2 Rencana

Ketidakseimbangan dalam Pasaran Harta Tanah

Oleh: Cheah Su Ling, Stefanie Almeida, Muhamad Shukri, Lim Le Sze

SOROTAN

- **Ketidakseimbangan penawaran dan permintaan dalam pasaran harta tanah telah meningkat sejak tahun 2015.**
- **Harta tanah kediaman yang tidak terjual adalah yang tertinggi dalam sedekad dengan sebahagian besar unit yang tidak terjual berada dalam kategori harga melebihi RM250,000.**
- **Lebihan bekalan ruang pejabat dan kompleks membeli-belah di negeri-negeri utama akan diburukkan lagi oleh bekalan baharu yang dijangka siap dan berkemungkinan menjadi lebih teruk berbanding dengan keadaan semasa Krisis Kewangan Asia.**

Pengenalan: Ketidakseimbangan pasaran harta tanah meningkat

Risiko ketidakseimbangan pasaran harta tanah di Malaysia telah dibincangkan dalam Laporan Tahunan Bank Negara Malaysia 2015[1]. Sejak itu, ketidakseimbangan penawaran dan permintaan dalam segmen harta tanah kediaman dan komersial telah meningkat. Rencana ini bertujuan untuk memberikan analisis terkini mengenai perkembangan harta tanah dan membincangkan strategi yang boleh diambil pada masa kini dan masa hadapan bagi mengurangkan risiko.

Pasaran Kediaman: Jumlah harta tanah kediaman yang tidak terjual kini adalah yang tertinggi untuk tempoh satu dekad, disebabkan terutamanya oleh ketidakpadanan harga pelancaran perumahan baharu dengan harga yang mampu dibayar oleh isi rumah

Pada suku pertama 2017, jumlah harta tanah kediaman tidak terjual[2] adalah sebanyak 130,690[3] unit, iaitu jumlah yang tertinggi dalam tempoh sedekad (Rajah 1). Jumlah ini hampir menyamai dua kali purata dalam sejarah yang pernah tercatat iaitu sebanyak 72,239 unit setahun antara tahun 2004 hingga 2016. Kira-kira 83% daripada jumlah unit tidak terjual berada dalam kategori harga melebihi RM250,000 (Rajah 2). Sebanyak 61% daripada jumlah unit tidak terjual terdiri daripada bangunan tinggi dengan 89% daripadanya berharga melebihi RM250,000. Johor mempunyai bahagian unit kediaman tidak terjual yang terbesar (27% daripada jumlah harta tanah tidak terjual di Malaysia), diikuti oleh Selangor (21%), Kuala Lumpur (14%) dan Pulau Pinang (8%).

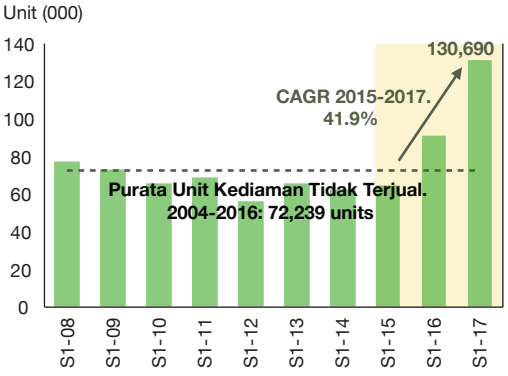
Sebilangan besar harta tanah tidak terjual disebabkan oleh ketidakpadanan harga pelancaran baharu dengan kemampuan isi rumah[4] membayar hutang. Sepanjang tempoh dari tahun 2016 hingga suku pertama 2017, hanya 21% pelancaran baharu terdiri daripada rumah berharga di bawah RM250,000. Jumlah ini tidak cukup untuk dipadankan dengan profil kemampuan pendapatan kira-kira 35% isi rumah

---

[1] Rencana Laporan Tahunan BNM 2015 bertajuk "Menilai Keadaan Permintaan dan Penawaran dalam Pasaran Harta Tanah Malaysia".
[2] Jumlah harta tanah kediaman tidak terjual termasuk harta tanah tidak terjual yang telah siap (lebihan) dan harta tanah tidak terjual yang masih dalam pembinaan (Sumber: NAPIC).
[3] Angka ini termasuk pejabat kecil/ pejabat rumah (SOHO) dan pangsapuri perkhidmatan (Sumber: NAPIC).
[4] Untuk perbincangan yang lebih mendalam mengenai topik ini, sila rujuk rencana Laporan Tahunan BNM 2016 bertajuk "Pencerahan Terhadap Isu Rumah Mampu Milik di Malaysia".

