Experts

Memahami permintaan hartanah dan kuasa beli pengguna

Tue, 05/30/2023 - 12:20

Terdapat hasil kajian menunjukkan permintaan hartanah di negara ini semakin menyusut disebabkan kuasa beli pengguna semakin berkurangan. Namun tidak dapat dinafikan kuasa beli pengguna merupakan faktor utama permintaan hartanah di negara ini semakin menyusut. Ini kerana, ketika pengguna menghadapi tekanan kewangan atau tidak yakin mengenai persekitaran ekonomi, mereka mungkin berhati-hati untuk membuat pelaburan besar seperti pembelian hartanah. Selain itu, faktor-faktor lain seperti kadar faedah dan ketidakstabilan politik juga boleh mempengaruhi permintaan hartanah. Jika kadar faedah yang tinggi membuat pinjaman hartanah menjadi lebih mahal, ini boleh menurunkan permintaan. Manakala, ketidakstabilan politik pula boleh menyebabkan ketidakpastian di pasaran hartanah dan mengurangkan minat pembeli.

Meskipun begitu, menurut Laporan Pasaran Hartanah Malaysia (MPMR) pada suku pertama 2023 menunjukkan harga hartanah terus meningkat walaupun berlaku penurunan permintaan daripada pembeli.Situasi ini disebabkan oleh beberapa faktor.

1. Penawaran yang Terhad. Jika pasaran hartanah menghadapi penawaran yang terhad, jumlah hartanah yang tersedia untuk dijual lebih sedikit daripada permintaan, harga hartanah cenderung meningkat. Ini kerana, pembeli bersaing untuk hartanah yang terhad, dan penjual dapat menaikkan harga hartanah. Penawaran hartanah yang terhad boleh berlaku disebabkan oleh faktor seperti kawasan dengan kepadatan penduduk yang tinggi atau terhadnya ruang pembangunan.

2. Spekulasi Hartanah. Peningkatan harga hartanah walaupun penurunan permintaan juga boleh disebabkan oleh aktiviti spekulasi hartanah. Dalam beberapa kes, individu atau pelabur mungkin membeli hartanah dengan harapan harga akan terus meningkat dalam jangka masa panjang. Ini boleh mencipta permintaan buatan dan mempengaruhi harga hartanah tanpa mengambil kira faktor permintaan sebenar daripada pembeli.

3. Kenaikan Kos Pembinaan dan Tanah. Jika kos pembinaan dan kos tanah meningkat, ini boleh menyebabkan peningkatan harga hartanah. Peningkatan kos pembinaan termasuk kos bahan mentah, upah buruh, dan kos pengurusan projek. Manakala, peningkatan kos tanah boleh berlaku disebabkan oleh keperluan tanah yang semakin tinggi di lokasi yang diminati. Kenaikan kos-kos ini dapat mempengaruhi harga hartanah tanpa mengambil kira permintaan pembeli.

4. Faktor Luar. Terdapat juga faktor-faktor luaran yang boleh mempengaruhi harga hartanah, seperti dasar kerajaan, infrastruktur yang sedang dibangunkan, dan perkembangan atau pembangunan sesuatu kawasan. Contoh projek yang relevan untuk faktor luar yang mempengaruhi harga hartanah di Malaysia adalah projek East Coast Rail Link (ECRL).

ECRL adalah projek infrastruktur besar yang melibatkan pembangunan rangkaian rel bersepadu di Semenanjung Malaysia, khususnya di pantai Timur. Projek ini mempunyai potensi untuk memberikan kesan jangka panjang kepada harga hartanah di kawasan-kawasan yang dilalui oleh lintasan ECRL. Dalam jangka panjang, perkembangan dan pembangunan kawasan yang bersebelahan dengan

ECRL juga dapat mempengaruhi harga hartanah. Kedatangan projek infrastruktur besar sering kali menarik minat pelabur dan pembeli hartanah. Faktor-faktor ini boleh memberi kesan jangka panjang kepada harga hartanah tanpa mengambil kira penurunan sementara dalam permintaan.

