

Sumber : KORAN SINDO	Hari/Tgl : Kamis, 27 Jan 2022	Hlm/Kol : 4/1-7
Subjek : PERUMAHAN	Bidang : HK-AGRARIA	

Mengantisipasi Ekosistem Baru Perumahan



SUNARSIP

Senior Economist, The Indonesia
Economic Intelligence (IEI)

”
Lanskap bisnis perumahan juga akan berubah. Bila dahulu kebutuhan perumahan selalu dimaknai dengan membeli, ke depan, cukup dengan sewa

Ekosistem (*ecosystem*) perumahan diperkirakan akan mengalami perubahan lanskap. Perubahan ini terjadi akibat lingkungan sektor perumahan yang juga berubah. Setidaknya terdapat tiga faktor yang akan mendorong terjadinya perubahan pada ekosistem perumahan tersebut. *Pertama*, munculnya tuntutan terhadap lingkungan dan hunian yang semakin hijau (*green housing*). *Kedua*, mobilitas masyarakat yang semakin tinggi. *Ketiga*, digitalisasi yang semakin agresif.

Lanskap dan Ekosistem Baru

Tuntutan terhadap lingkungan yang bersih semakin dibutuhkan oleh sektor perumahan. Terlebih, tren global saat ini memang sedang mengarah ke *net zero emission* (NZE). Sebagaimana diketahui, dunia telah menyepakati suatu sasaran (*goal*) bersama bahwa pada 2050 nanti kita akan menuju NZE, sebagaimana yang telah ditetapkan pada COP21 di Paris 2015. Oleh karenanya, setiap aktivitas ekonomi harus mendukung upaya mengarah ke NZE tersebut, termasuk aktivitas di sektor perumahan, mulai dari sejak konstruksi hingga rumah telah ditempati.

Penggunaan energi selama konstruksi perumahan, misalnya, akan beralih dari bahan bakar tinggi emisi (seperti BBM

atau batubara) ke rendah emisi (gas dan energi terbarukan). Kini, pembangunan perumahan berikut dengan instalasi panel surya atau PLTS Atap telah menjadi tren di luar negeri dan mulai diikuti di Indonesia. Kawasan perumahan juga kini mulai memikirkan ruang hijau yang lebih luas. Kondisi ini tentunya akan memengaruhi proses bisnis perumahan.

Selain kesadaran terhadap lingkungan perumahan yang bersih, perubahan gaya hidup juga telah memengaruhi persepsi terhadap kebutuhan perumahan. Khususnya di negara-negara maju (*advanced economies*, AE), kini sewa rumah telah menjadi tren dalam pemenuhan kebutuhan perumahan. Kebutuhan perumahan tidak harus dengan membeli, tetapi cukup dengan sewa, seiring meningkatnya mobilitas, terutama pada kelompok usia muda. Kini, sewa rumah sudah menjadi kebutuhan dasar perumahan di AE. Permintaan sewa tetap tinggi sehingga harga sewa hampir setiap tahunnya meningkat.

Kajian IMF (2021) memperlihatkan bahwa tingginya harga sewa rumah di Eropa telah menyebabkan para penyewa sebagai pihak yang paling berisiko selama Covid-19. Tingginya harga sewa telah menyebabkan sebagian besar pendapatan mereka dipergunakan untuk membayar sewa. Tingginya harga sewa juga turut mendorong kenaikan harga jual rumah. Data dari Bank for Internasio-

nal Settlement (2021) memperlihatkan harga rumah di AE tetap naik setiap tahun, seolah tidak terpengaruh oleh pandemi Covid-19. Otoritas di Eropa, misalnya, memberikan perhatian terhadap kegiatan sewa rumah. Hal ini mengingat aktivitas sewa dapat memengaruhi tidak hanya terhadap perkembangan harga sewa, tetapi juga memengaruhi harga jual rumah.

Salah satu faktor yang turut memengaruhi persepsi terhadap kebutuhan perumahan adalah digitalisasi. Digitalisasi yang masif telah mengubah perilaku orang baik ketika bekerja maupun aktivitas lainnya. Kini, bekerja tidak harus dilakukan di kantor. Kini, belanja tidak harus ke pusat perbelanjaan, tetapi dapat dilakukan di rumah. Tren *work from home* (WFH) diperkirakan akan berlanjut sekalipun pandemi Covid-19 telah selesai. Kondisi ini tentunya akan mendorong permintaan terhadap rumah yang memiliki ruang hidup yang luas dan nyaman akan meningkat.

