REHDA

10 JAN, 2021

Property market is likely to recover in the second half of 2021

Nanyang Siang Pau, Malaysia

[redacted]

上周日，产业专区为大家浅析和预测工业产业今年的可能走势。本期则请来另两家跨国产业顾问公司，预估国人最关注的产业次领域——房屋市场。

经历了去年先大跌、后回弹的走势后，本地房产市场今年有望否极泰来？

多个利好加持

房市有望下半年复苏

综合2家跨国产业顾问公司的预估，大马房产市场今年有多个利好因素加持，尤其是可负担房屋需求仍强劲，整体展望向好。

首先，去年的多个业务因素，如超低利率、房屋计划、和免印花税及产业复利税等措施将继续发挥全面、扶持产业市场。

其次，随着冠病疫苗面世及国人将陆续接种疫苗，国内冠病疫情即受控，投资者也将重拾信心。

大马亨利行销售部，若政府能引领大马经济稳健回场，重返健康增长轨道，房产市场也将从中受惠，并有望于今年下半年复苏。

该公司总管运长邓志锐接受《南洋商报》专访时说，即是是，国内没有爆发新一波的冠病疫情、当各大经济体如美国、中国、欧洲和日本的疫情也获得良好控制。

首要地区高楼价持稳

永利行则指出，有地房产及物价合理的资产，需求将保持稳定，印却可适度合理缓和交通便利若强人意地区的有地产除外。

该公司也预测事际建物说，高楼住宅方面，首要地区高楼价格料将保持稳定，但非主要地区的高楼房产价格则可能下跌10至20%。

然而，部份面临单位滞销的发展商料将持续处于10至30%的折扣，以减低持有成本，这对首购族而言却是绝佳“无先锋”日子的大好机会。

虚拟看房吸引海外买家

李利行和永利行一致认为，发展商将善用虚拟网页及网上行销策略，刺激房产需求，包括吸引海外买家的购兴。

同时，一旦国门重开，外国人可以到来买房产，将进一步刺激房产市场。

此外，吊管展新高铁也说，但其他多个大型基建项目，包括建议第三条线（MRT3）、高新建议系统（ETS）、泛婆罗洲大道、金马士—新山高线铁路，以及巴生谷环线铁路计划首期的持续动工，将刺造事数就业，带动产业市场。

邓志锐：房产市场有望于下半年复苏。

张建明：有地房产能永续持续性。

房产市场今年看点

1) 购屋者或趁当前低利率环境，购买梦想家园
2) 今年5月份结束的2020首屋计划，将为房产需求保温
3) 冠病疫苗和接面世提高市场信心及刺激经济活动，带动产业市场
4) 一旦国门重开，外资或回笼
5) 发展商将善用网上行销，与海外市场联系

资料来源：亨利行

优惠政策刺激买气

在政府去年6月份的2020年首屋计划，以及印花产业复利税和印花税等利好措施后，产业市场尤其是房产已明显反弹。

加上发展商在去年上半年市场低迷时，纷纷祭出可观的售价折扣、回扣、现金付款和附送赠品等刺激销量，明显的提振了房产买气。

整体产业成交量和总值去年上半年分别按年下挫27.9%及31.5%后，成交量季别第三季触底回场，按年增长7.4%，但成交总值则仍按年下跌2.4%。

雪隆新楼盘反应不俗

至于点上半年分别按年下跌24.6%及26.1%的房产成交量和总值，来到第三季的反弹力道更明显，分别按年增长5.1%及6.9%。

这点从去年5月份活重启后，雪隆去年下半年推出的多个新楼盘取得不俗反应看出一斑。

首9个月双位数跌幅

但整体而言，根据的市道今去年首3个月的房产销售仍出现双位数跌幅。

其中，雪兰莪州的房产成交量和总值分别按年下滑19%和17%，吉隆坡则分别下跌11.5%及10%。

另一方面，全马去年上半年新推出的房产数量则年减幅43.6%，新房产销量则从2019年上半年的30.9%，于去年上半年下跌剩3.3%。

养老房屋需求增

随着大马人口渐渐老化，可见仍养老院的房产需求与日俱增。

陈建明指出，大马人口结构打从2010年开始呈渐渐老化的趋势，去年65岁及以上人口从2019年的6.7%增至7%，而到了2040年，老年人占人口比重将更高。

他说，在这趋势下，市场对可作为养老院的房屋需求将与日俱增，尤其是可负担养老房屋的发展将更为重要。

柔雪隆最多滞销房产

据起房产市场前景，国内产业滞销的情况就不得不提。

陈建明指出，来到2021年，滞销的是产业市场的关注重要。

去年上半年，国内滞销房产增至3万1661单位，涉及总值200亿3000万令吉，过后才在6月推出的2020年拼屋计划提振下，于去年第三季减至3万零926个单位，涉及总值199亿9000万令吉。

