

Economic Update – Usulan Solusi Untuk Mengatasi Backlog di Jabodetabek

Mengacu pada Susenas 2018, backlog di DKI Jakarta hingga 2018 mencapai 44,2% dari total rumah tangga. Secara nominal jumlah ini setara dengan 1,27 juta rumah tangga yang belum memiliki rumah, atau 10,5% dari total backlog nasional yang mencapai 12,1 juta rumah tangga. Hal ini dipengaruhi oleh beragam faktor, khususnya kepadatan populasi dan minimnya kesediaan lahan perumahan di pusat kota.

Secara umum, faktor utama yang mempengaruhi rumah tangga dalam pemilikan rumah ialah karakter rumah tangga, pendapatan, akses transportasi, dan jumlah anggota keluarga. Dalam sebuah penelitian yang dilakukan oleh FEB Universitas Indonesia berjudul *Determinant Factors of Urban Housing Preferences among Low-Income People in Greater Jakarta*, diketahui bahwa (i) status pekerjaan, (ii) jumlah anggota keluarga, (iii) tingkat literasi terhadap kebijakan pemerintah, (iv) waktu perjalanan ke pusat pendidikan & (v) pekerjaan, serta (vi) besaran cicilan rumah (KPR / KPA) adalah faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan keluarga tersebut untuk membeli rumah (*own*) atau mengontrak seumur hidup (*rent*).

Memiliki “pekerjaan dengan penghasilan tetap” meningkatkan preferensi membeli rumah, sedangkan “kenaikan besaran cicilan” meningkatkan preferensi untuk mengontrak seumur hidup. Simpulan ini diperoleh dari survey yang dilakukan pada 1000 rumah tangga yang tersebar di kabupaten/kota area Jabodetabek. Rata-rata umur dari responden survei berada di kisaran 42 tahun dengan rata-rata jumlah empat anggota keluarga yang tinggal serumah. Sebagai informasi, sekitar 40% responden tinggal pada rumah yang dimiliki sendiri, sedangkan lainnya menempati rumah kontrak/sewa.

Bertambahnya usia meningkatkan preferensi untuk membeli rumah. Hal ini memiliki korelasi dengan asumsi status pernikahan dan potensi penambahan anggota keluarga setelah menikah. Dapat diambil simpulan kasar bahwa perumahan, selama memenuhi preferensi masyarakat, akan terus berkembang di masa depan mengingat populasi Indonesia yang masih terus bertambah. BPS mencatat terdapat 58,9 juta berada pada rentang usia 20 – 34 tahun (*millennial*) dan 69,7 juta berusia dibawah 15 tahun (*post-millennial*) pada akhir 2017.

Daya beli rumah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di tingkat IDR124 juta. Preferensi ini masih jauh di bawah harga rata-rata perumahan FLPP. Pada 2020, harga rumah FLPP di DKI Jakarta dipatok IDR168 juta per unit atau meningkat 6,3% dari 2019 yang sebesar IDR158 juta. Penelitian ini juga menyatakan bahwa rata-rata besaran suku bunga kredit pemilikan yang mampu diserap ialah kisaran 7,3% per tahun dengan rata-rata besaran uang muka di kisaran IDR13,5 juta. Hal ini menjadi tantangan bagi perbankan Indonesia yang masih menerapkan rata-rata bunga 11-12% (di luar *fixed rate programme*). (mfh)

Key Indicators

Market Perception	20-Nov-19	1 Week ago	2018
Indonesia CDS 5Y	75.094	73.103	137.5
Indonesia CDS 10Y	146.635	142.345	214.0
VIX Index	12.78	13.00	25.4

Forex	Last Price	Daily Changes	Ytd
USD/IDR	14,095	↓ 0.03%	-2.05%
EUR/USD	1.1073	↓ -0.05%	-3.44%
GBP/USD	1.2924	↓ -0.02%	1.33%
USD/JPY	108.61	↓ 0.06%	-0.98%
AUD/USD	0.6803	↓ -0.37%	-3.49%
USD/SGD	1.3622	↓ 0.10%	-0.05%
USD/HKD	7.825	↑ -0.03%	-0.08%