Rajah 1: 130,690 unit kediaman tidak terjual, paling tinggi dalam dekad ini

Jumlah Rumah Kediaman Tidak Terjual*

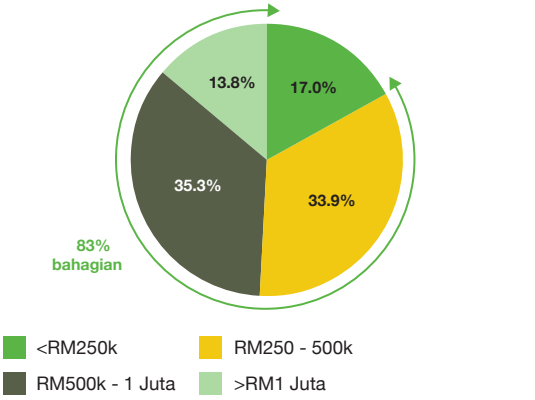


Nota: *Merangkumi bilangan kediaman yang siap dan tidak terjual. Anggaran termasuk pejabat rumah pejabat kecil (SOHO) dan pangsapuri servis.

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara

Rajah 2: 83% unit kediaman tidak terjual adalah yang berharga RM250,000 dan ke atas

Rumah Kediaman Tidak Terjual* Mengikut Kategori Harga



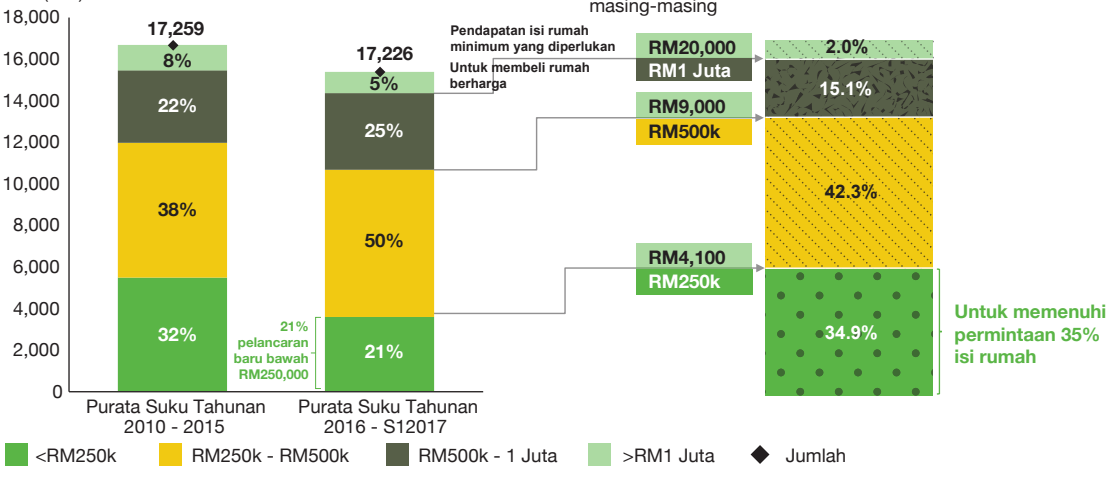
Nota: *Merangkumi bilangan kediaman yang siap dan tidak terjual. Anggaran termasuk pejabat rumah pejabat kecil (SOHO) dan pangsapuri servis.

Sumber:Pusat Maklumat Harta Tanah Negara

Rajah 3: Sebanyak 21% pelancaran rumah kediaman baharu adalah untuk unit berharga kurang daripada RM250,000. Ini tidak memadai untuk memenuhi permintaan 35% isi rumah

Pelancaran unit kediamah baharu mengikut tahap harga

Peratusan isi rumah dan pendapatan isi rumah kasar minimum yang diperlukan untuk membeli rumah dalam segmen harga masing-masing

