

SPRING LETTER

MONTHLY LETTER FROM EASTSPRINGINVESTMENTS CIO

Edisi September 2016

MENAKAR KEGAIRAHAN BISNIS PROPERTI PASKA AMNESTI PAJAK

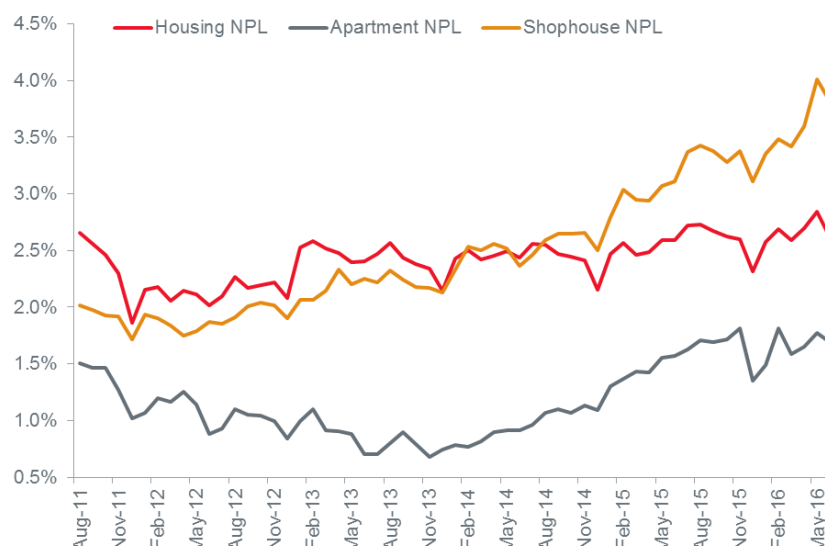
Akhir-akhir ini berita soal amnesti pajak, terutama soal pencapaian targetnya merupakan berita yang paling sering disampaikan para analis dan strategis di pasar modal. Bukan hal yang aneh sebenarnya karena yang terkait dengan kucuran dana untuk ekonomi dalam negeri, memang merupakan hal yang paling dinanti di tengah kelesuan ekonomi. PDB kuartal kedua 2016 yang mencapai 5,18% YoY, sebenarnya merupakan angin segar, namun angin ini berhenti berhembus di tengah berita rencana pemotongan anggaran pemerintah 2016 sebesar Rp 133,8 triliun. Selama 7 bulan hingga Juli 2016, defisit fiskal telah mencapai Rp 249,4 triliun (2,0% PDB) dari target defisit 2016 sebesar Rp 296,7 triliun. Pemotongan anggaran ini merupakan dampak dari turunnya penerimaan pajak dan pendapatan pemerintah non-pajak sebagai akibat pelemahan ekonomi dan penurunan harga komoditas.

Properti adalah sektor yang paling sering disebut sebagai salah satu sektor penerima dana amnesti pajak. Properti juga merupakan salah satu sektor yang paling sering mengalami pelonggaran kebijakan mulai dari kenaikan pagu pinjaman ke nilai aset (*'loan to value'*), KPR untuk rumah inden dan yang terakhir penurunan PPh final untuk penjualan tanah dan bangunan sebesar 2,5% dari sebelumnya 5%. Kenapa properti? karena properti merupakan sektor yang dianggap paling banyak memberikan efek berganda pada ekonomi karena besarnya penggunaan komponen dalam negeri.

Apakah benar properti akan kembali bergairah, tentu saja itu harapan pemerintah. Konsultan properti Colliers menengarai *'mood'* di pasar apartemen, pasar yang menjadi perhatian mereka, terlihat melemah yang direfleksikan dari terbatasnya peluncuran produk baru. Secara umum, pengembang memilih untuk menunda tanggal peluncuran proyek mereka. Colliers, dalam Jakarta Property Market Report Q2 2016, menyatakan bahwa pengembang juga masih menunggu perbaikan situasi pasar dan ekonomi. Bukankah ini menjadi logika *'sirkuler'* manakala pemerintah mengharapkan dorongan ekonomi dari sektor properti, sementara pembeli juga melihat kondisi ekonomi dalam melakukan pengambilan keputusan pembelian.

