

Economic Update – Indeks Harga Properti Komersial tumbuh melambat pada 3Q19

Indeks Harga Properti Komersial tumbuh melambat sebesar 1,37% (yoy) pada 3Q19. Pertumbuhan pada 3Q19 berada di bawah pertumbuhan 3Q18 yang sebesar 3,26% (yoy). Perlambatan pertumbuhan didorong oleh penurunan harga pada segmen perkantoran, apartemen sewa, dan hotel. Untuk segmen perkantoran, perkantoran sewa mengalami penurunan terdalam, yaitu sebesar 3,09% (yoy), terutama terjadi di wilayah Jakarta, Surabaya, Makassar, dan Medan yang disebabkan oleh terbatasnya permintaan. Sementara itu, tarif hotel mengalami penurunan sebesar 1,94% (yoy) dan terjadi di berbagai wilayah seperti Jakarta, Bodebek, Banten, Makassar, Medan, Surabaya, dan Denpasar seiring dengan meningkatnya persaingan dan penyelenggaraan kegiatan *Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition (MICE)* yang lebih rendah dari periode yang sama tahun sebelumnya.

Bank Indonesia mencatat perlambatan juga terjadi pada pasokan properti komersial. Indeks Pasokan Properti Komersial tumbuh 3,12% (yoy) pada 3Q19, di bawah pertumbuhan 3Q18 yang sebesar 3,26% (yoy). Hal ini disebabkan oleh perlambatan pertumbuhan pasokan segmen perkantoran, apartemen sewa dan hotel. Pada segmen perkantoran perlambatan terjadi di wilayah Jakarta, sedangkan perlambatan apartemen sewa terjadi di Surabaya, dan perlambatan pada pasokan hotel terjadi di Bandung, Makassar, Surabaya, dan Palembang.

Pertumbuhan permintaan properti komersial melambat pada 3Q19. Pertumbuhan Indeks Permintaan Properti Komersial melambat dari 1,19% (yoy) menjadi 0,89% (yoy) pada 3Q19. Berdasarkan segmennya, penurunan indeks terjadi pada segmen perkantoran, *convention hall* dan *warehouse complex*. Perlambatan permintaan perkantoran terjadi di Jakarta, Semarang, Balikpapan dan Palembang, terutama pada perkantoran sewa karena perusahaan lebih memilih perkantoran sewa agar lebih efisien dan memiliki fleksibilitas lebih tinggi. Meskipun permintaan *convention hall* meningkat dari triwulan sebelumnya, namun perlambatan pertumbuhan ekonomi juga turut menyebabkan frekuensi penyelenggaraan MICE dan perayaan pada 3Q19 lebih rendah dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya.

Tim riset ekonomi Bank Mandiri memperkirakan pertumbuhan properti komersial masih akan tumbuh terbatas hingga akhir 2019. Salah satu upaya untuk mendorong pertumbuhan properti komersial adalah melalui kebijakan pemerintah dan perbankan dalam pembangunan infrastruktur. Dukungan pemerintah dalam membangun infrastruktur, terutama transportasi seperti LRT dan MRT sangat berdampak positif dan berkontribusi terhadap berkembangnya properti komersial. Hal ini akan dimanfaatkan oleh investor dan pengembang untuk membangun proyek-proyek baru di kawasan tersebut. Dekatnya jarak dari tempat tinggal menuju tempat kerja dan transportasi massal menjadi faktor utama yang menentukan keputusan membeli properti. (hef)

Key Indicators

Market Perception	3-Dec-19	1 Week ago	2018
Indonesia CDS 5Y	74.544	74.043	137.5
Indonesia CDS 10Y	147.455	145.150	214.0
VIX Index	15.96	11.54	25.4

Forex	Last Price	Daily Changes		Ytd
USD/IDR	14,115	(↑)	-0.07%	-1.91%
EUR/USD	1.1082	(↑)	0.03%	-3.36%
GBP/USD	1.2995	(↑)	0.43%	1.89%
USD/JPY	108.63	(↑)	-0.32%	-0.97%
AUD/USD	0.6847	(↑)	0.41%	-2.87%
USD/SGD	1.3644	(↑)	-0.12%	0.11%
USD/HKD	7.830	(↓)	0.01%	-0.03%