Kenaikan Kadar OPR

Dalam konteks umum, kenaikan kadar dasar semalaman (OPR) oleh bank pusat boleh mempengaruhi pasaran hartanah. Kadar OPR yang lebih tinggi akan menyebabkan peningkatan kos pinjaman kerana kadar faedah yang lebih tinggi akan dikenakan kepada pembiayaan hartanah. Ini boleh memberi kesan kepada permintaan dan harga hartanah kerana pembeli mungkin menghadapi bayaran bulanan yang lebih tinggi untuk pembelian hartanah. Namun, adalah penting untuk diingat bahawa harga hartanah dipengaruhi oleh pelbagai faktor lain juga. Faktor-faktor seperti penawaran dan permintaan hartanah, keadaan ekonomi secara keseluruhan dan keadaan pasaran hartanah tempatan adalah beberapa faktor yang dapat mempengaruhi harga hartanah secara signifikan.

Peningkatan harga hartanah ini akan menyebabkan orang ramai lebih memilih untuk menyewa rumah daripada memiliki kediaman sendiri. Malangnya, harga sewa rumah juga meningkat seiring peningkatan OPR. Peningkatan OPR ini akan menyebabkan peningkatan kadar faedah pinjaman oleh bank. Ini akan memberi kesan kepada pemilik rumah atau hartanah dalam menetapkan harga sewa. Mereka cenderung untuk menaikkan harga sewa untuk menampung kos pinjaman yang lebih tinggi. Akibatnya, penyewa dihadapkan dengan kenaikan kos sewa rumah. Kenaikan harga sewa yang berlaku seiring dengan peningkatan OPR dapat mencipta situasi yang mencabar bagi individu yang memilih untuk menyewa rumah. Mereka mungkin menghadapi tekanan kewangan yang lebih tinggi apabila harga sewa meningkat yang boleh mengurangkan daya beli mereka dan menyebabkan kesukaran dalam memenuhi keperluan kewangan harian. Namun, perlu diingat bahawa kenaikan harga sewa tidak hanya dipengaruhi oleh peningkatan OPR. Terdapat faktor-faktor lain yang juga mempengaruhi harga sewa rumah, seperti permintaan dan penawaran di pasaran, lokasi, fasiliti dan kemudahan yang disediakan, serta keadaan ekonomi secara keseluruhan.

Peningkatan OPR telah menyebabkan ramai pembeli rumah sedia ada rasa terbeban. Malah, ada pembeli yang sudah tidak mampu lagi untuk meneruskan komitmen sehingga menyebabkan rumah mereka dilelong oleh pihak bank. Tidak dapat dinafikan terdapat peningkatan rumah dilelong bank ketika ini. Manakala, peningkatan OPR akan menyebabkan beban yang lebih tinggi bagi pembeli rumah sedia ada, dan dalam beberapa kes, hal ini dapat menyebabkan rumah mereka dilelong oleh bank jika pembeli rumah tidak mampu lagi membuat bayaran ansuran pinjaman mereka yang meningkat, mereka berisiko mengalami kegagalan dalam membuat pembayaran. Jika situasi ini berlaku, bank sebagai pemberi pinjaman memiliki hak untuk memulai proses lelong rumah untuk mendapatkan kembali hutang yang belum dibayar.

Namun demikian, selain peningkatan OPR, terdapat faktor lain yang memberikan impak yang signifikan terhadap peningkatan jumlah rumah yang dilelong oleh bank di Malaysia. Keadaan ekonomi dunia yang tidak menentu turut memainkan peranan penting dalam hal ini. Ketidakpastian ekonomi global seperti krisis kewangan, krisis politik, nilai mata wang, dan hubungan perdagangan antara negara luar juga turut memainkan peranan utama dapat menentukan kestabilan ekonomi di Malaysia. Ini boleh meningkatkan risiko kewangan bagi pembeli rumah. Tidak dapat dinafikan juga pandemik COVID-19 telah memberikan kesan yang berpanjangan sehingga sekarang. Di mana, kesan daripada penutupan perniagaan, pemotongan pendapatan dan pengangguran yang tinggi telah menyebabkan kesukaran kewangan bagi individu terkesan untuk membayar ansuran pinjaman mereka. Akibatnya, pembeli rumah terpaksa menjual rumah mereka, dan ini merupakan faktor penyumbang kepada peningkatan rumah yang dilelong bank jika rumah tersebut tidak dijual atau

tidak berjaya dijual oleh pemiliknya.

