

Economic Update – Pertumbuhan Harga Properti Residensial 3Q19 Masih Terbatas

Berdasarkan survei harga properti residensial 3Q19 dari Bank Indonesia (BI), pertumbuhan indeks harga properti residensial pada 3Q19 naik sebesar 1,80% (yoy). Angka tersebut sedikit melambat bila dibandingkan pertumbuhan pada 2Q19 yang sebesar 1,71% (yoy). Berdasarkan tipe rumah, kenaikan harga paling tinggi terjadi pada rumah tipe kecil (2,92% yoy). Sementara itu, dari 18 kota besar yang tercakup dalam survei, kenaikan harga properti residensial paling tinggi terjadi di wilayah Medan (7,06% yoy) dan Banjarmasin (2,55% yoy). Sedangkan pertumbuhan harga yang paling rendah terjadi di Denpasar (0,31% yoy) dan Samarinda (0,49% yoy).

Meskipun pertumbuhan harga masih terbatas, namun penjualan properti residensial pada 3Q19 mengalami peningkatan. Hasil survei Bank Indonesia menunjukkan penjualan properti residensial naik sebesar 16,18% (qoq). Angka tersebut lebih tinggi bila dibandingkan dengan capaian pada triwulan sebelumnya yang mengalami kontraksi -15,90% (qoq). Peningkatan penjualan perumahan pada 3Q19 terutama didorong oleh kenaikan penjualan pada tipe rumah kecil dengan luas bangunan di bawah 36 m2 yang tumbuh 23,01% (qoq) dan tipe rumah besar dengan luas bangunan lebih dari 70 m2 yang tumbuh 34,89% (qoq).

Peningkatan penjualan properti juga tercermin dari tumbuhnya penyaluran KPR dan KPA pada 3Q19. Pada 3Q19, total KPR dan KPA tercatat tumbuh 2,06% (qoq) menguat dibandingkan dengan triwulan sebelumnya sebesar 0,70% (qoq). Dari sisi konsumen, KPR masih menjadi sumber pembiayaan utama konsumen untuk membeli properti tempat tinggal, dengan persentase sebanyak 76,02%. Sedangkan sebanyak 17,96% konsumen membeli properti secara tunai bertahap, dan sebanyak 6,02% konsumen membeli properti secara tunai. Sementara itu, dari sisi pembiayaan, sebagian besar responden (60,44%) mengungkapkan bahwa hingga saat ini dana internal perusahaan masih tetap menjadi sumber utama pembiayaan pembangunan properti residensial.

Diperkirakan tren harga pertumbuhan terbatas pada properti residensial masih akan terus berlanjut hingga 4Q19. Khusus untuk indeks harga properti residensial pada 4Q19 diperkirakan tumbuh sedikit lebih tinggi dari triwulan sebelumnya yaitu sekitar 1,92% (yoy). Berdasarkan tipe rumah, diperkirakan pertumbuhan harga paling tinggi adalah tipe rumah kecil dan menengah seiring dengan adanya permintaan yang tinggi untuk tipe rumah tersebut. Untuk mendorong pertumbuhan sektor properti, pemerintah sudah mengambil langkah yang kondusif diantaranya kebijakan suku bunga yang rendah dan penerapan ketentuan LTV baru pada Desember 2019. (sp)

Key Indicators

| Market Perception | 11-Nov-19 | 1 Week ago | 2018 |
|-------------------|-----------|------------|-------|
| Indonesia CDS 5Y | 73.181 | 74.478 | 137.5 |
| Indonesia CDS 10Y | 137.645 | 138.540 | 214.0 |
| VIX Index | 12.69 | 12.83 | 25.4 |

| Forex | Last Price | 162.255 | | Ytd |
|---------|------------|---------|--------|--------|
| USD/IDR | 14,068 | ↓ | 0.39% | -2.24% |
| EUR/USD | 1.1033 | ↑ | 0.14% | -3.78% |
| GBP/USD | 1.2855 | ↑ | 0.63% | 0.79% |
| USD/JPY | 109.05 | ↑ | -0.19% | -0.58% |
| AUD/USD | 0.6851 | ↓ | -0.17% | -2.81% |
| USD/SGD | 1.3608 | ↓ | 0.13% | -0.15% |
| USD/HKD | 7.827 | ↑ | -0.04% | -0.06% |

| Money Market Rates | Ask Price (%) | Daily Changes | | Ytd |
|--------------------|---------------|---------------|------|---------|
| JIBOR - 0/N | 4.8 | - | 0.00 | -98.26 |
| JIBOR - 3M | 5.5 | - | 0.00 | -220.28 |
| JIBOR - 6M | 5.7 | - | 0.00 | -214.22 |
| LIBOR - 3M | 1.9 | - | 0.00 | -90.70 |
| LIBOR - 6M | 1.9 | - | 0.00 | -95.26 |

