

Pengekalan OPR rangsang permintaan kediaman

Keputusan BNM pulihkan sentimen pembeli hartanah

Oleh Mohd Zaky Zainuddin
zaky@bh.com.my

Langkah Bank Negara Malaysia (BNM) menghentikan sementara kenaikan Kadar Dasar Semalam (OPR) bulan lalu akan merangsang permintaan rumah mampu milik dan harga pertengahan.

Keputusan yang diambil oleh bank pusat itu dijangka menjadi antara empat aspek penting dalam merangsang pertumbuhan sektor hartanah di Malaysia yang terjejas akibat pandemik sejak beberapa tahun lalu.

Penganalisis Hong Leong Investment Bank Bhd, Tan Kai Shuen, berkata tiada kenaikan

OPR seperti diumumkan 19 Januari lalu dilihat mungkin menjadi aspek paling penting yang akan memulihkan sentimen dan permintaan pembeli hartanah tempatan.

“Mungkin aspek paling penting adalah keputusan BNM untuk tidak menaikkan OPR memandangkan pasaran dan pembeli rumah tidak menjangkakan kitaran kenaikan kadar faedah pasca pandemik.

“Keputusan BNM sepatutnya merangsang permintaan kediaman kerana pembeli kediaman mampu milik dan hartanah pertengahan lebih sensitif dengan kadar faedah,” katanya dalam satu nota penyelidikan.

Kai Shuen berkata, selain langkah BNM membabitkan OPR, perkembangan positif dari aspek langkah kerajaan meningkatkan dan melonggarkan tempoh kelulusan pengambilan pekerja asing, pembukaan semula sem-

padan China dan pengukuhan ringgit akan menyokong momentum sektor hartanah.

Beliau berkata, aspek pengambilan buruh asing yang lebih cepat juga akan memberi manfaat kepada seluruh sektor yang banyak dipengaruhi isu kekurangan tenaga kerja asing.

Katanya, pengumuman Kementerian Dalam Negeri (KDN) yang memberi tumpuan kepada langkah mempercepatkan proses dan kelulusan permohonan; menggantung keperluan untuk iklan kekosongan pekerjaan di portal MyFutureJobs dan mengetepikan kuota serta prasyarat pengambilan pekerjaan dari 15 negara sumber akan mempercepatkan proses pengambilan pekerja asing.

“Bagi pemaju dengan jualan belum dibil di Malaysia, pendapatan mereka mungkin berpotensi meningkat disokong oleh kemajuan lebih pantas di tapak

pembinaan,” katanya.

Naik taraf penarafan sektor

Sementara itu, Kai Shuen berkata, langkah Kerajaan China membuka semula sempadan akan memberi sokongan kepada ekonomi dan meredakan kesan kelembapan ekonomi Barat.

“Selain itu, sempadan China yang dibuka semula juga boleh memulihkan minat membeli rakyat negara itu terhadap hartanah Malaysia. Bagaimanapun, ini mungkin hanya memberi manfaat kepada pemaju yang menawarkan hartanah mewah, termasuk pemaju di setiap negeri yang menawarkan harga minimum untuk pembeli asing,” katanya.

Kai Shuen berkata, aspek pengukuhan ringgit yang melonjak ketara berbanding dolar Amerika Syarikat (AS) kepada RM4.26 pada 3 Februari daripada RM4.75 pada 4 November 2022 dilihat

dapat meningkatkan sentimen pengguna dan perbelanjaan melalui kesan kekayaan seperti dicetuskan dalam teori ekonomi tingkah laku.

“Walaupun tidak ada perubahan dalam tahap pendapatan dan kos kediaman dalam mata wang tempatan, pengguna tetap bersa lebih baik dari segi kewangan dan yakin dengan kekayaan mereka kerana nilainya mengukuh berbanding dolar AS.

“Tahun ini, apabila ringgit menyusut berbanding dolar AS, kita menyaksikan aliran keluar modal dari pasaran ekuiti tempatan. Namun, ia berubah selepas ringgit mengukuh dengan pembalikan, iaitu kembalinya dana asing ke Malaysia boleh berlaku.

“Berdasarkan aspek yang diketengahkan yang akan merangsang prospek sektor, kami naik taraf penarafan sektor hartanah kepada ‘overweight’ daripada ‘neutral’,” katanya.

