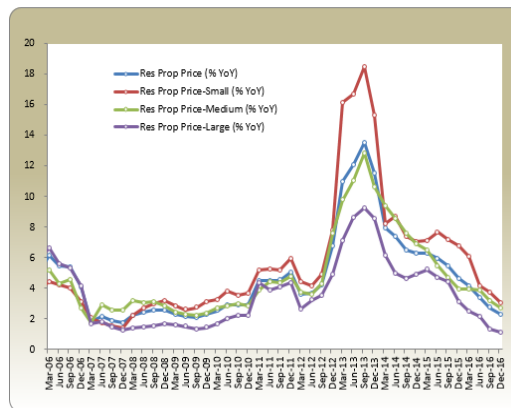


PASAR PEMBIAYAAN PERUMAHAN 2016 : MELAMBAT

Kondisi pasar pembiayaan perumahan masih mengalami perlambatan. Hingga akhir tahun 2016, beberapa indikator pembiayaan perumahan menunjukkan kondisi tersebut, antara lain: outstanding KPR yang relatif flat, rasio NPL KPR yang belum turun signifikan, suku bunga dasar KPR yang masih flat, dan indeks harga properti residensial yang melambat.

Pertumbuhan Harga Properti Residential Kembali Melambat

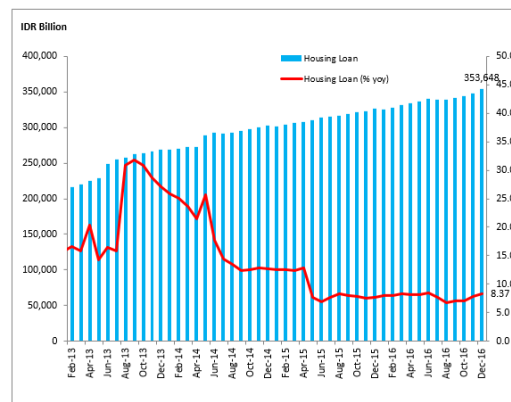


Source: Bank Indonesia

Pertumbuhan harga properti residensial masih melambat untuk semua tipe rumah. Harga properti residensial tumbuh 2,29% YoY di Q4 2016. Angka ini lebih rendah dari triwulan sebelumnya 2,75% YoY maupun periode yang sama tahun 2015 yang mencapai 4,61% YoY. Rata-rata pertumbuhan harga properti residensial pada tahun 2016 hanya mencapai 3,14% YoY, jauh lebih rendah daripada rata-rata pertumbuhan harga properti residensial tahun 2015 sebesar 5,57% YoY.

Perlambatan kenaikan harga rumah terbesar terjadi pada rumah tipe besar, yakni dari 1,32% YoY di Q3 2016 ke level 1,16% YoY di Q4 2016.

Pertumbuhan KPR Relatif Flat di Tahun 2016



Source: CEIC

Saldo KPR bank umum pada bulan Desember 2016 mencapai Rp 353,6 triliun, yang terdiri dari 56% dari bank BUMN, 37% bank swasta nasional, 6% bank pembangunan daerah serta 1% bank asing dan campuran.

Dibandingkan dengan saldo KPR bulan yang sama tahun lalu, maka outstanding KPR pada bulan Desember tumbuh 8,37% YoY, sedikit meningkat dari pertumbuhan bulan sebelumnya sebesar 7,90% YoY. Rata-rata pertumbuhan KPR di tahun 2016 mencapai 7,86%, masih jauh dibandingkan dengan pertumbuhan tahun 2014 dan 2015 yang masing-masing mencapai 18,2% YoY dan 9,3% YoY.

