

Economic Update – Pertumbuhan Harga Properti Residensial Melambat di 3Q24

Pertumbuhan tahunan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) 3Q24 melambat. Mengutip Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia, IHPR 3Q24 di pasar primer mencapai 109,44 atau tumbuh 1,46% yoy, lebih rendah daripada pertumbuhan di 2Q24 (1,76% yoy). Angka ini merupakan pertumbuhan terendah sejak 1Q22 (1,57% yoy). Perlambatan kenaikan harga terlihat di semua tipe rumah, dengan penurunan yang lebih dalam terlihat pada rumah tipe besar. Dibanding tahun lalu, harga rumah tipe besar hanya tumbuh 1,04% (vs 1,47% di 2Q24), lebih rendah dibanding pertumbuhan rumah tipe menengah sebesar 1,33% (vs 1,45% di 2Q24) dan tipe kecil yang masih tumbuh 1,97% (vs 2,09% di 2Q24).

Pertumbuhan kuartalan IHPR 3Q24 juga melambat. IHPR 3Q24 tumbuh 0,27% dibanding kuartal sebelumnya (qoq), lebih rendah dibanding pertumbuhan IHPR 2Q24 yang sebesar 0,35% (qoq). Berdasarkan tipe rumah, perlambatan pertumbuhan IHPR hanya terjadi pada tipe rumah besar, dari 0,34% (qoq) di 2Q24 menjadi 0,16% (qoq) di 3Q24. Sebaliknya, rumah tipe menengah dan kecil masih mencatatkan kenaikan pertumbuhan, masing-masing dari 0,34% (qoq) menjadi 0,40% (qoq) dan 0,40% (qoq) menjadi 0,50% (qoq) di periode yang sama. Secara spasial, perlambatan pertumbuhan kuartalan paling dalam terjadi di Padang (0,34% di 2Q24 menjadi 0,14% di 3Q24), diikuti Denpasar (0,44% menjadi 0,25%), dan Pontianak (0,73% menjadi 0,44%).

Penjualan properti residensial 3Q24 di pasar primer mengalami kontraksi. Pada 3Q24, penjualan properti residensial mengalami kontraksi 7,14% yoy, di mana sebelumnya penjualan masih tumbuh 7,30% yoy pada 2Q24. Penurunan penjualan pada 3Q24 terjadi di tipe rumah kecil (turun 10,05% yoy) dan menengah (turun 8,80% yoy). Sebaliknya, rumah tipe besar masih tumbuh 6,83%, meskipun melambat dibanding pertumbuhan di 2Q24 yang sebesar 27,41%. Secara kuartalan, penjualan properti 3Q24 juga mengalami kontraksi 7,62% (qoq), namun sedikit lebih baik dibanding kontraksi di 2Q24 yang mencapai 12,80% (qoq). Kontraksi penjualan terjadi di semua tipe rumah, terbesar di tipe rumah kecil (9,80% qoq), diikuti tipe menengah (5,25% qoq), dan tipe besar (4,47% qoq).

Penjualan properti diperkirakan membaik ke depan seiring implementasi insentif dan program pemerintah. Pemerintah telah memberlakukan kebijakan insentif PPN Ditanggung Pemerintah (DTP) sebesar 100% untuk harga rumah maksimal Rp5 miliar, dan kebijakan dukungan rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) hingga Desember 2024. Selain itu, pemerintahan Prabowo juga akan melaksanakan program tiga juta rumah yang akan mulai dilaksanakan pada 2025. Kebijakan insentif dan program tersebut akan menjadi katalis positif bagi sektor perumahan ke depan. Namun demikian, properti perumahan juga akan menghadapi faktor risiko ke depan, yakni ketidakpastian ekonomi global dan kenaikan harga barang termasuk harga bahan bangunan, yang dapat menahan kinerja properti ke depan. (bhs)