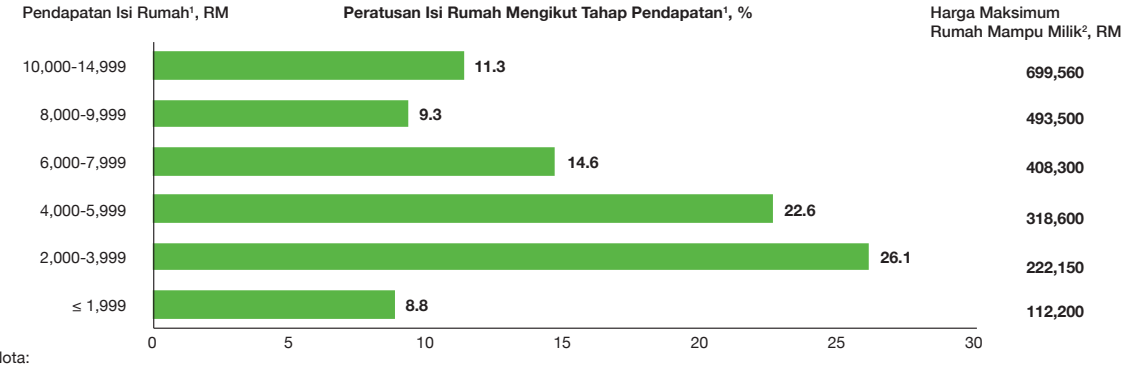


Nota:
1. Rajah di atas membuat andaian bahawa isi rumah akan membeli rumah pada harga maksimum mengikut tahap pendapatan mereka.
2. Dianggarkan dengan menggunakan Beban Kos Perumahan iaitu sebuah rumah dianggap mampu milik jika kos bayaran balik perumahan bulanan tidak melebihi 30% daripada pendapatan isi rumah. Anggaran berdasarkan kadar faedah semasa dan tempoh gadai janji selama 35 tahun
3. Berdasarkan Penyiasatan Pendapatan dan Perbelanjaan Isi Rumah 2016 (HIES). Anggaran untuk isi rumah berpendapatan melebihi RM9,000 dan RM20,000 adalah berdasarkan HIES (2014) kerana kekurangan data yang terperinci pada masa analisis.
4. Data mengenai pelancaran unit kediaman baharu di atas menggunakan data akhir sehingga S1 2017. Data untuk S2 2017 tidak dimasukkan kerana masih pada peringkat awal, dan tertakluk pada semakan semula.

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, Jabatan Perangkaan Malaysia, dan anggaran Bank Negara Malaysia

di Malaysia (Rajah 3). Kedua, ketidakpadanan telah diburukkan lagi oleh peningkatan median pendapatan isi rumah yang lebih perlahan (CAGR 2012-2016: 9.6%) berbanding dengan median harga rumah (15.6%). Faktor-faktor ini menyebabkan median harga rumah di Malaysia menjadi 5.0 kali median tahunan pendapatan isi rumah lantas menjadikan harga rumah di Malaysia "sangat tidak mampu dimiliki" di Malaysia. Isu kemampuan membayar hutang perumahan adalah lebih meruncing di negeri-negeri seperti Sabah dan Pulau Pinang, dengan harga rumah menjadi "benar-benar tidak mampu dimiliki"[5] (gandaan median

Rencana Maklumat: Kemampuan Memiliki Rumah Mengikut Tahap Pendapatan



Nota:
1 Berdasarkan Laporan Penyiasatan Pendapatan Isi Rumah dan Kemudahan Asas 2016. Isi rumah dengan pendapatan sebanyak RM15,000 dan ke atas mencukupi 7.1% daripada jumlah isi rumah Malaysia.
2 Anggaran harga rumah mampu milik maksimum diperoleh berdasarkan paras teratas setiap tahap pendapatan. Diperoleh menggunakan Pendekatan Beban Kos Perumahan, iaitu sebuah rumah dianggap mampu milik jika kos bayaran balik perumahan bulanan tidak melebihi 30% daripada pendapatan isi rumah. Anggaran adalah berdasarkan kadar faedah semasa dan tempoh gadai janji selama 35 tahun.

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia dan anggaran Bank Negara Malaysia

sebanyak 5.5). Ketidaksamaan yang ketara antara penawaran dengan permintaan rumah mampu milik telah memburukkan ketidakseimbangan dalam pasaran perumahan.

Terdapat unit kediaman tidak terjual dalam lingkungan harga mampu milik di bawah RM250,000 (17% bahagian). Terdapat beberapa faktor telah menghalang pembelian harta tanah ini. Faktor pertama, ialah lokasi beberapa projek perumahan mampu milik ini tidak menarik disebabkan oleh jarak dari tempat kerja yang jauh dan jaringan hubungan pengangkutan yang rendah. Kedua, kediaman mampu milik tidak terjual mungkin menunjukkan kecenderungan isi rumah terhadap harta benda bertanah berbanding dengan harta tanah bertingkat. Ketiga, sebahagian besar pendaftaran pemohon yang diselenggarakan oleh penyedia perumahan mampu milik mungkin terdiri daripada pemohon yang tidak mempunyai kepercayaan kredit[6] dan ini mengakibatkan kelewatan dalam penguntukan perumahan mampu milik.

