

Economic Update – Peningkatan Harga Properti Residensial Pada 2Q23

Harga properti residensial di pasar primer masih menunjukkan peningkatan pada 2Q23. Bank Indonesia melaporkan hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang membaik. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) tercatat naik sebesar 1,92% (yoy) pada 2Q23, lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan sebesar 1,79% (yoy) pada 1Q23. Peningkatan IHPR tersebut terutama dipengaruhi oleh kenaikan harga pada rumah tipe kecil sebesar 2,22% (yoy), lebih tinggi dari kenaikan pada 1Q23 yang sebesar 1,77% (yoy). Sementara itu, harga rumah tipe menengah dan tipe besar juga meningkat pada 2Q23. Harga rumah tipe menengah mengalami peningkatan sebesar 2,72% (yoy), sedikit lebih rendah dari 2,76% (yoy) pada 1Q23 dan harga rumah tipe besar naik sebesar 1,49% (yoy) dari 1,36% pada 1Q23. Secara spasial, peningkatan indeks harga rumah terutama terjadi di Kota Batam, Jabodetabek-Banten, dan Denpasar pada 2Q23.

Penjualan properti residensial di pasar primer masih rendah, terutama karena masalah perizinan. Lebih lanjut, kontraksi masih terjadi pada penjualan properti residensial di pasar primer pada 2Q23. Penjualan properti residensial melanjutkan kontraksi sebesar 12,30% (yoy) pada 2Q23, lebih dalam dari kontraksi sebesar 8,26% (yoy) pada 1Q23. Kondisi ini dipengaruhi oleh belum kuatnya penjualan rumah tipe kecil dan tipe menengah yang masing-masing masih terkontraksi sebesar -15,81% (yoy) dan -15,17% (yoy). Berdasarkan informasi dari survei responden, pasar properti residensial primer menghadapi beberapa faktor yang menghambat naiknya penjualan, antara lain: 1) Masalah perizinan/birokrasi (30,40%); 2) Suku bunga KPR yang tinggi (29,52%); 3) Proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR (22,79%); dan 4) Masalah perpajakan (17,29%).

Modal utama untuk pembangunan properti residensial berasal dari pembiayaan non-perbankan. Dana internal masih menjadi sumber pembiayaan utama dengan porsi sebesar 72,80% dari total kebutuhan pembiayaan proyek pembangunan perumahan pada 2Q23. Sumber alternatif pembiayaan lain yang menjadi preferensi pengembang untuk pembangunan rumah primer antara lain pinjaman perbankan dan pembayaran dari konsumen. Sementara dari sisi konsumen, jenis pembiayaan utama pembelian properti residensial berasal dari fasilitas KPR dengan pangsa sebesar 76,02%, kemudian tunai bertahap (17,25%) dan secara tunai (6,73%). Pertumbuhan total nilai kredit KPR dan KPA tercatat sebesar 10,54% (yoy) pada 2Q23, meningkat dari 7,25% (yoy) pada 1Q23.

Pertumbuhan ekonomi yang solid dan kebijakan BI diharapkan mendorong bisnis properti ke depan. Tim riset ekonomi Bank Mandiri memprediksi perekonomian Indonesia akan tetap solid di sekitar 5% sepanjang tahun 2023 didukung oleh masih kuatnya permintaan domestik. Penurunan inflasi secara bertahap ke kisaran 2% - 4% juga diperkirakan dapat meningkatkan daya beli masyarakat dan mendukung aktivitas bisnis. Kami memperkirakan pertumbuhan total kredit KPR dan KPA akan sebesar 6% - 8% pada 2023, didukung dengan kebijakan Bank Indonesia yang memperpanjang LTV (*Loan to Value*) properti sebesar 100% sampai akhir Desember 2023 yang dapat berdampak positif pada bisnis properti. (rep)

Key Indicators

Market Perception	18-Aug-23	1 Week ago	2022	
Indonesia CDS 5Y	91.85	80.35	99.57	
Indonesia CDS 10Y	157.81	149.50	173.25	
VIX Index	17.30	14.84	21.67	

Forex	Last Price	Daily Changes		Ytd
IDR – Rupiah	15,285	↓	0.01%	-1.82%
EUR – Euro	1.0873	↑	0.01%	1.57%
GBP/USD	1.2734	↓	-0.10%	5.39%
JPY – Yen	145.39	↑	-0.31%	10.88%
AUD – Australia	0.6406	↑	0.03%	-5.97%
SGD – Singapore	1.3572	↑	-0.09%	1.32%
HKD – Hongkong	7.833	↓	0.04%	0.40%

