

# Monthly Market Update

Maret 2016



RESEARCH TEAM

## Ringkasan

- Pada Maret 2016 terjadi inflasi sebesar 0,19 persen MoM dengan Indeks Harga Konsumen (IHK) sebesar 123,75, setelah dibulan sebelumnya terjadi deflasi sebesar 0,09 persen MoM. Secara tahunan, laju inflasi Maret 2016 mencapai 4,45 persen (YoY). Inflasi di bulan Maret (biasanya deflasi) terjadi karena adanya kenaikan harga beberapa bahan makanan, seperti cabai, bawang dan lain-lain menyusul terlambatnya musim tanam, sehingga panen pun terlambat akibat El-Nino tahun 2015.
- Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada 16-17 Maret 2016 kembali memutuskan untuk menurunkan BI Rate sebesar 25 basis poin menjadi sebesar 6,75% dari level sebelumnya 7,00%, disertai dengan penurunan 25 basis poin untuk suku bunga *Deposit Facility* dan *Lending Facility* masing-masing menjadi sebesar 4,75% dan 7,25% mulai berlaku sejak tanggal 18 Maret 2016.
- Rupiah menguat dari level Rp13.375/US\$ pada akhir bulan Februari 2016 ke level Rp13.239/US\$ pada akhir bulan Maret 2016. Penguatan rupiah dipicu oleh faktor domestik diantaranya adalah laju inflasi yang stabil dan pemangkasan suku bunga BI Rate. Dengan perbaikan fundamental ekonomi Indonesia, maka nilai tukar rupiah berpotensi semakin menguat pada tahun 2016 dan 2017.
- Pergerakan Yield SUN selama bulan Maret 2016 diwarnai fase *bullish*, ditandai dengan penurunan yield rata-rata sebesar 0,35% dibandingkan bulan lalu. Positifnya pasar obligasi domestik di bulan Maret 2016 didorong oleh stabilitas makro ekonomi domestik antara lain penguatan nilai tukar rupiah terhadap dollar AS, terjaganya inflasi selama bulan Maret 2016 di level 4,45% yoy, dan keputusan Bank Indonesia untuk menurunkan BI Rate sebesar 25bps menjadi 6,75%. Selain itu juga dipengaruhi sentimen positif eksternal seperti iklim suku bunga rendah seperti yang diterapkan di Eropa dan Jepang, harga minyak dunia yang menguat, serta sentimen terkait penurunan proyeksi kenaikan suku bunga acuan The Fed.
- Pada Maret 2016, rata-rata suku bunga dasar (SBDK) KPR dari 10 besar Bank Penyalur KPR di Indonesia mencapai 10,88%, mengalami penurunan rata-rata dari SBDK bulan lalu. SBDK KPR tertinggi yang ditawarkan sebesar 11,53% yakni Bank Panin, sedangkan SBDK KPR terendah sebesar 10,25% yaitu BCA, BRI, dan Maybank. Dengan diturunkannya lagi BI Rate sebesar 25 basis poin menjadi 6,75% dibanding periode sebelumnya, diharapkan dapat menjadi sentimen positif turunnya suku bunga kredit, terutama suku bunga dasar kredit KPR, sehingga akan mendorong peningkatan pertumbuhan kredit dan kepemilikan rumah yang terjangkau bagi masyarakat Indonesia.
- Data statistik perbankan Indonesia mencatatkan outstanding KPR dan KPA per bulan Januari 2016 sebesar Rp338,645 triliun, mengalami penurunan dari bulan sebelumnya sebesar 0,21%. Sedangkan outstanding KPR tercatat sebesar Rp325,783 triliun, menurun sebesar 0,17% dari bulan sebelumnya. Secara *year on year* (Januari 2015-Januari 2016), pertumbuhan outstanding KPR meningkat sebesar 8%. Meskipun sedikit membaik, pertumbuhan pada bulan Januari 2016 (yoy) tersebut masih lebih rendah dibandingkan rata-rata pertumbuhan outstanding KPR selama tahun 2015 dan 2014 masing-masing sebesar 9,3% dan 18,2%. Lambatnya pertumbuhan KPR

tidak lepas dari masih tingginya tingkat suku bunga, likuiditas yang ketat, pertumbuhan ekonomi yang relatif rendah, serta melambatnya kenaikan harga rumah sehingga mengurangi minat masyarakat untuk berinvestasi properti. (Sumber: Statistik Perbankan Indonesia)

