

Economic Update – Pertumbuhan Harga Properti Residensial Melambat pada 1Q25

Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia menunjukkan pertumbuhan harga properti residensial di pasar primer melambat pada 1Q25. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) tumbuh 1,07% yoy pada 1Q25, lebih rendah daripada 1Q24 (1,89% yoy) dan 4Q24 (1,39% yoy). Perlambatan pertumbuhan harga rumah ini disebabkan oleh harga seluruh tipe rumah, terutama pada rumah tipe kecil (luas bangunan ≤ 21 m²) dari 2,41% yoy pada 1Q24 menjadi 1,39% yoy pada 1Q25, kemudian diikuti oleh harga rumah tipe menengah (1,6% yoy pada 1Q24 menjadi 1,14% yoy pada 1Q25) dan harga rumah tipe besar (1,53% yoy pada 1Q24 menjadi 0,97% yoy pada 1Q25). Secara spasial, dari 18 kota yang disurvei, sebanyak 12 kota mengalami perlambatan IHPR dan 6 kota mengalami peningkatan IHPR pada 1Q25. Perlambatan IHPR terbesar terutama terjadi di Kota Batam.

Survei Bank Indonesia juga menunjukkan pertumbuhan penjualan properti residensial melambat menjadi sebesar 0,73% yoy pada 1Q25 (vs. 31,16% yoy pada 1Q24). Menurut tipe rumah, hanya rumah tipe kecil (luas bangunan ≤ 21 m²) yang tumbuh tinggi sebesar 21,8% yoy pada 1Q25. Sebaliknya, rumah tipe menengah (luas bangunan 22-70 m²) dan rumah tipe besar (luas bangunan >70 m²) terkontraksi masing-masing sebesar -35,76% yoy dan -11,7% yoy pada 1Q25. Lebih jauh, dari hasil survei menunjukkan beberapa faktor yang menghambat pengembangan maupun penjualan properti perumahan pada 1Q25, antara lain kenaikan harga bangunan (19,9%), suku bunga KPR (15,3%), masalah perizinan (14,79%), proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR (11,71%), dan perpajakan (9,02%).

KPR masih menjadi skema utama (70,7% dari total pembiayaan) dalam pembelian rumah primer dari sisi konsumen pada 1Q25. Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada 1Q25 sebesar 9,13% yoy, lebih rendah daripada 1Q24 (13,9% yoy). Sementara itu, mekanisme pembelian rumah primer melalui pembayaran tunai bertahap dan tunai masing-masing memiliki proporsi sebesar 19,53% dan 9,79% dari total pembayaran. Dari sisi pengembang, sumber pembiayaan utama dalam pembangunan properti residensial terutama berasal dari dana internal perusahaan dengan proporsi sebesar 77,28% dari total pembayaran, kemudian pinjaman perbankan (16,62%) dan pembayaran dari konsumen (6,10%).

Kami memperkirakan pertumbuhan sektor properti akan relatif stabil pada 2025. Tim riset ekonomi Bank Mandiri memprediksi pertumbuhan KPR sebesar 10,4% yoy pada 2025 (vs. 10,2% pada 2024). Kami melihat katalis positif yang dapat mendorong sektor properti pada 2025 adalah kebijakan insentif PPN DTP sektor properti, pertumbuhan ekonomi domestik yang diperkirakan akan tetap solid, dan kenaikan target pembangunan rumah FLPP dari 220 ribu unit menjadi 350 ribu unit. Sementara itu, faktor risiko yang dapat menekan kinerja properti adalah penurunan daya beli masyarakat dan kenaikan harga barang termasuk harga bahan bangunan. (ms)

Key Indicators

Market Perception		16-May-25	1 Week ago	2024	
Indonesia CDS 5Y		83.12	85.06	78.89	
Indonesia CDS 10Y		120.69	129.54	128.84	
VIX Index		17.24	21.90	17.35	
Forex		Last Price	Daily Changes		Ytd
USD/IDR		16,440	⬆️	-0.45%	2.10%
EUR/USD		1.1163	⬇️	-0.21%	7.81%
GBP/USD		1.3283	⬇️	-0.17%	6.13%
USD/JPY		145.70	⬇️	0.02%	-7.32%
AUD/USD		0.6406	⬇️	0.00%	3.52%
USD/SGD		1.3004	⬆️	0.21%	-4.78%
USD/HKD		7.814	⬆️	0.11%	0.59%
Money Market Rates		Ask Price (%)	Daily Changes		Ytd
IndONIA		5.86	⬆️	0.882	-32.10
JIBOR - 3M		6.69	(-)	0.000	-23.18
JIBOR - 6M		6.78	(-)	0.000	-27.99
SOFR - 3M*		4.32	⬇️	-0.077	1.93
SOFR - 6M*		4.27	⬆️	0.730	1.86
Interest Rate					
BI Rate		5.75%	Fed Rate-US		4.50%
SBN 10Y		6.66%	ECB rate		2.40%
US Treasury 5Y		4.09%	US Treasury 10 Y		4.48%
Global Economic Agenda					
	Indicator		Consensus	Previous	Date
US	Existing Home Sales		4.10m	4.02m	22-May
US	Initial Jobless Claims		230k	229k	22-May

