

Economic Update – Harga Properti Residensial Meningkat 1,75% yoy pada 2Q24

Kenaikan harga properti residensial di pasar primer melambat pada 2Q24. Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia menunjukkan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) tumbuh 1,76% yoy pada 2Q24, lebih rendah daripada 1Q24 (1,89% yoy) dan 2Q23 (1,92% yoy). Perlambatan kenaikan harga rumah ini disebabkan oleh harga seluruh tipe rumah, terutama pada rumah tipe kecil dari 2,41% yoy pada 1Q24 menjadi 2,09% yoy pada 2Q24, kemudian diikuti oleh harga rumah tipe menengah (1,6% yoy pada 1Q24 vs 1,45% pada 2Q24) dan harga rumah tipe besar (1,53% yoy pada 1Q24 vs 1,47% yoy pada 2Q24). Secara spasial, dari 18 kota yang diamati, perlambatan kenaikan IHPR terutama terjadi di kota Batam. Sebaliknya, pertumbuhan harga rumah yang meningkat terutama terjadi di Kota Pekanbaru yang tumbuh 1,69% yoy, jauh lebih tinggi dari kuartal sebelumnya yang berkontraksi sebesar -0,13% yoy.

Survei Bank Indonesia juga menunjukkan penjualan properti residensial tumbuh sebesar 7,30% yoy pada 2Q24 (vs. 31,16% yoy pada 1Q24). Perlambatan penjualan properti ini disebabkan beberapa hambatan baik dari sisi pengembangan maupun pemasaran. Berdasarkan informasi dari responden, sejumlah faktor yang menghambat pengembangan dan penjualan properti residensial primer pada 2Q24, antara lain kenaikan harga bangunan (35,10%), masalah perizinan (24,48%), suku bunga KPR (22,81%) dan proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR (17,61%).

Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada triwulan II 2024 sebesar 13,97% yoy, relatif stabil dibandingkan triwulan sebelumnya (13,91% yoy). Survei Bank Indonesia juga menunjukkan KPR masih menjadi skema utama (75,52%) dalam pembiayaan pembelian rumah primer. Sementara itu, mekanisme pembelian rumah primer melalui pembayaran tunai bertahap dan tunai masing-masing memiliki proporsi sebesar 17,10% dan 7,38% dari total pembayaran. Selain itu, pada triwulan II 2024 sumber pembiayaan utama pengembang dalam pembangunan properti residensial terutama berasal dari dana internal perusahaan dengan proporsi sebesar 74,69% dari total pembayaran, kemudian pinjaman perbankan (15,52%) dan pembayaran dari konsumen (6,00%).

Kami memperkirakan pertumbuhan sektor properti akan membaik pada 2024. Tim riset ekonomi Bank Mandiri memprediksi pertumbuhan KPR akan sebesar 12% - 13% (vs. 12,5% pada 2023). Prediksi peningkatan tersebut sejalan dengan Survei Keyakinan Konsumen Bank Indonesia pada Juli 2024. Survey tersebut mengindikasikan rencana pembelian properti dalam 12 bulan ke depan meningkat. Kami melihat katalis positif yang dapat mendorong sektor properti pada 2024 adalah insentif PPN properti, pertumbuhan ekonomi domestik yang diperkirakan akan tetap solid, dan penurunan risiko suku bunga tinggi. Sementara itu, faktor risiko yang dapat menekan kinerja properti adalah ketidakpastian ekonomi global dan kenaikan harga barang termasuk harga bahan bangunan. (ank)

Key Indicators

Market Perception	20-Aug-24	1 Week ago	2023
Indonesia CDS 5Y	69.55	77.52	72.00
Indonesia CDS 10Y	119.22	128.88	125.96
VIX Index	15.88	18.12	12.45

Forex	Last Price	Daily Changes		Ytd
IDR – Rupiah	15,435	(↑)	-0.76%	0.25%
EUR – Euro	1.1130	(↑)	0.41%	0.82%
GBP/USD	1.3034	(↑)	0.33%	2.38%
JPY – Yen	145.26	(↑)	-0.91%	2.99%
AUD – Australia	0.6745	(↑)	0.21%	-0.98%
SGD – Singapore	1.3052	(↑)	-0.23%	-1.14%
HKD – Hongkong	7.788	(-)	0.00%	-0.30%

Money Market Rates	Ask Price (%)	Daily Changes		Ytd
IndONIA	6.39	(↑)	0.715	50.41
JIBOR - 3M	7.18	(-)	0.000	22.86
JIBOR - 6M	7.30	(-)	0.000	23.17
SOFR - 3M	5.12	(↓)	-0.504	-21.03
SOFR - 6M	4.83	(↓)	-1.364	-33.00

