

Economic Update – Biaya Kredit Properti Semakin Murah, Namun Performa Kredit Residensial Memburuk

Melanjutkan tren yang berjalan sejak dua tahun lalu, rata-rata suku bunga kredit bank umum untuk properti residensial semakin murah. Hal ini ditengarai terjadi seiring dengan semakin meningkatnya kreativitas penjualan residensial melalui kredit yang dilakukan bank umum. Statistik Perbankan Indonesia yang dirilis OJK menunjukkan bahwa rata-rata suku bunga kredit properti, baik untuk jenis rumah tapak maupun apartemen kembali mengalami penurunan. Pada Januari 2019, rata-rata suku bunga rumah tapak sebesar 9,14%, lebih murah 5 bps dibandingkan Desember 2018 yang sebesar 9,19%. Serupa dengan rumah tapak, rata-rata suku bunga apartemen juga bergerak lebih murah 5bps dari 9,15% pada Desember 2018 menjadi 9,10 pada Januari 2019. Hal tersebut dapat menjadi indikator peningkatan kemudahan masyarakat dalam membeli dan/atau berinvestasi properti di Indonesia.

Namun demikian, pertumbuhan kredit properti melambat pada Januari 2019. Kredit rumah tapak pada Januari 2019 hanya tumbuh 13,03% YoY, lebih rendah dibandingkan bulan sebelumnya sebesar 13,31% YoY. Pertumbuhan kredit apartemen juga lebih rendah dengan capaian 25,95% YoY dimana bulan sebelumnya mampu tumbuh 28,97% YoY. Secara berurutan, pencapaian kedua jenis kredit ini merupakan yang terburuk sejak April 2018 dan Januari 2018. Secara total, dapat disimpulkan pertumbuhan kredit properti melambat dengan pencapaian hanya 13,54% YoY, yang juga menjadi catatan terburuk sejak April 2018.

Perlambatan pertumbuhan kredit juga diiringi peningkatan signifikan NPL pada jenis kredit rumah tapak. Setelah berhasil membaik selama lima bulan terakhir (sejak Agustus 2018, dengan NPL sebesar 2,73%) menjadi 2,31% pada Desember 2018, NPL Januari 2019 meningkat sebesar 22 bps ke posisi 2,53%. Meskipun begitu, kualitas kredit jenis apartemen masih tetap membaik dengan penurunan NPL dari 1,83% pada Desember 2018 menjadi 1,82% pada Januari 2019.

Hal ini menjadi 'lampu kuning' mengingat jumlah penawaran properti residensial terus meningkat, namun realisasi pertumbuhannya tidak meningkat. Menurut survey yang dilakukan Bank Indonesia, antara 74-76% pembelian properti residensial di Indonesia dilakukan dengan skema pembayaran jenis kredit bank umum. Dengan fakta bahwa 95-96% nominal dari total kredit residensial berada pada jenis rumah tapak, memburuknya pencapaian bulan ini harus segera disikapi oleh seluruh pihak terkait. (mfh)

Key Indicators

| Market Perception | 22-Mar-19 | 1 Week ago | 2018 |
|-------------------|-----------|------------|--------|
| Indonesia CDS 5Y | 89.489 | 85.530 | 137.45 |
| Indonesia CDS10Y | 177.260 | 175.710 | 214.00 |
| VIX Index | 16.48 | 12.88 | 25.42 |

| Forex | Last Price | Daily Changes | Ytd |
|---------|------------|---------------|--------|
| USD/IDR | 14,165 | ↓ 0.18% | -1.56% |
| EUR/USD | 1.1302 | ↓ -0.63% | -1.44% |
| GBP/USD | 1.3209 | ↑ 0.78% | 3.57% |
| USD/JPY | 109.92 | ↑ -0.81% | 0.21% |
| AUD/USD | 0.7083 | ↓ -0.41% | 0.48% |
| USD/SGD | 1.3526 | ↓ 0.27% | -0.76% |
| USD/HKD | 7.847 | - 0.00% | 0.20% |

| Money Market Rates | Ask Price (%) | Daily Changes | Ytd |
|--------------------|---------------|---------------|--------|
| JIBOR - 0/N** | 5.9 | ↑ 0.01 | 2.16 |
| JIBOR - 3M | 7.2 | - 0.00 | -49.57 |
| JIBOR - 6M | 7.5 | - 0.00 | -36.78 |
| LIBOR - 3M | 2.6 | - 0.00 | -19.78 |
| LIBOR - 6M | 2.7 | - 0.00 | -19.96 |

| Interest Rate | | | |
|----------------|-------|------------------|-------|
| BI 7DRR Rate | 6.00% | Fed Funds Rate | 2.50% |
| JIBOR USD | 2.50% | ECB rate | 0.00% |
| US Treasury 5Y | 2.24% | US Treasury 10 Y | 2.44% |

