

Headline	Elak gelembung pasaran hartanah pasca pandemik		
MediaTitle	Berita Harian		
Date	15 Mar 2021	Color	Full Color
Section	Nasional	Circulation	82,252
Page No	10	Readership	246,756
Language	Malay	ArticleSize	706 cm ²
Journalist	Prof Dr Ismail Omar	AdValue	RM 23,468
Frequency	Daily	PR Value	RM 70,403



Prof Dr Ismail Omar

Elak gelembung pasaran hartanah pasca pandemik

Senario terbaru pasaran hartanah di luar negara seperti China dan Amerika Syarikat (AS) memberikan tanda tanya apakah ia akan memberikan kesan kepada pasaran Malaysia.

Kerajaan China dilaporkan mula mengetatkan kawalan terhadap penggiat dalam pasaran harta tanah. Tindakan itu diambil apabila pakar perbankan, Guo Shuqing menyatakan terdapat tanda gelembung pasaran harta tanah akan pecah.

Justeru, beberapa bandar raya besar negara itu seperti Shanghai, Shenzen dan Hangzhou mula mengambil langkah sebagai isyarat amaran awal.

Kawalan ketat diambil terhadap aktiviti jual beli harta tanah secara spekulasi. Apabila pembeli membeli dan berhasrat menjualnya semula ketika harga meningkat, sekali gus memperolehi keuntungan.

Dalam kawalan terbaru, pembeli rumah dikenakan syarat tidak dibenarkan menjual semula harta tanah terabit dalam tempoh lima tahun. Ia dikenakan bagi mengelak aktiviti spekulasi harta tanah di pasaran.

Selain itu, bakal pembeli rumah dikenakan syarat supaya betul-betul layak sebelum dibenarkan berbuat demikian. Pembeli rumah kali pertama diberi keutamaan.

Sistem pemarkahan diberikan supaya pembeli tidak memiliki rumah atau tidak pernah melakukan pindah milik harta tanah dalam tempoh 10 tahun akan diberi 40 mata.

Sementara mereka tiada rumah, tetapi pernah membeli diberikan 20 mata. Mereka mempunyai markah tertinggi, akan diberi keutamaan.

Di Amerika Syarikat (AS), pola menunjukkan harga rumah meningkat pada tahap tertinggi dan terpantas sejak awal 2000.

Ini menunjukkan perubahan di pasaran perumahan menjadi sesuatu tidak pernah dilihat sejak 2004 dan senario menggambarkan gelembung di

pasaran hartanah belum berakhir.

Iklm ekonomi domestik mendorong pasaran hartanah mengikut aktiviti pasaran perumahan.

Ilustrasi indeks harga rumah menunjukkan pertumbuhan disesuaikan untuk inflasi, melepasi puncak gelembung perumahan. Ini sesuatu yang benar-benar memerlukan analisis teliti.

Daripada senario perumahan di China dan AS, ada tanda tanya besar – apa dapat kita pelajari daripada mereka? Adakah kejadian di luar negara akan kita rasai bahang atau tempiasnya?

Nampaknya, permainan dalam pasaran hartanah belum berakhir; malah ada mengatakan ia baru sahaja bermula.

Di Malaysia, guru hartanah menjangkakan kemungkinan gelembung pasaran hartanah akan meletus menjelang akhir tahun depan.

Semasa pandemik COVID-19, dilaporkan harga rumah menurun rata-rata sekitar 10 hingga 25 peratus walaupun kurang ketara pada hakikatnya.

Impak pelbagai insentif diberikan kerajaan dan pemaju termasuk pengecualian cukai hartanah, fi guaman percuma, kadar faedah rendah, rebat tunai, penangguhan dan moratorium tidak begitu ketara.

Namun, insentif sebegini mungkin mengundang kenaikan permintaan hartanah di pasaran lemah disebabkan sebilangan spekulasi hartanah melompat ke pasaran untuk tujuan spekulasi.

Mereka tidak sabar untuk membeli dengan harga rendah dan menjual pada harga lebih tinggi untuk meraih insentif yang ada sehingga mendapat untung modal lumayan dalam masa singkat.

Ini satu bentuk permainan dalam pasaran harta tanah. Namun, pasaran harta tanah tidak sempurna yakni tanpa maklumat lengkap.