Money Market Rates	Ask Price (%)	Daily Changes	Ytd	
JIBOR - 0/N	4.8	-	0.00	-99.89
JIBOR - 3M	5.5	-	0.00	-220.28
JIBOR - 6M	5.7	-	0.00	-214.45
LIBOR - 3M	1.9	-	0.00	-91.30
LIBOR - 6M	1.9	↓ -0.01	-0.01	-96.86

Interest Rate			
BI 7DRR Rate	5.00%	Fed Funds Rate	1.75%
JIBOR USD	1.72%	ECB rate	0.00%
US Treasury 5Y	1.59%	US Treasury 10 Y	1.74%

Global Economic Agenda				
	Indicator	Consensus	Previous	Date
US	Markit US Services PMI	51.0	50.6	22-Nov
US	Markit US Manufacturing PMI	51.4	51.3	22-Nov

Commodity Prices	Last Price (USD)	Daily Changes	Ytd
Crude Oil (ICE Brent)	62.4/bbl	↑ 2.45%	15.99%
Gold (Composite)	1,471.6/oz	↓ -0.06%	14.75%
Coal (Newcastle)	67.5/ton	↑ 0.07%	-33.90%
Nickel (LME)	14,690/ton	↓ -1.04%	37.42%
Copper (LME)	5,875/ton	↑ 0.77%	-1.51%
CPO (Malaysia FOB)	621.3/ton	↑ 2.54%	28.17%
Tin (LME)	16,000/ton	↓ -0.37%	-17.84%
Rubber (TOCOM)	1.5/kg	↑ 1.13%	-3.01%
Cocoa (ICE US)	2,682/ton	↓ -0.45%	11.01%

Indonesia Benchmark Govt Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
FR0077	May-24	7.86	6.46	1.70	-139.60
FR0078	May-29	7.94	7.03	2.80	-91.20
FR0068	Mar-34	8.29	7.42	1.70	-87.00
FR0079	Apr-39	8.28	7.63	2.00	-65.00

Indonesia Govt Global Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
ROI 5 Y	Mar-20	5.88	1.68	5.50	-163.20
ROI 10 Y	Jan-24	5.88	2.59	-2.40	-175.00

Kementerian PUPR terus mempermudah akses kepemilikan rumah layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah, salah satunya dengan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT). (Investor Daily, 21 November 2019)

Note. Market data per jam 08.00 pagi

Financial Market Review

Pasar saham AS ditutup melemah pada perdagangan kemarin (11/20). Pelemahan tersebut karena investor khawatir terhadap kesepakatan dagang yang tidak akan selesai pada tahun ini. Indeks Dow Jones turun sebesar 0,4% ke posisi 27.821,1 (+19,3% ytd) dan S&P 500 turun sebesar 0,4% ke posisi 3.108,5 (+24% ytd). Pasar saham Eropa juga ditutup melemah dengan indeks FTSE 100 Inggris turun sebesar 0,8% ke posisi 7.262,5 (+7,9% ytd) dan DAX Jerman turun sebesar 0,5% ke posisi 13.158,1 (+24,6%). Seiring dengan pelemahan bursa saham global, pasar saham Asia kemarin juga cenderung terkoreksi dengan indeks Nikkei Jepang turun sebesar 0,6% ke posisi 23.148,6 (+15,7% ytd) dan Straits Times Singapura turun sebesar 0,3% ke posisi 3.229,8 (+5,3% ytd).

IHSG menguat pada penutupan perdagangan kemarin (11/20). Penguatan tersebut didorong oleh fundamental ekonomi Indonesia yang terjaga serta adanya sentimen positif dari kenaikan harga komoditas khususnya harga CPO. IHSG ditutup menguat 0,1% ke posisi 6.155,1 (-1,2% mtd atau -0,6% ytd). Saham-saham yang mendorong IHSG ke arah positif antara lain Telekomunikasi Indonesia (+1,7%) ke posisi 4.090, BCA (+0,6%) ke posisi 31.750, dan Charoen Pokphand (+3,2%) ke posisi 7.375. Investor asing mencatatkan aksi belibersih di pasar saham sebesar IDR101,9 miliar atau terjadi *net inflow* sebesar IDR44,3 triliun sejak perdagangan awal tahun 2019. Sementara itu, imbal hasil SBN bertenor 10 tahun naik sebesar 2,6 bps ke posisi 7,06% (-96,7 bps ytd). Data DJPPR per tanggal 19 November 2019 menunjukkan bahwa kepemilikan asing di SBN mencapai IDR1.066,7 triliun. Sepanjang bulan November 2019 tercatat *net inflow* mencapai IDR8,2 triliun, dan sepanjang tahun 2019 tercatat *net inflow* sebesar IDR173,4 triliun.

