

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mencari prospek investasi apartemen di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Hal ini dikarenakan oleh tingginya perkembangan pasokan dan permintaan apartemen di DIY akhir-akhir ini dan kurangnya data properti apartemen. Implikasi yang mungkin terjadi adalah harga apartemen bisa bergerak terlalu tinggi atau *overvalued*, karena keputusan pembelian dari investor tidak dengan informasi yang lengkap.

Penelitian ini melakukan analisis pasar properti apartemen dengan melihat 2 sisi yaitu permintaan, penawaran dan kaitannya. Permintaan dilihat dari pertumbuhan penduduk, wisatawan, mahasiswa di DIY. Untuk aspek penawaran dilihat dari sisi legalitas dan kondisi penawaran apartemen, hotel, rumah kost sekarang. Hasilnya, prospek investasi apartemen di DIY tidak baik, hal ini dikarenakan potensi kenaikan permintaan tidak setinggi kenaikan pasokan apartemen di Yogyakarta.

Untuk mendapatkan tingkat kapitalisasi rata-rata apartemen di Yogyakarta, maka dicari 30 sampel apartemen yang telah jadi yaitu apartemen *Student Castle*, *Student Park*, *Mataram City* dan *Sejahtera* dengan *convenience sampling*. Tingkat kapitalisasi atau tingkat pengembalian didapat dari pendapatan sewa bersih tahunan dibagi nilai pasar properti. Hasilnya adalah sebesar 7,96 persen dengan standar deviasi sebesar 1,49 persen.

Penelitian ini mencari hubungan antara tingkat kapitalisasi apartemen dengan waktu tempuh ke ke universitas besar seperti UGM, UNY, UAJY dan juga ke *Central Business District* (CBD) Yogyakarta, dengan alat analisis Spearman rho. Hasilnya, uji korelasi tidak menemukan hubungan antara tingkat kapitalisasi apartemen di DIY dengan waktu tempuh ke universitas besar seperti UGM, UNY dan UAJY, juga tidak ditemukan hubungan ke CBD.

Kata kunci: Investasi, Apartemen, Tingkat Kapitalisasi, Analisis Pasar

ABSTRACT

This study aimed to explore the investment prospects of apartments in the province of Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). This is due to the high development of the supply and demand for apartments in DIY lately and the lack of data on the apartment. The implications that may occur is the price of apartments could move too high or overvalued, because the purchase decision of investors are without the full information.

This study analyzes the property market apartments to see the two sides of demand, supply and the connection between them. Demand seen from the growth of the population, tourists, and students in DIY. The aspects of supply in terms of legality and conditions of the offer ranging from apartments, hotel, and boarding house. As a result, the possible increase in the selling price of apartments DIY in the secondary market is not great, as competition in the rental market are tight and cause purchases for investment will be reduced. Potential increase in demand is not as high as the increase in supply of apartments in Yogyakarta.

To obtain an average capitalization rate of apartments in Yogyakarta, then searched 30 apartments that have been sampled so that the apartment Student Castle, Student Park, Mataram City and Sejahtera by convenience sampling. The capitalization rate or rate of return derived from the annual net rental income divided by the market value of the property. The result amounted to 7.96 percent with a standard deviation of 1.49 percent.

This research looks at the relationship between the capitalization rate of apartments in DIY with a travel time to all major universities such as UGM, UNY, UAJY and also to the Central Business District (CBD) of Yogyakarta, with Spearman rho analysis tools. As a result, the correlation test found no relationship between the capitalization rate and travel time to major universities such as UGM, UNY and UAJY, has no relation to the CBD.

Key words: Investment, Apartment, Capitalization Rate, Market Analysis