

Economic Update – Pertumbuhan Total KPR dan KPA sebesar 13,6% yoy pada Juli 2024

Data Bank Indonesia menunjukkan pertumbuhan total kredit kepemilikan residensial (KPR dan KPA) mencapai 13,6% yoy pada Juli 2024. Pertumbuhan tersebut lebih tinggi dari pertumbuhan Juli 2023 yang sebesar 10,6% yoy. Peningkatan tersebut terutama didorong oleh kinerja kredit kepemilikan rumah (KPR) yang tumbuh sebesar 13,9% yoy pada Juli 2024 (vs. 10,9% yoy pada Juli 2023). Kinerja kredit kepemilikan apartemen/rumah susun (KPA) juga membaik dari 5,5% yoy pada Juli 2023 menjadi 7,1% yoy pada Juli 2024. Secara *year-to-date*, pertumbuhan KPR mencapai 6,8% pada Januari-Juli 2024 (vs. 5,4% ytd pada Januari-Juli 2023) dan pertumbuhan KPA sebesar 3,6% ytd pada Januari-Juli 2024 (vs. 2,2% ytd pada Januari-Juli 2023). Faktor pendorong peningkatan pertumbuhan KPR dan KPA tersebut adalah peningkatan keyakinan konsumen, insentif PPN DTP properti, dan promo suku bunga KPR. Data OJK menunjukkan rata-rata suku bunga KPR dan KPA Bank Umum menurun dari masing-masing 7,41% dan 7,66% pada Juni 2023 menjadi 6,97% dan 7,37% pada Juni 2024.

Pertumbuhan KPR tertinggi terjadi pada rumah tipe besar (luas bangunan > 70 m²) pada Juli 2024. Pertumbuhan KPR rumah tipe besar pada Juli 2024 tumbuh 19,7% yoy (vs. 14,6% yoy pada Juli 2023). Tren pertumbuhan *double digit* pada rumah tipe besar terjadi sejak Juni 2023. Pertumbuhan KPR tertinggi selanjutnya adalah rumah tipe menengah (luas bangunan 22-70 m²) yang tumbuh 12,9% 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 -7,5% yoy karena *high based effect* pada Juli 2023 yang tumbuh sebesar 49,9% yoy.

Pertumbuhan KPA tertinggi terjadi pada apartemen tipe kecil (luas bangunan ≤ 21m²). KPA tipe kecil tumbuh 30,5% yoy pada Juli 2024, melambat dibandingkan Juli 2023 yang sebesar 36,6% yoy. Tren pertumbuhan *double digit* pada KPA tipe kecil terjadi sejak Mei 2021. Sementara itu, KPA tipe besar (luas bangunan >70m²) dan KPA tipe menengah (luas bangunan 22-70 m²) pada Juli 2024 tumbuh masing-masing sebesar 6,0% yoy (vs. 5,0% yoy pada Juli 2023) dan 4,7% yoy (vs. 2,6% yoy pada Juli 2023).

Tim riset ekonomi Bank Mandiri memperkirakan pertumbuhan KPR pada 2024 sebesar 12% - 13%. Jika dibandingkan tahun sebelumnya, pertumbuhan KPR pada 2023 sebesar 12,5%. Kami melihat katalis positif yang dapat mendorong sektor properti pada 2024 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-Sep-24	1 Week ago	2023
Indonesia CDS 5Y	72.60	69.65	72.00
Indonesia CDS 10Y	122.92	119.86	125.96
VIX Index	17.69	21.32	12.45

Forex	Last Price	Daily Changes	Ytd
IDR – Rupiah	15,400	↑ -0.32%	0.02%
EUR – Euro	1.1012	↓ -0.07%	-0.24%
GBP/USD	1.3043	↓ -0.28%	2.45%
JPY – Yen	142.36	↑ -0.06%	0.94%
AUD – Australia	0.6674	↑ 0.33%	-2.03%
SGD – Singapore	1.3041	↑ -0.04%	-1.23%
HKD – Hongkong	7.799	↓ 0.01%	-0.17%

Money Market Rates	Ask Price (%)	Daily Changes	Ytd
INDONIA	6.39	↓ -8.062	50.22
JIBOR - 3M	7.18	↑ 0.072	22.93
JIBOR - 6M	7.30	(-) 0.000	23.17
SOFR - 3M	4.93	↓ -1.757	-40.01
SOFR - 6M	4.55	↓ -2.531	-60.42

