



Edisi Oktober 2018

# SPRING LETTER

MONTHLY LETTER FROM EASTSPRING INVESTMENTS CIO

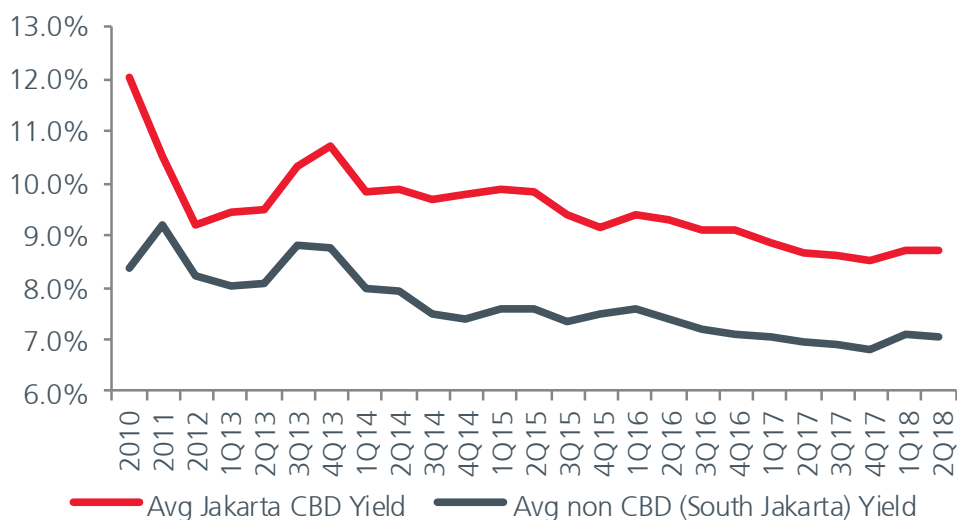
## TURUNNYA IMBAL HASIL SEWA APARTEMEN

Paska diskusi kami dengan Citigroup Research mengenai kapan indikasi harga properti dapat naik kembali, terdapat fakta menarik yang kami temukan pada catatan Colliers, yaitu penurunannya imbal hasil sewa apartemen (termasuk *'serviced apartment'*) seperti yang tertera pada grafik di bawah ini. Secara umum, harga material yang diduga ongkos pembuatan sebuah tapak properti akan naik sejalan dengan peningkatan harga minyak. Namun tidak demikian kenyataannya dengan harga properti.

Turunnya imbal hasil sewa properti ini bisa disebabkan oleh : (1) penurunan permintaan, atau pelemahan daya beli, atau (2) naiknya suplai properti. Kami menduga kedua faktor ini memainkan peranan bersama dan menyebabkan kondisi sewa yang rendah. Pada grafik di bawah ini, jika tidak memasukkan komponen *'serviced apartment'* bisa jadi imbal hasilnya lebih rendah.

Lalu bagaimana ke depannya? Rasanya sulit untuk melihat imbal hasil bisa segera membaik, karena daya beli diperkirakan akan bisa melemah lebih lanjut, terutama jika harga minyak enggan turun. Suplai juga akan membutuhkan waktu untuk berkurang. Jika ini yang terjadi, apakah menurut Anda harga properti bisa menanjak dengan segera? Jika demikian lalu bagaimana dengan harga saham properti? Saya rasa, Anda sudah tahu jawabannya.

**Grafik 1. Imbal Hasil Sewa Apartemen di Jakarta**



Sumber : Colliers, Citigroup Research  
 Imbal hasil dihitung dengan menggunakan rumus :  $(12 \times \text{rental per sqm/mth}) / \text{avg ASP}$

## Indeks saham melemah sebanyak -0,70% dan pasar obligasi turun -0,13% MoM didorong oleh pelemahan kembali Rupiah terhadap Dollar AS.

Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sedikit melemah di bulan September -0,70% MoM. Perang dagang masih menjadi fokus utama pada bulan ini, demikian dengan melemahnya Rupiah terhadap Dollar AS yang hampir mencapai level 15.000/Dollar AS yang didorong oleh melebarnya defisit neraca perdagangan.

Pemerintahan AS kembali menerapkan tarif 10% terhadap barang impor dari China senilai USD 200 miliar pada bulan September kemarin dan akan menaikkannya menjadi 25% per 1 Januari 2019 mendatang. Pemerintahan China pun tidak tinggal diam dan membalas dengan tarif terhadap barang impor dari AS senilai USD 60 miliar.

Sementara itu, The Fed telah menaikkan suku bunga acuan sebesar 25bps menjadi 2-2,25% di bulan September sesuai dengan ekspektasi para konsensus. Hal ini merupakan ketiga kalinya suku bunga acuan di AS dinaikkan. Kenaikan tersebut didasari oleh penguatan ekonomi di AS dimana pada kuartal dua tahun 2018 kemarin telah mencetak pertumbuhan PDB sebesar 4,2%, yang merupakan diatas ekspektasi para konsensus. Pada rapat kemarin, The Fed pun menaikkan estimasi pertumbuhan PDB menjadi 3,1% untuk tahun 2018 serta mengindikasikan kemungkinan untuk kembali menaikkan suku bunga acuan pada rapat bulan Desember mendatang.

Di sisi domestik, BI menaikkan 7DRR di bulan September ke level 5,5%, sehingga secara YTD suku bunga telah naik sebanyak 150bps. Suku bunga deposit dan pinjaman juga dinaikkan di level 5,00% dan 6,50%. Keputusan tersebut diambil sebagai upaya untuk menurunkan Defisit Transaksi Berjalan dan untuk menjaga stabilitas pasar keuangan domestik di tengah ketidakpastian pasar global.

Pemerintah pun berupaya untuk menahan impor barang modal untuk kebutuhan proyek infrastruktur perusahaan BUMN, merelaksasi kebijakan DMO untuk menunjang kegiatan ekspor batu bara, serta menerapkan pemakaian biodiesel B20. Kebijakan – kebijakan tersebut diharapkan dapat menahan laju kegiatan impor serta mendukung ekspor sehingga nilai tukar menjadi lebih stabil.

Imbal hasil obligasi pemerintah Indonesia bertenor 10 tahun turun sebesar 8bps dari 8,20% menjadi 8,12%. Badan Pusat Statistik (BPS) mengumumkan bahwa inflasi bulan September naik sebesar 2,88% YoY, lebih rendah dari ekspektasi konsensus 3,09%. Rupiah melemah 1,48% di bulan September dan mencapai Rp 14.929/Dollar AS. Indonesia mencatatkan defisit di bulan Agustus sebesar USD 1.021 juta. Defisit ini lebih rendah daripada ekspektasi konsensus yaitu defisit USD 674 juta. Ekspor turun -2,9% MoM sedangkan impor turun -7,97% MoM.

## INFORMASI PENTING

## 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 negara Asia dengan 3000 karyawan dan jumlah dana kelolaan sekitar USD 182 miliar per 30 June 2018. 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 sekitar Rp 84,33 triliun per 31 Agustus 2018. 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 nasehat 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. 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.

Konten dokumen ini tidak dapat digunakan setelah melewati 3 (tiga) bulan persetujuan publikasi.



A member of Prudential plc (UK)

## Informasi lebih lanjut hubungi:

PT Eastspring Investments Indonesia

Prudential Tower Lantai 23

Jl. Jend. Sudirman Kav. 79, Jakarta 12910

Telepon: +(62 21) 2924 5555

Fax: +(62 21) 2924 5566

[eastspring.co.id](http://eastspring.co.id)