Money Market Rates	Ask Price (%)	Daily Changes		Ytd
IndONIA	5.54	↓	-10.276	51.73
JIBOR - 3M	6.74	↑	0.059	12.63
JIBOR - 6M	6.86	(-)	0.000	14.56
SOFR - 3M	5.38	↑	0.341	79.57
SOFR - 6M	5.44	↑	0.342	85.71

Interest Rate			
BI 7DRR Rate	5.75%	Fed Rate-US	5.50%
SBN 10Y	6.46%	ECB rate	4.25%
US Treasury 5Y	4.39%	US Treasury 10 Y	4.25%

Global Economic Agenda				
	Indicator	Consensus	Previous	Date
US	Existing Home Sales	4.15m	4.16m	22-Aug
US	Richmond Fed Manufact. Index	-10	-9	22-Aug

Commodity Prices	Last Price (USD)	Daily Changes		Ytd
Crude Oil (ICE Brent)	84.8/bbl	↑	0.81%	-1.29%
Gold (Composite)	1,889.3/oz	↓	-0.01%	3.58%
Coal (Newcastle)	149.5/ton	↑	1.70%	-63.01%
Nickel (LME)	20,131.0/ton	↓	-0.72%	-33.00%
Copper (LME)	8,240.5/ton	↑	0.06%	-1.57%
CPO (Malaysia FOB)	829.2/ton	↓	-0.94%	-12.44%
Tin (LME)	25,260.0/ton	↓	-0.18%	1.82%
Rubber (SICOM)	1.28/kg	↑	0.08%	-2.07%
Cocoa (ICE US)	3,366.0/ton	↓	-1.38%	29.46%

Indonesia Benchmark Govt Bond

Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
FR0095	Aug-28	6.38	6.19	7.30	-37.10
FR0096	Feb-33	7.00	6.49	7.20	-43.50
FR0098	Jun-38	7.13	6.69	11.70	-38.70
FR0097	Jun-43	7.13	6.74	7.80	-36.90

Indonesia Govt Global Bond

Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
ROI 5 Y	Jan-22	3.70	5.24	10.00	55.80
ROI 10 Y	Sep-29	3.40	5.27	12.10	47.40

Rancangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (RAPBN) 2024 menargetkan defisit fiskal senilai IDR522,8 triliun atau 2,29% terhadap produk domestik bruto (PDB). (Bisnis Indonesia, 21 Agustus 2023)

Note. Market Data per jam 08.00 pagi

Financial Market Review

Pasar saham Wall Street ditutup bervariasi pada perdagangan pekan lalu (08/18). Investor mencerna hasil Notulen rapat Federal Reserve bulan Juli 2023 yang menyatakan bahwa masih ada risiko inflasi yang lebih tinggi, yang mengisyaratkan kemungkinan pengetatan kebijakan moneter. Meskipun data terbaru menunjukkan penurunan tekanan inflasi, ekonomi AS yang kuat dan pasar tenaga kerja yang kuat adalah alasan yang mendukung kelanjutan suku bunga tinggi. Indeks Dow Jones menguat sebesar 0,07% ke posisi 34.500,7 (+4,08% ytd) sedangkan S&P 500 melemah tipis sebesar 0,01% ke posisi 4.369,7 (+13,81% ytd). Imbal hasil treasury AS 10 tahun melemah sebesar 1,95 bps menjadi 4,25% (+38,0 bps ytd). Pasar saham Eropa ditutup melemah pada penutupan perdagangan kemarin (08/18). FTSE100 Inggris dan DAX Jerman turun masing-masing sebesar 0,65% ke posisi 7.262,4 (-2,54% ytd) dan 15.574,3 (+11,86% ytd). Pasar saham Asia ditutup melemah, dimana indeks Nikkei 225 Japan turun sebesar 0,55% ke posisi 31.450,8 (+20,53% ytd) dan indeks Hang Seng Hong Kong turun sebesar 2,05% ke posisi 17.950. (-9,25% ytd).

