

Harga rumah di Malaysia 'amat tak mampu milik'

86.1 peratus
permohonan
pinjaman ditolak
jejas usaha
miliki kediaman

Oleh Alzahrin Alias
zahrin@bh.com.my

Harga kediaman di semua negeri di Malaysia kekal di luar kemampuan kebanyakan isi rumah di negara ini atau dalam erti kata lain 'sangat tidak mampu dimiliki', demikian menurut Maybank Investment Bank Bhd (Maybank IB).

Penganalisisnya, Desmond Ch'ng, berkata ketidakmampuan perumahan kekal sebagai penghalang utama isi rumah untuk mengakses pembiayaan kediaman dengan 86.1 peratus pinjaman ditolak.

"Ini disebabkan harga rumah tinggi, menjangkau kemampuan kewangan isi rumah, meskipun dengan skim jaminan pinjaman," katanya dalam satu nota penyelidikan.

Beliau berkata, harga rumah rumah median berbanding pendapatan median terus susut pada akhir tahun lalu berbanding pada 2020.

"Keterjangkauan perumahan kekal sebagai satu isu. Harga rumah meningkat 4.8 peratus tahun ke tahun pada suku pertama 2023 berbanding 3.9 peratus pada suku sebelumnya.

"Ini dibandingkan dengan purata jangka panjang 5.3 peratus



Harga rumah naik 4.8 peratus tahun ke tahun pada suku pertama 2023 berbanding 3.9 peratus suku sebelumnya.

(Foto hiasan)

dari 2015 hingga 2019," katanya.

Ch'ng bagaimanapun berkata, lebih bekalan perumahan terus berkurangan apabila unit tidak terjual susut kepada 141,855 pada suku kedua tahun ini daripada paras puncak 183,918 unit dicatatkan suku keempat 2021, manakala paras purata 2015 hingga 2019 adalah 130,210 unit.

"Kediaman yang berharga RM500,000 ke bawah menyumbang hampir 80 peratus kepada jumlah transaksi hartanah pada separuh pertama 2023.

"Namun, bekalan hartanah kediaman baru dilancarkan berharga RM500,000 dan ke bawah susut mendadak pada 58 peratus daripada jumlah pelancaran baharu berbanding 71.1 peratus tahun lalu," katanya.

Sementara itu, Ch'ng berkata, Laporan Kestabilan Kewangan bagi Separuh Pertama 2023 menunjukkan sektor isi rumah masih berdaya tahan, namun cabaran berterusan merentasi

beberapa sektor perniagaan, manakala kualiti kredit perniagaan secara umumnya kekal kukuh.

Katanya, wujud cabaran berterusan ke atas perniagaan di tengah-tengah kos input tinggi dan permintaan luar yang lebih lemah.

PKS terus terjejas

"Bank Negara Malaysia (BNM) memberi penekanan kepada kelemahan berterusan segmen perusahaan kecil dan sederhana (PKS), terutama dalam segmen borong/runcit, pembinaan dan pertanian.

"Secara positif walaupun kualiti kredit perniagaan kekal kukuh dan nisbah kemerosotan nilai pinjaman perniagaan keseluruhan tidak berubah pada 2.8 peratus daripada pinjaman perniagaan atau satu peratus daripada jumlah pinjaman sistem perbankan.

"Pinjaman PKS terjejas meningkat kepada 3 peratus daripada jumlah pinjaman PKS ber-

banding 2.9 peratus pada akhir Disember 2022, tetapi menyumbang hanya 0.5 peratus daripada jumlah pinjaman sistem," katanya.

Beliau berkata, hutang isi rumah pula meningkat 5.1 peratus tahun ke tahun pada akhir Jun 2023 berbanding 5.5 peratus pada separuh kedua 2022, dengan nisbah kepada Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) secara relatifnya tidak berubah kepada 81.9 peratus daripada 81 peratus pada Disember tahun lalu.

"Isi rumah terus memegang aset kewangan melebihi hutang dengan nilai agregat aset kewangan kepada jumlah hutang isi rumah stabil pada 2.1 kali.

"Nisbah kemerosotan nilai pinjaman hutang isi rumah meningkat sedikit pada 1.3 peratus berbanding 1.2 peratus pada akhir Disember 2022, disebabkan pendapatan yang belum pulih sepenuhnya selepas COVID-19," katanya.