

Economic Update – Perkembangan Sektor Properti Residensial dan Komersil Terhambat Pandemi COVID-19

Pertumbuhan harga properti residensial pada kuartal-I 2020 melambat. Berdasarkan Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia, Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) di pasar primer tumbuh 1,7% yoy pada 1Q20 (vs 2,1% yoy pada 1Q19). Pertumbuhan IHPR pada 1Q20 ini lebih rendah daripada rata-rata pertumbuhan dalam dua tahun terakhir yakni masing-masing tumbuh 3,3% pada tahun 2018 dan 1,8% pada tahun 2019.

Berdasarkan hasil survey Bank Indonesia, peningkatan harga semakin rendah untuk rumah yang semakin besar. IHPR untuk rumah ukuran kecil tumbuh 2,8% yoy (vs 3,0% yoy 1Q19), IHPR untuk rumah ukuran sedang tumbuh 1,4% (vs 1,9% yoy 1Q19), dan IHPR rumah ukuran besar tumbuh 0,9% yoy (vs 1,3% yoy 1Q19). Sedangkan berdasarkan wilayah, pertumbuhan harga tertinggi terjadi di Medan yakni tumbuh 7,1% yoy pada 1Q20 (vs. 8,5% 1Q19). Sedangkan pertumbuhan terendah terjadi di Batam yakni terkontraksi -3,8% yoy (vs 4,8% yoy 1Q19).

Survei yang sama juga menunjukkan terjadi penurunan penjualan rumah. Pada kuartal-I 2020, penjualan rumah baru terkontraksi sebesar -43,2% yoy 1Q20 (vs. 0,1% yoy 1Q19). Lebih detail lagi, penjualan rumah untuk tipe besar terkontraksi -14,0% (vs. -19,4% 1Q19), tipe menengah terkontraksi -50,6% (vs. -5,5% 1Q19), dan tipe kecil terkontraksi sebesar -42,7% (vs. 6,5% 1Q19). Sebagai perbandingan, penjualan rumah pernah terkontraksi cukup dalam sebesar -15,8% yoy pada 2Q19 ketika menjelang Pemilihan Umum Presiden 2019 – 2024 yang diselenggarakan pada April 2019.

Perlambatan perkembangan juga terjadi pada jenis properti komersil. Menurut Survei Harga Properti Komersil (SHPK) Bank Indonesia, indeks harga sewa properti komersil secara keseluruhan mengalami kontraksi -3,02% yoy (vs. -0,71% 1Q19). Jenis properti yang termasuk dalam survei ini diantaranya perhotelan, apartemen, perkantoran, dan pusat perbelanjaan. Dari empat jenis properti tersebut, kontraksi indeks harga sewa paling dalam terjadi di perhotelan sebesar -12,1% yoy (vs. 0,03% 1Q19) dan apartemen yang kontraksi sebesar -3,0% yoy (vs. -0,7% 1Q19). Dua jenis properti lainnya, yaitu pusat perbelanjaan dan perkantoran masing-masing tumbuh 0,0% yoy (vs. -2,3% 1Q19) dan 0,1% yoy (vs. 1,6% 1Q19).

Office of Chief Economist Bank Mandiri memperkirakan sektor properti masih akan tertekan dalam beberapa bulan ke depan. Hambatan sektor properti ini akibat dari dampak pandemi COVID-19 yang telah mengakibatkan ketidakpastian perekonomian ke depan. Orang menunda pembelian properti dan juga *durable goods* lainnya. Keadaan ini juga sudah terefleksikan di masyarakat. Indeks Keyakinan Konsumen (IKK) Bank Indonesia bulan Maret 2020 menunjukkan penurunan sedalam -8,6% yoy (vs. 2,4% Maret 2019). Selain itu, daya beli juga menurun karena penurunan pelemahan aktivitas ekonomi dan bisnis. Bank Indonesia mengestimasi pertumbuhan harga rumah di pasar primer pada 2Q20 terus melambat menjadi 1,6% yoy.(mfh)

Key Indicators

Market Perception	27-May-20	1 Week ago	2019
Indonesia CDS 5Y	163.094	183.732	67.70
Indonesia CDS 10Y	235.420	254.965	131.99
VIX Index	27.62	29.99	13.78

Forex	Last Price	Daily Changes	Ytd
USD/IDR	14,710	(↑) -0.30%	6.09%
EUR/USD	1.1006	(↑) 0.22%	-1.85%
GBP/USD	1.2261	(↓) -0.59%	-7.50%
USD/JPY	107.72	(↓) 0.17%	-0.82%
AUD/USD	0.6622	(↓) -0.47%	-5.64%
USD/SGD	1.4204	(↓) 0.30%	5.55%
USD/HKD	7.755	(↓) 0.03%	-0.48%

