



Informasi Pembiayaan Perumahan

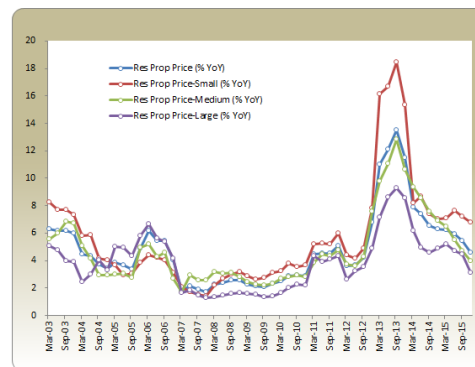
Februari 2016

LATEST UPDATE

Kenaikan harga properti rumah tinggal terus melambat pada kuartal keempat 2015, bersama dengan melambatnya pertumbuhan kredit pemilikan rumah (KPR). Properti rumah tinggal tumbuh melambat dari 11,5% yoy (Q4 2013) menjadi 4,6% yoy (Q4 2015). Perlambatan terbesar terjadi pada rumah tinggal besar.

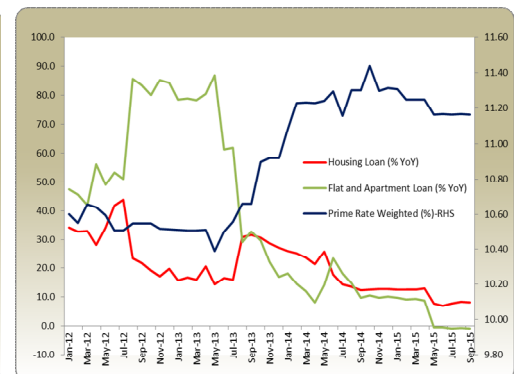
Pada Nopember 2015, pertumbuhan KPR melambat menjadi 7,5% yoy dari periode yang sama tahun lalu sebesar 12,8% yoy. Hal yang sama juga terjadi pada pertumbuhan kredit flat dan apartemen (KPA) yang berkontraksi dari 9,8% yoy menjadi -0,4% yoy. Diperiode yang sama, rasio NPL KPR dan KPA masing-masing mencapai 2,60% dan 1,81%. Porsi terbesar KPR dipegang oleh bank BUMN, diikuti bank swasta nasional, BPR, serta bank asing dan campuran. Untuk KPA, porsi terbesar disumbang oleh bank swasta nasional, bank BUMN, BPR, serta bank asing dan campuran.

Residential Property Price Index



Source: Bank Indonesia

Housing, Flat, Apartment Loan Growth



Source: Bank Indonesia

Contact Us

PT Sarana Multigriya
Finansial (Persero)

Grha SMF

Jl. Panglima Polim I No
1

Jakarta 12160

Telp. + 62 21 2700400

Fax. + 62 21 2701400

info@smf-
indonesia.co.id

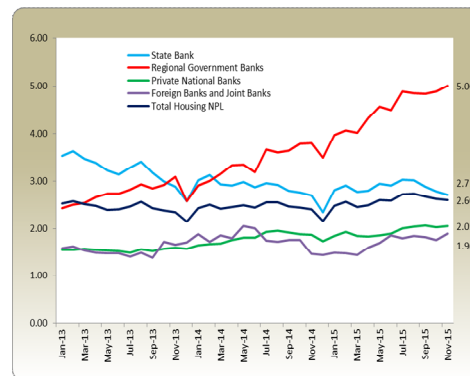
www.smf-
indonesia.co.id

NPL RATIO & KECENDERONGAN PEMAKAIAN FASILITAS KPR

Tingkat NPL KPR tertinggi pada Nopember 2015 ditempati oleh Bank Pembangunan Daerah yang mencapai 5%, yang mengalami kenaikan dari bulan sebelumnya sebesar 4,8%. Disusul oleh Bank Umum yang mencatatkan NPL sebesar 2,71% turun dari bulan sebelumnya sebesar 2,79%. Bank Swasta dan Bank Asing yang masing-masing mencatatkan NPL KPR sebesar 2,05% & 1,09%. Total NPL KPR secara umum oleh perbankan adalah sebesar 2,6% turun dari bulan sebelumnya sebesar 2,62%.