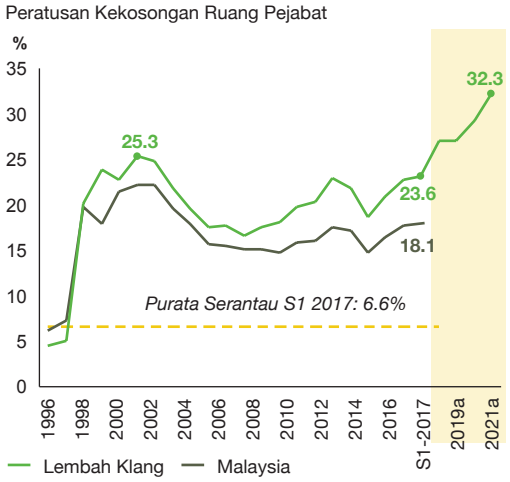
Ruang Pejabat: Bekalan yang dijangka siap boleh memburukkan lagi lebihan bekalan di Lembah Klang

Sejak suku pertama 2015, kadar kekosongan pejabat di Lembah Klang meningkat dengan stabil daripada 20.9% kepada 23.6% pada suku pertama 2017. Jumlah ini lebih tinggi daripada purata kebangsaan sebanyak 18.1% dan lebih daripada tiga kali purata serantau sebanyak 6.6%[7] (Rajah 4).

Bekalan sebanyak 38 juta kaki persegi (jkp) ruang pejabat yang dirancang boleh memburukkan lagi lebihan bekalan ini. Kadar kekosongan pejabat dijangka mencapai paras tertinggi sebanyak 32%[8] menjelang tahun 2021, jauh melebihi paras[9] yang tercatat semasa Krisis Kewangan Asia. Dengan kata lain, jika dinamik penawaran dan permintaan sekarang ini berterusan, satu daripada tiga pejabat di Lembah Klang boleh menjadi kosong pada tahun 2021. Jumlah bekalan ruang pejabat dijangka siap berkemungkinan menjadi lebih tinggi jika fasa masa hadapan projek pembangunan besar yang sedang dilaksanakan[10] diambil kira. Ini boleh menyebabkan sewa pejabat, yang kini merupakan yang terendah[11] di rantau ini, tambah merosot.

[5] Ambang mampu milik adalah berdasarkan pendekatan Median Multiple oleh Demographia International (2015)
[6] Pemohon yang tidak mempunyai keupayaan kewangan walaupun untuk membeli perumahan mampu milik.
[7] Merujuk bangunan pejabat utama. Kadar kekosongan yang sepadan ialah 22.6% pada suku pertama 2017 di Lembah Klang (Sumber: JLW).
[8] Unjuran mengandaikan semua 38 jkp untuk penawaran baharu memasuki pasaran menjelang tahun 2021, permintaan baharu sebanyak 2.6jkp setahun dan pertumbuhan KDNK 5.0-5.5%. Unjuran untuk permintaan baharu ruang pejabat adalah konsisten dengan tempoh pertumbuhan ekonomi yang sama pada tahun 2004 hingga 2016.
[9] Kadar kekosongan adalah sebanyak 5.1% (1997), 20.1% (1998) dan tertinggi dalam sejarah sebanyak 25.3% (2001).
[10] Tun Razak Exchange dan Pusat Bandar Bukit Bintang.
[11] Sewa bulanan ruang pejabat utama (prime) di Kuala Lumpur (RM5.30 kaki persegi) berbanding dengan Manila (RM7.40 kaki persegi), Bangkok (RM11.10 kaki persegi), Singapura (RM24.80 kaki persegi) dan Hong Kong (RM85.00 kaki persegi) (Sumber: Knight Frank Research)

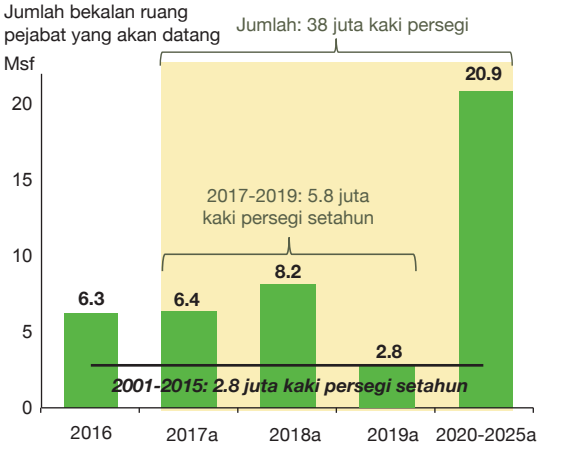
Rajah 4: Satu daripada tiga ruang pejabat di Lembah Klang dijangka akan kosong menjelang tahun 2021



Nota:
1. Kawasan berlorek mewakili anggaran peratusan kekosongan ruang pejabat dan jumlah bekalan ruang pejabat baru yang akan datang. Untuk projek yang masih dalam peringkat perancangan, bekalan ruang pejabat baru diandaikan akan memasuki pasaran menjelang tahun 2020 (45%) dan 2021 (55%).
2. Purata serantau merujuk kepada purata untuk Hong Kong SAR, Beijing, Singapura, Shanghai, Seoul dan Bangkok pada 1S 2017.

