

11/22

DRI's Pulse Check

SEKTOR KONSTRUKSI DAN PERUMAHAN DI INDONESIA

Special Report:

Indeks Kepercayaan Konsumen Danareksa dari Masa ke Masa

Sektor konstruksi memberikan kontribusi pada pemulihan perekonomian pasca pandemi Covid-19. Pertumbuhan sektor ini tidak lepas dari program pemerintah dalam rangka penyediaan fasilitas umum dan residensial yang lebih baik.

DAFTAR ISI



1

**PERKEMBANGAN SEKTOR
KONSTRUKSI GLOBAL PASCA
PANDEMI**

3

2

**PERKEMBANGAN SEKTOR
KONSTRUKSI DI INDONESIA**

8

3

**SEKTOR PERUMAHAN
DI INDONESIA**

13

4

ISU GLOBAL

22

5

***SPECIAL REPORT:*
IKK DARI MASA KE MASA**

27

6

KESIMPULAN

30

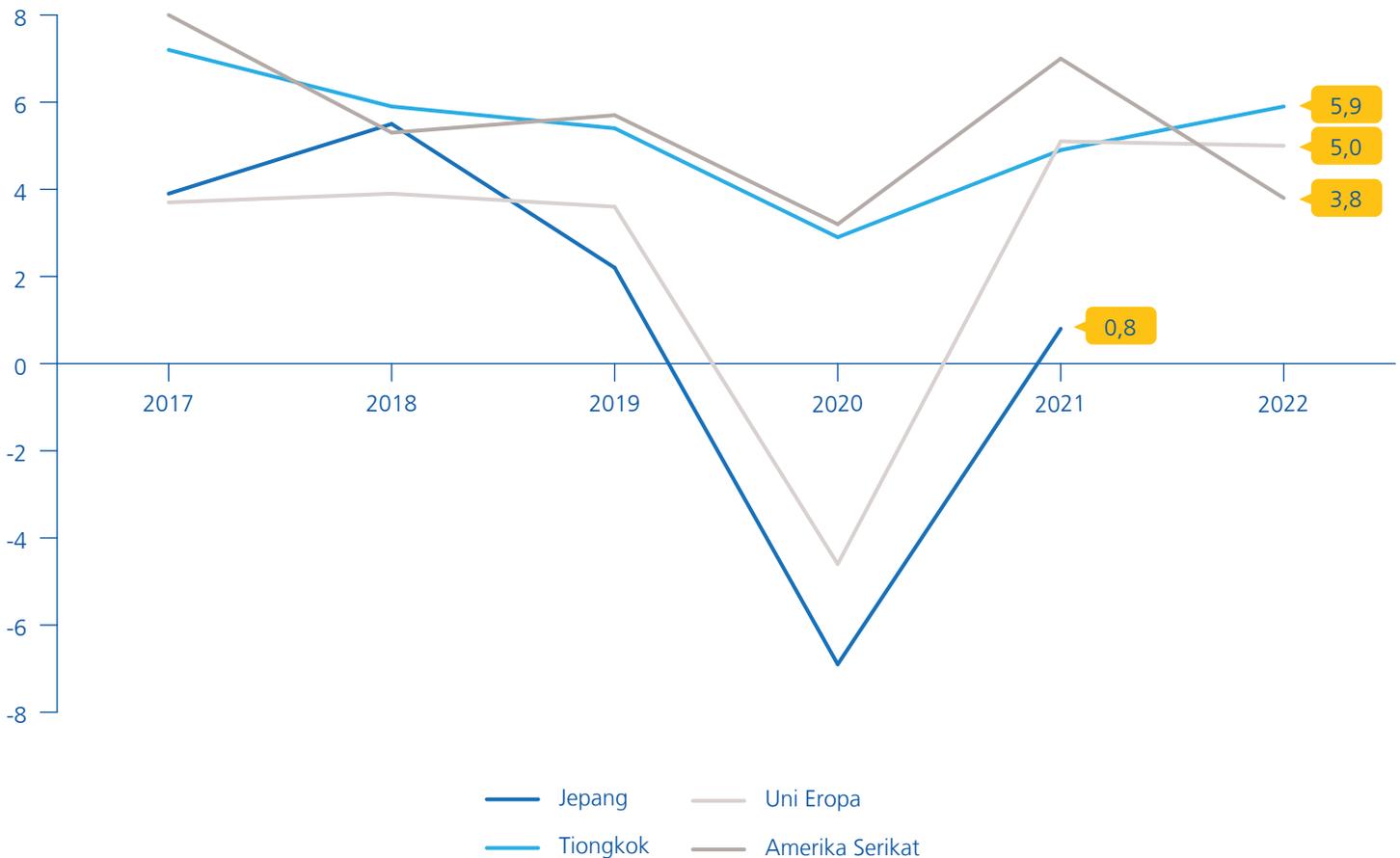


1

**PERKEMBANGAN
SEKTOR KONSTRUKSI
GLOBAL PASCA PANDEMI**

Sektor konstruksi global menurun di awal pandemi dan secara umum menunjukkan pemulihan sejak tahun 2021

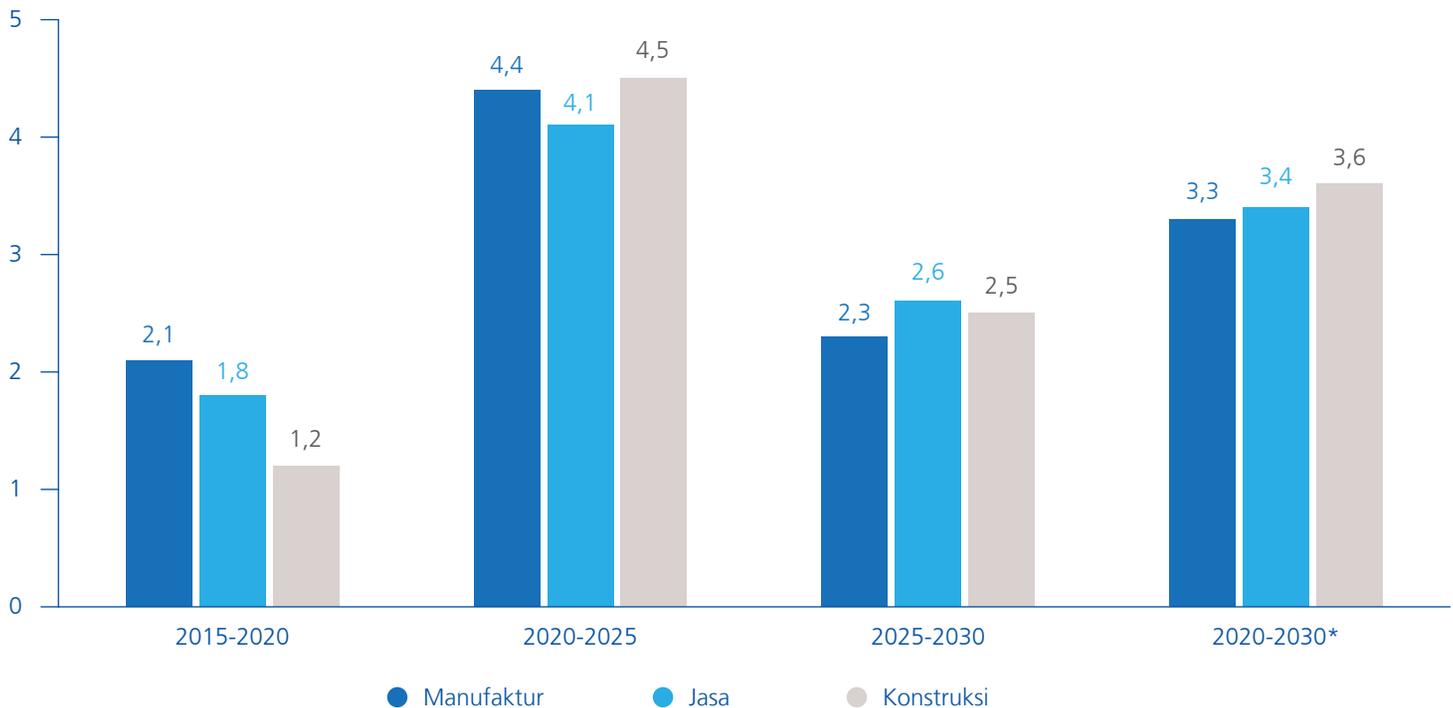
Investasi Di Sektor Konstruksi (% yoy)



Sumber: Bloomberg (diolah)

Dalam jangka menengah, pertumbuhan sektor konstruksi menjadi pendorong pemulihan ekonomi global dengan pertumbuhan yang lebih tinggi dibandingkan sektor manufaktur

Pertumbuhan Ekonomi Sektoral Global (% CAGR)



