

Economic Update – Perkembangan Properti Komersil Masih Terhambat

Harga sewa properti komersil masih mengalami kontraksi. Mengacu pada Survei Harga Properti Komersil 1H20 dari Bank Indonesia, tercatat harga sewa properti komersil secara keseluruhan terkontraksi -5,38% yoy pada 2Q20 (vs. -3,02% yoy 1Q20). Adapun penurunan ini terjadi di hampir seluruh properti komersil seperti apartemen, perhotelan, perkantoran, dan pusat perbelanjaan. Penurunan terdalam terjadi pada segmen perhotelan yang harga sewanya terkontraksi -25,43% yoy (vs. 12,10 yoy 1Q20), disusul apartemen -5,39% yoy (vs. 3,75% yoy 1Q20), perkantoran -0,51% yoy (vs. 0,24% yoy 1Q20), dan pusat perbelanjaan -0,03% yoy (vs. 0,10% yoy 1Q20).

Besaran kontraksi berbeda di tiap daerah. Ditinjau dari pendekatan per provinsi, tercatat bahwa harga sewa apartemen di Bandung kontraksi hingga -54,39% yoy (vs. 15,93% yoy 1Q20) atau menjadi yang terdalam dari empat kota yang di survei oleh Bank Indonesia. Adapun harga sewa apartemen di Denpasar, Jakarta, dan Surabaya masing-masing terkontraksi -12,80% yoy, -5,72% yoy, dan -0,08% yoy. Sedangkan untuk jenis properti hotel, besaran kontraksi harga sewa di sepuluh kota yang di survei Bank Indonesia cenderung merata dengan rata-rata di -23,70% yoy (vs. -10,26% yoy 1Q20). Kontraksi terdalam berasal dari Denpasar dengan -29,71% yoy (vs. 14,71% yoy 1Q20) dan terendah berasal dari Banten yang kontraksi -16,84% yoy (vs. -2,07% yoy 1Q20).

Tren perbaikan belum akan terjadi pada 2021. Berdasarkan laporan dari Leads Property 3Q20, tingkat okupansi properti komersil masih akan tertekan hingga akhir tahun 2020 dan awal tahun 2021. Hal ini diakibatkan oleh tingginya tingkat penawaran baru (*new buildings*) yang akan meramaikan pasar properti komersil khususnya perkantoran di DKI Jakarta. Hingga 3Q20, terdapat 10,96 juta meter persegi (m²) perkantoran di DKI Jakarta dengan tingkat okupansi mencapai 76,28% (vs. 76,51% 2Q20). Diprediksi lahan perkantoran akan meningkat menjadi 11,20 juta m² pada akhir tahun 2020 di tengah peningkatan tren *work-from-home*.

Office of Chief Economist Bank Mandiri memperkirakan sektor properti masih tertekan hingga tahun depan. Hal ini didasari oleh pandemi Covid-19 yang diperkirakan masih belum usai. Kami memperkirakan sektor pariwisata yang kini sangat mengandalkan pasar domestik belum dapat mendorong permintaan untuk segmen properti hotel dan *serviced apartment*. Selain itu, meningkatnya angka setengah pengangguran pada Agustus 2020 menjadi 10,2% (vs. 6,4% Agustus 2019) menjadi salah satu indikasi awal mengenai lanskap pekerjaan berubah dan tidak begitu dependen dengan ruang perkantoran. (mfh)

Key Indicators

Market Perception		10-Nov-20	1 Week ago		2019
Indonesia CDS 5Y		72.395	95.072		62.24
Indonesia CDS 10Y		134.560	159.300		131.99
VIX Index		24.80	35.55		13.78
Forex		Last Price	Daily Changes		Ytd
USD/IDR		14,058	⬆️	-0.05%	1.38%
EUR/USD		1.1815	⬆️	0.02%	5.36%
GBP/USD		1.3272	⬆️	0.81%	0.13%
USD/JPY		105.30	⬆️	-0.08%	-3.05%
AUD/USD		0.7284	(-)	0.00%	3.79%
USD/SGD		1.3487	⬇️	0.07%	0.22%
USD/HKD		7.754	⬇️	0.02%	-0.49%
Money Market Rates		Ask Price (%)	Daily Changes		Ytd
JIBOR - 0/N		3.3	⬇️	-0.245	-159.56
JIBOR - 3M		4.3	(-)	0.000	-120.23
JIBOR - 6M		4.5	(-)	0.000	-115.64
LIBOR - 3M		0.2	⬇️	-0.088	-170.34
LIBOR - 6M		0.2	⬇️	-0.163	-167.04
Interest Rate					
BI 7DRR Rate		4.00%	Fed Funds Rate		0.25%
JIBOR USD		0.13%	ECB rate		0.00%
US Treasury 5Y		0.45%	US Treasury 10 Y		0.96%
Global Economic Agenda					
	Indicator		Consensus	Previous	Date
US	Monthly Budget Statement		-\$275.0 b	-\$124.6 b	13-Nov
US	PPI Final Demand MoM		0.2%	0.4%	13-Nov