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, Jones Lang Wootton, Jones Lang LaSalle, dan anggaran Bank Negara Malaysia

Rajah 5: Pembekalan tahunan yang akan datang dari tahun 2017-2019 akan lebih daripada dua kali ganda bekalan tahunan untuk 15 tahun yang lalu



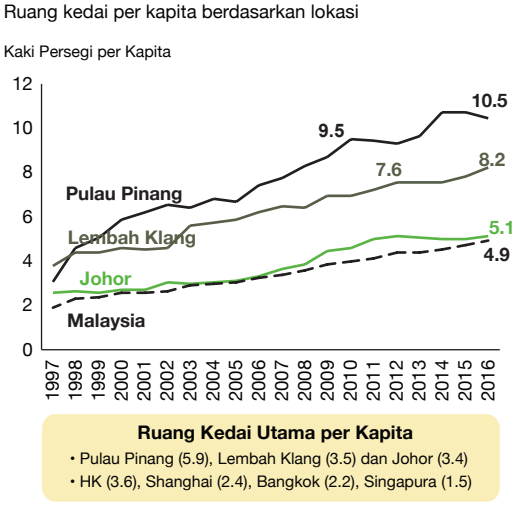
Nota:
1. Kawasan berlorek mewakili anggaran peratusan kekosongan ruang pejabat dan jumlah bekalan ruang pejabat baru yang akan datang. Untuk projek yang masih dalam peringkat perancangan, bekalan ruang pejabat baru diandaikan akan memasuki pasaran menjelang tahun 2020 (45%) dan 2021 (55%).
2. Purata serantau merujuk kepada purata untuk Hong Kong, Beijing, Singapore, Shanghai, Seoul dan Bangkok pada 1S 2017.

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, Jones Lang Wootton, Jones Lang LaSalle, dan anggaran Bank Negara Malaysia

Kompleks Membeli-Belah: Peningkatan bekalan baharu yang dijangka siap akan memburukkan keadaan lebihan penawaran di Lembah Klang, Pulau Pinang dan Johor

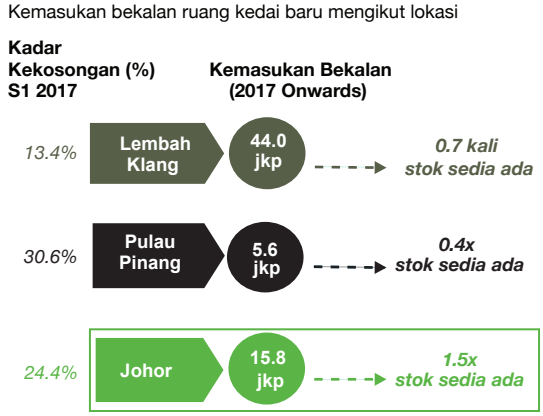
Jumlah ruang runcit di negeri-negeri utama telah meningkat dengan ketara sejak beberapa tahun yang lalu. Pada tahun 2016, Pulau Pinang mempunyai ruang runcit per kapita paling tinggi di negara ini (10.5 kaki persegi bagi setiap orang), diikuti Lembah Klang (8.2) dan Johor (5.1). Di bandar serantau yang berpendapatan lebih tinggi seperti Hong Kong SAR dan Singapura, ruang runcit utama per kapita masing-masing hanya 3.6 dan 1.5 (Rajah 6).

Rajah 6: Ruang kedai per kapita di negeri utama Malaysia akan meningkat dengan ketara, dan lebih tinggi daripada bandar-bandar serantau



Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, Jabatan Perangkaan Malaysia, dan anggaran Bank Negara Malaysia

Rajah 7: Pembekalan 140 kompleks membeli-belah di Lembah Klang, Pulau Pinang dan Johor akan memburukkan lagi keadaan kelebihan bekalan



Nota: jkp – juta kaki persegi

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, Jones Lang Wootton, dan anggaran Bank Negara Malaysia