Money Market Rates	Ask Price (%)	Daily Changes		Ytd
JIBOR - 0/N	4.8	-	0.00	-100.43
JIBOR - 3M	5.5	-	0.00	-220.28
JIBOR - 6M	5.7	-	0.00	-215.15
LIBOR - 3M	1.9	-	0.00	-90.75
LIBOR - 6M	1.9	-	0.00	-96.95

Interest Rate			
BI 7DRR Rate	5.00%	Fed Funds Rate	1.75%
JIBOR USD	1.69%	ECB rate	0.00%
US Treasury 5Y	1.54%	US Treasury 10 Y	1.72%

Global Economic Agenda				
	Indicator	Consensus	Previous	Date
US	Initial Jobless Claims	215k	213k	5-Dec
US	Continuing Claims	1660k	1640k	5-Dec

Commodity Prices	Last Price (USD)	Daily Changes		Ytd
Crude Oil (ICE Brent)	60.8/bbl	(↓)	-0.16%	13.05%
Gold (Composite)	1,477.6/oz	(↑)	1.04%	15.22%
Coal (Newcastle)	67.4/ton	(↓)	-0.30%	-33.95%
Nickel (LME)	13,715/ton	(↑)	0.33%	28.30%
Copper (LME)	5,883/ton	(↑)	0.32%	-1.37%
CPO (Malaysia FOB)	633/ton	(↑)	0.53%	30.59%
Tin (LME)	16,490/ton	(↓)	-0.03%	-15.33%
Rubber (TOCOM)	1.6/kg	(↑)	1.61%	-0.04%
Cocoa (ICE US)	2,631/ton	(↑)	1.04%	8.90%

Indonesia Benchmark Govt Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
FR0077	May-24	7.86	6.54	-0.70	-131.20
FR0078	May-29	7.94	7.14	1.70	-80.60
FR0068	Mar-34	8.29	7.58	0.60	-71.10
FR0079	Apr-39	8.28	7.71	1.10	-56.10

Indonesia Govt Global Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
ROI 5 Y	Mar-20	5.88	1.63	-3.10	-168.70
ROI 10 Y	Jan-24	5.88	2.54	-1.40	-180.30

Indonesia dan Korea Selatan akan berkolaborasi dalam pengembangan industri kreatif seiring selesainya perjanjian kerja sama IK-CEPA.
(Investor daily, 4 December 2019)

Note. Market data per jam 08.00 pagi

Financial Market Review

Pasar saham Wall Street ditutup melemah pada penutupan perdagangan kemarin (12/3). Pelemahan terjadi karena investor *wait and see* terhadap banyaknya mitra dagang Amerika Serikat (AS) yang akan dilakukan tarif perdagangan baru oleh Presiden Donald Trump. Indeks Dow Jones turun sebesar 1% ke posisi 27.502,8 (+17,9% ytd) dan S&P 500 turun sebesar 0,7% ke posisi 3.093,2 (+23,4% ytd). Pasar saham Eropa ditutup bervariasi, dimana FTSE 100 Inggris turun sebesar 1,8% ke posisi 7.158,8 (+6,4% ytd) sedangkan DAX Jerman naik sebesar 0,2% ke posisi 12.989,3 (+23%). Pasar saham Asia ditutup bervariasi dengan indeks Nikkei Jepang turun sebesar 0,6% ke posisi 23.379,8 (+16,8% ytd) dan Straits Times Singapura turun sebesar 0,5% ke posisi 3.173,1 (+3,4% ytd).

IHSG menguat pada penutupan perdagangan kemarin (12/3). Penguatan tersebut masih didukung oleh data ekonomi domestik yang positif yakni data inflasi yang rendah memungkinkan Bank Indonesia melanjutkan kebijakan moneter yang akomodatif. IHSG naik tipis sebesar 1% ke posisi 6.133,9 (-1% ytd). Saham-saham yang mendorong IHSG ke arah positif antara lain HM Sampoerna (+3%) ke posisi 2.080, Smartfren Telecom (+13%) ke posisi 139, dan Bank Mandiri (+1,1%) ke posisi 7.175. Investor asing mencatatkan aksi beli bersih di pasar saham sebesar IDR17,5 miliar, namun masih terjadi *net inflow* sebesar IDR41 triliun sejak perdagangan awal tahun 2019. Sementara itu, imbal hasil SBN bertenor 10 tahun naik sebesar 2,1 bps ke posisi 7,16% (-86,1 bps ytd). Data DJPPR per tanggal 2 Desember 2019 menunjukkan bahwa kepemilikan asing di SBN mencapai IDR1.068 triliun. Sepanjang bulan Desember 2019 tercatat *net inflow* mencapai IDR0,2 triliun, dan sepanjang tahun 2019 tercatat *net inflow* sebesar IDR174,8 triliun.

