

Tren Short-Term Rental Menggeser Pasar Kos di Bandung 2025

Kategori: Pasar Properti · Diunduh dari BalaiWarga.NET

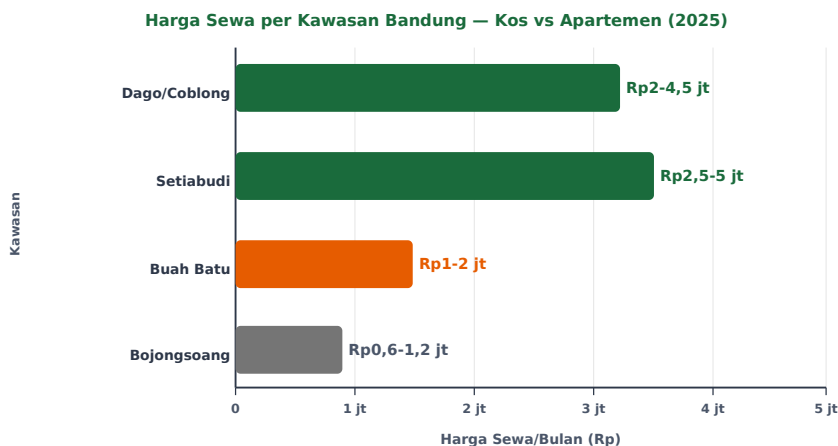
Berita dan Analisis Short-Term Rental yang Menggeser Pasar Kos Konvensional di Bandung

2.708 listing Airbnb aktif di Bandung per Desember 2025 — sementara kos konvensional bertahan di kisaran Rp700 ribu hingga Rp3,5 juta per bulan.

Data Airbtics (Nov 2024—Okt 2025) menunjukkan rata-rata pendapatan tahunan listing Airbnb Bandung mencapai Rp129 juta per unit dengan ADR Rp1,07 juta per malam dan tingkat hunian median 34%. Pemilik kos konvensional dapat membandingkan proyeksi yield kedua model di laporan Indonesia Property Watch sebelum memutuskan konversi aset.

Kos & Hunian Sewa Bandung Tren

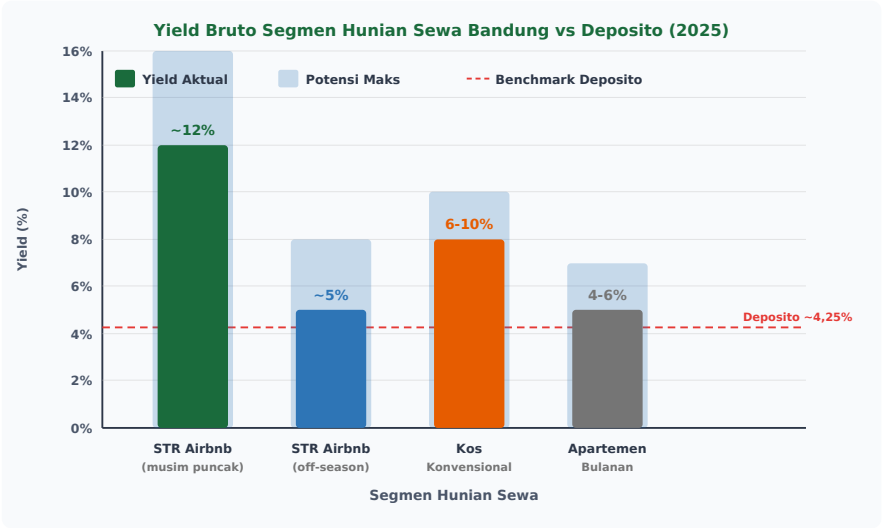
Harga Sewa per Kawasan Bandung — Kos Konvensional vs Apartemen, 2024-2025



Sumber: 99.co Indonesia & Rukita (data listing aktif, 2025). Harga mencerminkan kisaran kamar kos standar hingga eksklusif per kawasan.

Harga sewa kos di Bandung bervariasi signifikan antar kawasan. Kawasan Dago, Coblong, dan Setiabudi mencatatkan tarif tertinggi di kisaran **Rp2 juta—Rp5 juta per bulan** untuk kos eksklusif dan coliving premium (Rukita, 2025). Kawasan Buah Batu berada di segmen menengah Rp1-2 juta, sementara Bojongsoang dan Ciwastra tetap menjadi pilihan terjangkau di bawah Rp1,2 juta. Perbedaan harga mencapai 7- antara segmen termurah dan termahal, mencerminkan fungsi ganda Bandung sebagai kota pendidikan dan destinasi wisata.

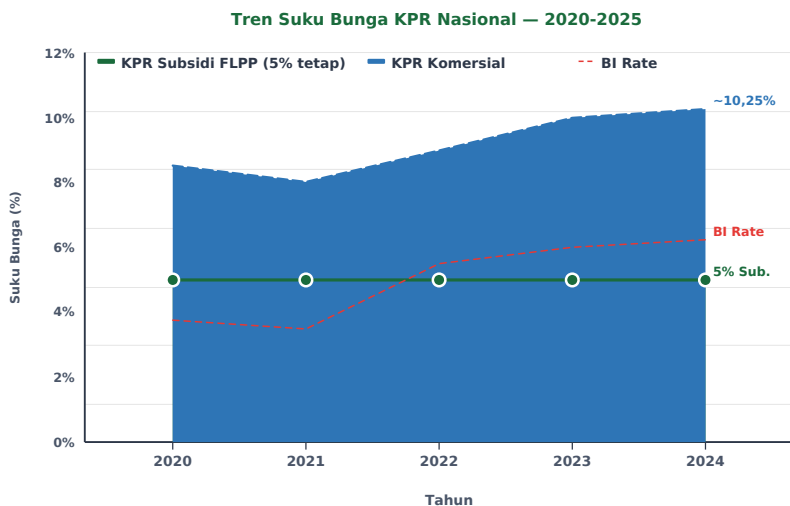
Perbandingan Yield Bruto Segmen Hunian Sewa Bandung — STR vs Kos vs Apartemen, 2025



Sumber: Airbtics (Nov 2024—Okt 2025); Indonesia Property Watch & jendela.com (2026); OJK (rate deposito 2025).
Yield STR dihitung dari pendapatan bruto tahunan dibagi estimasi nilai aset.

Yield bruto STR Airbnb di Bandung bervariasi antara ~5% di luar musim puncak hingga ~12% di musim puncak berdasarkan data Airbtics 2025, jauh di atas benchmark deposito bank sekitar 4,25%. Namun tingkat hunian median hanya 34%, menjadikan pendapatan tahunan aktual lebih mendekati kos konvensional yang unggul dalam stabilitas arus kas. Kos konvensional di lokasi dekat kampus mampu mencapai yield 6-10% dengan tingkat hunian 80-95% jika dikelola dengan tepat (Indonesia Property Watch, 2026).

