

→ HARTANAH

DIARI
HARTANAH

→ **Pelancaran hartanah** oleh Southville City Sdn Bhd di Southville City @ KL South Show Village and Sales Gallery pada hari ini. Acara bermula jam 7 pagi hingga 4 petang.

→ **Pelancaran hartanah** BDB Land Sdn Bhd di Darulaman Perdana, Sg Petani, Kedah pada hari ini. Acara bermula jam 7.30 pagi hingga 6.30 petang.

→ **Pameran hartanah** dan rumah Bumiputera di Nu Sentral, Kuala Lumpur pada 17 hingga 23 Mei 2016. Pameran dibuka mulai jam 10 pagi hingga 10 malam.

→ **Pameran pelaburan rumah** dan hartanah di Pusat Pameran Mid Valley, Kuala Lumpur pada 17 hingga 19 Jun 2016. Pameran dibuka mulai jam 11 pagi hingga 9 malam.

Pasaran hartanah optimis atau pesimis?

Hartanah & Anda


Sr Sulaiman Saheh

Pengarah Penyelidikan dan Perancangan Strategik di Rahim & Co International

Laporan Pasaran Hartanah 2015 yang dilancarkan oleh Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Harta minggu lalu menunjukkan kelembapan aktiviti pasaran hartanah negara masih lagi berterusan sejak 2013.

Bilangan transaksi jual-beli hartanah secara keseluruhannya menurun 5.7 peratus daripada 384,060 kepada 362,105 di antara tahun 2014 dan 2015. Begitu juga dengan jumlah nilai transaksi jual-beli yang menurun 8.0% daripada RM162.97 bilion pada tahun 2014 kepada RM149.90 bilion pada tahun lalu.

Melihat keadaan pasaran semasa, ramai kalangan pembeli rumah - sama ada pembeli-kali-pertama ataupun pembeli-berpengalaman - terus merungut dengan persekitaran ekonomi yang mencabar.

Pinjaman sukar lulus

Ada yang mengatakan pihak institusi kewangan atau bank sukar untuk meluluskan pinjaman bagi pembelian rumah. Ini disebabkan oleh penguatkuasaan Garis Panduan Amalan Pembiayaan Bertanggungjawab oleh Bank Negara Malaysia (BNM) yang bertujuan mengurangkan kadar pertumbuhan hutang isi-rumah kepada paras yang lebih mapan.

Kadar kelulusan permohonan pinjaman secara amnya telah merudum bukan sahaja pinjaman pembelian hartanah, tetapi juga untuk pinjaman pembelian ken-

daaraan peribadi. Sepuluh tahun dahulu, kadar kelulusan pinjaman untuk harta kediaman adalah pada 62.1 peratus, dan telah menurun ke 52.2% pada tahun 2015.

Namun, satu fakta menarik adalah, sewaktu pasaran hartanah masih aktif pada tahun 2011, kadar kelulusan adalah sebenarnya lebih rendah daripada paras masa kini, yakni pada 51 peratus.

Sejak Garis Panduan itu dilaksanakan pada tahun 2012, kadar kelulusan pinjaman harta kediaman berkurang kepada 47.9 peratus. Walaupun statistik menunjukkan kadar kelulusan pinjaman harta kediaman sebenarnya meningkat daripada 47.9 peratus pada 2012 ke paras 52.2 peratus pada 2015, bakal pembeli masih lagi runting dengan kebolehmampuan membeli rumah disebabkan oleh kos sara hidup yang kian meningkat serta komitmen sedia ada.

Isu seperti peningkatan kadar pengangguran, ketidakpastian ekonomi semasa, kejatuhan harga minyak, susut nilai mata wang Ringgit Malaysia, isu 1MDB dan semakan semula penarafan oleh pakar ekonomi juga tidak membantu sentimen pasaran yang pada masa ini lazimnya mengambil langkah 'tunggu-&-lihat'.

Walaupun kebanyakan senti-

men negatif dilihat dalam pasaran semasa, terdapat juga desas-desus optimis daripada beberapa pihak mengenai potensi pasaran hartanah.

Sememangnya pihak pemaju akan lebih optimis dengan menggambar-gemburkan berita baik berkenaan dengan potensi pasaran hartanah kerana ini akan mempengaruhi kebolehpasaran produk hartanah yang bakal dihasilkan. Ini bukannya gimik semata-mata kerana ada juga justifikasi pada sikap optimis ini.

Ekonomi negara kukuh

Negara kita masih mempunyai asas ekonomi yang kukuh dengan umur penduduk yang muda (umur median: 27.9 tahun) serta kadar pertumbuhan populasi yang sihat. Ini akan terus memangkin permintaan hartanah pada masa akan datang.

Di samping itu, usaha berterusan pihak kerajaan untuk melaksanakan projek berimpak tinggi, pembangunan infrastruktur termasuk perumahan mampu milik dan agenda transformasi negara juga akan merangsang pertumbuhan hartanah. Cuma yang diharapkan adalah pelaksanaan projek ini harus dilakukan secara kos efisien dan lebih efektif.

Dalam kalangan pihak pengguna pula, terdapat juga kumpulan pelabur yang masih aktif dan bijak mengambil peluang untuk

membuat pelaburan dalam sektor hartanah walaupun dalam keadaan ekonomi yang mencabar pada masa ini.

Ramai juga yang secara aktif mencari peluang pelaburan melalui pasaran lelong dan pasaran jualan segera (urgent sale). Selera pelaburan atau pembelian hartanah untuk kegunaan sendiri, mahupun sebagai aset pelaburan bergantung kepada sektor hartanah yang dilaburkan kerana ia membabitkan risiko berbeza.

Ciri dan faktor sesebuah pelaburan hartanah, kediaman ataupun yang lain, haruslah dikaji dengan teliti. Lokasi, kualiti produk, pelan induk serta konsep pembangunan, rangkaian pengangkutan dan kemudahan serta rekod pemaju adalah antara faktor utama yang mempengaruhi potensi dan pulangan sesebuah pelaburan hartanah.

Ini termasuk konsep seperti Transit-Oriented-Development (TOD) dan Transit-Adjacent-Development (TAD) di sekitar jajaran pengangkutan awam MRT dan LRT. Dengan keadaan pasaran hartanah semasa yang mencabar, pelabur masa kini adalah lebih matang dan lebih arif dan juga mengkaji risiko yang bakal dihadapi jika pelaburan terbabit tidak menjadi.

Sama ada seseorang itu optimis ataupun pesimis dengan keadaan pasaran hartanah semasa, pada ketika ini di luar sana masih ada lagi peluang bagi pelaburan hartanah yang berpotensi memberikan pulangan.



Sememangnya pihak pemaju akan lebih optimis dengan menggambar-gemburkan berita baik berkenaan dengan potensi pasaran hartanah kerana ini akan mempengaruhi kebolehpasaran produk hartanah yang bakal dihasilkan"