| Global Economic Agenda | | | | |
|------------------------|------------------|-----------|----------|--------|
| | Indicator | Consensus | Previous | Date |
| US | Housing Starts | 1215k | 1230k | 26-Mar |
| US | Building Permits | 1300k | 1345k | 26-Mar |

| Commodity Prices | Last Price (USD) | Daily Changes | Ytd |
|-----------------------|------------------|---------------|---------|
| Crude Oil (ICE Brent) | 67.0/bbl | ↓ -1.22% | 24.59% |
| Gold (Composite) | 1,313.7/oz | ↑ 0.33% | 2.44% |
| Coal (Newcastle) | 93.3/ton | ↓ -0.21% | -8.57% |
| Nickel (LME) | 12,995/ton | ↓ -0.01% | 21.56% |
| Copper (LME) | 6,312/ton | ↓ -1.70% | 5.82% |
| CPO (Malaysia FOB) | 513.2/ton | ↓ -0.56% | 5.87% |
| Tin (LME) | 21,425/ton | ↑ 0.23% | 10.01% |
| Rubber (TOCOM) | 1.7/kg | ↑ 4.78% | 6.58% |
| Cocoa (ICE US) | 2,159/ton | ↑ 1.27% | -10.64% |

| Indonesia Benchmark Govt Bond | | | | | |
|-------------------------------|----------|------------|-----------|-----------------|-----------|
| Series | Maturity | Coupon (%) | Yield (%) | Daily Chg (bps) | Ytd (bps) |
| FR0077 | May-24 | 7.86 | 7.08 | 1.10 | -77.30 |
| FR0078 | May-29 | 7.94 | 7.58 | 2.40 | -36.10 |
| FR0068 | Mar-34 | 8.29 | 7.96 | 7.10 | -33.90 |
| FR0079 | Apr-39 | 8.28 | 8.05 | 7.30 | -22.70 |

| Indonesia Govt Global Bond | | | | | |
|----------------------------|----------|------------|-----------|-----------------|-----------|
| Series | Maturity | Coupon (%) | Yield (%) | Daily Chg (bps) | Ytd (bps) |
| ROI 5 Y | Mar-20 | 5.88 | 2.68 | -2.20 | -62.80 |
| ROI 10 Y | Jan-24 | 5.88 | 3.50 | -1.60 | -84.10 |

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mencatatkan laba bersih industri perbankan mencapai IDR13,45 triliun atau tumbuh 18,19% (yoy) per akhir Januari 2019. (Investor Daily, 25 Maret 2019)

Note. Market data per jam 08.00 pagi

** Bank Indonesia Overnight Index Average Rate (INDONIA)

Financial Market Review

Dow Jones dan S&P500 pada penutupan perdagangan pekan lalu (03/22) ditutup melemah cukup signifikan. Dow Jones melemah sebesar 1,77% ke level 25.502,3 (+9,32% ytd) dan S&P500 melemah sebesar 1,90% ke posisi 2.800,7 (+11,72% ytd) karena meningkatnya kekhawatiran akan prospek pertumbuhan ekonomi global. Bursa saham Eropa juga ditutup melemah, dimana FTSE 100 Inggris melemah sebesar 2,01% ke posisi 7.207,6 (+7,13% ytd) dan DAX Jerman turun sebesar 1,61% ke posisi 11.364,2 (+7,63% ytd). Sementara itu, pasar saham Asia ditutup bervariasi, dengan indeks Nikkei Jepang menguat tipis sebesar 0,09% ke posisi 21.627,3 (+8,06% ytd) sedangkan Straits Times Singapura melemah sebesar 0,05% ke posisi 3.212,1 (+4,67% ytd).

IHSG ditutup menguat pada perdagangan pekan lalu (03/22) di tengah tingginya sentiment negatif global. IHSG menguat sebesar 0,36% menjadi 6.525,3 (+1,3 mtd atau 5,3% ytd). Saham-saham yang mendorong IHSG ke arah positif antara lain BRI (+2,0%) ke posisi 4,060, Sinar Mas Multiartha (+16,9%) ke posisi 9.000 dan HM Sampoerna (+1,1%) ke posisi 3.800. Penguatan didorong oleh aksi beli investor asing di pasar saham sebesar IDR486,7 miliar dan secara akumulasi masih terjadi *net inflow* sebesar IDR759,1 miliar sepanjang bulan Maret 2019 atau IDR11,2 triliun sepanjang tahun ini. Sementara itu di pasar SBN, imbal hasil SBN bertenor 10 tahun naik 2,4 bps ke posisi 7,61% (-41,4 bps ytd). Sepanjang tahun 2019, arus modal asing masuk di pasar SBN mencapai IDR60,8 triliun.

