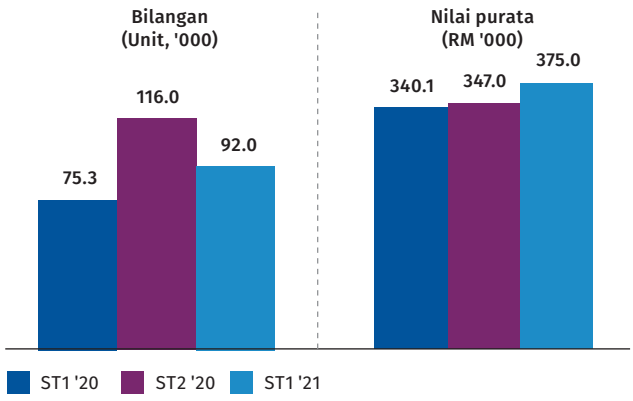
Perkembangan Pasaran Harta Tanah Kediaman

Pada separuh pertama tahun 2021, transaksi perumahan adalah lebih perlahan berbanding dengan separuh kedua tahun 2020 berikutan redanya kesan respons positif terhadap pelbagai insentif pemilikan rumah yang diperkenalkan oleh Kerajaan (Rajah 1.18). Sekatan pergerakan yang kembali dilaksanakan dan kesukaran operasi berikutan penularan semula kes COVID-19 juga menjejaskan aktiviti pasaran pada suku kedua. Walaupun aktiviti menjadi sederhana, nilai purata transaksi meningkat pada kadar yang lebih kukuh. Peningkatan ini disokong oleh transaksi bagi harta tanah berharga kurang daripada RM500,000 yang mencakupi lebih 80% daripada transaksi perumahan. Transaksi perumahan pada tempoh tersebut juga terus meningkat disebabkan oleh pembelian rumah lebih awal berikutan jangkaan bahawa Kempen Pemilikan Rumah akan tamat pada akhir bulan Mei 2021.[32] Permintaan untuk pembiayaan telah pulih melebihi tahap sebelum pandemik, dengan permohonan pinjaman perumahan meningkat merentas kebanyakan segmen harga berbanding dengan separuh kedua tahun 2020 (Rajah 1.19). Secara keseluruhan, kadar kelulusan juga telah kembali pulih dan menghampiri tahap yang dicatatkan sebelum pandemik (kadar kelulusan keseluruhan pada ST1 2021: 73.2%; 2020: 71.5%; purata tahun 2013-2019: 75.5%), kecuali harta tanah berharga melebihi RM1 juta yang kadar kelulusannya masih mencerminkan bank-bank mengambil risiko secara lebih berhati-hati.

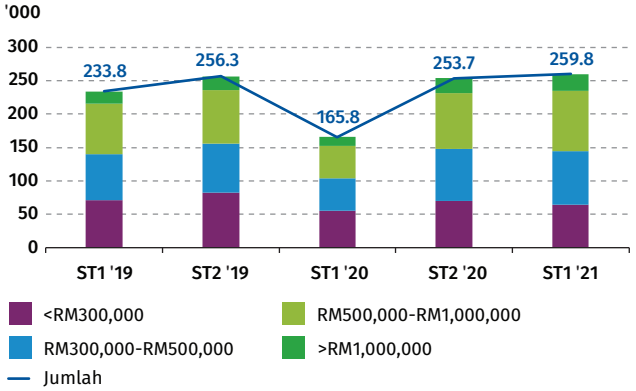
Selaras dengan aktiviti pasaran yang lebih perlahan, bilangan rumah tidak terjual meningkat kepada 181,460 unit pada suku kedua 2021 (S4 2020: 167,104 unit), dan sebahagian besarnya didorong oleh rumah yang berharga lebih daripada RM300,000 dan pangsapuri berperkhidmatan (*serviced apartments*) yang sedang dibina. Beberapa projek perumahan baharu yang dilancarkan pada suku-suku tahunan sebelumnya yang mencatatkan jualan yang lebih perlahan pada tempoh ini turut menyumbang kepada peningkatan unit yang tidak terjual. Pemerhati pasaran menjangkakan aktiviti akan meningkat berikutan pelonggaran sekatan pergerakan dan kegiatan ekonomi yang pulih secara beransur-ansur seperti yang berlaku pada separuh kedua tahun 2020. Bekalan baharu harta tanah kediaman yang baru dilancarkan dijangka beralih ke arah segmen harga pasaran umum, seperti yang ditunjukkan oleh bahagian yang lebih tinggi bagi harta tanah yang berharga kurang daripada RM500,000 (ST1 2021: 71.6%; purata tahun 2015-2019: bahagian 65.9%). Pelarasan seperti ini akan terus mengurangkan ketidakpadanan penawaran dan permintaan di samping meningkatkan kemampuan untuk memiliki rumah secara keseluruhan. Bersama-sama dengan permintaan yang berterusan dalam kalangan pembeli rumah kali pertama, keadaan ini dijangka mengurangkan risiko pembetulan harga rumah yang ketara. Berdasarkan penerbitan terkini laporan Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (National Property Information Centre, NAPIC) bagi separuh pertama tahun 2021, pertumbuhan harga rumah secara keseluruhan dijangka kekal mendatar pada enam bulan pertama tahun 2021 (anggaran awal pertumbuhan Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM): -0.3%),[33] dengan jangkaan pasaran akan pulih menjelang tahun 2022.

Rajah 1.18: Pasaran Harta Tanah – Transaksi Perumahan



Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)

Rajah 1.19: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Permohonan Pinjaman Perumahan Mengikut Harga



Sumber: Bank Negara Malaysia

[32] Kempen Pemilikan Rumah telah dilanjutkan hingga 31 Disember 2021 di bawah pakej bantuan PEMERKASA+ oleh Kerajaan.

[33] Anggaran dibuat berasaskan purata pertumbuhan IHRM bagi S1 dan S2 2021. Walau bagaimanapun, penting dinyatakan bahawa berdasarkan trend yang dicatatkan sebelum ini, anggaran akhir IHRM mungkin akan dinaikkan untuk mencerminkan penghantaran data tambahan bagi suku tahun tersebut.