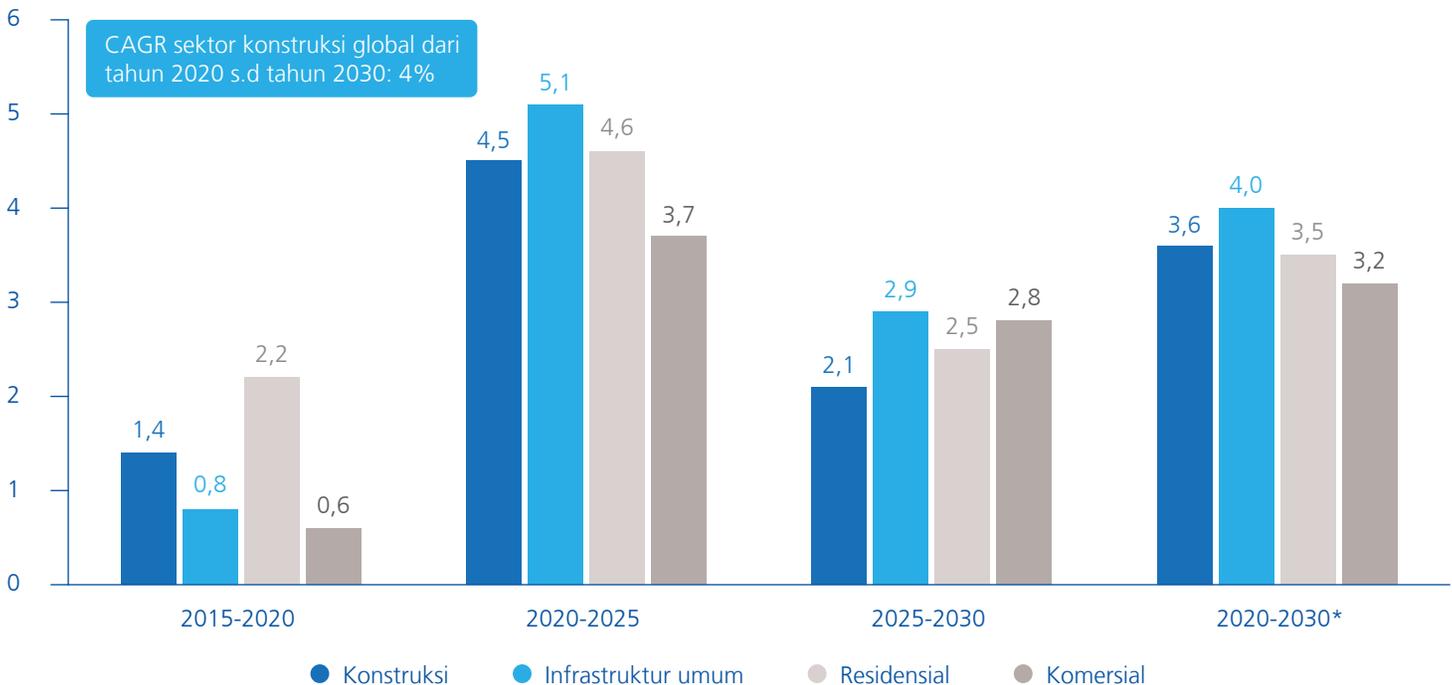
*Angka tahun 2022 s.d 2030 merupakan angka proyeksi

Sumber: Oxford Economic (2021)

Pertumbuhan sektor konstruksi global didorong oleh pembangunan Infrastruktur yang diproyeksikan tumbuh 4% pertahun sampai dengan tahun 2030

Dalam jangka menengah, konstruksi residensial tumbuh lebih tinggi didorong oleh peningkatan permintaan pasca pandemi. Di sisi lain, program pembangunan rumah yang dilakukan Pemerintah beberapa negara juga memberikan kontribusi bagi pertumbuhan sektor konstruksi.

Pertumbuhan Sektor Konstruksi Global (% CAGR)

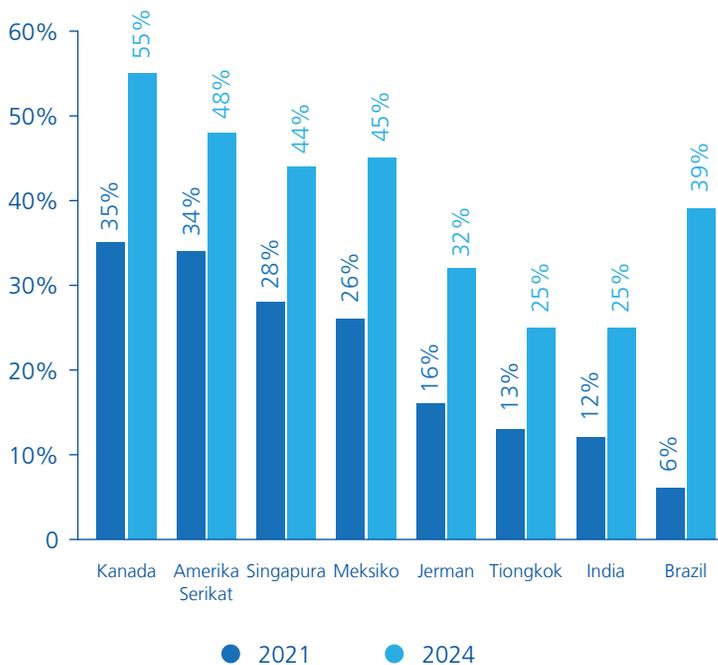


*Angka tahun 2022 s.d 2030 merupakan angka proyeksi

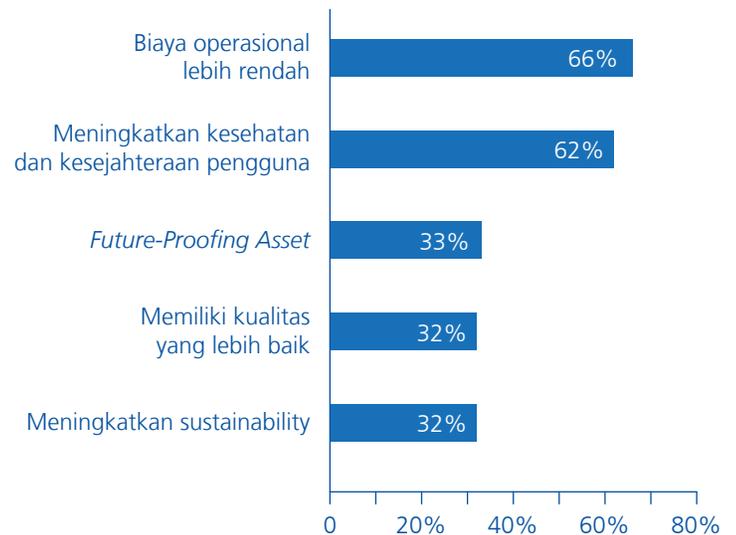
Sumber: Oxford Economic (2021)

Green building akan memberikan kontribusi pada pertumbuhan sektor konstruksi ke depan karena memiliki biaya operasional yang lebih rendah dan memberikan kenyamanan yang lebih baik bagi penggunanya

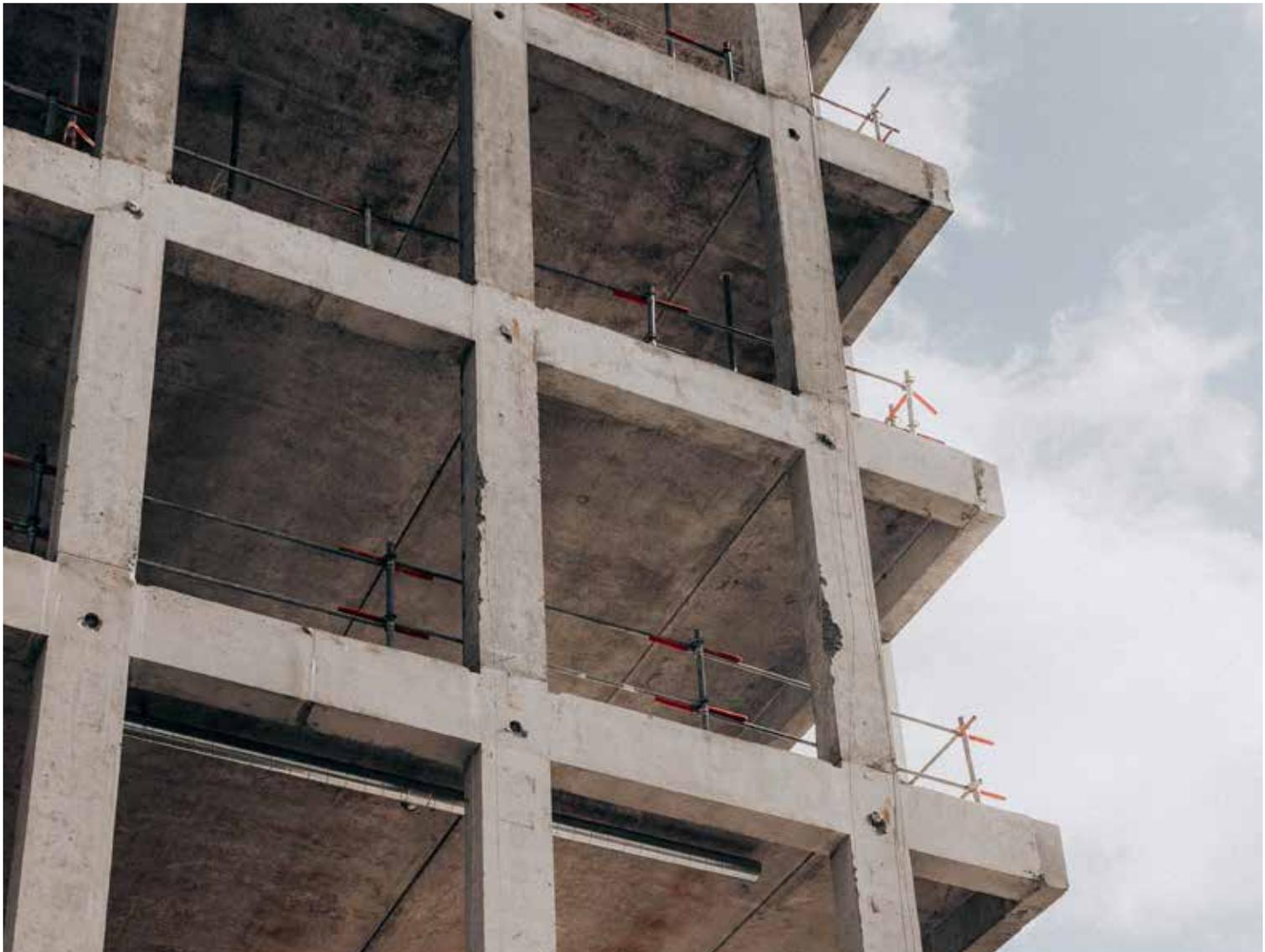
% Proyek Green Building Beberapa Negara



Keuntungan Green Building



Sumber: Dodge Data & Analytics (2021)