Nasihat buat pembeli dan bakal pembeli rumah

Berikut adalah beberapa nasihat yang boleh diberikan kepada pembeli dan bakal pembeli rumah bagi mengelakkan rumah mereka dilelong oleh pihak bank akibat perubahan OPR:

1. **Kaji keupayaan kewangan secara teliti.** Sebelum membeli rumah, lakukan penilaian kewangan yang teliti. Pertimbangkan pendapatan bulanan, perbelanjaan tetap, dan komitmen kewangan lain. Pastikan anda mampu membayar ansuran pinjaman rumah tanpa memberatkan kewangan anda. Hindari melampaui kemampuan bayaran bulanan.

2. **Pemilihan pinjaman yang sesuai.** Pilihlah jenis pinjaman dan jangka masa pembayaran yang sesuai dengan keupayaan kewangan anda. Pertimbangkan faktor-faktor seperti kadar faedah, yuran, dan caj tambahan yang berkaitan dengan pinjaman tersebut. Dapatkan nasihat daripada pakar kewangan atau bank untuk memahami sepenuhnya terma dan syarat pinjaman.

3. **Mewujudkan tabung simpanan kecemasan.** Adakan tabung kecemasan untuk digunakan dalam keadaan kecemasan atau perbelanjaan yang tidak dijangka seperti kehilangan pekerjaan, penyakit, atau keperluan perubahan kewangan mendadak. Ini akan membantu menjaga kestabilan kewangan anda dan membolehkan anda terus membayar ansuran pinjaman rumah walaupun dalam situasi yang mencabar.

4. **Pantau dan rancang semula perbelanjaan.** Selalu pantau dan kawal perbelanjaan harian anda. Buat perancangan kewangan yang disiplin dan beri keutamaan kepada komitmen kewangan yang penting.

5. **Dapatkan perlindungan insurans yang sesuai.** Pertimbangkan untuk mendapatkan perlindungan insurans tambahan seperti, insurans nyawa (insurans hayat) dan insurans kemalangan. Ini akan memberikan perlindungan tambahan dalam situasi yang tidak dijangka seperti kehilangan pekerjaan atau kecederaan yang menyebabkan anda tidak mampu membayar ansuran pinjaman rumah.

6. **Dapatkan bantuan dan nasihat profesional.** Jika anda menghadapi kesulitan kewangan atau mendapati diri anda berisiko menghadapi kesukaran membayar ansuran pinjaman, segera cari bantuan dan nasihat dari pakar kewangan atau penasihat kewangan yang berpengalaman. Anda juga boleh menghubungi Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) bagi mendapatkan khidmat nasihat dan kaunseling dalam bidang berkaitan dengan kredit dan juga pengurusan kewangan. Mereka boleh membantu anda merangka strategi kewangan yang sesuai dan mencari penyelesaian yang tepat untuk situasi anda.

Memiliki Rumah Pertama

Kerajaan boleh melaksanakan beberapa usaha untuk membantu memudahkan orang ramai memiliki rumah pertama terutamanya di bandar-bandar besar. Berikut adalah beberapa usaha yang boleh ditambah baik oleh kerajaan, sejajar dengan SDG 11 iaitu menjadikan bandar dan penempatan penduduk sebagai menyeluruh, selamat, berdaya tahan dan mampan.

1. **Penyediaan rumah kos rendah.** Kerajaan boleh meningkatkan penyediaan rumah kos rendah di bandar-bandar besar. Ini termasuk mewujudkan lebih banyak projek perumahan berperuntukan

khas untuk golongan berpendapatan rendah, serta menggalakkan pemaju swasta untuk membina rumah kos rendah dengan insentif dan bantuan kewangan.

