Pinhome

Indonesia **Residential Market**

REPORT 2025 H2
& **OUTLOOK** 2026





Tentang Laporan

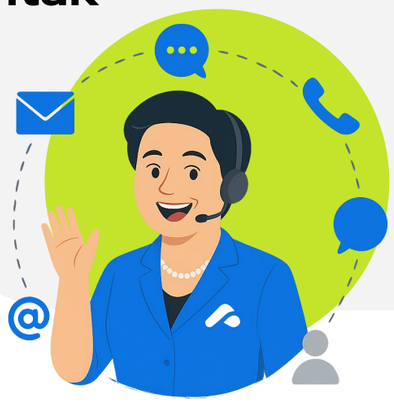
Indonesia Residential Market Report



Pinhome Indonesia Residential Market Report adalah laporan semester yang menyajikan analisis komprehensif terkait perkembangan dan dinamika pasar residensial di Indonesia. Laporan ini menghadirkan wawasan mendalam mengenai ketersediaan inventori perumahan (suplai), perubahan dalam tren permintaan pembelian dan penyewaan properti, serta dinamika permintaan pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan data terkini dari semester sebelumnya.

Disusun secara khusus untuk menjawab kebutuhan para pelaku industri properti, pengambil kebijakan, institusi keuangan, akademisi, serta masyarakat luas yang ingin memahami arah dan pergerakan pasar properti residensial, laporan ini menjadi referensi penting dalam perencanaan strategi, pengambilan keputusan, hingga analisis pasar.

Kontak



Untuk informasi lebih lanjut mengenai **Pinhome Indonesia Residential Market Report 2025 H2 & Outlook 2026**, kolaborasi riset, atau kebutuhan media, silakan hubungi:

📧 **pr@pinhome.id**

Riset Metodologi



Laporan ini didasarkan pada data internal Pinhome yang luas, mencakup lebih dari 1,9 juta inventori properti residensial dari berbagai segmen pasar, serta didukung oleh kemitraan strategis dengan lebih dari 40 institusi perbankan dan lembaga keuangan. Analisis diperkuat dengan sumber data eksternal yang kredibel, kemudian diolah menggunakan metode statistik dan pendekatan kuantitatif untuk menghasilkan temuan yang relevan dan akurat.

- Inventori Rumah (Suplai): Menyediakan wawasan untuk memantau ketersediaan hunian, mengidentifikasi perubahan pola suplai, serta menangkap tren berdasarkan ukuran rumah, lokasi, dan karakteristik properti.
- Permintaan Pembelian & Sewa: Menganalisis perubahan perilaku dan minat konsumen terhadap kepemilikan dan penyewaan hunian, termasuk momentum-momentum spesifik yang mempengaruhi lonjakan atau penurunan minat di segmen tertentu.
- Permintaan Pembiayaan Rumah: Menggali dinamika pertumbuhan dan pergeseran preferensi dalam pemanfaatan fasilitas pembiayaan seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR), KPR Take Over, serta alternatif pembiayaan lainnya.

Laporan ini menyajikan temuan tidak hanya pada skala nasional, tetapi juga dengan kedalaman wilayah yang memungkinkan pemetaan tren regional secara lebih spesifik—mencerminkan keragaman dan kompleksitas pasar properti Indonesia.

Daftar Isi

Tentang Laporan

Pinhome CEO Corner

Tentang Pinhome

Rangkuman Eksekutif

Inventori Properti Residensial

Permintaan Properti Residensial

Pembiayaan Pembelian Properti

Market Outlook 2026

Pinhome CEO Corner

Sepanjang tahun 2025, industri properti Indonesia bergerak dalam lanskap yang penuh dinamika. Gejolak sosial, isu politik, sentimen masyarakat akibat kondisi ekonomi yang semakin menantang, hingga bencana alam di sejumlah wilayah, mendorong sikap pasar yang lebih berhati-hati. Fenomena *wait and see* menjadi respons yang wajar, baik dari sisi konsumen maupun pelaku industri.

Data terbaru Pinhome menunjukkan kehati-hatian tersebut juga tercermin pada sektor pembiayaan, di mana masyarakat cenderung memilih tenor kredit yang lebih panjang disertai penyesuaian pada rata-rata nilai transaksi. Pola ini mengindikasikan pasar tengah berada dalam fase adaptasi, bukan stagnasi.

Pinhome memandang hal ini sebagai bagian dari proses transisi menuju pasar properti yang lebih matang dan berkelanjutan. Penyesuaian preferensi konsumen, evolusi strategi pengembang, serta perkembangan pembiayaan menjadi pondasi penting bagi pertumbuhan yang lebih sehat ke depan.

Memasuki tahun 2026, Pinhome melihat optimisme baru yang berpijak pada landasan ekonomi yang solid. Target pertumbuhan ekonomi pemerintah sebesar 6,0% serta peningkatan belanja negara sebesar 8,9% menjadi sinyal kuat akan adanya ekspansi likuiditas di pasar. Untuk menjawab peluang ini, Pinhome terus memperkuat ekosistem terintegrasi kami—mulai dari layanan *brokerage, mortgage,* dan *home service,* dan berkomitmen untuk terus berperan aktif dalam mendorong pertumbuhan lanskap properti Indonesia yang semakin berdaya saing.

Laporan ini kami hadirkan sebagai referensi strategis bagi pelaku industri dan investor dalam memahami arah pasar serta peluang pertumbuhan, guna pengambilan keputusan yang adaptif dan berkelanjutan.

Dayu Dara Permata

CEO & Founder Pinhome



Tentang Pinhome

Pinhome adalah pionir *end-to-end property-tech platform* di Indonesia yang didirikan oleh Dayu Dara Permata (CEO/Founder) dan Ahmed Aljunied (CTO/Co-Founder). Pinhome resmi beroperasi sejak Januari 2020, menyediakan layanan properti terlengkap bagi konsumen dan pengembang. Dalam satu aplikasi, konsumen bisa mencari ataupun menjual rumah, bertransaksi, mencari pembiayaan, hingga melakukan perawatan properti dan menikmati berbagai layanan rumah tangga bergaransi.

Misi Pinhome adalah digitalisasi data, informasi, transaksi, hingga pembiayaan properti. Sampai dengan Desember 2025, Pinhome telah diunduh oleh lebih dari 4,1 juta pengguna, bekerja sama dengan lebih dari 45 ribu agen properti, dan menawarkan lebih dari 1,9 juta listing aktif properti berkualitas di 95% wilayah di Indonesia. Layanan *Pinhome Service* juga telah bekerja sama dengan puluhan ribu Rekan Jasa, tersedia di ~40 kota dan akan terus bertambah jangkauannya di Indonesia.

#1

Aplikasi properti kategori House & Home Play Store

1,9 juta listing aktif

Pinhome tersedia di **95%** Kota/Kabupaten di Indonesia

40+ Mitra Perbankan dan lembaga keuangan

4,1 juta pengguna

Rangkuman Eksekutif

Stagnasi Inventori Rumah Baru dan Pergeseran ke Pasar Sekunder

Kondisi pasar residensial pada semester 2 tahun 2025 ditandai dengan fenomena stagnasi inventori yang signifikan, di mana rata-rata penambahan inventori rumah baru bulanan mengalami penurunan sebesar -30%. Penurunan ini mencerminkan sikap kehati-hatian para pengembang dalam merilis unit baru sebagai respons terhadap kenaikan biaya konstruksi dan gejolak sosial yang memicu sikap *wait and see*. Terbatasnya ketersediaan unit baru di pasar primer ini secara tidak langsung menjadi katalisator yang mendorong pergeseran minat konsumen ke arah aset siap huni di pasar sekunder.

Kontras Permintaan di Kawasan Industri dan Residensial

Sektor manufaktur yang tetap ekspansif dengan PMI di level 51,2 menjadi motor penggerak permintaan properti yang terkonsentrasi di kawasan industri, seperti Cikarang yang tumbuh kuat sebesar 16%. Kondisi ini berbanding terbalik dengan kawasan residensial komuter di Bekasi seperti Tambun (-22%) dan Cibitung (-9%) yang justru mengalami koreksi permintaan cukup dalam pada periode yang sama. Perbedaan tren ini menunjukkan bahwa kebutuhan hunian yang dekat dengan pusat kerja menjadi prioritas utama, menjadikan dinamika sektor industri sebagai faktor penentu pola permintaan properti di wilayah penyangga.

Reversal Pasar KPR Sekunder dan Optimalisasi Struktur Kredit

Pasar pembiayaan mencatat tren reversal di mana minat KPR rumah sekunder kini melampaui pasar primer sebagai strategi konsumen untuk menghindari beban pengeluaran ganda antara cicilan dan sewa pada sistem rumah indent. Kondisi ini diperkuat dengan dominasi skema Take Over dan Top Up yang mencapai 74% dari total transaksi serta kecenderungan pemilihan tenor kredit yang lebih panjang. Pergeseran ini menunjukkan prioritas utama debitur saat ini adalah melakukan mitigasi risiko suku bunga serta optimalisasi arus kas rumah tangga secara instan melalui unit siap huni dan efisiensi beban utang eksisting.