2

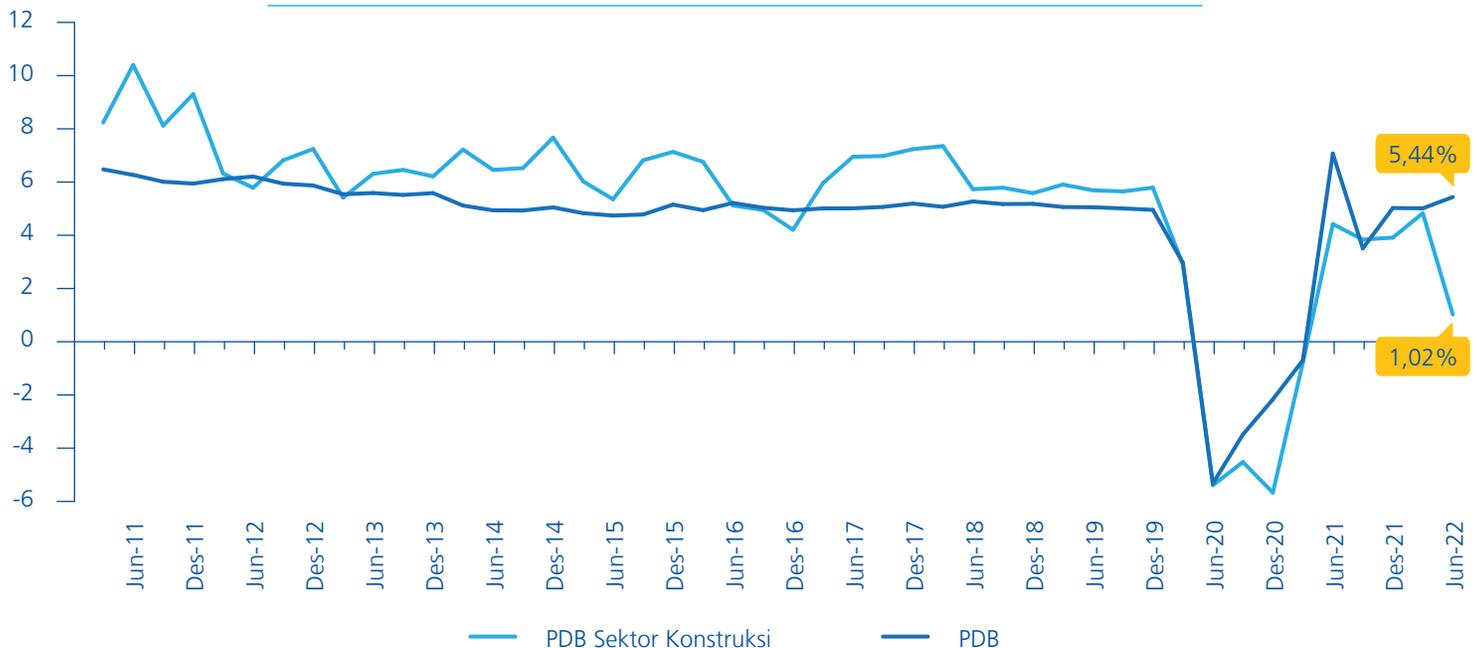
PERKEMBANGAN SEKTOR KONSTRUKSI DI INDONESIA

Sektor konstruksi di Indonesia saat ini masih dalam tahap pemulihan dan sampai tengah tahun 2022 pertumbuhannya relatif lebih rendah dibandingkan pertumbuhan ekonomi secara umum

Hal ini terjadi karena beberapa hal yaitu:

- (i) tertundanya beberapa proyek pembangunan di awal pandemi;
- (ii) realokasi anggaran Pemerintah kepada program yang dapat meningkatkan konsumsi masyarakat;
- (iii) kenaikan kinerja sektor perdagangan secara signifikan sejalan dengan kenaikan harga komoditas.

Pertumbuhan Sektor Konstruksi di Indonesia (% yoy)

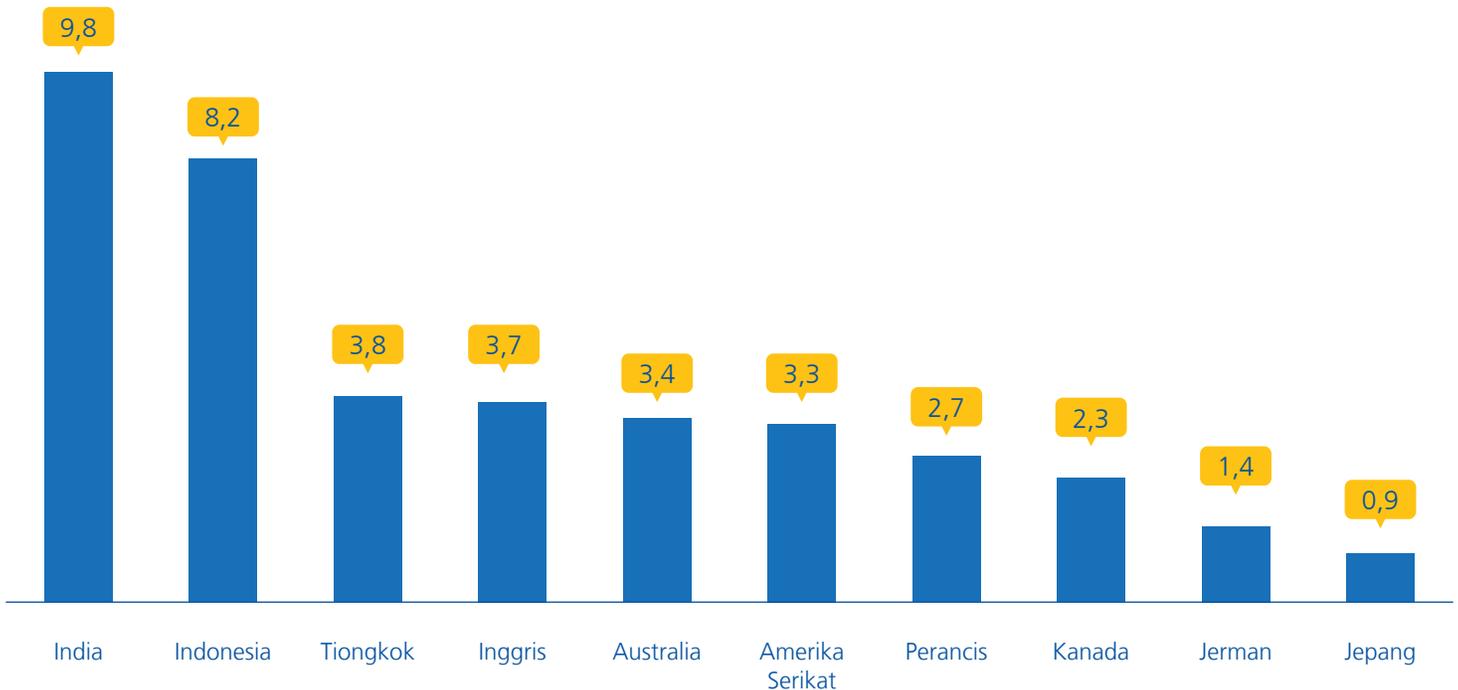


Sumber: BPS (diolah)

Namun jika dibandingkan dengan pertumbuhan sektor konstruksi global, pertumbuhan di Indonesia cukup tinggi

Tingginya pertumbuhan ini didukung oleh pembangunan Ibu Kota Negara (IKN), program pembangunan infrastruktur Pemerintah, serta peningkatan permintaan rumah.

Pertumbuhan Sektor Konstruksi 2020-2030 (% CAGR)

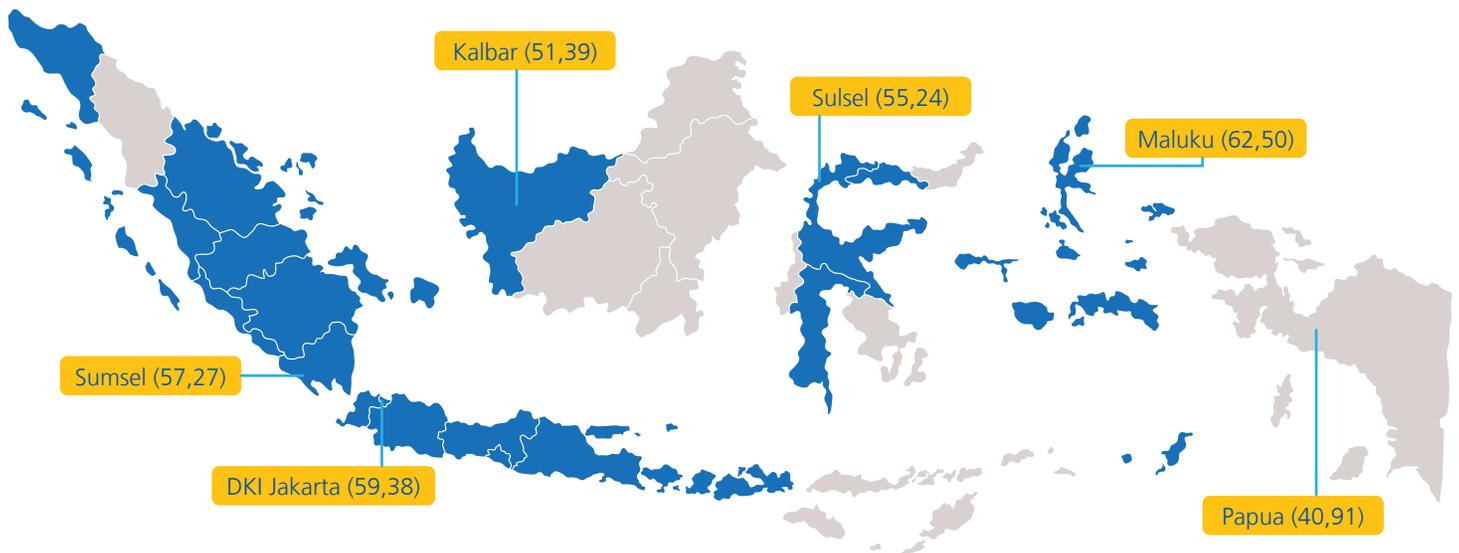


Sumber: Oxford Economic (2021)

Pengusaha sektor konstruksi optimis terhadap prospek bisnis ke depan terutama di wilayah Jawa dan Sumatera

- Secara umum, Indeks Prospek Bisnis Sektor Konstruksi di kuartal 2-22 tercatat sebesar 51,88 (-2,81% qoq), berada di atas 50 yang mengindikasikan optimisme pengusaha tetap terjaga.
- Sebagian besar pengusaha yang memiliki optimisme yang tinggi berada di pulau Jawa. Hal ini sejalan dengan pembangunan sektor industri dan perumahan yang masih terkonsentrasi di wilayah tersebut.