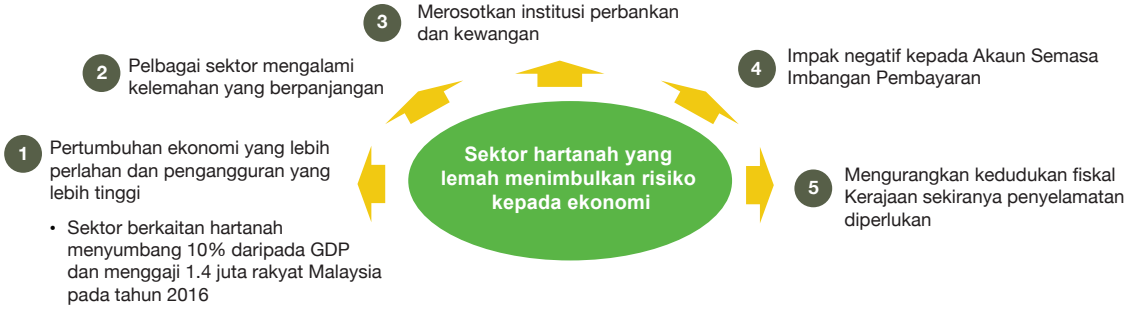
Bekalan baharu yang dijangka siap sebanyak 140 kompleks membeli-belah menjelang tahun 2021 di seluruh Lembah Klang, Pulau Pinang dan Johor akan memburukkan lagi keadaan lebihan penawaran pada masa hadapan (Rajah 7). Walaupun Pulau Pinang kini mempunyai ruang runcit utama per kapita yang paling tinggi, namun Johor bakal mengambil alih kedudukan itu menjelang tahun 2018. Peningkatan bekalan baharu dijangka siap sebanyak 15.8 juta kaki persegi ruang runcit di Johor ialah 1.5 kali penawaran sedia ada.

Ketidakseimbangan pasaran harta tanah yang ketara boleh menimbulkan risiko terhadap kestabilan makroekonomi dan kewangan

Sejarah telah menunjukkan bahawa lebihan dalam pasaran harta tanah boleh memberikan risiko yang besar kepada ekonomi secara lebih luas. Menurut IMF (2003), sejarah menunjukkan bahawa ledakan pasaran perumahan telah diikuti oleh pasaran yang merudum kira-kira 40% pada masa itu, dengan pasaran perumahan yang merudum dikaitkan dengan kemelesetan ekonomi yang lebih lama dan kerugian dari segi output yang lebih besar[12] berbanding dengan harga ekuiti yang merudum. Memandangkan terdapat ketidakseimbangan dalam pasaran harta tanah kediaman dan komersial di Malaysia, perkara ini membimbangkan kerana sektor harta tanah mempunyai pertalian dengan lebih 120 industri, yang secara kolektif menyumbang 10% daripada KDNK serta memberikan pekerjaan kepada 1.4 juta rakyat Malaysia.

Pengalaman Malaysia semasa Krisis Kewangan Asia menunjukkan bahawa pembetulan secara mendadak dalam pasaran harta tanah boleh memberikan kesan yang teruk ke atas ekonomi secara lebih luas (Rajah 8). Dalam beberapa tahun sebelum berlakunya Krisis Kewangan Asia, ekonomi Malaysia mencatat tempoh pertumbuhan yang kukuh (1992-96: 9.6%). Hal ini merangsang pasaran harta tanah mencapai pertumbuhan pesat sehingga mengakibatkan kenaikan harga harta tanah dan keadaan terlebih pembinaan merentas segmen harta tanah yang berbeza. Ini mendorong bank meningkatkan pemberian pinjaman kepada isi rumah untuk pembelian harta tanah dan pemaju untuk membiayai pembangunan projek baharu. Pembinaan secara berleluasa yang berikutnya juga menyebabkan peningkatan permintaan untuk sejumlah besar import yang seterusnya memburukkan akaun semasa Imbangan Pembayaran. Apabila krisis[13] melanda dan pasaran harta tanah merudum pada tahun 1998, projek-projek tersebut terbengkalai kerana keupayaan membayar balik hutang oleh pemaju menjadi lemah. Bank mengalami kerugian kerana pinjaman tidak berbayar sektor harta tanah meningkat sekali ganda, sekaligus mengakibatkan luluh kredit (credit crunch). Kesan limpahan kepada industri lain telah mengakibatkan pemberhentian pekerja yang meluas dan kemelesetan ekonomi yang teruk. Keadaan yang sama juga berlaku di Sepanyol, Ireland dan Amerika Syarikat semasa Krisis Kewangan Global. Dalam kes ini, rangsangan fiskal dan pakej bantuan yang besar juga telah menjejaskan kedudukan kewangan kerajaan.

Rajah 8: Sektor hartanah yang lemah menimbulkan risiko tinggi kepada ekonomi



Sumber: Bank Negara Malaysia

[12] Secara purata, kerugian output berikutan pasaran perumahan yang merudum ialah 8% daripada paras berdasarkan purata kadar pertumbuhan sebelum kemelesetan (harga ekuiti merudum: 4%) dan berakhir selepas empat tahun (harga ekuiti merudum: 1.5 tahun).