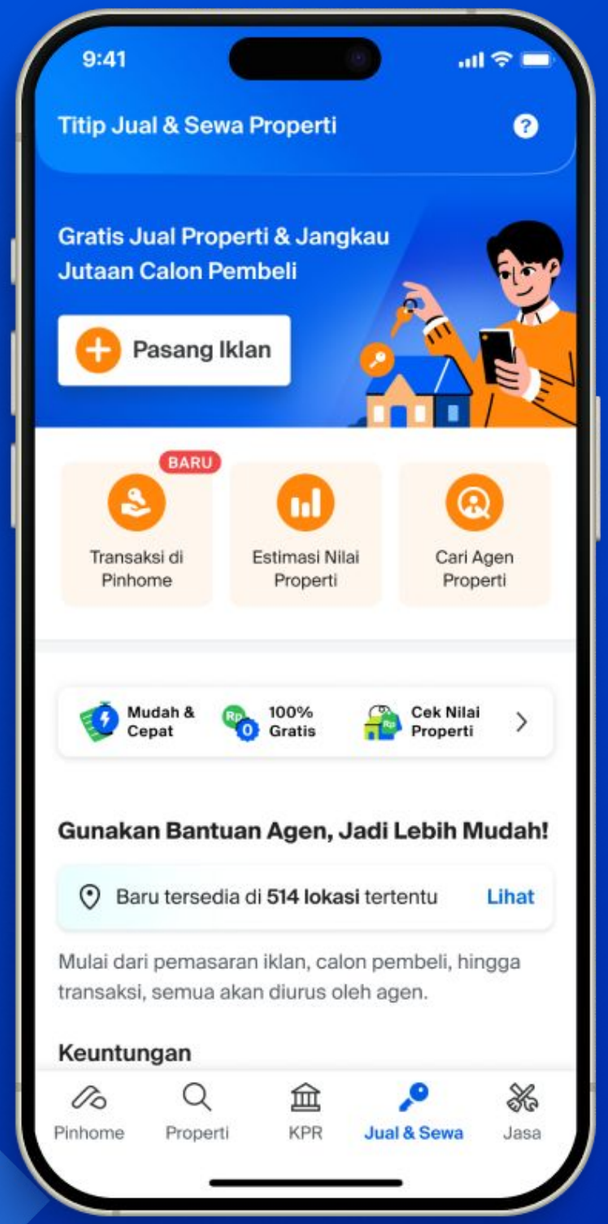
Akselerasi Pertumbuhan dan Optimisme Pasar 2026

Tahun 2026 diproyeksikan sebagai periode akselerasi bagi sektor properti dengan target pertumbuhan ekonomi nasional mencapai 6,0% dan dukungan belanja negara yang meningkat signifikan menjadi Rp3.842 triliun (+8,9%). Optimisme ini didukung oleh stabilitas fiskal dengan defisit terjaga di level 2,68% serta resiliensi pasar regional Sumatera yang menunjukkan daya pemulihan cepat di kota-kota utama Sumatera. Sinergi antara kebijakan makro yang ekspansif dan penguatan permintaan di wilayah strategis menjadi motor utama dalam mendorong volume transaksi kembali ke level yang lebih sehat dan berkelanjutan di tahun kedua pemerintahan.

Bab 1

Inventori Properti Residensial





Stagnasi Inventori Rumah Baru di Tengah Ketidakpastian

-30%

Rata-rata perubahan bulanan penambahan inventori rumah baru

Sumber: Pinhome Research

Semester 2 tahun 2025 menjadi periode ujian bagi pengembang properti di pasar primer (*primary*). Data internal kami menunjukkan adanya penurunan dari penambahan inventori baru. Sepanjang periode Juli hingga Desember 2025, rata-rata perubahan penambahan inventori rumah baru bulanan mengalami penurunan sebesar -30%.

Penurunan volume inventori rumah baru ini merupakan respon strategis pengembang terhadap dua hal:

1. **Kenaikan biaya konstruksi:** dampak lanjutan dari perang dagang AS (*trade war*) telah mengerek harga material impor—khususnya baja, aluminium, dan komponen mekanikal lainnya. Hal ini menekan margin keuntungan pengembang secara drastis. Meluncurkan produk baru di periode ini menempatkan pengembang pada dilema sulit: menaikkan harga jual di saat daya beli lesu, atau memangkas spesifikasi bangunan yang berisiko pada reputasi.
2. **Volatilitas sosio-politik:** Gejolak sosial yang terjadi pada Agustus-September 2025 membuat pengembang besar cenderung menahan peluncuran *cluster* baru, memilih untuk menunggu situasi politik mereda pasca satu tahun pemerintahan baru.

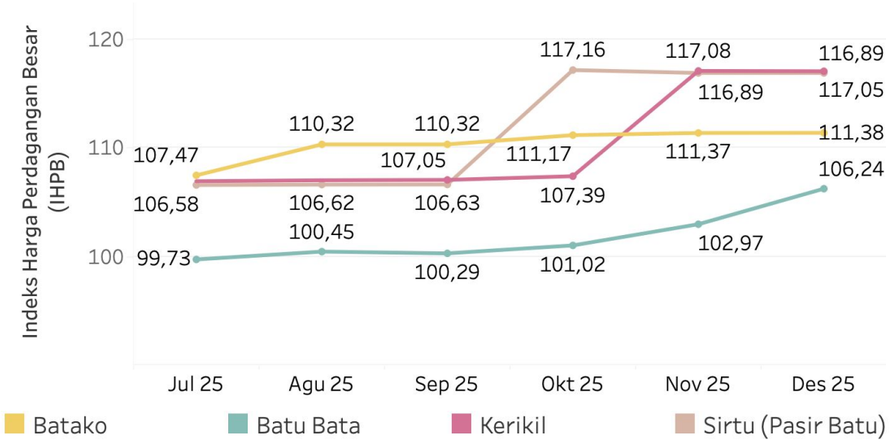
Akibatnya, pasar rumah baru di semester 2 tahun 2025 didominasi oleh upaya menghabiskan inventori lama, sembari menunggu momentum yang lebih kondusif.



Dilema Harga di Tengah Kenaikan Biaya Konstruksi

Kenaikan biaya konstruksi tidak hanya dipicu oleh material impor akibat dampak perang dagang AS, tetapi juga berasal dari pergerakan harga material domestik. Data Indeks Harga Perdagangan Besar (IHPB) dari Badan Pusat Statistik mencatat tren kenaikan harga pada sejumlah material konstruksi utama seperti batako, batu bata, kerikil, dan sirtu (pasir batu) di semester 2 tahun 2025.

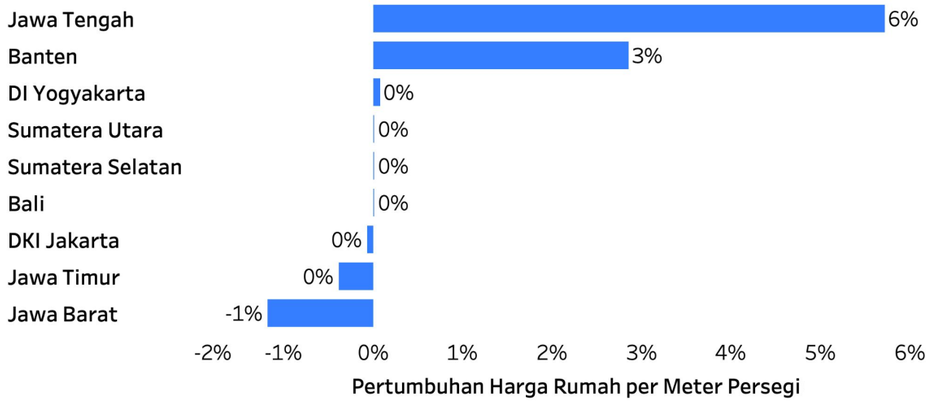
Indeks Harga Perdagangan Besar (IHPB) Bahan Bangunan Badan Pusat Statistik Semester 2 Tahun 2025



Sumber: Badan Pusat Statistik

Namun, kenaikan harga material belum terefleksi sepenuhnya pada harga jual properti. Data internal menunjukkan harga rumah baru per meter persegi masih stabil di mayoritas provinsi karena pengembang memilih menyerap kenaikan biaya konstruksi demi menjaga daya serap pasar dan volume penjualan.

Perubahan Harga Inventori Rumah Baru per Meter Persegi per Provinsi Semester 2 Tahun 2025 vs Semester 1 Tahun 2025



Sumber: Pinhome Research

Tekanan biaya mulai terlihat di beberapa wilayah Jawa pada semester 2 tahun 2025, dengan kenaikan harga di Jawa Tengah sebesar +6% dan Banten sebesar +3%. Tren ini menjadi sinyal bahwa kapasitas pengembang dalam menahan harga mulai mencapai batasnya, terutama di area dengan permintaan tinggi. Stabilitas saat ini diprediksi sebagai fase transisi sebelum penyesuaian harga dilakukan secara bertahap pada peluncuran proyek tahun 2026. Kondisi ini memberikan jendela waktu bagi konsumen untuk mendapatkan harga yang relatif rendah sebelum dampak kenaikan biaya konstruksi teraplikasi sepenuhnya secara nasional.

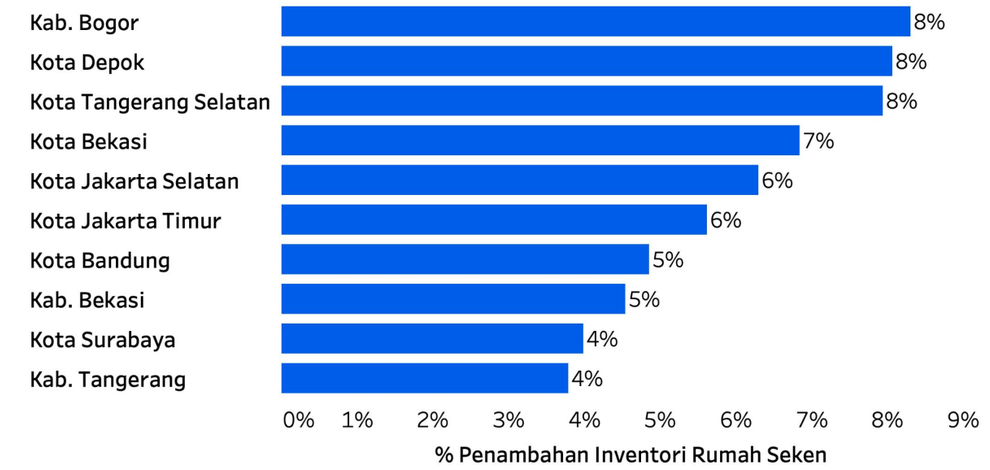
Lonjakan Inventori Rumah Seken Akibat Kebutuhan Likuiditas

Berbanding terbalik dengan pasar rumah baru, pasar rumah seken justru mencatat penambahan inventori yang konsisten. Data internal mencatat bahwa rata-rata pertumbuhan penambahan inventori rumah seken mencapai 5% per bulan sepanjang semester 2 tahun 2025.

Peningkatan ini didorong oleh faktor desakan ekonomi. Gelombang PHK di berbagai perusahaan dan kenaikan biaya hidup memaksa banyak pemilik aset properti—khususnya investor dan pemilik rumah kedua—untuk melepas aset mereka demi mendapatkan uang tunai. Properti yang sebelumnya dijadikan instrumen investasi jangka panjang, kini dikonversi menjadi sumber dana darurat untuk menjaga arus kas rumah tangga.

Penambahan inventori rumah seken paling signifikan terkonsentrasi di kawasan penyangga DKI Jakarta yakni Kabupaten Bogor, Kota Depok, dan Kota Tangerang Selatan, masing-masing menyumbang 8% dari total penambahan inventori rumah seken. Konsentrasi ini mencerminkan karakter wilayah tersebut sebagai kantong investasi properti selama beberapa tahun terakhir.

