

Monthly Market Update

December 2016



RESEARCH TEAM

Ringkasan

- Ekonomi Indonesia tumbuh 5,02% yoy pada kuartal ketiga 2016, lebih tinggi dari Q3 2015 sebesar 4,74% yoy atau lebih rendah dari Q2 2016 sebesar 5,18% yoy. PDB kuartal ketiga 2016 masih ditopang oleh konsumsi rumah tangga yang tumbuh positif ke 5,01% yoy atau dengan share 55,32%. Sedangkan konsumsi pemerintah tumbuh negatif di level -2,79%.
- Pada Desember 2016 terjadi inflasi sebesar 0,42% mom dengan Indeks Harga Konsumen (IHK) sebesar 126,71, setelah di bulan sebelumnya terjadi inflasi sebesar 0,47% mom. Secara tahunan, laju inflasi Desember 2016 mencapai 3,02% yoy.
- Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada 14-15 Desember 2016 memutuskan untuk mempertahankan BI 7-days Repo Rate di level 4,75%, dengan suku bunga *Deposit Facility* dan *Lending Facility* masing-masing sebesar 4,00% dan 5,50%.
- Rupiah tercatat terapresiasi tipis sebesar 0,84% dari level Rp13.555/US\$ pada akhir bulan November 2016 ke level Rp13.441/US\$ pada akhir bulan Desember 2016. Menguatnya rupiah disebabkan oleh meredanya tekanan di pasar global paska *Trump effect* serta meningkatnya indeks manufaktur Indonesia diikuti oleh laju inflasi yang terjaga. Meskipun demikian, nilai tukar rupiah diprediksi cenderung stagnan seperti level pada Desember 2016. Hal ini disebabkan karena aksi wait and see terhadap arah kebijakan Trump. Rupiah diprediksi kembali menguat setelah Trump menyampaikan arah kebijakan ekonominya.
- Pergerakan yield SUN selama bulan Desember 2016 diwarnai fase *bearish*, ditandai dengan kenaikan yield rata-rata sebesar 23,23bps dibandingkan bulan lalu. Melemahnya kinerja pasar obligasi pada bulan Desember dipicu oleh kenaikan *Fed Funds Rate* (FFR) sebesar 25bps ke level 0,5%-0,75%. Pasar juga semakin tertekan dengan outlook kenaikan FFR pada tahun 2017. The Fed memproyeksi setidaknya ada tiga kali kenaikan FFR dengan range di posisi 1,1%-1,6% pada tahun 2017. Meskipun demikian, pada pertengahan bulan Desember pasar sempat berbalik *bullish* didorong oleh kenaikan outlook peringkat Indonesia dari stabil menjadi positif oleh lembaga pemeringkat *Fitch Ratings*.
- Pada Desember 2016, rata-rata suku bunga dasar (SBDK) KPR dari 10 besar Bank Penyalur KPR di Indonesia mencapai 10,48%, tidak mengalami perubahan dari rata-rata SBDK bulan lalu. SBDK KPR tertinggi yang ditawarkan sebesar 11,50% yakni Bank Panin, sedangkan SBDK KPR terendah sebesar 9,75% yaitu Maybank. Suku bunga dasar KPR diproyeksikan berada dikisaran 10,50% – 10,45% pada kuartal I tahun 2017.
- Data statistik perbankan Indonesia mencatatkan outstanding KPR per bulan Oktober 2016 sebesar Rp343,638 triliun, mengalami kenaikan dari bulan sebelumnya sebesar 0,54% (mom). Outstanding KPR Oktober 2016 mengalami pertumbuhan sebesar 7,12% dibandingkan periode yang sama tahun 2015 (yoy). Porsi KPR terbesar adalah bank pemerintah sebesar 55%. Sedangkan total outstanding KPR dan KPA per bulan Oktober 2016 sebesar Rp356,381 triliun. Pertumbuhan KPR dan KPA diproyeksikan masih melambat dengan dikisaran 6,8%-8,0% yoy di tahun 2016.