Interest Rate			
BI Rate	6.25%	Fed Rate-US	5.50%
SBN 10Y	6.60%	ECB rate	4.25%
US Treasury 5Y	3.44%	US Treasury 10 Y	3.65%

Global Economic Agenda				
	Indicator	Consensus	Previous	Date
US	Monthly Budget Statement	-\$292.5b	-\$243.7b	13-Sep
US	Import Price Index MoM	-0.2%	0.1%	13-Sep

Commodity Prices	Last Price (USD)	Daily Changes	Ytd
Crude Oil (ICE Brent)	70.6/bbl	↑ 2.05%	-8.35%
Gold (Composite)	2,511.8/oz	↓ -0.20%	21.75%
Coal (Newcastle)	139.0/ton	↑ 0.18%	-5.05%
Nickel (LME)	16,112/ton	↑ 2.36%	-2.96%
Copper (LME)	9,090.5/ton	↑ 0.71%	6.21%
CPO (Malaysia FOB)	916.2/ton	↓ -0.08%	14.83%
Tin (LME)	30,944/ton	↑ 1.29%	21.75%
Rubber (SICOM)	1.82/kg	↓ -0.05%	16.66%
Cocoa (ICE US)	10,115/ton	↑ 4.78%	141.06%

Indonesia Benchmark Govt Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
FR0097	Jun-43	7.13	6.77	-3.20	1.30
FR0098	Jun-38	7.13	6.68	-0.90	8.10
FR0100	Feb-34	6.63	6.58	-3.00	5.50
FR0101	Apr-29	6.88	6.46	-1.70	-1.50

Indonesia Govt Global Bond			
Series	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
ROI 5 Y	4.41	-5.40	-17.20
ROI 10 Y	4.59	-5.90	-22.80

Pemerintah memutuskan untuk memperpanjang pemberian insentif pajak pertambahan nilai (PPN) Ditanggung Pemerintah (DTP) 100% untuk sektor perumahan hingga Desember 2024. (Kontan, 12 September 2024)

Note. Market Data per jam 08.00 pagi

Financial Market Review

Pasar saham Wall Street ditutup menguat pada perdagangan kemarin (09/11). Kenaikan tersebut seiring dengan data inflasi AS yang turun ke level terendah nya dalam tiga tahun terakhir, tetapi inflasi ini tumbuh lebih tinggi dari yang diharapkan. Hal ini memicu spekulasi bahwa Fed akan memangkas suku bunga acuan sebesar 25 bps pada pertemuan FOMC minggu depan. Indeks Dow Jones menguat sebesar 0,31% ke posisi 40.861,7 (+8,42% ytd) dan S&P500 menguat sebesar 1,07% ke posisi 5.554,1 (+16,44% ytd). Imbal hasil treasury AS 10 tahun naik sebesar 1,11 bps ke posisi 3,65% (-22,6 bps ytd). Pasar saham Eropa ditutup bervariasi pada penutupan perdagangan kemarin (09/11). FTSE 100 Inggris turun sebesar 0,15% ke posisi 8.193,9 (+5,96% ytd) sedangkan DAX Jerman menguat sebesar 0,35% ke posisi 18.330,3 (+9,42% ytd). Pasar saham Asia ditutup melemah pada perdagangan kemarin (09/11) dengan indeks Nikkei Jepang turun sebesar 1,49% ke posisi 35.619,8 (+6,44% ytd) dan Hang Seng Hong Kong turun sebesar 0,73% ke posisi 17.108,7 (+0,36% ytd).

IHSG melemah pada penutupan perdagangan kemarin (09/11). Hal ini membalikkan kenaikan hari sebelumnya, dengan sektor siklikal konsumen menjadi penghambat utama. Indeks turun menyusul pelemahan besar di pasar global menjelang debat pemilihan presiden Amerika Serikat yang akan datang. IHSG melemah sebesar 0,76% ke posisi 7.761,4 (+6,72% ytd). Indeks saham besar yang berada pada zona negatif pada penutupan perdagangan kemarin terdiri dari Chandra Asri Pacific (-3,5% ke posisi 8.950), Bank Rakyat Indonesia (-1,4% ke posisi 5.175) dan Amman Mineral Internasional (-2,1% ke posisi 10.325). Pada perdagangan kemarin terjadi *net inflow* pada saham sebesar IDR231 miliar dan sepanjang tahun 2024 tercatat *net inflow* IDR31,9 triliun ytd. Data DJPPR per tanggal 9 September 2024 menunjukkan bahwa kepemilikan asing di SBN sebesar IDR853,8 triliun, tercatat *net inflow* sebesar IDR1,50 triliun mtd dan *net inflow* sebesar IDR11,7 triliun ytd. Sebagai tambahan informasi sepanjang tahun 2024, posisi asing dalam kepemilikan obligasi tersebut mencapai sebesar 14,5%.

