

Economic Update – Penurunan Harga dan Penjualan Properti Residensial

Dalam Laporan Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia terdapat indikasi perlambatan kenaikan harga properti residensial. Indikasi perlambatan harga properti tersebut terjadi di pasar primer. Hal ini ditunjukkan oleh pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) sebesar 0,35% (qoq) pada 4Q18, lebih kecil dari kuartal sebelumnya yang tumbuh sebesar 0,42% (qoq). Perlambatan kenaikan harga properti residensial tersebut terutama bersumber dari rumah tipe kecil. Kenaikan harga rumah tipe kecil melambat menjadi 0,39% (qoq) pada 4Q18 dari 0,69% (qoq) pada kuartal sebelumnya. Meskipun kenaikan IHPR secara kuartalan melambat, biaya yang dikeluarkan oleh rumah tangga untuk tempat tinggal semakin meningkat. Indeks Harga Konsumen (IHK) pada sub kelompok biaya tempat tinggal tercatat sebesar 1,35% (qoq), lebih tinggi dari 0,73% (qoq) pada 3Q18. Berdasarkan wilayah, kenaikan harga properti residensial tertinggi pada 4Q18 terjadi di Kota Surabaya.

Penjualan properti residensial juga mengalami penurunan. Penjualan properti residensial mengalami penurunan sebesar 5,78% (qoq) pada 4Q18. Namun realisasi ini lebih baik jika dibandingkan dengan penurunan pada 3Q18 yang sebesar 14,14% (qoq). Sama halnya dengan penurunan harga properti residensial, penurunan penjualan juga terutama terjadi pada tipe rumah kecil. Penurunan penjualan rumah tipe kecil tercatat kontraksi sebesar 12,28% (qoq) pada 4Q18. Tipe rumah besar juga mengalami penurunan penjualan sedangkan rumah tipe menengah masih menunjukkan peningkatan.

Penggunaan dana internal memiliki porsi yang besar dalam pembangunan properti residensial. Porsi penggunaan dana internal pengembang pada 4Q18 mencapai 58,02%, lebih tinggi dari porsi di kuartal sebelumnya yang sebesar 55,73%. Di sisi lain, porsi pinjaman dari perbankan oleh pengembang properti menurun menjadi sebesar 31,18% pada 4Q18 dari 33,95% pada 3Q18. Dari sisi konsumen, persentasi konsumen yang melakukan pembelian rumah dengan menggunakan KPR tetap tinggi yaitu sebesar 76,73% pada 4Q18.

Kedepannya, harga dan penjualan properti diperkirakan akan membaik seiring dengan stabilnya fundamental domestik. Tim riset ekonomi Bank Mandiri memperkirakan akan terjadi perbaikan harga dan penjualan properti karena permintaan yang kembali meningkat seiring dengan membaiknya fundamental ekonomi domestik. Pertumbuhan ekonomi diprediksi lebih tinggi sebesar 5,22% (yoy) pada tahun 2019, dibanding perekonomian tahun 2018 yang sebesar 5,17% (yoy). (rep)

Key Indicators

Market Perception	13-Feb-19	1 Week ago	2018
Indonesia CDS 5Y	109.912	112.002	137.45
Indonesia CDS10Y	178.860	180.515	214.00
VIX Index	15.65	15.38	25.42

Forex	Last Price	Daily Changes		Ytd
USD/IDR	14,058	↑	-0.08%	-2.31%
EUR/USD	1.1261	↓	-0.57%	-1.80%
GBP/USD	1.2846	↓	-0.36%	0.72%
USD/JPY	111.01	↓	0.48%	1.20%
AUD/USD	0.709	↓	-0.07%	0.58%
USD/SGD	1.3597	↓	0.26%	-0.23%
USD/HKD	7.849	-	0.00%	0.21%

Money Market Rates	Ask Price (%)	Daily Changes		Ytd
JIBOR - 0/N**	5.9	-	0.00	200.22
JIBOR - 3M	7.4	-	0.00	-34.51
JIBOR - 6M	7.6	-	0.00	-26.91
LIBOR - 3M*	2.7	-	0.00	-11.48
LIBOR - 6M*	2.7	-	0.00	-13.51