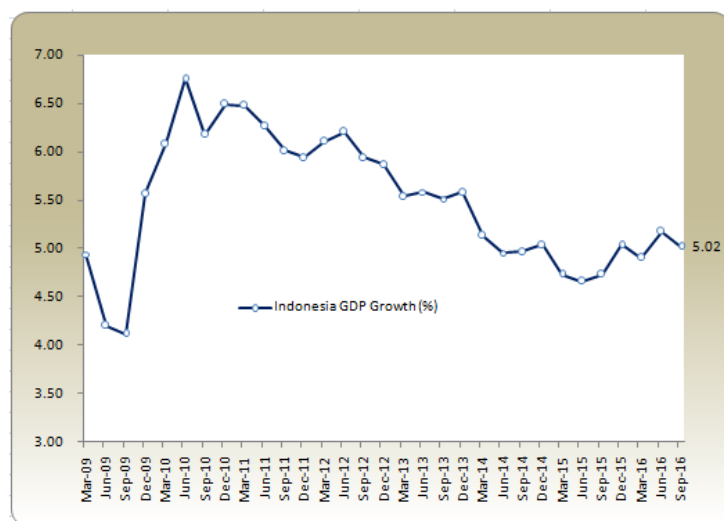
- Outstanding KPR Syariah per bulan Oktober 2016 sebesar Rp49,263 triliun, mengalami kenaikan dari bulan sebelumnya sebesar 2,01% (mom) atau sebesar 16,41% dibandingkan periode yang sama tahun 2015 (yoy). Total outstanding KPR dan KPA Syariah per bulan Oktober 2016 sebesar Rp50,726 triliun. Persentase NPL KPR Syariah pada Oktober 2016 mengalami penurunan menjadi 2,50% dibandingkan periode September 2016 yakni sebesar 2,53%.
- SMF Building Permit Index (SMF-BPI) masih menunjukkan sinyal perlambatan. Pada bulan November 2016, SMF-BPI melambat -34,9% mom (-41% yoy) ke level 177,3. Pada bulan sebelumnya pertumbuhan SMF-BPI sebesar -24,2% mom (-15,5% yoy) atau di level 272,1. Data SMF Building Permit Index Residential (SMF-BPI Residential) juga menunjukkan sinyal yang sama. Pada bulan November 2016, SMF-BPI Residential melambat -29,7% mom (-55,7% yoy) ke level 98,7. Pada bulan sebelumnya pertumbuhan SMF-BPI Residential sebesar -24,4% mom (-41,8% yoy) atau di level 140,3. Hal tersebut menunjukkan bahwa pertumbuhan pembangunan rumah tapak masih melambat.
- Harga properti residensial pada triwulan III-2016 meningkat dari triwulan sebelumnya. Indeks Harga Properti Residensial pada triwulan III-2016 berada pada level 193,83 atau tumbuh 0,36% (qtq). Namun, pertumbuhan IHPR pada triwulan III-2016 tersebut melambat dibandingkan pertumbuhan IHPR pada triwulan II-2016 dan triwulan I-2016 yang tercatat masing-masing sebesar 0,64% (qtq) dan 0,99% (qtq). Secara triwulanan (qtq), perlambatan kenaikan harga tertinggi terjadi pada rumah tipe besar. Secara tahunan, harga properti residensial tumbuh melambat di level 2,75% (yoy), melambat dibandingkan 3,39% (yoy) pada triwulan II-2016. (Sumber: Survey Harga Properti Residensial)
- Data Survey Harga Properti Residensial BI menyebutkan bahwa pada triwulan III-2016, fasilitas KPR masih menjadi pilihan utama dalam melakukan transaksi pembelian properti. Sebagian besar konsumen (74,77%) memilih fasilitas KPR dalam transaksi pembelian properti, kemudian berturut-turut adalah tunai bertahap (17,62%) dan tunai (7,61%). Namun, proporsi pembelian properti secara KPR pada triwulan III-2016 tersebut menurun dari triwulan sebelumnya sebesar 75,68%. (Sumber: Survey Harga Properti Residensial)

DAFTAR ISI

RINGKASAN	1
DAFTAR ISI	3
MAKRO EKONOMI.....	4
Produk Domestik Bruto	4
Inflasi	5
BI 7-days Reverse Repo Rate	6
Nilai Tukar USD-IDR.....	7
PASAR SURAT UTANG.....	8
INFORMASI PENYALUR KPR	10
Outstanding KPR.....	10
<i>Non Performing Loan</i> (NPL) KPR	11
Outstanding KPR Syariah.....	12
<i>Loan to Funding Ratio</i> Perbankan.....	13
Suku Bunga Dasar KPR	14
SMF BUILDING PERMIT INDEX.....	15
INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENTIAL.....	16

MAKROEKONOMI

Produk Domestik Bruto



Sumber : BPS

Ekonomi Indonesia tumbuh 5,02% di Q3 2016

Market Comment

Ekonomi Indonesia tumbuh 5,02% yoy pada kuartal ketiga 2016, lebih tinggi dari Q3 2015 sebesar 4,74% yoy atau lebih rendah dari Q2 2016 sebesar 5,18% yoy. PDB kuartal ketiga 2016 masih ditopang oleh konsumsi rumah tangga yang tumbuh positif ke 5,01% yoy atau dengan share 55,32%. Sedangkan konsumsi pemerintah tumbuh negatif di level -2,79%.

Menurut lapangan usaha, sektor informasi dan komunikasi mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 9,2% yoy, diikuti sektor jasa keuangan dan asuransi yang mengalami pertumbuhan 8,83% yoy, serta sektor transportasi dan pergudangan sebesar 8,2% yoy.

Melambatnya perekonomian Indonesia pada Q3 2016 terutama disebabkan kontraksi konsumsi pemerintah menyusul restrukturisasi APBN yang dilakukan oleh pemerintah. Konsumsi rumah tangga dan LNPRRT tetap tumbuh bagus sejalan inflasi yang terjaga dan indeks kepercayaan konsumen yang tetap tinggi serta tren suku bunga yang mulai menurun.

Prospek:

Secara triwulanan, perekonomian Indonesia di kuartal IV diproyeksikan akan mengalami kontraksi karena faktor musim, dimana produksi sektor pertanian akan turun signifikan karena musim paceklik. Namun, karena sifatnya musiman, maka pertumbuhan ekonomi tahunan diproyeksikan lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata pertumbuhan selama 3 triwulan. Untuk tahun 2017, motor pertumbuhan ekonomi masih bertumpu pada konsumsi pemerintah, rumah tangga, dan investasi.