Contact Us

PT Sarana Multigriya
Finansial (Persero)

Grha SMF

Jl. Panglima Polim I No 1
Jakarta 12160

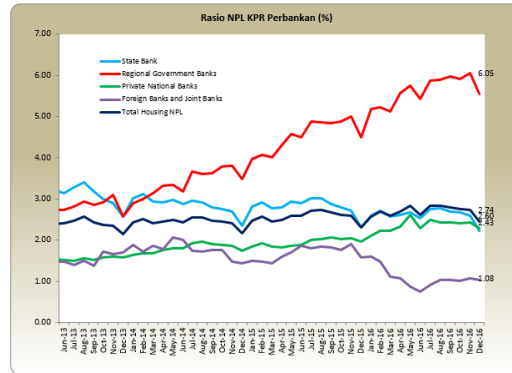
Telp. + 62 21 2700400

Fax. + 62 21 2701400

info@smf-indonesia.co.id

www.smf-indonesia.co.id

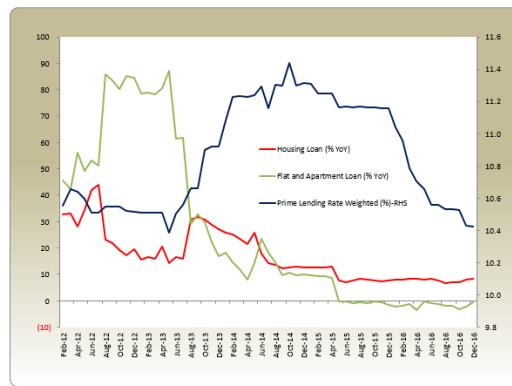
Rasio NPL KPR Tahun 2016 Meningkat dari Tahun 2015



Source: CEIC

Pada bulan Desember 2016 NPL KPR mencapai Rp 8,67 triliun, dengan rasio NPL KPR menurun menjadi 2,45% dari bulan sebelumnya sebesar 2,74%. Seluruh kelompok bank mengalami penurunan rasio KPR. BPD masih mencatatkan rasio NPL KPR terbesar di level 5,55%. Rata-rata rasio NPL KPR selama tahun 2016 tercatat lebih tinggi dari rata-rata rasio NPL KPR tahun 2015 sebesar 2,57%, yakni di level 2,70%.

Suku Bunga Dasar KPR Tahun 2016 Mengalami Penurunan

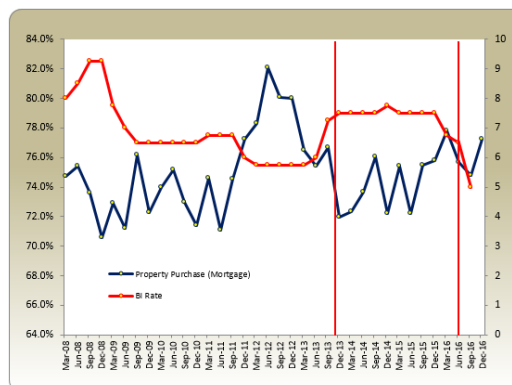


Source: Bank Indonesia, CEIC

Suku bunga dasar KPR (SBD KPR) bulan Desember 2016 masih sama dengan bulan sebelumnya, yakni di level 10,43%. Sepanjang tahun 2016, Bank Indonesia menurunkan suku bunga acuan mencapai 150 basis poin atau 1,5%.

Meskipun suku bunga acuan turun 1,5%, namun dampak dari penurunan tersebut masih belum optimal, khususnya di suku bunga kredit. Suku bunga kredit baru turun 0,67%. Meskipun demikian, transmisi kebijakan moneter melalui jalur suku bunga diperkirakan masih akan berlanjut.