Peta Prospek Bisnis Konstruksi Menurut Pengusaha di Setiap Provinsi



Keterangan warna:

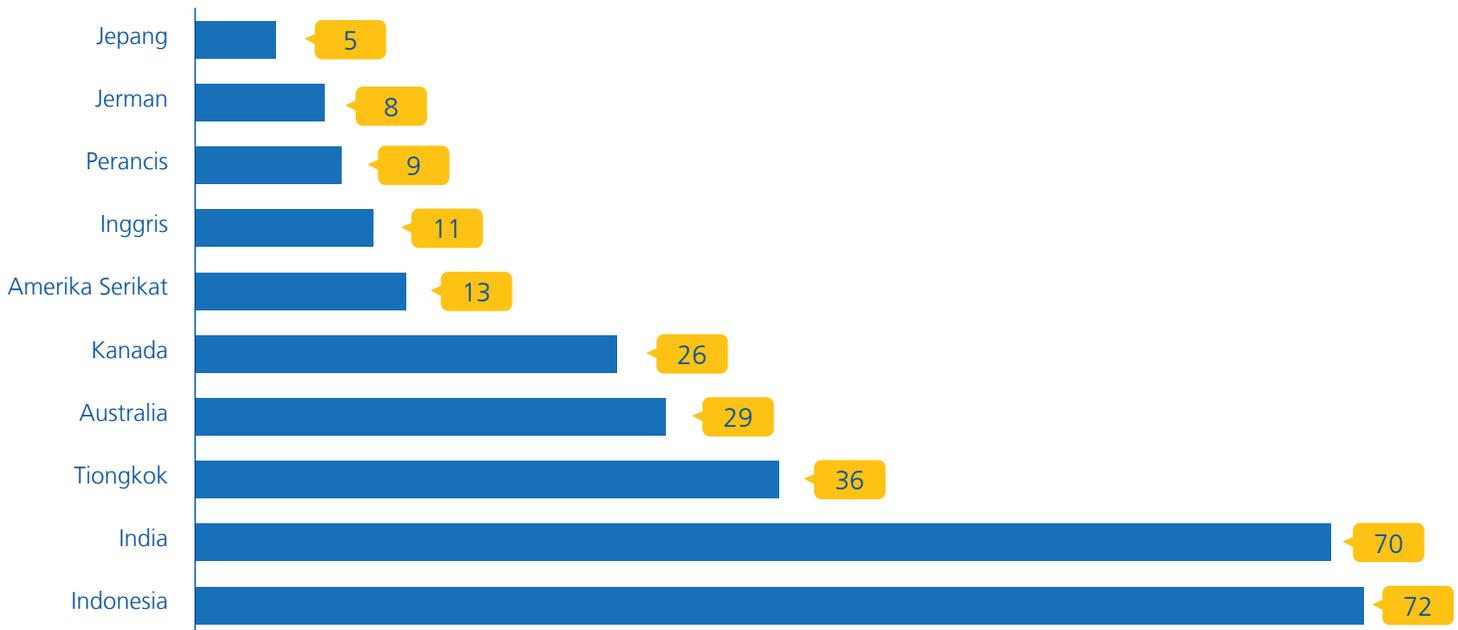
- Optimis: nilai indeks > 50
- Pesimis: nilai indeks < 50

Sumber: BPS

Pertumbuhan sektor konstruksi yang mulai pulih di Indonesia harus diimbangi dengan perbaikan kualitas bangunan

Indonesia masih menghadapi tantangan besar dalam meningkatkan kualitas bangunannya.

Peringkat Kualitas Infrastruktur Negara dengan Kontribusi Sektor Konstruksi Terbesar



Keterangan: Besar ranking berbanding terbalik dengan kualitas infrastruktur

Sumber: Oxford Economic (2021)



3

**SEKTOR PERUMAHAN
DI INDONESIA**

Di Indonesia, penjualan rumah terus tumbuh, utamanya pada rumah tipe besar

Petumbuhan penjualan rumah didukung oleh relaksasi kebijakan Pemerintah melalui PPN serta Bank Indonesia melalui LTV.

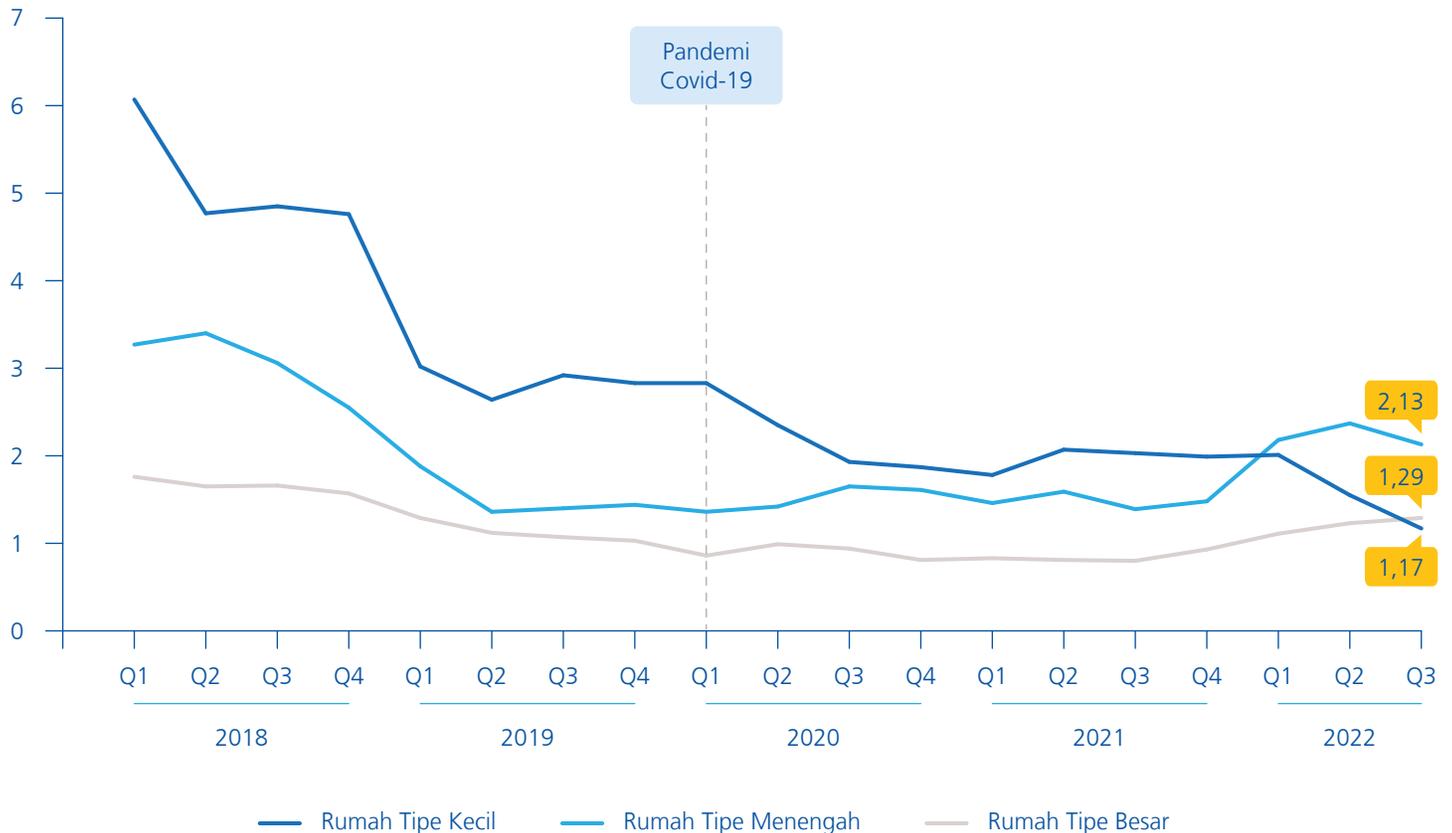
Pertumbuhan Penjualan Rumah Menurut Tipe (%yoy)



Sumber: Bank Indonesia

Peningkatan penjualan rumah juga didukung oleh tren pertumbuhan harga yang cenderung melambat

Pertumbuhan Harga Properti Residensial (yoy)

