



隆雪槟卖价跌 明年房地产市场不乐观

(吉隆坡5日讯)根据马来西亚房地产网络平台PropertyGuru今年第三季的市场指数,大马4大产业市场当中,3大市场即吉隆坡、雪兰莪和檳城的房地产卖方叫价都下跌,显示明年房地产市场前景仍难以令人乐观。这股走势与2015年以来,各主要市场长期趋势线下跌的走势一致。

4大市场唯柔佛没跌价

根据PropertyGuru市场指数数据,整体而言,大马房地产第三季按年下降0.9%。其中,檳城的行情指数从2019年第三季的94.8下降到93.4,与上一季相比下降了

1.5%。柔佛是4大市场中,唯一行情指数没有下跌的州属,但第三季的行情指数保持在98.5,和上季度一样。

PropertyGuru 马来西亚地

产商清货及拥屋计划导致

的物业投资组合。

区经理费南德斯说:“尽管叫价不一定等同于最终成交价格,但叫价可以作为衡量卖方情绪的基准。如此推断,2020年房地产业的前景,最多只能称为温和。”

他今日下午在新闻发布会上,发布题为“2020愿景:PropertyGuru的市场前景”的报告时,这么说。

发布会过后也举行论坛,主讲人包括产业咨询公司仲

量行执行董事普雷姆古马、马来西亚房地产中介协会(MIEA)总执行长索马孙德兹、CCO与合伙人董事曾怀深、马来西亚国家按揭机构高级副主席梁里明。费南德斯是主持人。

他说,为了保持自身向消费者提供最新市场见解和政策更新资讯的承诺,所以对明年的房地产市场前景持中和立场。

投资柔地产须考虑类型

“举例说,柔佛是一个非常具有吸引力的产业投资地点,但需要注意的是,由于市场供给和政策的冲击,近年来那里的房地产价格出现了明显的波动。”

国人趋向购二手屋

“根据2019年第一季PropertyGuru的消费者信心调查,大马人越来越乐于购买二手房屋。”

报告说,以上的现象主要是因为购物者对于特定地段的偏爱,比起建在远离城市中心的新房屋项目,年轻

的购房者必定优先考虑在城市中心附近的较老住房项目。

“因此,类似八打灵再也、梳邦再也,白沙罗、莎阿南和蕉赖等较为完善的卫星城镇,能为投资者提供更好的回报。”

替代方案增凸现问题

费南德斯说,政府推出买房替代方案的增加,凸现房产领域长期面临的问题,这些问题料将持续至明年。

他说,这些措施包括了拥屋计划(HOC)、国家储蓄银行(BSN)的青年房屋计划,房地产众筹平台,先租后买(RTO)等。

“房屋可负担性、市场供需不平衡和贷款融资问题,

仍是房地产业的主要挑战。例如,在贷款融资方面,国家银行的数据显示,2018年至2019年的违约率和逾期率上升,尤其是在收入不稳定的房价超过50万令吉的群体当中更为明显。”

他说,这些问题不限于房地产市场,而问题源自于人口增加带来的压力,以及城市热点地区土地减少。