

**Perunding: Tiada gelembong hartanah tahun depan  
Malaysiakini.com  
Disember 21, 2010**

Pasaran hartanah akan terus berkembang pada tahun depan kerana tiada jangkaan kemunculan gelembong, kata perunding hartanah.

Mereka berkata minat belian yang kukuh dijangka diperolehi daripada pembeli asing dan banyak transaksi kediaman dijangka dilihat di kawasan bandar.

Pertumbuhan ekonomi positif di pasaran tempatan di tengah-tengah tinjauan ekonomi yang suram di Eropah dan AS akan turut melonjakkan pasaran, kata mereka.

Gelembong hartanah adalah satu tempoh peningkatan pantas di dalam penilaian harga perumahan atau hartanah sehingga ia mencapai paras yang tidak mampan dan diikuti oleh pengurangan harga.

Pengerusi Eksekutif Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn Bhd Datuk Abdul Rahim Rahman berkata ini terbukti daripada peningkatan bilangan transaksi kediaman di Lembah Klang, Johor dan Pulau Pinang.

"Antara separuh pertama 2009 dan separuh pertama 2010, transaksi kediaman di kawasan berkenaan masing-masing meningkat 11 peratus, 47 peratus dan 7.0 peratus.

"Corak itu dijangka berterus pada tahun depan apabila ekonomi Malaysia bertambah baik," kata Rahim kepada Bernama.

Rahim berkata harga hartanah kediaman terpilih di kawasan panas telah meningkat antara 20 dan 50 peratus sejak tiga tahun lepas.

Bagaimana pun, katanya kenaikan harga yang mendadak itu hanya dilihat di kawasan tertentu di Kuala Lumpur, Pulau Pinang dan Johor dan bagi projek khusus yang mendapat permintaan ramai.

Dengan pemantauan rapi keadaan oleh Bank Negara Malaysia (BNM), bank-bank kini melakukan penilaian di segi nisbah pinjaman kepada nilai (LTV) bagi mengelakkan berlakunya pinjaman tidak berbayar (NPL).

Pada November, BNM telah mengenakan had LTV 70 peratus bagi pembelian hartanah ke-tiga bagi mengekang pelaburan dan spekulasi berlebihan.

"Langkah itu dijangka menyerderhanakan pelaburan dan spekulasi yang berlebihan, yang menghasilkan peningkatan harga yang lebih tinggi daripada sederhana di kawasan perbandaran tertentu," kata Rahim.

Menurutnya, sambil langkah itu tidak akan menghentikan harga daripada meningkat, ia sekurang-kurang mengurangkannya.

Rahim berkata bagi mengekang pembelian spekulatif ke atas hartanah, negara-negara seperti China, Hong Kong dan Singapura telah melaksanakan nisbah pendahuluan yang

secara progresifnya lebih tinggi bagi para pembeli yang memiliki lebih daripada satu hartanah.

Pengarah Ho Chin Soon Research Ho Chin Soon mencadangkan dikenakan cukai keuntungan hartanah 30 peratus, diikuti oleh skala yang menurun hingga 5.0 peratus dan kemudiannya sifar peratus selepas lima tahun.

"Peraturan baharu itu dilihat tidak cukup untuk mengekang peningkatan harga hartanah.

"Lihatlah terhadap gelembong kecil sebaik sebelum berlaku krisis kewangan Asia. Ia memakan masa kira-kira tiga tahun bagi pembentukan gelembong kecil.

"Sehingga ini, kami telah melihat trend harga hartanah yang menaik bagi tempoh satu setengah tahun dan dengan itu, masih ada sekurang-kurangnya setahun lagi bagi melihat peningkatan harga," katanya.

Kerajaan juga telah mengumumkan beberapa inisiatif bagi sektor hartanah semasa pembentangan Bajet 2011.

Sesetengah langkah itu, yang disifatkan mempunyai kesan positif terhadap pasaran, yang termasuk duti pengecualian setem 50 peratus bagi pembeli rumah pertama kali bagi membiayai pembelian rumah tidak melebihi RM350,000 dan 100 peratus pinjaman bagi membeli satu rumah bernilai di bawah RM220,000.

Rahim berkata pengecualian duti setem bagi pembeli pertama kali, sememangnya akan memberikan mereka opsi untuk membeli rumah, terutama rumah yang mempunyai tanah kerana kebanyakannya kini berharga di atas RM250,000.

Katanya pinjaman 100 peratus untuk membeli satu rumah bernilai kurang RM220,000 akan memberikan peluang kepada lebih ramai pembeli rumah yang muda, terutama sekali mereka yang baharu bekerja untuk memiliki satu rumah.

"Kedua-dua inisiatif itu akan merangsang permintaan mendapatkan rumah di kawasan bandar serta di lokasi di luar kawasan perbandaran," katanya.

Bagaimana pun, Ho berkata Bajet 2011 hanya mempunyai kesan minimum ke atas keputusan hartanah kerana kebanyakan rumah di Lembah Klang bernilai di atas RM350,000.

Pengumuman utama yang lain pada tahun ini termasuk projek Transit Pantas Massa (MRT) dalam Kuala Lumpur dan cadangan menara Warisan Merdeka 100 tingkat di Kuala Lumpur, katanya.

Katanya kajian mengenai sistem pengangkutan massa menunjukkan nilai dan sewaan kemungkinan mencecah 25 peratus lebih tinggi jika sesuatu bangunan terletak berdekatan stesen MRT, yang menunjukkan kejayaan pembinaan stesen itu serta mudah diakses.

Rahim berkata satu kajian pasaran penuh dan kemungkinan perlu dilakukan bagi menentukan jika menara Warisan Merdeka berdaya maju di segi komersil dan pembiayaan berikutan lebnihan kapasiti di segi ruang komersil di Lembah Klang.

--Bernama

Copyright © 1999-2007 Mkini Dotcom Sdn. Bhd.  
Source : <http://www.malaysiakini.com/news/151319>