Tren Suku Bunga KPR 2020-2025 — Implikasi bagi Investasi Properti Sewa Bandung

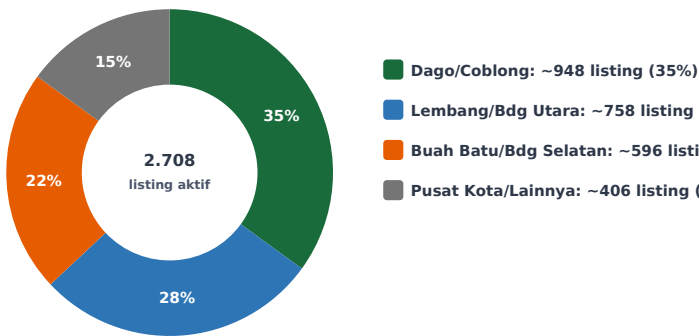


Sumber: Bank Indonesia / OJK; cariproperti.com (2025). KPR komersial merangkak dari kisaran 8-8,5% (2020-2021) ke 9,5-10,5% (2024).

Suku bunga KPR komersial naik dari kisaran 8-8,5% pada 2020-2021 menjadi 9,5-10,5% pada 2024, seiring kenaikan BI Rate dari 3,5% ke 6,25% (Bank Indonesia, 2024). KPR subsidi FLPP bertahan di 5% sebagai jangkar stabilitas. Kenaikan biaya modal ini mendorong sebagian investor properti di Bandung untuk mencari imbal hasil lebih tinggi melalui model STR, ketimbang mengandalkan sewa konvensional jangka panjang.

Distribusi Estimasi Listing Airbnb Aktif per Kawasan — Bandung, Desember 2025

Distribusi Estimasi Listing Airbnb Aktif per Kawasan — Bandung (Des 2025)



Sumber: Airbtics (Des 2025). Distribusi per kawasan merupakan estimasi berdasarkan pola data listing aktif; pembagian kawasan bersifat indikatif.

Dari total **2.708 listing Airbnb aktif** di Bandung per Desember 2025, kawasan Dago dan Coblong mendominasi dengan estimasi 35% dari total listing, didorong kedekatan dengan kampus ITB, Unpad, dan ekosistem wisata Bandung Utara (Airbtics, 2025). Lembang dan Bandung Utara mengikuti di posisi kedua dengan 28%, memanfaatkan daya tarik wisata alam. Distribusi ini mencerminkan persaingan langsung dengan kos-kosan konvensional yang terkonsentrasi di kawasan yang sama.

01. Listing Airbnb Bandung Tembus 2.708 Unit Aktif per Desember 2025

Per Desember 2025, Bandung mencatatkan 2.708 listing Airbnb aktif dengan ADR Rp1,07 juta per malam dan median pendapatan tahunan Rp129 juta per unit (Airbtics, 2025).

Sumber: [Airbtics — Bandung Airbnb Data 2025](#)

Analisis Pakar

Pertumbuhan listing STR di Bandung mencerminkan tren yang diidentifikasi dalam *Filtering Theory* (Ratcliff, 1949): properti yang semula berfungsi sebagai hunian jangka panjang mengalami konversi ke

segmen yang menawarkan imbal hasil lebih tinggi per unit waktu. Panangian Simanungkalit, Direktur Pusat Studi Properti Indonesia, sebelumnya mencatat bahwa kota-kota dengan daya tarik wisata tinggi seperti Bandung rentan terhadap pergeseran fungsi hunian dari kebutuhan residensial ke orientasi komersial jangka pendek. Median tingkat hunian 34% per tahun secara matematis mengindikasikan bahwa pendapatan tahunan aktual sangat bergantung pada konsentrasi pemesanan di musim puncak, yakni November—Desember dan libur nasional, sehingga risiko kekosongan di luar musim menjadi variabel kritis yang harus diperhitungkan investor.

Implikasi bagi Pasar

Pertumbuhan STR menekan pasar kos konvensional melalui dua mekanisme: persaingan harga harian yang lebih fleksibel dan konversi unit kos menjadi properti sewa harian. Pemilik kos di kawasan Dago, Coblong, dan Setiabudi menghadapi tekanan memperbaiki fasilitas untuk bersaing, atau mempertimbangkan konversi ke model STR. Namun konversi tersebut membutuhkan modal operasional lebih tinggi dan kemampuan manajemen tamu yang berbeda.

"Pasar hunian sewa di kota wisata seperti Bandung bergerak di dua lapisan yang berbeda — kos untuk kebutuhan hunian tetap, dan STR untuk mobilitas wisatawan. Ketika kedua lapisan ini saling tumpang tindih di kawasan yang sama, tekanan pada pemilik kos konvensional menjadi nyata." — Panangian Simanungkalit, Direktur Pusat Studi Properti Indonesia (parafrase posisi analitik)

Sinyal Masa Depan: Jika tren pertumbuhan listing Airbnb berlanjut, kawasan Dago dan Coblong dapat mengalami konversi signifikan dari kos ke STR dalam 3-5 tahun ke depan. Faktor yang perlu dipantau: regulasi TDUP lokal dan kebijakan Pemkot Bandung terhadap hunian non-hotel.

▣ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Bandung mencatatkan 2.708 listing Airbnb aktif (Des 2025) dengan pendapatan rata-rata Rp129 juta per tahun. Median hunian 34% menunjukkan ketergantungan pada musim puncak. Pasar kos konvensional tertekan di kawasan yang sama, terutama Dago dan Coblong, membutuhkan diferensiasi layanan atau pertimbangan konversi.

Off-Season Signifikan

Musim ramai STR Bandung terjadi di November—Desember, sementara median hunian tahunan hanya 34%, mengindikasikan fluktuasi pendapatan yang tinggi di luar musim puncak (Airbtics, 2025).

Analisis Pakar

Pola musiman STR Bandung sejalan dengan karakteristik kota wisata domestik: lonjakan kunjungan di akhir tahun, libur sekolah, dan akhir pekan panjang. Data BPS Jawa Barat (Mei 2024) mencatatkan Tingkat Penghunian Kamar hotel berbintang Bandung mencapai 52,31% pada Mei 2024, angka yang masih lebih tinggi dari median hunian Airbnb 34% secara tahunan. Ali Tranghanda, CEO Indonesia Property Watch, secara konsisten mengingatkan bahwa proyeksi yield properti sewa jangka pendek tidak boleh mengandalkan skenario kasus terbaik (best case) di musim puncak semata. Bagi investor yang mempertimbangkan konversi aset dari kos ke STR, perencanaan arus kas harus memasukkan skenario tingkat hunian konservatif 25-30% per tahun sebagai baseline, bukan 60-70% yang hanya terjadi di periode puncak. Hal ini membuat perbandingan yield STR vs kos konvensional lebih berimbang jika dihitung secara tahunan.

Implikasi bagi Pasar

Pemilik kos konvensional yang mempertimbangkan konversi ke STR perlu menghitung ulang proyeksi arus kas berdasarkan tingkat hunian 34% (median Airbtics, 2025), bukan hanya tarif harian puncak. Pada tingkat hunian tersebut, pendapatan tahunan Rp129 juta setara dengan sewa bulanan efektif sekitar Rp10,75 juta — jauh di atas harga kos premium di kawasan yang sama, namun dengan biaya operasional manajemen tamu yang juga lebih tinggi.

"Investasi properti sewa yang baik diukur dari arus kas bersih tahunan, bukan dari tarif per malam di akhir tahun. Volatilitas musiman adalah risiko nyata yang harus dikuantifikasi sebelum keputusan konversi." — Ali Tranghanda, CEO Indonesia Property Watch (parafrase posisi analitik)

Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:

Tingkat hunian STR Bandung 34% per tahun (Airbtics, 2025) mengindikasikan risiko off-season yang signifikan. Konversi kos ke STR memerlukan analisis arus kas konservatif berbasis 34%, bukan skenario musim puncak. Kos konvensional dekat kampus masih unggul dalam stabilitas pengisian unit sepanjang tahun.

