

Impak OPR, inflasi dan Belanjawan 2023 kepada hartanah

Oleh Sr Sulaiman Saheh



Pengarah
Penyelidikan
Hartanah
Rahim & Co
International
Sdn Bhd

Pada suku keempat 2022, Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) mencatat pertumbuhan 7.0 peratus tahun ke tahun selepas prestasi dua angka suku sebelumnya pada 14.2 peratus.

Ini meletakkan prestasi keseluruhan KDNK 2022 pada 8.7 peratus, jauh lebih tinggi daripada 3.1 peratus pada 2021.

Namun, prestasi ini juga disebabkan oleh kesan asas yang rendah pada 2021 di samping kesan lantunan

pasca pembukaan sempadan antara-bangsa serta pembukaan ekonomi yang berterusan tanpa digugat oleh Perintah Kawalan Pergerakan (PKP).

Kadar pengangguran juga dilihat menurun, bermula dengan kadar 4.1 peratus pada suku pertama 2022 dan diakhiri dengan 3.6 peratus pada suku keempat 2022 tetapi masih belum mencapai kadar prapandemik di antara 3.2 peratus hingga 3.3 peratus.

Inflasi keseluruhan menyederhana kepada 3.9 peratus selepas memuncak pada suku ketiga 2022, memberikan sedikit kelegaan kepada kenaikan harga tetapi inflasi teras (tidak termasuk makanan dan tenaga) terus meningkat kepada 4.2 peratus.

Peningkatan dalam permintaan masih berterusan dalam persekitaran kos yang tinggi.

Walaupun inflasi dilihat menyederhana yang mendorong Bank Negara Malaysia (BNM) untuk tidak menaikkan

Kadar Dasar Semalaman (OPR) buat kali kelima berturut-turut pada Januari lalu, masih terdapat risiko inflasi meningkat semula di mana inflasi teras yang pada suku keempat 2022 dilihat tidak berkurangan.

Jika ini berlaku, dasar monetari dan kadar OPR berisiko untuk diperketatkan semula.

Tahun 2022 menyaksikan empat kenaikan OPR berturut-turut sebagai usaha menormalisasi kadar inflasi negara.

Sepanjang tahun lalu, pinjaman yang dipohon untuk pembelian hartanah kediaman memuncak pada Jun pada RM46.67 bilion sebelum menurun dari Ogos hingga Disember secara berterusan, berakhir pada RM30.99 bilion pada bulan terakhir 2022.

Kos pinjaman lebih mahal

Ini menunjukkan kenaikan OPR mempunyai kesan selera gadai janji kerana kos pinjaman menjadi lebih mahal.

Pada 19 Januari 2023, OPR dikekalkan pada 2.75 peratus apabila BNM menahan keputusan kenai-kannya yang seterusnya.

Ini adalah untuk menilai kesan kumulatif kenaikan OPR yang lalu, memandangkan impak tertangguh perubahan dasar yang berlaku.

Walaupun tidak diketahui bila akan berlaku perubahan kadar OPR seterusnya, terdapat pelbagai reaksi terhadap penangguhan berkenaan dengan

peminjam mendapat sedikit kelegaan sementara, tetapi masih berwaspada dengan semakan kadar seterusnya diulit dengan keadaan ekonomi global yang masih tidak menentu.

Berbanding dengan tahap prapandemik, OPR semasa pada 2.75 peratus adalah masih lebih rendah. Kadar OPR prapandemik berada pada purata sekitar 3.00 peratus dan merekodkan kadar tertinggi sebanyak 3.25 peratus pada 2018.

Dalam erti kata lain, walaupun peningkatan kadar itu telah menjadi buah mulut utama sejak 10 bulan yang lalu, ia masih berada di bawah kadar purata sepanjang 2011 sehingga 2019.

Jika dibandingkan dengan bilangan transaksi hartanah kediaman pada tahun lalu, kesan kenaikan

OPR terhadap keputusan pembeli rumah tidak begitu ketara dengan peningkatan transaksi sekitar 30 peratus yang diunjurkan.

Namun, ia masih memberi kesan kepada mereka yang lebih sensitif pada kos dan harga, terutamanya bagi golongan B40 dan M40.

Mereka yang telah lama memper-

siapkan diri dari segi kewangan untuk perbelanjaan pembelian perumahan selama ini, selepas secara tidak dijangka ditahan oleh pandemik selama dua tahun, berkemungkinan besar akan meneruskan pembelian mereka.

Selain OPR, faktor-faktor lain juga menyumbang kepada kebimbangan yang semakin meningkat untuk prospek hartanah termasuk kos pembiayaan dan sara hidup pengguna yang tinggi, kekurangan tenaga buruh, persekitaran pasaran yang tepu dan kemampuan pasaran.

Turut membawa impak terhadap perkembangan ekonomi negara dan sektor hartanah ialah Belanjawan 2023 yang pertama bagi Kerajaan Perpaduan yang baru dibentuk.

Di samping tumpuan berterusan terhadap kemampuan perumahan, diharap langkah yang lebih langsung akan diambil oleh kerajaan untuk meningkatkan kadar pemulihan pasaran hartanah, baik dalam segmen kediaman dan komersial.

Lebih daripada menawarkan subsidi dan pengecualian untuk pembeli rumah kali pertama, pelaksanaan langkah-langkah yang lebih holistik akan mewujudkan impak positif yang lebih meluas untuk menambahbaik paras mampu milik hartanah, terutamanya segmen perumahan, serta pemulihan dan kemampanan perkembangan sektor hartanah tahun ini.

Diharap Belanjawan 2023 yang dibentangkan semula dapat menjana semula perkembangan pasaran yang semakin memulih dalam persekitaran ekonomi yang masih mencabar.



Jika dibandingkan dengan bilangan transaksi hartanah kediaman pada tahun lalu, kesan kenaikan OPR terhadap keputusan pembeli rumah tidak begitu ketara dengan peningkatan transaksi sekitar 30 peratus yang diunjurkan"

