

Economic Update – Harga Properti Residensial Q4 2020 Tumbuh Terbatas

Survei harga properti residensial Bank Indonesia (BI) mengindikasikan indeks harga properti residensial pada 4Q20 naik sebesar 1,43% (yoy). Angka tersebut lebih rendah dibandingkan dengan pertumbuhan triwulan sebelumnya yang sebesar 1,51% (yoy). Berdasarkan tipe rumah, perlambatan pertumbuhan harga terutama terjadi pada rumah tipe besar (0,81% yoy). Sementara berdasarkan wilayah, dari 18 kota besar yang tercakup dalam survei, perlambatan pertumbuhan harga properti residensial terutama terjadi di wilayah Bandar Lampung (-1,79% yoy) dan Pontianak (0,36% yoy).

Penjualan properti residensial pada 4Q20 masih berkontraksi. Hasil survei Bank Indonesia menunjukkan penjualan properti residensial mengalami kontraksi sebesar -20,59% (yoy). Angka tersebut sedikit membaik dibandingkan dengan pertumbuhan pada triwulan sebelumnya yang berkontraksi sebesar -30,93% (yoy). Penurunan penjualan perumahan pada Q4 2020 terutama akibat pandemi COVID-19 yang masih berlangsung, penerapan kembali PSBB yang ketat di berbagai kota, dan rata-rata suku bunga KPR yang dirasakan masih cukup tinggi bagi konsumen, terutama untuk rumah tipe kecil dan menengah. Berdasarkan tipe rumah, penurunan penjualan properti residensial terutama terjadi pada tipe rumah besar dengan luas bangunan lebih dari 70 m2 yang mengalami kontraksi -36,65% (yoy) dan tipe rumah menengah dengan luas bangunan 36-70 m2 yang tercatat mengalami kontraksi -24,13% (yoy).

Lemahnya penjualan properti juga tercermin dari pertumbuhan penyaluran KPR dan KPA yang masih terbatas pada 4Q20. Pada 4Q20, total KPR dan KPA tercatat tumbuh 3,42% (yoy), sedikit menguat dibandingkan triwulan sebelumnya yang sebesar 2,05% (yoy). Dari sisi konsumen, KPR masih menjadi sumber pembiayaan utama konsumen untuk membeli properti tempat tinggal, dengan persentase sebanyak 75,31%. Sedangkan sebanyak 17,85% konsumen membeli properti secara tunai bertahap, dan sebanyak 6,84% konsumen membeli properti secara tunai. Sementara itu, dari sisi pembiayaan, sebagian besar responden (65,46%) mengungkapkan bahwa hingga saat ini dana internal perusahaan masih tetap menjadi sumber utama pembiayaan pembangunan properti residensial.

Tren perlambatan harga properti residensial masih akan terus berlanjut pada 1Q21. Indeks harga properti residensial pada 1Q21 diperkirakan tumbuh lebih rendah daripada triwulan sebelumnya, yaitu sekitar 1,17% (yoy). Berdasarkan tipe rumah, perlambatan pertumbuhan harga diperkirakan akan terjadi pada semua tipe rumah. Pemerintah telah mengambil kebijakan yang kondusif untuk mendorong pertumbuhan sektor properti di tanah air, di antaranya dengan penerapan suku bunga yang rendah. (sp)

Key Indicators

Market Perception	17-Feb-21	1 Week ago	2020
Indonesia CDS 5Y	67.798	75.579	67.78
Indonesia CDS 10Y	131.825	128.865	128.015
VIX Index	21.50	21.99	22.75

Forex	Last Price	Daily Changes	Ytd
USD/IDR	14,020	↓	0.65%
EUR/USD	1.2038	↓	-0.56%
GBP/USD	1.3857	↓	-0.33%
USD/JPY	105.87	↑	-0.16%
AUD/USD	0.7751	↓	-0.09%
USD/SGD	1.3288	↓	0.14%
USD/HKD	7.753	↓	0.01%

Money Market Rates	Ask Price (%)	Daily Changes	Ytd
JIBOR - 0/N	3.04	↑	0.330
JIBOR - 3M	4.04	(-)	0.000
JIBOR - 6M	4.24	(-)	0.000
LIBOR - 3M	0.19	↓	-0.287
LIBOR - 6M	0.20	↓	-0.225