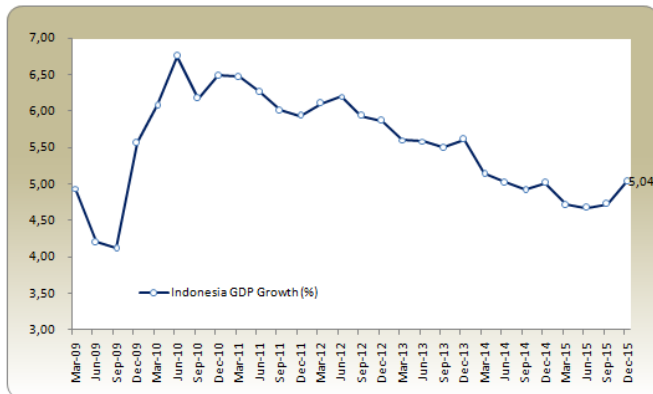
- Bank Indonesia mencatat persentase NPL KPR pada Januari 2016 mengalami kenaikan menjadi 2,58% dibanding bulan sebelumnya yakni sebesar 2,32%. Kenaikan NPL tersebut disebabkan karena meningkatnya inflasi yang diikuti oleh perlambatan pertumbuhan ekonomi serta penurunan indeks kepercayaan konsumen, sehingga mengurangi daya beli masyarakat. Ke depan, dengan penurunan inflasi dan suku bunga, serta perbaikan ekonomi dan kenaikan indeks kepercayaan konsumen akan mendorong penurunan NPL. (Sumber: Statistik Perbankan Indonesia)
- Harga properti residensial pada triwulan IV-2015 kembali tumbuh melambat. Indeks Harga Properti Residensial pada triwulan IV-2015 berada pada level 190,02 atau tumbuh 0,73% (qtq), namun melambat dibandingkan 0,99% pada triwulan sebelumnya. Kenaikan harga bangunan (31,76%) dan upah pekerja (23,79%) merupakan faktor utama penyebab kenaikan harga properti residensial. Secara triwulanan (qtq), perlambatan kenaikan harga tertinggi terjadi pada rumah tipe besar. Berdasarkan wilayah, peningkatan harga tertinggi terjadi pada kota Medan sebesar 3,21%.
- Data Survey Harga Properti Residensial BI menyebutkan bahwa pada triwulan IV-2015, fasilitas KPR masih menjadi pilihan utama dalam melakukan transaksi pembelian properti. Sebagian besar konsumen (75,77%) memilih fasilitas KPR dalam transaksi pembelian properti, kemudian berturut-turut adalah tunai bertahap (16,82%) dan tunai (7,41%). Dari total KPR yang dikururkan oleh bank sebanyak 8,17% masyarakat berpenghasilan rendah memanfaatkan FLPP dari pemerintah (Sumber: Survey Harga Properti Residensial).

## DAFTAR ISI

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

## MAKROEKONOMI

### Produk Domestik Bruto



GDP Growth (%)	2014				2015			Share (%)
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	
Agriculture, Forestry and Fisheries	5.3	5.0	3.6	2.8	4.0	6.8	3.2	14.3
Mining & Quarrying	(2.0)	1.1	0.8	2.2	(1.5)	(6.2)	(5.6)	8.1
Manufacturing Industry	4.5	4.8	5.0	4.2	4.0	4.3	4.3	20.9
Electricity & Gas Supply	3.3	6.5	6.0	6.5	1.7	0.8	0.6	1.2
Water Supply, Sewerage, Waste & Recycling Mgt	3.6	3.2	2.8	2.7	2.9	6.0	7.6	0.1
Construction	7.2	6.5	6.5	7.7	6.0	5.4	6.8	9.9
Wholesales and Retail Trade, Repairs	6.1	5.1	4.8	3.5	4.0	1.8	1.5	13.3
Transportation & Storage	8.4	8.5	8.0	7.1	6.3	6.5	7.1	4.7
Accommodation & Food Beverages Activity	6.5	6.4	5.9	4.9	3.6	3.9	4.5	3.1
Information & Communication	9.8	10.5	9.8	10.0	10.1	9.8	10.8	3.5
Financial & Insurance Activity	3.2	4.9	1.5	10.2	7.6	2.5	10.3	3.8
Real Estate	4.7	4.9	5.1	5.3	5.3	5.0	4.8	2.9
Business Services	10.3	10.0	9.3	9.7	7.4	7.6	7.6	1.6
Public Adm, Defense & Compulsory Social Security	2.9	(2.5)	2.6	6.9	4.7	6.6	1.2	3.8
Education Services	5.2	5.4	7.3	7.1	5.8	12.2	8.2	3.4
Human Health & Social Work Activity	7.7	8.5	9.9	6.1	7.3	8.2	6.5	1.0
Other Services	8.4	9.5	9.5	8.4	8.0	8.1	8.2	1.6
<b>Gross Domestic Product</b>	<b>5.14</b>	<b>5.03</b>	<b>4.92</b>	<b>5.01</b>	<b>4.72</b>	<b>4.67</b>	<b>4.73</b>	<b>100.00</b>
Consumption	5.7	4.5	4.6	4.5	4.5	4.3	5.2	65.9
Priv't Consumption	5.4	5.1	5.1	5.0	5.0	5.0	5.0	55.0
Gov't Consumption	6.1	(1.5)	1.3	2.8	2.7	2.1	6.6	9.8
Gross fixed capital formation	4.7	3.7	3.9	4.3	4.4	3.7	4.6	32.4
Export of goods and services	3.2	1.4	4.9	(4.5)	(1.0)	(0.1)	(0.7)	20.7
Import of goods and services	5.0	0.4	0.3	3.2	(2.4)	(7.0)	(6.1)	19.9

Ekonomi Indonesia tumbuh 5,04 persen di Q4 2015

### Market Comment

Ekonomi Indonesia di triwulan IV-2015 terhadap triwulan IV-2014 (yoy) tumbuh sebesar 5,04 persen. Angka tersebut berada di atas konsensus yang hanya memperkirakan pertumbuhan 4,80%. PDB di triwulan IV-2015 merupakan PDB tertinggi dibanding triwulan-triwulan sebelumnya tahun 2015, yaitu masing-masing 4,73 persen (triwulan I), 4,66 persen (triwulan II), dan 4,74 persen (triwulan III). Dari sisi produksi, pertumbuhan tertinggi dicapai oleh lapangan usaha jasa keuangan dan asuransi sebesar 12,52 persen. Sedangkan dari sisi pengeluaran, pertumbuhan tertinggi dicapai oleh Komponen Pengeluaran Konsumsi LNPRT sebesar 8,32 persen.

