

Economic Update – Harga Properti Tumbuh Terjaga, Pencapaian FLPP Meningkatkan Signifikan 2019

Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia (BI) 4Q19 menunjukkan harga residensial meningkat 0.30% (qoq) atau 1.77% (yoy). Hal ini melanjutkan tren positif dimana harga properti residensial tumbuh pada tiga kuartal sebelumnya, masing-masing sebesar 2,06% (qoq) pada 1Q19, 1,71% (qoq) pada 2Q19, dan 1,80% (qoq) pada 3Q19. Meskipun begitu, pertumbuhan kuartalan harga properti residensial tersebut cenderung menurun sejak awal tahun 2019 dan lebih rendah dari kinerja tahun 2018. Sebagai tambahan informasi, harga properti residensial pada tahun 2018 rata-rata mampu tumbuh di kisaran 2,95% - 3,69% yoy.

Rumah ukuran kecil cenderung mengalami pertumbuhan harga yang lebih tinggi. Rumah tipe kecil pada 4Q19 mampu tumbuh 2,83% (yoy) setelah sebelumnya tumbuh 2,92% (yoy) pada 3Q19. Sedangkan rumah tipe menengah dan besar mampu tumbuh masing-masing sebesar 1,44% (yoy) dan 1,03% (yoy) pada 4Q19. Pertumbuhan ini cenderung stagnan dibandingkan kuartal sebelumnya yang masing-masing tumbuh 1,40% (yoy) dan 1,07% (yoy). Berdasarkan lokasi, dari 18 kota yang disurvei oleh BI, Medan mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 7,64% (yoy), disusul Manado yang tumbuh 2,54% (yoy) dan Surabaya sebesar 2,05% (yoy). Hanya satu kota yang mengalami penurunan, yaitu Batam sebesar 1,18% (yoy) pada 4Q19. Hal ini merupakan kali pertama harga Untuk Batam, capaian buruk ini menjadi yang pertama kali sejak terakhir kontraksi pada 1Q18.

Meskipun harga meningkat, performa penjualan properti residensial memburuk signifikan. Dalam laporan tersebut disebutkan bahwa kontraksi penjualan mencapai 16,33% (qoq). Penurunan penjualan terjadi di semua jenis rumah. Penjualan rumah tipe besar (>70 sqm) mengalami kontraksi sebesar 18,78% (qoq), atau yang terburuk dari dua ukuran rumah lainnya yaitu rumah tipe sedang (22 – 70 sqm) dan rumah tipe kecil (<21 sqm) yang masing-masing kontraksi sebesar 12,42% (qoq) dan 17,68 (qoq). Kami menilai lambatnya penurunan suku bunga kredit pemilikan rumah (KPR) menjadi faktor utama yang menghambat penjualan rumah. Hal ini masih menjadi poin penting mengingat 71,88% konsumen masih membeli rumah dengan skema pembayaran KPR.

Di sisi lain, penjualan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) mencatatkan performa menggembirakan dengan jumlah realisasi sebesar 73.651 unit rumah atau setara IDR 7,12 triliun pada 2019. Capaian ini meningkat signifikan dari capaian tahun 2018 yang sebesar 57.957 unit atau setara IDR 5,89 triliun. Kami memperkirakan pencapaian FLPP akan terus membaik pada tahun 2020 seiring dengan peningkatan kuota subsidi menjadi IDR 11 triliun yang kemudian ditambah dengan insentif lainnya senilai IDR 1,5 triliun. (mfh)

Key Indicators

Market Perception	17-Mar-20	1 Week ago	2019
Indonesia CDS 5Y	210.31	126.39	67.721
Indonesia CDS 10Y	328.38	247.59	131.99
VIX Index	75.91	47.30	13.78

Forex	Last Price	Daily Changes		Ytd
USD/IDR	15,173	↓	1.61%	9.43%
EUR/USD	1.0997	↓	-1.66%	-1.94%
GBP/USD	1.2055	↓	-1.76%	-9.05%
USD/JPY	107.70	↓	1.77%	-0.84%
AUD/USD	0.6	↓	-1.91%	-14.51%
USD/SGD	1.4292	↓	0.58%	6.20%
USD/HKD	7.761	↑	-0.07%	-0.40%

Money Market Rates	Ask Price (%)	Daily Changes		Ytd
JIBOR - 0/N	4.5	-	0.00	-33.54
JIBOR - 3M	5.1	-	0.00	-41.07
JIBOR - 6M	5.3	-	0.00	-35.72
LIBOR - 3M	0.9	↑	0.05	-101.90
LIBOR - 6M	0.8	↑	0.03	-106.84