Nilai tukar Rupiah ditutup melemah pada penutupan perdagangan pekan kemarin (03/22). Rupiah ditutup tedepresiasi sebesar 0,2% ke posisi 14.165 atau (depresiasi 0,7% sepanjang bulan Maret atau apresiasi 1,6% sepanjang 2019) dan diperdagangkan pada kisaran IDR14.135-14.185. Hari ini IHSG kemungkinan akan bergerak pada rentang 6500-6545 dan Rupiah terhadap USD diprediksi bergerak pada kisaran IDR14.140 - 14.215.

| Currency/ Index/ Commodity | Status | Current Price | S-2 | S-1 | R-1 | R-2 | Analisa |
|----------------------------------|--------|---------------|--------|--------|--------|--------|--|
| USD/IDR | Sell | 14165 | 14115 | 14140 | 14215 | 14265 | Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun |
| EUR/USD | Sell | 1.130 | 1.128 | 1.133 | 1.143 | 1.150 | Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun |
| GBP/USD | Buy | 1.321 | 1.286 | 1.298 | 1.323 | 1.335 | Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik |
| USD/CHF | Sell | 0.994 | 0.988 | 0.990 | 0.994 | 0.997 | Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun |
| USD/JPY | Sell | 109.93 | 110.02 | 110.41 | 111.07 | 111.34 | Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun |
| USD/SGD | Sell | 1.352 | 1.342 | 1.345 | 1.352 | 1.356 | Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D |
| AUD/USD | Sell | 0.708 | 0.704 | 0.708 | 0.716 | 0.721 | Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun |
| USD/CNH | Sell | 6.723 | 6.651 | 6.679 | 6.726 | 6.744 | Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun |
| IHSG | Sell | 6525.3 | 6400.0 | 6435.4 | 6455.1 | 6500.3 | Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun |
| OIL | Buy | 67.03 | 66.95 | 67.40 | 68.50 | 69.15 | Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D |
| GOLD | Buy | 1313.7 | 1293.7 | 1301.6 | 1319.0 | 1328.5 | Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik |

News Highlights

- **PT Bukit Asam Tbk (PTBA) menargetkan produksi batu bara kalori tinggi (HCV) mencapai 3,8 juta ton pada tahun 2019.** Sekretaris PTBA mengatakan perusahaan akan memproduksi HCV lebih banyak dari tahun sebelumnya yang dibawah 1 juta ton. Respon *premium market* untuk HCV yang masih sangat bagus menjadi alasan PTBA untuk memproduksi lebih banyak lagi. *Premium market* tersebut diantaranya yakni Jepang, Taiwan, Sri Lanka, dan Filipina. Tercatat produksi batu bara HCV telah mendorong peningkatan laba bersih perusahaan menjadi IDR5,02 triliun atau tumbuh 12,23% (yoy) pada tahun 2018. (Bisnis Indonesia, 25 Maret 2019)
- **PT AKR Corporindo Tbk (AKRA) menargetkan pendapatan perusahaan mencapai IDR27,08 triliun atau tumbuh 15% (yoy) pada tahun 2019.** Direktur AKRA mengatakan sumber pendapatan tahun ini masih berasal dari permintaan BBM. Pihaknya juga optimis dengan target tahun ini, sejalan dengan perdagangan dan distribusi BBM tahun lalu yang mencapai IDR17,14 triliun atau tumbuh 42,60% (yoy). Adapun sebagai informasi, laba bersih AKRA pada tahun lalu mencapai IDR1,64 triliun atau tumbuh 37% (yoy). (Kontan, 25 Maret 2019)
- **PT Pelayaran Nasional Indonesia (PELNI) menyiapkan belanja modal (*capex*) mencapai IDR1,1 triliun pada tahun 2019.** Kepala Kesekretariatan PELNI mengatakan sebesar IDR322 miliar dari *capex* tersebut akan digunakan untuk pengadaan kapal dari berbagai jenis sejalan dengan strategi perusahaan dalam memperbesar pendapatan dari kegiatan komersial. Adapun beberapa jenis kapal yang akan diadakan adalah kapal tongkang, *roll on-roll off (ro-ro)/multipurpose*, kapal Tol Laut, dan pinisi. (Bisnis Indonesia, 25 Maret 2019)

Disclaimer: This document is for information purposes only. The information and opinion in this document has been obtained from sources believed reliable, but no guarantee is given regarding its accuracy or completeness and it should not be relied upon as such. All opinion expressed here may not necessarily be shared by all employees within Bank Mandiri and its group and are subject to change without notice. No part of this document may be reproduced in any manner without written permission of Bank Mandiri