Interest Rate			
BI Rate	6.25%	Fed Rate-US	5.50%
SBN 10Y	6.61%	ECB rate	4.25%
US Treasury 5Y	3.69%	US Treasury 10 Y	3.81%

Global Economic Agenda				
	Indicator	Consensus	Previous	Date
US	Initial Jobless Claims	231k	227k	22-Aug
US	S&P Global US Manufacturing PMI	49.8	49.6	22-Aug

Commodity Prices	Last Price (USD)	Daily Changes		Ytd
Crude Oil (ICE Brent)	77.2/bbl	(↓)	-0.59%	0.21%
Gold (Composite)	2,514.0/oz	(↑)	0.39%	21.86%
Coal (Newcastle)	146.0/ton	(↓)	-0.34%	-0.27%
Nickel (LME)	16,666/ton	(↑)	1.79%	0.38%
Copper (LME)	9,252/ton	(↑)	1.50%	8.10%
CPO (Malaysia FOB)	882.6/ton	(↓)	-1.43%	10.63%
Tin (LME)	32,575/ton	(↑)	2.11%	28.17%
Rubber (SICOM)	1.75/kg	(↑)	0.57%	12.17%
Cocoa (ICE US)	9,486/ton	(↑)	3.41%	126.07%

Indonesia Benchmark Govt Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
FR0097	Jun-43	7.13	6.83	-2.30	6.70
FR0098	Jun-38	7.13	6.72	-2.70	11.40
FR0100	Feb-34	6.63	6.62	-5.10	9.70
FR0101	Apr-29	6.88	6.47	-4.20	-0.50

Indonesia Govt Global Bond			
Series	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
ROI 5 Y	4.64	-0.40	6.40
ROI 10 Y	4.74	-1.20	-7.70

Otorita Ibu Kota Nusantara mengusulkan pagu anggaran 2025 menembus Rp26 triliun atau lebih rendah dari usulan awal Rp29,8 triliun guna melanjutkan pembangunan Nusantara. (Bisnis Indonesia, 21 Agustus 2024)

Note. Market Data per jam 08.00 pagi

Financial Market Review

Pasar saham Wall Street ditutup melemah pada perdagangan kemarin (08/20). Investor cenderung *wait and see* terhadap risalah rapat kebijakan Federal Reserve terbaru untuk mendapatkan kejelasan tentang arah kebijakan moneter. Pasar juga menantikan pidato Ketua Fed Jerome Powell pada simposium Jackson Hole pada hari Jumat untuk mendapatkan petunjuk apakah bank sentral akan menurunkan suku bunga sebesar 25 atau 50 bps pada 24 September. Indeks Dow Jones melemah sebesar 0,15% ke posisi 40.835,0 (+8,35% ytd) dan S&P500 melemah sebesar 0,20% ke posisi 5.597,1 (+17,34% ytd). Imbal hasil treasury AS 10 tahun melemah sebesar 6,44 bps ke posisi 3,81% (+7,2 bps ytd). Pasar saham Eropa juga ditutup melemah pada penutupan perdagangan kemarin (08/20). FTSE 100 Inggris turun sebesar 1,00% ke posisi 8.273,3 (+6,98% ytd) dan DAX Jerman turun sebesar 0,35% ke posisi 18.357,5 (+9,59% ytd). Pasar saham Asia ditutup bervariasi pada perdagangan kemarin (08/20) dengan indeks Nikkei Jepang menguat sebesar 1,80% ke posisi 38.062,7 (+13,74% ytd) sedangkan Hang Seng Hong Kong melemah sebesar 0,33% ke posisi 17.511,1 (+2,72% ytd).

IHSG menguat pada penutupan perdagangan kemarin (08/20). Semua sektor di IHSG menunjukkan kinerja positif, dipimpin oleh lonjakan di sektor konsumen dan sektor keuangan. Para investor saat ini sedang menantikan hasil dari Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia yang diperkirakan akan mempertahankan suku bunga di level 6,25%, serta rilis neraca pembayaran kuartal kedua. IHSG menguat sebesar 0,90% ke posisi 7.534,0 (+3,59% ytd). Indeks saham besar yang berada pada zona positif pada penutupan perdagangan kemarin terdiri dari Bank Rakyat Indonesia (+2,7% ke posisi 4.950), Barito Renewables Energy (+2,5% ke posisi 9.425), dan Telkom Indonesia (+1,7% ke posisi 2.980). Pada perdagangan kemarin terjadi *net inflow* pada saham sebesar IDR1,7 triliun dan sepanjang tahun 2024 masih tercatat *net inflow* IDR6,6 triliun ytd. Data DJPPR per tanggal 19 Agustus 2024 menunjukkan bahwa kepemilikan asing di SBN sebesar IDR835,8 triliun, tercatat *net inflow* sebesar IDR22,8 triliun mtd dan *net outflow* sebesar IDR6,3 triliun ytd. Sebagai tambahan informasi sepanjang tahun 2024, posisi asing dalam kepemilikan obligasi tersebut mencapai sebesar 14,3%.

