



PRESS RELEASE

Jakarta, 9 April 2015

Sektor Perumahan: Permintaan Berkelanjutan dan Tantangan Revisi Pajak

PT ICRA Indonesia (ICRA Indonesia) hari ini merilis sebuah komentar mengenai sektor perumahan: permintaan berkelanjutan dan tantangan revisi pajak. Poin-poin penting dari komentar tersebut adalah sebagai berikut.

- Dengan asumsi pertumbuhan penduduk tahunan sebesar 1,4% dan komposisi rumah tangga terdiri dari 4 orang, terdapat permintaan untuk perumahan baru sekitar 860-910 ribu per tahun dalam lima tahun ke depan. Selain itu, *backlog* perumahan saat ini berkisar 13,6 juta yang perlu diselesaikan secara bertahap. Secara kumulatif, terdapat potensi permintaan untuk rumah baru sebesar 1,5-1,6 juta per tahun hingga 2018 ketika penduduk diperkirakan mencapai sekitar 266,5 juta. Permintaan ini juga telah didukung oleh tren urbanisasi dan ketersediaan pinjaman bank.
- Khusus untuk segmen apartemen, pertumbuhan unit apartemen yang dijual untuk wilayah Jakarta, Bogor, Depok dan Bekasi (Jabodebek) sekitar 13,2% pada tahun 2013 didukung oleh pertumbuhan KPA dan KPR sebesar 26,6%. Karena ekspansi kredit turun menjadi 12,8% pada tahun 2014, terutama disebabkan oleh aturan kredit yang lebih ketat, pertumbuhan unit apartemen yang dijual juga melemah menjadi hanya 0,9%.
- Sejalan dengan hal tersebut, bank sentral melaporkan bahwa pinjaman yang diberikan kepada sektor real estat ini tumbuh lebih lambat menjadi 19,1% dari 34,8% pada tahun sebelumnya, yang berjumlah sekitar Rp 90,4 triliun pada tahun 2014.
- Sektor real estat umumnya bergerak sejalan dengan ekonomi. Sebagai komponen dari PDB dan dalam kondisi normal, pertumbuhan nilai sektor ini lebih tinggi dari PDB seperti terlihat pada tahun 2011 (7,7% vs 6,2%), 2012 (7,4% vs 6,0%) dan 2013 (6,5% vs 5,6%). Namun pada tahun 2014, hanya tumbuh sebesar 5,0% atau sama dengan pertumbuhan PDB karena kondisi pasar yang kurang menguntungkan.
- Sejalan dengan level pertumbuhan ekonomi, pertumbuhan sektor real estat di 2015 diperkirakan tak berubah dibandingkan dengan tahun sebelumnya mengingat transisi dan reformasi oleh pemerintah baru yang sedang berlangsung. Selain faktor yang disebutkan di atas, revisi peraturan perpajakan atas transaksi properti dalam waktu dekat akan menjadi tantangan bagi sektor ini.
- Terdapat tiga aturan pajak yang akan direvisi dalam waktu dekat yaitu PBB (Pajak Bumi & Bangunan), PPH 22 (pajak penghasilan), dan PPnBM (pajak barang mewah). Jika revisi disetujui, harga properti perumahan akan meningkat karena pengembang cenderung meneruskan kenaikan pajak kepada konsumen. Hal ini berpotensi akan menekan permintaan dan penawaran sehingga dapat menyebabkan perlambatan di sektor ini.

Komentar yang lebih lengkap dapat diakses melalui www.icraindonesia.com.

Untuk keterangan lebih lengkap dapat menghubungi:

Setyo Wijayanto

Manager

Corporate Ratings

+62 21 576 1516

setyo.wijayanto@icraindonesia.com

Disclaimer: Semua informasi yang tersedia merupakan informasi yang diperoleh oleh ICRA Indonesia dari sumber-sumber yang dapat dipercaya keakuratan dan kebenarannya. Walaupun telah dilakukan pengecekan dengan memadai untuk memastikan kebenarannya, informasi yang ada disajikan 'sebagaimana adanya' tanpa jaminan dalam bentuk apapun, dan ICRA Indonesia khususnya, tidak melakukan representasi atau menjamin, menyatakan atau menyatakan secara tidak langsung, mengenai keakuratan, ketepatan waktu, atau kelengkapan dari informasi yang dimaksud. Semua informasi harus ditafsirkan sebagai pernyataan pendapat, dan ICRA Indonesia tidak bertanggung jawab atas segala kerugian yang dialami oleh pengguna informasi dalam menggunakan publikasi ini atau isinya.
