Menilai Keadaan Permintaan-Penawaran dalam Pasaran Harta Tanah di Malaysia

Pengenalan

Sejak kebelakangan ini, pasaran harta tanah Malaysia dicirikan oleh ketidakseimbangan merentas subsegmen, dengan permintaan melebihi penawaran dalam pasaran perumahan, manakala pasaran pejabat dan runcit mengalami lebihan penawaran. Sebahagian daripada punca kenaikan harga rumah yang mendadak, khususnya di pusat-pusat bandar utama, adalah disebabkan oleh kekurangan penawaran. Kekurangan ini jelas khususnya dalam penawaran rumah mampu milik. Kenaikan harga rumah yang mendadak ini telah menyebabkan lebih banyak isi rumah di Malaysia yang tinggal di bandar tidak mampu memiliki rumah. Sebaliknya, peningkatan dalam pembinaan bangunan pejabat dan pusat membeli-belah, terutamanya di bandar-bandar utama, telah meningkatkan kemungkinan pembinaan harta tanah komersial yang berlebihan yang boleh menyebabkan kesan negatif terhadap pasaran harta tanah. Rencana ini mengenal pasti dinamik permintaan-penawaran semasa dan prospek dalam tiga segmen harta tanah di Malaysia – perumahan, pejabat dan runcit, dengan memberikan tumpuan pada negeri-negeri utama[1] (Kuala Lumpur, Selangor, Johor dan Pulau Pinang) serta memaparkan pengajaran melalui pengalaman negara-negara lain.

Kekurangan penawaran dalam pasaran perumahan mampu milik

Sejak tahun 2005, stok perumahan Malaysia telah meningkat 35%. Meskipun terdapat pertumbuhan yang ketara, kekurangan penawaran perumahan pada peringkat kebangsaan masih berlarutan. Jurang antara stok perumahan dengan bilangan isi rumah bertambah kepada 2.5 juta unit pada tahun 2015 berbanding dengan 2.1 juta unit pada tahun 2005[2] (Rajah 1). Kekurangan penawaran perumahan yang semakin ketara menunjukkan ketidakpadanan antara kadar pertumbuhan penawaran rumah baharu dengan peningkatan bersih bilangan isi rumah[3], terutamanya dalam tempoh lima tahun yang lalu. Antara tahun 2005 hingga 2008, purata bilangan rumah baharu yang siap dibina ialah 166,876 unit setahun manakala bilangan isi rumah pula meningkat kira-kira 117,250, menunjukkan lebihan penawaran unit perumahan kira-kira 49,626 unit setahun. Walau bagaimanapun, sejak lima tahun yang lalu, jumlah rumah yang siap dibina dalam setahun merosot dengan ketara kepada 80,089 unit, jauh di bawah purata peningkatan bersih dalam bilangan isi rumah iaitu 166,000 setahun[4]. Ini menunjukkan kekurangan purata sebanyak 85,911 unit rumah setahun antara tahun 2011 hingga 2015 (Rajah 2).

Kekurangan penawaran perumahan adalah meruncing khususnya dalam kategori perumahan mampu milik. Pada tahun 2014, separuh daripada isi rumah Malaysia memperoleh pendapatan bulanan sebanyak RM4,585 atau kurang. Menurut metodologi ``Median Multiple´´ yang dibangunkan oleh Demographia International dan disarankan oleh Bank Dunia dan Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu untuk menilai pasaran perumahan bandar, sebuah rumah dianggap mampu milik sekiranya isi rumah boleh membiayai pemilikan itu dengan jumlah kurang daripada tiga kali pendapatan isi rumah tahunan (nisbah harga rumah kepada pendapatan 3.0 atau kurang). Ini menunjukkan bahawa rumah yang berharga sehingga RM165,060 dianggap sebagai mampu milik untuk isi rumah median rakyat Malaysia. Walau bagaimanapun, hanya 21% daripada perumahan baharu yang dilancarkan di Malaysia pada tahun 2014 berharga kurang daripada RM250,000. Sebaliknya, data menunjukkan terdapat lebihan penawaran harta tanah mewah[5] yang berharga melebihi RM500,000. Walaupun pelancaran harta tanah dalam kategori harga ini mencakupi 36% daripada jumlah harta tanah baharu yang dilancarkan

[1] Negeri-negeri utama merujuk kepada pusat guna tenaga utama di Malaysia.

[2] Anggaran ini mengandaikan bahawa semua isi rumah ingin memiliki dan mampu membeli rumah. Pada masa ini, terdapat kira-kira dua rumah bagi setiap tiga isi rumah, menunjukkan terdapat perkongsian penginapan dalam kalangan isi rumah, yang menyokong permintaan untuk pemilikan rumah.

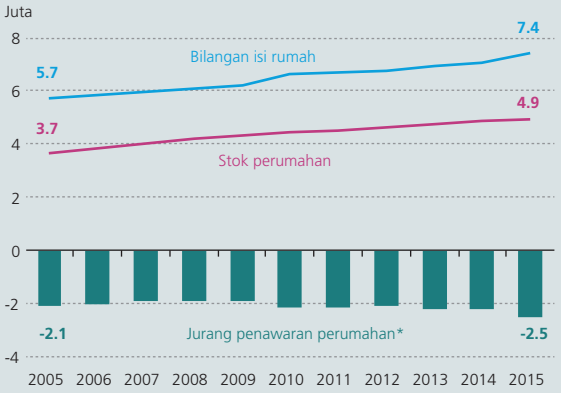
[3] Ini merujuk kepada peningkatan bilangan isi rumah pada satu-satu masa berbanding masa yang lain (iaitu pembentukan isi rumah baharu ditolak pembubaran isi rumah, apabila seorang atau dua orang ketua isi rumah bergabung menjadi isi rumah tunggal dan/atau susulan kematian ketua tunggal dalam isi rumah).

[4] Aktiviti pembinaan rumah yang lebih rendah sebahagiannya mencerminkan pelancaran dan jualan harta tanah yang lebih rendah oleh pemaju.

[5] Lebihan penawaran harta tanah kediaman mewah adalah ketara khususnya di sesetengah kawasan di negeri-negeri utama dan dalam segmen harta tanah terpilih (iaitu kondominium mewah).

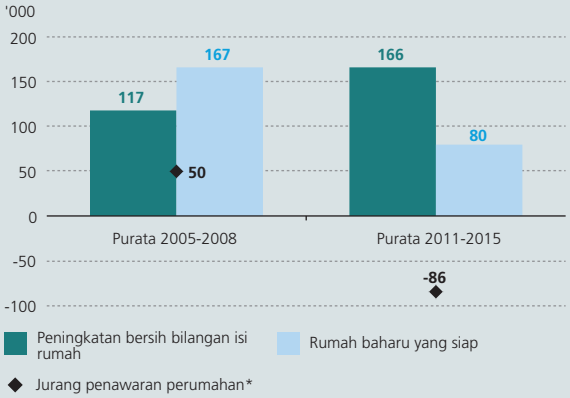
Rajah 1

Peningkatan Kekurangan Penawaran Perumahan Sepanjang Sedekad yang Lalu...



