


Sektor REIT masih selamat, kurang terdedah kepada isu tekanan geopolitik antarabangsa - RHB Research

 astroawani.com/berita-bisnes/sektor-reit-masih-selamat-kurang-terdedah-kepada-isu-tekanan-geopolitik-antarabangsa-rhb-research

Dagang News

April 20, 2026

Bisnes



KUALA LUMPUR: Ketika ketegangan geopolitik global terus mencetuskan kebimbangan pasaran, sektor amanah pelaburan hartanah (REIT) Malaysia dilihat kekal sebagai masih selamat.

Menurut RHB Research, ia mengekalkan penarafan 'overweight' ke atas sektor berkenaan berdasarkan kepada aliran pendapatan syarikat yang stabil dan kurang terdedah kepada kejutan tekanan luaran.

Firma penyelidikan itu menambah, perkembangan semasa itu turut disokong oleh profil hasil domestik yang terus defensif dengan asas kukuh dijangka masih lagi kekal stabil dalam tempoh terdekat.

"Walaupun pasaran berdepan ketidakpastian akibat konflik Timur Tengah, REIT tempatan dilihat lebih terlindung kerana kebergantungan rendah terhadap faktor luaran seperti harga minyak," katanya.

Jelas RHB Research dalam notanya, pendapatan REIT di Malaysia yang stabil dan struktur pembayaran dividen tinggi terus menjadikannya pilihan menarik dalam persekitaran pasaran tidak menentu.

Katanya, jurang hasil dividen antara indeks KLREI dan bon kerajaan 10 tahun Malaysia (MGS) kini berada sekitar 190 mata asas, iaitu hampir +0.5 sisihan piawai daripada purata jangka panjang.

Hasil dividen REIT pula ujar firma penyelidikan tersebut, turut meningkat kepada sekitar 5.5% tahun ini susulan penyusutan penilaian selepas pengesahan tamatnya konsesi cukai pegangan (WHT).

"Pelebaran jurang ini dijangka mampu membuka ruang pengumpulan hasil yang lebih menarik kepada pelabur memandangkan asas sektor REIT domestik adalah kekal tidak berubah," tambah RHB Research.

Di samping itu, ia berpandangan tekanan terhadap sektor berkenaan akibat perubahan WHT kini sudah diambil kira pasaran apabila mulai tahun taksiran 2026, kadar konsesi 10% tidak lagi terpakai.

Pelabur jelas firma itu, akan dikenakan cukai mengikut profil masing-masing, namun penurunan harga sebelum ini meningkatkan hasil dividen sekitar 10%, dan mengimbangi jangkaan penyusutan hasil.

Dalam segmen runcit kata RHB Research, REIT selama ini banyak bersandarkan kepada perbelanjaan domestik dilihat lebih kukuh berbanding yang bergantung kunjungan pelancong terutama luar negara.

"Kami menjangkakan pemain REIT seperti IGB REIT kemungkinan lebih berdaya tahan, manakala Pavilion REIT berdepan risiko tekanan jangka pendek akibat potensi kelembapan pelancongan," tambahnya.

Jangkaan itu ujarinya, susulan ada kebimbangan yang peningkatan harga tenaga di pasaran global khususnya bahan api boleh menjejaskan perbelanjaan pelancong dan kadar sewaan berasaskan jualan.

Bagi segmen pejabat pula jelas RHB Research, kadar penghunian dijangka kekal stabil walaupun terdapat pelaksanaan amalan kerja dari rumah (WFH) dalam kalangan pekerja sektor awam.

Permintaan ke atas ruang pejabat dilihat tidak akan mengalami sebarang perubahan struktur ketara, dengan faktor seperti lokasi, kualiti aset dan pensijilan hijau terus menjadi penentu utama.

"Sementara itu, segmen industri kekal paling kukuh disokong struktur pajakan jangka panjang dan perjanjian 'triple-net' yang memberi keterlihatan pendapatan tinggi kepada pemain REIT," katanya.

Pada peringkat makro, prospek ekonomi Malaysia yang dijangka mencatat Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) sekitar 4.7% pada 2026 dan inflasi terkawal pada 1.8% diyakini masih menyokong sektor itu.

RHB Research menambah, Kadar Dasar Semalaman (OPR) sepanjang tahun ini yang dijangka kekal pada 2.75%, sekali gus menyokong kos pembiayaan sektor REIT untuk terus kekal berdaya saing lebih baik.

Seiring dengan prospek positif itu, firma tersebut menamakan AME REIT sebagai pilihan utama sektor, disokong pertumbuhan permintaan industri di Johor serta potensi kenaikan kadar sewaan.

"Bagaimanapun, antara risiko perlu diberi perhatian termasuk penyempitan jurang hasil, inflasi lebih tinggi daripada jangkaan serta kejutan makro akibat harga tenaga yang mahal," jelasnya.

Secara keseluruhan kata RHB Research, sektor REIT terus dilihat sebagai pelaburan defensif dengan pulangan stabil, khususnya dalam persekitaran ekonomi global yang tidak menentu. - DagangNews.com

<https://www.dagangnews.com/article/terkini/sektor-reit-masih-selamat-kurang-terdedah-kepada-isu-tekanan-geopolitik-antarabangsa-rhb-research-67812>