

Sektor Properti 1H23: KPR Tumbuh 10,8% yoy pada Juni 2023 Didorong KPR Rumah Tipe Kecil

Key messages:

- Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) meningkat pada Juni 2023 menjadi 10,8% yoy (vs. 7,7% yoy pada Mei 2023 dan 6,8% yoy pada Juni 2022).
- Peningkatan KPR pada Juni 2023 didorong oleh kebijakan pemerintah terkait perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan promo suku bunga KPR dari perbankan.
- Kami memperkirakan pertumbuhan total kredit kepemilikan residensial (total KPR dan KPA) pada 2023 sebesar 6%-8%.

Data Bank Indonesia menunjukkan pertumbuhan KPR sebesar 10,8% pada Juni 2023. Pertumbuhan KPR tersebut lebih tinggi dari Mei 2023 dan Juni 2022 yang masing-masing sebesar 7,7% yoy dan 6,8% yoy. Secara *year to date*, pertumbuhan KPR pada Juni 2023 mencapai 4,3% ytd (vs. 1,5% ytd pada Juni 2022). Faktor pendorong peningkatan KPR pada Juni 2023 disebabkan oleh kebijakan pemerintah untuk mendorong akses pembiayaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kebijakan tersebut menaikkan harga jual rumah MBR sebesar 8% yang bisa mendapat fasilitas pembebasan PPN. Selain itu, kebijakan tersebut juga meningkatkan batas penghasilan bagi orang yang ingin mendapat fasilitas MBR menjadi maksimal Rp 7 juta dari Rp. 6 juta bagi Masyarakat yang belum menikah. Lebih dari itu, pertumbuhan kredit juga didorong oleh promo suku bunga KPR dari perbankan. Kami menduga peningkatan pertumbuhan KPR pada Juni 2023 terjadi pada penjualan rumah *stock* dan rumah bekas (*second*). Alasannya, peningkatan KPR pada Juni 2023 tidak searah dengan penjualan semen kantong yang mengalami kontraksi pada 1H23 sebesar -8,0% yoy.

Pemerintah memperluas kriteria pembelian rumah MBR yang mendapat penghapusan PPN sebesar 11% dan suku bunga sebesar 5%. Beberapa perbedaan kriteria rumah MBR daripada kriteria sebelumnya sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.60/2023 dan Keputusan Menteri PUPR No. 22/KPYS/M/2023. *Pertama*, rumah umum yang memiliki kode identitas rumah pada aplikasi BP Tapera dari aturan sebelumnya untuk rumah sederhana dan sangat sederhana. *Kedua*, kenaikan batasan harga jual maksimal rumah MBR secara rata-rata sebesar 8% dari ketentuan sebelumnya menjadi sebesar Rp. 162 juta – Rp. 234 juta pada 2023 dan Rp. 166 juta – Rp. 240 juta pada 2024. Harga batasan jual rumah bervariasi sesuai dengan lokasi rumah MBR. Untuk Jabodetabek, batasan harga jual rumah sebesar Rp. 181 juta untuk tahun 2023 dan Rp. 185 juta untuk tahun 2024. *Ketiga*, ketentuan penghasilan MBR yang dapat memperoleh fasilitas rumah MBR meningkat dari maksimal penghasilan sebesar Rp. 6 juta menjadi Rp. 7 juta untuk MBR yang belum menikah sementara penghasilan MBR yang telah menikah maksimal sebesar Rp. 8 juta.

Kami melihat rata-rata daya beli masyarakat secara nasional untuk pembelian properti rumah MBR pada harga rumah dibawah Rp. 200 juta dan bervariasi antar wilayah. Upah minimum regional pada 2023 tertinggi sebesar Rp. 5,18 juta di Kabupaten Kerawang. Kami menghitung dengan nilai UMP tersebut, kisaran harga rumah yang dapat dibeli dibawah Rp. 200 juta.