Interest Rate			
BI 7DRR Rate	3.75%	Fed Funds Rate	0.25%
JIBOR USD	0.11%	ECB rate	0.00%
US Treasury 5Y	0.55%	US Treasury 10 Y	1.27%

Global Economic Agenda				
	Indicator	Consensus	Previous	Date
US	Existing Home Sales MoM	-2.4%	0.7%	19-Feb
US	Existing Home Sales	6.60M	6.76M	19-Feb

Commodity Prices	Last Price (USD)	Daily Changes	Ytd
Crude Oil (ICE Brent)	64.3	↑	1.56%
Gold (Composite)	1,776.1	↓	-1.02%
Coal (Newcastle)	86.0	↓	-0.64%
Nickel (LME)	18,760.0	↓	-0.29%
Copper (LME)	8,390.0	↓	-0.18%
CPO (Malaysia FOB)	994.4	↑	1.71%
Tin (LME)	24,570.0	↑	1.32%
Rubber (SICOM)	1.7	↑	0.91%
Cocoa (ICE US)	2,447.0	↓	-2.04%

Indonesia Benchmark Govt Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
FR0081	Jun-25	6.38	5.44	14.90	27.20
FR0082	Sep-30	7.06	6.49	17.10	63.00
FR0080	Jun-35	7.46	6.85	14.20	49.50
FR0083	Apr-40	7.54	7.03	14.10	51.50

Indonesia Govt Global Bond					
Series	Maturity	Coupon (%)	Yield (%)	Daily Chg (bps)	Ytd (bps)
ROI 5 Y	Jan-22	3.70	0.45	0.80	3.50
ROI 10 Y	Sep-29	3.40	2.15	6.80	26.20

Pemerintah memutuskan kembali menaikkan anggaran untuk program PEN 2021 menjadi Rp688,3 triliun, hampir dua kali lipat dibandingkan dengan alokasi awal yang senilai Rp372,3 triliun. (Bisnis Indonesia, 18 Februari 2021)

Note. Market data per jam 08.00 pagi

Financial Market Review

Dow Jones kembali ditutup pada rekor tertinggi di tengah pelemahan indeks bursa-bursa saham global lainnya. Pasar saham AS ditutup bervariasi. Dow Jones menguat 0,3% dan kembali ditutup pada rekor tertinggi 31.613, sedangkan S&P500 melemah tipis 0,03% menjadi 3.931,3. Di Eropa, DAX Jerman dan CAC Perancis melemah, masing-masing sebesar 1,1% dan 0,4% ke posisi 13.090,3 dan 5.765,8. Sentimen negatif masih dipicu oleh tren kenaikan imbal hasil UST atau Surat Berharga Negara Pemerintah AS. Hal ini disebabkan oleh kekhawatiran akan kenaikan inflasi dalam beberapa waktu ke depan akibat besarnya stimulus yang dikeluarkan oleh Pemerintah dan Bank Sentral AS (The Fed) dalam mengatasi dampak ekonomi dari Pandemi COVID-19.

IHSG terkoreksi cukup signifikan setelah menguat 4 hari berturut-turut. Pada perdagangan di hari Rabu (17/02) IHSG melemah 1% ke posisi 6.227,7 setelah menguat selama 4 hari berturut-turut. Indeks bursa-bursa saham Asia Pasifik juga ditutup melemah, antara lain Nikkei dan Straits Times, yang masing-masing melemah 0,6% dan 0,5%. Investor asing kembali mencatatkan *net sell*, kali ini sebanyak IDR102,5 miliar. Beberapa saham yang menjadi pemicu pelemahan IHSG antara lain Bank Jago, Unilever Indonesia, dan Elang Mahkota Teknologi yang melemah, masing-masing sebesar 7%, 1,1%, dan 2,4%.

Pasar akan mencermati arah suku bunga kebijakan dalam RDG BI hari ini. Nilai tukar Rupiah terhadap USD kemarin terkoreksi ke level 14.020, dan bergerak pada rentang 13.950 dan 14.025. Sementara itu imbal hasil SBN tenor 10 tahun naik cukup signifikan sebanyak 19,8 bps ke level 6,48% dan imbal hasil SBN tenor 10 tahun berdenominasi USD naik 8,9 bps ke level 2,24% dipengaruhi oleh kenaikan imbal hasil 10Y UST. Pasar hari ini akan menunggu keputusan BI dalam Rapat Dewan Gubernur hari ini terkait dengan arah suku bunga kebijakan BI *7 days reverse repo rate*. Secara teknikal, kami memperkirakan IHSG bergerak di kisaran **6.145 - 6.219** dan Rupiah terhadap USD diprediksi berada pada interval **IDR13.985 – 14.098** pada perdagangan hari ini.