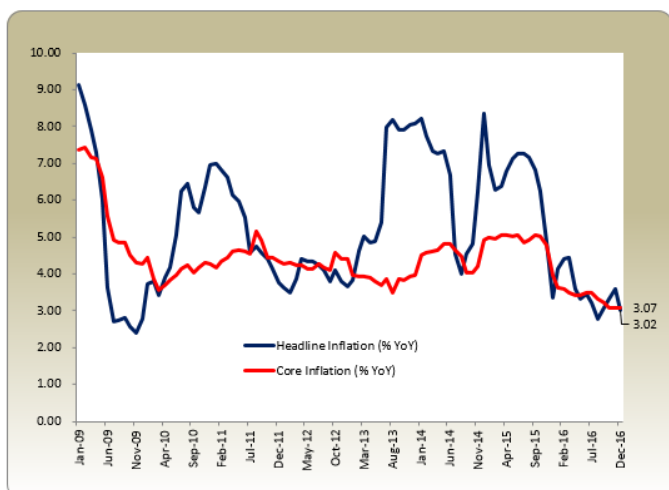
Inflasi

Desember 2016: (0,42% mom, 3,02% yoy)

Inflasi 2012	4,36%
Inflasi 2013	8,08%
Inflasi 2014	8,36%
Inflasi 2015	3,35%

Sumber : BPS

Grafik Inflasi



Sumber : BPS

Pada Desember 2016 terjadi inflasi sebesar 0,42% mom dengan Indeks Harga Konsumen (IHK) sebesar 126,71, setelah dibulan sebelumnya terjadi inflasi sebesar 0,47% mom. Secara tahunan, laju inflasi Desember 2016 mencapai 3,02% yoy. BPS mencatat bahwa inflasi pada tahun 2016 sebesar 3,02%. Tingkat inflasi tahun 2016 tersebut merupakan yang terendah sejak tahun 2010, dimana tingkat inflasi tahun 2011 sebesar 3,79%; tahun 2012 sebesar 4,36%; tahun 2013 sebesar 8,08%; tahun 2014 sebesar 8,36% dan tahun 2015 sebesar 3,35%.

Penyebab inflasi di Desember 2016 adalah adanya kenaikan tarif angkutan udara karena natal dan tahun baru. Sementara harga-harga pangan cenderung stabil.

Prospek:

Untuk tahun 2017, laju inflasi diperkirakan lebih tinggi daripada laju inflasi tahun 2016. Kenaikan tersebut disebabkan oleh *administered prices* dari kenaikan tarif listrik dan kemungkinan kenaikan BBM.

BI 7-days Reverse Repo Rate

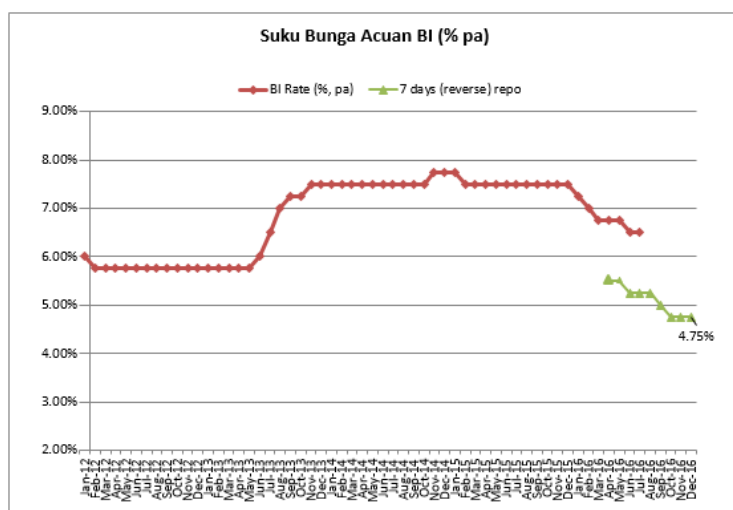
Data 7-days Reverse Repo

Agustus 2016	5,25%
September 2016	5,00%
Oktober 2016	4,75%
November 2016	4,75%
Desember 2016	4,75%

Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada 14-15 Desember 2016 memutuskan untuk mempertahankan BI 7-days Repo Rate di level 4,75%, dengan suku bunga Deposit Facility dan Lending Facility masing-masing sebesar 4,00% dan 5,50%.

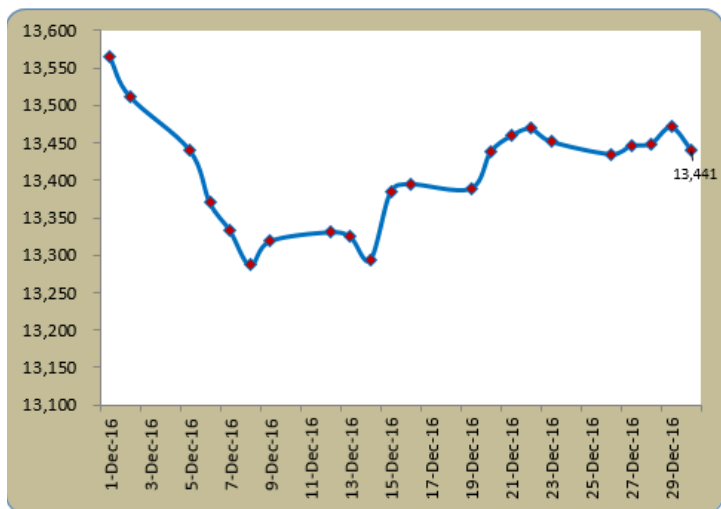
Prospek:

Untuk bulan Januari 2017, BI diperkirakan akan mempertahankan suku bunga acuannya pada level 4,75%. Hal tersebut didasari oleh kemungkinan adanya sentimen negatif dari eksternal, sehingga kecil peluang BI untuk tetap agresif mendorong kebijakan moneter yang longgar.



Sumber : BI

Nilai Tukar USD-IDR



Pergerakan nilai tukar rupiah terhadap US Dollar Periode Desember 2016 (Sumber: Bloomberg)

Rupiah tercatat terapresiasi tipis sebesar 0,84% dari level Rp13.555/US\$ pada akhir bulan November 2016 ke level Rp13.441/US\$ pada akhir bulan Desember 2016.