Rajah 2

...kerana Penawaran Perumahan Baharu tidak dapat Dipadankan dengan Peningkatan dalam Bilangan Isi Rumah Sepanjang Lima Tahun yang Lalu



* Jurang penawaran perumahan = Stok perumahan – Bilangan isi rumah ATAU Rumah baharu yang siap – Peningkatan bersih bilangan isi rumah

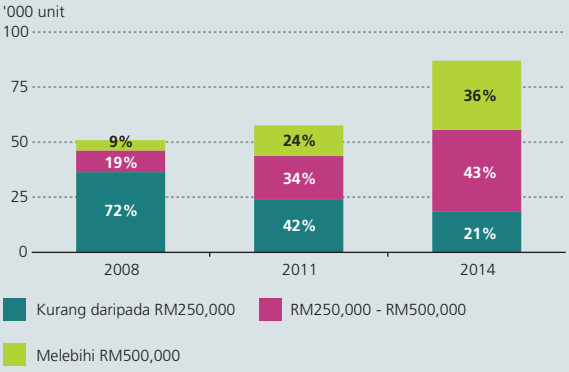
Angka negatif menunjukkan kekurangan penawaran perumahan

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

di Malaysia, rumah-rumah jenis ini hanya mampu dimiliki oleh 5.4% daripada populasi, menurut metodologi yang sama[6] (Rajah 3). Meskipun inisiatif yang dilaksanakan oleh Kerajaan Persekutuan dan Negeri, Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) dan Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA) telah mewujudkan sedikit sebanyak momentum, tahap pembinaan rumah dalam segmen perumahan mampu milik pada masa ini tidak mencukupi untuk memenuhi permintaan. Walau bagaimanapun, sebilangan besar unit perumahan mampu milik yang dibina melalui inisiatif ini masih berada dalam pelbagai peringkat pembinaan.

Rajah 3

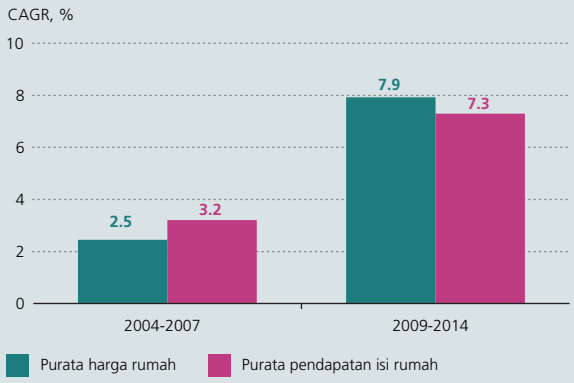
Sejak Tahun 2010, Pelancaran Perumahan Baharu di Malaysia Semakin Menjurus kepada Rumah yang Berharga Melebihi RM500,000



Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara

Rajah 4

Harga Rumah telah Berkembang pada Kadar yang Lebih Cepat daripada Paras Pendapatan



Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara dan *Laporan Penyiasatan Pendapatan Isi Rumah dan Kemudahan Asas* Jabatan Perangkaan Malaysia

[6] Rumah yang berharga RM540,000 ke atas dianggap mampu dimiliki oleh isi rumah berpendapatan sekurang-kurangnya RM15,000 sebulan (5.4% daripada jumlah populasi Malaysia pada tahun 2014).

Ketidakseimbangan antara permintaan dengan penawaran, terutamanya dalam segmen perumahan mampu milik, telah menyumbang kepada kenaikan harga rumah yang mendadak[7]. Kenaikan harga ini telah menambah kepada isu kemampuan pemilikan rumah, khususnya bagi populasi berpendapatan rendah dan sederhana. Antara tahun 2009 hingga 2014, purata harga rumah di Malaysia meningkat 7.9% mengikut terma CAGR[8], melebihi pertumbuhan purata pendapatan isi rumah, iaitu 7.3% bagi tempoh yang sama. Peningkatan ini ketara berbeza berbanding dengan tempoh 2004 hingga 2007 apabila pendapatan meningkat melebihi pertumbuhan harga rumah (Rajah 4). Dengan kadar pertumbuhan yang tidak sekata antara harga rumah dengan pendapatan, kemampuan pemilikan rumah merentas negeri utama di Malaysia semakin berkurang. Secara agregat, rumah di Malaysia dianggap *sangat tidak mampu milik* (seriously unaffordable) pada tahun 2014 (nisbah harga rumah kepada pendapatan ialah 4.4) mengikut metodologi "Median Multiple". Di negeri-negeri utama, rumah dianggap *benar-benar tidak mampu milik* (severely unaffordable) di Kuala Lumpur dan Pulau Pinang, manakala di Johor dan Selangor, masing-masing dianggap *sangat tidak mampu milik* (seriously unaffordable) dan *agak tidak mampu milik* (moderately unaffordable) (Jadual 1).

Jadual 1

Harga Rumah Dianggap Benar-benar tidak Mampu Milik di Kuala Lumpur dan Pulau Pinang

Lokasi	Nisbah harga rumah kepada pendapatan	
	2012	2014
Kuala Lumpur	4.9	5.4
Pulau Pinang	4.1	5.2
Johor	3.7	4.2
Selangor	3.6	4.0
Malaysia	**4.0**	**4.4**

Penarafan	Nisbah harga rumah kepada pendapatan
Benar-benar tidak mampu milik	5.1 & Ke atas
Sangat tidak mampu milik	4.1 hingga 5.0
Agak tidak mampu milik	3.1 hingga 4.0
Mampu milik	3.0 & Ke bawah

Sumber: *Laporan Penyiasatan Pendapatan Isi Rumah dan Kemudahan Asas* Jabatan Perangkaan Malaysia, Pusat Maklumat Harta Tanah Negara dan 12th Annual Demographia International Housing Affordability Survey 2016

Jurang antara harga rumah sebenar dengan paras yang dianggap mampu milik bagi kebanyakan isi rumah di Malaysia memerlukan penyelesaian menyeluruh. Pada tahun 2014, harga rumah median yang terdapat dalam pasaran ialah RM242,000, iaitu RM76,940 lebih tinggi daripada harga mampu milik untuk isi rumah median[9]. Antara negeri utama, jurang ini adalah paling besar di Kuala Lumpur iaitu RM215,680 (Rajah 5). Keadaan ini lebih meruncing di pusat-pusat guna tenaga bandar utama di negeri-negeri utama ini (Rajah 6).

