

Economic Update – Pertumbuhan Kredit Kepemilikan Residensial melambat dengan NPL yang meningkat pada April 2025

Data Bank Indonesia menunjukkan total kredit kepemilikan residensial (KPR dan KPA) mencapai Rp774,5 triliun atau tumbuh 8,6% yoy pada April 2025. Pertumbuhan tersebut lebih rendah daripada April 2024 yang sebesar 13,6% yoy. Perlambatan tersebut terutama disebabkan oleh kinerja kredit kepemilikan rumah (KPR) yang melambat dari 14% yoy pada April 2024 menjadi 8,7% yoy pada April 2025. Sebaliknya, pertumbuhan kredit kepemilikan apartemen/rumah susun (KPA) membaik dari 6,5% yoy pada April 2024 menjadi 7,7% yoy pada April 2025. Faktor penyebab perlambatan KPR dan KPA tersebut adalah pelemahan daya beli masyarakat. Perlambatan tersebut disertai dengan peningkatan NPL Kredit Kepemilikan Residensial dari 2,47% pada April 2024 menjadi 3,02% pada April 2025.

Pertumbuhan KPR tertinggi terjadi pada rumah tipe besar (luas bangunan > 70 m2) pada April 2025. Pertumbuhan KPR rumah tipe besar pada April 2025 sebesar 10,7% yoy (vs. 23,8% yoy pada April 2024). Selanjutnya, pertumbuhan KPR tertinggi terjadi pada rumah tipe menengah (luas bangunan 22-70 m2) sebesar 8,5% yoy. KPR rumah tipe menengah merupakan proporsi terbesar dalam penyaluran KPR yakni 65,4% dari total KPR. Sebaliknya, rumah tipe kecil (luas bangunan ≤ 21m2) terkontraksi sebesar -4,8% yoy. Di sisi lain, tingkat NPL KPR meningkat dari 2,46% pada April 2024 menjadi 3,01% pada April 2025. Tingkat NPL tertinggi terjadi pada KPR rumah tipe kecil (luas bangunan ≤ 21m2) yang tercatat sebesar 5,23% pada April 2025 (vs. 3,65% pada April 2024). Demikian pula dengan tingkat NPL KPR tipe menengah sebesar 2,98% (vs. 2,22% pada April 2024). Sementara itu, KPR rumah tipe besar relatif stabil pada 2,83% pada April 2025.

Kementerian Keuangan meningkatkan anggaran Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) 2025 menjadi sebesar Rp41,99 triliun dari pagu awal yang sebesar Rp28 triliun. Alokasi tersebut juga meningkat dari 2024 yang sebesar Rp24,6 triliun. Selain itu, Kementerian perumahan juga berencana memperkecil ketentuan rumah subsidi. Luas tanah rumah subsidi yang awalnya 65-200 m2 menjadi 25-200 m2 dan luas bangunan rumah subsidi yang awalnya minimal 21 m2 menjadi 18 m2.

Kami memperkirakan pertumbuhan sektor properti relatif stabil pada 2025. Tim riset ekonomi Bank Mandiri memprediksi pertumbuhan total KPR dan KPA tumbuh stabil sebesar 9,8% yoy (vs. 9,7% yoy pada 2024). Kami melihat, katalis positif yang dapat mendorong sektor properti pada 2025 adalah insentif PPN properti, tingkat backlog perumahan yang tinggi dan pertumbuhan ekonomi domestik yang diperkirakan akan tetap solid. Sementara itu, faktor risiko yang dapat menekan kinerja properti adalah ketidakpastian ekonomi global dan kenaikan harga barang termasuk harga bahan bangunan. (ms)

Key Indicators					
Market Perception		11-Jun-25	1 Week ago	2024	
Indonesia CDS 5Y		72.93	78.13	78.89	
VIX Index		17.26	17.61	17.35	
Forex	Last Price	Daily Changes		Ytd	
USD/IDR	16,260	⬆️	-0.08%	0.98%	
EUR/USD	1.1487	⬆️	0.54%	10.94%	
GBP/USD	1.3547	⬆️	0.35%	8.24%	
USD/JPY	144.56	⬆️	-0.21%	-8.04%	
AUD/USD	0.6501	⬇️	-0.32%	5.06%	
USD/SGD	1.2847	⬆️	-0.18%	-5.93%	
USD/HKD	7.849	⬇️	0.02%	1.04%	
Money Market Rates		Ask Price (%)	Daily Changes		Ytd
IndONIA		5.46	⬇️	-22.804	-72.28
JIBOR - 3M		6.45	-	0.000	-47.31
JIBOR - 6M		6.55	-	0.000	-51.84
SOFR - 3M*		4.32	⬆️	0.090	1.90
SOFR - 6M*		4.26	⬆️	0.334	1.46
Interest Rate					
BI Rate		5.50%	Fed Rate-US		4.50%
SBN 10Y		6.54%	ECB rate		2.15%
US Treasury 5Y		4.02%	US Treasury 10 Y		4.42%
Global Economic Agenda					
	Indicator	Consensus	Previous	Date	
US	U. of Mich. Sentiment	53.6	52.2	13-Jun	
US	U. of Mich. Current Conditions	59.2	58.9	13-Jun	

