

Pemaju berdepan dilema naikkan harga rumah

Daya maju lancarkan kediaman baharu berdepan risiko

Oleh Mohd Zaky Zainuddin
zaky@bh.com.my

Pemaju harta tanah berdepan kesukaran untuk memindahkan kos pembinaan yang lebih tinggi kepada pembeli kerana kenaikan harga rumah akan menjelaskan jualan.

Penganalisis Kenanga Research, Lum Joe Shen, perkembangan itu menyebabkan daya maju untuk melancarkan kediaman baharu berdepan dengan risiko.

“Kebanyakan pemaju memilih untuk mengorbankan margin (keuntungan),” katanya dalam satu nota penyelidikan.

Beliau berkata, Kenanga Research menjangkakan persekitaran perniagaan bagi pemaju harta tanah akan kekal mencabar pada 2023.

“Kami melihat trend industri yang kurang baik pada kebanyakan 2022 akan berterusan sehingga 2023. Ini termasuklah harga rendah yang dicerminkan dalam kelemahan indeks harga rumah seperti dilihat pada penguncutan yang berlaku semasa suku ketiga



Sejak bermula pandemik rumah teres terus catat pertumbuhan harga sekali gus beri petunjuk positif untuk pemaju raih prestasi lebih baik.

2022 di sebalik kenaikan kos pembinaan dan tanah.

“Selain itu, nisbah hutang isi rumah berbanding Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) masih tinggi tinggi pada 85 peratus sejak separuh pertama 2022,” katanya.

Harga bahan binaan dilaporkan terus meningkat, dengan harga seunit simen baik 1.5 peratus pada Disember 2022 berbanding November 2022 dan mencatatkan peningkatan dua bulan ber-

turut-turut.

Selain simen, harga bahan binaan lain seperti batu bata dan dinding, bahan paip serta cat turut meningkat pada Disember 2022 berbanding bulan sebelumnya untuk semua kawasan Semenanjung, Sabah dan Sarawak.

Joe Shen berkata, walaupun kadar kelulusan pinjaman dalam tempoh 10 bulan pertama 2022 kembali pulih ke paras prapandemik pada 43 peratus, ia masih lagi ketinggalan berbanding pa-

“Kami melihat trend industri yang kurang baik pada kebanyakan 2022 akan berterusan sehingga 2023. Ini termasuklah harga rendah yang dicerminkan dalam kelemahan indeks harga rumah.”

Lum Joe Shen,
Penganalisis
Kenanga
Research

berbanding paras kemuncak yang direkodkan pada 2021.

“Di sebalik penurunan itu, kami mendapati jalan ke arah pemulihan masih lagi jauh memandangkan unit dalam edaran masih lagi tinggi berbanding sebelum ini, menyebabkan berlaku persaingan harga dan memberikan tekanan kepada pelancaran unit baharu,” katanya.

Beliau berkata, sejak bermula pandemik, satu-satunya subsegmen harta tanah kediaman yang mencatatkan pertumbuhan harga adalah rumah teres, manakala harga rumah kediaman tinggi dan berkembar sama ada merosot atau hanya meningkat sedikit.

“Mengambil petunjuk daripada trend sedemikian, kami percaya pemaju yang menumpukan kepada perbandaran bertanah seperti EcoWorld, IOI Property dan Sime Darby Property akan mencatatkan prestasi lebih baik berbanding yang lain,” katanya.