Dari sisi saham sektor properti, terasa optimisme akan perbaikan angka penjualan terutama di semester kedua 2016. Saat ini terlihat memang emiten dari sektor properti banyak yang mengandalkan pinjaman bank untuk membantu mendongkrak pertumbuhan penjualan. Jika harapan kenaikan tidak terealisasi, akan menjadi sulit bagi mereka untuk mengalihkan pinjaman bank (karena pembatasan KPR sebelumnya) ke konsumen, dan pertumbuhan yang diharapkan akan berbalik karena penjualan produk turun dan bunga bank terus berjalan. Grafik 1, menunjukkan kenaikan kredit bermasalah di sektor properti. Akankah langkah pemerintah berhasil menggairahkan sektor properti, manakala kredit bermasalah merangkak naik. Bagaimana menurut anda?

Grafik 1. Kredit Bermasalah (NPL) di Sektor Properti



Sumber: Bank Indonesia

Pada bulan Agustus, Indeks saham kembali mengalami penguatan sebanyak 3,26% MoM sedangkan pasar obligasi cenderung terkoreksi tipis sebanyak -0,06%.

IHSG mencatatkan kenaikan sebesar +3,26% MoM pada bulan Agustus ke level 5.386 yang didorong oleh meningkatnya sentimen investor akibat keputusan Menteri Keuangan yang membuat anggaran Negara menjadi lebih kredibel. Sektor-sektor yang unggul adalah sektor industri dasar (+12,52% MoM) dan manufaktur (+6,2% MoM). Sementara itu, sektor-sektor yang tertinggal yaitu infrastruktur (-3,7% MoM) dan pertambangan (-1,6% MoM). Investor asing mencatatkan total beli bersih sebesar Rp 13,1 Triliun pada bulan Agustus.

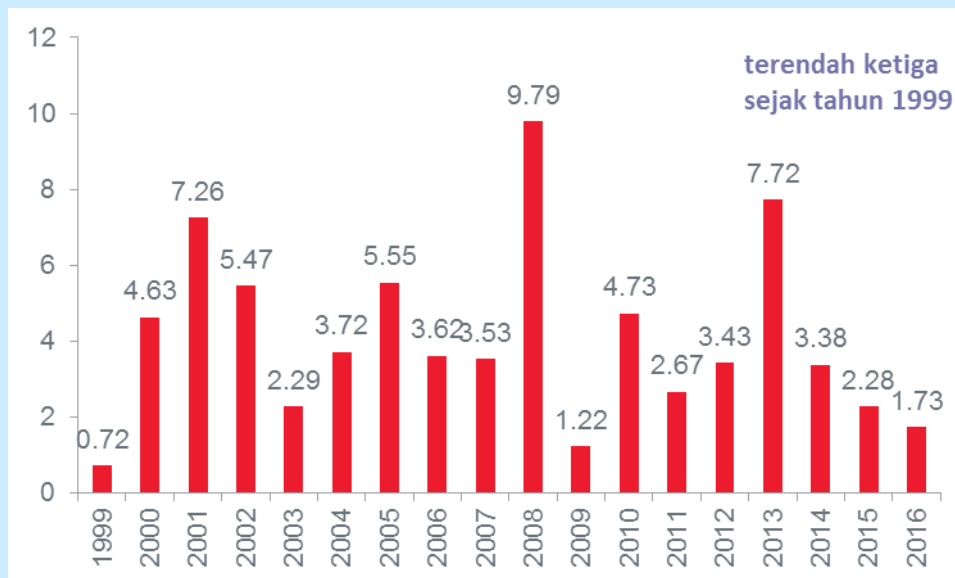
Indeks Obligasi Pemerintah IBPA INDOBeX mengalami penurunan tipis sebesar -0,06% MoM di bulan Agustus. Imbal hasil obligasi pemerintah bertenor 10 tahun cenderung naik sebanyak +17 bps ke level 7,11%. Kepemilikan investor asing di pasar obligasi naik Rp 9,1 triliun ke Rp 668,1 triliun pada bulan Agustus. Nilai tukar Rupiah cenderung melemah sebanyak 1,21% ke level Rp 13.270 per Dolar AS. Bank Indonesia mempertahankan suku bunga acuan BI rate,

7-day reverse repo rate dan FASBI masing-masing sebanyak 25 bps ke level 6,50%, 5,25% dan 4,50%. Tingkat bunga deposito 1 bulan turun 72 bps ke level 6,25%.