Menguatnya rupiah disebabkan oleh meredanya tekanan di pasar global paska *Trump effect* serta meningkatnya indeks manufaktur Indonesia diikuti oleh laju inflasi yang terjaga.

Prospek:

Kedepan, nilai tukar rupiah diprediksi cenderung stagnan seperti level pada Desember 2016. Hal ini disebabkan karena aksi *wait and see* terhadap arah kebijakan Trump. Rupiah diprediksi kembali menguat setelah Trump menyampaikan arah kebijakan ekonominya.

PASAR SURAT UTANG

Pergerakan yield SUN bulan Desember 2016 diwarnai fase *bearish* dengan kenaikan rata-rata sebesar 23,23bps mom dibanding bulan sebelumnya.

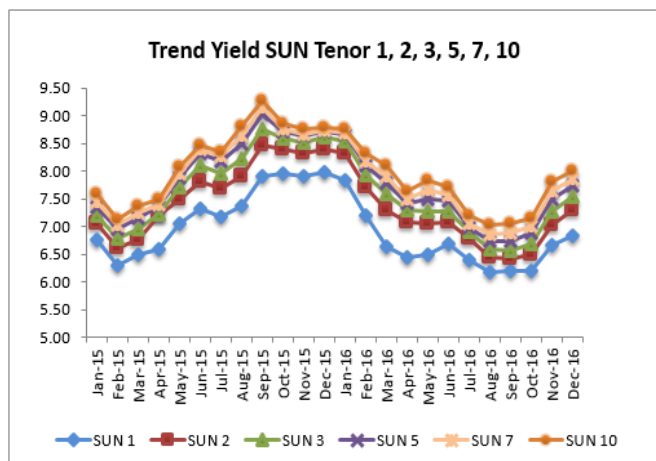
Pergerakan yield SUN selama bulan Desember 2016 diwarnai fase *bearish*, ditandai dengan kenaikan yield rata-rata sebesar 23,23bps dibandingkan bulan lalu.

Rata-rata Desember 2016

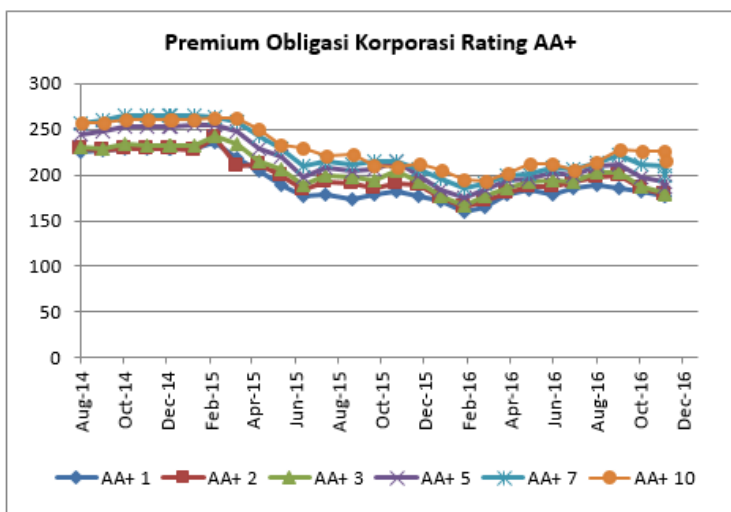
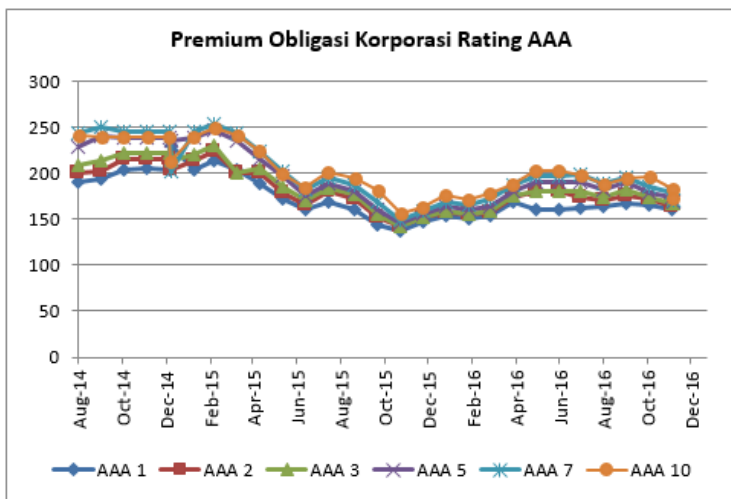
Tenor	SUN	Premium Pasar	
		CB AAA	CB AA+
1	6.84	165	177
2	7.30	167	179
3	7.53	168	179
5	7.66	168	187
7	7.74	171	200
10	7.80	173	216

*CB : Corporate Bonds (Obligasi Korporasi)
Sumber : IBPA, diolah

Melemahnya kinerja pasar obligasi pada bulan Desember dipicu oleh kenaikan Fed Funds Rate sebesar 25bps ke level 0,5%-0,75%. Pasar juga semakin tertekan dengan outlook kenaikan FFR pada tahun 2017. The Fed memproyeksi setidaknya ada tiga kali kenaikan FFR dengan range di posisi 1,1%-1,6% pada tahun 2017. Meskipun demikian, pada pertengahan bulan Desember pasar sempat berbalik *bullish* didorong oleh kenaikan outlook peringkat Indonesia dari stabil menjadi positif oleh lembaga pemeringkat Fitch Ratings.