Nilai tukar Rupiah ditutup apresiasi pada penutupan perdagangan kemarin (09/11). Rupiah menguat sebesar 0,3% ke posisi IDR15.400 per USD (depresiasi 0,02% ytd) dan diperdagangkan pada kisaran 15.398–15,437. Secara teknikal, kami perkirakan hari ini IHSG bergerak di kisaran 7.734-7.818 dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval 15.372 dan 15.440.

Currency/ Index/ Commodity	Status	Current Price	S-2	S-1	R-1	R-2	Analisa
USD/IDR	Sell	15400	15326	15372	15440	15495	Indikator ADX turun di bawah level 20 dan RSI meningkat di atas level 70
EUR/USD	Buy	1.1012	1.0970	1.0991	1.1044	1.1076	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
GBP/USD	Buy	1.3043	1.2943	1.2993	1.3102	1.3161	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
USD/CHF	Sell	0.8523	0.8384	0.8453	0.8561	0.8600	Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun
USD/JPY	Sell	142.36	140.04	141.20	143.03	143.70	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
USD/SGD	Sell	1.3041	1.2982	1.3012	1.3065	1.3088	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
AUD/USD	Sell	0.6674	0.6603	0.6639	0.6693	0.6711	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
USD/CNH	Sell	7.1293	7.0956	7.1124	7.1414	7.1536	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
IHSG	Buy	7761	7671	7732	7828	7829	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
OIL	Sell	69.19	66.45	67.82	71.42	73.65	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
GOLD	Buy	2512	2486	2499	2527	2542	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik

News Highlights

- **Pasar properti komersial semakin bergerak mengikuti pertumbuhan pasar rumah yang semakin tinggi tahun ini.** Sejumlah pengembang mulai aktif memasarkan produk-produk komersial tahun ini. Pergerakan pasar properti komersial tersebut tercermin dari pertumbuhan kredit kepemilikan ruko atau rukan. Berdasarkan data Bank Indonesia (BI), outstanding kredit kepemilikan ruko/rukan per Juni 2024 mencapai Rp 28,2 triliun, meningkat 35,75% secara tahunan. (Kontan, 12 September 2024)
- **PT Elnusa Tbk (ELSA) telah merealisasikan belanja modal atau capital expenditure (capex) sebesar Rp 188 miliar atau 36% dari total capex sepanjang semester I-2024 sebesar Rp 526 miliar.** Perseroan menjelaskan bahwa alokasi belanja modal semester I-2024 untuk sejumlah kebutuhan antara lain, segmen bisnis upstream yakni untuk pengadaan Geophone & Promax GRS, HWU Drilling OFS, Mobile Welltest & Wireline Cable. ELSA mencatatkan pendapatan sebesar Rp 6,3 triliun pada semester I 2024, naik 7,8% YoY dibandingkan periode yang sama tahun lalu yang mencapai Rp 5,86 triliun. Pertumbuhan ini didorong oleh segmen jasa hulu migas terintegrasi yang meningkat sebesar 37,35% YoY menjadi Rp 2,6 triliun dari Rp 1,9 triliun. Namun, segmen jasa penunjang migas mengalami penurunan sebesar 16,55% YoY menjadi Rp 692 miliar dari Rp 829 miliar, dan segmen jasa distribusi dan logistik energi juga menurun 1,88% YoY menjadi Rp 3,3 triliun dari Rp 3,36 triliun. (Kontan, 12 September 2024)
- **Penjualan mobil PT Astra International Tbk. (ASII) tercatat mengalami penurunan baik secara bulanan maupun tahunan per Agustus 2024 lalu.** Kondisi ini kontras dengan performa penjualan mobil secara nasional yang meski secara tahunan masih menurun, berhasil tumbuh secara bulanan. Total penjualan mobil ASII pada Agustus 2024 mencapai 42.195 unit, turun hingga 16,96% secara tahunan dan turun sedalam 3,61% secara bulanan. Adapun, sepanjang Agustus 2024, penjualan mobil nasional mencapai 76.304 unit atau turun 14,19% secara tahunan. (Bisnis Indonesia, 12 September 2024)