Badan Pusat Statistik (BPS) mengumumkan bahwa tingkat inflasi di bulan Agustus mencatatkan deflasi sebesar -0,02% MoM (konsensus: inflasi 0,02%) atau 2,79% YoY (konsensus: 3,02%). Deflasi ini disebabkan oleh turunnya komponen harga makanan dan transportasi setelah Hari Raya Lebaran. Hingga Agustus ini, tingkat inflasi YTD mencapai level 1,73% yang merupakan tingkat inflasi ketiga terendah sejak tahun 1999. Untuk itu, Bank Indonesia masih mempunyai ruang untuk memotong suku bunga acuannya dengan catatan inflasi terkendali dan nilai tukar Rupiah yang stabil.

Di sisi lain, neraca perdagangan mencatatkan surplus USD 598 juta (konsensus: surplus USD 654 juta). Total impor turun -26,28% MoM, sementara total ekspor turun -26,67% MoM.

Grafik 2. Tingkat inflasi YTD hingga Agustus untuk tahun 1999-2016



Sumber: Bloomberg

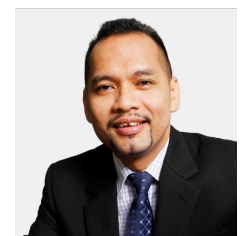



Ari Pitoja, CFA
 Chief Investment Officer

Salam Kami,



Riki Frindas, CAIA, FRM
 Chief Executive Officer














Eastspring Investments Indonesia

Eastspring Investments adalah perusahaan manajer investasi bagian dari grup Prudential plc (UK) di Asia. Kami adalah salah satu dari perusahaan manajer investasi terbesar di Asia, beroperasi di 10 pasar Asia dengan 2500 karyawan dan jumlah dana kelolaan lebih dari USD 140 miliar per 30 Juni 2016. Eastspring Investments Indonesia adalah lembaga Manajer Investasi yang telah memiliki izin usaha, terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan. Saat ini Eastspring Investments Indonesia adalah salah satu perusahaan manajer investasi terbesar di Indonesia dengan dana kelolaan lebih dari Rp 58,36 triliun per 31 Agustus 2016. Didukung oleh para profesional yang handal dan berpengalaman di bidang manajemen investasi dan reksa dana, Eastspring Investments Indonesia berkomitmen penuh menyediakan layanan keuangan berkualitas untuk memenuhi beragam kebutuhan investasi Anda.

Disclaimer

Dokumen ini hanya digunakan sebagai sumber informasi dan tidak diperbolehkan untuk diterbitkan, diedarkan, dicetak ulang, atau didistribusikan baik sebagian ataupun secara keseluruhan kepada pihak lain manapun tanpa persetujuan tertulis dari PT. Eastspring Investments Indonesia. Isi dari dokumen ini tidak boleh ditafsirkan sebagai suatu bentuk penawaran atau permintaan untuk pembayaran, pembelian atau penjualan dari setiap jenis Efek yang disebutkan di dalam dokumen ini. Meskipun kami telah melakukan segala tindakan yang dibutuhkan untuk memastikan bahwa informasi yang ada dalam dokumen ini adalah tidak keliru ataupun tidak salah pada saat penerbitannya, kami tidak bisa menjamin keakuratan dan kelengkapan informasi dalam dokumen ini. Perubahan terhadap setiap pendapat dan perkiraan yang terdapat dalam dokumen ini dapat dilakukan kapanpun tanpa pemberitahuan tertulis terlebih dahulu. Para investor disarankan untuk meminta nasihat terlebih dahulu dari penasihat keuangannya sebelum berkomitmen melakukan investasi pada unit penyertaan dari setiap produk keuangan kami. PT. Eastspring Investments Indonesia dan seluruh pihak terkait dan perusahaan terafiliasinya beserta seluruh direksi dan karyawannya, bisa mempunyai kepemilikan atas Efek yang disebutkan dalam dokumen ini dan bisa juga melakukan atau berencana untuk melakukan perdagangan dan pemberian jasa investasi kepada perusahaan-perusahaan yang Efeknya disebutkan dalam dokumen ini dan juga kepada pihak-pihak lainnya. Seluruh grafik dan gambar yang ditampilkan hanya digunakan untuk maksud ilustrasi. Kinerja masa lalu tidak bisa dijadikan sebagai indikasi untuk kinerja masa depan. Seluruh prediksi, perkiraan, atau ramalan pada kondisi ekonomi, pasar modal atau kecenderungan ekonomi yang terjadi pada pasar tidak bisa dijadikan sebagai indikasi untuk masa depan atau kemungkinan kinerja PT. Eastspring Investments Indonesia atau setiap produk yang dikelola oleh PT. Eastspring Investments Indonesia. Nilai dan setiap penghasilan yang dicatat sebagai imbal hasil dari investasi yang dilakukan, apabila ada, dapat mengalami penurunan ataupun kenaikan. Suatu investasi mengandung risiko investasi, termasuk kemungkinan hilangnya jumlah pokok investasi itu sendiri. PT. Eastspring Investments Indonesia merupakan anak perusahaan yang dimiliki seluruhnya oleh Prudential plc yang berkedudukan di Inggris Raya sebagai pemegang saham teratas dalam struktur kepemilikan saham grup perusahaan. PT. Eastspring Investments Indonesia dan Prudential plc UK tidak terafiliasi dalam bentuk apapun dengan Prudential Financial, Inc., yang memiliki kedudukan utama di Amerika Serikat.