Interest Rate			
BI 7DRR Rate	4.75%	Fed Funds Rate	1.75%
JIBOR USD	0.61%	ECB rate	0.00%
US Treasury 5Y	0.74%	US Treasury 10 Y	1.08%

Global Economic Agenda				
	Indicator	Consensus	Previous	Date
US	Initial Jobless Claims	220k	211k	19-Mar
US	Continuing Claims	1738k	1722k	19-Mar

Commodity Prices	Last Price (USD)	Daily Changes		Ytd
Crude Oil (ICE Brent)	28.7/bbl	↓	-4.39%	-56.47%
Gold (Composite)	1,528.3/oz	↑	0.94%	0.73%
Coal (Newcastle)	66.1/ton	↑	0.76%	-2.44%
Nickel (LME)	11,935/ton	↓	-3.13%	-14.90%
Copper (LME)	5,290.5/ton	↓	-3.10%	-14.31%
CPO (Malaysia FOB)	534.2/ton	↑	1.13%	-28.14%
Tin (LME)	15,300/ton	↓	-4.08%	-10.92%
Rubber (TOCOM)	1.4/kg	↓	-1.66%	-11.94%
Cocoa (ICE US)	2,318/ton	↓	-2.93%	-8.74%

Indonesia Benchmark Govt Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
FR0081	Jun-25	6.38	6.76	11.10	37.70
FR0082	Sep-30	7.06	7.51	15.90	45.10
FR0080	Jun-35	7.46	7.78	10.00	32.10
FR0083	Apr-40	7.54	7.88	-3.50	33.80

Indonesia Govt Global Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
ROI 5 Y	Mar-20	5.88	-2.69	0.00	-368.90
ROI 10 Y	Jan-24	5.88	3.28	43.00	87.60

Pemerintah mempercepat penyaluran bantuan Program Keluarga Harapan (PKH) tahap II menjadi Maret 2020 dari yang semula pada April 2020. (Investor Daily, 18 Maret 2020)

Note. Market data per jam 08.00 pagi

Financial Market Review

Pasar saham global masih mengalami volatilitas yang sangat tinggi. Dow Jones dan S&P500 ditutup menguat, masing-masing sebesar 5,2% dan 6% ke posisi 21.237,4 (-25,6% ytd) dan 2.529,2 (-21,7% ytd) setelah pada hari Senin mengalami pelemahan terdalam sejak tahun 1987. Seperti halnya pasar saham AS, pasar saham Eropa ditutup menguat cukup signifikan. FTSE 100 Inggris dan DAX Jerman menguat signifikan, masing-masing sebesar 2,8% dan 2,3% ke posisi 5.294,9 (-29,8% ytd) dan 8.939,1 (-32,5% ytd). Sementara itu, pasar saham Asia ditutup bervariasi. Indeks Nikkei Jepang menguat tipis sebesar 0,1% ke posisi 17.001,5 (-28,1% ytd) sedangkan Straits Times Singapore melemah 1,7% ke posisi 2.454,5 (-23,8% ytd). Secara umum, indeks bursa-bursa saham global masih mengalami volatilitas yang sangat tinggi karena peningkatan penyebaran virus Corona di beberapa negara.

IHSG ditutup melemah cukup signifikan pada penutupan perdagangan kemarin. Pelemahan tersebut sejalan dengan pelemahan sebagian bursa saham Asia lainnya. IHSG ditutup melemah cukup signifikan sebesar 5% ke posisi 4.456,7 (-29,3% ytd). Saham-saham pemicu pelemahan IHSG antara lain BCA (-7%) ke posisi 25.600, BRI (-6,9%) ke posisi 3.260, dan Telekomunikasi Indonesia (-7%) ke posisi 2.940. Investor asing pada perdagangan kemarin mencatatkan aksi jual bersih di pasar saham sebesar IDR1 triliun. Sepanjang bulan Maret ini telah terjadi *net foreign outflow* sebesar IDR3,8 triliun, sedangkan sepanjang tahun 2020 ini telah terjadi *net foreign outflow* sebesar IDR8,6 triliun. Sementara itu di pasar SBN, imbal hasil SBN bertenor 10 tahun mengalami kenaikan cukup signifikan sebesar 17,5 bps ke posisi 7,57% (+50,9 bps ytd). Data DJPPR per tanggal 13 Maret 2020 menunjukkan bahwa kepemilikan asing di SBN saat ini IDR1.005,4 triliun, dan sepanjang bulan Maret terjadi *net outflow* sebesar IDR42,8 triliun mtd, sementara untuk sepanjang tahun 2020 terjadi *net outflow* sebesar IDR56,5 triliun. Saat ini porsi kepemilikan asing tercatat sebesar 35,5% dari SBN total yang beredar di pasar.