Kebijakan perluasan kriteria rumah untuk MBR menjadi faktor pendorong pertumbuhan KPR tipe kecil (luas bangunan ≤ 21 m²). Pada Juni 2023, pertumbuhan KPR rumah tipe kecil (luas bangunan ≤ 21 m²) tumbuh tinggi sebesar 49% yoy (vs. -5,2% yoy pada Juni 2022). Kemudian diikuti oleh rumah tipe besar (luas bangunan >70 m²) sebesar 14,9% yoy (vs. 0,6% yoy pada Juni 2022), dan tipe menengah (luas bangunan 22-70 m²) sebesar 7,2% yoy (vs. 10,4% yoy pada Juni 2022).

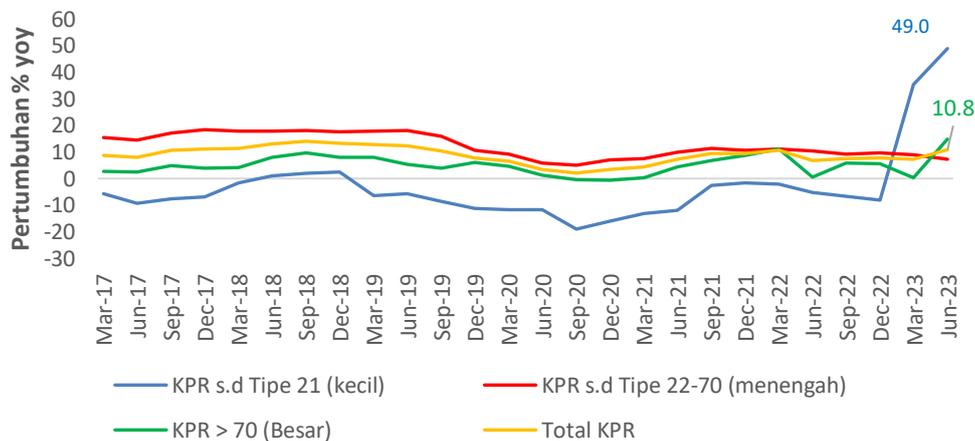
Penjualan total *presales* 5 developer (CTRA, BSDE, PWON, SMRA, LPKR) mencapai Rp.14,6 triliun, atau tumbuh 1,8% yoy pada 1H23. Pencapaian pada 1H23 tersebut terutama berasal dari kinerja *presales* 1Q23 yang meningkat 3,8% yoy, sementara *presales* pada 2Q23 mengalami kontraksi sebesar -0,4% yoy. Perolehan *presales* pada 1H23 sebesar 49,8% dari total target *presales* 5 developer tersebut. Lebih rinci, peningkatan *presales* tertinggi berasal dari CTRA yang mencapai 27,4% yoy yang didorong oleh peluncuran *Citra Garden Serpong* pada awal 2023 yang mengusung konsep *green development* dengan harga mulai Rp. 680 juta. Selanjutnya, pertumbuhan *presales* BSDE yang mencapai 1,9% yoy.

View ke depan. Kami perkirakan pertumbuhan kredit KPR pada 2023 akan sebesar 6%-8%. Kami melihat segmen harga rumah berkisar antara Rp. 200 juta – Rp. 1,2 miliar merupakan yang terbesar karena sesuai dengan rata-rata daya beli masyarakat dan bervariasi antar wilayah. Kami melihat beberapa

katalis positif yang mendorong sektor properti residensial tahun 2023. *Pertama*, kebutuhan rumah (*backlog*) yang masih tinggi yang mencapai 11,6 juta rumah tangga pada 2022. *Kedua*, kebijakan pemerintah untuk mendorong akses pembiayaan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk perumahan yakni meningkatkan harga jual rumah MBR sebesar 8%, dan peningkatan penghasilan MBR maksimal dari Rp. 6 juta menjadi Rp. 7 juta untuk MBR yang belum menikah. *Ketiga*, Bank Indonesia telah memperpanjang kebijakan *Loan to Value* (LTV) sebesar 100% sampai dengan Desember 2023.