Commodity Prices	Last Price (USD)	Daily Changes	Ytd
Crude Oil (ICE Brent)	43.9/bbl	(↑) 3.63%	-33.42%
Gold (Composite)	1,877.3/oz	(↑) 0.77%	23.73%
Coal (Newcastle)	62.3/ton	(↑) 0.40%	-7.98%
Nickel (LME)	15,754/ton	(↑) 2.55%	12.33%
Copper (LME)	6,916/ton	(↓) -0.44%	12.02%
CPO (Malaysia FOB)	835.8/ton	(↓) -0.18%	12.43%
Tin (LME)	18,285/ton	(↓) -0.41%	6.46%
Rubber (SICOM)	1.5/kg	(↓) -0.20%	4.14%
Cocoa (ICE US)	2,339/ton	(↓) -2.13%	-7.91%

Indonesia Benchmark Govt Bond

Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
FR0081	Jun-25	6.38	5.33	6.90	-105.20
FR0082	Sep-30	7.06	6.26	7.00	-80.40
FR0080	Jun-35	7.46	6.82	9.60	-63.70
FR0083	Apr-40	7.54	7.18	8.20	-36.10

Indonesia Govt Global Bond

Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
ROI 5 Y	Jan-22	3.70	0.76	3.00	-148.80
ROI 10 Y	Sep-29	3.40	2.01	2.10	-85.00

Menteri Keuangan memperkirakan pertumbuhan ekonomi Indonesia kembali berada di angka 5% atau lebih mulai 2Q21. (Investor Daily, 11 November 2020)

Note. Market data per jam 08.00 pagi

Financial Market Review

Pasar saham global melanjutkan tren penguatan seiring optimisme Pemerintahan AS yang baru dan penemuan vaksin. Dow Jones terus melanjutkan penguatan, dan kemarin menguat 0,9% ke posisi 29.420,9, sedangkan S&P500 melemah 0,1% menjadi 3.545,5. Sementara itu di Eropa penguatan berlanjut, dimana DAX Jerman dan CAC Perancis menguat, masing-masing sebesar 0,5% dan 1,6% ke level 13.163,1 dan 5.419,0. Pasar menyambut positif hasil Pemilu AS dan berita mengenai penemuan vaksin Covid-19 oleh Pfizer. Pasar berharap ketidakpastian akan berkurang dalam beberapa tahun ke depan di bawah kepemimpinan Joe Biden, setelah berbagai kebijakan yang telah diambil oleh AS selama 4 tahun terakhir, terutama terkait dengan Perang Dagang yang berdampak besar terhadap pertumbuhan ekonomi dunia. Penemuan vaksin Covid-19 juga diharapkan mempercepat proses pemulihan ekonomi global.

IHSG melanjutkan penguatan sejalan dengan penguatan indeks bursa-bursa saham global. IHSG pada perdagangan kemarin (10/11) ditutup menguat cukup signifikan sebesar 2,0% menjadi 5.462,7 melanjutkan *rally* sejak pekan lalu dan merupakan posisi tertinggi sejak bulan Maret 2020 lalu. Indeks bursa-bursa saham Asia Pasifik, seperti Nikkei dan Straits Times juga melanjutkan penguatan kemarin, masing-masing sebesar 0,3% dan 1,1%. Investor asing kemarin mencatatkan *net inflows* cukup tinggi hingga mencapai IDR2,2 triliun. Terhitung mulai tanggal 2 November, sehari sebelum Pemilu AS, IHSG telah menguat sebanyak 6,8%.