IHSG ditutup melemah pada penutupan perdagangan pekan lalu (08/18). Pelemahan terjadi seiring dengan meningkatnya kekhawatiran pasar terhadap perkembangan ekonomi China yang dapat berdampak negatif terhadap perekonomian kawasan Asia. IHSG ditutup melemah sebesar 0,59% ke posisi 6.859,9 (-1,0% mtd atau +0,14% ytd). Indeks saham yang turut melemah pada penutupan perdagangan pekan lalu terdiri Astra International (-3,3% ke posisi 6.525), Telkom Indonesia (-1,8% ke posisi 3.760), dan Bank Central Asia (-0,5% ke posisi 9.250). Investor asing melakukan aksi jual saham sebesar IDR258,2 miliar pada penutupan perdagangan pekan lalu, dan pada bulan Agustus 2023, sudah tercatat *net outflow* sebesar IDR15,3 triliun mtd. Adapun sepanjang tahun 2023 masih tercatat net inflow sebesar IDR3,63 triliun ytd. Data DJPPR per tanggal 16 Agustus 2023 menunjukkan bahwa kepemilikan asing di SBN sebesar IDR854,6 triliun, adapun dibandingkan dengan bulan lalu mulai tercatat net *outflow* IDR0,6 triliun dan sepanjang tahun 2023 masih tercatat net *inflow* sebesar IDR92,4 triliun ytd. Sebagai tambahan informasi sepanjang tahun 2023, posisi asing dalam kepemilikan obligasi tersebut sebesar 15,6%.

Nilai tukar Rupiah melemah pada penutupan perdagangan pekan lalu (08/18). Rupiah terdepresiasi tipis sebesar 0,01% ke posisi IDR15.285 per USD (depresiasi 1,4% mtd atau apresiasi 1,8% ytd) dan diperdagangkan pada kisaran IDR15.285- 15.316. Secara teknikal, kami perkirakan hari ini IHSG bergerak di kisaran **6.790–6.889** dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval **IDR15.250-15.315**.

Currency/ Index/ Commodity	Status	Current Price	S-2	S-1	R-1	R-2	Analisa
USD/IDR	Buy	15285	15205	15250	15315	15360	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
EUR/USD	Sell	1.0873	1.0822	1.0847	1.0896	1.0920	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
GBP/USD	Sell	1.2734	1.2653	1.2693	1.2770	1.2807	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
USD/CHF	Sell	0.8820	0.8745	0.8783	0.8843	0.8865	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
USD/JPY	Buy	145.39	144.45	144.92	145.87	146.35	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
USD/SGD	Buy	1.3572	1.3535	1.3554	1.3589	1.3605	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
AUD/USD	Sell	0.6406	0.6355	0.6380	0.6430	0.6455	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
USD/CNH	Buy	7.3064	7.2664	7.2864	7.3226	7.3388	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
IHSG	Sell	6860	6783	6790	6889	6907	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
OIL	Sell	84.80	82.65	83.73	85.48	86.15	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
GOLD	Sell	1889	1881	1885	1895	1901	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun

News Highlights

- **PT Bumi Resources Tbk (BUMI) berfokus mencapai target volume produksi batu bara pada semester II-2023.** Hal itu diungkapkan Direktur Bumi Resources setelah BUMI berhasil masuk ke indeks Financial Times Stock Exchange (FTSE) Russell dalam *rebalancing* periode September 2023. Perusahaan memprediksi volume produksi batu bara akan mencapai sekitar 75 juta ton hingga 80 juta ton pada 2023, dibandingkan dengan sekitar 70 juta ton pada 2022. (Bisnis Indonesia, 21 Agustus 2023)
- **PT Mayora Indah Tbk (MYOR) memperoleh laba bersih sebesar IDR1,21 triliun atau naik 86,59% yoy pada semester I-2023.** Laba bersih yang masuk kantong MYOR pada semester I-2023 itu lebih tinggi dari pra-pandemi. Pada semester I-2019, laba bersih MYOR tercatat sebesar IDR807,48 miliar. Pada paruh pertama 2023, kenaikan laba MYOR sejalan dengan penjualan yang tumbuh 3,09% yoy menjadi IDR14,81 triliun. MYOR mencatat kenaikan penjualan luar negeri ke pasar Asia sebesar 6,99% yoy menjadi IDR5,91 triliun dan pasar lainnya naik 7,53% yoy menjadi IDR35,18 miliar. (Bisnis Indonesia, 21 Agustus 2023)
- **Pemintaan semen domestik pada Juli 2023 mengalami pertumbuhan.** Berdasarkan data Asosiasi Semen Indonesia (ASI), penggunaan semen pada Juli 2023 mencapai sebanyak 5,8 juta ton. Jumlah tersebut meningkat sebesar 9,7% mom dan tumbuh 12,6% yoy. Penjualan semen curah tumbuh sebesar 19,3% yoy. Kontribusi pertumbuhan terbesar berasal dari Kalimantan yang terdorong oleh pelaksanaan proyek pembangunan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara di wilayah tersebut. Sementara itu penjualan semen kantong tumbuh sebesar 10,2% yoy yang ditopang oleh pertumbuhan penjualan dari luar Jawa. Namun secara kumulatif, penjualan semen dari Januari hingga Juli 2023 mencapai 33,2 juta ton masih turun 2,3% yoy. (Kontan, 21 Agustus 2023)

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