

## Economic Update – Properti Residensial Masih Tertahan

**Pertumbuhan harga properti residensial masih terbatas.** Berdasarkan Survei Harga Properti Residensial Primer Bank Indonesia (BI), Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) di 3Q20 tumbuh 1,51% (yoy), relatif sama dengan 2Q20 (1,59%), namun lebih rendah dibanding 3Q19 (1,80%). Perlambatan pertumbuhan terutama terjadi pada rumah tipe kecil (1,93% di 3Q20 vs 2,35% di 2Q20) dan tipe besar (0,94% di 3Q20 vs 0,99% di 2Q20). Sebaliknya, pertumbuhan IHPR rumah tipe menengah meningkat dari 1,42% di 2Q20 menjadi 1,65% di 3Q20. Berdasarkan lokasi, perlambatan pertumbuhan IHPR terjadi di Medan (2,73% di 3Q20 vs 3,96% di 2Q20) dan Manado (2,12% di 3Q20 vs 3,14% di 2Q20).

**Penjualan properti residensial masih mengalami penurunan.** Mengacu survei tersebut, penjualan properti residensial primer mengalami kontraksi 30,93% (yoy) di 3Q20, lebih dalam dari kontraksi 25,60% di 2Q20. Sebagai perbandingan, pada 3Q19 penjualan tumbuh 13,95% (yoy). Penurunan terutama terjadi pada rumah tipe besar (-60,03% di 3Q20 vs -36,71% di 2Q20) dan tipe kecil (-24,99% di 3Q20 vs -14,36% di 2Q20). Sementara itu, ada perbaikan pada penjualan rumah tipe menengah dimana penurunan penjualannya menunjukkan perlambatan (-29,28% di 3Q20 vs -40,11% di 2Q20).

**KPR dan KTA meningkat di tengah pelemahan penjualan properti residensial.** Per 3Q20, KPR dan KPA tumbuh 2,05% (yoy), melambat dibandingkan 2Q20 (3,5%). Meskipun demikian, secara kuartalan KPR dan KTA tumbuh lebih tinggi (0,62%) dibanding pertumbuhan di 2Q20 (-0,11%). Lebih dari tiga perempat konsumen membeli properti lewat fasilitas KPR, 17% dengan tunai bertahap, dan 6% dengan tunai. Dasi sisi pengembang, pembiayaan proyek umumnya menggunakan dana internal perusahaan yang mencapai dua pertiga dari kebutuhan pembiayaan, diikuti pinjaman perbankan (22%) dan pembayaran konsumen (9%).

**Ekonomi masyarakat yang masih tertekan berpotensi menahan penjualan properti residensial.** BI memprakirakan IHPR hanya tumbuh 1,29% (yoy) di 4Q20 dimana semua tipe rumah diperkirakan mengalami perlambatan IHPR. Mengutip survei, penghambat utama pertumbuhan penjualan adalah pandemi Covid-19 dan penerapan PSBB. Selain itu, suku bunga KPR dan proporsi uang muka dirasakan masih cukup tinggi, terutama bagi konsumen rumah tipe menengah dan kecil. Kondisi ekonomi masyarakat memang masih terbatas. Dari data transaksi kartu debit, rata-rata nilai belanja masyarakat saat ini masih di kisaran 92% dari level pre pandemi, sedikit meningkat dari Oktober (90%). Untuk pekerja informal, nilainya lebih rendah yaitu di kisaran 86%. (bhs)

## Key Indicators

| Market Perception | 12-Nov-20 | 1 Week ago | 2019   |
|-------------------|-----------|------------|--------|
| Indonesia CDS 5Y  | 72.395    | 86.602     | 62.24  |
| Indonesia CDS 10Y | 137.245   | 147.665    | 131.99 |
| VIX Index         | 25.35     | 27.58      | 13.78  |

| Forex   | Last Price | Daily Changes | Ytd    |
|---------|------------|---------------|--------|
| USD/IDR | 14,170     | ↓ 0.60%       | 2.19%  |
| EUR/USD | 1.1806     | ↑ 0.25%       | 5.28%  |
| GBP/USD | 1.3118     | ↓ -0.79%      | -1.03% |
| USD/JPY | 105.13     | ↑ -0.28%      | -3.20% |
| AUD/USD | 0.7232     | ↓ -0.67%      | 3.05%  |
| USD/SGD | 1.3494     | ( - ) 0.00%   | 0.27%  |
| USD/HKD | 7.754      | ↑ -0.01%      | -0.49% |