Nov 2024—Okt 2025 · Airbtics; BPS Jawa Barat (2024)

03. Bandung Catat 7,7 Juta Wisatawan Sepanjang 2023, KA Cepat Whoosh Dongkrak Kunjungan

Kunjungan wisatawan ke Bandung menembus 7,7 juta orang pada 2023, didorong operasional KA Cepat Whoosh sejak Oktober 2023 (Dinas Pariwisata Kota Bandung, Jan 2024).

Sumber: [Detik Jabar](#)

Analisis Pakar

Lonjakan 7,7 juta kunjungan wisatawan ke Bandung pada 2023 menciptakan tekanan permintaan tambahan terhadap akomodasi non-hotel, termasuk STR berbasis Airbnb. Kehadiran KA Cepat Whoosh mempersingkat waktu tempuh Jakarta—Bandung menjadi sekitar satu jam, mengubah pola perjalanan dari menginap semalam menjadi day-trip atau weekend-trip singkat. Berdasarkan data BPS Jawa Barat (Mei 2024), rata-rata lama menginap tamu di hotel Bandung hanya 1,31-1,40 malam, angka yang relatif rendah untuk kota wisata sekaligus mengindikasikan pasar STR untuk durasi pendek (1-2 malam) lebih relevan dari sebelumnya. Anton Sitorus, konsultan properti dan kolumnis, menilai bahwa aksesibilitas transportasi yang meningkat cenderung mempercepat konversi properti residensial ke STR di kota-kota wisata yang terkoneksi dengan pusat ekonomi besar.

Volume wisatawan 7,7 juta (2023) memperbesar ceruk pasar STR di Bandung, namun juga meningkatkan pasokan properti yang dikonversi ke fungsi sewa harian. Pemilik kos konvensional di lokasi wisata — Dago, Braga, Buah Batu — menghadapi persaingan langsung dari unit STR yang menawarkan layanan lebih lengkap dengan harga harian setara atau di bawah tarif hotel budget.

"Konektivitas transportasi baru seperti KA Cepat secara langsung mengubah pola permintaan hunian sewa di kota-kota tujuan — durasi inap lebih pendek, frekuensi kunjungan lebih tinggi, dan preferensi bergeser ke unit sewa yang siap huni sepenuhnya." — Anton Sitorus, konsultan properti dan kolumnis (parafrase posisi analitik)

Sinyal Masa Depan: Jika kapasitas KA Cepat Whoosh terus meningkat, Bandung berpotensi menjadi "kota weekend" bagi warga Jakarta — mendorong permintaan STR format 1-2 malam dan menekan lebih lanjut pasar kos jangka panjang di kawasan wisata.

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Kunjungan 7,7 juta wisatawan ke Bandung (2023) dan operasional Whoosh memperluas pasar STR untuk sewa pendek 1-2 malam. Rata-rata lama menginap 1,31-1,40 malam (BPS Jabar, 2024) mendukung model STR harian. Tekanan pada kos konvensional meningkat di kawasan wisata populer.

Jan 2024 · Dinas Pariwisata Kota Bandung; BPS Jawa Barat

04. Yield Kos-Kosan di Indonesia 6-10%, Ungguli Apartemen 4-6% untuk Investor Aktif

Kos-kosan menghasilkan yield bruto 6-10% per tahun, lebih tinggi dari apartemen konvensional 4-6%, namun membutuhkan manajemen operasional aktif oleh pemilik (Indonesia Property Watch & jendela.com, 2026).

Sumber: jendela.com

BalaiWarga.NET Analisis Pakar	Cetak PDF
--	------------------

Keunggulan yield kos-kosan dibanding apartemen konvensional berakar pada model penyewaan "eceran per kamar" — investor menyewakan tiap unit secara independen sehingga pendapatan per meter persegi lebih tinggi. Namun keunggulan ini datang dengan biaya manajemen yang lebih tinggi dan ketergantungan pada lokasi dekat institusi pendidikan atau kawasan perkantoran. Di Bandung, kedekatan dengan ITB, Unpad, Telkom University, dan UNPAR menciptakan permintaan kos yang relatif stabil sepanjang tahun akademik. Ferry Salanto, Senior Associate Director Colliers Indonesia, mencatat bahwa segmen kos di kota universitas memiliki tingkat pengisian yang lebih dapat diprediksi dibanding STR karena siklus permintaan mengikuti kalender akademik, bukan kalender wisata. Bagi investor yang memprioritaskan stabilitas arus kas, kos konvensional di kawasan kampus masih menawarkan profil risiko yang lebih konservatif.

Implikasi bagi Pasar

Perbedaan yield 6-10% (kos) vs 4-6% (apartemen) menjadi argumen utama pemilik kos untuk mempertahankan model bisnis konvensional. Namun tekanan datang dari dua sisi: persaingan STR yang menawarkan fleksibilitas harga lebih tinggi di musim puncak, dan persaingan coliving premium yang menawarkan pengalaman hunian lebih baik di segmen yang sama.

"Kos-kosan di kota universitas adalah aset defensif — tingkat pengisian lebih stabil dan dapat diprediksi dibandingkan properti wisata atau STR, karena permintaannya mengikuti siklus akademik bukan siklus liburan." — Ferry Salanto, Senior Associate Director Colliers Indonesia (parafrase posisi analitik)

Sinyal Masa Depan: Tren hybrid — kos yang dapat disewakan harian melalui platform STR saat kamar kosong — berpotensi menjadi strategi pertahanan pemilik kos konvensional. Platform seperti Rukita dan Mamikos mulai mengintegrasikan fitur sewa harian sebagai pelengkap model bulanan.

Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis: Yield kos-kosan 6-10% per tahun lebih tinggi dari apartemen konvensional 4-6% (Indonesia Property Watch, 2026). Di Bandung, kos dekat kampus mempertahankan keunggulan melalui stabilitas pengisian unit mengikuti kalender akademik. STR menawarkan potensi yield lebih tinggi namun dengan volatilitas musiman yang signifikan.

05. Suku Bunga KPR Komersial Menyentuh 9,5-10,5% pada 2024, Investor Sewa Properti Putar Strategi

Suku bunga KPR komersial mencapai 9,5-10,5% pada 2024, naik dari 8-8,5% di 2020-2021, mendorong investor properti sewa untuk mengejar yield lebih tinggi termasuk model STR (OJK/Bank Indonesia, 2024).

Sumber: [Databoks/Katadata](#)

Analisis Pakar

Kenaikan suku bunga KPR komersial dari rata-rata 8% (2021) ke kisaran 9,5-10,5% (2024) secara langsung menekan debt-service coverage ratio (DSCR) investor properti sewa yang menggunakan pembiayaan KPR. Data OJK (Februari—April 2024) menunjukkan Bank Permata mengenakan SBDK KPR tertinggi sebesar 8,5%, sementara BCA dan BRI menawarkan SBDK terendah di 7,2%. Namun bunga efektif di atas promo fixed rate umumnya jauh lebih tinggi. Hendra Hartono, CEO Leads Property, menilai bahwa lingkungan suku bunga tinggi mendorong investor rasional untuk mencari model yang memaksimalkan pendapatan per unit aset — salah satunya melalui konversi ke STR dengan tarif harian yang mengimbangi biaya modal yang lebih mahal. Di sisi lain, biaya operasional STR yang mencakup manajemen tamu, pembersihan, dan platform fee (15-25% dari gross revenue) harus diperhitungkan dalam proyeksi nett yield.

