

Economic Update – Harga Properti Residensial Tumbuh 0,84% yoy pada 3Q25

Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia menunjukkan harga properti residensial di pasar primer tumbuh terbatas pada 3Q25. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) tumbuh 0,84% yoy pada 3Q25, lebih rendah dibandingkan 3Q24 (1,46% yoy) dan 2Q25 (0,90% yoy). Perlambatan kenaikan harga rumah ini disebabkan oleh perlambatan harga pada semua tipe rumah. Pertumbuhan harga rumah tipe kecil (luas bangunan ≤ 21 m²) melambat dari 1,97% yoy pada 3Q24 menjadi 0,71% yoy pada 3Q25, kemudian harga rumah tipe menengah (1,33% yoy pada 3Q24 menjadi 1,18% yoy pada 3Q25) dan harga rumah tipe besar (1,04% yoy pada 3Q24 menjadi 0,72% yoy pada 3Q25). Secara spasial, dari 18 kota yang disurvei, sebanyak 11 kota mencatatkan perlambatan IHPR dan 7 kota mencatatkan peningkatan IHPR pada 3Q25. Perlambatan IHPR ini terutama terjadi di Kota Surabaya dan Pekanbaru.

Survei Bank Indonesia juga menunjukkan pertumbuhan penjualan properti residensial terkontraksi sebesar -1,29% yoy pada 3Q25 (vs. -7,14% yoy pada 3Q24). Menurut tipe rumah, hanya penjualan rumah tipe kecil (luas bangunan ≤ 21 m²) yang meningkat sebesar 11,60% yoy pada 3Q25. Sebaliknya, rumah tipe menengah (luas bangunan 22-70 m²) dan rumah tipe besar (luas bangunan >70 m²) terkontraksi masing-masing sebesar -12,27% yoy dan -23,00% yoy pada 3Q25. Berdasarkan hasil survei menunjukkan beberapa faktor yang menghambat pengembangan dan penjualan properti residensial pada 3Q25, antara lain kenaikan harga bangunan (19,80%), masalah perizinan/birokrasi (14,39%), suku bunga KPR (15,05%), proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR (11,75%), dan perpajakan (8,84%).

Sebagian besar konsumen masih menjadikan KPR sebagai skema utama (74,41% dari total pembiayaan) dalam pembelian rumah primer pada 3Q25. Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada 3Q25 sebesar 7,39% yoy, lebih rendah dibandingkan 3Q24 (10,37% yoy). Sementara itu, mekanisme pembelian rumah primer melalui pembayaran tunai bertahap dan tunai masing-masing memiliki proporsi sebesar 17,00% dan 8,59% dari total pembayaran. Dari sisi pengembang, sumber pembiayaan utama dalam pembangunan properti residensial terutama berasal dari dana internal perusahaan dengan proporsi sebesar 77,67% dari total pembayaran, kemudian pinjaman perbankan (16,02%) dan pembayaran dari konsumen (6,31%).

Kami memperkirakan pertumbuhan sektor properti akan relatif stabil pada 2025. Tim riset ekonomi Bank Mandiri memprediksi pertumbuhan KPR sebesar 8,3% yoy pada 2025 (vs. 9,7% pada 2024). Pertumbuhan sektor properti pada 2025 akan didorong oleh kebijakan insentif PPN DTP sektor properti, pertumbuhan ekonomi domestik yang stabil, dan kenaikan target pembangunan rumah FLPP yang sebesar 350 ribu unit. Namun demikian, penurunan daya beli masyarakat dan kenaikan harga barang termasuk harga bahan bangunan menjadi faktor risiko yang dapat menekan kinerja properti ke depan. (hef)

Key Indicators

Market Perception		6-Oct-24	1 Week ago	2023	
Indonesia CDS 5Y		76.81	119.93	72.00	
Indonesia CDS 10Y		124.10	122.14	125.96	
VIX Index		19.50	15.48	12.45	
Forex		Last Price	Daily Changes		Ytd
IDR – Rupiah		16,694	⬆️	-0.07%	3.68%
EUR – Euro		1.1547	⬆️	0.48%	11.52%
GBP/USD		1.3137	⬆️	0.67%	4.96%
JPY – Yen		153.06	⬆️	-0.69%	-2.63%
AUD – Australia		0.6480	⬇️	-0.38%	4.72%
SGD – Singapore		1.3036	⬆️	-0.26%	-4.55%
HKD – Hongkong		7.7754	-	0.01%	0.09%
Money Market Rates		Ask Price (%)	Daily Changes		Ytd
IndONIA		3.96	⬇️	-3.273	-221.72
JIBOR - 3M		5.49	-	0.000	-142.83
JIBOR - 6M		5.61	-	0.000	-145.43
SOFR - 3M*		3.87	⬇️	-1.705	-43.55
SOFR - 6M*		3.77	⬇️	-1.669	-47.83
Interest Rate					
BI Rate		4.75%	Fed Rate-US		4.00%
SBN 10Y		5.90%	ECB rate		2.15%
US Treasury 5Y		3.68%	US Treasury 10 Y		4.08%
Global Economic Agenda					
	Indicator		Consensus	Previous	Date
US	CPI MoM		0.2%	0.3%	13-Nov
US	CPI YoY		3.1%	3.0%	13-Nov