Commodity Prices		Last Price (USD)		Daily Changes		Ytd
Crude Oil (ICE Brent)		69.8/bbl		⬆️	4.34%	-6.52%
Gold (Composite)		3,355.1/t.oz		⬆️	0.95%	27.84%
Coal (Newcastle)		104.5/ton		⬆️	0.77%	-16.61%
Nickel (LME)		15,177.0/ton		⬇️	-0.92%	-0.99%
Copper (LME)		9,648.0/ton		⬇️	-1.11%	10.04%
CPO (Malaysia FOB)		908.0/ton		⬇️	-0.79%	-16.44%
Tin (LME)		32,650.0/ton		⬇️	-0.19%	12.26%
Rubber (SICOM)		1.6/kg		⬆️	0.06%	-17.17%
Cocoa (ICE US)		9,549.0/ton		⬇️	-0.55%	-18.21%
Indonesia Benchmark Govt Bond						
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)	
FR0097	Jun-43	7.13	7.00	-0.30	-10.20	
FR0098	Jun-38	7.13	6.91	-1.50	-14.80	
FR0100	Feb-34	6.63	6.67	-1.10	-29.40	
FR0101	Apr-29	6.88	6.28	-2.50	-70.80	
Indonesia Govt Global Bond						
Series	Yield (%)	Daily Chg (bps)		Ytd (bps)		
ROI 5 Y	4.58	-1.10		0.50		
ROI 10 Y	5.29	-0.10		47.40		
Kementerian Perindustrian (Kemenperin) mencatat realisasi investasi di sektor industri agro mencapai IDR38,72 triliun pada periode 1Q25. (Kontan, 12 Juni 2025)						
Note. Market Data per jam 08.00 pagi *As of June 10, 2025						

Financial Market Review

Pasar saham Wall Street ditutup bervariasi pada perdagangan kemarin (11/06). Indeks Dow Jones tetap stabil pada posisi 42.865,8 (+0,76% ytd) dan S&P melemah sebesar 0,27% ke posisi 6.022,2 (+2,39% ytd). Inflasi Amerika Serikat naik 2,4% yoy pada Mei-25, sedikit meningkat dari 2,3% yoy pada Apr-25 namun tetap di bawah proyeksi konsensus sebesar 2,5% yoy. Harga energi turun 3,5% sepanjang tahun terakhir, sementara harga makanan naik 2,9%. Inflasi inti yang tidak mencakup harga makanan dan energi tetap tidak berubah di level 2,8%, sedikit di bawah estimasi sebesar 2,9%. Sementara itu, pasar saham Eropa juga ditutup bervariasi pada penutupan perdagangan kemarin (11/06). DAX Jerman turun sebesar 0,16% ke posisi 23.948,9 (+20,29% ytd) dan FTSE100 UK naik sebesar 0,13% ke posisi 8.864,4 (+8,46% ytd). Pasar saham Asia ditutup bervariasi pada perdagangan kemarin, dengan indeks Hang Seng Hong Kong naik 0,84% ke 24.366,9 (+21,47% ytd), dan Nikkei Jepang naik 0,55% ke 38,421,2 (-3,69% ytd).

IHSG ditutup melemah pada penutupan perdagangan kemarin (11/06). Penurunan ini disebabkan oleh pelemahan sektor keuangan, meskipun sektor-sektor lain dalam IHSG mencatatkan kenaikan. Para investor sedang mencermati rilis terbaru dari Bank Dunia yang memproyeksikan pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar 4,7% pada tahun 2025, lebih rendah dibandingkan proyeksi pada Januari sebesar 5,1%. IHSG melemah sebesar 0,11% ke posisi 7.222,5 (+2,01% ytd). Indeks saham besar yang menghambat IHSG ke zona negatif pada penutupan perdagangan kemarin terdiri Telkom Indonesia (-3,8% ke posisi 2.800), Bank Rakyat Indonesia (-1,9% ke posisi 4.070), dan Chandra Asri Pacific (-2,6% ke posisi 10.250). Pada perdagangan kemarin terjadi *net inflow* sebesar IDR79,3 miliar (*net outflow* IDR 48,8 triliun ytd). Data DJPPR per tanggal 5 Juni 2025 menunjukkan bahwa kepemilikan asing di SBN tercatat sebesar IDR928,2 triliun (*net inflow* sebesar IDR50,7 triliun ytd). Sebagai tambahan informasi, posisi asing dalam kepemilikan obligasi mencapai sebesar 14,6% ytd.