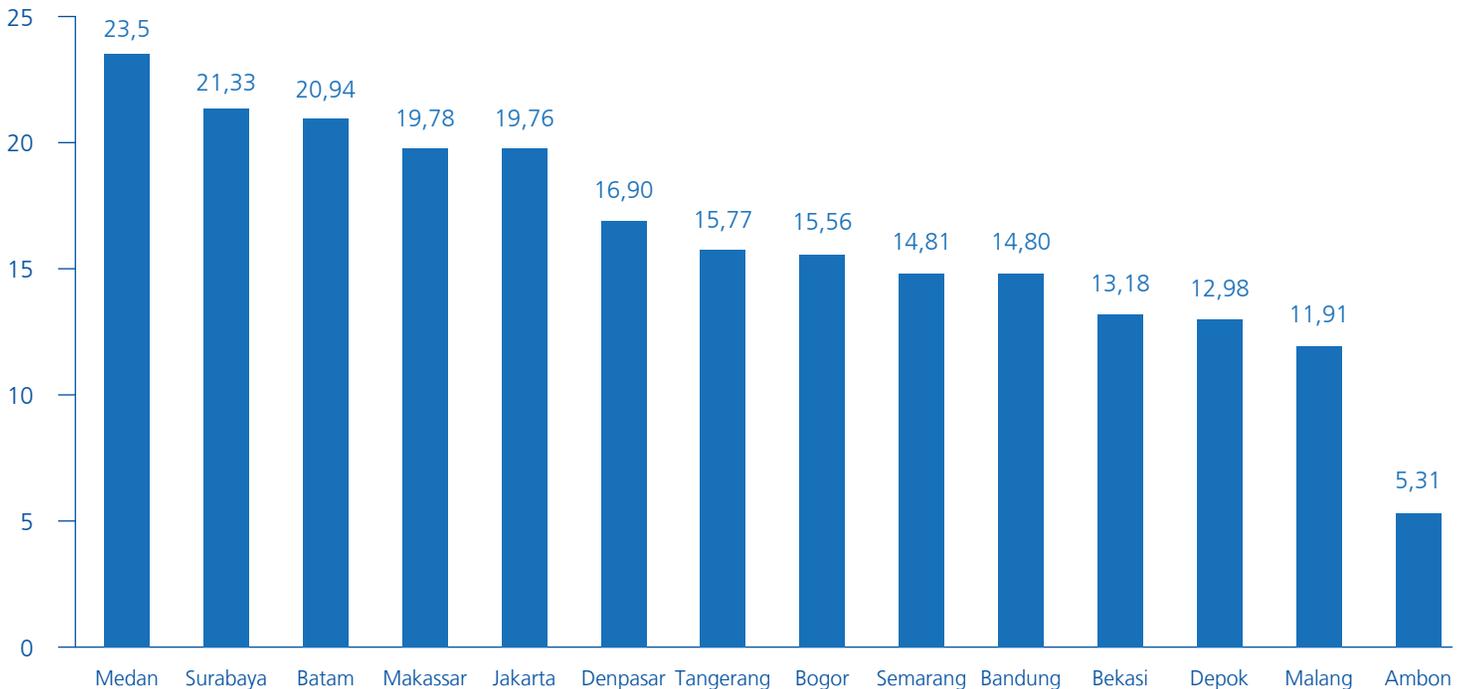


Sumber: Bank Indonesia

Meskipun tumbuh melambat, harga rumah masih relatif tinggi terutama di kota-kota besar

Harga Rumah tertinggi terdapat di Medan, di mana rata-rata harga rumah senilai dengan 23,5 kali rata-rata pendapatan pertahun.

Rata-rata Perbandingan Harga Rumah terhadap Total Pendapatan Pertahun

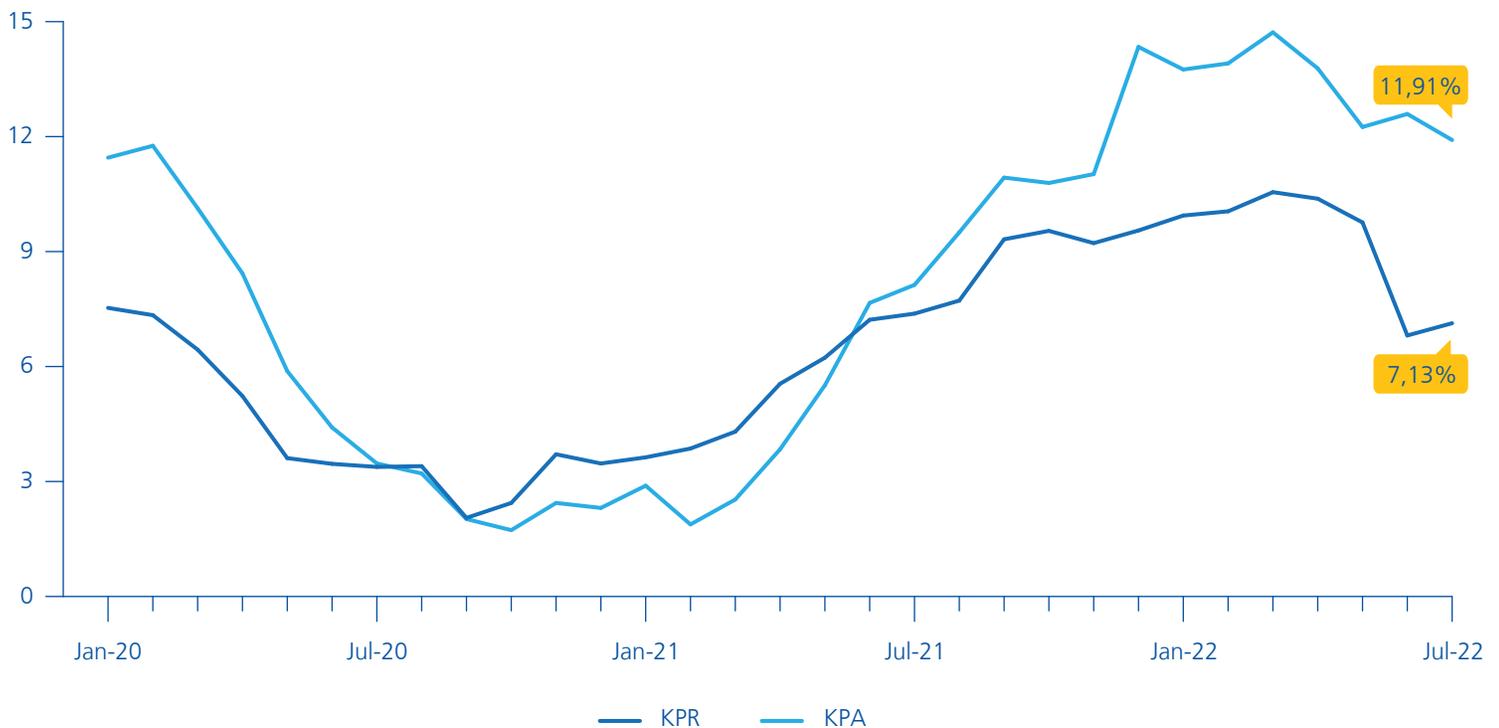


Sumber: Numbeo (2022)

Pertumbuhan penjualan rumah juga tercermin dari pertumbuhan kredit kepemilikan rumah dan apartemen yang meningkat sejak akhir tahun 2020 dengan risiko yang terjaga

Rasio kredit macet untuk KPR dan KPA pada Jul-22 tercatat masing-masing 2.23% dan 1.92%. Risiko ini relatif rendah jika dibandingkan dengan risiko kredit modal kerja dan kredit investasi, yaitu masing-masing 4,36% dan 3,35%.

Pertumbuhan KPR dan KPA (yoy)

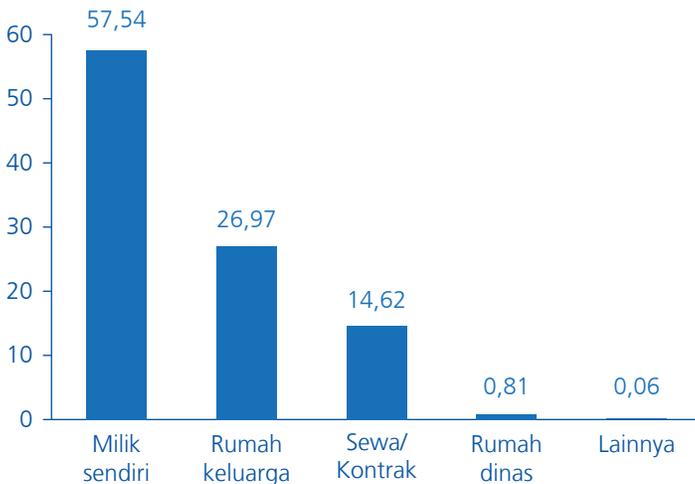


Sumber: OJK (diolah)

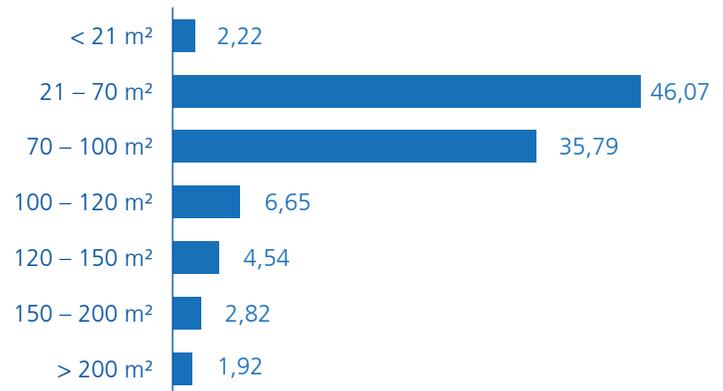
Permintaan rumah masih berpotensi untuk meningkat karena banyaknya masyarakat yang belum memiliki rumah sendiri. Di sisi lain, kepemilikan rumah masih menjadi pilihan investasi masyarakat.

Berdasarkan survei DRI, sebagian besar tipe rumah yang dimiliki adalah rumah permanen/semipermanen (73,87%). Di sisi lain, menurut Susenas tahun 2021 baru 60,90% masyarakat yang memiliki hunian layak*. Berdasarkan survei DRI, 5,57% sampel berencana membeli rumah dalam 12 bulan ke depan dengan tujuan utama untuk menambah aset/investasi (46,88%).