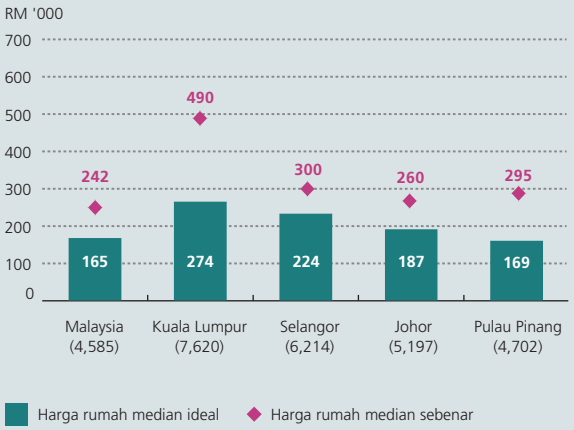
[7] Satu lagi faktor penyumbang kepada peningkatan harga rumah yang mendadak sejak beberapa tahun lalu ialah penggunaan alat pemasaran oleh pemaju dan kadar cukai keuntungan harta tanah (real property gains tax, RPGT) yang rendah. Contohnya, Developer Interest-Bearing Scheme (DIBS) bukan sahaja melonjakkan harga harta tanah secara buatan, malah turut mendorong spekulator memasuki pasaran harta tanah dengan perbelanjaan modal yang sangat kecil. Pada bulan November 2013, Bank Negara Malaysia melarang penggunaan DIBS, seiring dengan pengenalan kadar RPGT yang lebih punitif oleh Kerajaan.

[8] Kadar Pertumbuhan Tahunan Terkumpul (Compound Annual Growth Rate, CAGR) ialah purata kadar pertumbuhan tahunan bagi tempoh masa yang ditetapkan.

[9] Rumah yang berharga sehingga maksimum tiga kali pendapatan isi rumah median tahunan dianggap mampu milik (RM165,060).

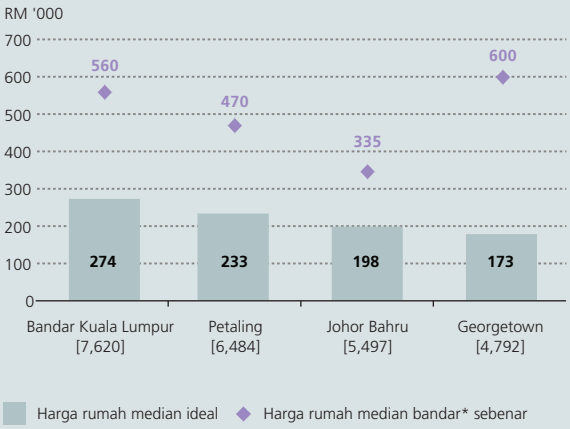
Rajah 5

Harga Rumah di Negeri-negeri Utama tidak Mampu Dimiliki oleh Kebanyakan Rakyat Malaysia pada Tahun 2014...



Rajah 6

...dan Lebih-lebih Lagi di Pusat-pusat Guna Tenaga Bandar Utama



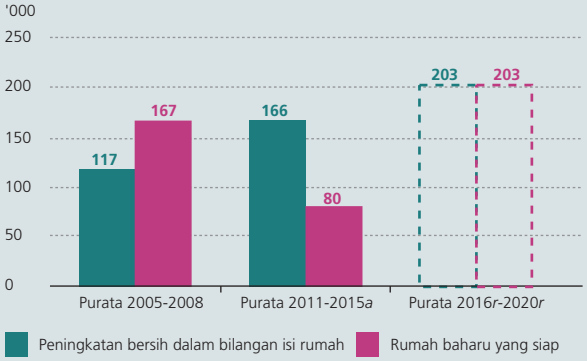
Nota: Angka dalam kurungan ( ) merujuk kepada pendapatan bulanan isi rumah median setiap **negeri** pada tahun 2014
Angka dalam kurungan persegi [ ] merujuk kepada pendapatan bulanan isi rumah median **bandar** setiap negeri pada tahun 2014, yang digunakan sebagai proksi untuk pendapatan isi rumah median di setiap kota bandar

*Bandar-bandar di setiap negeri adalah berdasarkan penggarisan (i) Daerah: Petaling (Shah Alam, Subang Jaya dan Petaling Jaya) di Selangor dan Johor Bahru di Johor; (ii) Mukim: Pusat Bandar Kuala Lumpur di Kuala Lumpur dan Georgetown di Pulau Pinang

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

Rajah 7

Penawaran Rumah Baharu Perlu Meningkat Kira-kira 200,000 Unit Setahun dalam Tempoh Lima Tahun ini Supaya Berpadanan dengan Anggaran Pertumbuhan Isi Rumah



a Anggaran
r Ramalan

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

Melangkah ke hadapan, peningkatan yang ketara dalam penawaran perumahan mampu milik diperlukan. Dianggarkan 202,571 rumah baharu[10] diperlukan setiap tahun antara tahun 2016 hingga 2020 untuk dipadankan dengan anggaran pertumbuhan isi rumah sepanjang tempoh ini, iaitu kira-kira 2.5 kali bilangan rumah yang dibina setiap tahun dalam tempoh lima tahun lalu (Rajah 7). Saiz isi rumah yang semakin menyusut[11], digabungkan dengan pertumbuhan pendapatan dan populasi yang berterusan serta kepesatan pembandaran, dijangka kekal sebagai pemacu penting bagi permintaan terhadap rumah secara keseluruhan, terutamanya di kawasan bandar utama. Selaras dengan permintaan asas, terutamanya di pusat bandar dan pusat guna tenaga utama, perumusan sistem perancangan dan pelaksanaan yang holistik adalah penting untuk menyediakan perumahan berkualiti yang mencukupi dan mampu milik untuk isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana.

[10] Anggaran ini mencerminkan trend sejarah yang berterusan dari segi pembentukan isi rumah dan keupayaan isi rumah untuk membuat pilihan dalam memiliki rumah. Oleh yang demikian, pertumbuhan isi rumah bersih dijangka terus berkembang pada purata jangka panjang (antara 2005 hingga 2015) sebanyak 2.6% setahun antara tahun 2016 hingga 2020.

[11] Pada tahun 1970, terdapat purata 5.5 orang bagi setiap isi rumah. Menjelang tahun 2020, purata yang diunjurkan ialah empat orang bagi setiap isi rumah. Oleh yang demikian, bilangan isi rumah akan meningkat pada kadar yang lebih pantas berbanding dengan pertumbuhan populasi. (Sumber: Khazanah Research Institute, Making Housing Affordable, 2015).