Kota dengan Penambahan Inventori Rumah Seken Tertinggi Semester 2 Tahun 2025



Sumber: Pinhome Research

Tren Inventori "Jual Cepat" Menekan Harga Pasar

+15%

rata-rata pertumbuhan bulanan

penambahan inventori yang menyertakan urgensi penjualan

sepanjang semester 2 tahun 2025

Sumber: Pinhome Research

Selain penambahan total inventori, karakteristik inventori yang masuk ke pasar juga memperlihatkan indikasi tekanan likuiditas dari pemilik properti. Data internal kami menunjukkan rata-rata pertumbuhan bulanan penambahan inventori yang menyertakan keterangan urgensi penjualan sebesar +15% sepanjang semester 2 tahun 2025, seperti penggunaan label "Butuh Uang (BU)", "Jual Cepat", atau penawaran harga di bawah pasar.

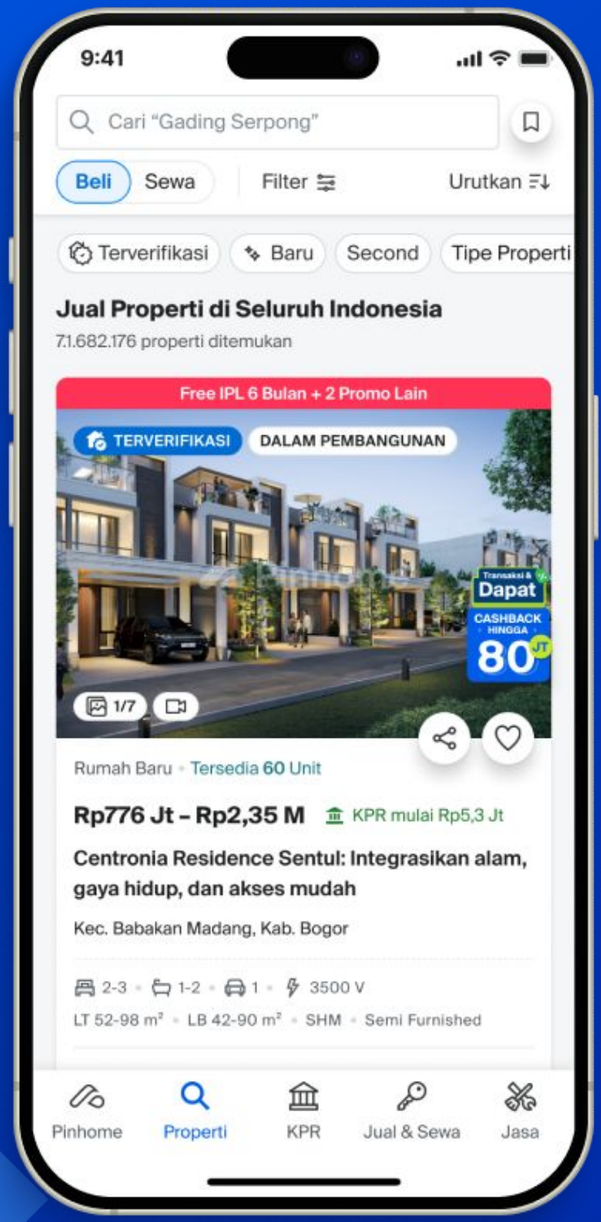
Inventori kategori ini umumnya dipasarkan dengan harga yang terpaut cukup jauh di bawah median harga pasar di kawasannya. Kehadiran inventori dengan harga miring ini menciptakan standar harga baru yang lebih kompetitif. Akibatnya, pemilik properti lain yang menjual dengan harga normal terpaksa melakukan penyesuaian atau koreksi harga agar aset mereka tetap dilirik oleh pembeli. Kondisi ini memicu penurunan rata-rata harga pasar secara bertahap di berbagai area padat hunian.

Meski memberikan tekanan pada sisi penjual, fenomena ini justru menciptakan momentum yang sangat menguntungkan bagi pembeli strategis dan investor untuk mengamankan aset berkualitas pada titik harga terendah. Koreksi harga ini dipandang sebagai fase transisi menuju pasar yang lebih likuid, yang akan menjadi pondasi bagi pertumbuhan nilai properti yang lebih sehat di masa depan.

Bab 2

Permintaan Properti Residensial

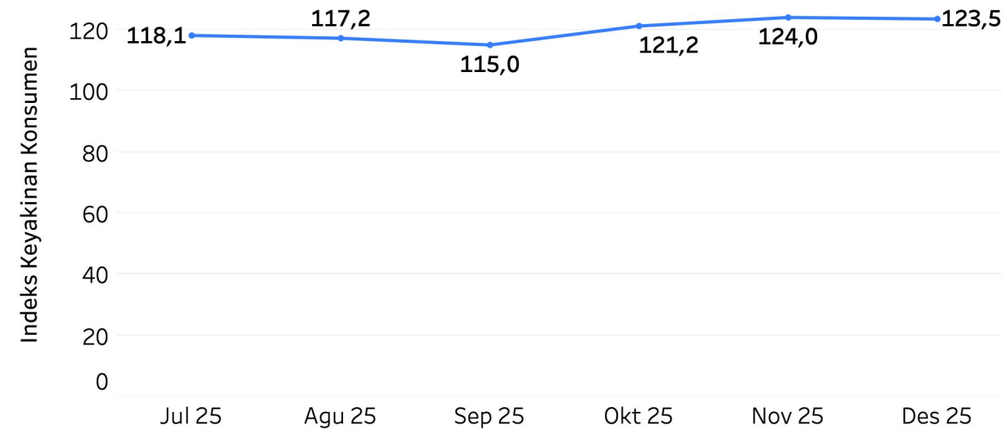




Dinamika Permintaan dan Keyakinan Konsumen di Tengah Gejolak Sosial

Gejolak sosial yang terjadi pada Agustus hingga September 2025 tercermin jelas dalam perubahan perilaku konsumen, khususnya dalam pengambilan keputusan investasi dan pencarian hunian. Berdasarkan data Indeks Keyakinan Konsumen (IKK) Bank Indonesia, terjadi tren penurunan kepercayaan masyarakat dari level 118,1 pada Juli menjadi 115,0 pada September. Ini merupakan titik terendah sepanjang 2025, yang mencerminkan kekhawatiran masyarakat terhadap stabilitas keamanan dan ekonomi di tengah periode tersebut.

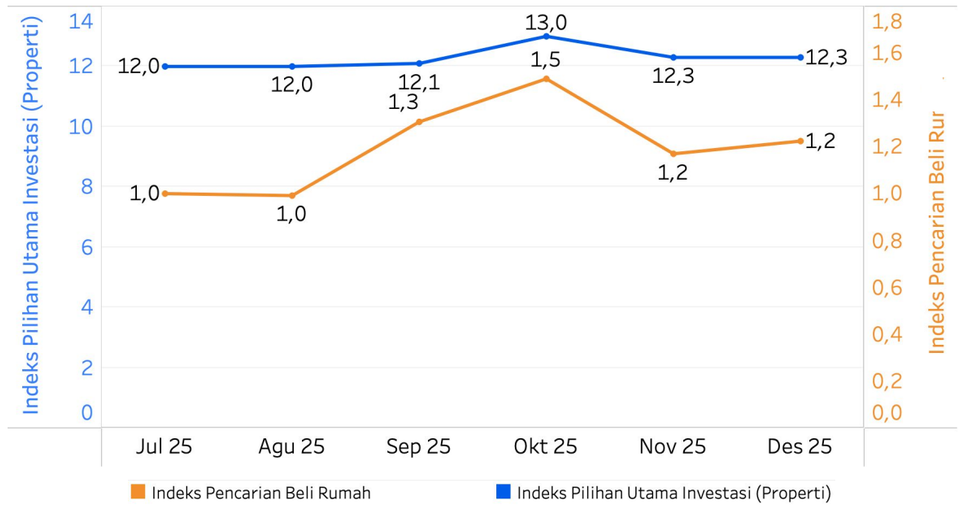
Indeks Keyakinan Konsumen Bank Indonesia
Semester 2 Tahun 2025



Sumber: Bank Indonesia

Meski demikian, hasil survei konsumen Bank Indonesia terkait pilihan utama investasi dalam 12 bulan ke depan menunjukkan bahwa minat terhadap sektor properti relatif bertahan, bahkan mulai menguat setelah periode tekanan tersebut. Preferensi ini sejalan dengan data internal kami yang mencatat pada Agustus 2025 terjadi penurunan tipis permintaan pencarian rumah sebesar -1% secara bulanan. Kondisi ini mengindikasikan sikap *wait and see* dari konsumen, yang cenderung menunda keputusan besar di tengah situasi sosial yang belum stabil pada saat itu.

Indeks Pilihan Utama Investasi (Properti) vs Pencarian Beli Rumah
Semester 2 Tahun 2025



Sumber: Bank Indonesia, Pinhome Research

Memasuki September 2025, ketika situasi mulai lebih kondusif dan aktivitas ekonomi berangsur normal, permintaan pencarian rumah melonjak signifikan sebesar +32% secara bulanan. Kenaikan ini terutama didorong oleh meningkatnya minat terhadap rumah seken, yang umumnya dipersepsikan lebih terjangkau dan siap huni di tengah kehati-hatian konsumen dalam mengelola keuangan.

Penguatan keyakinan konsumen semakin terlihat pada Oktober 2025. Indeks Pilihan Utama Investasi BI untuk sektor properti naik ke level 13,0, mencerminkan membaiknya persepsi terhadap properti sebagai pilihan investasi. Namun, sentimen tersebut tidak sepenuhnya berlanjut. Pada November 2025, indeks kembali turun ke level 12,3, seiring dengan munculnya kembali kehati-hatian konsumen menjelang akhir tahun. Pola ini tercermin konsisten pada data internal Pinhome, di mana pencarian properti mengalami koreksi sebesar -21% secara bulanan pada periode yang sama.

Menutup tahun 2025, Indeks Pilihan Utama Investasi BI tercatat stabil di Desember, tidak berubah dibandingkan bulan sebelumnya. Di sisi lain, aktivitas pencarian beli rumah di platform Pinhome justru mulai menunjukkan sinyal pemulihan, dengan pertumbuhan sebesar +5% secara bulanan. Pergerakan ini mengindikasikan bahwa meskipun preferensi investasi konsumen cenderung stagnan, minat untuk kembali masuk ke pasar properti mulai terbentuk, didorong oleh ekspektasi kondisi ekonomi yang lebih stabil di awal tahun berikutnya.