2. Skim pembiayaan perumahan yang fleksibel. Kerajaan boleh memperkenalkan skim pembiayaan perumahan yang fleksibel, seperti skim pinjaman perumahan dengan kadar faedah rendah atau penurunan kos pembiayaan awal. Skim-skim ini boleh membantu pembeli rumah pertama menghadapi kos yang tinggi di bandar-bandar besar.

3. Peningkatan infrastruktur dan kemudahan awam. Kerajaan boleh memperuntukkan dana untuk meningkatkan infrastruktur dan kemudahan awam di bandar-bandar besar, seperti pengangkutan awam yang lebih baik, pembangunan kawasan hijau dan rekreasi. Ini akan menjadikan bandar-bandar besar lebih menarik sebagai tempat tinggal dan juga boleh mengurangkan tekanan harga hartanah kepada pemaju.

Kita dapati, kebanyakan pemaju gemar memaksimumkan keuntungan dengan membangunkan rumah-rumah mampu lihat terutamanya di bandar besar. Ini menyebabkan hanya golongan tertentu sahaja yang boleh membelinya.

Tidak dapat dinafikan kebanyakan pemaju gemar memaksimumkan keuntungan dengan membangunkan rumah-rumah mampu lihat terutamanya di bandar besar. Bagi mengatasi masalah ini, kerajaan boleh melaksanakan beberapa usaha. Antara langkah-langkah yang boleh diambil adalah melaksanakan dasar harga terkawal di mana pemaju hartanah diberikan panduan dan had dalam menetapkan harga jualan rumah. Ini akan menyebabkan pemaju tidak dapat membangunkan rumah mampu lihat sesuka hati bagi memaksimumkan keuntungan mereka. Selain itu, kerajaan juga boleh mewujudkan perumahan berperuntukan khas untuk golongan berpendapatan sederhana atau rendah. Penyediaan rumah kos rendah perlu ditingkatkan, dan kerjasama dengan pemaju swasta, institusi kewangan, dan badan-badan perumahan perlu diperkuatkan. Dasar pemilikan rumah yang inklusif perlu diterapkan dengan menyediakan skim-skim pinjaman perumahan dengan kadar faedah rendah atau skim pembiayaan yang mudah. Selain itu, perancangan bandar yang bersepadu perlu diperkuatkan dengan memastikan kepelbagaian jenis dan harga rumah serta memperkuatkan kerjasama antara sektor awam dan swasta. Dengan usaha-usaha ini, diharapkan lebih ramai golongan berpendapatan sederhana atau rendah dapat memiliki rumah terutamanya di bandar besar.

Mekanisme Penjualan Hartanah

Sejak kebelakangan ini, banyak ejen yang mula mempromosikan hartanah di Malaysia kepada warga asing kerana rakyat di negara ini dilihat sudah tidak mampu membelinya. Banyaknya ejen hartanah yang mula mempromosikan hartanah di Malaysia kepada warga asing memang menjadi isu yang boleh menimbulkan kebimbangan. Penjualan hartanah kepada warga asing, terutamanya di kawasan-kawasan strategik, boleh menimbulkan implikasi sosial dan ekonomi yang perlu ditangani. Oleh itu, penting bagi kerajaan untuk memperkenalkan mekanisme yang sesuai bagi mengawal dan mengelakkan penjualan hartanah kepada warga asing dalam kawasan-kawasan strategik. Salah satu mekanisme yang boleh dipertimbangkan adalah melalui dasar dan peraturan yang lebih ketat dalam hal penjualan hartanah kepada warga asing. Ini boleh merangkumi syarat-syarat yang lebih ketat, seperti had pemilikan hartanah oleh warga asing dan juga keperluan untuk mendapatkan kelulusan khas bagi pembelian hartanah di kawasan-kawasan strategik. Langkah ini dapat mengawal pemilikan oleh warga asing dan memberikan keutamaan kepada rakyat tempatan dalam memiliki hartanah. Ia juga boleh mencegah peningkatan permintaan dari pihak luar yang mungkin mempengaruhi harga hartanah di negara ini.