Nilai tukar rupiah ditutup menembus level 15.000 pertama kalinya sejak tahun 2018. Rupiah terdepresiasi sebesar 1,6% ke posisi IDR15.173 per USD (depresiasi 6% mtd atau depresiasi 9,4% ytd) dan diperdagangkan pada kisaran IDR14.940 – 15.173. Secara teknikal, hari ini IHSG kemungkinan akan bergerak di kisaran **4.351-4.415** dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval **IDR14.978– 15.302**.

Currency/ Index/ Commodity	Status	Current Price	S-2	S-1	R-1	R-2	Analisa
USD/IDR	Buy	15173	14840	14978	15302	15450	Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D
EUR/USD	Buy	1.0998	1.0984	1.1084	1.1260	1.1336	Indikator ADX meningkat di atas level 25 dan RSI jatuh di bawah level 30
GBP/USD	Sell	1.2054	1.2062	1.2167	1.2411	1.2550	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
USD/CHF	Sell	0.9612	0.9319	0.9394	0.9541	0.9613	Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D
USD/JPY	Sell	107.70	103.76	104.81	107.25	108.64	Posisi overbought, indikator RSI meningkat (ke atas level 70) dan indikator %R > -20
USD/SGD	Buy	1.4293	1.3948	1.4079	1.4294	1.4378	Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D
AUD/USD	Sell	0.5999	0.5941	0.6029	0.6256	0.6395	Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D
USD/CNH	Buy	7.0312	6.9624	6.9875	7.0345	7.0564	Indikator ADX meningkat di atas level 25 dan RSI jatuh di bawah level 30
IHSG	Sell	4457	4331	4351	4415	4440	Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D
OIL	Sell	28.73	25.39	27.72	34.11	38.17	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
GOLD	Sell	1528	1390	1452	1576	1638	Posisi overbought, indikator RSI meningkat (ke atas level 70) dan indikator %R > -20

News Highlights

- **PT PP Presisi Tbk (PPRE) mencatatkan laba bersih mencapai IDR331,27 miliar pada tahun 2019.** Pencapaian tersebut meningkat 1,48% (yoy) dibandingkan tahun 2018 yang mencapai IDR326,42 miliar. Seiring dengan itu PPRE mencatatkan pendapatan bersih mencapai IDR3,85 triliun atau tumbuh 26,23% (yoy). Manajemen PPRE menjelaskan sepanjang tahun 2019 perusahaan mencatatkan penurunan pada beban usaha dan beban nilai piutang yang mampu mendorong peningkatan laba tersebut. (Investor Daily, 18 Maret 2020)
- **PT Saratoga Investama Sedaya Tbk (SRTG) mencatatkan laba bersih mencapai IDR7,37 triliun pada tahun 2019.** Jumlah tersebut berbanding terbalik dengan laba bersih tahun sebelumnya yang tercatat rugi sebesar IDR6,19 triliun. Manajemen SRTG menjelaskan peningkatan laba bersih tersebut didorong oleh peningkatan nilai investasi dan pendapatan dividen perusahaan. Sebagai catatan, investasi perusahaan dalam saham efek ekuitas mencatatkan keuntungan sebesar IDR6,2 triliun dan pendapatan dividen perusahaan mencapai IDR1,99 triliun atau tumbuh 121,5% (yoy) pada tahun 2019. (Investor Daily, 18 Maret 2020)
- **PT Semen Indonesia Tbk (SMGR) mencatatkan laba bersih mencapai IDR2,39 triliun pada tahun 2019.** Perolehan tersebut turun 23,2% (yoy) dibanding periode yang sama tahun sebelumnya. Namun demikian, SMGR tercatat masih mampu menjaga EBITDA margin sebesar 21,5% atau meningkat 0,1% dibanding periode sebelumnya. Direktur Utama SMGR mengatakan penyebab penurunan laba bersih tersebut salah satunya adalah naiknya beban keuangan sebagai imbas dari akuisisi saham Holcim Indonesia. (Kontan, 18 Maret 2020)

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