Nilai tukar Rupiah pada perdagangan kemarin (11/06). Rupiah menguat sebesar 0,08% ke posisi IDR 16.260 per USD (+0,98% ytd), dan diperdagangkan pada kisaran 16.255 –16.272. Secara teknikal, kami perkirakan hari ini IHSG bergerak di kisaran 7.134-7.241 dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval 16,233–16,310.

Currency/ Index/ Commodity	Status	Current Price	S-2	S-1	R-1	R-2	Analisa
USD/IDR	Sell	16260	16205	16233	16310	16374	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
EUR/USD	Buy	1.1487	1.1370	1.1428	1.1522	1.1558	Indikator ADX meningkat di atas level 25 dan RSI jatuh di bawah level 30
GBP/USD	Buy	1.3547	1.3424	1.3486	1.3588	1.3628	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
USD/CHF	Sell	0.8203	0.8158	0.8180	0.8230	0.8258	Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun
USD/JPY	Buy	144.56	143.65	144.11	145.24	145.91	Posisi oversold, indikator RSI menurun (di bawah level 30) dan indikator %R < -80
USD/SGD	Sell	1.2847	1.2804	1.2826	1.2875	1.2902	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
AUD/USD	Buy	0.6501	0.6464	0.6483	0.6533	0.6564	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
USD/CNH	Sell	7.1986	7.1758	7.1872	7.2051	7.2116	Posisi overbought, indikator RSI meningkat (ke atas level 70) dan indikator %R > -20
IHSG	Sell	7222	7108	7134	7241	7288	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
OIL	Buy	69.77	64.66	67.22	71.58	73.38	Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal
GOLD	Buy	3355	3299	3327	3372	3389	Indikator TICK memasuki teritori positif dan TRIN menurun di bawah level 1

News Highlights

- **PT Siloam International Hospitals Tbk (SILO)** alokasikan dana belanja modal atau *capital expenditure (capex)* sebesar **Rp 2 triliun**. Adapun hingga 1Q25, realisasi capex SILO telah mencapai Rp 400 miliar. Chief Financial Officer Siloam Hospitals menjelaskan, dana alokasi capex ini akan difokuskan untuk penambahan tempat tidur dan peralatan medis di tahun ini. Siloam menilai, langkah ini akan memperkuat kepercayaan publik terhadap rumah sakit dan pada akhirnya akan meningkatkan nilai perusahaan secara berkelanjutan. (Kontan, 12 Juni 2025)
- **PT Hero Global Investment Tbk (HGII)** berupaya **meningkatkan kinerjanya secara jangka panjang**. Emiten holding di sektor energi baru terbarukan (EBT), memasang target kapasitas kontrak pembangkit listrik EBT sebesar 100 megawatt (MW) pada 2031 mendatang. Berdasarkan proyeksi tersebut, sebanyak 58 MW pembangkit listrik yang akan dibangun HGII yaitu berasal dari energi hidro. Kemudian 10 MW berupa energi surya, 8 MW energi biomassa, dan 6 MW energi biogas. (Kontan, 12 Juni 2025)
- **PT Chandra Asri Pacific Tbk (TPIA)** memutuskan untuk **membagikan dividen tunai senilai USD 30 juta atau Rp 489 miliar**. Dividen ini bersumber dari sisa laba bersih ditahan tahun buku 2018. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST), Rabu (11/6), para pemegang saham menyetujui agenda mengubah penggunaan laba ditahan tahun 2018 TPIA yang berjumlah USD 123,55 juta. Manajemen TPIA menjelaskan sebesar USD 30 juta dari laba bersih tahun buku 2018 akan diberikan sebagai tambahan dividen tunai ke pemegang saham. Di sisi lain, sisa dana sebesar USD 93,55 juta dari laba bersih tahun buku 2018 ditetapkan sebagai laba yang ditahan untuk membiayai kegiatan usaha TPIA. (Kontan, 12 Juni 2025)