 <p>INDONESIA PT. Eastspring Investments Indonesia Prudential Tower 23rd Floor, Jl. Jend. Sudirman Kav. 79 Jakarta 12910 Board: +(62 21) 2924 5555 Fax: +(62 21) 2924 5566 www.eastspring.co.id</p>	 <p>HONG KONG Eastspring Investments (Hong Kong) Limited 13th Floor, One International Finance Centre 1 Harbour View Street Central, Hong Kong Board: +(852) 2918 6300 www.eastspring.com.hk</p>
 <p>SINGAPORE Eastspring Investments (Singapore) Limited 10 Marina Boulevard #32-01, Marina Bay Financial Centre Tower 2 Singapore 018983 Board: +(65) 6349 9711 Fax: +(65) 6509 5382 www.eastspring.com.sg</p>	 <p>MALAYSIA Eastspring Investments Berhad Level 12, Menara Prudential, No. 10 Jalan Sultan Ismail 50250 Kuala Lumpur Board: +(603) 2052 3388 www.eastspringinvestments.com.my</p>
 <p>KOREA Eastspring Asset Management Korea Co., Ltd. 15/F, Shinhan Investment Tower 70 Yoidae-ro, Youngdungpo-gu, Seoul, 150-712, Korea Board: +(822) 2126 3500 www.eastspring.co.kr</p>	 <p>JAPAN Eastspring Investments Limited Marunouchi Park Building 5F, 2-6-1 Marunouchi Chiyoda-ku Tokyo 100-6905, Japan Board: +(813) 5224 3400 www.eastspring.co.jp</p>
 <p>TAIWAN Eastspring Securities Investment Trust Co. Ltd. 4/F, 1 Songzhi Road Taipei 110 Taiwan Board: +(8862) 8758 6688 www.eastspring.com.tw</p>	 <p>VIETNAM Eastspring Investments Fund Management Company 23 Fl, Saigon Trade Centre, 37 Ton Duc Thang Street District 1 Ho Chi Minh City, Vietnam Board: +(84 - 8) 39 102 848 www.eastspring.com.vn</p>
 <p>INDIA ICICI Prudential Asset Management Company Ltd 3rd Floor, Hallmark Business Plaza, Sant Dyaneshwar Marg Bandra (East), Mumbai-400 051 Board: +91 22 2648000 www.icicipruamc.com</p>	 <p>HONG KONG BOCI-Prudential Asset Management Ltd 27F, Bank of China 1 Garden Road, Hong Kong www.boci-pru.com.hk</p>
 <p>CHINA CITIC-Prudential Fund Management Co., Ltd Level 9, HSBC Building, Shanghai IFC 8 Century Avenue, Pudong, Shanghai 200120 Board: +(86) 21 6864 9788 www.citicprufunds.com.cn</p>	

PT EASTSPRING INVESTMENTS INDONESIA ADALAH LEMBAGA MANAJER INVESTASI YANG TELAH MEMILIKI IZIN USAHA, TERDAFTAR DAN DIAWASI OLEH OTORITAS JASA KEUANGAN (OJK).