



# 明年房市前景可期 調查：關丹怡保房價領漲



報導 ◆ 陳艾薇

(吉隆坡23日訊) 2020年我国房市前景可期！国内房产经纪认为，关丹和怡保的房价增长前景最为强劲，预计将分别增9.4%和7.6%；至于前景最弱的预计是檳城，预测增长率为2.1%。

亚洲最大房产科技集团居外1Q1 (Junai 1Q1) 向386位国内房产经纪做出调查，并发表了《2019年末季大马住宅房产调查和指数》报告。

数据显示，国内房产经纪乐观看待未来12个月和24个月的房产领域前景，并预测全国房价将在未来12个月内成长5.1%。

## 租金料漲5.7%

其中，关丹的房价预计在未来12个月内将上涨约9.4%，而怡保房价料在明年上涨7.6%；檳城和砂拉越州的房价增长则料最疲弱，增长率分别为2.1%和3.4%。至于在未来24个月内，全国房价预计会再成长14.5%。

其中，以砂拉越州（增16.8%）、怡保（增16.8%）、柔佛（增16.1%）和沙巴州（增16%）的涨幅最高；最低的预计是关丹州，但即便如此，涨幅也预计可达7%。

房产租赁市场方面，全国租金预计在未来12个月内成长5.7%；未来24个月则估计成长11.4%。

除了怡保录得约12.3%的最高增幅，其他州属也预计将取得至少5.4%租金增长。唯有关丹州的租赁前景惨兮兮，租金增长恐萎缩0.1%，为唯一录得负增长的州属。

“总体而言，怡保的前景最为乐观。有100%的房产经纪预计本地首购族将在未来12个月内在怡保购买更多房产。”

## 首購族新房是大客 升級買家最愛二手



增长前景料最强劲。国内房产经纪认为，关丹和怡保明年的房价

首购族是国内新房市场中最大的买家群体，约占31%，在二手房市场中则排名第3大，约占25%；二手房市场中，占有最大份额的买家群体是本地升级买家，达29%。

调查显示，首购族的购房趋势将从明年起看涨。有多达约65%的房产经纪相信，首购族完成房产交易的数量将在来年增加，比较持否定意见的仅6%。

看好升级买家将达成更多交易的受访房产经纪占61.2%，投资者方面则有65%受访者看好。

“得益于政府积极促进经济增长和解决房产供应过剩问题，约有80%受访者认为，外国买家将在接下来12个月内于我国购买更多房产。”

同时，居外网执行主席乔治契尔指出，即便全球环境不稳定，2020年我国经济仍预计增长4.3%至4.8%，出口和贸易顺差也将有所增长。

“此外，降低外国买家的购房价格门槛将有助于缓解一些市场上的未售库存。我们近期的调查发现，有71%的人对该政策表达赞许。我们预计，这些因素将在2020年为大马房市提供支持。”

## 外國買者佔近20%

外国买家在房市的动向向来倍受关注。但调查发现，外国买家在我国所有房产交易中，所占的比例竟还不到20%。

报告指出，不论是在新房或二手房市中，外国买家在其中的交易比例都比本地首购族、投资者或升级买家 (Upgrade Buyers) 少得

多，在新房交易中的比率仅19.3%，在二手房市中则占19.7%。

最受外国买家青睐的新房市场为关丹（占26%）、沙巴（20.2%）、吉隆坡和雪兰莪州（20.1%）；占比最低的地区为马六甲（占26%）、怡保（占15.4%）和檳城（占18%）。

	未來12個月房市交易量預測 (%)			
	首購族	本地升級買家	本地投資者	外國買家
增長	64.7	61.2	65.0	79.7
大量增長	48.9	12.4	19.7	39.7
稍有增長	15.7	48.8	45.3	40.0
持平	29.4	30.6	25.9	14.4
減少	6.0	8.2	9.1	5.9
稍有減少	5.1	7.4	7.6	4.7
大量減少	0.9	0.9	1.5	1.2