[13] Semasa tempoh sebelum Krisis Kewangan Asia (1992-96), kredit berkaitan harta tanah meningkat 26%, aktiviti pembinaan 14.8%, manakala harga rumah meningkat 11.2%. Semasa Krisis Kewangan Asia, KDNK benar menguncup 7.4% pada tahun 1998 (1997: 7.3%) dengan peningkatan kadar pengangguran kepada 3.2% (1997: 2.5%). Pelaburan swasta merosot 55.2% (1997: + 9.4%), aktiviti pembinaan (-6.7%) manakala defisit fiskal meningkat kepada 1.8% daripada KDNK (1997: +2.4%). Semasa tempoh selepas Krisis Kewangan Asia, harga rumah masih berada pada paras yang rendah (1999-2003: 2.2%), baki fiskal (-4.8% daripada KDNK), kadar pengangguran (3.4%), pelaburan swasta (-4.1%) dan aktiviti pembinaan (0.7%).

Sistem perbankan terus menyokong pembiayaan rumah, tetapi lebih berhati-hati dalam segmen harta tanah komersial

Bank terus memainkan peranan penting dalam menyediakan pembiayaan kepada pembeli rumah. Lebih 70% daripada keseluruhan pinjaman perumahan diberikan kepada pembeli rumah kali pertama. Dalam tempoh sembilan bulan pertama tahun 2017, sebanyak RM121.6 bilion pinjaman perumahan baharu telah diluluskan oleh bank-bank yang memberikan manfaat kepada hampir 300,000 peminjam. Daripada angka ini, 60% disalurkan untuk pembelian rumah berharga di bawah RM500,000.

Dari segi sektor harta tanah komersial, bank lebih berhati-hati dalam pemberian pinjaman kepada segmen ini berikutan keadaan lebihan bekalan, seperti yang ditunjukkan oleh kadar kelulusan pinjaman yang lebih rendah untuk pembinaan dan pembelian harta tanah komersial. Dedahan semasa bank-bank terhadap segmen harta tanah komersial kekal kecil, mencakupi 5.1% daripada jumlah pinjaman bank.

Perkembangan ini telah meningkatkan lagi kepentingan peraturan berhemat mikro dan makro yang sedia ada, seperti had penumpuan sektor harta tanah yang luas dan had dedahan pelanggan tunggal. Peraturan-peraturan sebegini bertujuan untuk memastikan dedahan bank terhadap keseluruhan sektor harta tanah dan syarikat berkaitan harta tanah individu kekal dalam lingkungan had berhemat.

Tambahan pula, had nisbah pinjaman kepada nilai (loan-to-value, LTV) semasa[14] juga kekal relevan untuk mencegah aktiviti spekulatif yang mendorong kenaikan harga rumah dan memburukkan lagi masalah kemampuan memiliki rumah. Bank Negara Malaysia juga telah memperhebat pemantauan terhadap amalan pengunderaitan dan pengurusan risiko kredit bank, terutamanya yang berkaitan dengan sektor harta tanah komersial. Dalam beberapa keadaan, bank dikehendaki menambah baik proses dalaman untuk memastikan risiko yang berkaitan dapat dikurangkan dengan berkesan.

Secara keseluruhan, bank-bank didapati mampu bertahan menghadapi kelembapan yang berlaku dalam segmen harta tanah memandangkan: (i) jumlah dedahan pinjaman terhadap segmen yang mempunyai lebihan bekalan yang meruncing (iaitu harta tanah komersial dan kediaman bangunan tinggi mewah) hanya mencakupi 8% daripada jumlah pinjaman bank; dan (ii) nisbah pinjaman terjejas bagi segmen harta tanah komersial dan perumahan kekal rendah dan stabil, masing-masing pada 1.2% dan 1.1%. Simulasi ujian tekanan dalaman yang dijalankan bagi peminjam korporat besar juga menunjukkan lebihan modal bank adalah memadai untuk menampung kemungkinan berlakunya kerugian kredit disebabkan oleh dedahan kepada peminjam ini, termasuk pemaju harta tanah yang besar.

Pertimbangan dasar perlu melangkaui langkah pengawalseliaan kewangan

Pendekatan pelbagai aspek perlu dipertimbangkan bagi menangani ketidakseimbangan dalam pasaran harta tanah (Jadual 1) memandangkan kesan kekangan pengawalseliaan terhadap pinjaman adalah terhad. Hal ini kerana pemaju juga membiayai projek mereka dengan menggunakan dana dalaman dan perolehan daripada terbitan pasaran modal. Terdapat keperluan untuk semua pihak yang terdiri daripada kerajaan Persekutuan dan kerajaan negeri sehinggalah pemaju harta tanah untuk bertindak secara bersepadu bagi menguruskan ketidakseimbangan dalam pasaran harta tanah.