Kepemilikan Rumah (% Responden)



Luas Bangunan Rumah (% Responden)



*Kriteria rumah layak huni (BPS, 2019):

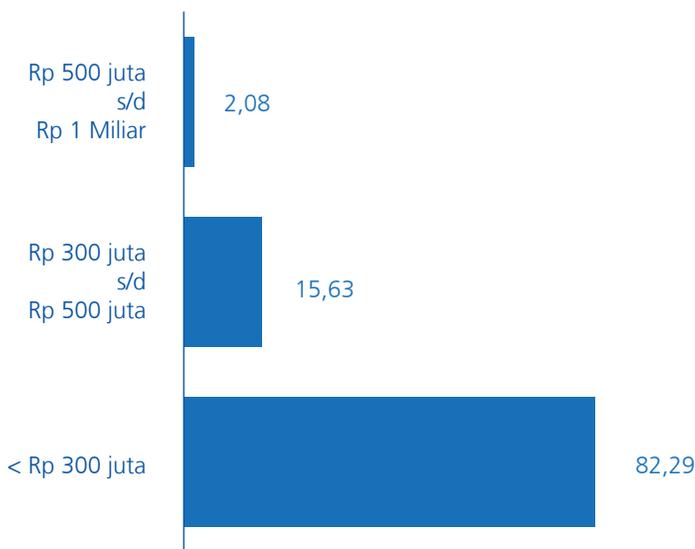
- Memiliki kecukupan luas tempat tinggal minimal 7,2 m² per kapita
- Memiliki akses terhadap air minum layak
- Memiliki akses terhadap sanitasi layak
- Memiliki ketahanan bangunan yang bagus

Sumber: Survey DRI (Sep-22)

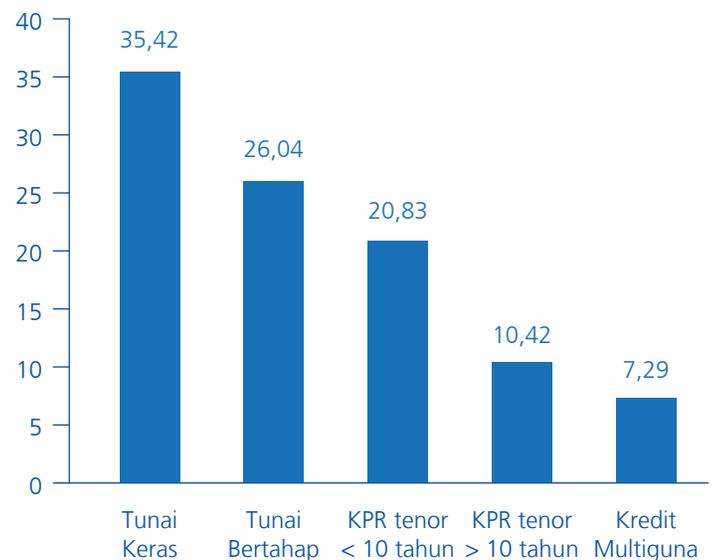
Sebagian besar rumah yang direncanakan untuk dibeli memiliki harga kurang dari Rp300 juta

Sebanyak 5,57% responden berencana membeli rumah dalam 12 bulan ke depan dan sebagian besar berencana menggunakan tipe pembayaran tunai keras.

Harga Rumah yang Ingin Dibeli
(% Responden)



Tipe Pembayaran yang Direncanakan
(% Responden)



Sumber: Survey DRI (Sep-22)

Untuk memenuhi kebutuhan rumah, Pemerintah dalam kurun waktu 5 tahun berencana membangun 875 ribu rumah baru

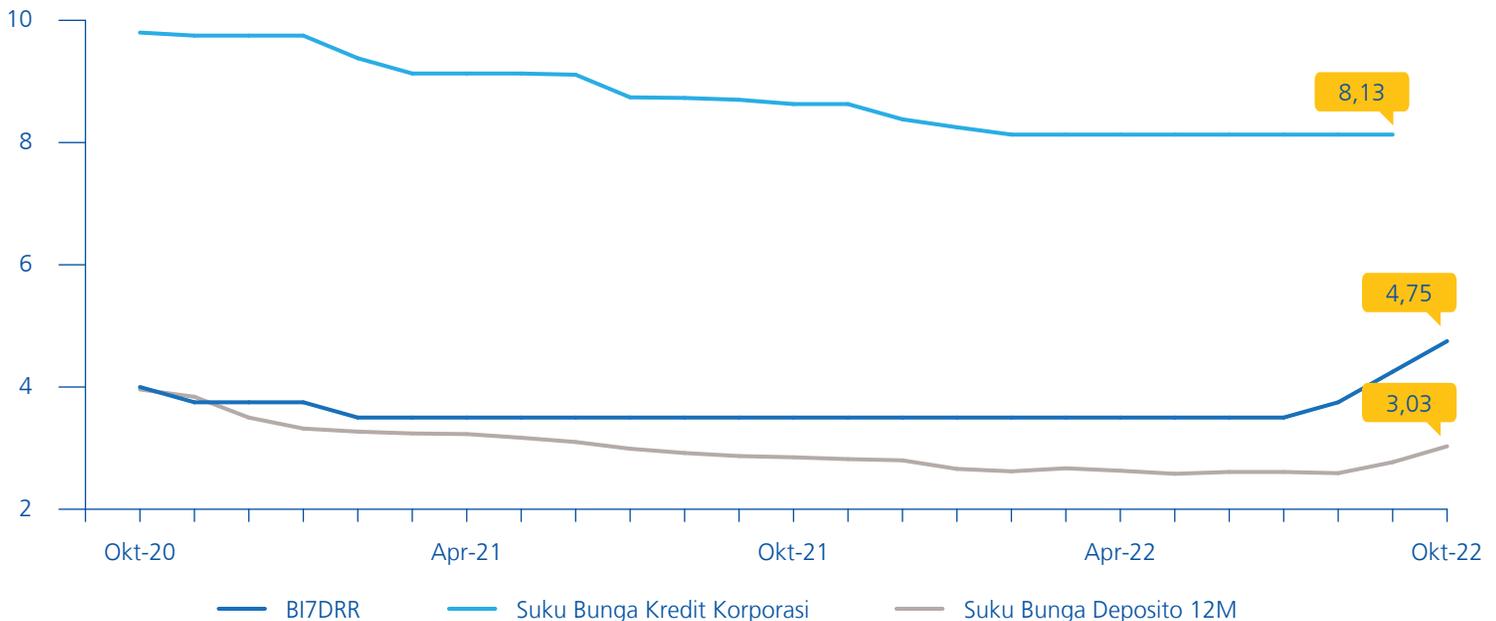


Sumber: Renstra Ditjen PNP 2020 - 2024

Kenaikan suku bunga acuan berpotensi meningkatkan suku bunga pinjaman dan menahan laju pertumbuhan KPR maupun KPA

Sampai dengan Okt-22, Bank Indonesia (BI) telah meningkatkan BI-7 Day Reverse Repo Rate (BI7DRR) sebanyak 125 bps, namun kenaikan tersebut belum direspon oleh kenaikan suku bunga kredit.

Perkembangan B17DRR dan Suku Bunga Perbankan (%)



Keterangan: Suku bunga kredit dan deposito merupakan median dari bank BUKU 3 dan BUKU 4

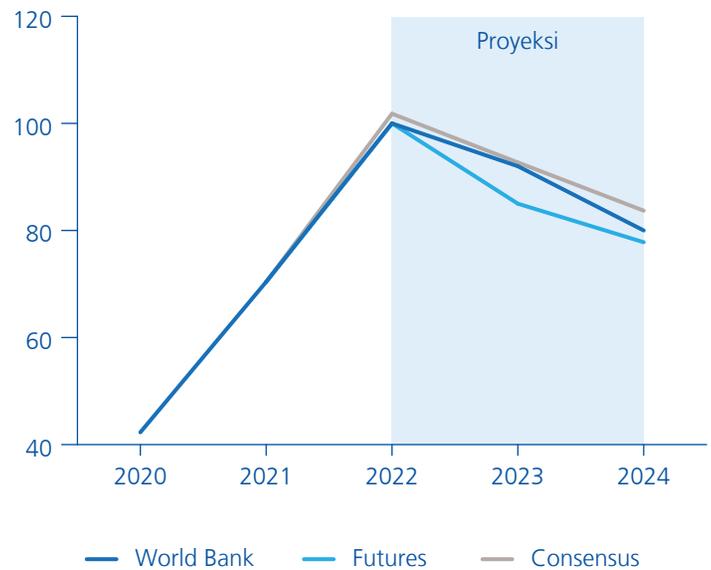
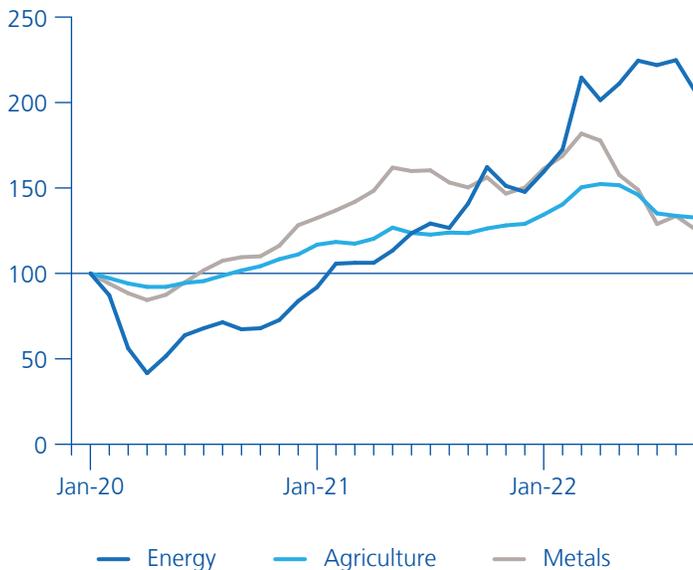
Sumber: Survey DRI (Sep-22)



4 ISU GLOBAL

Harga komoditas, terutama komoditas energi, terjaga pada level yang tinggi di kuartal 4-2022 dipicu oleh peningkatan permintaan menjelang musim dingin 2022

Harga komoditas diperkirakan melandai di tahun 2023 sejalan dengan ancaman resesi negara maju yang berpotensi menurunkan permintaan.