Di negara kita, belum ada data raya hartanah negara. Ramai pemain hanya bertindak atas dasar sensitiviti dan spekulasi. Bank pula mengeluarkan

Headline	Elak gelembung pasaran hartanah pasca pandemik		
MediaTitle	Berita Harian		
Date	15 Mar 2021	Color	Full Color
Section	Nasional	Circulation	82,252
Page No	10	Readership	246,756
Language	Malay	ArticleSize	706 cm ²
Journalist	Prof Dr Ismail Omar	AdValue	RM 23,468
Frequency	Daily	PR Value	RM 70,403

pinjaman untuk calon pembeli rumah sangat berhati-hati dan berpatutan.

Apabila impak pandemik COVID-19 semakin reda, kita dapati pemaju mula menawarkan rumah mewah di pasaran.

Setelah pasaran hartanah terganggu, harga tidak terjangkau mula meningkat semula dan gelembung harta tanah semakin membesar akibat kesan spekulasi harta tanah.

ia juga dikenali sebagai kesan belon – apabila harga hartanah semakin tinggi tidak terjangkau dan pembeli mencari lebih banyak pinjaman, bermaksud lebih banyak tekanan jumlah pembayaran balik atau lelongan akan berlaku di pasaran.

Apabila keadaan ini mencapai titik tertentu, gelembung akan pecah.

COVID-19 memberi kesan negatif terhadap pasaran hartanah akibat kenaikan kadar pengangguran sudah mencapai hampir 1 juta orang kehilangan pekerjaan dan permintaan terhadap rumah jatuh, manakala pembeli kekurangan wang untuk membuat pembayaran balik pinjaman perumahan.

Begitu juga amalan 'bekerja dari rumah' yang sekadar memberi impak sementara dan tidak begitu ketara. Akibatnya, gelembung belon terus membesar.

'Sifu' hartanah menyebut tahap faedah rendah mendorong pasaran perumahan.

Gadai janji tetap merosot kepada 2.9 peratus berbanding 4 peratus tahun la-

lu. Jelas sekali, kadar faedah rendah dan kesan COVID-19 mempengaruhi tingkah laku perbelanjaan pengguna memberi banyak manfaat kepada pasaran perumahan.

Oleh itu, pemain utama dalam per-

mainan harta tanah perlu dipimpin supaya dapat disesuaikan dan menekan keadaan spekulatif dalam pasaran harta tanah, ia harus diubah dengan memanipulasi peraturan berkaitan.

Peraturan perlu disesuaikan termasuk mengetatkan hubungan penyewa dengan pemilik melalui perjanjian sewa, menyediakan perjanjian jual beli luwes, penggunaan tingkat sewa sebenar, sewa maya, atau premium sewa, berpanjangan, tempoh bebas sewa, penggunaan sewa benar serta maya.

Justeru, kita harus mengkaji semula semua undang-undang berkaitan tanah dan perumahan. Pendekatan digunakan penilai perlu disemak semula supaya lebih lestari.

Perancang bandar juga hendaklah memahami pembangunan diluluskan akan mempengaruhi pasaran harta tanah.

Pihak bank perlu lebih berhati-hati meluluskan pinjaman perumahan bukan atas dasar memaksimumkan keuntungan, tetapi membentuk pasaran hartanah lebih lestari.

Lebih penting, pemaju perlu berhati-hati menghidangkan bentuk pembangunan di pasaran supaya lebih lestari dan mesra dengan kemampuan rakyat.

Kerajaan perlu mengkaji impak pandemik dan pasca COVID-19 demi mewujudkan kelestarian dalam pasaran hartanah.

Penulis adalah Presiden Persatuan Profesional Tanah Malaysia (PERTAMA) dan Pensyarah di Universiti Tun Hussein Onn Malaysia

Headline	Elak gelembung pasaran hartanah pasca pandemik		
MediaTitle	Berita Harian		
Date	15 Mar 2021	Color	Full Color
Section	Nasional	Circulation	82,252
Page No	10	Readership	246,756
Language	Malay	ArticleSize	706 cm ²
Journalist	Prof Dr Ismail Omar	AdValue	RM 23,468
Frequency	Daily	PR Value	RM 70,403

“Di negara kita, belum ada data raya hartanah negara. Ramai pemain hanya bertindak atas dasar sensitiviti dan spekulasi. Bank pula mengeluarkan pinjaman untuk calon pembeli rumah sangat berhati-hati dan berpatutan.

≡ **Sidang Redaksi** ≡

Pengarang Kumpulan

SAIDON IDRIS | saidon@bh.com.my

Pengarang Eksekutif Kandungan & Digital

M THILLINADAN | thilly@bh.com.my

Pengarang Eksekutif Edisi Cetak

AZHAR A SAMAH | azharas@bh.com.my