Money Market Rates	Ask Price (%)	Daily Changes	Ytd	
JIBOR - 0/N	4.3	(-)	0.000	-58.09
JIBOR - 3M	4.9	(-)	0.000	-60.85
JIBOR - 6M	5.1	(-)	0.000	-55.36
LIBOR - 3M	0.4	(↑)	0.005	-153.71
LIBOR - 6M	0.6	(↑)	0.003	-134.05

Interest Rate			
BI 7DRR Rate	4.50%	Fed Funds Rate	0.25%
JIBOR USD	0.17%	ECB rate	0.00%
US Treasury 5Y	0.35%	US Treasury 10 Y	0.68%

Global Economic Agenda				
	Indicator	Consensus	Previous	Date
US	Personal Income	-6.0%	-2.0%	29-May
US	Personal Spending	-12.8%	-7.5%	29-May

Commodity Prices	Last Price (USD)	Daily Changes	Ytd
Crude Oil (ICE Brent)	34.7/bbl	(↓) -3.95%	-47.36%
Gold (Composite)	1,709.5/oz	(↓) -0.06%	12.67%
Coal (Newcastle)	52.5/ton	(↑) 0.19%	-22.45%
Nickel (LME)	12,116/ton	(↓) -1.82%	-13.61%
Copper (LME)	5,259.5/ton	(↓) -1.91%	-14.81%
CPO (Malaysia FOB)	539/ton	(↑) 5.00%	-27.50%
Tin (LME)	15,300/ton	(↓) -0.84%	-10.92%
Rubber (TOCOM)	1.3/kg	(↓) -0.37%	-21.45%
Cocoa (ICE US)	2,363/ton	(↓) -1.29%	-6.97%

Indonesia Benchmark Govt Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
FR0081	Jun-25	6.38	6.75	7.60	37.10
FR0082	Sep-30	7.06	7.32	5.50	25.60
FR0080	Jun-35	7.46	7.77	0.00	31.00
FR0083	Apr-40	7.54	7.78	-3.30	23.20

Indonesia Govt Global Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
ROI 5 Y	Jan-22	3.70	1.88	-2.60	-36.50
ROI 10 Y	Sep-29	3.40	2.61	-0.80	-24.80

Indonesia masih menduduki peringkat keempat di dunia dalam hal keyakinan konsumen pada 1Q20 dengan indeks 127. (Investor Daily, 28 Mei 2020)

Note. Market data per jam 08.00 pagi

Financial Market Review

Dow Jones kembali ditutup pertama kalinya menembus level 25000 sejak awal bulan Maret. Wall Street pada perdagangan kemarin ditutup menguat cukup signifikan dimana Dow Jones menguat sebesar 2,2% 25.548,3 (-10,5% ytd) dan S&P500 menguat sebesar 1,5% ke posisi 3.036,1 (-6% ytd). Di Eropa, DAX Jerman dan CAC Perancis, ditutup menguat, masing-masing sebesar 1% dan 1,2%. Sementara itu di Asia, Straits Times Singapura dan Hang Seng Hong Kong melemah, masing-masing sebesar 0,4% menjadi 2.519,5 (-21,8% ytd) dan 23.301,4 (-17,3% ytd). Perkembangan positif di pasar saham, khususnya di Amerika Serikat didorong oleh harapan bahwa kondisi ekonomi tidak seburuk yang diperkirakan sebelumnya. Namun demikian, secara umum kami melihat bahwa risiko perlambatan masih cukup besar ke depan, terutama di AS, dengan penyebaran Pandemi Covid-19. Spekulasi yang terjadi di pasar saham masih rentan dan tidak didukung oleh data-data fundamental, apalagi dengan kondisi ketenagakerjaan AS yang sangat lemah.

IHSG menguat tipis di tengah minimnya berita positif di dalam negeri. IHSG ditutup menguat tipis, sebesar 0,3% ke level 4.641,6 (-26,3% ytd). Pendorong penguatan IHSG antara lain BRI (+4,4%), Semen Indonesia (+7,9%), dan Charoen Pokphand (+4,4%). Sementara itu beberapa saham *big cap* mengalami pelemahan cukup signifikan yang menyebabkan IHSG hanya menguat secara terbatas, antara lain Telkom Indonesia (-2,5%) dan Indofood CBP (-7%). Sementara itu saham Bank Mandiri menguat tipis sebanyak 0,2% ke posisi 4.110. Aktivitas transaksi di pasar saham kemarin cukup tinggi, senilai IDR8,2 triliun, namun asing masih terus mencatatkan aksi jual, dengan *net sell* kemarin sebesar IDR274,3 miliar. Sementara itu pergerakan positif terus ditunjukkan di pasar obligasi negara. Imbal hasil SBN bertenor 10 tahun kemarin turun 0,6 bps 7,32%. Pergerakan positif di SBN didorong oleh kondisi inflasi domestik yang cenderung stabil dan BI yang terus menjaga stabilitas melalui intervensi.