| Money Market Rates | Ask Price (%) | Daily Changes | Ytd     |
|--------------------|---------------|---------------|---------|
| JIBOR - 0/N        | 3.3           | ↓ -0.51%      | -160.07 |
| JIBOR - 3M         | 4.3           | ( - ) 0.00%   | -120.23 |
| JIBOR - 6M         | 4.5           | ( - ) 0.00%   | -115.64 |
| LIBOR - 3M         | 0.2           | ↑ 0.70%       | -168.78 |
| LIBOR - 6M         | 0.2           | ↑ 0.31%       | -166.60 |

| Interest Rate  |       |                  |       |
|----------------|-------|------------------|-------|
| BI 7DRR Rate   | 4.00% | Fed Funds Rate   | 0.25% |
| JIBOR USD      | 0.14% | ECB rate         | 0.00% |
| US Treasury 5Y | 0.39% | US Treasury 10 Y | 0.88% |

| Global Economic Agenda |                      |           |          |        |
|------------------------|----------------------|-----------|----------|--------|
|                        | Indicator            | Consensus | Previous | Date   |
| US                     | Capacity Utilization | 72.4%     | 71.5%    | 17-Nov |
| US                     | Business Inventories | 0.5%      | 0.3%     | 17-Nov |

| Commodity Prices      | Last Price (USD) | Daily Changes | Ytd     |
|-----------------------|------------------|---------------|---------|
| Crude Oil (ICE Brent) | 43.5/bbl         | ↓ -0.62%      | -34.05% |
| Gold (Composite)      | 1,876.8/oz       | ↑ 0.59%       | 23.70%  |
| Coal (Newcastle)      | 62.3/ton         | ( - ) 0.00%   | -7.98%  |
| Nickel (LME)          | 15,936/ton       | ↓ -0.22%      | 13.63%  |
| Copper (LME)          | 6,934/ton        | ↑ 0.71%       | 12.31%  |
| CPO (Malaysia FOB)    | 859.3/ton        | ↑ 1.64%       | 15.59%  |
| Tin (LME)             | 18,300/ton       | ↑ 0.55%       | 6.55%   |
| Rubber (SICOM)        | 1.6/kg           | ↑ 2.26%       | 8.96%   |
| Cocoa (ICE US)        | 2,340/ton        | ↓ -0.55%      | -7.87%  |

| Indonesia Benchmark Govt Bond |          |            |           |                 |           |
|-------------------------------|----------|------------|-----------|-----------------|-----------|
| Series                        | Maturity | Coupon (%) | Yield (%) | Daily Chg (bps) | Ytd (bps) |
| FR0081                        | Jun-25   | 6.38       | 5.35      | -0.70           | -102.60   |
| FR0082                        | Sep-30   | 7.06       | 6.29      | 0.60            | -76.70    |
| FR0080                        | Jun-35   | 7.46       | 6.85      | 1.10            | -60.90    |
| FR0083                        | Apr-40   | 7.54       | 7.22      | 1.40            | -32.10    |

| Indonesia Govt Global Bond |          |            |           |                 |           |
|----------------------------|----------|------------|-----------|-----------------|-----------|
| Series                     | Maturity | Coupon (%) | Yield (%) | Daily Chg (bps) | Ytd (bps) |
| ROI 5 Y                    | Jan-22   | 3.70       | 0.75      | -0.90           | -149.70   |
| ROI 10 Y                   | Sep-29   | 3.40       | 1.99      | -1.60           | -86.60    |

Pemerintah akan mengoptimalkan sisa anggaran belanja APBN dan APBD hingga September 2020 yang mencapai IDR1.269 triliun untuk mendorong pemulihan ekonomi 4Q20. (Investor Daily, 13 November 2020)

Note. Market data per jam 08.00 pagi

## Financial Market Review

**Pasar saham AS dan Eropa terkoreksi cukup signifikan karena kekhawatiran penyebaran virus yang terus meningkat.** Dow Jones dan S&P500 ditutup melemah 1,2% dan 0,7% ke posisi 29.080,2 dan 3.537,1. Pasar saham Eropa juga mengalami koreksi, dimana DAX Jerman dan CAC Perancis melemah, masing-masing sebesar 1,2% dan 1,5% ke level 13.053,0 dan 6.338,9. Koreksi yang terjadi di pasar saham AS dan Eropa disebabkan oleh *profit taking* menyusul penguatan tajam sejak pekan lalu. Selain itu aksi jual kemarin juga disebabkan oleh kekhawatiran penyebaran virus yang terus meningkat di beberapa negara, khususnya AS dan negara-negara di Eropa.

**IHSG ditutup melemah menyusul penguatan selama beberapa hari berturut-turut.** IHSG pada perdagangan kemarin (12/11) ditutup melemah 0,9% menjadi 5.458,6 menyusul penguatan signifikan yang terjadi sejak pekan lalu. Namun investor asing kemarin kembali mencatatkan *net inflows*, Kali ini sebesar IDR256,3 miliar dan sepanjang bulan November 2020 ini asing telah tercatat masuk ke pasar saham Indonesia sebesar IDR5,5 triliun. Investor kemarin melakukan *profit taking* terhadap beberapa saham di sektor perbankan, yaitu BRI, BCA, dan Bank Mandiri, yang masing-masing melemah 4,1%, 1,8%, dan 3,1%.