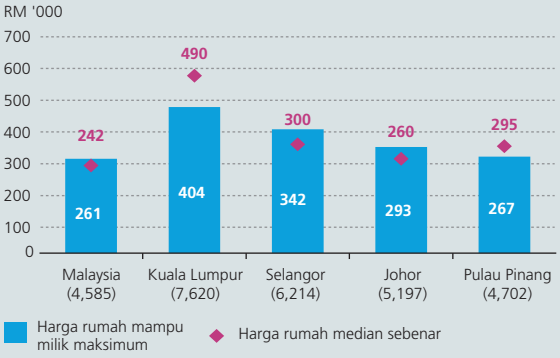
Rencana: Kemampuan Membuat Pinjaman Perumahan

Penilaian kemampuan memiliki rumah secara alternatif boleh diukur melalui keupayaan isi rumah untuk membayar pinjaman gadai janji menggunakan pendapatan. Ukuran hutang berbanding dengan pendapatan, yang semakin digunakan oleh beberapa negara yang mempunyai paras hutang isi rumah yang tinggi, menetapkan had atas bagi jumlah pinjaman isi rumah berbanding dengan pendapatan boleh guna[12] mereka. Dalam pendekatan ini, kami membandingkan antara amaun pinjaman maksimum[13] yang boleh diberikan oleh bank kepada isi rumah median dengan harga rumah median sebenar. Hasilnya sama dengan hasil kaji selidik kami yang menggunakan pendekatan ``Median Multiple´´.

Isi rumah median di Kuala Lumpur dan Pulau Pinang tidak berkemampuan untuk membayar pinjaman gadai janji berdasarkan harga rumah median di kawasan ini (Rajah A). Kemampuan ini adalah lebih rendah di pusat-pusat guna tenaga bandar utama (Rajah B).

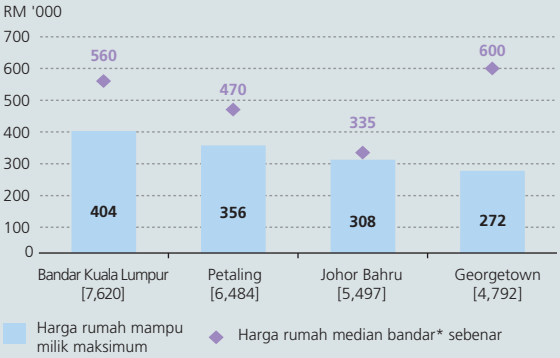
Rajah A

Harga Rumah di Kuala Lumpur dan Pulau Pinang adalah Tidak Mampu Dimiliki oleh Isi Rumah Median



Rajah B

Keadaan Lebih Runcing Di Pusat-pusat Guna Tenaga Bandar Utama



Nota: Angka dalam kurungan ( ) merujuk kepada pendapatan bulanan isi rumah median setiap **negeri** pada tahun 2014
Angka dalam kurungan persegi [ ] merujuk kepada pendapatan bulanan isi rumah median **bandar** setiap negeri pada tahun 2014, yang digunakan sebagai proksi untuk pendapatan isi rumah median di setiap kota bandar

*Bandar-bandar di setiap negeri adalah berdasarkan penggarisan (i) Daerah: Petaling (Shah Alam, Subang Jaya dan Petaling Jaya) di Selangor dan Johor Bahru di Johor; (ii) Mukim: Pusat Bandar Kuala Lumpur di Kuala Lumpur dan Georgetown di Pulau Pinang

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

Lebihan binaan dalam pasaran harta tanah komersial

Meskipun pasaran perumahan berhadapan dengan isu kekurangan penawaran, terdapat risiko lebihan penawaran dalam pasaran ruang pejabat dan runcit, khususnya di bandar-bandar utama di Malaysia.

Segmen pejabat

Salah satu ukuran kekukuhan harta tanah komersial ialah kadar kekosongan atau jumlah ruang komersial yang tidak digunakan, dengan kadar yang lebih tinggi lazimnya menunjukkan bahawa

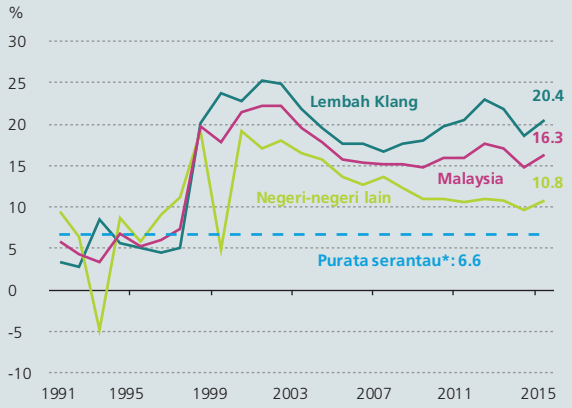
[12] Alfelt, Gustav, et.al. (2015). Tiada definisi umum tentang had hutang kepada pendapatan yang perlu dirumuskan dan kesannya berbeza-beza bergantung pada penetapannya. Contohnya, had hutang kepada pendapatan boleh diperkenalkan sama ada menyasarkan isi rumah individu atau stok pemberian pinjaman bank. Selain itu, definisi hutang dan pendapatan mungkin berbeza-beza mengikut negara.

[13] Saiz pinjaman berdasarkan 30% nisbah khidmat bayaran hutang perumahan* (menggunakan pendapatan yang ditolak potongan berkanun), tempoh pinjaman 35 tahun, nisbah pinjaman kepada nilai perumahan 90% dan kadar pinjaman 5%.
** Kebanyakan pembeli muda cenderung mengalami keberhutangan dengan obligasi hutang sedia ada (iaitu pinjaman kereta, pembayaran balik tunggakan kad kredit), mencerminkan semakin sedikit amaun pendapatan boleh guna yang boleh diperuntukkan pada pinjaman perumahan.*

penawaran melebihi permintaan. Pada tahun 2015, Lembah Klang mencatat kadar kekosongan ruang pejabat sebanyak 20.4%. Angka ini jauh berbeza daripada purata serantau sebanyak 6.6% dan paras nasional sebanyak 16.3% (Rajah 8). Selaras dengan kadar kekosongan yang tinggi di Lembah Klang, sewa bulanan ruang pejabat utama (prime) di Kuala Lumpur adalah paling rendah berbanding dengan bandar raya serantau, iaitu hanya AS2.60 sekaki persegi (Rajah 9). Meskipun sewa bulanan rendah, beberapa bangunan pejabat Gred A yang siap dibina baru-baru ini di Kuala Lumpur belum mencapai kadar penghunian yang memuaskan. Savills Research, dalam Laporan Tinjauan Keseluruhan Pasaran Harta Tanah Mei 2015, mendapati bahawa beberapa bangunan pejabat Gred A yang siap pembinaannya antara tahun 2011 hingga 2014 hanya berjaya mencatat kadar penghunian antara 50% hingga 75%.

Rajah 8

Kadar Kekosongan di Lembah Klang adalah Jauh Lebih Tinggi Berbanding dengan Purata Nasional dan Serantau...