Rata – rata Yield SUN pada Desember 2016 mengalami kenaikan signifikan sebesar 23,23bps mom



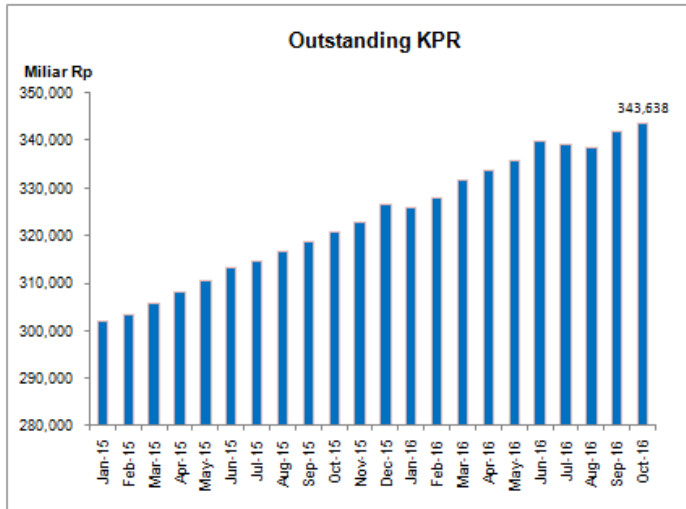
Credit Spread Obligasi rating AAA & rating AA+ mengalami penurunan dibandingkan dengan bulan sebelumnya

Sumber: IBPA, diolah

INFORMASI PEMBIAYAAN PERUMAHAN

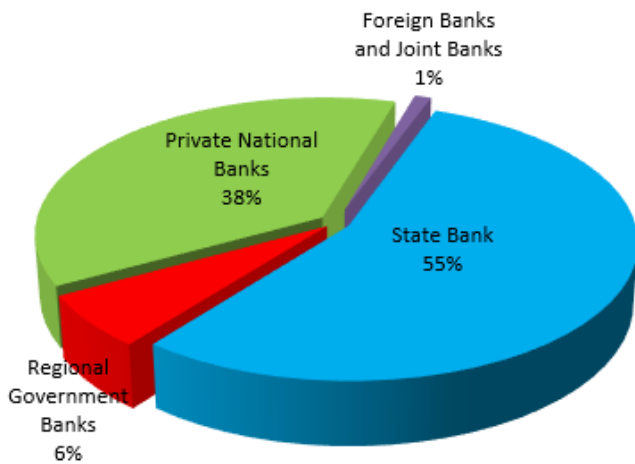
Outstanding KPR

Outstanding KPR mengalami kenaikan



Volume outstanding KPR mengalami kenaikan pada Oktober 2016

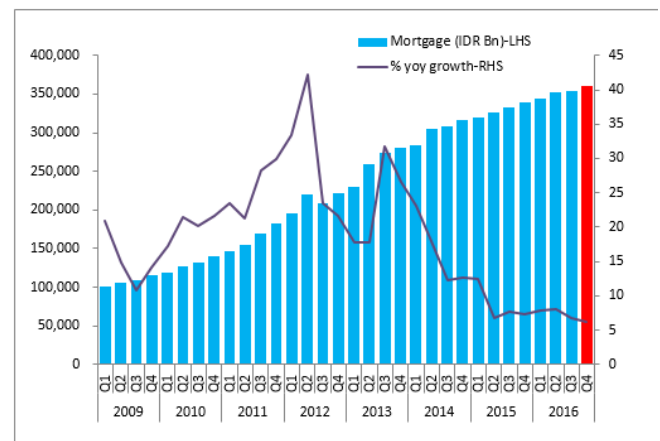
Share KPR (September 2016)



Porsi KPR terbesar adalah Bank Pemerintah sebesar 55%

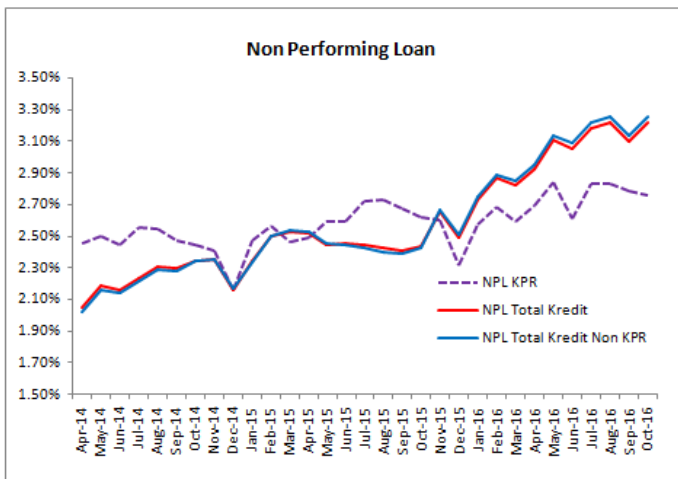
Data statistik perbankan Indonesia mencatatkan outstanding KPR per bulan Oktober 2016 sebesar Rp343,638 triliun, mengalami kenaikan dari bulan sebelumnya sebesar 0,54% (mom). Outstanding KPR Oktober 2016 mengalami pertumbuhan sebesar 7,12% dibandingkan periode yang sama tahun 2015 (yoy). Porsi KPR terbesar adalah bank pemerintah sebesar 55%. Sedangkan total outstanding KPR dan KPA per bulan Oktober 2016 sebesar Rp356,381 triliun. Pertumbuhan KPR dan KPA diproyeksikan masih melambat dengan dikisaran 6,8%-8,0% yoy di tahun 2016 (Sumber: Statistik Perbankan Indonesia).

