

ABSTRAK

Graha Pena Surabaya merupakan salah satu properti perkantoran sewa yang terletak di Ibu kota Provinsi Jawa Timur. Sebagai pusat perekonomian pada skala regional, Kota Surabaya memiliki berbagai keunggulan sosial-ekonomi yang dapat mendukung performa objek penelitian Graha Pena Surabaya di pasar. Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengidentifikasi beragam faktor yang dapat mempengaruhi performa Graha Pena Surabaya terhadap pasar serta mengetahui letak dan posisi properti perkantoran sewa dalam siklus pasar saat ini. Analisis dilakukan dengan menggunakan metode *six-step of market analysis* dengan Kota Surabaya sebagai area pasar. Hasil analisis yang dilakukan pada tahun 2021 ini menunjukkan bahwa kondisi pasar secara umum sedang berada pada fase resesi dan menunjukkan adanya kelebihan pasokan penawaran. Adanya pandemi Covid-19 juga turut memperparah kondisi pasar. Sementara itu, hasil analisis juga menunjukkan bahwa Graha Pena Surabaya memiliki performa yang lebih baik daripada pasar perkantoran di Kota Surabaya secara umum. Hal ini didukung oleh keunggulan mutlak berupa lokasi strategis serta konsep bangunan yang berupa *one-stop building*.

Kata kunci: *Pasar Properti Perkantoran, Pergerakan Pasar, Properti.*

ABSTRACT

Graha Pena Surabaya is a serviced office building located in the capital of East Java. Surabaya, given its status as a regional economic center, features a wide range of socio-economic advantages which will support Graha Pena Surabaya's performance in the market. This study not only aims to identify various factors that may have an impact on the performance of Graha Pena Surabaya, but also determining the location and positioning of the rental office properties in the current market cycle. The analysis was conducted using the six-step market analysis method with Surabaya as the market area. The results indicated that current market conditions, the year of 2021, in general are in a recession phase and oversupplied. The Covid-19 pandemic has also exacerbated market conditions. Meanwhile, the analysis's findings also indicated that Graha Pena Surabaya has outperformed Surabaya's office market in general. This is supported by absolute advantages in the form of a strategic location and the integrated building concept.

Keywords: Office Market, Market Movement, Property.