Key Indicators

Market Perception		27-Nov-24	1 Week ago	2023	
Indonesia CDS 5Y		96.84	73.72	72.00	
Indonesia CDS 10Y		127.24	124.94	125.96	
VIX Index		14.10	17.16	12.45	
Forex		Last Price	Daily Changes		Ytd
IDR – Rupiah		15,930	📉	0.38%	3.46%
EUR – Euro		1.0566	📈	0.73%	-4.28%
GBP/USD		1.2680	📈	0.88%	-0.40%
JPY – Yen		151.09	📈	-1.30%	7.13%
AUD – Australia		0.6497	📈	0.34%	-4.62%
SGD – Singapore		1.3404	📈	-0.47%	1.52%
HKD – Hongkong		7.782	📈	-0.02%	-0.38%
Money Market Rates		Ask Price (%)	Daily Changes		Ytd
IndONIA		6.13	📉	-5.506	24.61
JIBOR - 3M		6.92	(-)	0.000	-3.43
JIBOR - 6M		7.05	(-)	0.000	-1.71
SOFR - 3M		4.50	📉	-1.454	-83.20
SOFR - 6M		4.42	📉	-0.857	-73.34
Interest Rate					
BI Rate		6.00%	Fed Rate-US		5.00%
SBN 10Y		6.94%	ECB rate		3.40%
US Treasury 5Y		4.14%	US Treasury 10 Y		4.26%
Global Economic Agenda					
	Indicator		Consensus	Previous	Date
US	S&P Global US Manufacturing PMI		48.8	48.8	02-Dec
US	ISM Manufacturing		47.6	47.6	02-Dec

Commodity Prices	Last Price (USD)	Daily Changes		Ytd
Crude Oil (ICE Brent)	72.8/bbl	↑	0.03%	-5.46%
Gold (Composite)	2,636.0/t.oz	↑	0.11%	27.78%
Coal (Newcastle)	140.7/ton	↓	-0.21%	-3.89%
Nickel (LME)	15,883.0/ton	↓	-0.71%	-4.34%
Copper (LME)	9,020.0/ton	↑	0.22%	5.39%
CPO (Malaysia FOB)	1,109.2/ton	↑	1.93%	39.02%
Tin (LME)	27,950.0/ton	↓	-3.30%	9.97%
Rubber (SICOM)	1.90/kg	↑	1.28%	21.52%
Cocoa (ICE US)	8,844.0/ton	↓	-2.09%	110.77%

Indonesia Benchmark Govt Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
FR0097	Jun-43	7.13	7.06	2.00	30.20
FR0098	Jun-38	7.13	7.04	1.70	43.30
FR0100	Feb-34	6.63	6.91	2.40	38.80
FR0101	Apr-29	6.88	6.78	4.80	30.20

Indonesia Govt Global Bond			
Series	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
ROI 5 Y	4.99	0.00	40.90
ROI 10 Y	5.13	0.00	31.50

Pemerintah memproyeksikan harga tiket pesawat akan turun sekitar 10% pada periode Natal dan Tahun Baru 2024/2025 (Kontan, 28 November 2024)

Note. Market Data per jam 08.00 pagi

Financial Market Review

Pasar saham Wall Street ditutup melemah pada perdagangan kemarin (11/27). Investor mencerna beberapa data ekonomi utama AS yang mengimplikasikan bahwa ekonomi AS mempertahankan laju pertumbuhan yang kuat, tetapi kemajuan dalam menurunkan inflasi tampaknya terhenti. Pertumbuhan PDB AS untuk Q3 dikonfirmasi sebesar 2,8%, didorong oleh belanja konsumen yang solid, sementara indeks harga PCE inti, ukuran inflasi yang lebih disukai oleh Federal Reserve, naik 0,2% di bulan Oktober dan 2,3% secara tahunan. Indeks Dow Jones turun sebesar 0,31% pada posisi 44.722,1 (+18,66% ytd) dan S&P500 melemah sebesar 0,38% ke posisi 5.998,7 (+25,76% ytd). Imbal hasil treasury AS 10 tahun turun sebesar 4,28 bps ke posisi 4,26% (+38,4 bps ytd). Pasar saham Eropa ditutup bervariasi pada penutupan perdagangan kemarin (11/27) FTSE 100 Inggris menguat sebesar 0,20% ke posisi 8.274,8 (+7,00% ytd) sedangkan DAX Jerman melemah sebesar 0,18% ke posisi 19.261,8 (+14,98% ytd). Pasar saham Asia ditutup bervariasi melemah pada perdagangan kemarin (11/27) dengan indeks Nikkei Jepang turun sebesar 0,80% ke posisi 38.135,0 (+13,96% ytd), sedangkan Hang Seng Hong Kong naik sebesar 2,32% ke posisi 19.603,1 (+14,99% ytd).