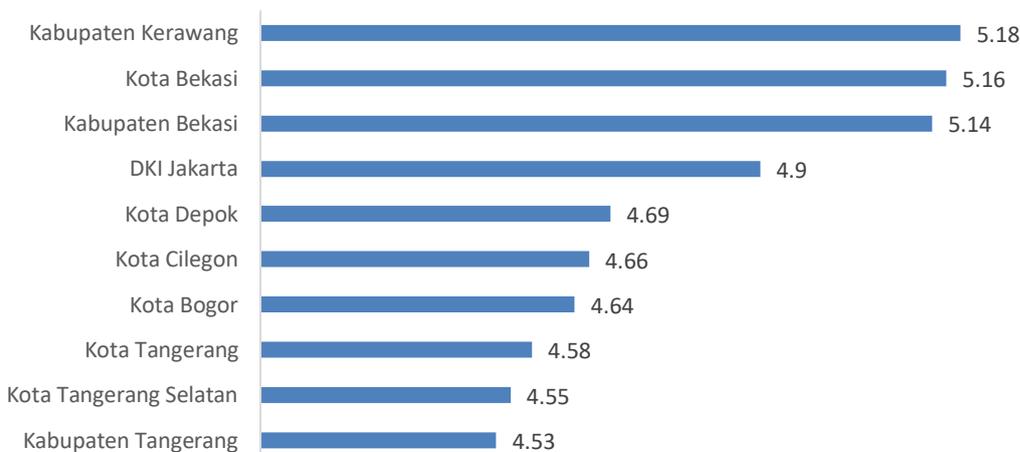
Sebaliknya, faktor resiko yang dapat menekan pertumbuhan KPR ke depan adalah ekspektasi akan prospek ekonomi yang melambat ke depan akibat perlambatan ekonomi global yang dapat menyebabkan masyarakat menunda pembelian properti. Faktor resiko lain adalah harga bahan bangunan yang relatif tinggi dan suku bunga kredit yang tinggi bisa membuat masyarakat menahan pembelian rumah. ***

Grafik 1. Pertumbuhan KPR Menurut Tipe



Sumber: OJK dan BI

Grafik 2. 10 Wilayah dengan UMR Tertinggi 2023



Sumber: Pemda masing-masing

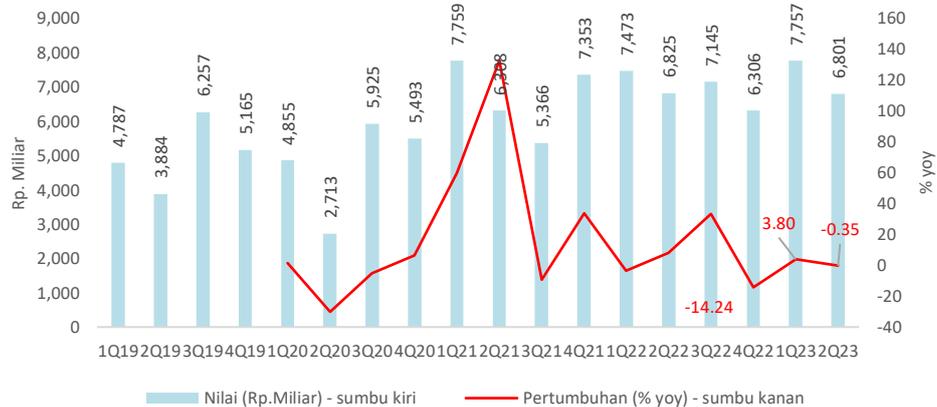
Grafik 3. Keterjangkauan Harga Rumah Terhadap Pendapatan