Ekonomi Indonesia triwulan IV-2015 dibanding triwulan sebelumnya mengalami kenaikan sebesar 1,83 persen (qoq). Dari sisi produksi disebabkan oleh efek musiman pada lapangan usaha pertanian, kehutanan, dan perikanan. Sementara dari sisi pengeluaran disebabkan oleh penurunan ekspor neto.

Struktur ekonomi Indonesia secara spasial tahun 2015 didominasi oleh kelompok provinsi di Pulau Jawa dan Pulau Sumatera. Kelompok provinsi di Pulau Jawa yang memberikan kontribusi terbesar terhadap Produk Domestik Bruto, yakni sebesar 58,29 persen, diikuti oleh Pulau Sumatera sebesar 22,21 persen, dan Pulau Kalimantan 8,15 persen.

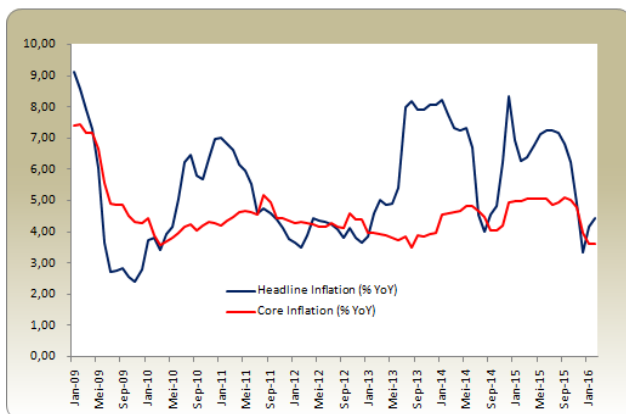
### Prospek:

Ekonomi Indonesia diperkirakan akan tumbuh lebih cepat. PDB tahun 2016 diprediksi akan tumbuh 5,4 persen, ditopang oleh konsumsi, investasi serta kontribusi net ekspor yang lebih besar. Inflasi yang makin terjaga serta tingkat bunga yang berangsur menurun akan mendorong naiknya konsumsi rumah tangga dan investasi. Hambatan dalam belanja APBN seperti tahun 2015 sudah mampu teratasi, sehingga belanja pemerintah diperkirakan akan memberikan kontribusi yang lebih maksimal terhadap pertumbuhan ekonomi ditahun 2016.

## Inflasi

**Maret 2016: (0,19% MoM, 4,45% YoY)**

<b>Inflasi 2012</b>	4,30%
<b>Inflasi 2013</b>	8,08%
<b>Inflasi 2014</b>	8,36%
<b>Inflasi 2015</b>	3,35%



Pada bulan Maret 2016 terjadi inflasi sebesar 0,19 persen MoM, setelah di bulan sebelumnya terjadi deflasi sebesar 0,09 persen (mom). Secara tahunan, laju inflasi Maret mencapai 4,45 persen (yoy).

Inflasi di bulan Maret (biasanya deflasi) terjadi karena kenaikan harga yang ditunjukkan oleh turunnya beberapa indeks kelompok pengeluaran, yaitu kelompok bahan makanan 0,69%, kelompok makanan jadi, minuman, rokok, dan tembakau 0,36%, kelompok sandang 0,55%, kelompok kesehatan 0,30%, dan kelompok pendidikan, olahraga, dan rekreasi 0,03%. Kelompok bahan makanan seperti cabai, bawang dan lain-lain menyumbang angka inflasi tertinggi disebabkan karena musim tanam yang terlambat, sehingga panen juga terlambat akibat El-Nino 2015.

### Prospek:

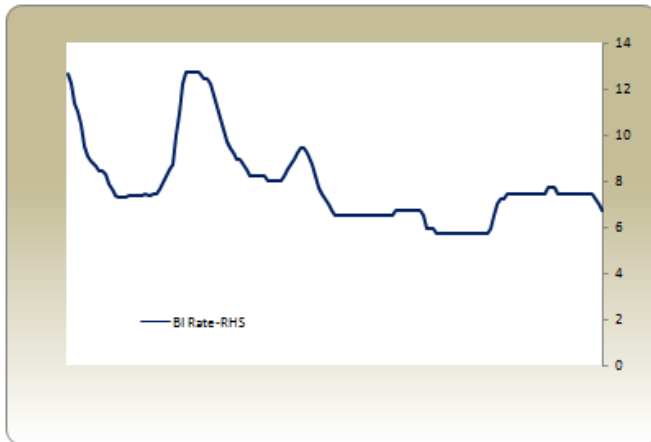
Tekanan inflasi bulanan akan menurun signifikan pada bulan April mendatang seiring dimulainya puncak panen raya, khususnya padi, di beberapa wilayah di Indonesia. Saat panen raya, biasanya harga kebutuhan pokok akan menurun signifikan, sehingga inflasi kelompok bahan makanan sangat rendah, bahkan deflasi. Disamping itu, penurunan harga BBM, tarif dasar listrik, LPG dan tarif angkutan akan menyebabkan inflasi kelompok pengeluaran transportasi dan perumahan menurun tajam, bahkan berpotensi deflasi. Sementara dari sisi eksternal, tekanan inflasi diperkirakan relatif terjaga karena harga komoditas di pasar global diprediksikan akan relatif stabil sampai akhir tahun 2016. Dengan perkembangan tersebut, inflasi tahunan akan semakin menurun mendekati 4% bahkan berpotensi sedikit dibawah 4%.