Implikasi bagi Pasar

Investor kos yang menggunakan KPR komersial dengan bunga 9,5-10,5% membutuhkan yield bruto minimal 12-14% untuk mencapai arus kas positif setelah biaya modal. Angka ini sulit dicapai dengan model kos konvensional sendirian — mendorong sebagian pemilik untuk mengeksplorasi model hybrid STR+kos, atau memfokuskan investasi pada lokasi dengan tarif kos premium seperti Dago dan Setiabudi.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
"Ketika biaya modal naik signifikan, investor properti sewa tidak bisa mengandalkan yield konvensional 6-8%. Model bisnis yang mengoptimalkan pendapatan per hari atau per malam menjadi lebih menarik sebagai strategi pertahanan margin." — Hendra Hartono, CEO Leads Property (parafrase posisi analitik)	

Sinyal Masa Depan: Jika BI Rate mulai turun pada 2026 mengikuti tren global pelonggaran moneter, tekanan konversi ke STR dari investor kos bermodal KPR bisa mereda. Faktor yang dipantau: keputusan BI Rate per kuartal dan laju turunnya bunga KPR komersial.

▣ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** SBDK KPR komersial mencapai 7,2-10,5% tergantung bank per 2024 (OJK, 2024). Investor kos yang memanfaatkan KPR komersial membutuhkan yield bruto lebih tinggi untuk menutup biaya modal, mendorong eksplorasi model STR. KPR subsidi FLPP di 5% tetap relevan untuk segmen rumah subsidi.

2024 · OJK; Databoks/Katadata

06. Coliving dan Kos Premium Merespons Tekanan STR dengan Peningkatan Fasilitas

Operator coliving seperti Rukita menawarkan kos eksklusif Rp2-5 juta per bulan di Bandung dengan fasilitas smart lock, WiFi fiber, dan housekeeping — merespons persaingan dari STR platform (Rukita, 2025).

Sumber: [Rukita.co](#)

Analisis Pakar

Segmen kos premium dan coliving di Bandung merespons tekanan STR dengan mengadopsi layanan yang selama ini menjadi keunggulan hotel dan apartemen harian: akses 24 jam tanpa jam malam, pembayaran digital fleksibel, dan unit yang fully managed. Rukita mencatatkan konsentrasi unit di kawasan Dago, Setiabudi, Buah Batu, dan Sukajadi — kawasan yang secara bersamaan menjadi kluster utama listing Airbnb (Airbtics, 2025). Pola ini mengkonfirmasi tesis Hedonic Pricing Model (Rosen, 1974):

Operator coliving yang berhasil mengungguli STR dalam segmen penyewa tetap bulanan adalah mereka yang mampu menawarkan "kepastian hunian" yang tidak bisa diberikan platform STR — kontrak bulanan dengan harga pasti tanpa fluktuasi musiman.

Implikasi bagi Pasar

Segmentasi pasar kos Bandung semakin tajam: kos standar Rp700 ribu—Rp1,5 juta untuk mahasiswa ekonomi terbatas, coliving premium Rp2-5 juta untuk profesional dan remote worker, dan STR Rp1-1,5 juta per malam untuk wisatawan. Pemilik kos konvensional segmen menengah (Rp1-2 juta) terjepit di antara tekanan dari atas (STR/coliving premium) dan dari bawah (kos standar mahasiswa).

"Evolusi kos menjadi coliving mencerminkan adaptasi pasar terhadap perubahan preferensi generasi muda yang menginginkan fleksibilitas kontrak sekaligus kelengkapan fasilitas — dua hal yang sebelumnya hanya ditawarkan oleh hotel atau apartemen serviced." — Panangian Simanungkalit, Direktur Pusat Studi Properti Indonesia (parafrase posisi analitik)

Sinyal Masa Depan: Platform manajemen kos seperti Rukita dan Mamikos berpotensi mengintegrasikan fitur STR untuk unit yang kosong, menciptakan model hybrid "kos on weekdays, STR on weekends" — mengoptimalkan pendapatan sambil mempertahankan basis penyewa tetap.

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Operator coliving premium di Bandung merespons persaingan STR dengan bundel layanan setara hotel: smart lock, akses 24 jam, WiFi fiber, housekeeping. Harga Rp2-5 juta per bulan (Rukita, 2025) menarget profesional dan remote worker. Kos konvensional segmen Rp1-2 juta menghadapi tekanan persaingan dari dua arah.

4/2025

Berdasarkan Surat Edaran Kemenparekraf No. 4/2025, seluruh operator STR di Indonesia wajib memiliki NIB via OSS dan TDUP atau Pondok Wisata. Operasi tanpa izin berisiko sanksi administratif dan penutupan usaha.

Sumber: [Airbnb Indonesia — Ketentuan Perizinan](#)

Analisis Pakar

Kerangka regulasi STR Indonesia membutuhkan dua lapisan izin utama: Nomor Induk Berusaha (NIB) melalui sistem Online Single Submission (OSS) sebagai identitas hukum usaha, dan Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP) atau izin Pondok Wisata untuk operasional akomodasi. Kontroversi regulasi STR yang mencuat di Bali pada Desember 2025 — ketika Gubernur Bali mengusulkan penghentian Airbnb karena 16.000 unit beroperasi secara tidak terdaftar — memberikan preseden penting bagi pasar Bandung. Kementerian Pariwisata Indonesia menegaskan bahwa platform STR tidak dilarang, namun enforcement izin akan diperketat (Kemenparekraf, 2024). Di Bandung, dengan 2.708 listing aktif (Airbtics, 2025), kesenjangan antara jumlah listing dan properti berlisensi penuh kemungkinan besar signifikan. Bagi pemilik kos yang mempertimbangkan konversi ke STR, kepatuhan regulasi menjadi biaya awal yang tidak dapat dihindari.

Implikasi bagi Pasar

Pengetatan enforcement regulasi STR berpotensi mengurangi jumlah listing ilegal di Bandung, meningkatkan harga sewa efektif unit STR yang beroperasi secara legal, dan menciptakan peluang bagi operator kos yang mengurus TDUP untuk bersaing dengan keunggulan legalitas. Biaya kepatuhan mencakup biaya pengurusan NIB dan TDUP, penyesuaian standar bangunan, dan kewajiban pelaporan pajak akomodasi.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
"Ketidakpastian regulasi adalah variabel risiko utama dalam investasi STR di Indonesia. Investor yang beroperasi dalam koridor izin yang jelas memiliki keunggulan jangka panjang dibanding operator yang mengandalkan ketiadaan enforcement." — Anton Sitorus, konsultan properti dan kolumnis (parafrase posisi analitik)	

Sinyal Masa Depan: Jika Pemkot Bandung mengadopsi kebijakan enforcement STR serupa Bali, pasar kos konvensional berlisensi bisa mendapatkan momentum pemulihan sebagian permintaan yang sebelumnya beralih ke STR tidak terdaftar.

