

Economic Update – Pertumbuhan Properti Komersial Meningkat pada Triwulan II-2022

Laporan Bank Indonesia menunjukkan permintaan properti komersial pada 2Q22 meningkat. Indeks Permintaan Properti Komersial tumbuh sebesar 1,58% yoy pada 2Q22, lebih tinggi dibandingkan pada 1Q22 yang sebesar 1,19% yoy. Pertumbuhan properti komersial didorong oleh segmen kategori jual diantaranya permintaan lahan industri di Banten dan Semarang serta warehouse complex di Jabodetabek. Kategori jual mengalami peningkatan 1,52% yoy, lebih tinggi dibandingkan 1Q22 yang sebesar 1,16% yoy. Demikian pula kategori sewa yang tumbuh 12,28% yoy, lebih tinggi dari 1Q22 sebesar 7,54% yoy. Pertumbuhan tersebut didukung oleh kenaikan permintaan pada segmen *convention hall*, hotel, dan perkantoran sewa sejalan dengan mulai terkendalinya kasus omicron dan pengurangan level PPKM.

Pertumbuhan pasokan properti komersial juga mengalami peningkatan pada 2Q22. Indeks Pasokan Properti Komersial pada 2Q22 tumbuh sebesar 1,87% yoy, lebih tinggi dibandingkan 1Q22 yang tumbuh sebesar 1,24% yoy. Peningkatan pasokan pada kategori jual terutama terjadi pada segmen lahan industri di wilayah Semarang dan *warehouse complex* di Bogor sedangkan segmen ritel dan perkantoran cenderung stagnan. Sementara itu, pasokan kategori sewa tumbuh melambat secara tahunan sebesar 0,69% yoy pada 2Q22, lebih rendah dibandingkan 1Q22 sebesar 0,74% yoy. Kondisi ini terutama terjadi pada segment ritel sewa dan apartemen sewa yang belum sepenuhnya pulih dan beroperasi penuh.

Indeks Harga Properti Komersial (IHPK) meningkat pada 2Q22. Bank Indonesia mencatat IHPK tumbuh 0,41% yoy pada 2Q22 lebih tinggi dibandingkan 1Q22 yang sebesar 0,26% yoy. Pertumbuhan harga untuk kategori jual tumbuh sebesar 0,38% yoy pada 2Q22, meningkat dibandingkan 1Q22 sebesar 0,25% yoy. Peningkatan ini didorong oleh kenaikan harga pada segmen perkantoran jual dan lahan industri dibandingkan 1Q22. Sementara itu, harga untuk segmen ritel sewa yang masih relatif stagnan. Meskipun *traffic* kunjungan sudah kembali normal, *management building* belum berani menaikkan harga sewa ritel, lebih mengurangi fasilitas diskon karena segmen ritel masih dalam tahap *recovery*. Sebaliknya, segmen hotel dan *convention hall* mengalami kenaikan tertinggi diikuti segmen apartemen dan perkantoran sewa. Pengurangan level PPKM yang diberlakukan di kota-kota besar dan lebih terkendalinya omicron berdampak positif pada kegiatan bisnis dan mobilitas masyarakat.

Ke depan, Tim Office of Chief Economist memperkirakan kinerja properti komersial akan membaik pada 2022. Hal ini didasari pada pemulihan ekonomi dan peningkatan mobilitas orang. Program percepatan vaksinasi dan pengendalian laju Covid-19 juga turut mendorong pemulihan ekonomi yang dapat mendorong daya beli dan prospek ekonomi di masa depan sehingga mendorong pembelian properti. (ec)

Key Indicators

Market Perception		18-Aug-22	1 Week ago	2021	
Indonesia CDS 5Y		103.02	105.47	75.30	
Indonesia CDS 10Y		174.15	167.04	136.46	
VIX Index		19.56	20.20	17.22	
Forex		97.25	Daily Changes		Ytd
IDR – Rupiah		14,833	(🔴)	0.44%	4.07%
EUR – Euro		1.0087	(🔴)	-0.91%	-11.28%
GBP/USD		1.1930	(🔴)	-0.98%	-11.84%
JPY – Yen		135.89	(🔴)	0.62%	18.08%
AUD – Australia		0.6917	(🔴)	-0.25%	-4.76%
SGD – Singapore		1.3862	(🔴)	0.35%	2.76%
HKD – Hongkong		7.845	(🔴)	0.02%	0.62%
Money Market Rates		Ask Price (%)	Daily Changes		Ytd
JIBOR - 0/N		2.81	(🔼)	0.080	2.76
JIBOR - 3M		3.93	(-)	0.000	17.50
JIBOR - 6M		4.07	(-)	0.000	16.19
LIBOR - 3M		2.98	(🔼)	1.600	276.74
LIBOR - 6M		3.51	(🔼)	0.171	316.90
Interest Rate					
BI 7DRR Rate		3.50%	Fed Funds Rate		2.50%
LIBOR USD		2.37%	ECB rate		0.00%
US Treasury 5Y		3.03%	US Treasury 10 Y		2.88%
Global Economic Agenda					
	Indicator		Consensus	Previous	Date
US	S&P Global US Manufacturing PMI		52.0	52.2	23-Aug
US	S&P Global US Services PMI		50.2	47.3	23-Aug