	Weight 2012	M-on-M			Y-on-Y			Share			Jan-Mar		
		Jan-16	Feb-16	Mar-16	Jan-16	Feb-16	Mar-16	Jan-16	Feb-16	Mar-16	2014	2015	2016
FOODSTLFFS	18.9	2.20	-0.58	0.69	6.60	7.55	9.09	0.46	-0.12	0.140	2.68	-1.60	2.30
PREPARED FOOD	16.2	0.51	0.63	0.36	6.27	6.46	6.20	0.09	0.11	0.060	1.59	1.72	1.50
HOUSING	25.4	0.53	-0.45	-0.07	3.06	2.17	1.81	0.13	-0.11	-0.020	1.34	1.51	0.01
CLOTHING	7.3	0.26	0.64	0.55	2.88	2.96	3.61	0.02	0.04	0.040	1.20	1.29	1.46
MEDICAL CARE	4.7	0.36	0.26	0.30	5.00	4.87	4.51	0.01	0.01	0.010	1.48	1.70	0.92
EDUCATION	8.5	0.15	0.06	0.03	3.85	3.77	3.70	0.01	0.01	0.000	0.60	0.50	0.24
TRANSPORTATION	19.2	-1.11	-0.15	-0.22	1.47	2.89	1.88	-0.21	-0.03	-0.040	0.59	-4.78	-1.48
<b>GENERAL</b>	<b>100.0</b>	<b>0.51</b>	<b>-0.09</b>	<b>0.19</b>	<b>4.14</b>	<b>4.42</b>	<b>4.45</b>	<b>0.51</b>	<b>-0.09</b>	<b>0.190</b>	<b>1.41</b>	<b>-0.44</b>	<b>0.62</b>
<b>Food and Non-Food</b>													
FOOD	35.0	1.44	-0.04	0.54	6.45	7.06	7.78	0.55	-0.01	0.20	2.19	-0.12	1.94
NON-FOOD	65.0	-0.07	-0.13	-0.01	2.78	2.86	2.44	-0.04	-0.08	-0.01	1.00	-0.64	-0.21
<b>Core Inflation</b>													
Core		0.29	0.31	0.21	3.62	3.59	3.50	0.17	0.18	0.12	1.14	1.25	0.80
Administered Price		-0.55	-0.76	-0.35	3.48	3.98	2.76	-0.11	-0.15	-0.07	1.38	-3.91	-1.64
Volatile Food		2.40	-0.68	0.75	6.77	7.87	9.59	0.45	-0.12	0.14	2.66	-1.98	2.47

Source: BPS

*Inflasi dibulan Maret sebesar 0,19 persen MoM*

## BI Rate



BI Rate turun di level 6,75%

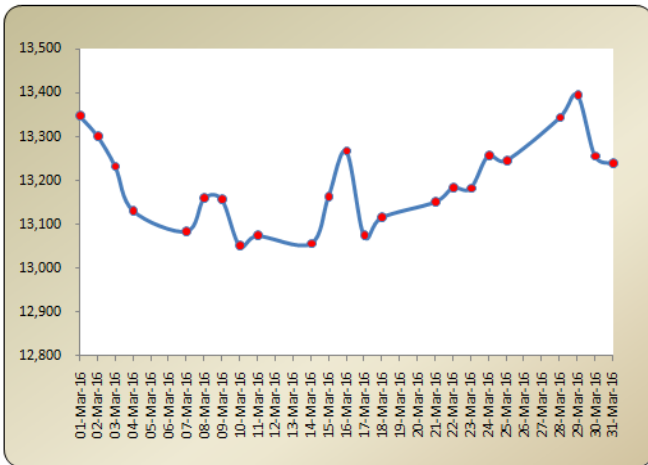
Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada 16-17 Maret 2016 kembali memutuskan untuk menurunkan BI Rate sebesar 25 basis poin menjadi sebesar 6,75% dari level sebelumnya 7,00%, disertai dengan penurunan 25 basis poin untuk suku bunga *Deposit Facility* dan *Lending Facility* masing-masing menjadi sebesar 4,75% dan 7,25% mulai berlaku sejak tanggal 18 Maret 2016.

Keputusan tersebut sejalan dengan ruang pelonggaran kebijakan moneter yang semakin terbuka dengan semakin terjaganya stabilitas makroekonomi, khususnya terus menurunnya tekanan inflasi di 2016 serta meredanya ketidakpastian di pasar keuangan global.

### **Prospek:**

Melihat perkembangan makroekonomi yang membaik, maka masih ada peluang BI menurunkan BI Rate ke level yang lebih rendah. Kondisi makroekonomi tersebut antara lain, laju inflasi yang terkendali, defisit neraca transaksi berjalan masih tetap terjaga yang berpotensi mendorong penguatan rupiah, dan kekhawatiran bahwa kenaikan The Fed Rate akan menyebabkan volatilitas rupiah sejauh ini tidak terbukti karena nilai tukar rupiah cenderung menguat setelah kenaikan The Fed Rate. Dengan kondisi tersebut, maka peluang penurunan BI Rate masih akan berlanjut di tahun 2016 ini menjadi kisaran 6,25%-6,50%.

## Nilai Tukar USD-IDR



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

Nilai tukar Rupiah menguat Maret lalu. Per 31 Maret 2016, Rupiah terapresiasi sebesar 1,02% dari level Rp13.375/US\$ pada akhir Februari ke level Rp13.239/US\$ pada akhir Maret. Kinerja Rupiah semakin membaik dibandingkan mata uang negara lain di Asia.

