

Penurunan OPR tingkat kemampuan rakyat miliki rumah



Kos pinjaman berkurang galak orang ramai buat keputusan beli kediaman

Oleh Alzahrin Alias

zahrin@mediaprima.com.my

Penurunan Kadar Dasar Semalaman (OPR) sebanyak 25 mata asas kepada 2.75 peratus oleh Bank Negara Malaysia (BNM) baru-baru ini boleh meningkatkan kemampuan memiliki rumah dan menggalakkan pembeli yang sebelum ini ragu-ragu untuk membuat keputusan, terutama dalam segmen pertengahan dan mampu milik.

Penganalisis TA Securities, Thiam Chiann Wen, berkata penurunan OPR akan membawa kepada pengurangan kos pinjaman bagi pembeli rumah dan pemaju.

"Dengan andaian bahawa bank memindahkan sepenuhnya pengurangan kadar faedah ini kepada peminjam melalui penurunan

Kadar Asas (BR), analisis kami menunjukkan bahawa pengurangan sebanyak 25 mata asas boleh mengurangkan ansuran bulanan bagi pinjaman perumahan selama 35 tahun sebanyak 3.2 peratus.

"Sekiranya terdapat satu lagi pengurangan kadar faedah pada akhir tahun ini, penjimatan kumulatif dalam ansuran bulanan boleh mencecah 6.4 hingga 6.5 peratus, sekali gus memberi rangsangan yang lebih ketara kepada sentimen pasaran dan kemampuan pemilihan.

"Ini akan mengukuhkan pemulihan kitaran sektor hartanah pada separuh kedua tahun 2025 dan berterusan ke tahun 2026," katanya dalam satu nota penyelidikan.

Beliau menambah, bagi pemaju pula, kadar faedah yang lebih rendah turut meningkatkan daya maju projek dengan mengurangkan kos pembiayaan, memperbaiki aliran tunai dan meningkatkan pulangan dalaman pelaburan (IRR).

"Ini amat bertepatan pada masa pemaju mempercepatkan pelancaran projek untuk mencapai sasaran jualan bagi tahun kewangan 2025," katanya.

Pasaran hartanah Malaysia secara sejarahnya memberikan

tindak balas yang positif terhadap pemotongan kadar faedah yang agresif.

Ketika BNM menurunkan OPR daripada 3.50 peratus pada akhir 2008 kepada 2.00 peratus pada awal 2009 sebagai tindak balas terhadap krisis kewangan global, permohonan pinjaman perumahan meningkat 33 peratus tahun ke tahun pada 2009 kepada RM130 bilion, walaupun dalam keadaan ekonomi yang lemah.

Ini menandakan permulaan pemulihan berbilang tahun, terutama dalam segmen mampu milik dan pembeli yang menaik taraf kediaman.

Momentum ini berterusan ke awal 2010-an, bukan sahaja disokong oleh dasar monetari yang akomodatif, tetapi juga oleh faktor struktur dan dasar yang kukuh.

Antaranya termasuk Program Transformasi Ekonomi (ETP), pembangunan infrastruktur pengangkutan utama seperti Transit Aliran Massa (MRT) Lembah Klang, Transit Aliran Ringan 3 (LRT3) dan Bas Rapid Transit (BRT), serta projek mercu tanda seperti Tun Razak Exchange dan Kwasa Damansara.

Dalam masa yang sama, aliran pelaburan ke koridor ekonomi

serantau, terutama Iskandar Malaysia, telah merangsang penciptaan pekerjaan dan penghijrahan ke bandar-bandar baharu.

Pengenalan Skim Pemaju Menanggung Faedah (DIBS) pada 2009 turut menggalakkan permintaan dengan mengurangkan beban bayaran pendahuluan untuk pembeli.

Pinjaman rumah meningkat

Sepanjang tempoh sokongan dasar yang meluas dan kadar faedah yang kekal rendah ini, jumlah permohonan pinjaman perumahan tahunan meningkat kepada RM246 bilion pada 2013, mewakili peningkatan sebanyak 27 peratus.

Ini adalah kemuncak utama dalam kitaran pascakrisis kewangan global, walaupun kemudian diatasi oleh lonjakan pasca-COVID-19, apabila permohonan melonjak kepada rekod RM390 bilion pada 2021, meningkat 46 peratus berbanding tahun sebelumnya.

Namun, fasa kenaikan ini akhirnya kehilangan momentum berikutan beberapa langkah meredakan pasaran.

Kesan mula dirasakan selepas pengumuman Belanjawan 2014 pada Oktober 2013, yang memperkenalkan peraturan lebih ketat terhadap

pasaran hartanah. Ini termasuk penggandaan harga pembelian minimum bagi warga asing daripada RM500,000 kepada RM1 juta, pemansuhan DIBS, dan peningkatan kadar Cukai Keuntungan Harta Tanah (RPGT).

Pada masa yang sama, OPR mula dinormalisasikan secara berperingkat kepada 3.25 peratus menjelang Julai 2014.

Akibatnya, permohonan pinjaman perumahan menurun sebanyak sembilan peratus kepada RM224 bilion pada 2014.

Oleh itu, pengurangan kadar sebanyak 25 mata asas pada 2016 mempunyai kesan terhad, kerana tekanan kemampuan, penyusutan nilai ringgit dan syarat pinjaman yang lebih ketat terus melemahkan sentimen pembeli.

Sepanjang tempoh COVID, walaupun OPR diturunkan ke paras terendah iaitu 1.75 peratus, pemulihan pasaran hartanah pada awalnya lempap disebabkan sekatan pergerakan.

Namun begitu, permohonan pinjaman melonjak semula dengan ketara pada separuh kedua 2020 apabila sekatan dilonggarkan dan pembeli mengambil peluang daripada kos pinjaman yang lebih rendah serta insentif kerajaan.