Fakta Menarik

Realitas Program 3 Juta Rumah di Tahun Pertama



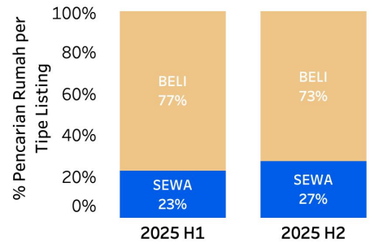
Realisasi program 3 juta rumah menghadapi tantangan besar di penghujung tahun 2025 seiring dengan munculnya hambatan regulasi dan teknis di lapangan. Meskipun terdapat kebutuhan hunian nasional yang sangat besar hingga mencapai 29 juta jiwa, langkah pemerintah di tahun pertama masih dianggap belum mencapai sasaran ideal. Salah satu hambatan utama yang muncul adalah status program unggulan ini yang ternyata tidak masuk dalam daftar Proyek Strategis Nasional (PSN) terbaru. Kondisi tersebut memicu keraguan di sisi pelaku industri mengenai prioritas dukungan anggaran jangka panjang, ditambah dengan fokus pemerintah yang tampak terbagi untuk kebutuhan mendesak rekonstruksi hunian pasca-bencana di Sumatera.

Ketidakpastian ini berdampak langsung pada perilaku calon pembeli di segmen Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang semula menaruh harapan besar pada kebijakan tersebut. Data internal kami mencatat adanya koreksi pencarian properti untuk segmen rumah dengan harga kurang dari 600 juta sebesar -16% pada bulan November 2025, secara bulanan. Penurunan ini mencerminkan sikap kehati-hatian konsumen yang memilih untuk menunda komitmen finansial mereka karena belum adanya petunjuk yang jelas mengenai skema subsidi atau kemudahan uang muka yang dijanjikan.

Pergeseran Prioritas ke Sewa Rumah

Penundaan komitmen pembelian properti yang terjadi di penghujung tahun 2025 diikuti dengan pergeseran minat ke arah pasar sewa. Fenomena ini tercermin dari perubahan proporsi pencarian antara opsi "beli" dan "sewa" di platform kami. Secara keseluruhan, proporsi pencarian sewa menunjukkan peningkatan dari 23% di semester 1 tahun 2025 hingga 27% di semester 2 tahun 2025. Ini menandakan para pencari properti tampak mulai memprioritaskan fleksibilitas finansial jangka pendek dibandingkan harus mengikatkan diri pada kewajiban cicilan jangka panjang di tengah situasi ekonomi yang dinamis.

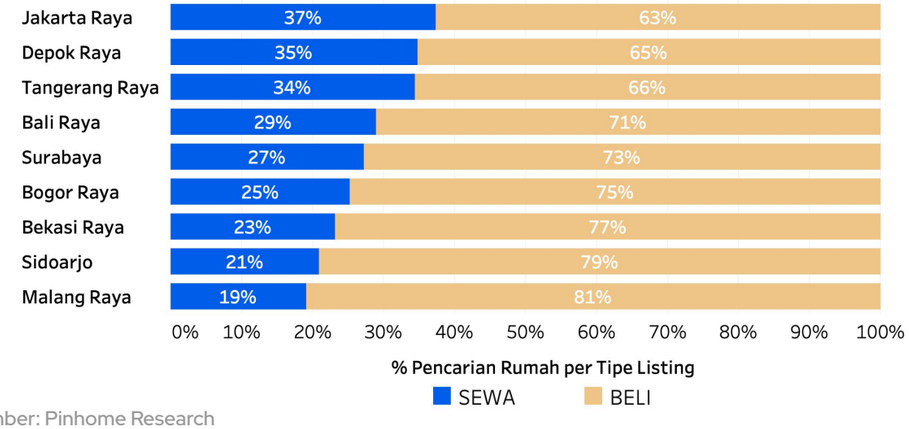
Proporsi Pencarian Beli vs Sewa Tahun 2025



Sumber: Pinhome Research

Pola ini juga tercermin secara konsisten di tingkat kota. Kota-kota dengan biaya hidup dan aktivitas ekonomi yang lebih tinggi menunjukkan porsi pencarian sewa yang relatif lebih besar. Jakarta Raya mencatat proporsi pencarian sewa tertinggi di antara wilayah Jabodetabek, sementara Surabaya menampilkan kecenderungan serupa sebagai pusat ekonomi utama di Jawa Timur. Temuan ini memperkuat indikasi bahwa pergeseran ke pasar sewa terutama didorong oleh dinamika di pusat-pusat kota.

Proporsi Pencarian Beli vs Sewa per Wilayah di Semester 2 Tahun 2025

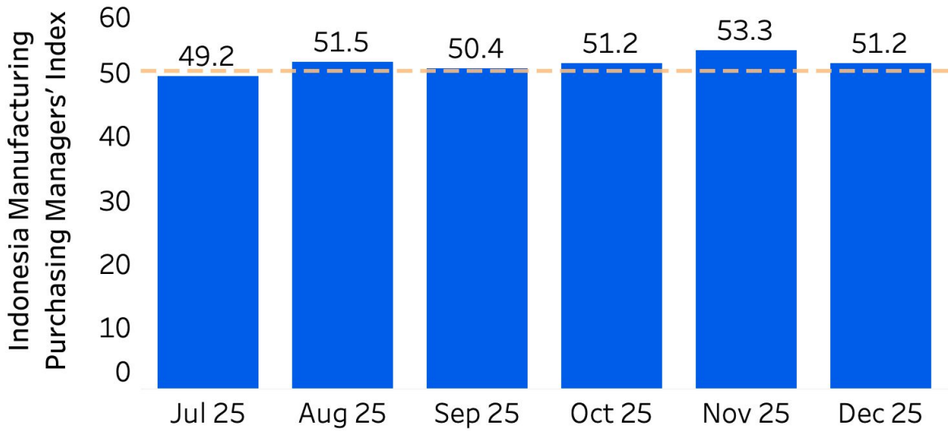


Sumber: Pinhome Research

Kontras Permintaan Properti antara Kawasan Industri dan Residensial

Menutup tahun 2025, kinerja industri manufaktur Indonesia tetap menunjukkan tren positif. *Purchasing Managers' Index* (PMI) Manufaktur pada Desember 2025 tercatat di level 51,2, kembali berada di atas ambang batas ekspansi. Hal ini menandakan fase ekspansi telah berlangsung selama lima bulan berturut-turut. Sejalan dengan kondisi tersebut, data pencarian beli rumah pada semester 2 tahun 2025 memperlihatkan peningkatan minat di kawasan industri, mencerminkan ketahanan industri manufaktur nasional.

Purchasing Managers' Index (PMI) Manufaktur Indonesia Semester 2 Tahun 2025

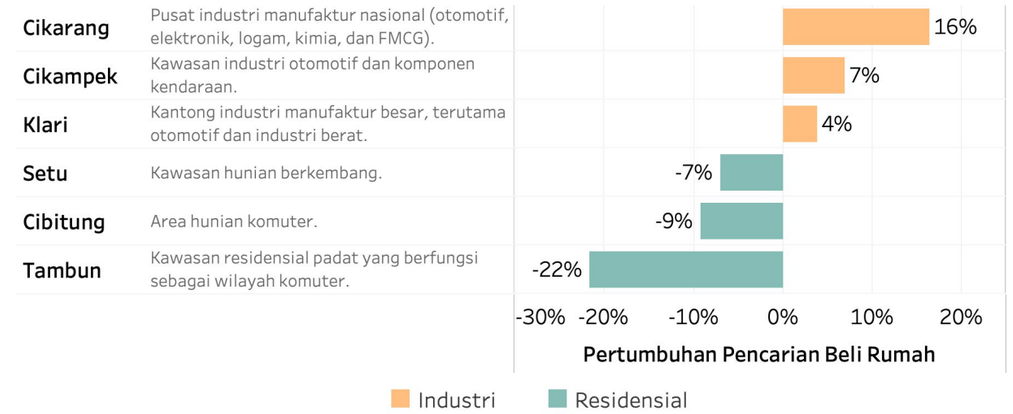


Sumber: S&P Global

Data internal kami mencatat kawasan industri utama di Kabupaten Bekasi menunjukkan pertumbuhan permintaan yang kuat. Seluruh kecamatan di area Cikarang yang merupakan pusat operasional pabrik, mencatatkan pertumbuhan positif sebesar 16%. Tren serupa juga terjadi di pusat industri Kabupaten Karawang, dengan pertumbuhan di Cikampek sebesar 7% dan Klari sebesar 4%.

Sebaliknya, permintaan properti di kawasan residensial Kabupaten Bekasi yang umumnya berfungsi sebagai wilayah komuter justru mengalami koreksi. Penurunan pencarian beli rumah pada semester 2 tahun 2025 dibandingkan semester sebelumnya tercatat di Tambun (-22%), Cibitung (-9%), dan Setu (-7%).