Penguatan Rupiah pada bulan Maret 2016 dipicu oleh faktor domestik diantaranya adalah laju inflasi yang stabil dan pemangkasan suku bunga BI Rate. Dengan perbaikan fundamental ekonomi Indonesia, maka nilai tukar rupiah berpotensi semakin menguat pada tahun 2016 dan 2017.

### Prospek:

Rupiah berpotensi menguat karena beberapa hal sebagai berikut: saat ini masih *undervalued*, defisit neraca transaksi berjalan yang masih tetap terjaga, dan adanya indikasi pemulihan pertumbuhan ekonomi yang biasanya diikuti oleh peningkatan kinerja emiten sehingga mendorong masuknya investor asing. Namun, volatilitas nilai tukar rupiah terhadap dollar masih dapat terjadi apabila muncul isu kenaikan The Fed Rate seiring dengan perbaikan pemulihan ekonomi di Amerika Serikat. Hanya saja, kinerja pertumbuhan ekonomi dalam negeri yang lebih baik mampu membatasi potensi pelemahan rupiah.



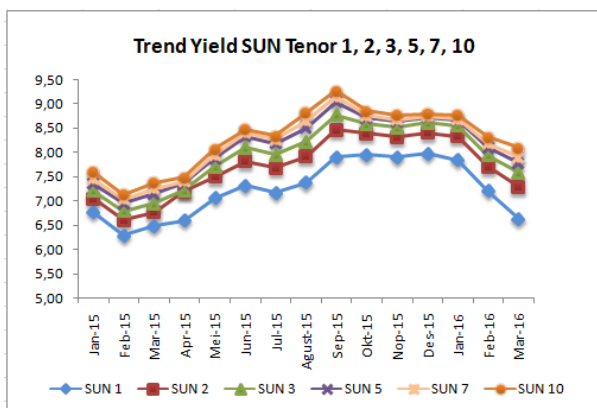
## PASAR SURAT UTANG

Pergerakan yield SUN bulan Maret 2016 diwarnai fase bullish dengan penurunan rata-rata sebesar 0,35% dibanding bulan sebelumnya.

### Rata-rata 1 bulan

Tenor	SUN	Premium Pasar	
		CB AAA	CB AA+
1	6,63	154	165
2	7,29	158	171
3	7,58	159	176
5	7,79	165	185
7	7,90	172	191
10	8,10	178	192

\*CB : Corporate Bonds (Obligasi Korporasi)



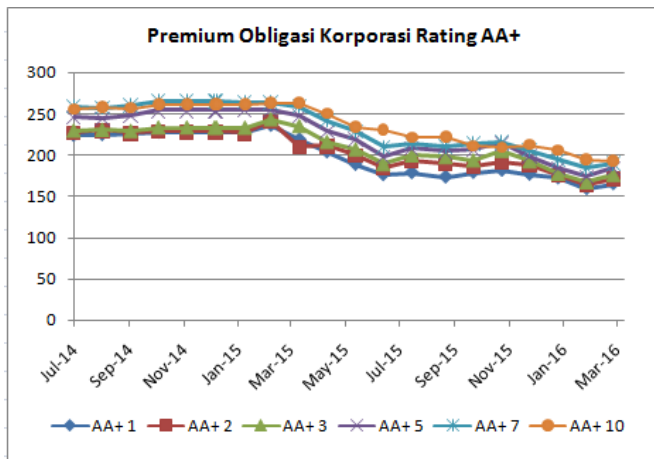
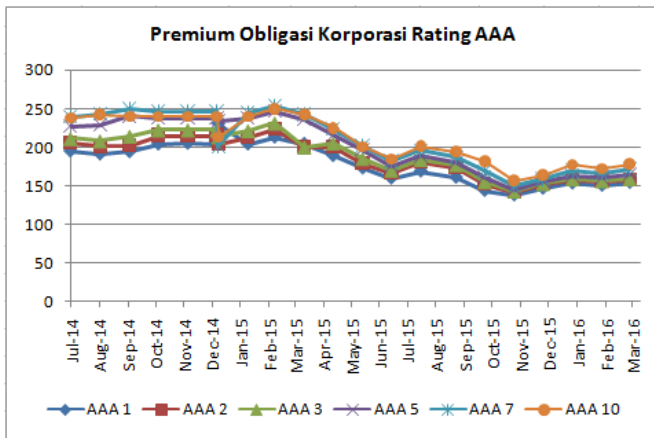
Rata – rata Yield SUN pada Maret 2016 mengalami penurunan sebesar 0,35%

Pasar obligasi pada bulan Maret 2016 bergerak bullish, tercermin dari indikator Indonesia Composite Bond Index (ICBI) yang menguat sebesar +7,21poin mom dari 190,5040 di penutupan Februari 2016 ke level 197,7055 di akhir bulan Maret 2016.

Positifnya pasar obligasi domestik di bulan Maret 2016 didorong oleh stabilitas makro ekonomi domestik antara lain penguatan nilai tukar rupiah terhadap dollar AS, terjaganya inflasi selama bulan Maret 2016 di level 4,45% yoy, dan keputusan Bank Indonesia untuk menurunkan BI Rate sebesar 25bps menjadi 6,75%. Selain itu juga dipengaruhi sentimen positif eksternal seperti iklim suku bunga rendah seperti yang diterapkan di Eropa dan Jepang, harga minyak dunia yang menguat, serta sentimen terkait penurunan proyeksi kenaikan suku bunga acuan The Fed.