Nilai tukar Rupiah melemah pada penutupan perdagangan kemarin(11/20). Rupiah terdepresiasi sebesar 0,03% ke posisi IDR14.095 (depresiasi 0,4% mtd atau apresiasi 2,1% ytd) dan diperdagangkan pada kisaran IDR14.085 - 14.098. Secara teknikal, hari ini IHSG kemungkinan akan bergerak di kisaran **6.102-6.149** dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval **IDR14.078 – 14.135**.

Currency/ Index/ Commodity	Status	Current Price	S-2	S-1	R-1	R-2	Analisa
USD/IDR	Buy	14095	14035	14078	14135	14170	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
EUR/USD	Buy	1.1072	1.1051	1.1065	1.1089	1.1099	Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D
GBP/USD	Buy	1.2924	1.2850	1.2888	1.2986	1.3046	Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal
USD/CHF	Sell	0.9910	0.9868	0.9887	0.9922	0.9938	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
USD/JPY	Sell	108.61	108.22	108.38	108.77	109.00	Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D
USD/SGD	Buy	1.3622	1.3552	1.3581	1.3632	1.3654	Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal
AUD/USD	Sell	0.6804	0.6766	0.6797	0.6847	0.6866	Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D
USD/CNH	Buy	7.0397	7.0138	7.0208	7.0337	7.0396	Indikator ADX meningkat di atas level 25 dan RSI jatuh di bawah level 30
IHSG	Buy	6155	6100	6136	6175	6188	Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal
OIL	Sell	62.40	59.52	60.22	62.09	63.26	Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D
GOLD	Buy	1472	1460	1466	1477	1482	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik

News Highlights

- **PT Pelabuhan Indonesia II (IPC) mencatatkan laba bersih sebesar IDR2,21 triliun hingga 3Q19.** Jumlah tersebut tumbuh 18,38% (yoy) dibandingkan realisasi pada periode yang sama pada tahun 2018. Sejalan dengan itu, realisasi pendapatan hingga 3Q19 tercatat sebesar IDR8,56 triliun atau tumbuh 2,41% (yoy) dibandingkan realisasi pada periode yang sama pada tahun 2018. Direktur Utama IPC mengatakan optimis laba bersih tahun ini akan melampaui laba bersih tahun 2018 yang sebesar IDR2,43 triliun. Pihaknya menjelaskan IPC akan fokus untuk memaksimalkan capaian *revenue stream* dan *throughput* pada dua bulan terakhir di tahun 2019. (Investor Daily, 21 November 2019)
- **PT Gunawan Dianjaya Steel Tbk (GDST) optimis merealisasikan target penjualan sebesar IDR1,6 triliun hingga akhir tahun 2019.** Direktur GDST mengatakan meskipun kini tengah menghadapi berbagai tantangan, namun perusahaan masih berhasil menjaga pertumbuhan penjualan dengan memperkuat pasar domestik dan mempertahankan ekspor ke Singapura dan Malaysia. Sebagai informasi, GDST telah mencatatkan penjualan bersih sebesar IDR1,34 triliun atau tumbuh 26,1% (yoy) hingga 3Q19. Adapun pencapaian tersebut didorong oleh penjualan domestik dan ekspor yang masing-masing berkontribusi sebesar 98% dan 2% terhadap total penjualan bersih hingga 3Q19. (Investor Daily, 21 November 2019)
- **PT Waskita Beton Precast Tbk (WSBP) menargetkan nilai kontrak baru sebesar IDR11,9 triliun pada tahun 2020.** Jumlah tersebut tumbuh 69,3% dari nilai kontrak yang ditargetkan pada tahun 2019 yang sebesar IDR7,03 triliun. Direktur WSBP mengatakan bahwa target kontrak baru yang tinggi tersebut didorong oleh banyaknya realisasi proyek pada tahun ini yang mundur dan kemungkinan baru diperoleh pada tahun 2020. Adapun sejalan dengan itu, perusahaan juga menargetkan penjualan dan laba bersih masing-masing dapat mencapai sebesar IDR10 triliun dan IDR1,1 triliun pada tahun 2020. (Bisnis Indonesia, 21 November 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