Nilai tukar Rupiah menguat pada penutupan perdagangan kemarin (12/3). Rupiah terapresiasi sebesar 0,1% ke posisi IDR14.115 (apresiasi 0,1% mtd atau 1,9% ytd) dan diperdagangkan pada kisaran IDR14.115– 14.132. Secara teknikal, hari ini IHSG kemungkinan akan bergerak di kisaran **6.030-6.176** dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval **IDR14.104 – 14.140**.

Currency/ Index/ Commodity	Status	Current Price	S-2	S-1	R-1	R-2	Analisa
USD/IDR	Buy	14115	14065	14104	14140	14180	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
EUR/USD	Buy	1.1082	1.1052	1.1067	1.1096	1.1110	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
GBP/USD	Buy	1.2996	1.2891	1.2944	1.3031	1.3065	Indikator ADX meningkat di atas level 25 dan RSI jatuh di bawah level 30
USD/CHF	Sell	0.9871	0.9815	0.9843	0.9913	0.9955	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
USD/JPY	Sell	108.63	108.04	108.34	109.07	109.50	Indikator ADX turun di bawah level 20 dan RSI meningkat di atas level 70
USD/SGD	Sell	1.3642	1.3614	1.3628	1.3663	1.3684	Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun
AUD/USD	Buy	0.6848	0.6794	0.6821	0.6869	0.6890	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
USD/CNH	Buy	7.0688	7.0119	7.0403	7.0923	7.1159	Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D
IHSG	Buy	6134	5987	6030	6176	6201	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
OIL	Sell	60.82	59.62	60.22	61.50	62.18	Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun
GOLD	Buy	1478	1451	1464	1486	1495	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik

News Highlights

- PT Darma Henwa Tbk (DEWA) menargetkan empat proyek kontraktor tambang potensial pada tahun 2020.** Keempat proyek tersebut adalah pengerjaan *pre-mining* dan *pre-earthworks* di Sumatera Utara, pengerjaan konstruksi jalan, pertambangan, dan reklamasi di Gorontalo, pembangunan infrastruktur, eksplorasi, dan pertambangan di Palu, dan pengerjaan limbah dan pertambangan mineral di Garut. *Corporate Secretary* DEWA mengatakan proyek-proyek tersebut diharapkan dapat meningkatkan pendapatan dari lini bisnis diluar jasa penambangan batubara. Adapun semua proyek tersebut tengah dalam pembicaraan lebih lanjut untuk *letter of intent* sebelum menjadi kontrak baru dan diharapkan salah satu proyek sudah terwujud pada akhir tahun 2019. (Investor Daily, 4 Desember 2019)
- PT Andira Agro Tbk (ANDI) berencana menambah kapasitas pabrik kelapa sawit (PKS) menjadi 45 ton per jam pada tahun 2020.** Target tersebut lebih tinggi dibandingkan realisasi kapasitas saat ini yang hanya mencapai 30 ton per jam. Direktur Utama ANDI menjelaskan untuk meningkatkan kapasitas tersebut, perusahaan membutuhkan dana investasi sekitar IDR2-3 miliar per ton. Dengan demikian, perusahaan membutuhkan dana sekitar IDR30 miliar untuk mencapai target tersebut. Adapun penambahan kapasitas ini juga didorong oleh utilisasi pabrik yang sudah mencapai 80% - 90%. (Investor Daily, 4 Desember 2019)
- PT Erajaya Swasembada TBK (ERAA) melanjutkan ekspansi gerai.** Tercatat ERAA telah menambah 15 outlet melalui tiga anak usahanya yaitu PT Erafone Artha Retailindo, PT Data Citra Mandiri, dan PT Nusa Abadi Sukses Artha. Dengan demikian hingga saat ini, ERAA telah memiliki lebih dari 1.119 gerai. *Director of Marketing and Communication* ERAA mengatakan perusahaan kini mengutamakan *customer experience* pada setiap outletnya, salah satunya dengan menyediakan area *experience* dan area purna jual guna memberikan pelayanan dan pengalaman terbaik bagi para pelanggan. (Kontan, 4 Desember 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