Rupiah dan imbal hasil SBN meneruskan tren *bullish*. Rupiah terhadap USD pada perdagangan kemarin (10/11) melanjutkan penguatan ke posisi 14.058, yang merupakan level Rupiah terkuat terhadap USD sejak bulan Juni 2020. Sejak tanggal 2 November 2020 pekan lalu, Rupiah telah mengalami apresiasi sebanyak 4,0%. Imbal hasil SBN bertenor 10 tahun sedikit naik ke posisi 6,29% karena pengaruh kenaikan imbal hasil UST 10Y. Secara teknikal pada perdagangan hari ini, kami memperkirakan IHSG bergerak di kisaran **5.328 - 5.395** dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval **IDR13.945 - 14.110**.

Currency/ Index/ Commodity	Status	Current Price	S-2	S-1	R-1	R-2	Analisa
USD/IDR	Sell	14058	13904	13945	14110	14178	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
EUR/USD	Buy	1.1815	1.1750	1.1782	1.1845	1.1876	Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D
GBP/USD	Buy	1.3272	1.3115	1.3193	1.3314	1.3357	Indikator ADX meningkat di atas level 25 dan RSI jatuh di bawah level 30
USD/CHF	Buy	0.9154	0.9089	0.9122	0.9181	0.9207	Posisi oversold, indikator RSI menurun (di bawah level 30) dan indikator %R < -80
USD/JPY	Buy	105.30	104.53	104.92	105.59	105.87	Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D
USD/SGD	Sell	1.3488	1.3429	1.3459	1.3510	1.3531	Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D
AUD/USD	Buy	0.7284	0.7236	0.7260	0.7301	0.7318	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
USD/CNH	Sell	6.5990	6.5623	6.5807	6.6229	6.6467	Indikator ADX turun di bawah level 20 dan RSI meningkat di atas level 70
IHSG	Buy	5463	5281	5328	5395	5433	Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D
OIL	Buy	42.40	37.76	40.08	44.10	45.80	Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal
GOLD	Buy	1877	1846	1862	1892	1906	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik

News Highlights

- **PT Gudang Garam Tbk (GGRM) mendirikan entitas baru di bidang infrastruktur.** GGRM mengumumkan pendirian PT Surya Kertaagung Toll (SKT) pada 6 November 2020. Sekretaris Perusahaan GGRM menjelaskan SKT akan bergerak di bidang pembangunan, peningkatan, pemeliharaan, perbaikan jalan dan kegiatan terkait penunjang infrastruktur lainnya. Adapun GGRM juga akan memberikan modal dasar sebesar IDR1,2 triliun untuk SKT. (Kontan, 11 November 2020)
- **PT Diamond Food Indonesia Tbk (DMDN) menunda sejumlah proyek belanja modal.** Direktur Utama DMDN menjelaskan bahwa sebelumnya perusahaan telah menganggarkan belanja modal sebesar IDR650 miliar untuk tahun ini. Namun, akhirnya perusahaan memutuskan untuk menunda beberapa proyek belanja modal seperti penambahan lini produksi guna mempermudah pengelolaan *cash flow*. Adapun proyek-proyek tersebut akan dilanjutkan kembali setelah perekonomian telah kondusif. (Bisnis Indonesia, 11 November 2020)
- **PT Cisadane Sawit Raya Tbk (CSRA) mencatatkan laba bersih sebesar IDR64,02 miliar hingga 3Q20.** Jumlah tersebut tumbuh 360,24% (yoy) dibandingkan 3Q19 yang sebesar IDR13,91 miliar. Adapun pertumbuhan tersebut didorong oleh penguatan harga jual *crude palm oil* (CPO). Sebagai informasi berdasarkan data perusahaan, rata-rata harga jual komoditas CPO dan tandan buah segar (TBS) masing-masing tumbuh 22,3% dan 29,5% (yoy) pada 3Q20. (Investor Daily, 11 November 2020)

Disclaimer: This document is for information purposes only. The information and opinion in this document has been obtained from sources believed reliable, but no guarantee is given regarding its accuracy or completeness and it should not be relied upon as such. All opinion expressed here may not necessarily be shared by all employees within Bank Mandiri and its group and are subject to change without notice. No part of this document may be reproduced in any manner without written permission of Bank Mandiri