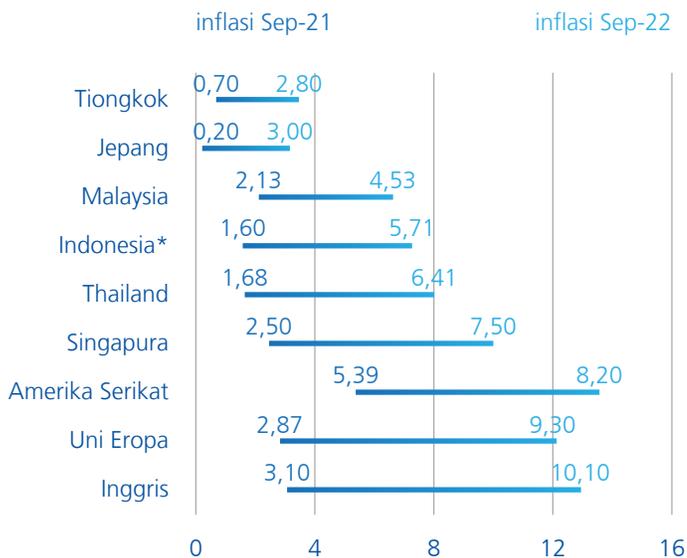


Sumber: Commodity Market Outlook (Okt-22)

Inflasi global relatif tinggi dan belum terdapat tanda-tanda penurunan yang signifikan

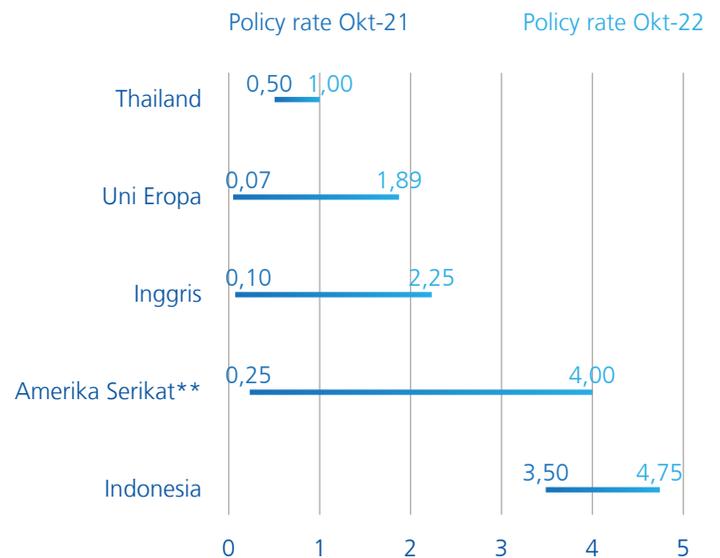
Di sisi lain, suku bunga bank sentral global melanjutkan peningkatan untuk menahan laju peningkatan inflasi.

Perkembangan Inflasi (% yoy)



*Inflasi Indonesia s.d bulan Okt-22

Perkembangan Suku Bunga Acuan (%)

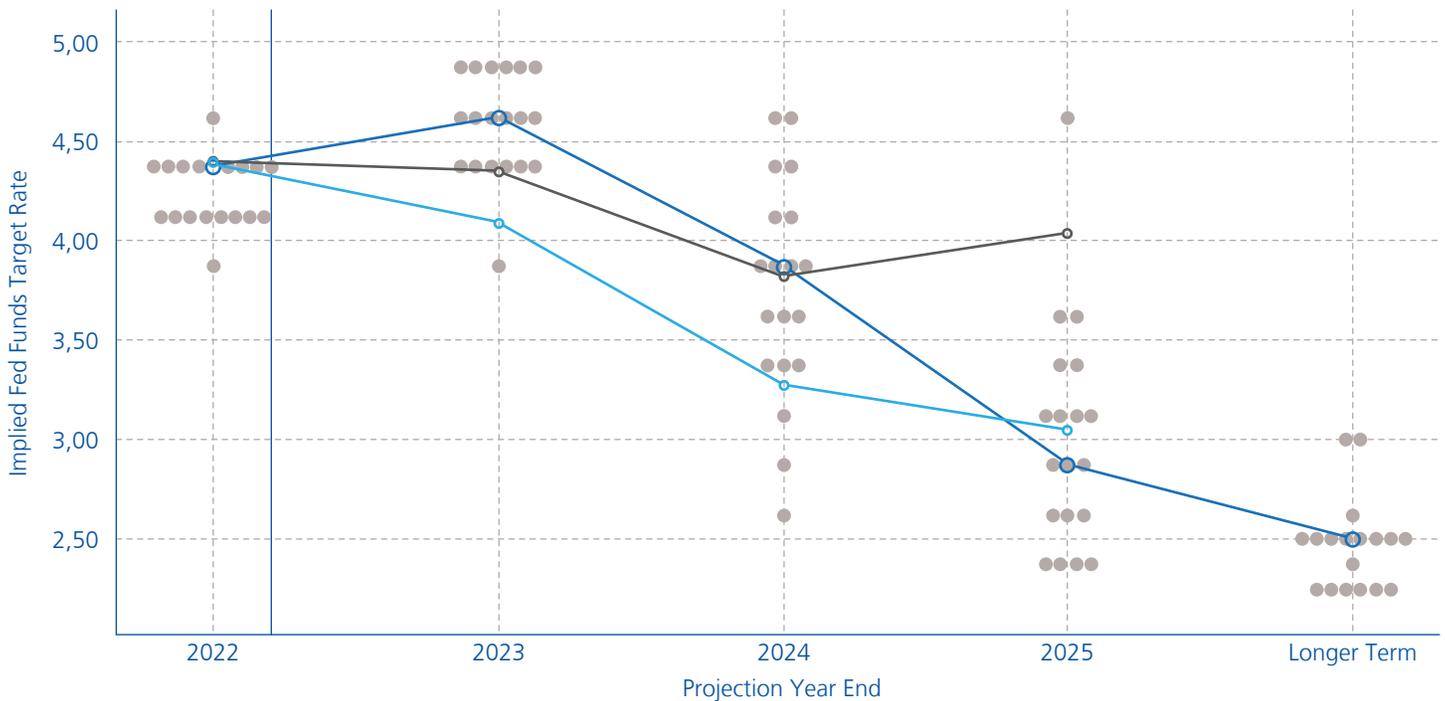


**Suku Bunga AS s.d 3 Nov-22

Sumber: Bloomberg (diolah)

Kenaikan suku bunga global diperkirakan berlanjut pada tahun 2023, dipicu oleh rencana kenaikan FFR

Proyeksi The Fed Fund Rate (%)



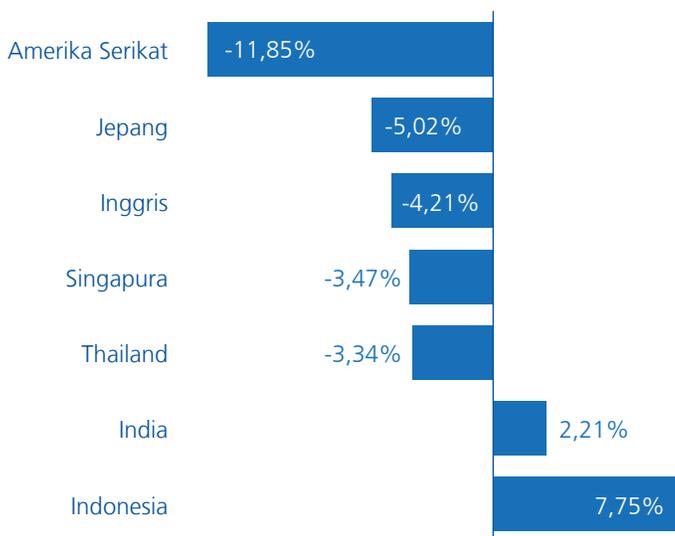
- FOMC Members' Dot Projections for meeting date 09/21/2022
- FOMC Dots Median
- OIS - Latest Value
- Fed Funds Futures - Latest Value

Sumber: Bloomberg

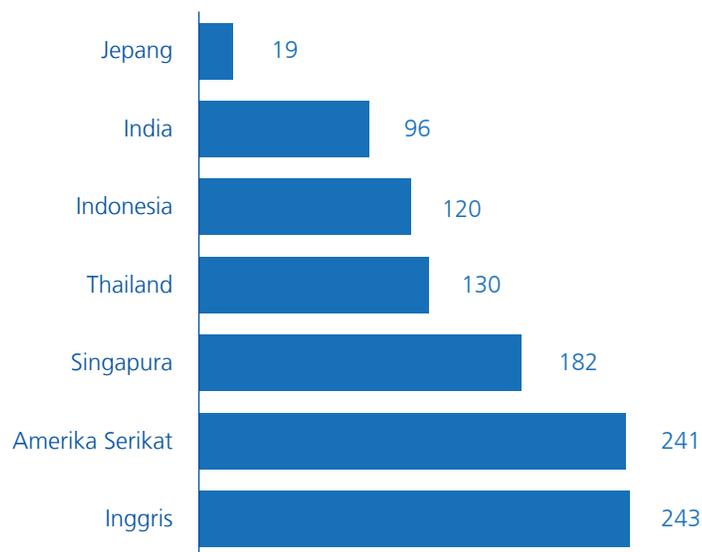
Di tengah kenaikan suku bunga, pasar keuangan global mengalami tekanan

Dana investor keluar dari pasar saham dan pasar utang sehingga menurunkan kinerja indeks saham dan meningkatkan *yield* obligasi pemerintah.