Pemanfaatan KPR Meningkat



Source: Bank Indonesia, CEIC

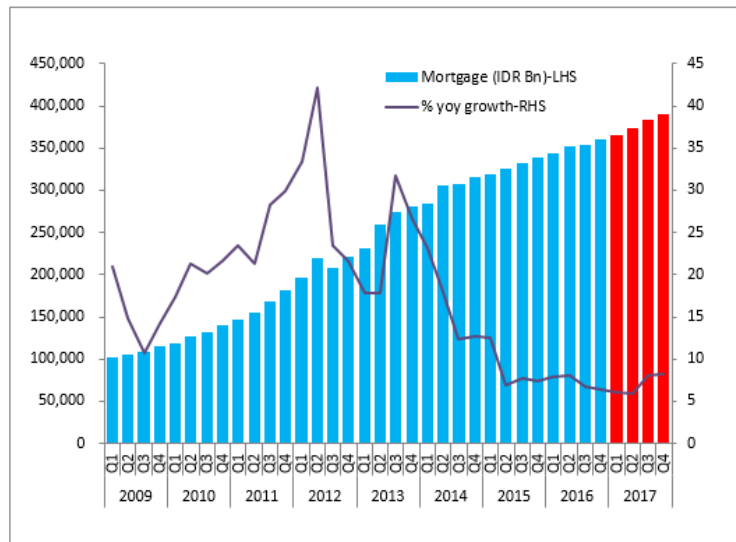
Pada Q4 2016, persentase konsumen yang memanfaatkan KPR kembali meningkat. Sebanyak 77,2% konsumen memanfaatkan fasilitas KPR dalam pembelian properti, meningkat dari Q3 2016 sebesar 74,8%.

PROYEKSI OUTSTANDING KPR & KPA

Dengan asumsi pertumbuhan GDP berkisar antara 5,24% di tahun 2017, suku bunga acuan 7D reverse repo di level 4,75%, dan pertumbuhan harga properti residensial di rentang 2,6%-4,0% yoy, maka KPR dan KPA diproyeksikan tumbuh dikisaran 6,0%-8,3% yoy di tahun 2017. Adapun nilai proyeksi KPR dan KPA tahun 2017 yang diperoleh menggunakan metode ARIMA adalah sebagai berikut:

Periode	Proyeksi KPR & KPA (Rp Miliar)
Q1-2017	365.377
Q2-2017	373.219
Q3-2017	383.109
Q4-2017	390.560

Proyeksi Outstanding KPR dan KPA tahun 2017



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	0,29
IHPR	0,51
Suku bunga acuan	-0,05
Indeks rencana pembelian rumah	0,08

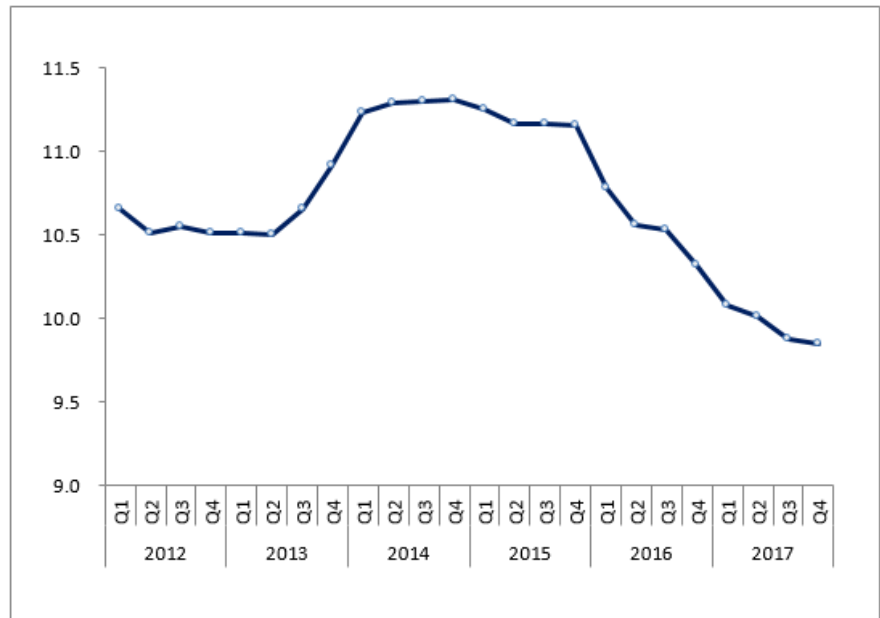
Berdasarkan tabel tersebut dapat dikatakan bahwa perubahan GDP Nominal sebesar 1% akan mengubah outstanding KPR&KPA sebesar 0,29%. Namun, kenaikan 1% suku bunga acuan akan menurunkan outstanding KPR&KPA sebesar 0,05%.