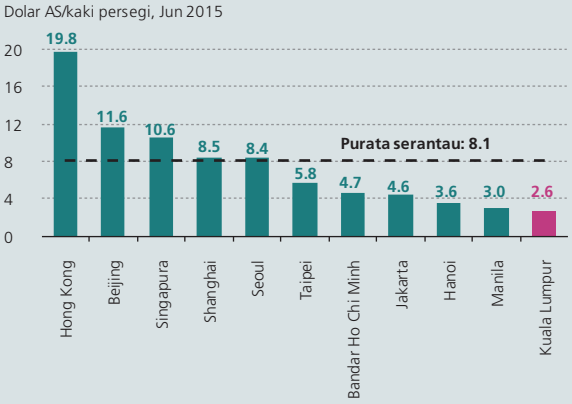


Nota: *Purata serantau merujuk kepada purata mudah untuk Shanghai, Beijing, Bangkok, Hong Kong dan Singapura pada S2 2015

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara dan Colliers International

Rajah 9

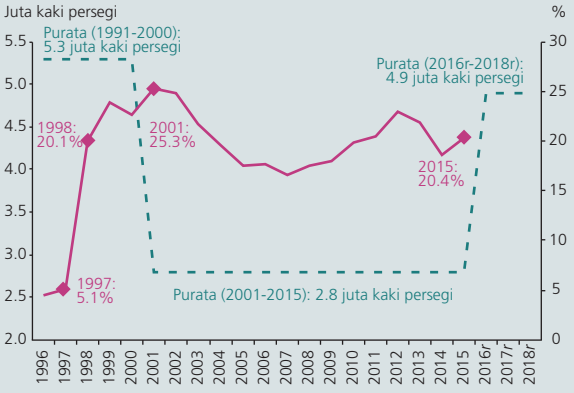
... dan Sewa Bulanan adalah yang Paling Rendah antara Bandar-bandar Serantau



Sumber: Savills Research

Rajah 10

Penawaran Ruang Pejabat di Lembah Klang Akan Meningkat dengan Ketara antara Tahun 2016 hingga 2018



r Ramalan

*Penawaran baharu dalam tahun 2016 hingga 2018 tidak termasuk Tun Razak Exchange, Pusat Bandar Bukit Bintang dan Bandar Malaysia

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

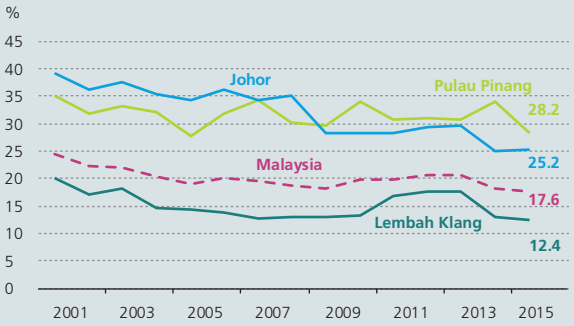
Dalam tempoh beberapa tahun akan datang, situasi penawaran akan datang (incoming supply) yang ketara daripada projek-projek besar boleh menyukarkan keadaan lebihan penawaran dalam segmen pejabat di Lembah Klang. Menurut Laporan Pasaran Harta Tanah Suku Tahunan S4 2015 oleh Jones Lang Wootton, sejumlah 63 bangunan pejabat baharu dijadualkan siap dibina di Lembah Klang dalam tempoh tiga tahun akan datang, dengan purata 4.9 juta kaki persegi ruang pejabat baharu akan ditambah dalam pasaran setiap tahun. Angka ini ketara lebih tinggi berbanding dengan purata dalam sejarah yang pernah dicatat antara tahun 2001 hingga 2015, iaitu 2.8 juta kaki persegi ruang pejabat baharu yang ditambah dalam pasaran setiap tahun (Rajah 10).

Segmen runcit

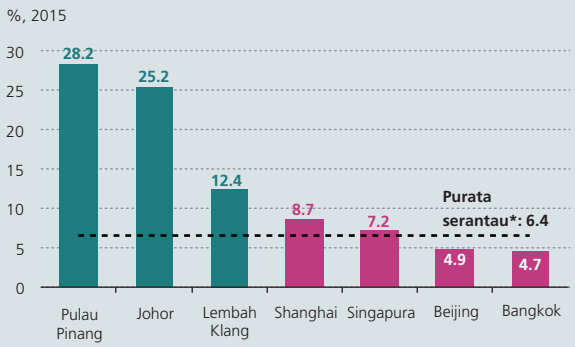
Tanda-tanda lebihan penawaran turut muncul dalam segmen runcit di kawasan bandar utama di Malaysia, khususnya di Pulau Pinang, Johor dan Lembah Klang. Meskipun kadar kekosongan di sesetengah kawasan ini bertambah baik sejak beberapa tahun lalu, kadar kekosongan antara 12.4% di Lembah Klang hingga 28.2% di Pulau Pinang kekal lebih tinggi secara relatif berbanding dengan ekonomi serantau yang lain (Rajah 11). Kadar kekosongan yang tinggi ini merupakan tanda ketidakpadanan antara permintaan dengan penawaran terhadap pusat membeli-belah di bandar-bandar utama di Malaysia. Sebagai contoh, Johor Bahru, Pulau Pinang dan Lembah Klang adalah antara bandar raya yang mempunyai paras pendapatan isi rumah dan populasi paling rendah

Rajah 11

Kadar Kekosongan Ruang Runcit telah Menjadi Sederhana di Beberapa Kawasan Bandar Utama di Malaysia, Tetapi Tetap Jauh Lebih Tinggi daripada di Bandar-bandar Serantau Lain



Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara

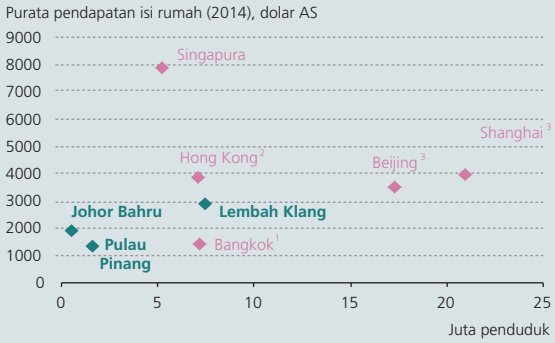


*Purata serantau merujuk kepada data pada tahun 2014

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, Jones Lang LaSalle dan Singapore Urban Redevelopment Authority (URA)

Rajah 12

Paras Pendapatan dan Populasi Kawasan Bandar Utama di Malaysia Ketinggalan Berbanding dengan Kebanyakan Bandar-bandar Serantau...