Currency/ Index/ Commodity	Status	Current Price	S-2	S-1	R-1	R-2	Analisa
USD/IDR	Buy	14020	13920	13985	14098	14130	Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D
EUR/USD	Buy	1.2048	1.1970	1.2004	1.2091	1.2144	Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal
GBP/USD	Buy	1.3871	1.3787	1.3822	1.3900	1.3943	Tren MACD berada di atas tren signal, MACD di area (+), DMI- < DMI+ dan tren ADX berpotensi naik
USD/CHF	Buy	0.8982	0.8896	0.8943	0.9014	0.9038	Indikator ADX meningkat di atas level 25 dan RSI jatuh di bawah level 30
USD/JPY	Buy	105.75	105.52	105.69	106.13	106.40	Indikator ROC > 1 menembus zero line ke atas dan tren MACD berada di atas tren signal
USD/SGD	Sell	1.3270	1.3219	1.3244	1.3272	1.3285	Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun
AUD/USD	Buy	0.7759	0.7701	0.7726	0.7774	0.7797	Indikator MACD berada di area (+), tren MACD bergerak di atas tren signal dan indikator stokastik %K > %D
USD/CNH	Buy	6.4321	6.4118	6.4236	6.4487	6.4620	Indikator ADX meningkat di atas level 25 dan RSI jatuh di bawah level 30
IHSG	Sell	6228	6127	6145	6219	6246	Tren MACD berada di bawah tren signal, MACD di area (-), DMI- > DMI+ dan tren ADX berpotensi turun
OIL	Sell	64.34	62.24	62.79	63.80	64.26	Indikator ROC < 1 menembus zero line ke bawah, MACD berada di area (-) dan tren ADX turun
GOLD	Sell	1782	1733	1755	1781	1796	Indikator MACD berada di area (-), tren MACD bergerak di bawah tren signal dan indikator stokastik %K < %D

News Highlights

- **Upaya pemerintah untuk menggenjot konsumsi masyarakat terus dilakukan.** Setelah relaksasi pajak penjualan atas barang mewah atau PPnBM yang akan berlaku pada Maret 2021, wacana kebijakan uang muka rumah ringan digulirkan. Hal ini sebagai upaya pemerintah untuk menggenjot konsumsi masyarakat, khususnya belanja dari kelas menengah. Kelas menengah merupakan segmen masyarakat dengan tabungan besar. Kelompok masyarakat itu dinilai masih menahan belanja lantaran belum yakin dengan kondisi saat ini yang masih dibayangi pandemi Covid-19. (Bisnis Indonesia, 18 Februari 2021)
- **Penjualan mobil domestik dapat meningkat 40-60% menjadi 70-80 ribu unit per bulan selama Maret-Mei 2021, ketika insentif PPnBM 0% berlaku, dibandingkan rata-rata November 2020-Januari 2021 sebanyak 50 ribu unit.** Gabungan Industri Kendaraan Bermotor Indonesia (Gaikindo) meyakini, target penjualan mobil 2021 sebanyak 750 ribu unit tercapai. Tahun lalu, penjualan mobil turun 48% (yoy) menjadi 532 ribu unit akibat pandemi Covid-19. Insentif PPnBM 0% berlaku untuk mobil berkapasitas mesin di bawah 1.500 cc, berpengerak satu gardan (4x2), dan tingkat komponen dalam negeri (TKDN) 70%. Insentif ini akan diberikan secara progresif (Investor Daily, 18 Februari 2021)
- **PT Indosat Tbk (ISAT) menjajaki penjualan 4.000 menara telekomunikasi milik perseroan.** Penjualan menara telekomunikasi ini akan menambah daftar rencana aksi korporasi Indosat tahun ini. Nilai transaksinya diperkirakan cukup besar, karena bersifat material atau berpotensi melebihi nilai transaksi penjualan 3.100 menara pada 2019. Dari hasil penjualan 3.100 menara tersebut, perseroan meraih dana segar Rp 6,39 triliun. ISAT menggunakan dana hasil penjualan menara tersebut untuk kebutuhan investasi perseroan, terutama peningkatan kapasitas dan kualitas jaringan 4G. (Investor Daily, 18 Februari 2021)

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