Commodity Prices		Last Price (USD)		Daily Changes		Ytd
Crude Oil (ICE Brent)		96.6/bbl		(🔼)	3.14%	24.18%
Gold (Composite)		1,758.6/oz		(🔴)	-0.18%	-3.86%
Coal (Newcastle)		413.9/ton		(-)	0.00%	144.04%
Nickel (LME)		21,780/ton		(🔴)	-0.48%	4.93%
Copper (LME)		8,031.5/ton		(🔼)	1.35%	-17.38%
CPO (Malaysia FOB)		907.0/ton		(🔴)	-2.63%	-26.90%
Tin (LME)		24,595/ton		(🔴)	-0.26%	-36.71%
Rubber (SICOM)		1.49/kg		(🔴)	-0.13%	-16.49%
Cocoa (ICE US)		2,402/ton		(🔼)	0.08%	-4.68%
Indonesia Benchmark Govt Bond						
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)	
FR0090	Apr-27	5.12	6.36	-1.10	143.60	
FR0091	Apr-32	6.38	7.03	2.60	76.10	
FR0093	Jul-37	6.38	7.01	2.20	62.20	
FR0092	Jun-42	7.13	7.10	-1.10	22.00	
Indonesia Govt Global Bond						
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)	
ROI 5 Y	Jan-22	3.70	3.87	14.40	181.20	
ROI 10 Y	Sep-29	3.40	4.12	33.30	173.70	

Kementerian Investasi/Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) mencatat, sebanyak 10 dari 47 proyek investasi berkelanjutan telah dilirik oleh investor, dengan komitmen penanaman modal mencapai Rp39,55 triliun setara dengan 25,49% dari total nilai investasi dari keseluruhan proyek. (Bisnis Indonesia, 19 Agustus 2022)

Note. Market Data per jam 08.00 pagi

Financial Market Review

Pasar saham Wall Street ditutup menguat pada penutupan perdagangan kemarin (08/18). Penguatan tersebut karena the Fed mengindikasikan kemungkinan tidak akan mempertimbangkan untuk menurunkan kembali kenaikan suku bunga sampai inflasi turun secara substansial. Sebagai tambahan informasi, imbal hasil Treasury AS 10 tahun turun sebesar 1,46 bps menjadi 2,88% (+137,2 bps). Indeks Dow Jones menguat tipis sebesar 0,06% ke posisi 33.990,0 (-6,4% ytd) dan S&P 500 juga menguat sebesar 0,2% ke posisi 4.283,7 (-10,1% ytd). Pasar saham Eropa juga ditutup menguat, dimana FTSE 100 menguat sebesar 0,4% ke posisi 7.541,9 (+2,1% ytd) dan DAX Jerman menguat sebesar 0,5% ke posisi 13.697,4 (-13,8%). Sementara itu, pasar saham Asia ditutup bervariasi, dimana indeks Nikkei Japan turun sebesar 1% ke posisi 28.942,1 (+0,5% ytd) dan Hang Seng Hong Kong turun sebesar 0,8% ke posisi 19.763,9 (-15,5% ytd).

IHSG menguat diantara pasar saham regional Asia yang sebagian besar mengalami pelemahan (08/18). Penguatan IHSG tersebut didukung oleh kondisi perekonomian Indonesia yang kondusif dan semakin membaik setelah era COVID-19, menjadikan iklim investasi di Indonesia mulai diminati kembali oleh investor. Hal tersebut terlihat dari mulai masuknya arus *inflow*, baik itu dari investasi di pasar saham maupun obligasi. IHSG menguat sebesar 0,7% ke posisi 7.186,6 (+3,4% mtd atau +9,2% ytd). Saham-saham yang turut mendorong IHSG ke zona hijau pada penutupan perdagangan kemarin terdiri dari Telkom Indonesia (+3,2%) ke posisi 4.550, GoTo Gojek Tokopedia (+3,1%) ke posisi 334, dan Bank Rakyat Indonesia (+1,2%) ke posisi 4.330. Investor asing melakukan aksi beli bersih di pasar saham sebesar IDR1,1 triliun dan sepanjang bulan Agustus 2022 telah terjadi inflow sebesar IDR3,7 triliun mtd atau sepanjang tahun 2022 IHSG masih mencatatkan *net inflow* sebesar IDR62,6 triliun ytd. Sementara itu, imbal hasil SBN bertenor 10 tahun naik sebesar 2,6 bps ke posisi 7,03% (-7,5 bps mtd atau +76,1 bps ytd). Data DJPPR per tanggal 16 Agustus 2022 menunjukkan bahwa kepemilikan asing di SBN mencapai IDR768,8 triliun. Sepanjang bulan Agustus 2022 tercatat terjadi *net inflow* mencapai IDR 17,4 triliun, dan sepanjang tahun 2022 juga tercatat *net outflow* sebesar IDR122,7 triliun. Sebagai tambahan informasi, posisi asing saat ini dalam kepemilikan obligasi tersebut hanya mencapai 15,6%.