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** SE Kemenparekraf No. 4/2025 mewajibkan NIB via OSS dan TDUP atau Pondok Wisata untuk seluruh operator STR di Indonesia. Kepatuhan menambah biaya awal konversi dari kos ke STR. Enforcement yang diperketat berpotensi meratakan medan persaingan antara kos berlisensi dan STR tidak terdaftar.

2025 · Kemenparekraf; Airbnb Indonesia

08. Harga Kos Bandung Rentang Rp600 Ribu—Rp5 Juta per Bulan, Pasar Tetap Berlapis

Harga sewa kos di Bandung berkisar Rp400 ribu hingga Rp5 juta per bulan tergantung kawasan dan fasilitas, mencerminkan pasar yang tetap berlapis meskipun tertekan STR di segmen premium (data listing aktif, 99.co, 2025).

Sumber: [99.co Indonesia — Kost Bandung](#)

Analisis Pakar

Rentang harga kos Bandung yang lebar — dari Rp400 ribu per bulan untuk kamar mahasiswa di Bojongsoang hingga Rp5 juta per bulan untuk kos eksklusif di Setiabudi (Rukita, 2025) — mencerminkan segmentasi pasar yang belum terpengaruh sepenuhnya oleh tekanan STR. Segmen kos standar (Rp400 ribu—Rp1,5 juta) melayani mahasiswa dan pekerja awal karier yang membutuhkan kepastian biaya bulanan dan tidak akan tergantikan oleh STR. Tekanan STR terutama dirasakan pada segmen kos

menengah ke atas (Rp1,5 juta—Rp3,5 juta) yang secara geografis dan demografis bertumpang tindih dengan target pasar wisatawan STR. Data listing 99.co (2025) menunjukkan rata-rata harga kos bulanan Bandung untuk unit dengan kamar mandi dalam dan WiFi berada di Rp800 ribu—Rp1,5 juta, sementara kos eksklusif Dago dan Tubagus Ismail mencapai Rp2-3,5 juta.

Implikasi bagi Pasar

Pemilik kos standar di bawah Rp1 juta per bulan memiliki risiko lebih rendah terhadap persaingan STR karena target pasarnya berbeda. Yang perlu diwaspadai adalah pemilik kos menengah (Rp1,5-3,5 juta) di kawasan wisata, yang langsung bersaing dengan STR yang menawarkan fasilitas lebih lengkap di harga harian yang bersaing.

"Pasar kos Bandung memiliki ketahanan struktural di segmen bawah karena permintaan mahasiswa tidak bisa digantikan oleh STR — wisatawan tidak mencari kontrak sewa tahunan. Namun segmen kos menengah atas di kawasan wisata perlu transformasi fasilitas atau repositioning." — Ferry Salanto, Senior Associate Director Colliers Indonesia (parafrase posisi analitik)

Sinyal Masa Depan: Kenaikan tarif kos diproyeksikan berlanjut mengikuti inflasi biaya operasional (listrik, pemeliharaan, WiFi). Pemilik kos yang mampu menaikkan harga tanpa kehilangan pengisi akan berada dalam posisi lebih baik dalam persaingan dengan STR.

Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis: Harga sewa kos Bandung berkisar Rp400 ribu hingga Rp5 juta per bulan (99.co, 2025). Segmen standar mahasiswa di bawah Rp1,5 juta relatif terlindung dari persaingan STR. Tekanan STR paling terasa pada segmen kos menengah atas Rp1,5-3,5 juta di kawasan Dago, Coblong, dan Setiabudi.

Dominasi Kunjungan

Tingkat Penghunian Kamar hotel di Jawa Barat (termasuk Bandung) mencapai 42,45% pada Mei 2024, dengan hotel berbintang mencatat 52,31% dan hotel non-bintang 23,27% (BPS Jawa Barat, Jul 2024).

Sumber: [BPS Jabar/Bappeda Jabar](#)

Analisis Pakar

TPK hotel non-bintang Bandung sebesar 23,27% pada Mei 2024 secara langsung bersaing dengan median TPK Airbnb 34% di periode yang sama. Angka ini mengindikasikan bahwa STR di Bandung berhasil merebut sebagian pangsa pasar dari hotel non-bintang dan penginapan informal, bukan hanya dari kos konvensional. Rata-rata lama menginap tamu 1,31-1,40 malam (BPS Jabar, 2024) mengkonfirmasi dominasi wisatawan akhir pekan yang merupakan target pasar utama STR harian. Data wisman yang datang ke Jawa Barat per Mei 2024 mencapai 1.360 orang — naik 94,84% dari bulan sebelumnya — mengindikasikan potensi segmen tamu internasional (16,69% dari listing Airbnb Bandung adalah tamu mancanegara, per Airbtics 2025) yang juga menjadi kontestasi baru antara hotel berbintang dan STR premium.

Implikasi bagi Pasar

TPK hotel non-bintang yang hanya 23,27% dibanding median Airbnb 34% mengisyaratkan bahwa STR telah mendapatkan preferensi dari wisatawan yang sebelumnya memilih penginapan murah atau non-bintang. Implikasinya bagi pemilik kos: wisatawan yang beralih ke STR bukanlah target pasar kos, namun pergeseran ini mengubah ekosistem hunian sewa Bandung secara keseluruhan dan mempengaruhi harga pasar.

"Ketika STR melebihi tingkat hunian hotel non-bintang di kota wisata, pasar akomodasi sedang mengalami restrukturisasi. Segmen yang terdampak pertama bukan kos mahasiswa, melainkan penginapan informal dan kos yang selama ini menerima tamu transit." — Ali Traghanda, CEO Indonesia Property Watch (parafrase posisi analitik)

malam ke 2+ malam melalui pengembangan atraksi dan event, pasar STR untuk durasi lebih panjang akan semakin menguat — dan tekanan pada kos yang tidak mengadaptasi layanan akan meningkat.

▣ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** TPK hotel non-bintang Bandung 23,27% pada Mei 2024 (BPS Jabar) kalah dari median Airbnb 34%. STR merebut segmen wisatawan yang sebelumnya mengisi hotel budget dan penginapan informal. Rata-rata menginap 1,31-1,40 malam mengkonfirmasi dominasi wisata akhir pekan sebagai pasar utama STR Bandung.

Jul 2024 · BPS Jawa Barat; Bappeda Jabar

10. Investasi Properti Indonesia Capai Rp29,4 Triliun Q1 2024, Sektor Sewa Tumbuh 6%

Investasi properti Indonesia mencapai Rp29,4 triliun pada kuartal pertama 2024, tumbuh 6% YoY. Sektor hunian sewa mencatatkan pemulihan yang lebih cepat dibanding sektor jual beli (BPS/Kementerian Investasi, 2024).