Perubahan Pencarian Beli Rumah di Kabupaten Bekasi dan Karawang Semester 2 Tahun 2025 vs Semester 1 Tahun 2025



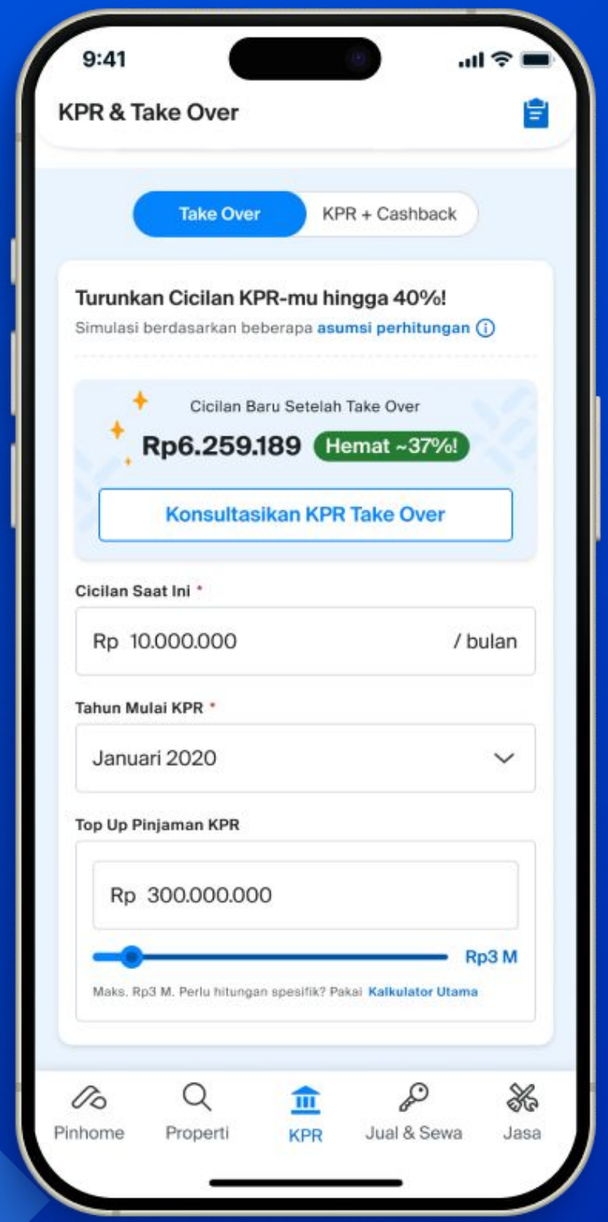
Sumber: Pinhome Research

Perbedaan tren ini menunjukkan bahwa minat pencarian properti semakin terkonsentrasi di kawasan industri. Aktivitas manufaktur yang tetap ekspansif mendorong kebutuhan hunian yang dekat dengan pusat kerja, sementara kawasan residensial non-industri mengalami penyesuaian permintaan. Kondisi ini mengindikasikan bahwa dinamika sektor industri masih menjadi faktor penting dalam membentuk pola permintaan properti di wilayah Bekasi dan Karawang.

Bab 3

Pembiayaan Pembelian Properti



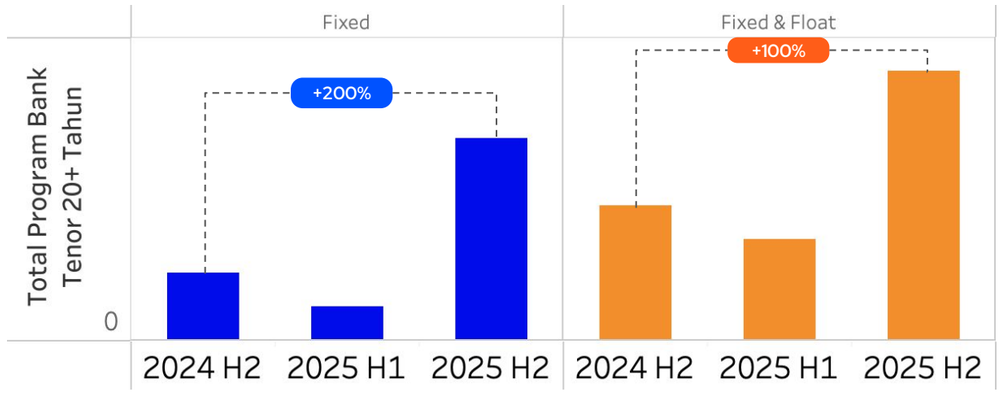


Fenomena *Tenor Stretching* sebagai Strategi Keterjangkauan Perbankan

Peningkatan harga properti yang tidak sebanding dengan pertumbuhan pendapatan, memaksa industri perbankan melakukan penyesuaian strategi pembiayaan secara agresif. Untuk menjaga agar angka angsuran tetap aman sesuai dengan kemampuan keuangan nasabah, perbankan kini beralih ke kebijakan memperpanjang masa pinjaman. Saat ini, tenor 20 hingga 30 tahun bukan lagi sekadar pilihan bagi nasabah, melainkan strategi utama bank untuk meningkatkan angka persetujuan kredit (*approval rate)* dengan cara membagi beban cicilan ke periode yang jauh lebih panjang.

Langkah ini terlihat jelas dari program-program yang tersedia di Pinhome dengan tenor minimal 20 tahun guna menyasar masyarakat yang lebih luas agar tetap bisa menjangkau angsuran bulanan. Secara tahunan, ketersediaan program dengan tenor minimal 20 tahun mencatatkan pertumbuhan sebesar 100% pada semester 2 tahun 2025 jika dibandingkan dengan periode yang sama di tahun sebelumnya.

Total Program Bank dengan Tenor Minimal 20 Tahun



Sumber: Pinhome Research

Akselerasi ini didorong secara masif oleh peningkatan opsi bunga tetap (*fixed rate*) untuk tenor panjang. Pada semester 2 tahun 2025, jumlah program cicilan bunga tetap dengan tenor minimal 20 tahun tumbuh sebesar 200% secara tahunan. Hal ini mengindikasikan bahwa perbankan tidak hanya menawarkan durasi yang lebih lama, tetapi juga mencoba memberikan kepastian angsuran di tengah ketidakpastian ekonomi.

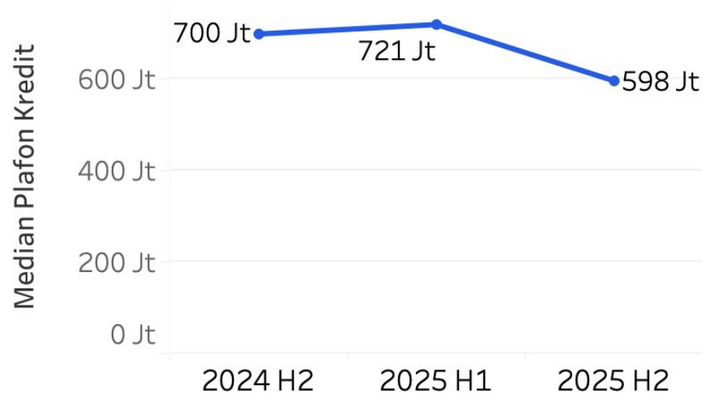
Secara teknis, tren ini memperpanjang durasi kewajiban finansial debitur hingga mencakup sebagian besar masa usia produktif mereka. Dari perspektif perbankan, strategi perpanjangan tenor ini berfungsi untuk mengamankan pendapatan bunga yang stabil dan berkelanjutan dalam jangka waktu yang lebih lama.

Penurunan *Ticket Size* KPR Baru: Strategi Realistis Nasabah

Selain adanya tendensi memilih KPR dengan tenor lebih panjang, terdapat pergeseran pada nilai plafon kredit yang diajukan oleh nasabah. Calon pembeli kini bertindak lebih konservatif dengan memilih unit properti yang benar-benar sesuai dengan kemampuan finansial mereka, daripada memaksakan diri mengambil aset dengan nilai tinggi yang berisiko membebani arus kas di masa depan.

Data internal mencerminkan sikap hati-hati ini melalui pergerakan median plafon kredit. Meskipun pada semester 1 tahun 2025 sempat terjadi kenaikan tipis sebesar 3% dibandingkan semester 2 tahun 2024, tren tersebut berbalik arah secara signifikan pada paruh kedua tahun 2025. Median nilai pengajuan KPR pada semester 2 tahun 2025 mencatatkan penurunan sebesar hampir -17% dibandingkan semester sebelumnya, atau terkoreksi sekitar -14% secara tahunan.

Median Plafon Kredit (Rupiah) dari Transaksi KPR di Pinhome



Sumber: Pinhome Research

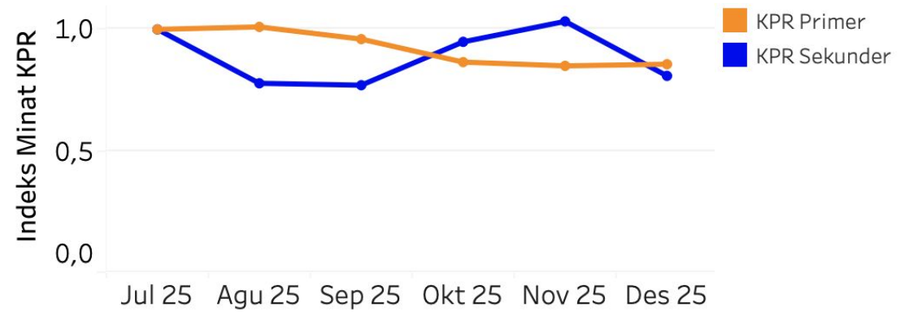
Penurunan nilai pengajuan KPR ini tidak seharusnya dilihat sebagai pelemahan pasar, melainkan sebagai bentuk kedewasaan konsumen dalam berinvestasi. Sikap hati-hati nasabah dalam menyesuaikan plafon kredit dengan pendapatan riil justru menciptakan ekosistem pembiayaan yang lebih sehat dan tahan banting terhadap risiko kredit bermasalah. Fokus pasar yang kini bergeser ke hunian dengan harga lebih terjangkau memastikan industri properti tetap produktif, sekaligus memberi peluang lebih besar bagi masyarakat untuk memiliki rumah pertama tanpa harus mengorbankan stabilitas keuangan jangka panjang.

Tren *Reversal* Indeks Minat KPR Rumah Seken

Dinamika pembiayaan di semester kedua 2025 menunjukkan perubahan pola yang signifikan pada indeks minat KPR antara segmen rumah baru dan rumah seken. Berdasarkan data internal, terdapat tren *reversal* setelah periode gejolak sosial pada Agustus hingga September 2025. Jika sebelumnya indeks minat KPR primer cenderung stabil di level tinggi, memasuki kuartal keempat 2025, indeks minat KPR sekunder justru menunjukkan tren pertumbuhan yang konsisten hingga melampaui indeks minat KPR primer. Pergeseran ini menandakan bahwa pasar sekunder kini menjadi pilihan utama konsumen dalam penyerapan kredit pembiayaan properti nasional.

Pertumbuhan pada pasar KPR sekunder ini mencerminkan sikap konsumen yang semakin pragmatis dalam mengelola likuiditas rumah tangga. Salah satu pendorong utama pergeseran ini adalah upaya konsumen untuk menghindari beban pengeluaran ganda yang sering terjadi pada pembelian rumah baru dengan sistem indent. Pada proyek rumah baru yang masih dalam tahap pembangunan, pembeli seringkali dihadapkan pada situasi sulit di mana mereka harus mulai membayar cicilan KPR, namun di saat yang sama masih harus menanggung biaya sewa hunian sementara karena rumah tersebut belum siap dihuni. Dengan memilih rumah seken, konsumen mendapatkan kepastian fisik yang memungkinkan mereka untuk segera pindah, sehingga anggaran yang sebelumnya dialokasikan untuk sewa dapat langsung dialihkan sepenuhnya untuk membayar cicilan properti.