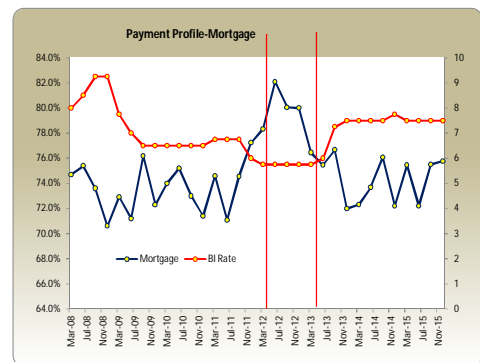
Di bulan yang sama, kecenderungan masyarakat untuk menggunakan fasilitas KPR dalam memenuhi kebutuhan perumahan mengalami sedikit peningkatan dibandingkan bulan sebelumnya meskipun tidak ada perubahan tingkat suku bunga (BI Rate). Diperkirakan hal ini disebabkan adanya peningkatan pendapatan masyarakat seperti tunjangan akhir tahun, dsb. Turunnya suku bunga acuan diharapkan dapat lebih meningkatkan geliat masyarakat dalam menggunakan fasilitas KPR.

Housing-NPL Ratio



Source: Bank Indonesia

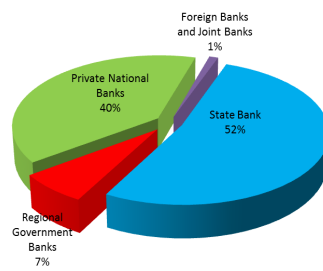
Payment Profile-Mortgage



Source: Bank Indonesia, CEIC

Housing Loan

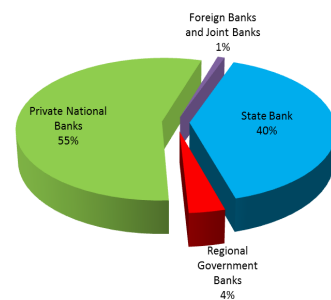
Share of Housing Loan (Nov 15)



Source: Bank Indonesia

Flat & Apartment Loan

Share of Flat and Apartment Loan (Nov 15)



Source: Bank Indonesia

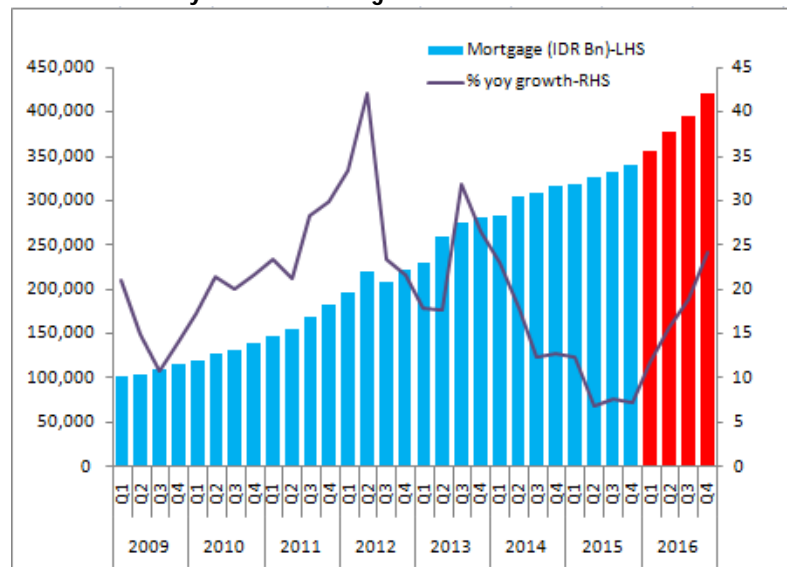
PROYEKSI OUTSTANDING KPR& KPA

Model proyeksi outstanding KPR&KPA diawali dengan analisis faktor yang mempengaruhi outstanding KPR dan KPA. Faktor yang mempengaruhi outstanding KPR&KPA yang digunakan adalah GDP Nominal, Indeks Harga Properti Residensial (IHPR), BI rate, dan indeks rencana pembelian rumah oleh konsumen.

Dengan asumsi pertumbuhan GDP berkisar antara 5,1%-5,6% pada Q1 hingga Q4 2016, BI rate di level 6,50%-6,75%, dan pertumbuhan harga properti residensial di rentang 3,9%-4,5% yoy, maka KPR dan KPA diproyeksikan tumbuh dikisaran 11,8%-24,2% yoy di tahun 2016. Adapun nilai proyeksi KPR dan KPA tahun 2016 yang diperoleh menggunakan metode ARIMA adalah sebagai berikut:

Periode	Proyeksi KPR & KPA
Q1-2016	356.542
Q2-2016	377.633
Q3-2016	394.851
Q4-2016	421.397

Proyeksi Outstanding KPR dan KPA tahun 2016



ELASTISITAS MODEL

Penafsiran model dapat menggunakan ukuran elastisitas, yakni tingkat perubahan pada outstanding KPR&KPA jika terjadi perubahan pada variabel-variabel yang mempengaruhinya. Berikut adalah nilai elastisitas yang diperoleh:

Variabel	Elastisitas
Outstanding KPR&KPA	
GDP Nominal	0,74
IHPR	2,14
BI rate	-0,13
Indeks rencana pembelian rumah	0,20

Berdasarkan tabel tersebut dapat dikatakan bahwa perubahan GDP Nominal sebesar 1% akan mengubah outstanding KPR&KPA sebesar 0,74%. Namun, kenaikan 1% BI rate akan menurunkan outstanding KPR&KPA sebesar 0,13%.