Nilai tukar Rupiah terapresiasi pada penutupan perdagangan kemarin (08/20). Rupiah terapresiasi sebesar 0,76% ke posisi IDR15.435 per USD (apresiasi 5,07% mtd dan depresiasi 0,25% ytd) dan diperdagangkan pada kisaran 15.422–15.518. Secara teknikal, kami perkirakan hari ini IHSG bergerak di kisaran **7.487–7.591** dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval **15.410 dan 15.546**.

Currency/ Index/ Commodity	Status	Current Price	S-2	S-1	R-1	R-2	Analisa
USD/IDR	Sell	15435	15366	15410	15546	15597	Indikator ADX turun di bawah level 20 dan RSI meningkat di atas level 70
EUR/USD	Buy	1.1130	1.1053	1.1091	1.1149	1.1169	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
GBP/USD	Buy	1.3034	1.2943	1.2989	1.3066	1.3097	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
USD/CHF	Sell	0.8540	0.8477	0.8508	0.8603	0.8667	Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun
USD/JPY	Sell	145.26	143.79	144.52	146.67	148.09	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
USD/SGD	Sell	1.3052	1.3007	1.3029	1.3088	1.3125	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
AUD/USD	Buy	0.6746	0.6700	0.6723	0.6759	0.6772	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
USD/CNH	Sell	7.1172	7.0953	7.1062	7.1376	7.1581	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
IHSG	Buy	7534	7458	7487	7591	7631	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
OIL	Sell	77.66	75.99	76.82	79.15	80.65	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
GOLD	Buy	2514	2480	2497	2531	2549	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik

News Highlights

- Harga minyak kelapa sawit atau crude palm oil (CPO) diperkirakan masih akan stabil dengan kecenderungan naik pada tahun ini.** Sentimen positif datang dari rencana pemerintah Indonesia melakukan uji coba campuran bio-diesel B40 hingga harga kedelai. Pemerintah Indonesia diperkirakan akan menvelesaikan uji coba komersial solar berbasis sawit dengan kadar 40% (B40) pada Desember 2024. Dikutip dari Bloomberg, Selasa (20/8), perluasan bahan bakar minyak solar berbasis sawit ini sebagai upaya mengurangi ketergantungan pada bahan bakar fosil. Langkah ini juga diharapkan dapat meningkatkan pendapatan petani serta mengurangi defisit perdagangan. (Bisnis Indonesia, 21 Agustus 2024)
- Ketua Umum BPP Gabungan Importir Nasional Seluruh Indonesia (GINSI) menyampaikan bahwa para pelaku usaha mengapresiasi penguatan rupiah akhir-akhir ini.** Namun, menguatnya rupiah saat ini hanya memberi manfaat untuk transaksi impor yang belum dilakukan. Pelaku industri manufaktur tidak bisa mengimpor bahan baku atau bahan penolong secara mendadak saat rupiah terapresiasi. Penyebabnya adalah proses penerbitan izin impor seringkali berlangsung lama, apalagi jika produk yang diimpor dikenakan larangan terbatas (Iartas). Oleh karena itu, pada dasarnya pengusaha membutuhkan kepastian penguatan nilai tukar rupiah yang stabil dan dalam jangka panjang. Jika rupiah terlalu sering bergerak volatil, hal ini justru menyulitkan pelaku usaha dalam mengatur strategi bisnisnya karena tidak adanya kepastian harga. (Kontan, 21 Agustus 2024)
- PT Indosat Tbk (ISAT) menyiapkan anggaran belanja modal atau capital expenditure (capex) sebesar Rp12 triliun pada tahun 2024.** Adapun penverapan capex hingga semester I-2024 tercatat sebesar Rp520,6 miliar. SVP Head Corporate Communications Indosat Ooredoo menjelaskan sekitar 89,8% penverapan capex dialokasikan untuk memperkuat layanan seluler. Terutama untuk mendukung pertumbuhan layanan data, multimedia, data Communication, and Internet (MIDI) serta teknologi informasi (TI). Pada semester I-2024, ISAT berhasil mencatat kinerja positif dengan pertumbuhan laba bersih sebesar Rp2,7 triliun tumbuh 43,29% yoy dan pendapatan sebesar Rp27,97 triliun tumbuh 13,38% yoy. (Kontan, 21 Agustus 2024)