

Economic Update – Kenaikan Harga Properti Residensial Melambat pada Triwulan-IV 2024

Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia menunjukkan bahwa kenaikan harga properti residensial melambat pada 4Q24. Hal ini tercermin dari Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada 4Q24 yang hanya tumbuh 1,39% yoy, melambat dibandingkan periode 3Q24 (1,46% yoy). Perlambatan tersebut terutama disebabkan oleh harga rumah tipe kecil dan sedang yang naik masing-masing sebesar 1,84% yoy dan 1,31% yoy, lebih rendah daripada 3Q24 yang naik masing-masing 1,97% yoy dan 1,33% yoy. Sementara itu, harga rumah tipe besar tumbuh meningkat menjadi 1,46% (vs 1,04% pada 3Q24).

Secara spasial, pertumbuhan IHPR yang melambat terjadi di 10 dari 18 kota yang disurvei. Perlambatan pertumbuhan terbesar terjadi di Kota Pontianak yang tumbuh 2,82% yoy (vs 3,34% yoy pada 3Q24) dan Kota Banjarmasin yang tumbuh 1,29% yoy (vs 1,54% yoy pada 3Q24). Wilayah Jabodebek dan Banten menjadi salah satu dari 10 kota yang mengalami kenaikan harga yang melambat di mana pada 4Q24 hanya tumbuh 1,15% yoy (vs 1,32% pada 3Q24). Sementara itu, kota yang mengalami peningkatan pertumbuhan IHPR tertinggi antara lain Kota Surabaya, tumbuh 1,09% yoy (vs 0,73% yoy pada 3Q24).

Penjualan properti residensial mengalami penurunan pada 4Q24. Penjualan properti residensial mencatat kontraksi pertumbuhan sebesar -15,09% (yoy), melanjutkan kontraksi yang lebih dalam dari triwulan sebelumnya yang sebesar -14% yoy. Kontraksi terdalam terjadi pada penjualan rumah tipe kecil sebesar -23,70% yoy dan rumah tipe menengah sebesar -16,61%. Sementara itu, penjualan rumah tipe besar mengalami penguatan pertumbuhan penjualan menjadi 20,44% yoy (vs 6,83% yoy pada 3Q24).

Kami memperkirakan sektor properti akan membaik pada 2025. Berbagai kebijakan sektor properti akan menjadi katalis positif di 2025, antara lain (1) perpanjangan kebijakan PPN DTP sektor properti s.d Juni 2025, (2) perpanjangan kebijakan relaksasi LTV s.d Des 2025, (3) implementasi program 3 juta rumah, dan (4) rencana perubahan skema pendanaan KPR FLPP dengan komposisi ditanggung pemerintah dan perbankan dari 75%:25% menjadi 50%:50%. Namun demikian, terdapat beberapa faktor risiko yang tetap perlu diwaspadai seperti kenaikan harga bahan bangunan, daya beli masyarakat yang relatif melemah, dan outlook suku bunga the Fed yang cenderung lebih defensif. (jbm)

Key Indicators

Market Perception	14-Feb-25	1 Week ago	2024
Indonesia CDS 5Y	70.88	75.73	78.89
Indonesia CDS 10Y	118.81	124.57	128.84
VIX Index	14.77	16.54	17.35

Forex	Last Price	Daily Changes		Ytd
IDR – Rupiah	16,260	(↑)	-0.58%	0.98%
EUR – Euro	1.0492	(↑)	0.26%	1.33%
GBP/USD	1.2586	(↑)	0.16%	0.56%
JPY – Yen	152.31	(↑)	-0.32%	-3.11%
AUD – Australia	0.6352	(↑)	0.55%	2.65%
SGD – Singapore	1.3394	(↑)	-0.31%	-1.93%
HKD – Hongkong	7.784	(↑)	-0.05%	0.20%

Money Market Rates	Ask Price (%)	Daily Changes		Ytd
IndONIA	5.64	(↓)	-0.949	-53.89
JIBOR - 3M	6.69	(-)	0.000	-23.34
JIBOR - 6M	6.78	(↓)	-0.154	-28.12
SOFR - 3M	4.32	(↑)	0.001	1.79
SOFR - 6M	4.31	(↓)	-0.402	6.10