Perkembangan Pasar Saham (YTD)



Peningkatan *Yield* Surat Utang Pemerintah 10Y (YTD, BPS)



Sumber: Bloomberg (diolah)



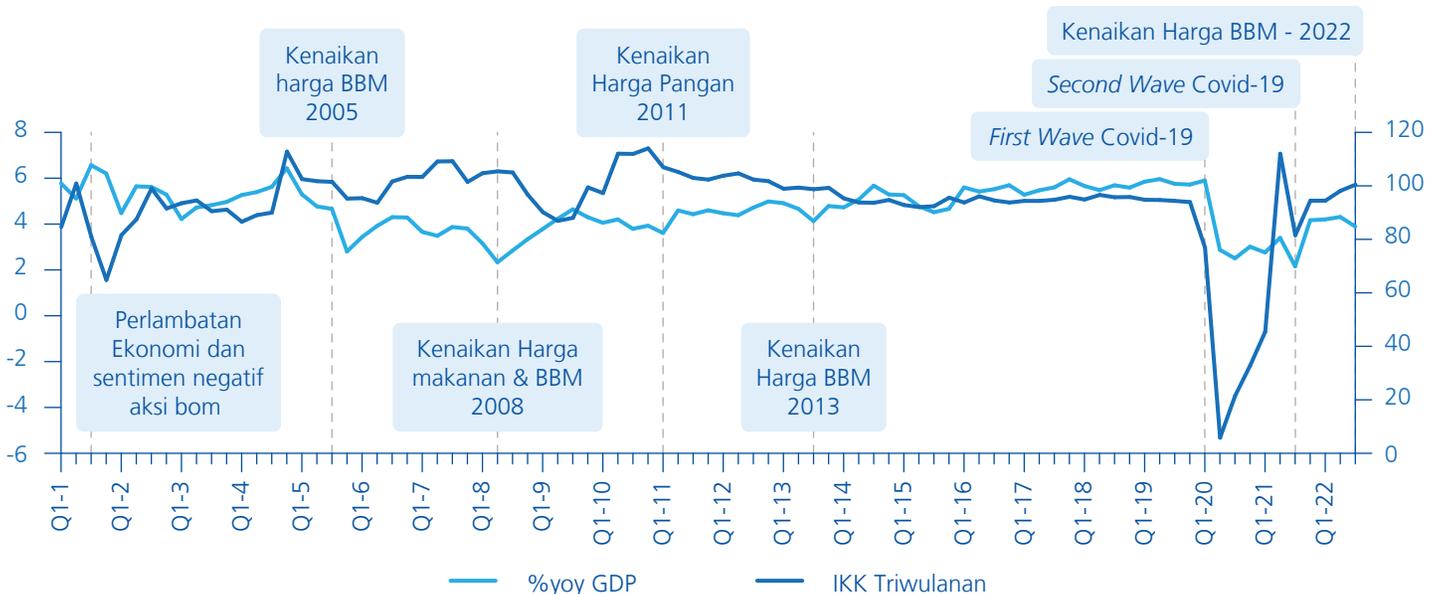
5

SPECIAL REPORT:
IKK DARI MASA
KE MASA

Indeks Kepercayaan Konsumen DRI mampu menangkap berbagai sentimen negatif baik isu ekonomi dan isu lainnya

Pada tahun 2008, penurunan IKK terjadi lebih lambat dibandingkan penurunan PDB. Hal ini karena penurunan PDB disebabkan oleh penurunan sektor keuangan dan investasi sebagai imbas dari global financial crisis yang memberikan dampak tidak langsung pada konsumsi RT. Selain itu, pada tahun 2011 pergerakan IKK bertolak belakang dengan PDB. Penurunan IKK karena kenaikan harga pangan, sedangkan peningkatan PDB ditopang oleh kinerja ekspor.

Indeks Kepercayaan Konsumen Dari Masa Ke Masa



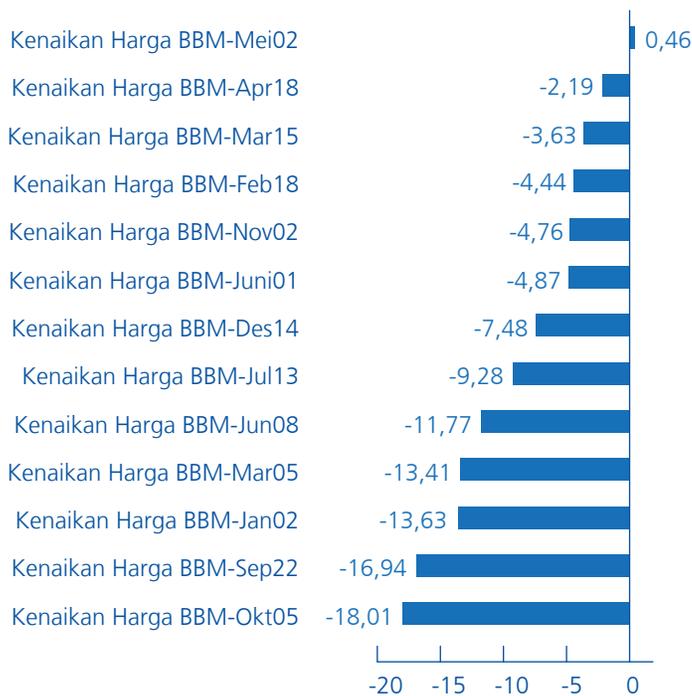
Survei Kepercayaan Konsumen (SKK) merupakan survei yang dilakukan untuk menangkap persepsi masyarakat terkait dengan kondisi ekonomi serta isu lainnya. Survei dilakukan di 6 Provinsi (DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur, Sumatera Utara dan Sulawesi Selatan) dengan total sampel 1.724. Survei telah dilakukan sejak Oktober 1999 dan efektif dihentikan pada Oktober 2022 karena adanya perubahan pada bisnis inti dari PT Danareksa (Persero) yang telah menjadi BUMN Transformasi.

Sumber: Survey DRI (Sep-22)

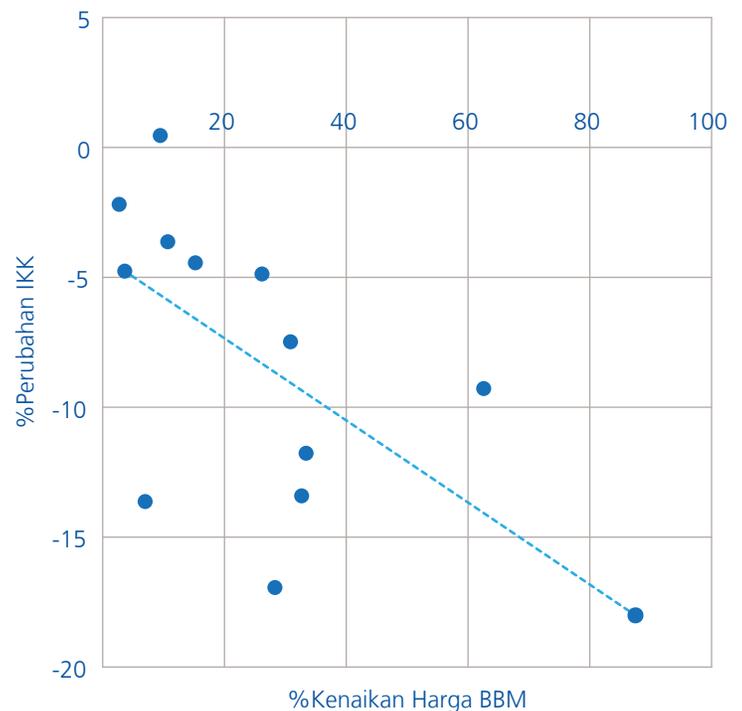
Pergerakan IKK juga banyak dipengaruhi oleh kenaikan harga BBM karena kenaikannya secara langsung meningkatkan harga barang dan jasa lainnya

Kenaikan harga BBM sebanyak 1% menurunkan IKK sebesar 0,15%

Penurunan IKK di Setiap Kenaikan BBM



Dampak Kenaikan BBM Pada Penurunan IKK





6

KESIMPULAN

Sektor konstruksi terus tumbuh pasca penurunan di awal Pandemi Covid-19. Dalam jangka menengah, pertumbuhan sektor konstruksi akan menopang pertumbuhan ekonomi terutama di negara berkembang. **Perkembangan sektor konstruksi ke depan akan didukung oleh pertumbuhan proyek pembangunan gedung ramah lingkungan (*green building*) yang memiliki biaya operasional yang rendah dan membantu pengurangan emisi rumah kaca.**

Pemulihan pertumbuhan sektor konstruksi di Indonesia relatif lebih tinggi dibandingkan negara lain. **Pertumbuhan sektor konstruksi di Indonesia perlu juga didukung dengan perbaikan kualitas bangunan.**

Sektor perumahan menunjukkan penjualan yang terus meningkat. Ke depan, permintaan rumah akan terus meningkat karena masih banyaknya masyarakat yang belum memiliki rumah sendiri. Namun, kenaikan suku bunga acuan yang memicu **kenaikan suku bunga perbankan dapat menghambat pertumbuhan penjualan perumahan yang menggunakan KPR/KPA.**

Indeks Kepercayaan Konsumen (IKK) DRI mampu menangkap berbagai sentimen negatif yang terjadi di Indonesia, baik isu ekonomi maupun isu lainnya. Pergerakan IKK, lebih banyak dipengaruhi oleh pergerakan harga BBM karena memberikan dampak langsung pada kenaikan harga barang dan jasa serta menurunkan tingkat konsumsi masyarakat.

PT Danareksa (Persero) adalah sebuah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang didirikan tahun 1976 dengan kegiatan usaha di bidang Jasa Keuangan yang kemudian memfokuskan usaha pada industri pasar modal tanah air. Banyak terobosan di industri pasar modal tanah air yang lahir dari kontribusi Danareksa di bidang pasar modal antara lain proses melantainya PT Semen Cibinong Tbk sebagai emiten pertama di Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia) pada tahun 1977 dan dikeluarkannya produk reksadana pertama di Indonesia dengan nama sertifikat "Danareksa" pada tahun 1996.

Tidak hanya sebagai pelopor produk pada industri pasar modal tanah air, melalui **Danareksa Research Institute**, Danareksa aktif dalam melahirkan hasil riset di bidang ekonomi yang kemudian tumbuh dan berkembang menjadi pelopor lembaga riset nasional di bidang ekonomi dan keuangan sejak tahun 1999. DRI aktif dalam memberikan masukan kepada pemangku kepentingan dengan analisa khas yang komprehensif dan tajam dalam memaparkan perkembangan ekonomi terkini.

RESEARCHER



Rima Prama Artha
Chief Economist
Danareksa Research Institute
rima.artha@danareksa.co.id



Muhammad Ikbal Iskandar
Lead Researcher
Danareksa Research Institute
muhammad.ikbal@danareksa.co.id



Sella F. Anindita
Researcher Specialist
Danareksa Research Institute
sella.anindita@danareksa.co.id

Danareksa Research Institute
Menara Mandiri II Lt 8, Jl. Jendral Sudirman Kav. 54-55
Jakarta 12910, Indonesia
Tel : (62-21) 29555 777 / 888 (hunting)
Fax : (62 21) 25198001

©2022 PT Danareksa (Persero) - Danareksa Research Institute
Publikasi ini sepenuhnya merupakan Hak Cipta milik
PT Danareksa (Persero) - Danareksa Research Institute
yang dilindungi sesuai hukum dan ketentuan perundang-
undangan yang berlaku.