Interest Rate			
BI 7-D Repo Rate	6.00%	Fed Rate-US	2.50%
JIBOR USD	2.49%	ECB rate	0.00%
US Treasury 5Y	2.52%	US Treasury 10 Y	2.70%

Global Economic Agenda				
	Indicator	Consensus	Previous	Date
US	Empire Manufacturing	7.0	3.9	15-Feb
US	Import Price Index MoM	-0.2%	-1.0%	15-Feb

Commodity Prices	Last Price (USD)	Daily Changes		Ytd
Crude Oil (ICE Brent)	63.6/bbl	↑	1.91%	18.23%
Gold (Composite)	1,306.3/oz	↓	-0.35%	1.86%
Coal (Newcastle)	95.7/ton	↑	0.05%	-6.22%
Nickel (LME)	12,405/ton	↓	-0.04%	16.04%
Copper (LME)	6,125/ton	↑	0.31%	2.68%
CPO (Malaysia FOB)	535/ton	↓	-0.01%	10.36%
Tin (LME)	21,100/ton	↑	0.84%	8.34%
Rubber (TOCOM)	1.6/kg	↓	-1.68%	5.47%
Cocoa (ICE US)	2,248/ton	↑	0.94%	-6.95%

Indonesia Benchmark Govt Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
FR0063	May-23	5.63	7.62	0.00	-16.80
FR0064	May-28	6.13	7.91	-5.10	-6.60
FR0065	Aug-33	6.63	8.17	-3.50	-1.00
FR0075	May-38	7.50	8.22	-0.50	-16.70

Indonesia Govt Global Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
ROI 5 Y	Mar-20	5.88	2.99	-3.00	-32.30
ROI 10 Y	Jan-24	5.88	3.85	-3.70	-49.10

BKPM optimis, prospek ekonomi dan iklim investasi Indonesia tahun ini akan lebih baik dibandingkan tahun sebelumnya. (Investor Daily, 14 Februari 2019)

Note. Market data per jam 08.00 pagi

**/ Per 31-des-18

*/ Per 12-Feb-19

Financial Market Review

Pasar saham Wall Street (13/2) ditutup menguat karena optimisme atas perundingan perdagangan Amerika Serikat dan Tiongkok meningkat, serta didorong oleh rilisnya data inflasi yang cukup stabil sebesar 1,6% YoY. Indeks Dow Jones ditutup menguat sebesar 0,46% ke posisi 25.543,3 (+9,50% ytd) dan S&P500 menguat sebesar 0,30% ke posisi 2.753,0 (+9,82% ytd). Pasar saham Eropa juga ditutup menguat dengan FTSE 100 Inggris di tutup menguat sebesar 0,81% ke posisi 7.190,8 (+6,88% ytd) dan DAX Jerman menguat 0,37% ke posisi 11.167,2 (+5,76% ytd). Sementara itu, pasar saham Asia ditutup bervariasi, dengan indeks Nikkei Jepang menguat 1,34% ke posisi 21.144,5 (+5,64% ytd) dan Straits Times Singapura menguat 1,36% ke posisi 3.244,8 (+5,74% ytd).

IHSG pada perdagangan kemarin (13/2) ditutup melemah karena masih dipengaruhi oleh kondisi eksternal yang belum stabil. IHSG ditutup melemah 0,11% menjadi 6.419,1 (+3,63% ytd). Saham-saham pemicu pelemahan IHSG antara lain Bank Mandiri (-2,4%) ke posisi 7.250, BRI (-1,6%) ke posisi 3.790 dan BCA (-0,7%) ke posisi 27.100. Investor asing mencatatkan aksi jual bersih di pasar saham sebesar IDR1,38 triliun dan secara akumulasi *net inflow* sebesar IDR12,2 triliun sepanjang tahun 2019. Sementara itu di pasar SBN, imbal hasil SBN bertenor 10 tahun turun sebesar 2,7 bps ke posisi 7,90% (-12,3 bps ytd). Sepanjang tahun 2019, arus modal asing masuk yang masuk ke pasar SBN mencapai IDR33,7 triliun.

