

→ HARTANAH

DIARI

HARTANAH

→ **Pameran Rumah & Hartanah akan diadakan di Queensbay Mall, Pulau Pinang** dari 29 September hingga 3 Oktober ini. Pameran dibuka dari 10 pagi hingga 10 malam.

→ **Pameran Rumah & Hartanah akan diadakan di City Square, Johor Bahru** dari 30 September hingga 3 Oktober ini. Pameran dibuka dari 10 pagi hingga 10 malam.

→ **Seleksi Harmoni Sdn Bhd (Tapak Group)** melancarkan projek T Waled @ Taman Pinggiran Markisa. Projek terletak berhadapan lapangan golf di Labu itu tidak jauh dari KLIA Aeropolis, bandar raya ikonik masa depan Malaysia yang menjanjikan peningkatan nilai. Rumah berkembar yang ditawarkan dijangka siap pada 2018. Maklumat lanjut boleh hubungi 012-215 1039 atau melayari laman web www.tapak.com.my.

Jumlah transaksi hartanah menurun

[FOTO HIASAN]

Hartanah & Anda



Sr Sulaiman Saheh

Penulis ialah Pengarah Penyelidikan dan Perancangan Strategik di Rahim & Co International, sebuah syarikat perunding hartanah di Malaysia dan boleh dihubungi di sulaimansaheh@rahim-co.com

Pasaran hartanah dilihat masih mencabar dengan penurunan bilangan transaksi hartanah pada suku pertama tahun ini berbanding suku yang sama tahun lalu.

Menurut statistik awalan daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH), bilangan transaksi pada suku pertama 2016 secara keseluruhannya adalah lebih rendah dengan 80,029 transaksi berbanding dengan 93,490 pada suku pertama 2015, yakni penurunan sebanyak 14.4 peratus.

Jika dibandingkan dengan suku keempat 2015, pertumbuhan negatif juga dapat disaksikan dengan kadar 10.9 peratus. Jumlah nilai transaksi juga menurun di antara kedua-dua suku pertama ini sebanyak 17.9 peratus, daripada RM38.96 bilion kepada RM31.99 bilion. Setakat ini, keadaan pasaran hartanah masih mencabar.

Sektor hartanah kediaman, yang lazimnya menyumbang hampir 2/3 kepada bilangan transaksi hartanah keseluruhan, menunjukkan penurunan bilangan transaksi paling ketara. Pada keseluruhan tahun 2015 berbanding 2014, penurunan transaksi hartanah kediaman adalah sebanyak 11,284.

Penurunan transaksi

Pada suku pertama 2016, penurunan transaksi sektor kediaman telahpun mencecah 9,878 berbanding suku pertama 2015. Keadaan mencabar ini juga dapat dilihat daripada prestasi jualan hartanah kediaman yang baru dilancarkan.

Menurut statistik JPPH, daripada 10,655 unit yang dilancarkan di seluruh negara pada 6 bulan pertama tahun ini, hanya 2,732 unit sahaja yang terjual, bersamaan prestasi jualan sebanyak 25.6 peratus.

Sebanyak tiga suku daripada unit yang dilancarkan tidak terjual dalam masa 6 bulan ia dilancarkan. Secara keseluruhannya pula, setakat suku kedua 2016, ada sebanyak 13,438 unit kediaman bernilai RM7.59 bilion yang sudah siap dibina tetapi tidak terjual.

Jika dimasukkan bilangan unit yang sedang dalam pembinaan, angka ini mencecah 69,608 unit.

Kita dapat lihat bahawa terdapat banyak jumlah kediaman yang telah dibina dan yang sedang dibina berada dalam pasaran dan tidak terjual.

Persoalan yang perlu diteliti adalah apakah kategori jenis kediaman yang tidak terjual ini? Ada pihak yang berpendapat bahawa pembinaan kediaman mewah mungkin menjadi salah satu punca kepada fenomena ini. Ini berlaku apabila, hartanah kediaman berkenaan dijual dengan harga yang tinggi dan kurang mendapat permintaan daripada bakal pembeli rumah.

Selain itu, faktor yang mempengaruhi permintaan terhadap sesebuah hartanah juga dipengaruhi oleh keadaan ekonomi semasa pada peringkat tempatan dan antarabangsa.

Ini termasuk gejala penurunan harga minyak dan gas, serta prestasi ringgit yang mengalami penurunan bermula pada bulan Ogos tahun lepas daripada kadar yang selesa sebanyak 3.84 kepada 4.21 pada akhir bulan yang sama.

Tekanan ekonomi

Walau bagaimanapun, angka itu mula pulih kepada 4.04 baru-baru ini. Isu kelulusan pinjaman bank (atau susahnyanya mendapat kelulusan itu) masih diperdebatkan dan sememangnya ia memainkan peranan dalam aktiviti pasaran hartanah kini.

Disebabkan tekanan keadaan ekonomi global, bilangan ekspatriat juga telah menurun dan tidak lagi menyewa di kondominium di kotaraya. Ini juga boleh mempengaruhi kadar pulangan pelaburan terhadap hartanah kediaman, yang menyebabkan permintaan pasaran yang lebih rendah.

Secara amnya, walaupun terdapat inisiatif bagi mengawal harga rumah seperti penguatkuasaan mengetatkan sistem pinjaman rumah dan pembinaan rumah mampu milik, penyediaan platform juga perlu dilakukan untuk memudahkan kediaman yang



Penurunan jualan hartanah kesan kesuraman ekonomi serantau.

telah siap dibina dan yang sedang dalam pembinaan ini dijual dengan harga yang sesuai bagi memenuhi permintaan sebenar bakal pembeli rumah.

Pameran secara berpusat

Antara usaha yang pernah dilihat adalah pameran secara berpusat oleh pemaju hartanah bagi memberikan pendedahan kepada orang ramai tentang hartanah yang sedang dibina dan dalam pembinaan. Ada juga pihak pemaju yang memberikan insentif rebat dan diskaun kepada bakal pembeli. Dari segi kemudahan sistem kewangan pula, pemaju terkemuka seperti Sunway Group Berhad ada menyediakan Skim Pinjaman

Terjamin (Guaranteed Loan Scheme) bagi mereka yang mempunyai kekangan pinjaman bagi mendapatkan rumah.

Dengan sentimen pasaran sedia ada, pemaju akan menjadi lebih kreatif dengan penawaran insentif, rebat ataupun hadiah istimewa. Pembeli seharusnya bersabar dalam mencari kediaman idaman dan jangan pula dilupakan faktor asas yang seperti lokasi, kemudahan, akses, kualiti serta rekod pemaju.

Dengan ini, adalah diharapkan pembeli rumah dapat memiliki rumah yang mereka impikan khususnya apabila keadaan pasaran lebih memihak kepada pembeli.

Fakta nombor

10,655
UNIT

dilancarkan di seluruh negara pada 6 bulan pertama tahun ini

RM7.59
BILION

nilai kediaman sudah siap dibina tetapi tidak terjual