Proyeksi Outstanding KPR & KPA 2016



Periode	Proyeksi KPR & KPA (Rp Miliar)
Q4-2016	360.124

Non Performing Loan (NPL) KPR

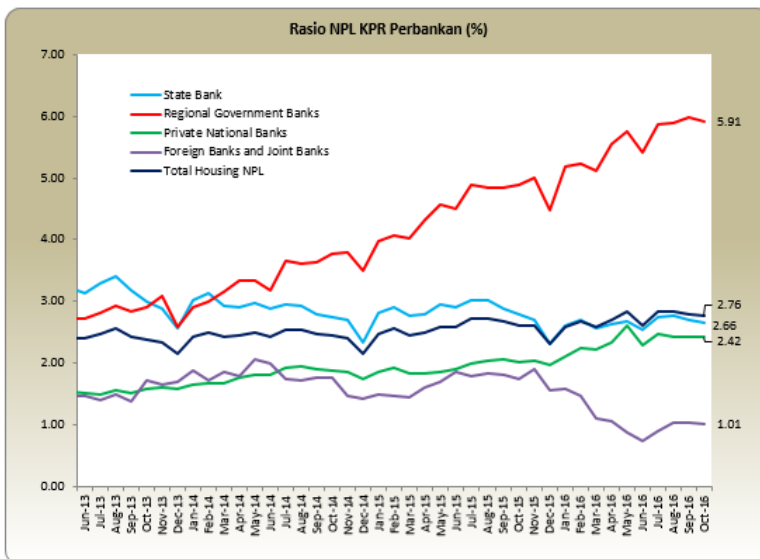


Persentase NPL KPR mengalami penurunan dari bulan sebelumnya

Bank Indonesia mencatat persentase NPL KPR pada Oktober 2016 mengalami penurunan dari periode sebelumnya, yakni dari 2,77% menjadi sebesar 2,69%. Secara volume, NPL KPR Oktober 2016 turun sebesar Rp36 miliar. Seluruh kelompok bank mengalami penurunan NPL. Kelompok BPD masih memiliki NPL terbesar sebesar 5,91%. NPL KPR diproyeksikan masih di kisaran 2,55%-2,60% pada kuartal pertama tahun 2017 (Sumber: Statistik Perbankan Indonesia)

Proyeksi Rasio NPL KPR

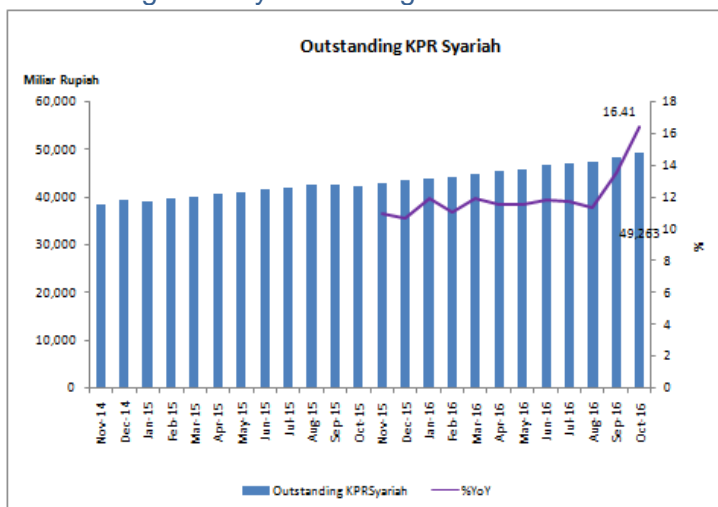
Periode	Proyeksi Rasio NPL KPR (%)
Q1-2017	2,51



Seluruh kelompok bank mengalami penurunan NPL

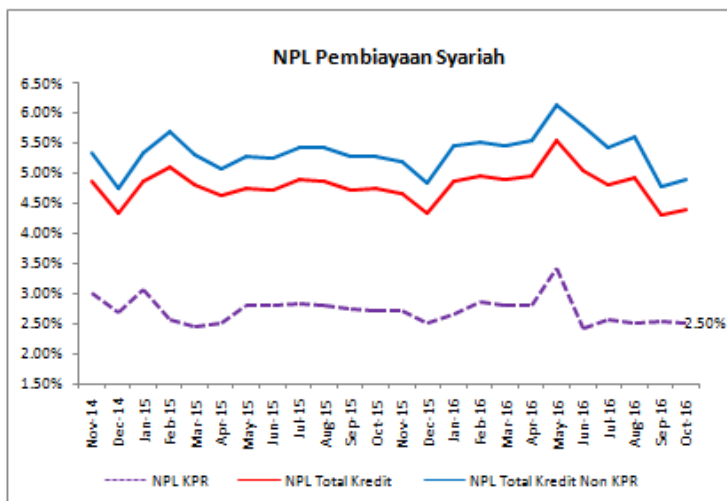
Outstanding KPR Syariah

Outstanding KPR Syariah mengalami kenaikan



Volume outstanding KPR Syariah mengalami kenaikan pada Oktober 2016

Outstanding KPR Syariah per bulan Oktober 2016 sebesar Rp49,263 triliun, mengalami kenaikan dari bulan sebelumnya sebesar 2,01% (mom) atau sebesar 16,41% dibandingkan periode yang sama tahun 2015 (yoy). Total outstanding KPR dan KPA Syariah per bulan Oktober 2016 sebesar Rp50,726 triliun. Persentase NPL KPR Syariah pada Oktober 2016 mengalami penurunan menjadi 2,50% dibandingkan periode September 2016 yakni sebesar 2,53%. (Sumber: Statistik Perbankan Syariah).