Interest Rate			
BI Rate	5.75%	Fed Rate-US	4.50%
SBN 10Y	6.70%	ECB rate	2.90%
US Treasury 5Y	4.33%	US Treasury 10 Y	4.48%

Global Economic Agenda				
	Indicator	Consensus	Previous	Date
US	Empire Manufacturing	-2.0	-12.6	18-Feb
US	Housing Starts	1397k	1499k	19-Feb

Commodity Prices	Last Price (USD)	Daily Changes		Ytd
Crude Oil (ICE Brent)	74.7/bbl	(↓)	-0.37%	0.13%
Gold (Composite)	2,882.5/t.oz	(↓)	-1.56%	9.83%
Coal (Newcastle)	102.8/ton	(↓)	-1.49%	-17.96%
Nickel (LME)	15,468.0/ton	(↑)	0.61%	0.91%
Copper (LME)	9,477.0/ton	(↓)	-0.08%	8.09%
CPO (Malaysia FOB)	1,065.6/ton	(↓)	-0.37%	-1.94%
Tin (LME)	32,662.0/ton	(↑)	2.13%	12.31%
Rubber (SICOM)	2.05/kg	(↑)	3.12%	3.75%
Cocoa (ICE US)	10,159.0/ton	(↓)	-2.14%	-12.99%

Indonesia Benchmark Govt Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
FR0097	Jun-43	7.13	6.97	-4.00	-13.40
FR0098	Jun-38	7.13	6.85	-7.00	-20.90
FR0100	Feb-34	6.63	6.74	-6.10	-22.50
FR0101	Apr-29	6.88	6.55	-6.50	-43.80

Indonesia Govt Global Bond			
Series	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
ROI 5 Y	5.05	-5.60	46.70
ROI 10 Y	5.39	-5.50	57.60

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) merilis aturan yang mendorong lembaga keuangan mikro (LKM) untuk bertransformasi jadi bank perekonomian rakyat (BPR). (Kontan, 17 Februari 2025)

Note. Market Data per jam 08.00 pagi

Financial Market Review

Pasar saham Wall Street ditutup melemah pada perdagangan pekan lalu (02/14). Investor mencerna data penjualan ritel yang turun sebesar 0,9% mom yang menimbulkan kekhawatiran tentang kekuatan belanja konsumen AS. Indeks Dow Jones turun sebesar 0,37% ke posisi 44.546,1 (+4,71% ytd) dan S&P500 turun sebesar 0,01% ke posisi 6.114,6 (+3,96% ytd). Imbal hasil obligasi Pemerintah AS bertenor 10 tahun turun 5,26 bps menjadi 4,48%. Pasar saham Eropa ditutup melemah pada penutupan perdagangan pekan lalu (02/14). FTSE 100 Inggris melemah sebesar 0,37% ke posisi 8.732,46 (+6,84% ytd) dan DAX Jerman melemah sebesar 0,44% ke posisi 22.513,4 (+13,08% ytd). Pasar saham Asia ditutup bervariasi pada perdagangan pekan lalu, dengan indeks Nikkei Jepang turun sebesar 0,79% ke posisi 38.149,4 (-1,87% ytd), sedangkan Hang Seng Hong Kong naik sebesar 0,38% ke posisi 22.620,3 (+12,76% ytd).

IHSG ditutup menguat pada penutupan perdagangan pekan lalu (02/14). Penguatan tersebut didorong oleh kondisi pasar yang semakin kondusif, serta dampak positif dari kesepakatan antara Presiden Vladimir Putin dan Presiden Trump untuk menghentikan perang di Ukraina, serta peninjauan kembali tarif impor AS. IHSG menguat sebesar 0,38% ke posisi 6.638,5 (-6,24% ytd). Indeks saham besar yang mengalami penguatan pada penutupan perdagangan pekan lalu terdiri dari Telkom Indonesia (+4,6% ke posisi 2.530), Bank Mandiri (+2,0% ke posisi 5.125), dan Bumi Resources Minerals (+9,0% ke posisi 364). Pada perdagangan pekan lalu terjadi *net outflow* sebesar IDR585,3 miliar (*net outflow* of IDR10,5 triliun ytd). Data DJPPR per tanggal 11 Februari 2025 menunjukkan bahwa kepemilikan asing di SBN tercatat sebesar IDR888,2 triliun (*net inflow* sebesar IDR11,6 triliun ytd). Sebagai tambahan informasi, posisi asing dalam kepemilikan obligasi mencapai sebesar 14,5% ytd.

