawasan Asia Pasifik.

Dalam riset terbaru, Jones Lang LaSalle, konsultan properti internasional, memberikan ekspektasi yield tertinggi terhadap produk apartemen mewah mencapai 11,0%–11,2%, jauh di atas Singapura yang hanya dipatok 2,7%.

Imbal hasil untuk pasar perbelanjaan mewah di Jakarta diperkirakan 12%–15,3%, sedangkan Hong Kong yang dinilai sebagai salah satu kota terbaik hanya 4,9%–7,4%.

Tingkat imbal hasil investasi produk perbelanjaan di kawasan pusat bisnis sekitar 2,00% di Jakarta diperkirakan 8% hingga 8,2%, lebih tinggi dibandingkan dengan yield produk perbelanjaan di kawasan utama kota

lainnya di kawasan Asia Pasifik.

Sejak Minggu (7) Jones Lang LaSalle Indonesia, tim riset khusus menganalisis tren pasar yield properti mewah di Jakarta yang akan diperoleh investor dari produk properti mewah.

Namun, imbal hasil ini merupakan kemungkinan yang akan diperoleh investor berdasarkan satu produk secara keseluruhan, tidak didasarkan pada kemungkinan kepemilikan per unit.

"Salah tantangan proyek by project. Performa yield untuk pasar perbelanjaan ini, dibarengi satu hotel, bukan satu kota. Yield ini merupakan yield yang diperoleh di pemilik pasar perbelanjaan mewah yang beroperasi penuh," jelasnya kepada Bisnis Indonesia.

Jones Lang LaSalle memproyeksikan pasar properti di Jakarta tumbuh dalam lima hingga sepuluh tahun ke depan melalui pemukiman.

Sektor perkomersial akan tumbuh secara ekspansif sepanjang pertumbuhan, sedangkan kegiatan area perumahan pada kawasan mewah juga masih menunjukkan pertumbuhan.

Pertumbuhan pertumbuhan di sektor retail juga diperkirakan akan terus melaju.

Risiko dan inflasi

Menilai imbal hasil produk properti di Jakarta merupakan yang paling tinggi dibandingkan dengan kota metropolitan lainnya di kawasan Asia Pasifik, investor tidak perlu merasa khawatir Jakarta sebagai tujuan investasi utama.

Imbal Hasil Investasi produk properti mewah (%)

Kota	Apartemen	Pasar perbelanjaan	Perumahan
Jakarta	11,0-11,2	12-15,3	4-5
Singapura	2,7	3,8-5,1	3,2
Kuala Lumpur	7,1-8	7-10	1-11,7-12
Hong Kong	4,8-5,2	10,9-12,4	3,8-4,2
Hong Kong	1	4,1-7,4	3,7
Hong Kong	3,0-3,2	7,8-8,5	3,8-4,8

Sumber: Jones Lang LaSalle

Menilai pengalihan kepemilikan pasar perbelanjaan di Jakarta bahkan tidak terjadi dalam dua hingga tiga tahun ke depan. Hal tersebut sangat berkaitan dengan pengalihan kepemilikan produk properti yang terjadi secara bertahap.

"Ternyata memang, yield di sini (Jakarta) memang lebih tinggi, tetapi tidak akan terlalu tinggi yang dibandingkan negara lain," kata Noto.

Risiko dari inflasi yang tinggi akan terus investor harus berjaga-jaga sebelum menggunakan dana yang

untuk produk properti di Jakarta. Hal ini akan terus memengaruhi nilai satu persennya yang diperhitungkan secara umum, selain investasi yield.

Yield sewa yang relatif di Hong Kong sekitar hingga 21,5% sepanjang Januari 1/2008 dibandingkan dengan periode yang sama ta-

hun lalu, sedangkan Jakarta hanya menunjukkan pertumbuhan 1%.

Di sisi lain, tingkat pertumbuhan di Singapura bahkan mencapai 11,8%, sedangkan yield sewa yang tercatat di kawasan CBD Jakarta hanya meningkat 6,9%.

Yield sewa apartemen mewah di Singapura juga meningkat 22,8% sepanjang Januari 1/2008 dibandingkan dengan Januari yang sama tahun lalu, sedangkan Hong Kong apartemen mewah di Jakarta hanya tumbuh 0,9% (www.jll.com/indonesia/070811)