**Rupiah mengalami pelemahan karena faktor teknikal.** Rupiah terhadap USD pada perdagangan kemarin (12/11) sedikit melemah ke posisi 14.085 dan bergerak pada rentang 14.055 dan 14.103. Sejak awal pekan lalu Rupiah telah mengalami penguatan cukup signifikan, dimana pada awal pekan lalu Rupiah masih berada di posisi 14.640. Pada penutupan hari Rabu lalu Rupiah berada di posisi 14.065, yang merupakan posisi Rupiah terkuat sejak Juni 2020 lalu. Sentimen positif didukung oleh hasil Pemilu Presiden AS dan perkembangan penemuan vaksin Covid-19 pada hari Senin lalu. Dua hari pelemahan lebih karena faktor teknikal, *profit taking* yang dilakukan oleh pelaku pasar. Secara umum saat ini posisi Rupiah cukup baik dan masih berada di level fundamentalnya. Secara teknikal pada perdagangan hari ini, kami memperkirakan IHSG bergerak di kisaran **5.449 - 5.530** dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval **IDR14.140 - 14.234**.

| Currency/<br>Index/<br>Commodity | Status | Current<br>Price | S-2    | S-1    | R-1    | R-2    | Analisa                                                                                                    |
|----------------------------------|--------|------------------|--------|--------|--------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| USD/IDR                          | Buy    | 14170            | 14074  | 14140  | 14234  | 14308  | Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik           |
| EUR/USD                          | Buy    | 1.1806           | 1.1732 | 1.1769 | 1.1833 | 1.1860 | Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik           |
| GBP/USD                          | Buy    | 1.3118           | 1.3029 | 1.3073 | 1.3195 | 1.3273 | Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D  |
| USD/CHF                          | Buy    | 0.9147           | 0.9105 | 0.9126 | 0.9174 | 0.9201 | Indikator ADX meningkat di atas level 25 dan RSI jatuh di bawah level 30                                   |
| USD/JPY                          | Buy    | 105.13           | 104.82 | 104.97 | 105.38 | 105.64 | Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal                      |
| USD/SGD                          | Sell   | 1.3494           | 1.3461 | 1.3477 | 1.3511 | 1.3529 | Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D |
| AUD/USD                          | Buy    | 0.7232           | 0.7180 | 0.7206 | 0.7276 | 0.7320 | Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik           |
| USD/CNH                          | Sell   | 6.6174           | 6.5847 | 6.6010 | 6.6343 | 6.6513 | Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D |
| IHSG                             | Buy    | 5459             | 5411   | 5449   | 5530   | 5570   | Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik           |
| OIL                              | Buy    | 43.80            | 42.53  | 43.17  | 44.87  | 45.93  | Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D  |
| GOLD                             | Sell   | 1877             | 1853   | 1865   | 1886   | 1896   | Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun         |

## News Highlights

- Gabungan Industri Kendaraan Bermotor Indonesia (Gaikindo) menurunkan kembali target penjualan mobil pada tahun 2020.** Gaikindo menurunkan target penjualan mobil menjadi 525 ribu unit dari sebelumnya 600 ribu unit. Revisi target yang kedua tersebut disebabkan rendahnya realisasi penjualan mobil hingga September 2020, yakni hanya 407.396 unit atau turun 49% (yoy) dari September 2019 yang mencapai 755.094 unit. (Investor Daily, 13 November 2020)
- PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) menyiapkan anggaran belanja modal (*capex*) sebesar IDR800 miliar hingga IDR1 triliun pada tahun 2021.** Adapun sumber pendanaan *capex* tersebut berasal dari kas internal PWON. Direktur Pengembangan Bisnis PWON menjelaskan, *capex* akan digunakan untuk proyek di Bekasi antara lain empat tower *condominium* di atas mall dan dua hotel *international chain* bintang tiga dan empat seluas 3,6 hektare (ha). (Kontan, 13 November 2020)
- PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk (AMRT) meresmikan pembukaan gerai ke 1.000 di Filipina.** Tercatat AMRT telah berekspansi ke Filipina sejak tahun 2014. Hingga November 2020, AMRT telah mempekerjakan 8.000 karyawan di toko maupun kantor. *International Business and Technology Director* AMRT menjelaskan kepercayaan konsumen di Filipina terhadap AMRT membuat perusahaan terus melakukan ekspansi di negara tersebut. (Investor Daily, 13 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