Indeks Minat KPR Primer vs Sekunder

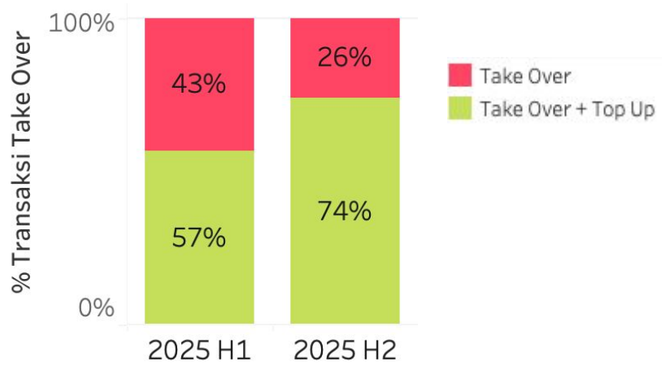


Sumber: Pinhome Research

Tren KPR *Take Over* dan *Top Up*: Strategi Efisiensi dan Likuiditas Nasabah

Peningkatan minat terhadap pasar sekunder yang dibahas sebelumnya beriringan dengan perubahan strategi nasabah dalam mengelola kewajiban finansial mereka. Berdasarkan data internal, terjadi pergeseran besar dalam komposisi pembiayaan di mana proporsi KPR *Take Over* dan *Top Up* meningkat secara signifikan. Jika pada semester 1 tahun 2025 angka proporsinya berada di level 57%, angka tersebut melonjak tajam menjadi 74% pada semester 2 tahun 2025. Hal ini menunjukkan langkah proaktif nasabah dalam mencari efisiensi beban bunga serta akses likuiditas.

Proporsi Transaksi KPR Take Over vs Top Up



Sumber: Pinhome Research

Kenaikan proporsi ini menandakan bahwa debitur kini semakin cerdas dan sensitif terhadap dinamika suku bunga perbankan. Nasabah secara aktif memanfaatkan fitur *top up* yang memungkinkan pemilik properti mendapatkan dana tambahan, yang biasanya dialokasikan untuk kebutuhan produktif maupun renovasi untuk meningkatkan nilai properti. Secara keseluruhan, dominasi angka 74% ini menjadi sinyal penting bagi industri perbankan bahwa loyalitas nasabah kini berada pada titik yang sangat kompetitif. Perbankan kini dituntut untuk tidak hanya fokus pada perolehan nasabah baru, tetapi juga memperkuat program retensi melalui penawaran skema pembiayaan yang lebih fleksibel agar tidak kehilangan basis nasabah *existing* yang kian aktif melakukan pembandingan pasar.

Inovasi Program KPR dalam Pengelolaan Likuiditas dan Loyalitas

Meningkatnya tren *take over + top up* yang sangat kompetitif sebagaimana dibahas sebelumnya, memaksa industri perbankan untuk merespons dengan meluncurkan program-program yang lebih inovatif demi mempertahankan basis nasabahnya. Memasuki periode 2025 hingga 2026, perbankan tidak lagi hanya bersaing melalui besaran suku bunga promosi di awal, melainkan mulai menawarkan skema pembiayaan yang lebih fleksibel dan terintegrasi dengan produk keuangan lainnya. Inovasi ini muncul sebagai strategi ganda perbankan untuk menjaga tingkat likuiditas internal sekaligus mengunci loyalitas nasabah dalam jangka panjang di tengah pasar yang semakin aktif membandingkan keuntungan antarbank.

Salah satu inovasi yang paling menonjol adalah program KPR yang terhubung langsung dengan saldo tabungan nasabah, atau sering disebut sebagai *balance-linked mortgage*. Dalam skema ini, bank menawarkan pengurangan beban bunga KPR yang dihitung berdasarkan jumlah saldo yang mengendap di rekening tabungan nasabah. Pada beberapa produk yang lebih progresif, jika total tabungan nasabah mampu menyamai sisa pokok utang (*outstanding* KPR), nasabah bahkan dapat menikmati suku bunga hingga nol persen. Pendekatan ini sangat efektif bagi bank untuk memelihara ketersediaan likuiditas dana pihak ketiga, sementara nasabah mendapatkan keuntungan berupa efisiensi bunga yang signifikan tanpa harus kehilangan akses terhadap dana simpanan mereka.

Selain integrasi dengan tabungan, perbankan juga mulai memperkenalkan fitur-fitur yang lebih memperhatikan pengalaman finansial nasabah secara menyeluruh, seperti opsi penangguhan cicilan pokok sementara pada periode tertentu. Inovasi-inovasi tersebut menandakan adanya pergeseran fokus perbankan yang kini lebih mengedepankan aspek retensi nasabah melalui kemudahan pengelolaan arus kas keluarga. Dengan menawarkan solusi yang menggabungkan pembiayaan hunian dan optimalisasi simpanan, perbankan berharap dapat menciptakan ekosistem yang saling menguntungkan, di mana nasabah merasa lebih berdaya dalam mengatur utang mereka dan bank tetap memiliki struktur pendanaan yang stabil untuk menghadapi dinamika pasar di masa depan.



Bab 4

Market Outlook 2026







Tahun 2026 diproyeksikan menjadi periode akselerasi bagi sektor properti, didukung oleh target pertumbuhan ekonomi yang optimistis di level 6,0% dari pemerintah serta proyeksi 5,0% berdasarkan proyeksi Bank Indonesia. Landasan fiskal nasional pun semakin kokoh dengan alokasi belanja negara yang ditetapkan sebesar 3.842 triliun rupiah, meningkat sebesar 8,9% dibandingkan tahun sebelumnya. Anggaran yang lebih ekspansif ini, ditambah dengan pengelolaan defisit yang terjaga ketat di level 2,68%, memberikan kepastian bagi pasar akan keberlanjutan stabilitas ekonomi di tahun kedua pemerintahan. Di sisi pembiayaan, sektor perbankan tetap menunjukkan fundamental yang solid dengan pertumbuhan kredit yang berada di level 7,74% (*YoY*) pada November 2025. Capaian ini menjadi basis yang kuat bagi penguatan fungsi intermediasi perbankan di tahun 2026, terutama seiring dengan tersedianya ruang penurunan suku bunga domestik.

Selain didorong oleh sentimen makro yang positif, pertumbuhan regional akan sangat dipengaruhi oleh dinamika di dua area strategis. Pemulihan wilayah Sumatera pasca bencana serta perkembangan hilirisasi yang kian masif akan menjadi motor pertumbuhan di tingkat lokal, didukung oleh sinergi kebijakan infrastruktur nasional yang terus berlanjut. Integrasi antara stimulus fiskal, kondisi perbankan yang stabil, serta adopsi teknologi AI diharapkan dapat mendorong volume transaksi kembali ke level yang lebih sehat dan berkelanjutan. Dengan fundamental yang solid ini, sektor properti di tahun 2026 tidak hanya sekadar pulih, namun bertransformasi mengikuti arah pertumbuhan ekonomi baru yang lebih tersebar dan efisien.

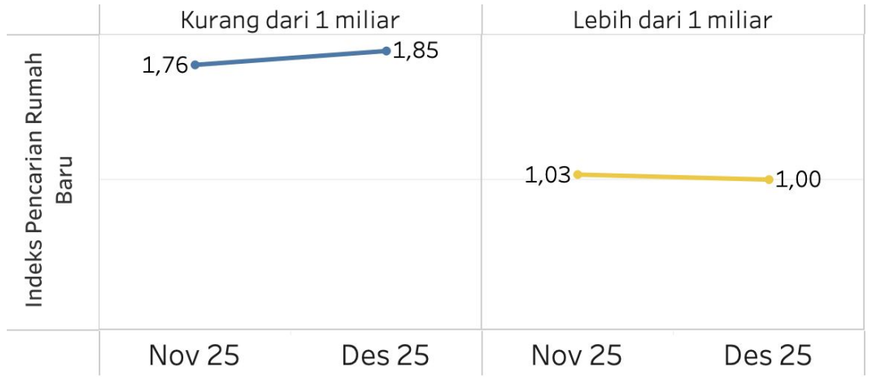
Stimulus Aspek Permintaan & Inventori: PPN DTP & KUR Perumahan

Pemerintah berupaya menggerakkan pasar properti di tahun 2026 dengan memperkuat sisi permintaan dan inventori secara bersamaan. Dari sisi permintaan, perpanjangan insentif PPN Ditanggung Pemerintah (DTP) 100% hingga Desember 2027 memberikan kepastian jangka panjang bagi calon pembeli rumah pertama maupun investor. Kepastian durasi insentif ini sangat krusial karena menghilangkan tekanan untuk membeli secara terburu-buru, sehingga konsumen memiliki waktu lebih banyak untuk merencanakan keuangan mereka. Dari perspektif kompetisi harga, kebijakan ini membuat unit baru dari pengembang kembali kompetitif jika dibandingkan dengan rumah seken di pasar sekunder.

Di sisi inventori, kendala modal kerja yang dialami pengembang skala kecil dan menengah pada tahun 2025 mulai diatasi melalui skema Kredit Usaha Rakyat (KUR) bidang Perumahan. Akses modal kerja bersubsidi ini menjadi solusi bagi pengembang yang sebelumnya kesulitan melanjutkan proyek akibat keterbatasan arus kas. Dengan pulihnya aktivitas pengembang di segmen menengah ke bawah, kebuntuan inventori rumah harga terjangkau diharapkan mulai terurai di sepanjang tahun 2026. Hal ini sangat penting untuk memastikan ketersediaan unit tetap terjaga seiring dengan meningkatnya minat beli masyarakat.

Meskipun secara umum terdapat pola musiman di mana minat pencarian cenderung melemah di akhir tahun akibat pengalihan prioritas pengeluaran konsumen, segmen hunian di bawah 1 miliar rupiah menunjukkan ketahanan yang unik. Pada Desember 2025, pencarian di segmen rumah ini justru mencatatkan pertumbuhan sebesar +5% secara bulanan. Tren ini kontras dengan kategori rumah di atas 1 miliar rupiah yang mengalami penurunan -3% pada periode yang sama.