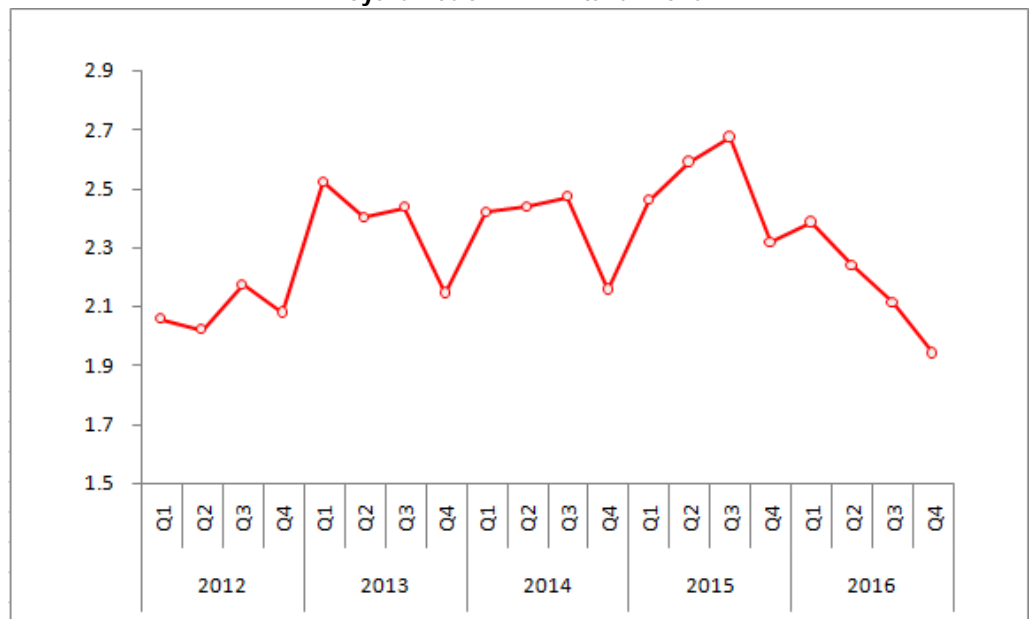
PROYEKSI RASIO NPL KPR

Model proyeksi rasio NPL KPR diawali dengan analisis faktor yang mempengaruhi NPL KPR. Faktor yang mempengaruhi NPL KPR yang digunakan adalah GDP dan jumlah uang beredar.

Dengan asumsi pertumbuhan GDP berkisar antara 5,1%-5,6% pada Q1 hingga Q4 2016 dan rata-rata uang beredar tumbuh sebesar 3% yoy, maka NPL KPR diproyeksikan mencapai 2%-2,4% du tahun 2016. Adapun nilai proyeksi rasio NPL KPR tahun 2016 yang diperoleh adalah sebagai berikut:

Periode	Proyeksi Rasio NPL KPR
Q1-2016	2,38
Q2-2016	2,24
Q3-2016	2,11
Q4-2016	1,94

Proyeksi Rasio NPL KPR tahun 2016



ELASTISITAS MODEL

Penafsiran model rasio NPL KPR dapat menggunakan ukuran elastisitas, yakni tingkat perubahan pada rasio NPL KPR jika terjadi perubahan pada variabel-variabel yang mempengaruhinya. Berikut adalah nilai elastisitas yang diperoleh:

Variabel	Elastisitas
Rasio NPL KPR	
GDP	-0,73
Uang beredar	-2.220.000

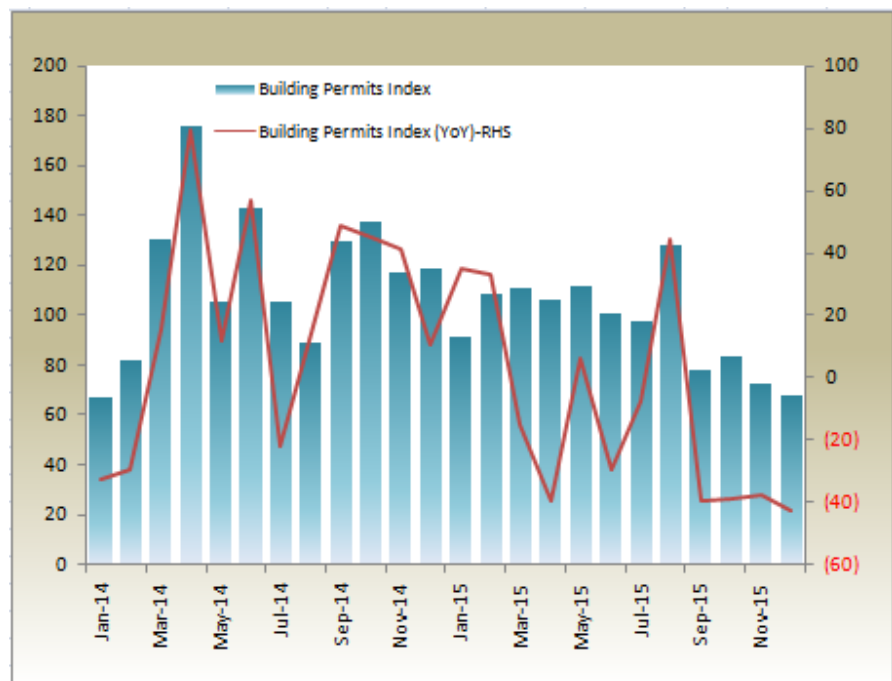
Berdasarkan tabel tersebut dapat dikatakan bahwa penurunan pertumbuhan GDP sebesar 1% akan menaikkan NPL KPR sebesar 0,73%.

SMF BUILDING PERMIT INDEX

SMF Building Permit Index (SMF-BPI) kembali menunjukkan sinyal perlambatan. Pada bulan Desember 2015, SMF-BPI menurun 6,80% mom (-42,7% yoy) ke level 67,9. Pada bulan sebelumnya SMF-BPI turun sebesar 13% mom (-37,9% yoy). Penurunan ini mengindikasikan bahwa minat masyarakat dalam kepemilikan rumah masih relatif rendah.

SMF Building Permit Index (SMF-BPI) dibangun berdasarkan data IMB dari 10 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.

Building Permit Index



Source: PTSP Kota & Kabupaten, diolah

STATUS KEPEMILIKAN RUMAH

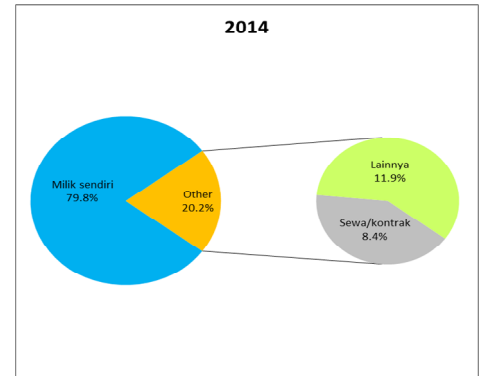
Pada tahun 2014, terdapat 13,3 juta rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri (20,2 persen rumah tangga di Indonesia), meningkat dibandingkan 12,5 juta rumah tangga ditahun 2012 lalu. Jumlah rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri, didaerah perkotaan lebih besar dibandingkan rumah tangga dipedesaan.

Rumah tangga menurut status kepemilikan rumah (Juta)

Status	Satuan	2010	2012	2014
Milik sendiri	Juta RT	48.1	50.6	52.2
Sewa/kontrak	Juta RT	6.4	5.2	5.5
Lainnya	Juta RT	7.2	7.3	7.8
Total	Juta RT	61.6	63.2	65.5

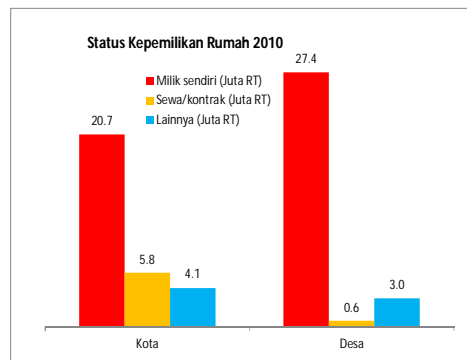
Source: SUSENAS, diolah

Rumah tangga menurut status kepemilikan rumah (%)



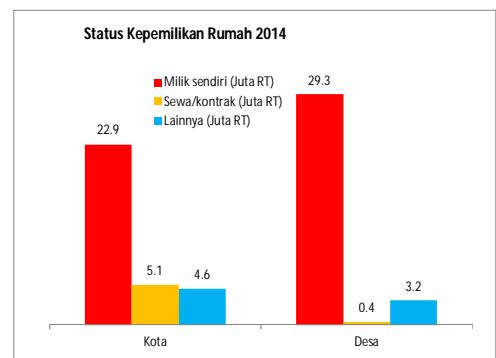
Source: SUSENAS, diolah

Status Kepemilikan Rumah-Kota Desa (Juta)



Source: SUSENAS, diolah

Status Kepemilikan Rumah-Kota Desa (Juta)



Source: SUSENAS, diolah

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.