Obligasi korporasi di bulan Maret 2016 bergerak positif. Penurunan rata-rata yield terjadi pada seluruh kelompok tenornya, dengan penurunan terbesar juga dicatatkan oleh tenor panjang (8-10 tahun) yakni sebesar -50,82bps mom. Sedangkan tenor menengah (5-7 tahun) dan pendek (1-4 tahun) mengalami penurunan rata-rata yield masing-masing sebesar -46,56bps mom dan -42,09bps mom.

Berdasarkan kepemilikan, institusi dana pensiun kembali menjadi pemegang terbesar obligasi korporasi dengan komposisi sebesar 27,58% dari total kepemilikan. Disusul oleh komposisi reksadana dan bank(lokal) masing-masing sebesar 22,81% dan 18,07%.



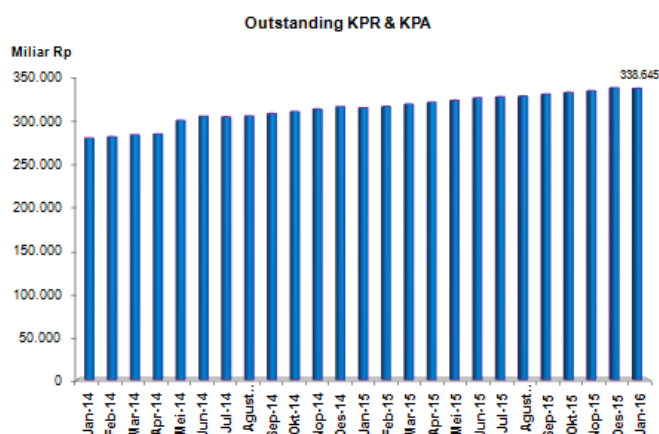
*Credit Spread Obligasi rating AAA & rating AA+ rata-rata mengalami pergerakan terbatas dibandingkan dengan bulan sebelumnya*

Sumber: IBPA, diolah

## INFORMASI PENYALUR KPR

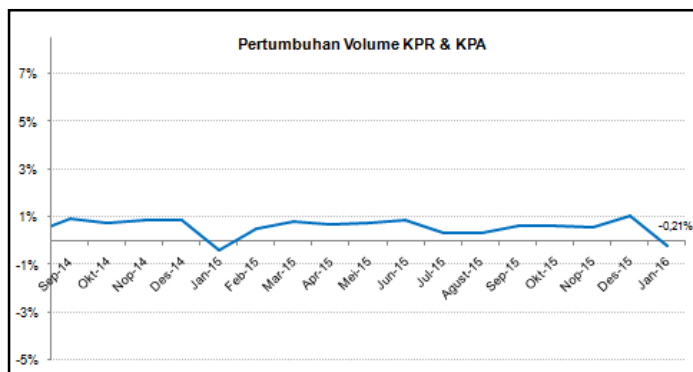
### Outstanding KPR dan KPA

Outstanding KPR dan KPA mengalami penurunan



Volume outstanding KPR dan KPA mengalami penurunan pada Januari 2016

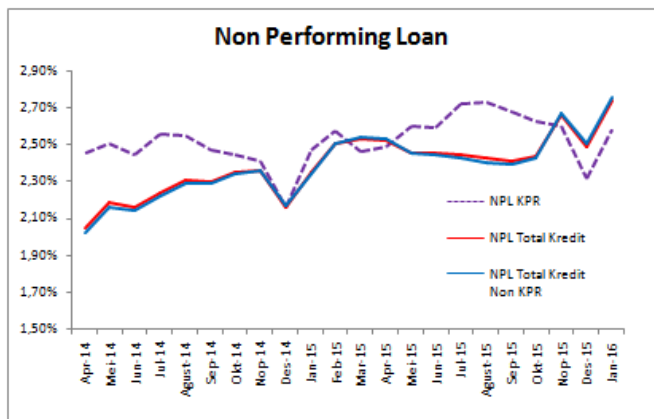
Data statistik perbankan Indonesia mencatatkan outstanding KPR dan KPA per bulan Januari 2016 sebesar Rp338,645 triliun, mengalami penurunan dari bulan sebelumnya sebesar 0,21%. Sedangkan outstanding KPR tercatat sebesar Rp325,783 triliun, menurun sebesar 0,17% dari bulan sebelumnya. Secara *year on year* (Januari 2015-Januari 2016), pertumbuhan outstanding KPR meningkat sebesar 8%. Meskipun sedikit membaik, pertumbuhan pada bulan Januari 2016 (yoy) tersebut masih lebih rendah dibandingkan rata-rata pertumbuhan outstanding KPR selama tahun 2015 dan 2014 masing-masing sebesar 9,3% dan 18,2%. Lambatnya pertumbuhan KPR tidak lepas dari masih tingginya tingkat suku bunga, likuiditas yang ketat, pertumbuhan ekonomi yang relatif rendah, serta melambatnya kenaikan harga rumah sehingga mengurangi minat masyarakat untuk berinvestasi properti. (Sumber: Statistik Perbankan Indonesia)



Pertumbuhan outstanding KPR dan KPA sampai dengan Januari 2016

Sumber: Bank Indonesia

## Non Performing Loan (NPL) KPR



NPL KPR meningkat dibandingkan dengan bulan sebelumnya

Bank Indonesia mencatat persentase NPL KPR pada Januari 2016 mengalami kenaikan menjadi 2,58% dibanding bulan lalu sebesar 2,32%. Secara volume, NPL KPR Januari 2016 naik sebesar Rp844 miliar. Kenaikan NPL tersebut disebabkan karena meningkatnya inflasi yang diikuti oleh perlambatan pertumbuhan ekonomi serta penurunan indeks kepercayaan konsumen, sehingga mengurangi daya beli masyarakat. Ke depan, dengan penurunan inflasi dan suku bunga, serta perbaikan ekonomi dan kenaikan indeks kepercayaan konsumen akan mendorong penurunan NPL. (Sumber: Statistik Perbankan Indonesia)