Nilai tukar Rupiah ditutup menguat pada perdagangan pekan lalu (02/14). Rupiah menguat sebesar 0,58% ke posisi IDR16.260 per USD dan diperdagangkan pada kisaran 16.253 – 16.307. Secara teknikal, kami perkirakan hari ini IHSG bergerak di kisaran **6.609-6.693** dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval **16.220 dan 16.305**.

Currency/ Index/ Commodity	Status	Current Price	S-2	S-1	R-1	R-2	Analisa
USD/IDR	Sell	16260	16175	16220	16305	16384	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
EUR/USD	Sell	1.0492	1.0417	1.0455	1.0522	1.0551	Indikator ADX turun di bawah level 20 dan RSI meningkat di atas level 70
GBP/USD	Sell	1.2587	1.2508	1.2547	1.2628	1.2670	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
USD/CHF	Sell	0.8998	0.8927	0.8963	0.9043	0.9087	Indikator ADX turun di bawah level 20 dan RSI meningkat di atas level 70
USD/JPY	Sell	152.31	151.38	151.84	152.96	153.62	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
USD/SGD	Buy	1.3394	1.3338	1.3366	1.3436	1.3478	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
AUD/USD	Sell	0.6352	0.6285	0.6319	0.6377	0.6401	Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun
USD/CNH	Buy	7.2578	7.2266	7.2422	7.2822	7.3066	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
IHSG	Buy	6638	6571	6609	6693	6735	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
OIL	Sell	74.74	73.72	74.23	75.55	76.36	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
GOLD	Buy	2883	2837	2860	2923	2963	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik

News Highlights

- PT Waskita Beton Precast Tbk (WSBP) menyuplai produk beton Precast dan Readymix untuk proyek Jalan Tol Palembang-Betung Seksi 1 di Sumatra Selatan.** Proyek ini diperoleh dari PT Waskita Karya (Persero) Tbk dengan nilai kontrak baru (NKB) mencapai Rp65,82 miliar. Proyek yang dimulai pada 19 Desember 2024 ini dijadwalkan selesai pada 31 Mei 2025. WSBP akan menyuplai berbagai produk unggulan, termasuk 2.094 batang Spun Pile, 19.056 m3 Readymix, 455 bentang Full Slab, dan 12 batang PC-I Girder. Adapun hingga saat ini, progres suplai produk yang dibutuhkan telah mencapai 30%. (Kontan, 17 Februari 2025)
- PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) telah merilis kinerja keuangan tahun 2024.** Ekspansi bisnis kecerdasan buatan atau artificial intelligence (AI) turut mengerek permintaan lahan industri DMAS. Perusahaan meraih pendapatan usaha sebesar IDR2,03 triliun di sepanjang 2024 atau tumbuh 5,8% (yoy) dibandingkan pendapatan usaha 2023. Adapun secara rinci, pendapatan DMAS masih ditopang segmen industri yang mencapai IDR1,87 triliun, atau sekitar 88,9% dari total pendapatan usaha mereka. (Kontan, 17 Februari 2025)
- PT Air Asia Indonesia Tbk (CMPP) menyiapkan sejumlah strategi bisnis untuk meraih target peningkatan jumlah penumpang di sepanjang tahun ini.** Untuk mewujudkan target tersebut, manajemen Air Asia telah menyiapkan sejumlah inisiatif menarik yang fokus ke pengembangan pariwisata dan menambah pesawat. Perusahaan telah merencanakan penambahan lima pesawat pada 2025. Head of Indonesia Affairs & Policy Air Asia mengungkapkan bahwa penambahan pesawat tersebut merupakan langkah reaktivasi pesawat yang telah ada, serta bagian dari strategi untuk melayani rute domestik dan internasional secara optimal. (Kontan, 17 Februari 2025)