Commodity Prices		Last Price (USD)	Daily Changes		Ytd
Crude Oil (ICE Brent)		63.4/bbl	⬇️	-0.22%	-15.09%
Gold (Composite)		3,977.2/t.oz	⬇️	-0.06%	51.54%
Coal (Newcastle)		110.7/ton	⬆️	0.64%	-11.66%
Nickel (LME)		15,038.0/ton	⬆️	0.02%	-1.89%
Copper (LME)		10,682.5/ton	⬇️	-0.14%	21.84%
CPO (Malaysia FOB)		983.5/ton	⬆️	1.19%	-9.50%
Tin (LME)		35,845.0/ton	⬆️	0.55%	23.25%
Rubber (SICOM)		1.7/kg	📊	0.00%	-14.13%
Cocoa (ICE US)		6,396.0/ton	⬇️	-3.09%	-47.02%
Indonesia Benchmark Govt Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
FR0097	Jun-43	7.13	6.51	0.60	-58.90
FR0098	Jun-38	7.13	6.36	0.00	-70.10
FR0100	Feb-34	6.63	6.12	0.60	-84.80
FR0101	Apr-29	6.88	5.25	-4.80	-174.00
Indonesia Govt Global Bond					
Series	Yield (%)		Daily Chg (bps)	Ytd (bps)	
ROI 5 Y	4.25		3.20	-32.60	
ROI 10 Y	4.91		2.70	9.50	
Kementerian Keuangan tengah menyiapkan RUU Redenominasi Rupiah sebagai bagian dari strategi stabilisasi ekonomi nasional. (Kontan, 7 November 2025)					
Note. Market Data per jam 08.00 pagi *As of Nov 5, 2025					

Financial Market Review

Pasar saham Wall Street ditutup melemah pada perdagangan kemarin (06/11). Indeks Dow Jones turun sebesar 0,84% ke posisi 46.912,3 (+10,27% ytd), dan Indeks S&P 500 turun sebesar 1,12% ke posisi 6.720,3 (+14,26% ytd). Investor mencermati pelemahan pasar tenaga kerja di tengah ketidakpastian berlanjutnya penutupan pemerintahan AS turut mendorong sikap kehati-hatian dalam pengambilan keputusan investasi.

Pasar saham Eropa ditutup melemah pada perdagangan kemarin (06/11). DAX Jerman turun sebesar 1,31% ke posisi 23.734,0 (+19,21% ytd), dan FTSE 100 turun sebesar 0,42% ke posisi 9.735,8 (+19,12% ytd). Pasar saham di Asia ditutup menguat pada perdagangan kemarin, di mana indeks Nikkei naik 1,34% ke posisi 50.883,7 (+27,55% ytd), dan indeks Shanghai naik 0,97% ke posisi 4.007,8 (+19,57% ytd).

IHSG ditutup menguat pada penutupan perdagangan kemarin (06/11). Penguatan ini didorong oleh kenaikan perdagangan sektor industri yang naik 2,08%, diikuti oleh sektor energi yang naik 1,74%. IHSG naik 0,22% ke posisi 8.337,1 (+2,1% mtd, +17,8% ytd). Indeks saham besar yang mendorong IHSG ke zona positif pada penutupan perdagangan kemarin terdiri dari Dian Swastatika Sentosa (+8,8% ke posisi 96.000), Barito Renewables Energy (+1,8% ke posisi 9.925), dan Bank Rakyat Indonesia (+0,5% ke posisi 4.000). Pada perdagangan kemarin terjadi *net outflow* asing sebesar IDR115,0 miliar (*net outflow* IDR39.2 triliun ytd). Data DJPPR per tanggal 4 November 2025 menunjukkan bahwa porsi kepemilikan asing di SBN tercatat sebesar IDR878.4 triliun (*net inflow* IDR1.8 triliun ytd). Sebagai tambahan informasi, posisi asing dalam kepemilikan obligasi mencapai sebesar 13.58%.

