

Pengembangan serviced office pada Kantor Sewa di Jakarta = Development of serviced office in Rent Office Jakarta

Defi Reisna, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20390032&lokasi=lokal>

Abstrak

Produk properti perkantoran berkembang seiring permintaan pasar terhadap tempat bekerja dengan fleksibilitas tinggi, dikenal sebagai serviced office. Permintaan terhadap ruang kantor ini, berbeda dengan ruang kantor sewa umumnya, ditinjau dari segi pengembangan real estate. Kantor sewa umumnya dimulai dari improvisasi terhadap lahan dan menjadikan ruang sewa sebagai komoditi. Sementara serviced office dimulai dari improvisasi terhadap ruang dan tidak hanya menjadikan ruang sebagai komoditi tetapi juga ruang beserta fasilitas dan pelayanannya. Hal ini menjadikan pengembangan serviced office memerlukan beban biaya tersendiri dalam penyediaan fasilitas dan instalasi jaringan pendukung ruang sewa dibandingkan penyediaan ruang kantor sewa umumnya. Kondisi ini bertolak belakang dengan pasokan serviced office yang semakin meningkat dan diprediksi terus berkembang.

Meninjau fenomena tersebut, penelitian ini berupaya menginvestigasi potensi pengembangan serviced office dalam memberikan keuntungan yang lebih baik dibandingkan kantor sewa pada umumnya, dengan kondisi permintaan pasar positif. Dilakukan dengan pendekatan kuantitatif, melalui simulasi perhitungan nilai IRR (Internal Rate of Return), disertai analisa tata ruang serviced office. Penelitian dilakukan terhadap 2 obyek gedung perkantoran di Jakarta. Dari simulasi perhitungan diperoleh hasil pengembangan serviced office memberikan keuntungan lebih baik dibandingkan kantor sewa pada umumnya dalam tingkat huni 100%.
<hr>Office property product growing as market demand for high flexibility of working space, called as serviced office. The demand of this office space different from office rent space generally, in real estate development. Rent office generally begin from land improvement and rent space as main commodity. Meanwhile, serviced office begin from space (interior) improvement and not only space as a commodity but also space with its facilities and services. This condition cause development of serviced office require its own cost in providing facilities and networking to support rent space, compare with rent office in general. It is opposite with condition of serviced office supply, which is increasing, and predicted to continue to grow.

Based on the phenomenon, this research investigate potential development of serviced office in providing a better profit than rent office in general, with positive market. To investigate, conducted a quantitative approach by simulation of calculating the internal rate of return (IRR) and layout plan analysis. This research use two office buildings in Jakarta. The conclusion of this research is serviced office provide better profit than rent office generally in occupancy rate of 100%.