Perubahan perilaku, gaya hidup, dan persepsi orang terhadap kebutuhan perumahan ini akan membentuk ekosistem baru di sektor perumahan (*new housing ecosystem*). Lanskap bisnis perumahan juga akan berubah. Bila dahulu kebutuhan perumahan selalu dimaknai dengan membeli, ke depan, cukup dengan sewa. Bila dahulu rumah tinggal didekatkan dengan tempat bekerja, ke depan, dapat dibangun jauh dari tempat kerja demi memperoleh ruang yang lebih nyaman dan mendukung hidup lebih sehat.

Di Indonesia memang belum semasif di AE terkait dengan perilaku dan persepsi terhadap kebutuhan perumahan. Namun, bila melihat tren yang terjadi, di mana aktivitas sewa yang menunjukkan peningkatan,

tentunya fenomena ini perlu ditangkap sebagai tren baru. Terlebih bila ibu kota negara telah pindah dari Jakarta. Data BPS (2021) menunjukkan bahwa sejak 2011, status kepemilikan rumah kontrak/sewa meningkat dari 7,88% (2012) menjadi 9,64% (2019) dan 9,27% (2020). Kontrak/sewa rumah terutama banyak terjadi di Jakarta, Bali, dan daerah-daerah pusat industri besar, pertambangan, dan perkebunan.

Antisipasi Stakeholder

Perubahan ekosistem di sektor perumahan ini tentunya perlu diantisipasi, baik oleh pemerintah dan otoritas lainnya, pelaku usaha (pengembang), maupun lembaga keuangan (terutama perbankan). Sebagai contoh, pemerintah, otoritas fiskal, dan otoritas moneter mungkin sudah perlu mulai memperhatikan perilaku di bisnis sewa properti. Selama ini, Bank Indonesia (BI) telah memiliki alat *monitoring* untuk memantau perkembangan harga properti dalam rangka pengembangan kebijakan makroprudensial. Ke depan, BI perlu menambah variabel baru dalam kegiatan *monitoring* tersebut dengan menambahkan variabel perkembangan harga sewa. Ini penting, belajar dari kasus di Eropa, harga sewa juga memiliki pertalian yang erat dengan harga jual rumah.

Bila suatu ketika tren sewa rumah meningkat, tentu perlu dikembangkan pula kebijakan fiskal yang terkait dengan aktivitas sewa ini. Tidak hanya dikembangkan dari sisi pendapatan, tetapi juga dari sisi pengeluaran APBN. Kebijakan fiskal dari sisi pendapatan tidak hanya untuk tujuan penerimaan negara, tetapi juga sebagai instrumen fiskal dalam rangka pengendalian *demand* sewa rumah. Demikian pula kebijakan fiskal dari sisi pengeluaran

perlu dikembangkan terutama bila terdapat kebutuhan dalam bentuk pemberian subsidi bagi kelompok masyarakat penyewa.

Bagi para pengembang, ekosistem baru ini juga dapat dimaknai sebagai peluang baru, juga sekaligus tantangan. Kompetensi bisnis perumahan perlu ditambah sesuai dengan karakteristik *demand* perumahan yang baru.

McKinsey (2018) menyebutkan bahwa terdapat empat mata rantai utama (*core value chains*) dalam ekosistem perumahan yang baru, yaitu beli (*buying*), sewa (*renting*), tinggal (*living*), dan jual (*selling*). McKinsey memperkirakan, dari keempat mata rantai utama di sektor perumahan tersebut akan menghasilkan pendapatan (*revenue*) hingga USD3,8 triliun secara global di tahun 2025. Saat ini, perbankan baru fokus pada ekosistem *buying*, terutama melalui keterlibatannya dalam pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) atau *mortgage*. Pangsa pendapatan terbesar memang diperkirakan tetap dari KPR. Namun demikian, kontribusi bisnis jasa-jasa transaksi *real estate*, pasar *furnitur*, jasa arsitektur, *engineering* diperkirakan akan memiliki pangsa yang sama besarnya. Peluang bisnis baru khususnya bagi perbankan yang bergerak di segmen pembiayaan perumahan.

Untuk dapat menangkap peluang bisnis baru ini, bank-bank juga perlu menyiapkan diri dengan peningkatan kompetensi dan kapasitas bisnisnya. Kolaborasi wajib dilakukan oleh perbankan. Dalam rangka menangkap peluang bisnis baru di sektor perumahan, Bank BTN, misalnya, menerapkan ekosistem KPR berbasis digital (*digital mortgage ecosystem*) melalui kolaborasi dengan penyedia platform digital perumahan. Prediksi saya, tren kolaborasi seperti ini akan marak dilakukan oleh perbankan di Indonesia di masa mendatang.

Kita berharap para pihak yang terkait telah bergerak bersama dalam mengantisipasi perubahan-perubahan yang terjadi di sektor perumahan saat ini dan ke depan. □