PROYEKSI SUKU BUNGA KPR

Dengan asumsi suku bunga 7days reverse repo di level 4,75% di tahun 2017 dan pertumbuhan likuiditas M2 mencapai 8,00% - 10,1%, maka suku bunga KPR diproyeksikan mencapai 9,8%-10,1% di tahun 2017. Adapun nilai proyeksi suku bunga KPR tahun 2017 yang diperoleh adalah sebagai berikut:

Periode	Proyeksi Suku Bunga KPR (%)
Q1-2017	10,08
Q2-2017	10,02
Q3-2017	9,87
Q4-2017	9,85

Proyeksi Suku Bunga KPR tahun 2017



ELASTISITAS MODEL

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

Variabel	Elastisitas
Suku Bunga KPR	
Suku bunga acuan	0,19
M2	-0,10
Suku bunga KPR periode t-1	0,36

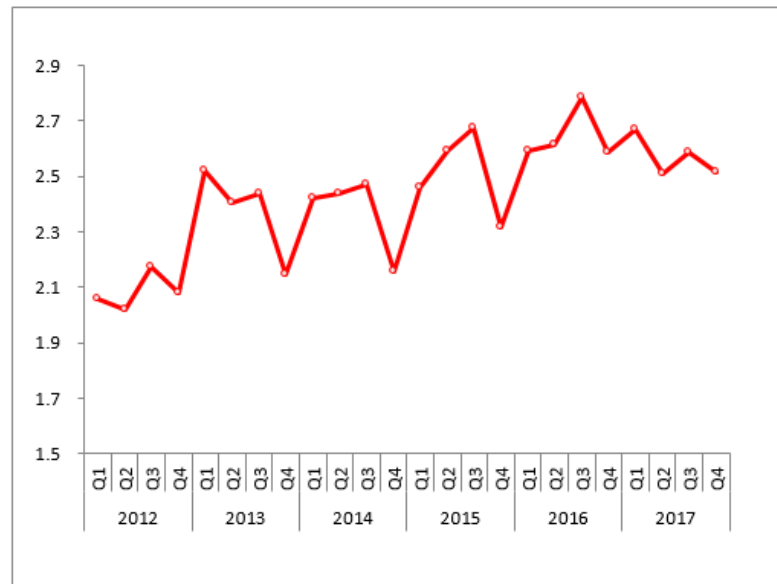
Berdasarkan tabel tersebut dapat dikatakan bahwa kenaikan suku bunga acuan sebesar 1% akan menaikkan suku bunga KPR sebesar 0,19%. Namun, kenaikan uang beredar sebesar 1% akan menurunkan suku bunga KPR sebesar 0,10%.

PROYEKSI RASIO NPL KPR

Dengan asumsi pertumbuhan GDP mencapai 5,24% di tahun 2017, pertumbuhan likuiditas M0 mencapai 9% - 12% yoy, maka NPL KPR diproyeksikan mencapai 2,51%-2,67% di tahun 2017. Adapun nilai proyeksi rasio NPL KPR tahun 2017 yang diperoleh adalah sebagai berikut:

Periode	Proyeksi NPL KPR (%)
Q4-2016	2,59
Q1-2017	2,67
Q2-2017	2,51
Q3-2017	2,58
Q4-2017	2,51