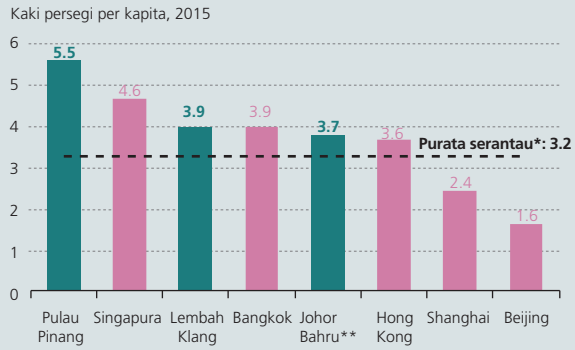
Nota: [1] Data tahun 2013
[2] Pendapatan isi rumah median bagi isi rumah yang aktif dari segi ekonomi
[3] Pendapatan boleh guna untuk isi rumah bandar

Data pendapatan isi rumah (dalam mata wang tempatan) bagi setiap bandar ditukar menggunakan kadar pertukaran purata pada tahun 2014 kecuali Bangkok (2013)

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia, Pihak Berkuasa Serantau, Haver dan Aliran Berita

Rajah 13

...tetapi Ruang Runcit Utama (Prime) per Kapita adalah antara yang Tertinggi di Asia



* Merujuk kepada purata mudah untuk Bangkok, Beijing, Hong Kong, Shanghai dan Singapura
** Termasuk Mukim Bandar Johor Bahru, Plentong dan Tebrau

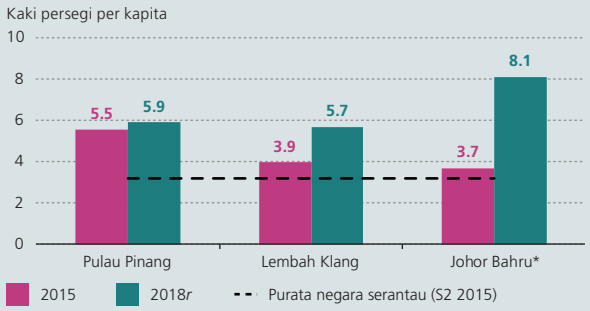
Data untuk bandar-bandar serantau merujuk kepada S2 2015

Sumber: Jones Lang Wootton, Jones Lang LaSalle, Jabatan Perangkaan Malaysia, World Atlas dan anggaran Bank Negara Malaysia

berbanding dengan bandar raya serantau yang lain (Rajah 12). Namun, ruang runcit utama (prime) per kapita di bandar raya di Malaysia ini adalah nyata lebih tinggi berbanding dengan bandar raya serantau yang berpopulasi lebih tinggi seperti Shanghai dan Beijing, dan juga bandar raya yang berpendapatan lebih tinggi, seperti Singapura dan Hong Kong (Rajah 13).

Rajah 14

Ruang Runcit Utama (Prime) per Kapita Dijangka Terus Meningkat pada Tahun 2018



Nota: Populasi di Pulau Pinang, Lembah Klang dan Johor Bahru untuk tahun 2018 adalah diekstrapolasi menggunakan kadar purata pertumbuhan populasi di Malaysia antara tahun 2011 hingga 2015

r Ramalan
* Termasuk Mukim Bandar Johor Bahru, Plentong dan Tebrau

Sumber: Jones Lang Wootton, Jabatan Perangkaan Malaysia dan anggaran Bank Negara Malaysia

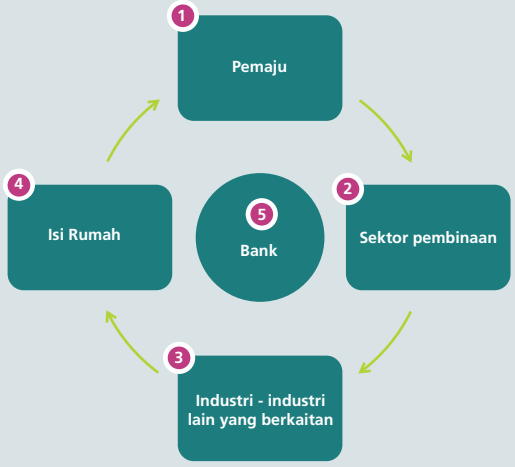
Data yang diperoleh daripada Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (National Property Information Centre, NAPIC) menunjukkan bahawa pada masa ini terdapat 55 pusat membeli-belah yang sedang dibina di Malaysia, dengan 35 daripadanya di Lembah Klang, Pulau Pinang dan Johor. Antara tahun 2016 hingga 2018, tambahan sebanyak 30.9 juta kaki persegi ruang runcit akan siap dibina di lokasi-lokasi ini, bersamaan dengan kira-kira 40% daripada ruang runcit sedia ada. Menjelang tahun 2018, ruang runcit utama (prime) per kapita di Lembah Klang dan Johor Bahru diunjurkan meningkat masing-masing sebanyak kira-kira 43% dan 119% daripada paras yang secara relatif sudah tinggi pada masa ini (Rajah 14). Kemunculan pusat membeli-belah yang lebih baharu ini dijangka meningkatkan persaingan untuk mendapatkan penyewa, sekali gus menyebabkan peningkatan kadar kekosongan, sewaan yang lebih rendah dan peningkatan risiko keusangan.

Lebihan penawaran ruang komersial mungkin menyebabkan kesan limpahan kepada sektor ekonomi yang lain

Keadaan ekonomi yang mencabar pada masa ini mungkin meningkatkan risiko terhadap permintaan ruang komersial. Dalam segmen pejabat, harga minyak global yang rendah dalam tempoh masa yang lama akan menjejaskan permintaan terhadap ruang pejabat oleh sektor minyak dan gas. Di Lembah Klang, sektor minyak dan gas merupakan penghuni pejabat yang terbesar daripada sektor swasta, merangkumi kira-kira 16% jumlah ruang pejabat (Jones Lang Wootton, 2015). Dalam segmen runcit, keupayaan peruncit untuk menarik kunjungan pelanggan dan perbelanjaan pengguna mungkin menjadi lebih mencabar berikutan sentimen pengguna yang lemah.

Rajah 15

Kesan Lebihan Penawaran Ruang Komersial Mungkin Melimpah ke Sektor-sektor Lain



Implikasi peningkatan kadar kekosongan yang ketara mungkin tidak terbatas hanya kepada sektor harta tanah komersial, dengan kemungkinan limpahan ke sektor ekonomi yang lain (Rajah 15). Peningkatan kadar kekosongan yang mendadak mungkin mengakibatkan keadaan aliran tunai yang lebih ketat dalam kalangan pemaju, yang lazimnya merupakan pemilik harta tanah komersial. Keadaan ini mungkin mengakibatkan kesan buruk terhadap subsektor lain dalam sektor pembinaan dan industri lain yang berkaitan[14]. Kelemahan seterusnya dalam sektor berkaitan ini mungkin memberikan kesan kepada prospek pekerjaan, yang memberikan kesan kepada keupayaan sesetengah isi rumah untuk membayar balik pinjaman mereka.