Persentase NPL KPR Syariah menurun dibandingkan dengan bulan sebelumnya

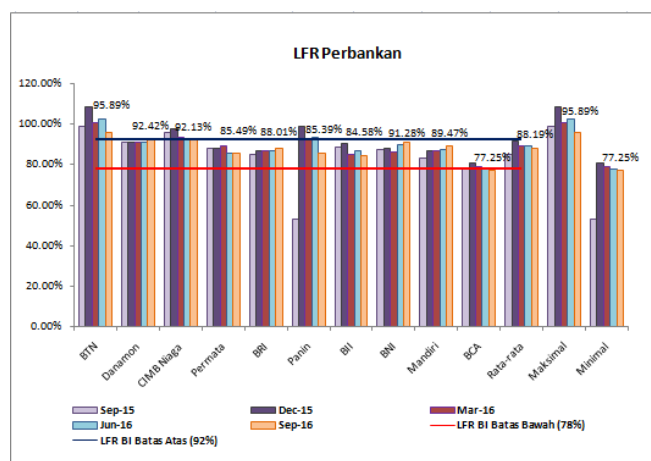
Loan to Funding Ratio Perbankan

Tabel Loan to Funding Ratio

Penyalur KPR	LFR
Bank BTN	95,89%
Bank Danamon	92,42%
Bank CIMB Niaga	92,13%
Bank Permata	85,49%
Bank BRI	88,01%
Bank Panin	85,39%
Bank Maybank	84,58%
Bank BNI	91,28%
Bank Mandiri	89,47%
Bank BCA	77,25%
Average	88,19%

Posisi rata-rata LFR 10 (sepuluh) bank penyalur KPR per September 2016 adalah sebesar 88,19%. Dilihat dari tabel menunjukkan bahwa Bank BTN (95,89%), Bank Danamon (92,42%), dan Bank CIMB Niaga (92,13%) memiliki LFR yang melewati batas atas dari LFR yang ditetapkan BI, yaitu 92%.

Posisi LFR (Loan to Funding Ratio) per September 2016 menunjukkan rata-rata posisi di bawah LFR yang ditetapkan Bank Indonesia



Sumber: Laporan Triwulan (Q3) 2016 masing-masing bank, diolah

Suku Bunga Dasar KPR

Tabel Suku bunga dasar KPR

Penyalur KPR	SBDK (KPR)
Bank BRI	10,25%
Bank BCA	10,00%
Bank CIMB Niaga	10,50%
Bank Mandiri	10,25%
Bank BNI	10,50%
Bank Maybank	9,75%
Bank Panin	11,53%
Bank BTN	10,25%
Bank Danamon	10,50%
Bank Permata	11,25%
Average	10,48%

Sumber: Website masing-masing bank Desember 2016

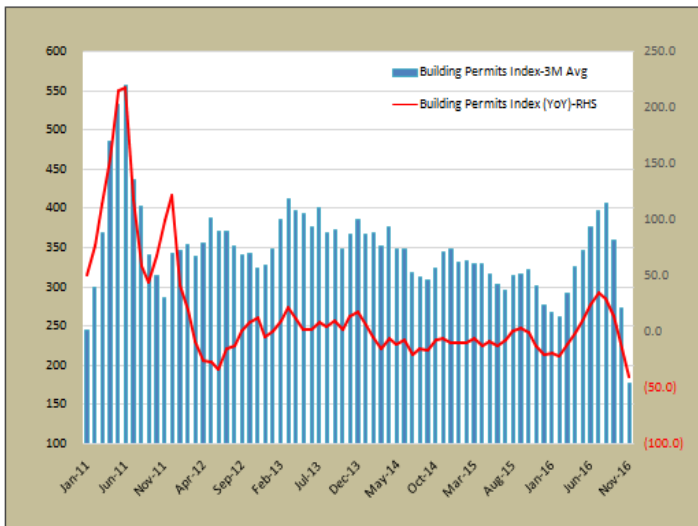
Pada Desember 2016, rata-rata suku bunga dasar (SBDK) KPR dari 10 besar Bank Penyalur KPR di Indonesia mencapai 10,48%, tidak mengalami perubahan dari rata-rata SBDK bulan lalu. SBDK KPR tertinggi yang ditawarkan sebesar 11,50% yakni Bank Panin, sedangkan SBDK KPR terendah sebesar 9,75% yaitu Maybank. Suku bunga dasar KPR diproyeksikan berada dikisaran 10,50% – 10,45% pada kuartal I tahun 2017.