Indeks Pencarian Rumah Baru
Kurang vs Lebih dari 1 miliar rupiah



Sumber: Pinhome Research

Pertumbuhan pencarian ini mengonfirmasi bahwa batasan harga PPN DTP masih menjadi acuan utama bagi konsumen dalam mencari hunian primer. Pemulihan minat pada pasar primer ini merupakan sinyal positif bahwa stimulus fiskal yang diberikan pemerintah efektif dalam menjaga gairah industri properti di tahun mendatang.

Stabilitas Politik Tahun Kedua Pemerintahan

Secara historis, tahun kedua masa jabatan kepresidenan di Indonesia sering kali menjadi periode yang lebih stabil karena proses konsolidasi kekuasaan dan penyusunan kabinet telah selesai. Kondisi politik yang lebih tenang ini memberikan kepastian bagi para pelaku pasar untuk kembali menggerakkan modal mereka. Memasuki tahun 2026, stabilitas ini diharapkan menjadi pendorong utama bagi munculnya kembali permintaan yang tertunda sepanjang tahun 2025. Pasar saat ini sedang menunggu realisasi teknis dari berbagai insentif perumahan yang telah dijanjikan oleh kabinet yang kini telah bekerja selama setahun penuh.

Kepastian mengenai perpanjangan PPN DTP 100% untuk periode 2026-2027 menjadi sinyal positif yang sangat dinantikan oleh industri. Selain itu, komitmen pemerintah dalam meningkatkan kuota Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) untuk mengejar target pembangunan hunian rakyat juga memberikan dorongan tambahan bagi pasar menengah ke bawah. Adanya kepastian regulasi ini membantu konsumen untuk keluar dari posisi *wait and see* dan mulai melakukan eksekusi transaksi yang sempat tertunda karena kekhawatiran terhadap perubahan arah kebijakan di masa transisi.

Data internal kami merekam respons awal terhadap stabilitas ini melalui kenaikan tren pencarian di segmen rumah mewah menjelang akhir tahun 2025. Segmen rumah mewah (rumah dengan harga di atas 3 miliar rupiah) menunjukkan pertumbuhan pencarian rumah yang signifikan; setelah tumbuh sebesar +20% secara kuartalan pada kuartal 3 tahun 2025, pencarian kembali tumbuh +36% pada kuartal 4 tahun 2025.

Indeks Pencarian Rumah Mewah (di atas 3 miliar rupiah)



Sumber: Pinhome Research

Lonjakan signifikan menunjukkan para investor besar cenderung mengambil langkah lebih awal ketika risiko ketidakpastian politik dianggap sudah reda. Kelompok ini memiliki sensitivitas tinggi terhadap keamanan investasi dan biasanya melakukan eksekusi sebelum pasar masif (segmen menengah) mulai bergerak, guna menghindari potensi penyesuaian harga di masa depan saat permintaan pasar secara umum pulih sepenuhnya.

Selain itu, peningkatan aktivitas di segmen rumah mewah ini akan memperbaiki likuiditas pengembang besar. Arus kas yang masuk dari penjualan unit mewah akan memberikan kapasitas bagi pengembang untuk mempercepat pembangunan dan penyediaan stok rumah di segmen menengah serta bawah. Dengan demikian, pemulihan di segmen harga tinggi merupakan indikator awal bagi peningkatan produktivitas di seluruh lapisan pasar properti pada periode berikutnya.



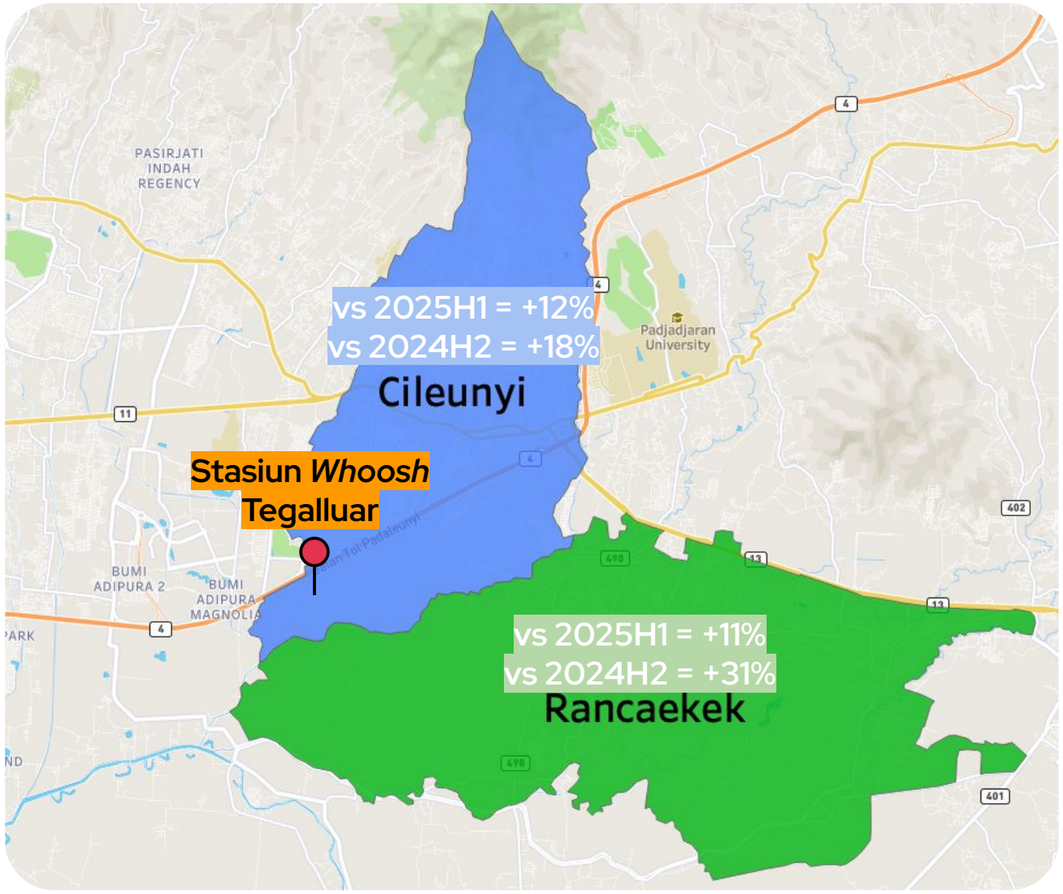
Maturitas Operasional *Whoosh:* Sentimen Tol Getaci dan Pergeseran Permintaan di Bandung Timur

Memasuki tahun 2026, dampak operasional Kereta Cepat *Whoosh* telah memasuki fase maturitas, di mana infrastruktur ini tidak lagi dipandang sebagai sentimen spekulatif melainkan faktor fundamental yang menjaga stabilitas permintaan hunian. Pola komuter masyarakat yang sudah terbentuk stabil selama satu tahun terakhir menciptakan basis permintaan permanen di area sekitar stasiun utama, terutama bagi konsumen yang mencari efisiensi waktu tempuh menuju Jakarta namun tetap ingin berdomisili di wilayah Bandung.

Pertumbuhan pencarian properti di wilayah timur Bandung saat ini terkonsentrasi di kecamatan Cileunyi dan Rancaekek, Kabupaten Bandung. Berdasarkan data internal kami, sepanjang semester 2 tahun 2025, Cileunyi mencatatkan pertumbuhan pencarian sebesar +12%, dibandingkan semester 1 tahun 2025 dan tumbuh +18%, jika dibandingkan dengan semester 2 tahun 2024. Lonjakan minat ini didorong secara signifikan oleh kejelasan progres konstruksi Tol Getaci (Gedebage–Tasikmalaya–Cilacap) pada seksi awal. Kehadiran rencana jalan tol tersebut memberikan nilai tambah strategis bagi Cileunyi, yang kini diposisikan sebagai gerbang transportasi yang menghubungkan Bandung dengan jalur selatan Jawa sekaligus akses cepat menuju Stasiun *Whoosh* Tegalluar.

Pertumbuhan Pencarian Rumah di Sekitar Stasiun Whoosh Tegalluar

Sumber: Pinhome Research



Tren pertumbuhan yang lebih progresif terlihat di Kecamatan Rancaekek, di mana pencarian sepanjang semester 2 tahun 2025 meningkat sebesar +11% secara semesteran dan melonjak hingga 31%, jika dibandingkan semester 2 tahun 2024. Tingginya angka pertumbuhan tahunan di Rancaekek mengonfirmasi adanya fenomena pergeseran permintaan dari kawasan Gedebage. Dengan harga properti di titik premium seperti Gedebage (perumahan Summarecon) yang sudah menyentuh titik jenuh bagi segmen menengah, konsumen secara logis melirik Rancaekek sebagai alternatif yang lebih terjangkau.

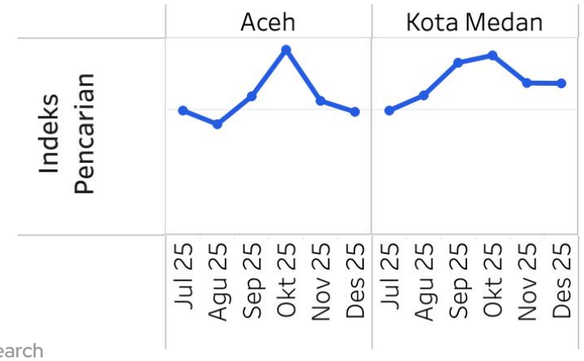
Sepanjang 2026, Cileunyi dan Rancaekek diproyeksikan menjadi motor penggerak pasar properti di Bandung Timur sepanjang tahun 2026. Pertumbuhan tahunan yang mencapai 31% di Rancaekek menandakan besarnya potensi kenaikan nilai aset seiring dengan berlanjutnya progres fisik Tol Getaci. Dengan harga lahan yang masih kompetitif, kedua wilayah ini akan menjadi fokus utama bagi pengembangan residensial kelas menengah serta target investasi jangka panjang yang rasional bagi para pelaku pasar.

Resiliensi Pasar Properti di Sumatera Pasca Bencana Banjir

Pasar properti di kota-kota utama Sumatera menunjukkan dinamika yang kuat sepanjang semester 2 tahun 2025. Berdasarkan data internal, periode Juli hingga Oktober 2025 merupakan fase pertumbuhan yang solid. Kota-kota seperti Medan, Palembang, dan Pekanbaru mencatatkan rata-rata pertumbuhan bulanan masing-masing sebesar 13%, 8%, dan 5%. Tren positif ini mengonfirmasi bahwa minat pasar di wilayah tersebut sebenarnya sedang berada pada tren yang positif.