Nilai tukar Rupiah terhadap USD menguat pada perdagangan kemarin (06/11). Rupiah menguat sebesar 0,07% ke posisi Rp16.694 per USD (+3,68% ytd), dan diperdagangkan pada kisaran 16.685–16.715. Secara teknikal, kami perkirakan hari ini IHSG bergerak di kisaran **8.303–8.407** dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval **16.685–16.754**.

Currency/ Index/ Commodity	Status	Current Price	S-2	S-1	R-1	R-2	Analisa
USD/IDR	Buy	16694	16622	16685	16754	16784	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
EUR/USD	Sell	1.1547	1.1469	1.1508	1.1569	1.1591	Lower band price channel ditembus dan tren harga turun dengan %R menyentuh 10%
GBP/USD	Sell	1.3137	1.3012	1.3074	1.3171	1.3206	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
USD/CHF	Buy	0.8064	0.8032	0.8048	0.8092	0.8120	Upper band price channel ditembus dan tren harga naik dengan %R menyentuh 90%
USD/JPY	Buy	153.06	152.03	152.55	153.86	154.65	Penetrasi harga di atas upper bollinger bands dan indikator TRIN menurun di bawah level 1
USD/SGD	Buy	1.3036	1.3008	1.3022	1.3062	1.3088	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
AUD/USD	Sell	0.6480	0.6431	0.6456	0.6512	0.6543	Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun
USD/CNH	Sell	7.1213	7.1126	7.1170	7.1291	7.1368	Indikator ADX turun di bawah level 20 dan RSI meningkat di atas level 70
IHSG	Buy	8337	8274	8303	8407	8427	Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal
OIL	Sell	63.38	62.02	62.70	64.20	65.02	Posisi overbought, indikator RSI meningkat (ke atas level 70) dan indikator %R > -20
GOLD	Sell	3977	3932	3955	4010	4042	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun

News Highlights

- Kinerja PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk (AMRT) hingga kuartal III-2025 masih tertekan akibat tren *down-trading* di tengah lemahnya daya beli masyarakat.** Pendapatan AMRT naik 7,0% (yoy) menjadi Rp94,47 triliun, namun laba bersih turun 3,49% (yoy) ke Rp2,31 triliun. Segmen makanan tetap menjadi kontributor utama 70% penjualan, diikuti minuman 10%, sementara margin kotor menyempit ke 20,6% akibat ekspansi gerai dan operasional dua *distribution center* baru. Meski demikian, diperkirakan laba AMRT dapat tumbuh 13% (yoy) pada 2025 didorong ekspansi luar Jawa dan efisiensi biaya. Stimulus BLT kepada 35 juta rumah tangga diharapkan turut meningkatkan trafik penjualan. (Kontan, 7 November 2025)
- PT Mitra Pinasthika Mustika Tbk (MPMX) mencatat penurunan pendapatan 3,12% (yoy) menjadi Rp11,47 triliun hingga kuartal III-2025,** dengan laba bersih turun 7,73% menjadi Rp406,72 miliar. Segmen distribusi dan ritel turun 3% akibat melemahnya daya beli dan seleksi pembiayaan ketat, sementara bisnis *after sales* justru tumbuh 3%–27% di beberapa lini. Segmen asuransi menurun 23% (yoy) karena pelemahan produk kendaraan bermotor, dan bisnis transportasi menghadapi tekanan margin. MPMX tetap fokus menjaga profitabilitas melalui efisiensi biaya, transformasi digital, dan ekspansi beberapa cabang baru. (Kontan, 7 November 2025)
- PT Pertamina Geothermal Energy Tbk (PGEO) membukukan pendapatan US\$318,86 juta hingga September 2025, naik 4,19% (yoy),** dengan laba bersih menurun 22,17% ke US\$104,27 juta. Margin EBITDA tetap sehat meski ada kenaikan beban operasional dan beban bunga dari proyek panas bumi baru. Produksi listrik mencapai 4.978 GWh, naik 3,12% dibanding tahun lalu, didorong tambahan kapasitas 55 MW dari PLTP Lumut Balai Unit 2. PGEO kini mengelola kapasitas 727 MW secara mandiri dan memperluas sinergi dengan PLN Indonesia Power untuk pengembangan panas bumi 1.130 MW. (Bisnis Indonesia, 7 November 2025)