



CBRE / WTW : 疫情未結束

今年房市恐比去年糟

【吉隆坡25日讯】冠病疫情对2020年国内产业市场带来冲击，CBRE / WTW产业顾问公司相信疫情无法立即消散，今年产业市场整体表现难比前期显著改善。

该公司董事理符儒仁主持《2021年房地产市场前景》线上推介仪式后表示，冠病疫情不会一夕消失，今年市场仍继续与疫情共舞，经济重开的脚步将受确诊病例激增以及政府重新落实行动管制令影响。

“今年整体市场表现难比去年好，市场走势将获得实际需求支持。”

他解释，外需需求减少和失业率忧虑将是住宅产业市场的最大挑战，而商界封锁和严格的防疫SOP也将打击商业房产需求。

“不过，工业领域将继续成为我国产业市场最大亮点，主要是区域物流和仓库设施长期前景看好。同时，制造业、医疗与设备供应、电子商务等将继续强劲增长。”

与此同时，符儒仁指出，数字化已经是大势所趋，工业4.0和电子商务增长强

劲，令数据中心成为近年利基领域。

“此外，随着健康生活意识抬头，加上疫情肆虐，医疗保健也成为房产新兴领域。”

他相信今年整体产业将取得积极进展，希望宏观经济复苏即将到来，加上疫苗的出现，将更好地遏制疫情。

“虽然产业未来几年难出现强劲增长，但我们仍憧憬今年将逐步恢复常态，并且趋确定。”

他说，尽管产业市场挑战重重，但发展商针对需求和本地市场考量对产品和价格进行调整，空间重新规划，科技投资等趋势，也将为住宅、商业和工业与物流市场带来投资机遇。

“我相信每个人仍有机会。”

谈及市场需待政府全面封锁，符儒仁表示，产业与建筑、服务等其他经济领域环环相扣，一旦全面封锁将重创国人收入，并推迟大宗物品采购决定，对产业市场信心造成冲击。

“当前封锁措施令未来3个月前景不容乐观，情况与去年长达6周的行管令，导致经济急刹车一样。不过，一旦我们渡过最艰难的日子，我们将走向反弹。”

住宅

去年高樓高檔住宅
交易量下挫20%

符儒仁说，去年首季住宅产业市场呈现前期反弹趋势，但行动管制令导致销售下降，其中巴生河流域去年首三季住宅产业成交量和成交值减少15至20%。

“整体房市交易量减少5至20%，其中高樓和高档房产打击最重，较疫情前减少15至20%。相比之下，有地产业走势稳定，跌幅介于5至7%。”

尽管如此，他指出，基于去年比较基础较低，相信今年住宅产业成交量和成交值将微复苏。

他坦言“割草运动”（BNC）将暂缓首购族置业，同时政府豁免印花税也将提振“升级”需求，对提振住宅产业销售影响重大。

至于联邦法院针对发展商交屋给购房者做出的判决，符儒仁认为，这与标准的房屋发展法令并不一致，发展商和消费者未来在兑现承诺将如何需要取得平衡，可能对发展商产品销售带来影响。

联邦法院首席大法官东姑麦则是本月19日判决中指出，发展商交屋给购房者后，在计算迟交屋赔偿的数目时，应从购房者支付订金的日期开始计算，而非签署买卖合同日期算起。

商產

12棟辦公樓3年內落成
空置率或攀升

符儒仁指出，冠病疫情并不是去年商业产业表现疲弱的最大原因，供过于求的冲击更大。

“巴生河流域未来3年仍有12座，建筑面积达610万平方呎的办公大楼即将落成，新增供应将使人担忧未来空置率可能进一步攀升。同时，商店办公楼也面临空置和租金问题。”

不过，他认为，A级、绿能或多媒体超级走廊地位（MSC Status）的产业前景并不叫人忧心，相对老旧的商业产业才是问题所在。

“物联网（IoT）使员工居家办公，而这样的趋势带动弹性工作场所和工作方式，并可能成为疫情后办公新常态。”

他说，传统和普通私人工作场所可能会面临租赁架构、弹性和价格截然不同的协同工作空间（Collaboration working）竞争，需要蜕变才能免受市场淘汰。