Memasuki bulan November 2025, Pulau Sumatera menghadapi tantangan eksternal yang signifikan akibat cuaca ekstrem yang memicu bencana banjir bandang dan tanah longsor di beberapa wilayah strategis. Berdasarkan data internal, dampak paling berat dirasakan di wilayah utara Sumatera, khususnya Provinsi Aceh dan Kota Medan, yang mencatatkan tingkat fatalitas dan kerusakan infrastruktur tertinggi. Hal ini tercermin langsung pada volume pencarian properti di Provinsi Aceh yang terkoreksi tajam sebesar -28% pada November 2025. Kota Medan pun mengalami tekanan serupa dengan penurunan minat pencarian sebesar -15%. Penurunan drastis ini mengindikasikan bahwa fokus masyarakat di wilayah terdampak parah sepenuhnya teralihkan pada upaya tanggap darurat dan pemulihan pascabencana.

Indeks Pencarian Rumah di Wilayah Terdampak Bencana

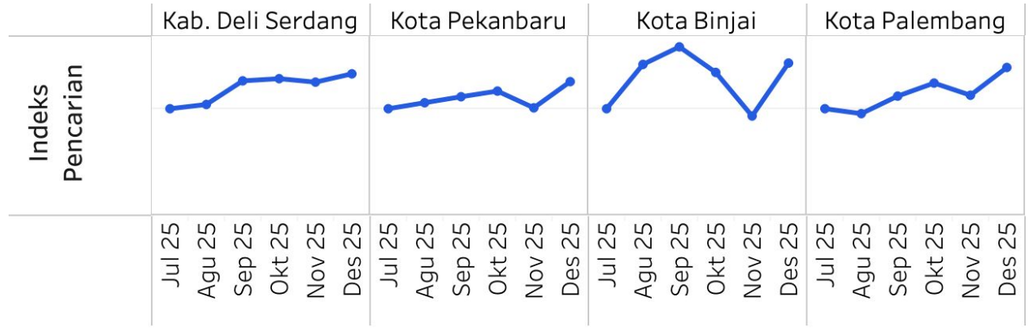


Sumber: Pinhome Research

Meskipun terjadi perlambatan masif di wilayah utara, dinamika berbeda terlihat pada kota-kota utama lainnya di Sumatera yang memiliki tingkat resiliensi lebih tinggi. Kota Pekanbaru dan Kota Palembang, misalnya, sempat mengalami kontraksi bulanan masing-masing sebesar -13% dan -9% pada bulan November, salah satu penyebabnya juga karena banjir di beberapa titik. Namun, daya beli di kedua kota ini terbukti sangat kokoh, di mana segera setelah kondisi cuaca mulai kondusif pada Desember 2025, angka permintaan langsung melonjak atau rebound secara agresif. Pekanbaru mencatatkan pertumbuhan sebesar 24% dan Palembang sebesar 23% dalam hanya satu bulan. Fenomena ini menunjukkan bahwa kebutuhan hunian di wilayah tersebut bersifat fundamental; gangguan alam hanya bersifat menunda rencana transaksi tanpa merusak minat pasar secara permanen.

Menariknya, stabilitas pasar juga terlihat pada kota-kota satelit utama yang berfungsi sebagai penyangga pusat ekonomi. Kabupaten Deli Serdang, sebagai penyangga utama Kota Medan, menunjukkan performa yang jauh lebih stabil di tengah badai bencana dengan hanya mengalami koreksi tipis sebesar -3% pada bulan November. Bahkan, Deli Serdang mampu menutup tahun 2025 dengan pertumbuhan positif sebesar 6% di bulan Desember. Di sisi lain, Kota Binjai yang juga merupakan satelit Medan, menunjukkan sinyal pemulihan pada akhir tahun. Secara keseluruhan, data ini menunjukkan bahwa sementara pusat kota mungkin lebih rentan terhadap banjir, wilayah satelit dan pusat pertumbuhan di bagian selatan Sumatera menawarkan profil risiko yang lebih terdispersi dan daya bangkit yang cepat menghadapi gangguan faktor alam.

Indeks Pencarian Rumah di Wilayah Sumatera Lainnya



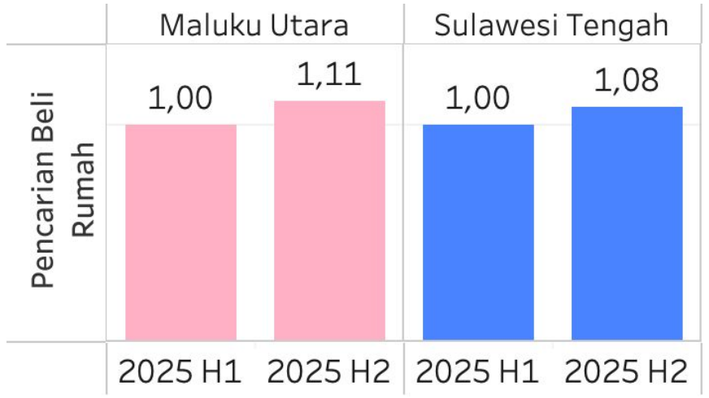
Sumber: Pinhome Research

Ekspansi Pasar: Dampak Hilirisasi Komoditas

Pergeseran titik pertumbuhan properti ke luar Pulau Jawa semakin terakselerasi oleh masifnya kebijakan hilirisasi sumber daya alam. Fenomena ini tercermin jelas pada data internal kami yang mencatatkan pertumbuhan pencarian rumah yang sangat signifikan di wilayah pusat komoditas. Provinsi Maluku Utara memimpin dengan kenaikan pencarian sebesar 11% secara semesteran, diikuti oleh Sulawesi Tengah yang tumbuh sebesar 8% dalam periode yang sama. Angka pertumbuhan yang berada di atas rata-rata nasional ini membuktikan bahwa aktivitas ekonomi di sektor hulu memberikan dampak instan pada permintaan pasar residensial lokal.

Pertumbuhan di Sulawesi Tengah didorong kuat oleh ekspansi industri pengolahan nikel, khususnya di wilayah Morowali. Sebagai pusat hilirisasi nikel menjadi bahan baku *stainless steel* dan produk turunan lainnya, wilayah ini terus menarik ribuan tenaga kerja baru dan tenaga ahli. Serapan tenaga kerja yang masif ini tidak hanya meningkatkan permintaan terhadap hunian sederhana bagi pekerja, tetapi juga mulai menggeser minat ke arah residensial yang lebih terorganisir untuk level manajemen dan ekspatriat.

Indeks Pencarian Beli Rumah di Maluku Utara & Sulawesi Tengah



Sumber: Pinhome Research

Kondisi yang lebih agresif terlihat di Maluku Utara, di mana hilirisasi nikel di kawasan Halmahera Tengah (Weda Bay) dan Pulau Obi menjadi motor utama ekonomi provinsi tersebut. Kenaikan pencarian sebesar 11% menunjukkan bahwa kebutuhan hunian di sekitar lokasi operasional smelter mulai meluas seiring dengan semakin banyaknya pekerja yang menetap. Hal ini mengindikasikan adanya ketimpangan antara permintaan yang mendesak dengan ketersediaan unit hunian yang ada saat ini, sehingga menjadi sinyal bagi pengembang untuk segera mengisi kekosongan suplai di wilayah tersebut.

Dampak konkret terhadap tren properti ke depan tidak lagi hanya berpusat pada rumah tapak primer. Muncul potensi diversifikasi ke arah properti komersial dan hunian sewa dengan spesifikasi lebih baik untuk memenuhi kebutuhan profesional industri. Aktivitas hilirisasi ini menciptakan pusat ekonomi baru yang mandiri, sehingga pasar properti kini bergerak mengikuti titik-titik lokasi pengolahan komoditas strategis dan tidak lagi sepenuhnya bergantung pada pertumbuhan di kota-kota besar tradisional.



Dampak Makroekonomi dan Akselerasi Teknologi AI

Kondisi pasar properti tahun 2026 akan sangat dipengaruhi oleh pergeseran kebijakan moneter global, terutama potensi pivot dari The Fed. Jika bank sentral Amerika Serikat mulai menurunkan suku bunga, arus modal asing diprediksi akan masuk kembali ke pasar negara berkembang termasuk Indonesia. Kondisi ini memberikan ruang bagi Bank Indonesia untuk menurunkan *BI Rate*, yang secara langsung akan berdampak pada penurunan suku bunga KPR. Bagi konsumen, periode awal penurunan bunga ini merupakan *entry point* terbaik untuk melakukan pembelian sebelum harga properti kembali naik sebagai respon terhadap meningkatnya permintaan akibat biaya kredit yang lebih murah.

Sejalan dengan perbaikan kondisi moneter tersebut, akselerasi adopsi *Artificial Intelligence* (AI) yang sudah masif di berbagai sektor kini mulai menyentuh industri properti secara mendalam, baik dari sisi pelaku bisnis maupun pengguna. Saat ini, konsumen tidak lagi hanya mengandalkan pencarian manual, melainkan sudah mulai terbiasa menggunakan bantuan AI untuk mendapatkan informasi komprehensif mengenai kredibilitas pengembang, perbandingan harga antarwilayah, analisis lokasi, hingga simulasi produk perbankan yang paling sesuai dengan profil risiko mereka. Transformasi ini membuat konsumen menjadi jauh lebih cerdas dan efisien dalam mengambil keputusan investasi properti yang besar.

Menanggapi perubahan perilaku pengguna tersebut, para pemain digital di sektor properti terus membangun fitur berbasis AI untuk meningkatkan efisiensi dan pengalaman pengguna secara keseluruhan. Pinhome, sebagai salah satu pionir dalam adopsi ini, telah mengintegrasikan teknologi AI melalui fitur seperti *Pinsmart* yang berfungsi sebagai asisten pribadi bagi pencari properti. Selain fitur yang bersentuhan langsung dengan pengguna, AI juga memainkan peran krusial di sisi operasional melalui *listing deduplication engine* untuk memastikan keaslian data serta *listing scoring engine* yang secara otomatis menilai kualitas dan kelayakan setiap unit properti yang dipasarkan. Integrasi teknologi ini tidak hanya meminimalisir celah informasi antara penjual dan pembeli, tetapi juga menciptakan ekosistem pasar properti yang jauh lebih transparan dan likuid dibandingkan tahun-tahun sebelumnya.