Analisis Pakar

Pertumbuhan investasi properti 6% pada Q1 2024 mencerminkan pemulihan pasca-pandemi yang masih berlanjut, dengan sektor sewa menjadi penggerak utama di kota-kota dengan permintaan hunian transien tinggi seperti Bandung. Konteks ini relevan karena pertumbuhan STR adalah bagian dari ekosistem investasi properti sewa yang lebih luas. Teori *Bid Rent* (Alonso, 1964) menjelaskan mengapa kawasan premium Bandung Utara seperti Dago dan Setiabudi menjadi kluster STR tertinggi: lokasi dengan aksesibilitas dan daya tarik lingkungan premium menarik penyewa yang bersedia membayar lebih — baik per bulan (kos/coliving) maupun per malam (STR). Data pertumbuhan layanan sewa apartemen Jakarta 63,07% YoY yang didorong ekspatriat (accio.com, 2025) juga mengindikasikan bahwa segmen premium sewa jangka menengah—pendek tengah mengalami ekspansi di seluruh kota besar Indonesia, termasuk Bandung.

Pertumbuhan investasi properti nasional 6% memperbesar pasokan potensial unit sewa — termasuk unit yang bisa dikonversi ke STR atau dikembangkan sebagai kos baru. Di Bandung, pertumbuhan ini berpotensi meningkatkan persaingan antar pemilik properti sewa dalam dua segmen: mempertahankan penyewa kos jangka panjang dan memenangkan tamu STR di musim puncak.

"Investasi properti sewa Indonesia sedang dalam siklus pemulihan yang sehat, namun pasokan baru yang bertambah di tengah normalisasi permintaan pascapandemi berarti persaingan antar segmen — kos, coliving, STR, dan apartemen — akan semakin ketat." — Panangian Simanungkalit, Direktur Pusat Studi Properti Indonesia (parafrase posisi analitik)

Sinyal Masa Depan: Jika pertumbuhan investasi 6% berlanjut ke 2025-2026 dengan fokus pada segmen sewa di kota wisata, pasokan unit STR Bandung berpotensi melampaui 3.000 listing dalam 1-2 tahun ke depan — meningkatkan tekanan pada pasar kos konvensional dan mendorong konsolidasi melalui platform manajemen properti digital.

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Investasi properti Indonesia tumbuh 6% ke Rp29,4 triliun pada Q1 2024 (Kementerian Investasi, 2024). Sektor sewa tumbuh lebih cepat dari jual beli. Tambahan pasokan unit sewa di Bandung berpotensi meningkatkan persaingan antar segmen: kos, coliving, STR, dan apartemen bulanan. Konsolidasi melalui platform digital diprediksi meningkat.

2024 · Kementerian Investasi/BPS; accio.com

Panduan Teknis Tren Short-Term Rental yang Menggeser Pasar Kos Konvensional di Bandung

Apa yang Dimaksud Short-Term Rental dan Bagaimana Bedanya dengan Kos Konvensional di Bandung?

STR adalah penyewaan properti untuk durasi pendek (harian hingga mingguan) melalui platform digital seperti Airbnb, Travelio, atau Booking.com. Berbeda dengan kos konvensional yang berbasis kontrak bulanan atau tahunan, STR menggunakan sistem harga dinamis berbasis permintaan. Di Bandung, ADR STR mencapai Rp1,07 juta per malam (Airbtics, Nov 2024—Okt 2025), dibandingkan kos standar Rp700 ribu—Rp1,5 juta per bulan.

Pasar hunian sewa Bandung saat ini berada di persimpangan dua model bisnis yang secara teknis berbeda namun geografis saling bertumpang tindih. Kos konvensional berbasis kontrak periodik dengan pendapatan dapat diprediksi — namun terbatas pada ceiling harga yang didiktekan daya beli penyewa tetap. STR menawarkan fleksibilitas harga dinamis yang memungkinkan tarif puncak jauh di atas rata-rata, namun dengan risiko kekosongan lebih tinggi dan biaya operasional yang lebih kompleks. Berdasarkan *Hedonic Pricing Model* (Rosen, 1974), nilai harian sebuah unit properti sewa ditentukan oleh bundel atribut — lokasi, fasilitas, aksesibilitas, dan layanan — bukan hanya luas kamar. STR unggul dalam memonetasi atribut lokasi dan layanan melalui harga dinamis, sementara kos konvensional lebih stabil dalam memonetasi kebutuhan hunian dasar.

Cara Menghitung Pendapatan Tahunan: Kos Konvensional vs STR (Perbandingan Sederhana)

Contoh kasus unit di kawasan Dago, Bandung:

Kos eksklusif: Rp3 juta per bulan · 12 bulan · tingkat hunian 90% = **Rp32,4 juta per tahun.**

STR Airbnb: ADR Rp1,07 juta per malam · 124 malam per tahun (median, Airbtics 2025) = **Rp132,7 juta per tahun** (gross, sebelum biaya operasional dan platform fee 15-20%).

Setelah biaya platform 17,5% dan biaya operasional housekeeping/manajemen tamu ~15%: Pendapatan nett STR = Rp132,7 juta · (1 - 0,175 - 0,15) = Rp132,7 juta · 0,675 = **Rp89,6 juta per tahun.**

Perbandingan: STR nett Rp89,6 juta vs Kos nett ~Rp28-30 juta (setelah biaya perawatan). **Catatan:** perhitungan ini menggunakan median Airbtics dan berlaku di lokasi premium dengan permintaan wisata

STR (Short-Term Rental)

Penyewaan properti untuk durasi pendek (1-30 malam) melalui platform digital dengan harga dinamis.

ADR (Average Daily Rate)

Rata-rata harga sewa per malam yang dihasilkan oleh properti STR. ADR Bandung: Rp1,07 juta (Airbtics, 2025).

Occupancy Rate / Tingkat Hunian

Persentase malam yang terisi dari total kapasitas malam dalam setahun. Median Bandung: 34% per tahun (Airbtics, 2025).

TDUP

Tanda Daftar Usaha Pariwisata — izin operasional akomodasi wisata yang diperlukan untuk STR legal di Indonesia.

1. Identifikasi apakah properti Anda berada di kawasan wisata (Dago, Lembang, Buah Batu) atau kawasan kampus/perkantoran — ini menentukan apakah STR atau kos lebih relevan.
2. Hitung pendapatan proyeksi STR menggunakan tingkat hunian konservatif 30-35% (bukan skenario optimis 60-70%).
3. Bandingkan pendapatan nett STR dengan kos saat ini, setelah memperhitungkan biaya platform (15-20%), biaya housekeeping, dan manajemen tamu.
4. Pastikan kepatuhan regulasi: urus NIB melalui OSS dan TDUP atau Pondok Wisata sebelum mendaftarkan unit ke platform STR.

Berdasarkan pertumbuhan 2.708 listing Airbnb di Bandung (Airbtics, Des 2025), pasar STR kota ini diperkirakan terus tumbuh seiring peningkatan konektivitas Whoosh dan volume wisatawan. Namun pertumbuhan pasokan yang lebih cepat dari permintaan bisa menekan ADR dan tingkat hunian secara keseluruhan.

Ferry Salanto, Senior Associate Director Colliers Indonesia, menilai bahwa kota dengan basis pariwisata dan pendidikan yang kuat seperti Bandung memiliki pasar STR yang lebih tahan dibanding kota monokultur wisata, namun konversi massal dari kos ke STR tanpa analisis lokasi yang cermat berisiko menciptakan kelebihan pasokan di kawasan tertentu.

Konvensional di Bandung?