| Interest Rate | | | |
|----------------|-------|------------------|-------|
| BI 7DRR Rate | 5.00% | Fed Funds Rate | 1.75% |
| JIBOR USD | 1.76% | ECB rate | 0.00% |
| US Treasury 5Y | 1.75% | US Treasury 10 Y | 1.94% |

| Global Economic Agenda | | | | |
|------------------------|----------------------------|-----------|----------|--------|
| | Indicator | Consensus | Previous | Date |
| US | CPI Ex Food and Energy YoY | 2.4% | 2.4% | 13-Nov |
| US | CPI Core Index SA | 265.074 | 264.595 | 13-Nov |

| Commodity Prices | Last Price (USD) | Daily Changes | | Ytd |
|-----------------------|------------------|---------------|--------|---------|
| Crude Oil (ICE Brent) | 62.3/bbl | ↓ | -0.34% | 15.80% |
| Gold (Composite) | 1,455.9/oz | ↓ | -0.21% | 13.52% |
| Coal (Newcastle) | 67.0/ton | ↑ | 0.22% | -34.39% |
| Nickel (LME) | 16,190/ton | ↓ | -0.06% | 51.45% |
| Copper (LME) | 5,924/ton | ↓ | -0.84% | -0.69% |
| CPO (Malaysia FOB) | 622.5/ton | ↑ | 1.86% | 28.42% |
| Tin (LME) | 16,700/ton | ↑ | 0.75% | -14.25% |
| Rubber (TOCOM) | 1.5/kg | ↑ | 2.74% | -4.02% |
| Cocoa (ICE US) | 2,533/ton | ↑ | 1.20% | 4.84% |

| Indonesia Benchmark Govt Bond | | | | | |
|-------------------------------|----------|------------|-----------|-----------------|-----------|
| Series | Maturity | Coupon (%) | Yield (%) | Daily Chg (bps) | Ytd (bps) |
| FR0077 | May-24 | 7.86 | 6.43 | 3.90 | -143.00 |
| FR0078 | May-29 | 7.94 | 7.00 | 5.30 | -94.10 |
| FR0068 | Mar-34 | 8.29 | 7.35 | 1.50 | -94.00 |
| FR0079 | Apr-39 | 8.28 | 7.58 | 2.90 | -69.40 |

| Indonesia Govt Global Bond | | | | | |
|----------------------------|----------|------------|-----------|-----------------|-----------|
| Series | Maturity | Coupon (%) | Yield (%) | Daily Chg (bps) | Ytd (bps) |
| ROI 5 Y | Mar-20 | 5.88 | 1.91 | 0.00 | -139.90 |
| ROI 10 Y | Jan-24 | 5.88 | 2.67 | 0.00 | -167.10 |

Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (LHK) menyatakan bahwa investasi di sektor kehutanan nasional tetap menarik bagi para pemodal dari dalam dan luar negeri. (Investor Daily, 12 November 2019)

Note. Market data per jam 08.00 pagi

Financial Market Review

Pasar saham AS ditutup bervariasi pada penutupan perdagangan kemarin (11/11). Penutupan perdagangan kemarin tersebut dipengaruhi oleh pesimisme investor terhadap perjanjian dagang antara AS dan Tiongkok. Indeks Dow Jones naik tipis sebesar 0,04% ke posisi 27.691,5 (+18,71% ytd) sedangkan S&P 500 turun sebesar 0,20% ke posisi 3.087 (+23,14% ytd). Sementara itu, pasar saham Eropa ditutup melemah, dimana FTSE 100 Inggris turun sebesar 0,42% ke posisi 7.328,5 (+8,92% ytd) dan DAX Jerman turun sebesar 0,23% ke posisi 13.198,4 (+25%). Pasar saham Asia ditutup melemah, dimana Nikkei Jepang turun sebesar 0,26% ke posisi 23.331,8 (+16,57% ytd) dan Straits Times Singapura turun sebesar 0,72% ke posisi 3.240,7 (+5,60% ytd).

IHSG melemah pada penutupan perdagangan kemarin (11/11). Pelemahan tersebut karena investor melakukan aksi *wait and see* terhadap kelanjutan perang dagang, dimana Presiden Trump belum setuju atas penundaan tarif impor yang di ajukan oleh Tiongkok. IHSG turun sebesar 0,47% ke posisi 6.148 (-1,3% mtd atau -0,74% ytd). Saham-saham yang menghambat IHSG ke arah positif antara lain Bayan Resources (-19,4%) ke posisi 11.600, Charoen Pokphand Indonesia (-4,3%) ke posisi 7.275, dan HM Sampoerna (-1%) ke posisi 2.040. Investor asing mencatatkan aksi jual bersih di pasar saham sebesar IDR524,8 miliar atau terjadi *net inflow* sebesar IDR44,8 triliun sejak perdagangan awal tahun 2019. Sementara itu, imbal hasil SBN bertenor 10 tahun naik sebesar 4,6 bps ke posisi 7,02% (-100,4 bps ytd). Data DJPPR per tanggal 7 November 2019 menunjukkan bahwa kepemilikan asing di SBN mencapai IDR1.068,8 triliun. Sepanjang bulan November 2019 tercatat *net inflow* mencapai IDR10,3 triliun, dan sepanjang tahun 2019 tercatat *net inflow* sebesar IDR175,5 triliun.