Sumber : Bank Indonesia

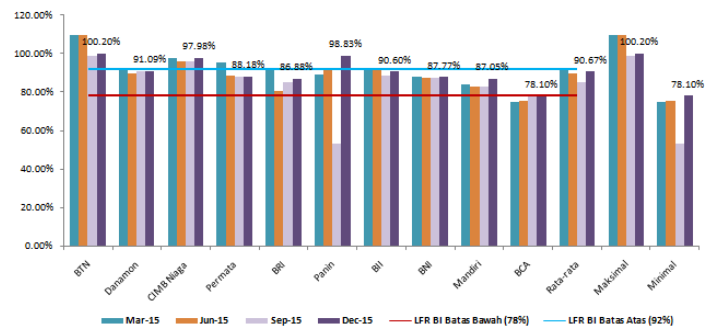
## Loan to Funding Ratio Perbankan

**Tabel Loan to Funding Ratio**

Penyalur KPR	LFR
Bank BTN	100,20%
Bank Danamon	91,09%
Bank CIMB Niaga	97,98%
Bank Permata	88,18%
Bank BRI	86,88%
Bank Panin	98,83%
Bank Maybank	90,60%
Bank BNI	87,77%
Bank Mandiri	87,05%
Bank BCA	78,10%
<b>Average</b>	<b>90,67%</b>

Posisi LFR (Loan to Funding Ratio) per Desember 2015 menunjukkan rata-rata posisi di bawah LFR yang ditetapkan Bank Indonesia

Kebijakan Bank Indonesia melakukan relaksasi penetapan LFR (*Loan to Funding Ratio*) digunakan untuk mengukur tingkat likuiditas Perbankan. Peraturan Bank Indonesia No. 17/11/PBI/2015 tanggal 25 Juni 2015 Tentang Perubahan Atas PBI No 15/15/PBI/2013 tentang Giro Wajib Minimum Bank Umum Dalam Rupiah dan Valuta Asing Bagi Bank Umum Konvensional Pasal 11 menyebutkan bahwa batas bawah LFR target sebesar 78%, sedangkan batas atas maksimal 92% sebagai batas aman dari LFR yang ditetapkan. Posisi rata-rata LFR 10 (sepuluh) bank penyalur KPR per Desember 2015 adalah sebesar 91,53%. Dilihat dari Tabel menunjukkan bahwa Bank BTN (100,20%), Bank CIMB Niaga (97,98%), dan Bank Panin (98,83%) memiliki LFR yang melawati batas atas dari LFR yang ditetapkan BI, hal ini dinilai dapat terkena dampak risiko likuiditas.



Sumber: Laporan Triwulan (Q4) 2015 masing-masing bank, diolah

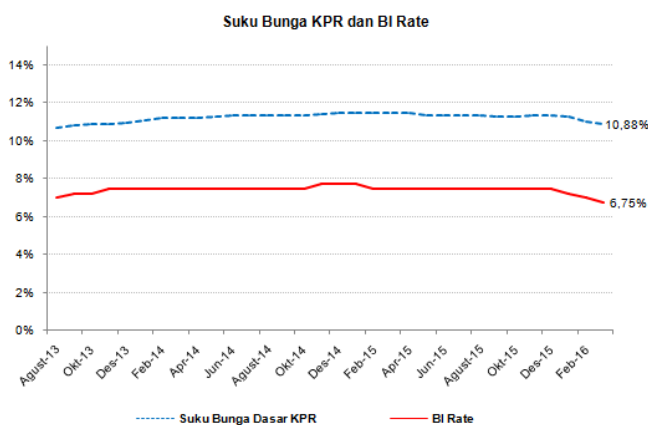
## Suku Bunga Dasar KPR

Tabel Suku bunga dasar KPR

Penyalur KPR	SBDK (KPR)
Bank BRI	10,25%
Bank BCA	10,25%
Bank CIMB Niaga	11,50%
Bank Mandiri	10,75%
Bank BNI	10,50%
Bank Maybank	10,25%
Bank Panin	11,53%
Bank BTN	10,75%
Bank Danamon	11,50%
Bank Permata	11,50%
<b>Average</b>	<b>10,88%</b>

Sumber: Website masing-masing bank Maret 2016

Tingkat Suku Bunga Dasar KPR dari 10 bank mengalami penurunan dari bulan sebelumnya menjadi sebesar 10,88%.