Proyeksi NPL KPR tahun 2017



ELASTISITAS MODEL

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

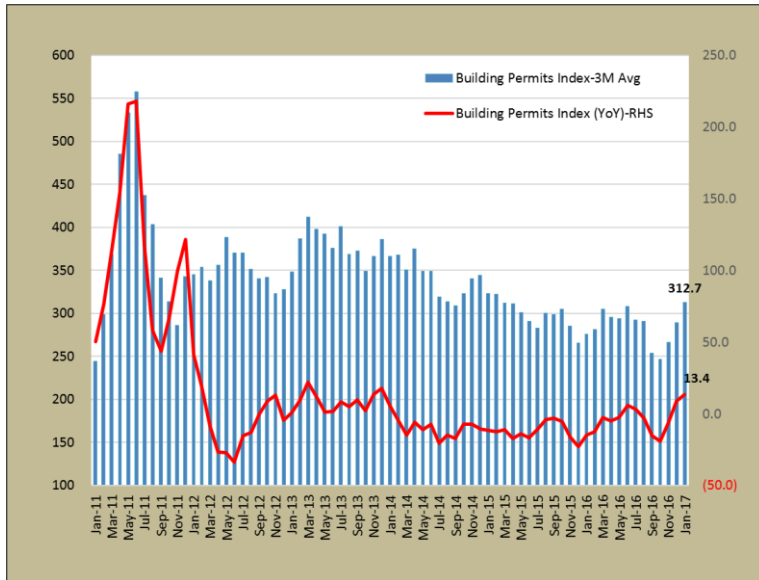
Variabel	Elastisitas
NPL KPR	
GDP	-0,57
Uang beredar	-0,30

Berdasarkan tabel tersebut dapat dikatakan bahwa kenaikan GDP sebesar 1% akan menurunkan NPL KPR sebesar 0,57%. Kenaikan uang beredar sebesar 1% juga akan menurunkan NPL KPR sebesar 0,30%.

SMF BUILDING PERMIT INDEX

Pada bulan Januari, SMF-BPI tumbuh 8% mom (13,4% yoy) dari level 289,5 ke level 312,7. Level SMF-BPI saat ini sudah terdapat perbaikan daripada beberapa bulan sebelumnya yang berturut-turut mengalami perlambatan sebesar 2-12%.

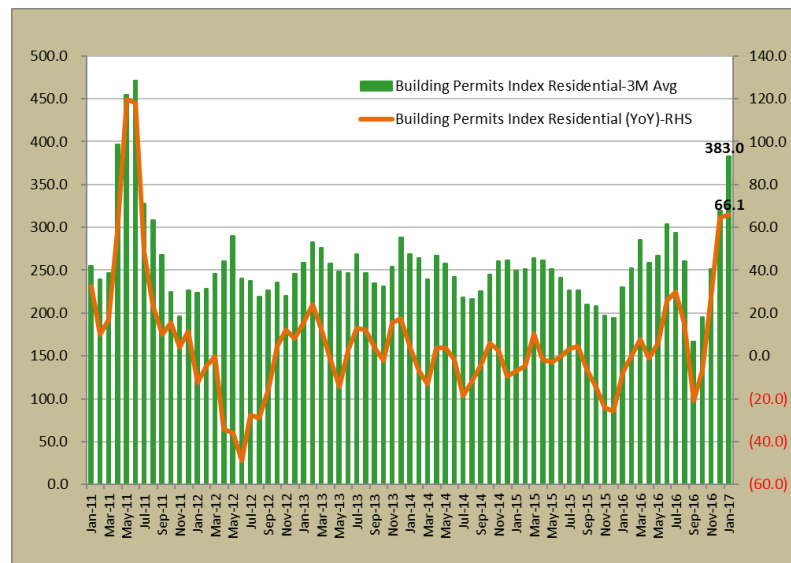
SMF Building Permit Index



Source: PTSP Kota & Kanupaten, diolah

Data SMF Building Permit Index Residential (SMF-BPI Residential) juga menunjukkan sinyal yang sama. Pada bulan Januari 2017, SMF-BPI Residential tumbuh 19,8% (mom) (66,4% yoy) ke level 383 dari level 230,5.

SMF Building Permit Index Residential



Source: PTSP Kota & Kanupaten, 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.

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.