Nilai tukar Rupiah melemah pada penutupan perdagangan kemarin (11/11). Rupiah terdepresiasi sebesar 0,39% ke posisi IDR14.068 (depresiasi 0,2% mtd atau apresiasi 2,2% ytd) dan diperdagangkan pada kisaran IDR14.015 – 14.072. Secara teknikal, hari ini IHSG kemungkinan akan bergerak di kisaran **6.092-6.138** dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval **IDR14.023 – 14.088**.

| Currency/ Index/ Commodity | Status | Current Price | S-2 | S-1 | R-1 | R-2 | Analisa |
|----------------------------------|--------|---------------|--------|--------|--------|--------|--|
| USD/IDR | Buy | 14068 | 13964 | 14023 | 14088 | 14135 | Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik |
| EUR/USD | Sell | 1.1033 | 1.1002 | 1.1018 | 1.1047 | 1.1060 | Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun |
| GBP/USD | Buy | 1.2853 | 1.2732 | 1.2793 | 1.2906 | 1.2958 | Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik |
| USD/CHF | Buy | 0.9934 | 0.9896 | 0.9915 | 0.9967 | 1.0000 | Indikator ADX meningkat di atas level 25 dan RSI jatuh di bawah level 30 |
| USD/JPY | Buy | 109.05 | 108.70 | 108.87 | 109.24 | 109.44 | Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik |
| USD/SGD | Sell | 1.3608 | 1.3574 | 1.3591 | 1.3623 | 1.3638 | Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun |
| AUD/USD | Sell | 0.6851 | 0.6836 | 0.6843 | 0.6862 | 0.6874 | Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D |
| USD/CNH | Sell | 7.0076 | 6.9747 | 6.9912 | 7.0191 | 7.0305 | Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun |
| IHSG | Sell | 6149 | 6048 | 6092 | 6138 | 6174 | Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun |
| OIL | Buy | 62.18 | 60.98 | 61.58 | 62.77 | 63.36 | Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik |
| GOLD | Sell | 1456 | 1438 | 1447 | 1466 | 1476 | Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun |

News Highlights

- **PT Kereta Api Indonesia (KAI) menerbitkan obligasi II senilai IDR2 triliun dengan kisaran kupon 7,45-8,50%.** Direktur Keuangan KAI mengatakan dana hasil emisi tersebut akan dimanfaatkan untuk pembiayaan kembali (*refinancing*) dan ekspansi. Adapun pihaknya menjelaskan sebesar IDR1,2 triliun hasil emisi obligasi akan digunakan untuk *refinancing* utang kepada Bank HSBC Indonesia. Sementara sisanya sebesar IDR800 miliar untuk membiayai sarana dan prasarana. Perusahaan juga optimis penawaran kali ini akan mengalami kelebihan permintaan (*oversubscribed*) seperti sebelumnya. (Investor Daily, 12 November 2019)
- **PT Bakrieland Development Tbk (ELTY) akan memfokuskan pengembangan proyek properti di lahan (*landbank*) perusahaan.** Presiden Direktur ELTY mengatakan perusahaan akan fokus mengembangkan proyek properti berbasis hunian untuk segmen menengah di Sidoarjo dan Bogor. Adapun perusahaan juga menyiapkan proyek di Rasuna Park, Jakarta yaitu berupa *re-development* Gelanggang Mahasiswa Soemantri Brodjonegoro dan Plaza Festival area Kuningan. Selain itu, ELTY juga akan bekerja sama dengan China Construction First Group Co Ltd untuk mengembangkan kawasan residensial dan komersial di Jakarta pada tahun ini dengan nilai investasi diperkirakan mencapai USD350 juta. (Investor Daily, 12 November 2019)
- **PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) menargetkan pemasaran lahan seluas 150 hektare (ha) hingga akhir tahun 2019.** Sebagai informasi, sepanjang 3Q19 perusahaan telah mencatatkan pemasaran lahan seluas 54,7 ha yang utamanya berasal dari penjualan lahan industri seluas 42,5 ha dan lahan komersial seluas 12,2 ha. Direktur Independen DMAS mengatakan meskipun target pendapatan dan laba bersih tahun 2019 telah tercapai yang tercatat masing-masing yaitu sebesar IDR1,27 triliun dan IDR759 miliar pada 3Q19. Pihaknya masih menargetkan pemasaran lahan dapat mendorong kinerja perusahaan hingga akhir tahun 2019. (Bisnis Indonesia, 12 November 2019)