Di beberapa negara, penguraian ledakan harta tanah komersial yang tidak teratur telah mengakibatkan kerugian pinjaman bank yang

besar. Pada awal tahun 90-an, Sweden, Finland, Norway dan Jepun mengalami pelupusan ledakan harta tanah komersial yang buruk dan mendadak. Ini telah mengakibatkan limpahan yang teruk ke atas sektor ekonomi lain dalam ekonomi-ekonomi ini, yang seterusnya menyebabkan kelembapan aktiviti ekonomi. Semasa Krisis Kewangan Global 2008/09, harta tanah komersial juga merupakan penyebab utama kerugian pinjaman di Australia, Perancis, Ireland dan New Zealand, meskipun pada amnya ia mencakupi bahagian yang jauh lebih kecil dalam akaun pinjaman bank berbanding dengan harta tanah kediaman. Ini disebabkan kadar kemerosotan yang lebih mendadak dalam harga harta tanah komersial berbanding dengan harga rumah (Matua, 2015).

Pengalaman dasar di negara-negara lain

Ketidakseimbangan permintaan dan penawaran dalam pasaran harta tanah perumahan dan komersial bukan sahaja berlaku di Malaysia, bahkan banyak negara lain telah menghadapi isu yang serupa. Pengalaman negara-negara ini memberikan pengajaran yang berharga dalam pengurusan dinamik permintaan dan penawaran dalam sektor harta tanah.

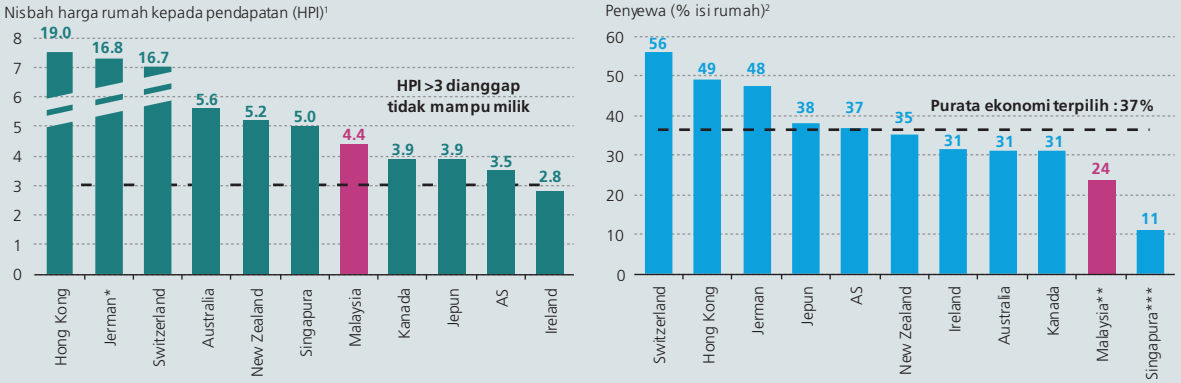
Pasaran perumahan

Di Korea dan Singapura, penubuhan entiti tunggal yang memberikan tumpuan pada hal ehwal perumahan mampu milik berjaya mengurangkan ketidakpadanan antara permintaan dengan penawaran perumahan. Entiti di negara-negara ini, Land and Housing Corporation di Korea dan Housing and Development Board (HDB) di Singapura, bertanggungjawab menerajui, memusatkan dan menyelaraskan inisiatif nasional dan negeri yang berkaitan dengan perumahan mampu milik. Penyatuan pelbagai entiti perumahan mampu milik di bawah satu agensi bukan hanya membolehkan perancangan sumber yang lebih berkesan di negara-negara ini, tetapi turut mengurangkan kos pembangunan menerusi ekonomi ikut bidangan (economies of scale).

Singapura turut berjaya mengurangkan kos pembinaan keseluruhan dengan penggunaan Industrialised Building Systems (IBS)[15] secara meluas dalam projek perumahan awamnya. Penggunaan IBS dalam

Rajah 16

Negara-negara dengan Harga Rumah Tidak Mampu Milik pada Amnya Lebih Tertumpu pada Pasaran Sewa



Nota:
[1] Data pada S3 2015, kecuali Switzerland (tahun 2012) dan Jerman (tahun 2013)
[2] Data pada tahun 2014, kecuali Kanada (tahun 2011), Jepun, New Zealand, Singapura dan Switzerland (tahun 2013)

* Harga rumah median di Jerman merujuk kepada harga median rumah keluarga tunggal di Frankfurt, dengan binaan seluas 150 meter persegi
** Angka bagi Malaysia termasuk isi rumah yang tinggal di kuarters
*** Kadar pemilikan rumah yang tinggi di Singapura mencerminkan dominasi perumahan awam. Kira-kira 80% daripada populasi Singapura tinggal di unit *Housing Development Board (HDB)*, dengan 95% penghuni ialah pemilik (Pahang, 2010)

Sumber: *12th Annual Demographia International Housing Affordability Survey 2016*, Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, Jabatan Perangkaan Malaysia, Pihak Berkuasa, Global Property Guide dan Trading Economics

[14] Ini termasuk bahan binaan berkaitan pengeluaran dan perkhidmatan berkaitan pembinaan.
[15] IBS ialah proses pembinaan yang menggunakan teknik, produk, komponen atau sistem bangunan yang melibatkan komponen pasang siap dan pemasangan di tapak.

kira-kira 80% bangunan HDB membolehkan penjimatan kos pekerja melebihi 45% berbanding dengan kaedah konvensional[16]. Tempoh pembinaan bangunan HDB juga dapat dikurangkan dengan ketara, dengan penambahbaikan dalam kualiti bangunan ekoran intensiti pekerja yang lebih rendah dan penyeragaman pembinaan.

Di negara-negara lain, pasaran sewa umumnya diberikan keutamaan yang sama dalam dasar perumahan nasional dan merupakan alternatif yang penting kepada pemilikan rumah. Keadaan ini jelas khususnya di negara-negara yang mempunyai paras harga rumah yang tidak mampu dimiliki[17] (Rajah 16). Di Switzerland, Jerman dan Australia, pasaran sewa swasta yang teguh telah menyumbang ke arah memastikan penawaran rumah yang mencukupi bagi memenuhi keperluan isi rumah yang mempunyai paras pendapatan dan pilihan yang berbeza-beza, serta perubahan demografi. Dengan perubahan pilihan sosial dalam dunia globalisasi yang amat pesat, penyewaan menawarkan fleksibiliti dan mobiliti kepada isi rumah untuk mengejar peluang kerjaya dan pendidikan.