IHSG ditutup melemah pada penutupan perdagangan (11/26). Pelemahan IHSG sejalan dengan penurunan yang luas di pasar Asia di tengah minimnya sentimen domestik. Pasar bereaksi terhadap pernyataan terbaru dari Donald Trump yang menyiratkan penerapan tarif tambahan ke beberapa negara. IHSG melemah sebesar 0,93% ke posisi 7.245,9 (-0,37% ytd). Indeks saham besar yang mengalami peningkatan pada penutupan perdagangan kemarin terdiri dari Bank Mandiri (-2,7% ke posisi 6.400), Bank Central Asia (-1,7% ke posisi 10.000), dan Bank Rakyat Indonesia (-1,6% ke posisi 4.400). Pada perdagangan kemarin terjadi *net outflow* pada pasar saham sebesar IDR594,1 miliar (*net inflow* sebesar IDR24,3 triliun ytd). Data DJPPR per tanggal 25 November 2024 menunjukkan bahwa kepemilikan asing di SBN tercatat sebesar IDR872,8 triliun, *net outflow* sebesar IDR12,8 triliun mtd, dan *net inflow* sebesar IDR30,2 triliun ytd. Sebagai tambahan informasi sepanjang tahun 2024, posisi asing dalam kepemilikan obligasi tersebut mencapai sebesar 14,6%.

Nilai tukar Rupiah melemah pada penutupan perdagangan kemarin (11/26). Rupiah melemah sebesar 0,38% ke posisi IDR15.930 per USD (depresiasi 3,5% ytd) dan diperdagangkan pada kisaran 15.898-15.938. Secara teknikal, kami perkirakan hari ini IHSG bergerak di kisaran **7.165-7.271** dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval **15.871 dan 15.975**.

Currency/ Index/ Commodity	Status	Current Price	S-2	S-1	R-1	R-2	Analisa
USD/IDR	Buy	15930	15827	15871	15975	15994	Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal
EUR/USD	Buy	1.0566	1.0429	1.0497	1.0611	1.0657	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
GBP/USD	Buy	1.2680	1.2520	1.2600	1.2727	1.2774	Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal
USD/CHF	Sell	0.8818	0.8755	0.8787	0.8861	0.8903	Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun
USD/JPY	Buy	151.09	148.82	149.96	152.73	154.36	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
USD/SGD	Buy	1.3404	1.3335	1.3369	1.3458	1.3513	Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal
AUD/USD	Sell	0.6497	0.6450	0.6474	0.6511	0.6524	Indikator ADX turun di bawah level 20 dan RSI meningkat di atas level 70
USD/CNH	Buy	7.2449	7.2247	7.2348	7.2624	7.2799	Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D
IHSG	Sell	7246	7138	7165	7271	7302	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
OIL	Sell	72.81	70.82	71.81	74.08	75.36	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
GOLD	Sell	2636	2609	2623	2654	2672	Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D

News Highlights

- PT TBS Energi Utama Tbk (TOBA) fokus memperkuat bisnis limbah.** TOBA bahkan bertekad menjadi pemain bisnis pengelolaan limbah skala regional. Untuk mewujudkan ambisi tersebut, TOBA baru saja mengakuisisi perusahaan limbah di luar negeri. TOBA meneken perjanjian pembelian saham atau *Share Purchase Agreement* (SPA) melalui anak usahanya di Singapura, yaitu SBT Investment 2 Pte Ltd (SBT 2) dengan Sembcorp Industries Ltd, pada 8 November 2024 lalu. TOBA juga masih membuka peluang membeli perusahaan pengelolaan limbah lainnya di luar negeri. (Kontan, 28 November 2024)
- PT Waskita Beton Precast Tbk (WSBP) mencatatkan Nilai Kontrak Baru (NKB) sebesar IDR13,78 miliar dari lini bisnis penyewaan alat berat hingga Oktober 2024.** Per Oktober 2024, tercatat sebanyak 472 truk *mixer* dan 4 truk trailer telah disewakan kepada berbagai proyek. Adapun sebagai bentuk keseriusan WSBP dalam optimalisasi aset dan lini bisnis penyewaan alat, per Agustus 2024 telah dibentuk divisi khusus peralatan yang bertugas mengelola penyewaan alat berat secara terintegrasi. (Kontan, 28 November 2024)
- PT Erajaya Swasembada Tbk (ERAA) memanfaatkan momentum Natal dan Tahun Baru (Nataru) untuk mendorong pertumbuhan penjualan.** Melalui empat vertikal bisnisnya, yakni Erajaya Digital, Erajaya Active Lifestyle, Erajaya Food & Nourishment, serta Erajaya Beauty & Wellness, perusahaan menghadirkan berbagai promo menarik yang dirancang khusus untuk memanjakan pelanggan setia. *Head of Corporate Communications* ERAA, menyatakan bahwa momen Nataru menjadi salah satu periode penting dalam meningkatkan penjualan. Adapun strategi ERAA dalam menghadapi Nataru tidak hanya fokus pada promo di jaringan ritel fisik, tetapi juga memperkuat kehadiran di platform *online* dan layanan *omnichannel*. (Kontan, 28 November 2024)