Selain itu, kerajaan juga boleh memperkuatkan pengawasan dan penguatkuasaan terhadap transaksi hartanah yang melibatkan warga asing. Ini boleh melibatkan peningkatan pemantauan dan audit terhadap transaksi hartanah, serta pengenalan undang-undang yang memperkuatkan mekanisme penguatkuasaan bagi memastikan penjualan hartanah berlaku dengan telus dan mengikut peraturan yang telah ditetapkan.

Jangkaan terhadap Industri Hartanah

Terdapat pandangan mengatakan sewa rumah lebih bagus dari beli dan ada pendapat sebaliknya. Pandangan sama ada menyewa rumah atau membelinya, mempunyai kelebihan dan kelemahan yang perlu dipertimbangkan mengikut keadaan dan keperluan individu. Tiada jawapan yang tepat untuk semua orang, dan keputusan ini bergantung pada faktor-faktor seperti keadaan kewangan, matlamat jangka panjang, kestabilan peribadi, dan pilihan individu. Dalam membeli rumah, kelebihannya termasuk pemilikan hartanah, peningkatan nilai hartanah, dan bebas daripada pembayaran ansuran setelah pelunasan pinjaman. Di samping itu, menyewa rumah memberikan fleksibiliti dan mobiliti, kos awal yang rendah, dan tanggungjawab yang kurang terhadap penyelenggaraan. Oleh itu, penting untuk menilai keadaan kewangan, kestabilan peribadi, dan matlamat jangka panjang untuk membuat keputusan yang sesuai. Setiap individu perlu menimbangkan keperluan dan keadaan peribadi masing-masing dalam menentukan mana yang lebih baik bagi mereka.

Kesimpulannya, industri hartanah bergantung pada keadaan semasa dan boleh berubah mengikut perubahan permintaan dan penawaran yang disebabkan oleh faktor ekonomi, dasar kerajaan, kestabilan politik, serta faktor-faktor luaran yang boleh mempengaruhi pasaran. Pasaran hartanah pada tahun ini akan bergerak perlahan dan mendatar. Hal ini disebabkan oleh sikap berhati-hati pembeli dan pelabur susulan jangkaan kemelesetan di peringkat global pada 2023 oleh pakar ekonomi. Ini kerana, ketidakpastian ekonomi dan keadaan dunia yang tidak menentu boleh menyebabkan pembeli dan pelabur menjadi lebih berhati-hati dalam membuat keputusan berkaitan dengan pembelian hartanah.

Mereka mungkin menangguhkan pembelian atau menunda pelaburan hartanah mengikut keadaan semasa. Sikap berhati-hati ini mempengaruhi permintaan dan aktiviti pasaran hartanah secara keseluruhan, boleh menyebabkan aktiviti jualan hartanah semakin lembap, malah lebih perlahan berbanding tahun sebelumnya. Walau bagaimanapun, Kerajaan perlu memainkan peranan penting dalam membentuk dasar-dasar hartanah yang mempengaruhi pasaran. Dasar-dasar ini termasuk langkah-langkah bagi menggalakkan pembelian hartanah, meringankan beban kewangan pembeli, atau memperbaiki dasar perumahan negara yang sedia ada. Pengumuman dasar baharu yang sesuai boleh memberikan rangsangan positif kepada industri hartanah dan menggalakkan orang ramai untuk membeli hartanah. Namun, keputusan kerajaan dalam melaksanakan dasar baharu perlu disesuaikan dengan keadaan semasa ekonomi dan keperluan masyarakat. Perlu diambil kira juga kesan jangka panjang dan kestabilan pasaran hartanah. Secara keseluruhan, jangkaan terhadap industri hartanah bergantung pada banyak faktor yang kompleks dan boleh berubah-ubah. Perlunya kerajaan mengumumkan dasar baharu atau langkah-langkah sokongan bergantung pada keupayaan kewangan negara dan keperluan pasaran.

**Dr. Mohamad Reeduan Mustapha**

Penulis ialah Pensyarah Kanan, Fakulti Pengurusan Industri (FPI), Universiti Malaysia Pahang (UMP).
E-mel: reeduan@ump.edu.my

- 748 views

View PDF