Volatilitas Rupiah masih terjaga dan konsisten di bawah level 14.800. Nilai tukar Rupiah pada perdagangan kemarin (27/5) ditutup menguat 0,3% ke posisi 14.710 dan cenderung bergerak stabil di kisaran 14710-14780. Kami melihat risiko pasar ke depan masih cukup tinggi karena ketidakpastian global. Namun BI masih akan terus menjaga kestabilan nilai tukar Rupiah. Secara teknikal pada perdagangan hari ini, kami memperkirakan IHSG bergerak di kisaran **4.568-4.660** dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval **IDR14.675- 14.760**.

Currency/ Index/ Commodity	Status	Current Price	S-2	S-1	R-1	R-2	Analisa
USD/IDR	Sell	14710	14562	14675	14760	14838	Indikator ADX turun di bawah level 20 dan RSI meningkat di atas level 70
EUR/USD	Buy	1.1006	1.0893	1.0950	1.1047	1.1087	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
GBP/USD	Buy	1.2261	1.2126	1.2193	1.2341	1.2422	Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D
USD/CHF	Buy	0.9684	0.9612	0.9648	0.9724	0.9764	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
USD/JPY	Buy	107.72	107.10	107.41	107.99	108.26	Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal
USD/SGD	Buy	1.4204	1.4115	1.4160	1.4233	1.4261	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
AUD/USD	Sell	0.6622	0.6511	0.6567	0.6679	0.6735	Indikator ADX turun di bawah level 20 dan RSI meningkat di atas level 70
USD/CNH	Buy	7.1763	7.1182	7.1472	7.2009	7.2256	Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D
IHSG	Buy	4642	4508	4568	4660	4694	Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D
OIL	Buy	34.74	32.78	33.76	35.94	37.14	Indikator ADX meningkat di atas level 25 dan RSI jatuh di bawah level 30
GOLD	Sell	1709	1685	1697	1719	1728	Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D

News Highlights

- **Utilisasi industri manufaktur berkisar 20-30% pada 1Q20 akibat pandemi Covid-19.** Kementerian Perindustrian (Kemenperin) memprediksi pertumbuhan industri manufaktur 2Q20 lebih rendah dibandingkan 1Q20 yang sebesar 2,06%. Laju pertumbuhan industri manufaktur 1Q20 tersebut lebih rendah daripada pertumbuhan ekonomi yang sebesar 2,97%. Kemenperin menargetkan pengurangan impor sebesar 35% pada 2022, mundur dari target awal yakni di akhir 2021, seiring dengan munculnya wabah Covid-19. Hal ini bukan karena pemerintah anti-impor, melainkan impor yang masuk harus mampu memberikan nilai tambah bagi industri dalam negeri. (Investor Daily, 28 Mei 2020)
- **Penjualan industri makanan dan minuman (mamin) olahan selama Lebaran 2020 tidak setinggi periode sebelumnya akibat pandemi Covid-19.** Pertumbuhan mamin tahun ini diprediksi tergerus menjadi 4-5% dari tahun lalu yang sebesar 7,97%. Para pelaku usaha mengalihkan penjualan secara *online* untuk menghindari penurunan penjualan. Gabungan Pengusaha Makanan dan Minuman Seluruh Indonesia (Gapmmi) mencatat penjualan mamin melalui *online* atau *e-commerce* naik 500-600%. Namun, peningkatan ini belum cukup menutupi penurunan pendapatan dan pertumbuhan industri mamin secara keseluruhan mengingat pertumbuhan penjualan *fast moving consumer goods* hanya 1-2%. (Investor Daily, 28 Mei 2020)
- **Pendapatan operasional jalan tol menurun sejak diberlakukannya kebijakan pembatasan sosial berskala besar (PSBB).** Selain itu, ditambah dengan adanya larangan mudik pendapatan jalan tol semakin menurun pada masa Lebaran 2020. PT Utama Karya Tbk. (HK) memprediksi pendapatan jalan tol di sepanjang Ramadhan tahun ini turun 17,67% (yoy). HK mencatat data seminggu sebelum Lebaran hingga hari Lebaran (24/5), yakni hanya terdapat 310.000 kendaraan yang melintas di Jalan Tol Trans Sumatera (JTTS) atau turun 42,1% pada periode yang sama tahun lalu sebesar 535.138 kendaraan. (Kontan, 28 Mei 2020)