Pada Maret 2016 rata-rata suku bunga dasar KPR 10 bank penyalur KPR mengalami penurunan dari bulan sebelumnya

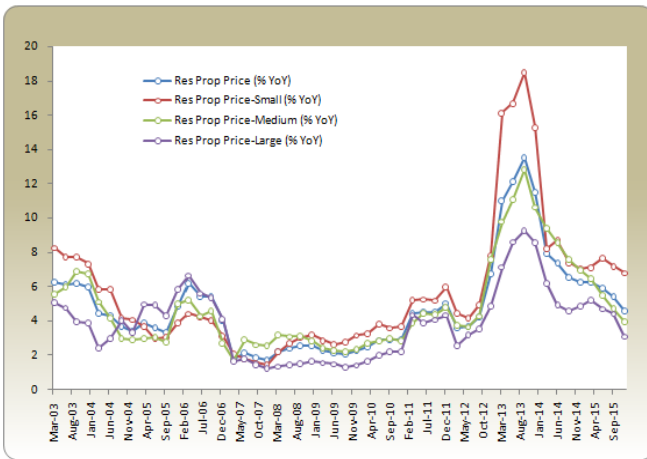
Revisi aturan *loan to value* dari Bank Indonesia untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) cukup menjadi angin segar untuk mendorong pertumbuhan penyaluran segmen dimaksud. Pelonggaran LTV berkisar antara 10% untuk kepemilikan rumah pertama, sedangkan relaksasi untuk rumah kedua dan ketiga tidak besar untuk mencegah bubble dan difokuskan pada kemudahan penduduk dalam memperoleh rumah pertama.

Namun, kebijakan *loan to value* yang diumumkan pada bulan Juni tahun lalu tersebut belum terasa dampaknya dalam sektor properti, dikarenakan daya beli masyarakat yang masih rendah serta ketidakpastian global yang berimbas terhadap ekonomi domestik. Namun, keputusan bank sentral untuk menurunkan suku bunga acuannya menjadi 6,75% dan Giro Wajib Minimum Primer menjadi 6,5% diharapkan dapat menopang daya beli masyarakat karena mendorong bank penyalur KPR untuk menurunkan tingkat suku bunga dasar kredit. sehingga kebijakan pelonggaran LTV juga semakin terasa.

Pada Maret 2016, dari 10 besar Bank Penyalur KPR di Indonesia rata-rata SBDK untuk KPR sebesar 10,88%, mengalami penurunan rata-rata SBDK bulan lalu. Suku bunga dasar KPR tertinggi yang ditawarkan saat ini adalah sebesar 11,53% yaitu Bank Panin. Sedangkan suku bunga dasar KPR terendah yang ditawarkan saat ini adalah sebesar 10,25% yaitu BRI, BCA, dan Maybank. Dengan penurunan BI Rate sebesar 25 basis poin menjadi 6,75% diharapkan menjadi sentimen positif turunya suku bunga kredit. Ditambah dengan adanya kebijakan BI untuk memangkas Giro Wajib Minimum (GWM) Primer dari 7,5% menjadi 6,5% diyakini akan mendorong peningkatan pertumbuhan kredit sehingga kepemilikan rumah yang terjangkau dapat ditingkatkan.

## INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL

### Pertumbuhan Harga Properti Residensial



Pertumbuhan indeks harga properti residensial pada triwulan IV-2015 melambat baik secara triwulanan maupun tahunan

Harga properti residensial pada triwulan IV-2015 tumbuh melambat. Indeks Harga Properti Residensial pada triwulan IV-2015 berada pada level 190,02 atau meningkat 0,73% (qtq), namun melambat dibandingkan 0,99% pada triwulan sebelumnya. Kenaikan harga bangunan (31,76%) dan upah pekerja (23,79%) merupakan faktor utama penyebab kenaikan harga properti residensial. Secara triwulanan (qtq), perlambatan kenaikan harga tertinggi terjadi pada rumah tipe besar. Hasil survey mengindikasikan kenaikan harga terjadi pada semua tipe rumah dengan kenaikan harga terendah terjadi pada rumah tipe besar (0,38%). Sementara itu, rumah tipe kecil mengalami kenaikan harga tertinggi sebesar 1,04% (qtq).

Berdasarkan wilayah, harga rumah di Medan mengalami kenaikan tertinggi sebesar 3,21% (qtq) diikuti Bandar Lampung (2,38%, qtq). Sementara itu, kenaikan harga terendah terjadi di Pontianak sebesar 0,21 (qtq).

Secara tahunan (yoy), harga properti residensial juga mengalami kenaikan yang melambat. Pertumbuhan harga properti residensial secara tahunan tercatat sebesar 4,62% (yoy), melambat dibandingkan kenaikan harga pada triwulan III-2015 (5,46%, yoy). Dilihat berdasarkan tipe rumah, perlambatan kenaikan harga tertinggi terjadi pada rumah tipe besar (3,10%, yoy), sedangkan kenaikan harga tertinggi terjadi pada tipe rumah kecil (6,80%, yoy).

Data Survey Harga Properti Residensial BI menyebutkan bahwa pada triwulan IV-2015, fasilitas KPR masih menjadi pilihan utama dalam melakukan transaksi pembelian properti. Sebagian besar konsumen (75,77%) memilih fasilitas KPR dalam transaksi pembelian properti, kemudian berturut-turut adalah tunai bertahap (16,82%) dan tunai (7,41%). Dari total KPR yang dikururkan oleh bank sebanyak 8,17% masyarakat berpenghasilan rendah memanfaatkan FLPP dari pemerintah.

Sumber: Bank Indonesia

# Market Update

Maret 2016



---

## Disclaimer

The information contained in this report has been taken from sources which we deem reliable. However, none of any PT Sarana Multi Griya Finansial and/or agents make any representation or warranty (express or implied) or accepts any responsibility or liability as to, or in relation to, the opinions contained in this report or as to any information contained in this report or any other such information or opinions rendered herein. We accept no responsibility or liability (express or implied) of PT Sarana Multi Griya Finansial (Persero) employees and agents whatsoever for any claims, proceedings, action, suits, losses, expenses, damages or costs which may be brought against or suffered by any person in connection with the contents of this report. For further information please contact our number +6221-2700 400.