Nilai tukar Rupiah menguat pada perdagangan kemarin (13/2). Rupiah ditutup terapresiasi tipis sebesar 0,08% ke posisi IDR 14.058 atau depresiasi 0,6% mtd atau apresiasi 2,3% ytd. Rupiah kemarin diperdagangkan pada kisaran IDR14.014-14.058. Hari ini IHSG kemungkinan akan bergerak pada rentang 6.354-6.410 dan Rupiah terhadap USD diprediksi akan bergerak pada kisaran IDR14.020 sampai 14.105.

Currency/ Index/ Commodity	Status	Current Price	S-2	S-1	R-1	R-2	Analisa
USD/IDR	Buy	14058	13985	14020	14105	14146	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
EUR/USD	Sell	1.127	1.122	1.127	1.136	1.139	Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun
GBP/USD	Sell	1.285	1.273	1.281	1.294	1.299	Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D
USD/CHF	Buy	1.009	1.001	1.004	1.009	1.012	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
USD/JPY	Buy	111.01	110.17	110.33	110.65	110.81	Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D
USD/SGD	Buy	1.360	1.352	1.354	1.360	1.363	Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal
AUD/USD	Sell	0.709	0.704	0.707	0.711	0.713	Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D
USD/CNH	Sell	6.783	6.748	6.761	6.798	6.822	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
IHSG	Sell	6419.1	6323.0	6354.7	6410.5	6564.8	Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal
OIL	Buy	53.90	52.78	52.94	53.42	53.74	Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D
GOLD	Buy	1306.3	1302.2	1306.5	1315.1	1319.5	Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal

News Highlights

- **PT Pelabuhan Indonesia III menyiapkan investasi sebesar IDR6,4 triliun pada tahun ini untuk membiayai sejumlah proyek strategis di seluruh wilayah kerja.** Sebesar 84% atau IDR5,4 triliun akan dialokasikan untuk proyek *multiyears*, sedangkan 16% atau IDR1 triliun untuk membiayai proyek baru. Investasi yang dilakukan oleh Pelindo III akan berdampak pada operasional pelabuhan. Salah satunya jalan layang terminal Teluk Lamong yang akan mengurangi kemacetan yang sering terjadi di jalan akses menuju wilayah itu. Keberadaan *flyover* akan menghubungkan jalan akses terminal Teluk Lamong dengan jalan tol Surabaya-Gresik. (Bisnis Indonesia, 14 Februari 2019)
- **Kementerian Energi dan Sumber Daya (ESDM) menetapkan alokasi batu bara dalam negeri (*domestic market obligation/DMO*) 2019 sebesar 128 juta ton.** Volume tersebut lebih tinggi daripada kuota periode sebelumnya sebesar 121 juta ton. Adapun target produksi batu bara tahun ini mencapai 490 juta ton. Batu bara dalam negeri diserap mayoritas oleh pembangkit listrik tenaga uap (PLTU). Tahun ini alokasi untuk pembangkit listrik mencapai 95,7 juta ton. (Investor Daily, 14 Februari 2019)
- **Industri ritel modern menghadapi tekanan yang cukup berat dalam dua tahun terakhir.** Hal ini berimbas pada tutupnya sejumlah gerai ritel modern seperti milik Hero, Central, hingga Seven Eleven. Asosiasi Pengusaha Ritel Indonesia (Aprindo) menyatakan bahwa penutupan beberapa gerai ritel merupakan bagian dari transisi atau transformasi menjadi *omnichannel*, konsep yang memadukan *online* dan *offline*. Meski demikian, Aprindo memprediksi omset ritel modern tahun ini dapat mencapai IDR230 triliun atau naik 15% (yoy). Pertumbuhan tersebut ditopang oleh pemilihan legislatif dan pemilihan presiden tahun 2019. (Investor Daily, 14 Februari 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