Commodity Prices		Last Price (USD)	Daily Changes		Ytd
Crude Oil (ICE Brent)		65.4/bbl	⬆️	1.36%	-12.37%
Gold (Composite)		3,203.7/t.oz	⬇️	-1.12%	22.07%
Coal (Newcastle)		99.0/ton	(-)	0.00%	-20.96%
Nickel (LME)		15,648.0/ton	⬇️	-0.96%	2.09%
Copper (LME)		9,447.5/ton	⬇️	-1.35%	7.75%
CPO (Malaysia FOB)		894.0/ton	⬇️	-0.05%	-17.73%
Tin (LME)		32,816.0/ton	⬇️	-0.48%	12.84%
Rubber (SICOM)		1.72/kg	⬇️	-1.71%	-12.66%
Cocoa (ICE US)		10,898.0/ton	⬆️	6.25%	-6.66%
Indonesia Benchmark Govt Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
FR0097	Jun-43	7.13	7.01	-1.10	-9.50
FR0098	Jun-38	7.13	6.96	-2.00	-10.10
FR0100	Feb-34	6.63	6.77	-4.40	-19.40
FR0101	Apr-29	6.88	6.44	-4.70	-54.50
Indonesia Govt Global Bond					
Series	Yield (%)	Daily Chg (bps)		Ytd (bps)	
ROI 5 Y	4.84	-8.40		26.20	
ROI 10 Y	5.42	-6.40		59.90	
Pemerintah menargetkan penambahan proyek jalan tol mencapai 2.460,69 kilometer selama periode 2025-2029. (Kontan, 19 Mei 2025)					

Note. Market Data per jam 08.00 pagi
*As of May 15, 2025

Note. Market Data per jam 08.00 pagi
*As of May 15, 2025

Financial Market Review

Pasar saham Wall Street ditutup menguat pada pekan lalu (16/05). Sentimen positif atas kesepakatan US – Tiongkok masih menjadi faktor utama dalam kinerja perdagangan bursa saham pada pekan lalu. Indeks Dow Jones naik sebesar 0.78% ke posisi 42.654,7 (+0,26% ytd) dan S&P500 naik sebesar 0,70% ke posisi 5.958,4 (+1,30% ytd). Imbal hasil obligasi Pemerintah AS bertenor 10 tahun naik 4,55 bps ke posisi 4,48% (-9,2 bps ytd). Pasar saham Eropa ditutup menguat pada penutupan perdagangan pekan lalu (16/05). DAX Jerman naik sebesar 0,30% ke posisi 23.767,4 (+19,38% ytd), dan FTSE Inggris naik sebesar 0,59% ke posisi 8.684,56 (+6,26% ytd). Pasar saham Asia ditutup melemah pada perdagangan pekan lalu, dengan indeks Hang Seng Hong Kong turun 0,5% ke 23.345,1 (+16,38% ytd), dan Shanghai China turun 0,4% ke 3.367,5 (+0,5% ytd).

IHSG ditutup menguat pada penutupan perdagangan pekan lalu (16/05). Investor masih memiliki kepercayaan terhadap stabilitas ekonomi Indonesia dan kinerja perusahaan domestik, yang diperkuat oleh sentimen positif dari meredanya perang dagang seiring dengan kemajuan dalam pembicaraan dagang dengan Amerika Serikat. Hal ini mendorong kenaikan saham di sektor infrastruktur dan bahan baku. IHSG menguat sebesar 0,94% ke posisi 7.106,5 (+0,38% ytd). Indeks saham besar yang mendorong IHSG ke zona positif pada penutupan perdagangan kemarin terdiri dari Barito Renewables Energy (+7.7% ke posisi 6.675), Bank Mandiri (+2,8% ke posisi 5.475), dan Telkom Indonesia (+3,0% ke posisi 2.740). Pada perdagangan kemarin terjadi *net inflow* sebesar IDR528,3 miliar (*net outflow* IDR 48,8 triliun ytd). Data DJPPR per tanggal 14 Mei 2025 menunjukkan bahwa kepemilikan asing di SBN tercatat sebesar IDR907,0 triliun (*net inflow* sebesar IDR30,3 triliun ytd). Sebagai tambahan informasi, posisi asing dalam kepemilikan obligasi mencapai sebesar 14,4% ytd.