Harga Rumah (Rp)	DP 10% (Rp)	Besaran Pinjaman (Rp)	Tenor	Cicilan per Bulan (Rp)	Penghasilan bersih per Bulan (Rp)
150,000,000	15,000,000	135,000,000	15 tahun	1,252,000	4,173,333
175,000,000	17,500,000	157,500,000	15 tahun	1,460,000	4,866,667
200,000,000	20,000,000	180,000,000	15 tahun	1,668,000	5,560,000
250,000,000	25,000,000	225,000,000	15 tahun	2,086,000	6,953,333
300,000,000	30,000,000	270,000,000	15 tahun	2,502,000	8,340,000
350,000,000	35,000,000	315,000,000	15 tahun	2,920,000	9,733,333
500,000,000	50,000,000	450,000,000	15 tahun	4,171,000	13,903,333
750,000,000	75,000,000	675,000,000	15 tahun	6,257,000	20,856,667
1,000,000,000	100,000,000	900,000,000	15 tahun	8,343,000	27,810,000
1,250,000,000	125,000,000	1,125,000,000	15 tahun	10,429,000	34,763,333
1,500,000,000	150,000,000	1,350,000,000	15 tahun	12,515,000	41,716,667

Asumsi: suku bunga KPR 7,5% fixed 15 tahun

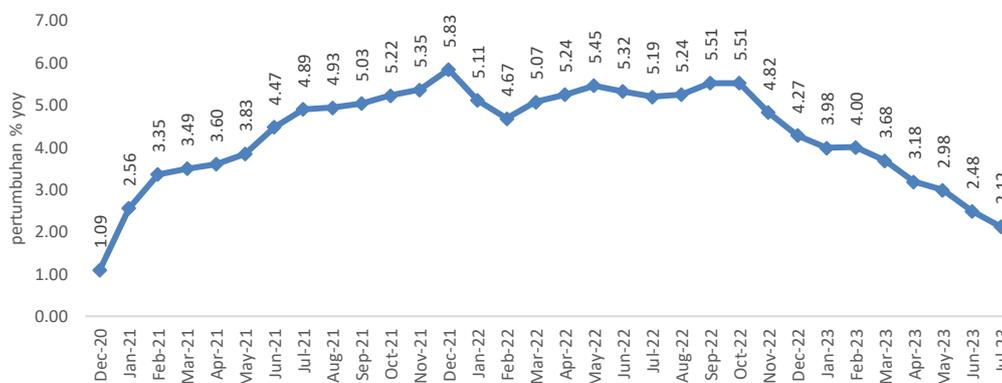
Sumber: perhitungan OCE

Grafik 4. Presales Beberapa Developer



Sumber: laporan perusahaan 5 developer: CTRA, BSDE, PWON, SMRA, LPKR

Grafik 5. Pertumbuhan Indeks Harga Perdagangan Besar (IHPB) Bangunan Tempat Tinggal dan Bukan Tempat Tinggal



Sumber: BPS

Our Team
Industry and Regional Research Department

Chief Economist

Andry Asmoro

Head of Industry and Regional Research

Dendi Ramdani

Analysts

Nadia Kusuma Dewi

Mamay Sukaesih

Haris Eko Faruddin

Ahmad Zuhdi

Abrar Aulia

Muhammad Osribillal

Stella Kusumawardhani

Email: oce@bankmandiri.co.id

Website: www.mandiri-research.or.id

Disclaimer: This material is for information only. The information herein has been obtained from sources believed to be reliable, but we do not warrant that it is accurate or complete, and it should not be relied upon as such. Opinion expressed is our current opinion as of the date appearing on this material only, and subject to change without notice. It is intended for the use by recipient only and may not be reproduced or copied/photocopied or duplicated or made available in any form, by any means, or redistributed to others without written permission from PT Bank Mandiri, Tbk. For further information please contact: **Office of Chief Economist**, Phone. (021) 524 5272 or Fax. (021) 521 0430.