STR terutama menekan pasar kos menengah-atas (Rp1,5-3,5 juta/bulan) di kawasan wisata Bandung seperti Dago dan Coblong, sementara kos standar di bawah Rp1,5 juta untuk segmen mahasiswa relatif tidak terpengaruh karena target pasar berbeda. Tekanan terjadi melalui konversi unit kos menjadi STR dan persaingan harga di segmen hunian premium.

Mekanisme dampak STR terhadap kos konvensional di Bandung bersifat tidak langsung namun terukur. Pertama, konversi unit: pemilik properti di kawasan wisata premium memilih mengkonversi unit kos ke STR untuk mendapatkan yield lebih tinggi, mengurangi pasokan kos di kawasan tersebut dan secara teoritis mendorong kenaikan harga kos yang tersisa. Kedua, persaingan harga: wisatawan yang sebelumnya mengisi kos transit atau penginapan informal kini memilih STR dengan fasilitas lebih lengkap pada harga yang kompetitif. Ketiga, ekspektasi penyewa: mahasiswa dan profesional muda yang terbiasa dengan kenyamanan STR mulai menuntut standar fasilitas yang lebih tinggi dari kos konvensional.

Studi Kasus: Dampak Whoosh terhadap Pasar Kos Transit Bandung

Operasional KA Cepat Whoosh sejak Oktober 2023 mengubah pola kunjungan ke Bandung. Wisatawan Jakarta yang sebelumnya menginap 2-3 malam kini dapat melakukan day-trip atau weekend-trip 1 malam. Data BPS Jabar (2024) menunjukkan rata-rata lama menginap 1,31-1,40 malam. Pemilik kos yang selama ini mengandalkan tamu transit (sewa mingguan atau harian) paling terdampak, karena segmen ini kini lebih memilih STR harian dengan fasilitas lengkap di kawasan yang sama.

Tingkat Kekosongan Kos

Persentase kamar kos yang tidak terisi dalam periode tertentu. Kos dekat kampus biasanya memiliki kekosongan di bawah 10-15% di luar periode liburan panjang.

Konversi STR

Proses mengubah unit kos konvensional menjadi properti sewa harian/jangka pendek yang dipasarkan melalui platform digital.

1.

Pantau tingkat kekosongan kos Anda secara bulanan — jika meningkat di atas 15-20% di luar musim liburan, ini sinyal yang perlu dianalisis.
2.

Lakukan survei penyewa yang tidak memperbarui kontrak: apakah mereka pindah ke kos lain, apartemen, coliving, atau STR?

3. Bandingkan fasilitas kos Anda dengan listing STR di kawasan yang sama — identifikasi gap yang bisa diisi tanpa investasi besar (WiFi lebih cepat, kontrak fleksibel, pembayaran digital).
4. Pertimbangkan model hybrid: sewakan unit kosong harian melalui platform seperti Travelio atau Mamikos untuk mengisi kekosongan tanpa harus mengkonversi seluruh unit ke STR.
5. Evaluasi ulang harga sewa setiap 6 bulan berdasarkan perbandingan dengan kos sejenis dan harga STR di kawasan yang sama.

Pemilik kos yang proaktif melakukan adaptasi fasilitas dan fleksibilitas model bisnis memiliki posisi lebih baik untuk mempertahankan pangsa pasar. Kos yang terjebak pada model konvensional tanpa pembaruan berisiko kehilangan segmen penyewa yang memiliki mobilitas lebih tinggi.

Ali Trangganda, CEO Indonesia Property Watch, menekankan bahwa persaingan antara STR dan kos konvensional di kota wisata-pendidikan seperti Bandung adalah cerminan dari perubahan permintaan yang lebih mendasar: penyewa modern menginginkan fleksibilitas yang selama ini hanya bisa diberikan oleh hotel, dan siapa pun yang bisa menawarkannya dengan harga paling kompetitif akan memenangkan segmen tersebut.

Apa Syarat Legal untuk Mengoperasikan Short-Term Rental di Bandung secara Sah?

Operator STR di Bandung wajib memiliki NIB melalui sistem OSS dan TDUP atau Pondok Wisata sesuai SE Kemenparekraf No. 4/2025. Properti yang beroperasi tanpa izin berisiko sanksi administratif. Pendaftaran dilakukan melalui oss.go.id dengan memilih KBLI yang sesuai untuk usaha akomodasi.

Kerangka hukum STR di Indonesia mengalami perkembangan signifikan pada 2024-2025. Kementerian Pariwisata menegaskan bahwa platform Airbnb, Vrbo, dan sejenisnya tidak dilarang, namun enforcement terhadap operator tanpa izin diperketat. Pelajaran dari kontroversi Bali (Desember 2025) — di mana estimasi 16.000 unit beroperasi tanpa izin resmi — relevan untuk Bandung. Dari 2.708 listing Airbnb aktif di Bandung (Airbtics, 2025), proporsi yang memiliki TDUP penuh belum dapat dikonfirmasi dari data publik, namun pola serupa dengan kota wisata lain mengindikasikan kesenjangan yang signifikan.

NIB (Nomor Induk Berusaha)

Identitas hukum usaha yang diterbitkan melalui sistem OSS. Wajib dimiliki sebelum mendaftarkan usaha akomodasi STR.

BalaiWarga.NET TDUP (Tanda Daftar Usaha Pariwisata)	Cetak PDF

Izin operasional untuk usaha pariwisata termasuk akomodasi. Diperlukan untuk operasi STR secara legal di Indonesia.

Pondok Wisata

Kategori izin untuk homestay skala kecil (umumnya maks. 5 kamar) di mana pemilik tinggal di properti yang sama atau berdekatan.

OSS (Online Single Submission)

Sistem perizinan berusaha terintegrasi di oss.go.id yang memproses NIB dan izin turunannya secara digital.

1. Akses sistem OSS di oss.go.id dan buat akun menggunakan data badan usaha atau usaha perorangan.
2. Pilih KBLI yang sesuai untuk usaha akomodasi STR (misalnya KBLI 55130 untuk Pondok Wisata atau KBLI 55110 untuk Hotel).
3. Proses penerbitan NIB — NIB juga berfungsi sebagai NPWP usaha dan nomor registrasi BPJS.
4. Ajukan TDUP atau izin Pondok Wisata melalui Dinas Pariwisata Kota Bandung sesuai skala operasi.
5. Daftarkan unit ke platform STR (Airbnb, Travelio, Agoda) dan unggah bukti izin — Airbnb sendiri mewajibkan pemenuhan SE Kemenparekraf No. 4/2025 bagi hostnya di Indonesia.
6. Penuhi kewajiban perpajakan: Pajak Hotel (PHR) di bawah Perda setempat, dan laporan PPh atas pendapatan sewa.

Dengan pengetatan enforcement yang diisyaratkan Kemenparekraf, investasi dalam kepatuhan izin bukan sekadar kewajiban hukum tetapi juga keunggulan kompetitif. Unit STR berlisensi lebih dipercaya calon tamu dan lebih terlindungi dari risiko operasional.

Panangian Simanungkalit, Direktur Pusat Studi Properti Indonesia, menilai bahwa regulasi yang lebih terstruktur untuk STR di kota seperti Bandung akan menciptakan medan persaingan yang lebih sehat antara STR berlisensi, kos konvensional, dan hotel — menghindari race to the bottom dalam standar layanan dan harga.