Nilai tukar Rupiah menguat pada perdagangan kemarin (16/05). Rupiah menguat 0,45% ke posisi IDR 16.440 per USD (+2,10% ytd), dan diperdagangkan pada kisaran 16.404–16.470. Secara teknikal, kami perkirakan hari ini IHSG bergerak di kisaran 7.079-7.197 dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval 16,380–16,465.

Currency/ Index/ Commodity	Status	Current Price	S-2	S-1	R-1	R-2	Analisa
USD/IDR	Sell	16440	16325	16380	16465	16604	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
EUR/USD	Buy	1.1163	1.1082	1.1123	1.1212	1.1260	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
GBP/USD	Buy	1.3283	1.3207	1.3245	1.3327	1.3371	Posisi oversold, indikator RSI menurun (di bawah level 30) dan indikator %R < -80
USD/CHF	Sell	0.8376	0.8294	0.8335	0.8409	0.8442	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
USD/JPY	Sell	145.70	144.39	145.05	146.23	146.75	Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D
USD/SGD	Sell	1.3004	1.2919	1.2962	1.3028	1.3051	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
AUD/USD	Buy	0.6406	0.6362	0.6384	0.6432	0.6458	Posisi oversold, indikator RSI menurun (di bawah level 30) dan indikator %R < -80
USD/CNH	Sell	7.2105	7.1880	7.1993	7.2177	7.2248	Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun
IHSG	Buy	7107	7042	7079	7197	7239	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
OIL	Sell	65.41	63.68	64.55	65.91	66.40	Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D
GOLD	Buy	3204	3106	3155	3252	3301	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik

News Highlights

- PT Megalestari Epack Sentosaraya Tbk (EPAC) optimistis dengan prospek bisnis tahun 2025.** Sebagai gambaran, penjualan EPAC tercatat sebesar IDR37,54 miliar hingga 1Q25. Angka ini menunjukkan pertumbuhan 21% (yoy). Sekretaris Perusahaan EPAC mengatakan, meskipun pertumbuhan ekonomi melambat di kuartal pertama, industri makanan dan minuman masih tumbuh lebih tinggi dibandingkan dengan kuartal sebelumnya, sehingga berdampak positif ke bisnis perseroan. Adapun tahun ini EPAC menargetkan perolehan penjualan sebesar IDR220 miliar, atau setara dengan pertumbuhan 53,84% dibandingkan penjualan tahun 2024 sebesar IDR143,12 miliar. (Kontan, 19 Mei 2025)
- PT Indonesian Tobacco Tbk (ITIC) menyiapkan sejumlah strategi untuk mendorong kinerja.** ITIC menargetkan kenaikan penjualan sebesar 10% (yoy) pada tahun 2025. Komisaris Utama ITIC mengungkapkan, perusahaan akan meningkatkan penjualan dengan memperluas jangkauan di pasar domestik maupun ekspor. Adapun pada tahun ini, ITIC akan memperluas pasar di wilayah Sumatra, Kalimantan dan Jawa. (Kontan, 19 Mei 2025)
- PT Cita Mineral Investindo Tbk (CITA) memproyeksikan volume produksi *metallurgical grade bauxite* (MGB) masing-masing mencapai 4,8 juta *wet metric ton* (WMT) dan 4,4 juta *dry metric ton* (DMT) pada tahun ini.** Sepanjang tahun lalu, manajemen Cita Mineral Investindo juga melaporkan telah memenuhi 99% dari target produksi dan penjualan yang ditetapkan dalam Rencana Kerja dan Anggaran Biaya (RKAB), yaitu 4,77 juta WMT untuk produksi dan 3,65 juta DMT untuk penjualan. Direktur CITA mengatakan adapun saat ini kapasitas pemurnian Smelter Grade Alumina (SGA) telah mencapai kapasitas maksimal yaitu 2 juta ton alumina per tahun melalui PT Well Harvest Winning Alumina Refinery (WHW).(Kontan, 19 Mei 2025)