Pasaran harta tanah komersial

Langkah yang tepat pada masa dan berhemat boleh dilaksanakan untuk menggalakkan pembangunan sektor harta tanah komersial yang mampan. Pelaksanaan projek-projek besar boleh dilakukan secara berperingkat, selaras dengan permintaan semasa dan akan datang terhadap ruang pejabat dan runcit.

Selain itu, pengalaman di Lower Manhattan di Bandar Raya New York memaparkan manfaat penukaran bangunan komersial lama untuk memudahkan penggunaan tanah yang lebih baik di pusat bandar. Antara tahun 1995 hingga 2014, lebih daripada 17 juta kaki persegi bangunan komersial lama telah ditukar untuk pelbagai kegunaan lain, termasuk unit kediaman sewa, hotel dan restoran[18]. Meskipun momentum awal penukaran bangunan ini disokong oleh program insentif kewangan bandar raya tersebut[19], penukaran telah berterusan dengan rancak biarpun insentif tersebut berakhir pada tahun 2006. Program ini bukan hanya menghidupkan semula kota tersebut, malah turut menyokong kewujudan komuniti kediaman di kawasan itu. Pihak berkuasa setempat juga menggembleng usaha untuk mengurangkan kadar kekosongan ruang pejabat dengan menyediakan program insentif untuk menggalakkan perniagaan berpindah ke Lower Manhattan[20]. Mencerminkan kejayaan insentif ini, kadar penghunian ruang pejabat telah bertambah baik, dengan jumlah penyewa yang lebih pelbagai, sekali gus beralih daripada syarikat tradisional seperti kewangan, insurans dan harta tanah kepada syarikat dalam sektor media, teknologi, bukan untung dan pendidikan (CBRE, 2014). Penukaran harta tanah komersial kepada kediaman turut berjaya dilaksanakan di beberapa kawasan di London, Toronto, Tokyo dan Sydney. Di semua kawasan ini, peningkatan permintaan terhadap bangunan yang mesra alam sekitar, dasar bandar, keusangan pejabat dan pasaran perumahan yang ketat menjadi pemacu paling penting dalam usaha penukaran bangunan (Remøy & Wilkinson, 2015).

Kesimpulan

Malaysia mengalami kekurangan penawaran rumah mampu milik khususnya di kawasan bandar utama, tetapi lebihan penawaran ruang pejabat dan runcit di beberapa kota dan bandar utama. Jika kedua-dua trend ini dibiarkan tanpa dibendung, ia boleh mengakibatkan ketidakseimbangan yang lebih serius dalam pasaran harta tanah, dengan limpahan negatif kepada bahagian ekonomi yang lain. Dasar perancangan negara yang menyeluruh dan dirumus dengan teliti diperlukan untuk pasaran harta tanah dan akan menyokong hasrat Kerajaan untuk membangunkan lebih banyak perumahan, selain turut menguruskan lebihan penawaran dalam harta tanah komersial. Penukaran dan perubahan tujuan ruang komersial berlebihan yang kurang digunakan sewajarnya menjadi sebahagian daripada strategi keseluruhan tersebut, dengan kos yang ditanggung oleh pemilik harta tanah, bukan pembayar cukai.

---

[16] Thanoon, Waleed., et al. (2003).

[17] Nisbah harga rumah kepada pendapatan lebih daripada 3.0.

[18] CBRE Global Research and Consulting (2014).

[19] Pembangunan semula pada mulanya dibantu oleh program insentif kewangan. Program 421G, yang diperkenalkan pada tahun 1995, memberikan insentif cukai untuk menggalakkan pemaju menukar bangunan pejabat yang dibina sebelum tahun 1975 kepada harta tanah kediaman. Meskipun beberapa projek kediaman ini disasarkan kepada komuniti mewah, Lower Manhattan Development Corporation turut memperuntukkan lebih daripada Dolar AS50 juta untuk membangunkan perumahan mampu milik di kawasan tersebut. Program ini ditamatkan pada tahun 2006 setelah berjaya menghidupkan semula Lower Manhattan (Mechanic, 2012).

[20] Antara program ini ialah Commercial Rent Tax Special Reduction, Lower Manhattan Relocation Employment Assistance Programme (LM-REAP) dan Lower Manhattan Energy Programme (LMEP).

Dalam pasaran perumahan, memastikan isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana mendapat akses kepada perumahan mampu milik yang berkualiti memerlukan komitmen bukan sahaja daripada Kerajaan, malah sokongan sektor swasta. Pengalaman yang dilalui oleh negara-negara lain menunjukkan bahawa pembinaan lebih banyak unit perumahan awam hanyalah sebahagian daripada penyelesaian. Penyatuan berbilang penyedia perumahan mampu milik merentas peringkat negeri dan kebangsaan merupakan satu keperluan dan tumpuan yang sama juga perlu diberikan terhadap pasaran sewa. Selain itu, langkah-langkah kehematan makro dan fiskal yang telah dilaksanakan, seperti langkah nisbah pinjaman kepada nilai (LTV), Garis Panduan Pemberian Pinjaman Bertanggungjawab, cukai keuntungan harta tanah yang lebih tinggi dan larangan menggunakan Developer Interest-Bearing Scheme (DIBS), terus memainkan peranan penting ke arah mengekalkan kemampanan jangka panjang pasaran harta tanah, dan mengurangkan potensi risiko terhadap kestabilan kewangan.

Rujukan

Alfelt, Gustav, Björn Lagerwall dan Dilan Ölcer. (2015). An analysis of the debt-to-income limit as a policy measure. *Sveriges Riksbank Economic Commentaries*, No. 8.

CBRE Global Research and Consulting. (2014). Downtown Manhattan: A market transformed. *Research Note*, Januari 2014.

Jones Lang Wootton. (2015). The Quarterly Subscribers' Forum, Kuala Lumpur.

Khazanah Research Institute. (2015). Making Housing Affordable. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute.

Kragh-Sørensen, Kasper dan Haakon Selheim. (2014). What do banks lose money on during crises? *Norges Bank Staff Memo*, No.3.

Matua, Te. (2015). Commercial property and financial stability, *Reserve Bank of New Zealand Bulletin*, 78 (2).

Mechanic, Marc. (2012), The future of lower Manhattan. Lehigh University, Pennsylvania.

Phang, Sock-Yong. (2010). Lessons from Singapore's Central Provident Fund. 4th Global Conference on Housing Finance in Emerging Markets, World Bank, Washington DC.

Remøy, Hilde dan Sara Wilkinson (2015). Adaptive reuse of offices. 22nd Annual European Real Estate Society (ERES) Conference, Istanbul.

Thanoon, Waleed, Lee Wah Peng, Mohd Razali Abdul Kadir, Mohd Saleh Jaafar dan Mohd Sapuan Salit. (2003). The essential characteristics of industrialised building systems. International Conference on Industrialised Building Systems, Kuala Lumpur.