[14] Had nisbah LTV sebanyak 70% untuk pinjaman perumahan ketiga dan seterusnya bagi individu dan 60% untuk semua pinjaman perumahan bukan individu.

Jadual 1: Mengurangkan Ketidakseimbangan Penawaran dan Permintaan dalam Pasaran Harta Tanah

Isu	Segmen	Pilihan Dasar	Perincian
Paras harta tanah kediaman yang tidak terjual adalah tinggi	Semua julat harga	Menggalakkan pasaran sewa	• Membangunkan pasaran sewa yang kukuh dengan menggubal Akta Sewaan Rumah Kediaman dan menubuhkan Tribunal Penyewaan untuk melindungi hak penyewa dan tuan tanah[15]
	Perumahan mampu milik	Meningkatkan kecekapan dalam penyediaan rumah mampu milik	• Mewujudkan entiti tunggal untuk perumahan mampu milik bagi mempercepat pengimbangan semula bekalan kepada julat yang berpatutan • Memastikan pembangunan projek baharu berada dalam lokasi yang baik dan mempunyai kesalinghubungan pengangkutan yang baik
		Meningkatkan kecekapan dalam peruntukan rumah mampu milik	• Memastikan daftar pemohon sentiasa dikemas kini, disahkan dan ditapis untuk memberikan keutamaan kepada isi rumah yang mempunyai kepercayaan kredit • Menghalakan pemohon yang tidak layak kepada sewaan rumah
Bekalan baharu dijangka siap yang besar untuk harta tanah komersial	Pejabat dan kompleks membeli-belah	Menguruskan bekalan baharu dijangka siap yang baharu	• Commercial viability of any new project must be thoroughly assessed before it is commissioned. • Developers to be cognisant of current and future demand conditions: – Kesan buruk ke atas penyewa dan pelanggan (dari pusat membeli-belah dan pejabat baharu) – Kos sara hidup yang tinggi – Peningkatan pasaran e-dagang
Kadar kekosongan tinggi dan kadar sewa rendah dalam bangunan sedia ada		Mengubah semula tujuan bangunan komersial yang kosong	• Mengolah semula tujuan ruang komersial kosong di lokasi utama untuk menjadi aset yang berguna dari segi ekonomi: – Perumahan korporat, penginapan untuk sewaan *en bloc* – Pusat kesenian – Taman dalam bangunan (indoor park)
		Meningkatkan permintaan terhadap ruang sedia ada	• Mempergiatkan usaha menarik syarikat asing untuk membuka perniagaan dan mengembangkan perniagaan mereka di Malaysia • Menggalakkan penghunian oleh syarikat permulaan dengan memberikan rebat sewa

Penutup

Sepanjang dekad yang lepas, pelaburan berkaitan harta tanah telah meningkat dengan ketara (2016: 25% bahagian dari jumlah pelaburan; 2005: 18%). Kini, pasaran harta tanah sedang mengalami lebihan bekalan perumahan tidak mampu milik dan ruang komersial yang terbiar, dan pada masa sama, kekurangan bekalan rumah mampu milik. Keadaan ini boleh menjadi bertambah teruk jika keadaan penawaran dan permintaan semasa berterusan. Di dalam negara, Johor bakal menjadi negeri yang mempunyai ketidakseimbangan pasaran harta tanah terbesar (bilangan harta tanah kediaman tidak terjual yang paling tinggi dan berpotensi mempunyai lebihan bekalan ruang runcit yang terbesar). Oleh itu, sudah sampai masanya untuk semua pihak segera bertindak bagi mengurangkan apa-apa kemungkinan risiko terhadap kestabilan makroekonomi dan kewangan.

[15] Pada peringkat global, kerajaan melindungi hak penyewa dan tuan tanah dengan menggubal undang-undang khusus seperti Tenacies Act (Australia dan New Zealand) atau memasukkan ciri-ciri ini dalam Undang-undang Persekutuan mereka (Jerman).

Rujukan

Bank Negara Malaysia (2015). "Menilai Keadaan Permintaan - Penawaran dalam Pasaran Harta Tanah di Malaysia". Rencana dalam Laporan Tahunan. Kuala Lumpur.

Bank Negara Malaysia (2016). "Pencerahan Terhadap Isu Rumah Mampu Milik di Malaysia". Rencana dalam Laporan Tahunan. Kuala Lumpur.

Demographia International (2017). 13th Annual Demographia International housing affordability survey 2017: Rating middle-income housing affordability.

Jabatan Perangkaan Malaysia (2016). Report on Household Income and Basic Amenities Survey. Kuala Lumpur.

Tabung Kewangan Antarabangsa (2003). "When Bubbles Burst". World Economic Outlook, 61-68. Washington D.C.