Nilai tukar Rupiah melemah pada posisi penutupan perdagangan kemarin (08/18). Rupiah melemah sebesar 0,4% ke posisi IDR14.833 per USD (depresiasi 4,1% ytd) dan diperdagangkan pada kisaran IDR14.775 - 14.843. Secara teknikal, hari ini IHSG bergerak di kisaran **7.093– 7.171** dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval **IDR14.812 – 14.875**.

Currency/ Index/ Commodity	Status	Current Price	S-2	S-1	R-1	R-2	Analisa
USD/IDR	Buy	14833	14753	14812	14875	14933	Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D
EUR/USD	Sell	1.0087	1.0007	1.0047	1.0160	1.0233	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
GBP/USD	Sell	1.1930	1.1821	1.1875	1.2032	1.2135	Indikator ADX turun di bawah level 20 dan RSI meningkat di atas level 70
USD/CHF	Sell	0.9566	0.9472	0.9519	0.9592	0.9618	Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun
USD/JPY	Sell	135.89	134.23	135.06	136.31	136.73	Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D
USD/SGD	Buy	1.3862	1.3777	1.3820	1.3885	1.3907	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
AUD/USD	Sell	0.6917	0.6858	0.6887	0.6958	0.7000	Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D
USD/CNH	Buy	6.8031	6.7718	6.7875	6.8163	6.8294	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
IHSG	Buy	7187	7054	7093	7161	7188	Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal
OIL	Sell	93.65	90.24	91.95	94.92	96.18	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
GOLD	Sell	1759	1745	1752	1769	1779	Posisi overbought, indikator RSI meningkat (ke atas level 70) dan indikator %R > -20

News Highlights

- PT Indocement Tunggul Prakarsa Tbk (INTP)** mencetak pendapatan neto sebesar **Rp 6,91 triliun, naik 3,67% yoy pada semester I-2022**. Kenaikan pendapatan tersebut ditopang oleh pertumbuhan tiga segmen usaha perseroan, yakni semen, beton siap pakai, dan tambang agregat. Lini usaha semen masih menjadi kontributor pendapatan terbesar yakni mencapai Rp 6,54 triliun, disusul beton siap pakai Rp 618,36 miliar, dan tambang agregat Rp 86,73 miliar. Lebih lanjut, total pendapatan neto perseroan sepanjang semester I-2022 mencapai Rp 6,91 triliun atau tumbuh 3,67% yoy. (Investor Daily, 19 Agustus 2022)
- PT Nusantara Pelabuhan Handal Tbk (PORT)** berhasil membalikkan rugi bersih **Rp 10,77 miliar pada semester I-2021 menjadi laba bersih sebesar Rp 12,24 miliar di semester I-2022**. Sebagai informasi, pertumbuhan laba tersebut mencapai 213%, sejalan dengan kenaikan pendapatan sebesar 5% menjadi Rp 552,40 miliar dari tahun lalu Rp 524,89 miliar. Saat ini, PORT menjajaki peluang pada bisnis peremajaan alat dan jasa *engineering* alat pelabuhan. Selain itu, PORT juga melakukan riset terkait dengan kemungkinan otomatisasi proses bisnis di luar pelabuhan, sebagai contoh otomatisasi pada mata rantai logistik. Langkah ini untuk mempertahankan kinerja positif perseroan sepanjang 2022. (Investor Daily, 19 Agustus 2022)
- PT Indo Tambangraya Megah Tbk (ITMG)** mengejar target volume produksi batu bara sebanyak **18,8 juta ton hingga 2022**. Berdasarkan data perseroan, ITMG memproduksi batu bara sebanyak 7,7 juta ton sepanjang semester I-2022 di tengah cuaca buruk dan curah hujan yang tinggi. Adapun, volume penjualannya tercapai sebanyak 8,1 juta ton, yang dipasarkan ke China 2,3 juta ton, Indonesia 1,8 juta ton, Jepang 1,3 juta ton, Filipina 0,6 juta ton, Bangladesh 0,5 juta ton, dan negara-negara lain di Asia Timur, Tenggara, Selatan serta Oseania. (Bisnis Indonesia, 19 Agustus 2022)

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