50万元以上占45%

根据财政部属下的产业估价及服务局（JPPH），售价满50万令吉的房产滞销情况看产业，占滞销房产45.1%，其次是售价30万令吉以下的单位，占滞销房产29.5%。

至于最是表情以外，全马住宅房产滞销第二多的州属，占全国15.2%，吉隆坡则排第三，占全国10.1%。

服务式公寓滞销单位更从去年第二季的2万1683单位（总值186亿4000万令吉），于第三季增至2万4267单位（总值213亿3000万令吉）。

吉隆坡是仅次于雪隆，全马服务式公寓滞销单位第二多的地区，占全国18.3%，紧跟则高达67.1%。

售价介于50万零1至100万令吉的服务式公寓滞销单位最多，高达59.4%；其次是售价100万令吉以上的单位，占29.8%。

巴生谷去年下半年回温

作为全国经济龙头老大的巴生谷地区，房产市场按计量快今年下半年或将年初才有望全面复苏。

邓志明指出，要恢到这点，将视是全球经济没有衰退，以及国内政治乱局不会延起大众。

他说，尽管去年5月经济重启后，房产市场已从去年下半年销量回温，但2020年全年，房产成交量和交易总值料仍将双下跌。

这主要是受到冠国去年初爆发冠病疫情后，从去年3月18日起实施行动管控令，凡手所有经济活动（必需领域除外）停摆，直到6月重启经济的将近3个月内没有任何房产交易的发展。

他说，地点优越及售价合理的新楼自不愁没有销路。

发展商们也重新聚焦兴建更多售价50万令吉以下的可负担屋，令这类房产的供应量有所增加。

在二手房屋市场，业主们在出售产业开价时，也普遍变得较为务实。

因此对投资者和购屋者来说，这是千载难逢的适购良机。

然而，由于发展商给予的“好康”更多更富吸引力，迫使也替出新售后回报的措施，购屋者尤其是首购族选择向发展商购买新屋，二手屋市场仍被搁至为。

巴生谷今年房市亮点

1) 有地房产需求料仍殷切
2) 更多发展商重新聚焦售价50万令吉以下的可负担房屋
3) 东巴生谷大道预计今年第三季完工，料将刺激大道空通相关附近的房产需求
4) 大马城首期预计今年动工。

资料来源：亨利行

柔房市购兴将改善

随着最新建议案后，以及马新边境开放重开，柔佛房产市场有望于今年下半年复苏。

邓志明指出，柔州产业市场的购兴有望改善，尤其是新柄集团最新建议的组产，或将其对当地产业价格的影响不会马上反映出来。

“随着马新边境逐步开放，将有更多的车流量至或新山，因这将刺激市场交投情绪，房产市场或可在2021年下半年复苏。”

他说，房产市场尤其是有地房屋需求仍殷切，预料将保持为柔州产业市场的主要推手。

“过去几年，有地房屋一直是柔州房产的主要贡献者。

“随着新屋计划的重新推介，以及政府在有条件行动管控下放宽管控，我们应可预见，市场交投情绪将有所改善，这将促使市场购兴增强。”

他补充，由于柔州房产过去都受惠新加坡购屋者的购兴（SOHO）仍有望承的房强现象，市场需要一些时日才能恢销有关滞销单位，尤其是当前国产楼限制外国人入境。

柔州滞销住宅与服务式公寓/SOHO单位与2019年同期相比，去年第三季，分别占全国滞销住宅与服务式公寓/SOHO单位的20.4%及67.1%。

去年上半年，柔州滞销住宅单位为4166间，滞销服务式公寓/SOHO单位则从2019年的1万2710单位，于去年上半年增至1万6334单位，增幅达28%，其中约3416或三分一的滞销服务式公寓/SOHO单位是价格100万令吉以上的单位。

邓志明指出，柔州房产过去都受惠新加坡购屋者的购兴，尤其是新加坡和中国产业投资者，因此国在疫情期间对国际旅游的严格管制，已对柔州产业销售率产生负面影响。

柔德房产市场今年看点

1) 一旦疫情受控，马新重新开放国门，或将提高柔州房产的销售率
2) 柔新捷征开跑，将刺激新加坡购屋者的购兴
3) 柔州吸引外国投资者的各项政策，将刺激经济活动
4) 当前的低利率环境，以低购屋融资成本
5) 拥屋计划继续带来正面效益
6) 数字化产业交易/洽谈或将成新常态

资料来源：亨利行

负面因素仍笼罩

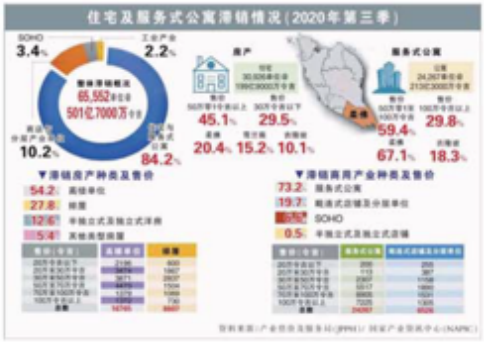
当然，房产市场非尽尽是利好因素，仍有多个负面因素笼罩。

其中，当前的第三波冠病疫情打击许多企业和商家，家庭收入下跌，导致失业率回升，进而影响市场需求，包括产业。

邓志明提醒，国内面临持续动荡也是一大利空，或将打击投资者的投资情绪，这可从国际信贷评级机构惠誉甲前调降大马长期外币发行人评级（IDR）评级看出一斑。

陈建明指出，其他负面因素，包括产业供需失衡现象将持续，前提包括提高政策利将导致产业供求增加，以及已建工但尚卖欠佳的产业将张贴充法卖出去，价格也将下滑。

住宅及服务式公寓滞销情况（2020年第三季）



资料来源：产业估价及服务局（JPPH）/ 国家产业资讯中心（NAPIC）