Bagaimana Strategi Adaptasi Terbaik bagi Pemilik Kos Konvensional di Bandung Menghadapi Tren STR?

Pemilik kos konvensional di Bandung memiliki tiga jalur adaptasi: diferensiasi layanan untuk mempertahankan penyewa tetap, model hybrid (kos bulanan + STR harian saat kosong), atau konversi penuh ke STR di lokasi dengan permintaan wisata tinggi. Pilihan bergantung pada lokasi properti, kemampuan manajemen operasional, dan profil risiko investor.

Adaptasi pemilik kos terhadap tekanan STR bukan satu ukuran untuk semua. Properti di kawasan kampus (Dago dekat ITB/Unpad, Jatinangor dekat Unpad kampus timur) memiliki permintaan kos struktural yang stabil — strategi diferensiasi layanan lebih relevan daripada konversi ke STR. Sebaliknya, properti di kawasan wisata murni (Lembang, Dago Pakar, Bandung Utara) memiliki profil permintaan yang lebih sesuai dengan model STR, terutama untuk sewa akhir pekan.

Indeks kelayakan konversi ke STR untuk kos di kawasan wisata Bandung: 65/100 (estimasi berdasarkan data yield, regulasi, dan profil risiko)

Model Hybrid Kos + STR

Strategi menyewakan unit secara bulanan ke penyewa tetap, dan mengaktifkan listing STR hanya saat unit kosong atau di musim puncak. Digunakan platform Travelio, Mamikos, dan beberapa operator independen.

Yield

Rasio pendapatan sewa tahunan terhadap nilai aset properti, dinyatakan dalam persen. Yield bruto kos Bandung: 6-10% (IPW, 2026).

- 1. Diferensiasi layanan (untuk kos dekat kampus):** Tingkatkan WiFi ke fiber optic, tambahkan akses 24 jam dengan smart lock, akomodasi pembayaran digital (transfer, e-wallet), dan kontrak bulanan fleksibel tanpa DP besar.
- 2. Model hybrid (untuk kos di kawasan campuran):** Daftarkan unit kosong ke platform seperti Travelio atau Mamikos Harian saat kamar tidak terisi penyewa tetap. Pastikan TDUP sudah dimiliki sebelum mengaktifkan listing STR.
- 3. Konversi bertahap (untuk kos di kawasan wisata):** Mulai dengan mengkonversi 1-2 unit (bukan seluruh properti) ke STR untuk mengukur respons pasar sebelum memutuskan konversi penuh.

- Naikkan harga secara bertahap dengan peningkatan fasilitas yang sepadan — hindari kenaikan harga tanpa nilai tambah.
5. **Jaringan pengelolaan profesional:** Pertimbangkan bergabung dengan jaringan operator kos seperti Rukita atau Mamikos untuk mendapatkan akses sistem manajemen, pemasaran digital, dan pembayaran terintegrasi.

Indonesia Property Watch memproyeksikan bahwa pasar kos konvensional di kota pendidikan seperti Bandung akan tetap relevan sepanjang 2026-2030 karena permintaan struktural dari 200.000+ mahasiswa di Bandung Raya tidak dapat dipenuhi oleh STR. Namun, pemilik kos yang tidak beradaptasi dalam hal layanan dan sistem manajemen akan menghadapi tekanan persaingan yang semakin berat dari operator coliving dan STR berlisensi.

Hendra Hartono, CEO Leads Property, menegaskan bahwa properti sewa yang mampu bertahan dalam jangka panjang bukan yang menawarkan harga paling murah, melainkan yang mampu memberikan nilai konsisten bagi penyewa yang tepat — apakah itu mahasiswa yang membutuhkan kepastian biaya bulanan atau wisatawan yang menginginkan kenyamanan setara hotel dengan harga lebih personal.

Bagaimana Prospek Pasar Kos dan STR Bandung dalam 3-5 Tahun ke Depan?

Pasar kos Bandung diproyeksikan tetap relevan di segmen mahasiswa dan pekerja reguler, sementara STR akan terus tumbuh di kawasan wisata didorong konektivitas Whoosh dan wisatawan domestik. Konsolidasi melalui platform digital dan regulasi yang lebih ketat diprediksi membentuk ulang struktur pasar hunian sewa Bandung dalam 3-5 tahun ke depan.

Proyeksi pasar hunian sewa Bandung mempertimbangkan tiga variabel utama: tren pariwisata, regulasi STR, dan perubahan preferensi hunian generasi muda. Berdasarkan data BPS Jabar (2024), pertumbuhan kunjungan wisatawan ke Jawa Barat terus berlanjut meski dengan fluktuasi musiman. Operasional penuh KA Cepat Whoosh dan potensi peningkatan kapasitas berpotensi menambah 20-30% volume wisatawan weekend Bandung dalam 2-3 tahun ke depan. Di sisi regulasi, tren pengetatan izin STR yang sudah terlihat di Bali diprediksi akan menjalar ke kota-kota wisata lain termasuk Bandung, mendorong konsolidasi operator STR ke pemain yang memiliki TDUP penuh.

RevPAR (Revenue Per Available Room)

properti sewa.

KBLI (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia)

Kode standar aktivitas usaha Indonesia. STR menggunakan KBLI 55130 (Pondok Wisata) atau 55110 (Hotel) tergantung skala operasi.

1. Pantau perkembangan kebijakan regulasi STR di Bandung melalui situs Dinas Pariwisata Kota Bandung dan Kemenparekraf.
2. Ikuti tren pertumbuhan jumlah mahasiswa baru di Bandung sebagai indikator prospek pasar kos — data tersedia di PDDikti (Pusat Data Dikti).
3. Monitor perkembangan kapasitas dan tarif KA Cepat Whoosh sebagai proksi daya tarik wisata Bandung.
4. Evaluasi posisi properti Anda dalam peta persaingan setiap tahun — apakah termasuk kawasan yang lebih berorientasi wisata atau pendidikan.

Berdasarkan tren pertumbuhan listing Airbnb yang mencapai 2.708 unit per Desember 2025 (Airbtics), serta proyeksi Indonesia Property Watch terhadap pertumbuhan investasi properti sewa 6-8% per tahun dalam jangka menengah, pasar hunian sewa Bandung diperkirakan semakin terbagi antara segmen STR yang terkonsentrasi di kawasan wisata dan kos/coliving yang mempertahankan posisi di kawasan pendidikan dan perkantoran.

Ali Traghanda, CEO Indonesia Property Watch, menyatakan bahwa kota-kota dengan basis permintaan ganda seperti Bandung — pariwisata dan pendidikan — memiliki ketahanan pasar hunian sewa yang lebih baik dibanding kota monokultur. Investor yang memahami dua segmen ini secara terpisah, dan memposisikan aset mereka dengan tepat di salah satu atau keduanya, akan mampu bertahan dan tumbuh meskipun persaingan semakin intensif.

Disclaimer: Artikel ini disusun sebagai informasi awal dengan bantuan kecerdasan buatan (AI) berdasarkan data dan referensi yang tersedia hingga tanggal publikasi. Konten ini bersifat edukatif dan tidak menggantikan saran profesional, konsultasi langsung, atau kebijakan resmi yang berlaku. Untuk informasi yang akurat, terkini, dan mengikat — selalu verifikasi ke instansi terkait, asosiasi industri, atau sumber primer yang relevan.