Proyeksi Suku Bunga Dasar KPR

Periode	Proyeksi Suku Bunga Dasar KPR (%)
Q1-2017	10,45

SMF BUILDING PERMIT INDEX (SMF-BPI)

SMF Building Permit Index

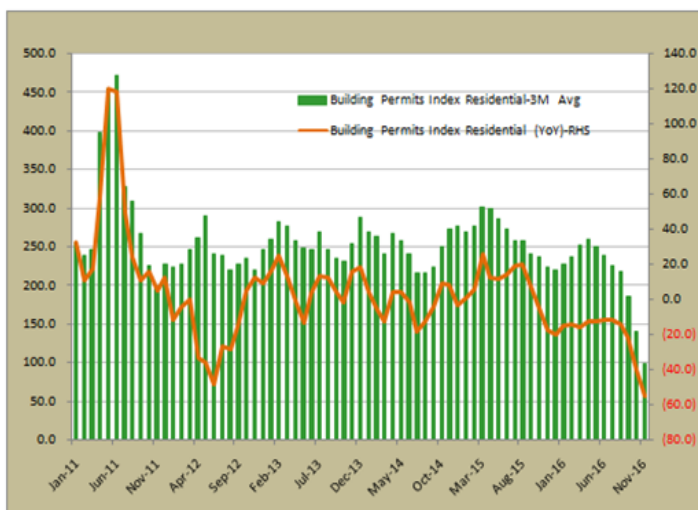


Source: PTSP Kota & Kabupaten, diolah

SMF Building Permit Index (SMF-BPI) masih menunjukkan sinyal perlambatan. Pada bulan November 2016, SMF-BPI melambat -34,9% mom (-41% yoy) ke level 177,3. Pada bulan sebelumnya pertumbuhan SMF-BPI sebesar -24,2% mom (-15,5% yoy) atau di level 272,1.

Data SMF Building Permit Index Residential (SMF-BPI Residential) juga menunjukkan sinyal yang sama. Pada bulan November 2016, SMF-BPI Residential melambat -29,7% mom (-55,7% yoy) ke level 98,7. Pada bulan sebelumnya pertumbuhan SMF-BPI Residential sebesar -24,4% mom (-41,8% yoy) atau di level 140,3. Hal tersebut menunjukkan bahwa pertumbuhan pembangunan rumah tapak masih melambat.

SMF Building Permit Index Residential

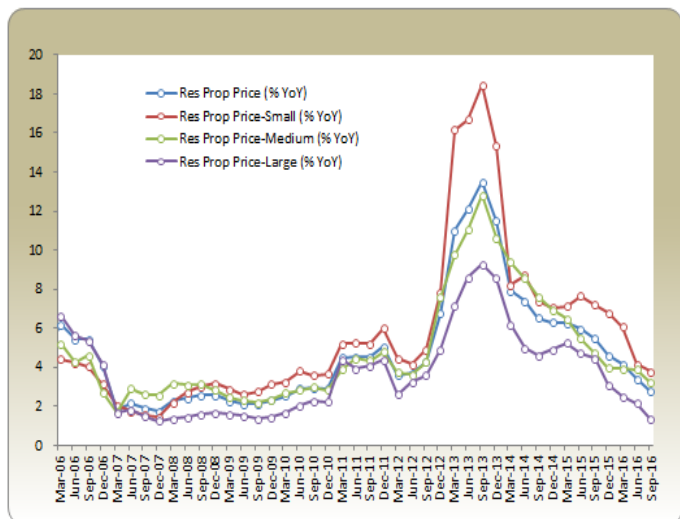


Source: PTSP Kota & Kabupaten, diolah

SMF Building Permit Index (SMF-BPI) dibangun berdasarkan data IMB dari 18 wilayah kota/kabupaten di Indonesia, dan diolah secara statistik. SMF-BPI merupakan salah satu *leading indicator* penting yang bermanfaat untuk memonitor arah perkembangan ekonomi Indonesia, termasuk sektor perumahan. Cepatnya pertumbuhan IMB nasional, menjadi salah satu indikasi akselerasi permintaan domestik dan ekonomi dalam 6-12 bulan mendatang.

INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL

Pertumbuhan Harga Properti Residensial



Pertumbuhan indeks harga properti residensial pada triwulan II-2016 mengalami perlambatan dari triwulanan sebelumnya

Harga properti residensial pada triwulan III-2016 meningkat dari triwulan sebelumnya. Indeks Harga Properti Residensial pada triwulan III-2016 berada pada level 193,83 atau tumbuh 0,36% (qtq). Namun, pertumbuhan IHPR pada triwulan III-2016 tersebut melambat dibandingkan pertumbuhan IHPR pada triwulan II-2016 dan triwulan I-2016 yang tercatat masing-masing sebesar 0,64% (qtq) dan 0,99% (qtq). Secara triwulanan (qtq), perlambatan kenaikan harga tertinggi terjadi pada rumah tipe besar. Secara tahunan, harga properti residensial tumbuh melambat di level 2,75% (yoy), melambat dibandingkan 3,39% (yoy) pada triwulan II-2016.

Data Survey Harga Properti Residensial BI menyebutkan bahwa pada triwulan III-2016, fasilitas KPR masih menjadi pilihan utama dalam melakukan transaksi pembelian properti. Sebagian besar konsumen (74,77%) memilih fasilitas KPR dalam transaksi pembelian properti, kemudian berturut-turut adalah tunai bertahap (17,62%) dan tunai (7,61%). Namun, proporsi pembelian properti secara KPR pada triwulan III-2016 menurun dari triwulan sebelumnya sebesar 75,68%. (Sumber: Survey Harga Properti Residensial)

Disclaimer:

The information contained in this report has been taken from sources which we deem reliable. However, none of any PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) and/or their respective employees and/or agents make any representation or warranty (express or implied) or accepts any responsibility or liability as to, or in relation to, the accuracy or completeness of the information and opinions contained in this report or as to any information contained in this report or any other such information or opinions remaining unchanged after the issue thereof. We expressly disclaim any responsibility or liability (express or implied) of PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) employees and agents whatsoever and howsoever arising (including, without limitation for any claims, proceedings, action, suits, losses, expenses, damages or costs) which may be brought against or suffered by any person as a result of acting in reliance upon the whole or any part of the contents of this report. For further information please contact our number +6221-2700 400.