

BELI HARTANAH GUNA PENDANAAN RAMAI?

Oleh **NURFARAHIN HUSSIN**
farahin.hussin@mediamulia.com.my

TENTU ramai yang masih tidak tahu dan terasa asing apabila mendengar mengenai hartanah pendanaan ramai atau *property crowdfunding*.

Ini kerana mekanisme tersebut lebih biasa diguna pakai di negara luar seperti Property Moose di United Kingdom, Fundrise di United States dan CrowdfundUP di Australia.

Di negara luar, pendanaan ramai bagi sektor hartanah

"DARI PERSPEKTIF PELABUR PULA, PENDANAAN RAMAI MENAWARKAN PELABUR PELUANG UNTUK MENJADI PEMEGANG SAHAM DALAM SYARIKAT..."

lebih bertujuan untuk mendapatkan sejumlah modal daripada orang ramai bagi membiayai sesuatu projek pembangunan hartanah.

Sebaliknya, di Malaysia, skim pendanaan ramai ini pernah diperkenalkan dalam Belanjawan 2019 namun memberi keutamaan dalam menyediakan pembiayaan kepada pembeli kediaman kali pertama.

Platform itu adalah satu skim pembiayaan atau pinjaman terbuka antara rakan setera atau *peer-to-peer* (P2P) yang akan dipacu oleh sektor swasta dan dikawal selia oleh Suruhanjaya Sekuriti (SC).

Penganalisis Ekonomi UniKL Business School, Prof. Madya Dr. Aimi

Zulhazmi Abdul Rashid berkata, pendanaan ramai untuk membiayai pembangunan hartanah boleh dikatakan sama dengan pelaburan ekuiti kerana pelabur boleh membeli hartanah dan menjadi pemegang saham.

Ujarnya, pelbagai organisasi boleh menggunakan pendanaan ramai untuk mendapatkan modal yang boleh menjadi alternatif yang mungkin lebih baik daripada melalui pengumpulan berlandaskan ekuiti seperti Tawaran Awam Permulaaan (IPO) dan hutang seperti sukuk atau bon.

"Dari perspektif pelabur pula, pendanaan ramai menawarkan pelabur peluang untuk menjadi pemegang saham dalam syarikat atau dalam projek harta tanah.

"Paling mudah, pendanaan ramai sering menggunakan platform dalam talian untuk mengumpul sejumlah kecil wang daripada ramai individu untuk meningkatkan jumlah yang diperlukan.

"Bagi industri hartanah pula, ia adalah salah satu cara yang popular untuk mempelbagaikan portfolio kewangan bagi para pelabur," katanya kepada *Utusan Malaysia*.

Pada 2018, kerajaan pernah melancarkan *FundMyHome*, iaitu platform pendanaan ramai bagi pembiayaan hartanah (*Property Crowdfunding: PCF*) dengan matlamat membantu pembeli rumah kali pertama melalui pinjaman rumah bukan tradisional daripada bank.

Bersambung di muka 20



Beli hartanah guna pendanaan ramai?

Dari muka 19

Inisiatif kerajaan ketika itu datang dengan dorongan untuk menerima era digital yang semakin meningkat.

Modus operandinya ialah membenarkan orang ramai untuk membeli rumah pertama mereka dan mendudukinya selama lima tahun dengan bayaran sekali sebanyak 20 peratus daripada harga pembelian, manakala baki 80 peratus dibayai oleh institusi kewangan yang mengambil bahagian.

Selepas lima tahun, pelanggan akan dapat memilih untuk membeli rumah sepenuhnya atau menjualnya.

Mengulas mengenai MyFundHome, Aimi Zulhazmi menjelaskan, antara tarikan utama untuk memiliki hartanah melalui inisiatif itu ialah

daripada potensi peningkatan nilai.

Katanya, pada kebiasaan, harga hartanah meningkat dari semasa ke semasa, jadi pemilik boleh mengambil kesempatan daripada kenaikan nilai jika mereka memutuskan untuk menjualnya, dan pemilik yang tinggal di rumah perlu membeli harga tersebut iaitu sepadan dengan harga pasaran rumah.

“Namun, inisiatif ini boleh dikatakan gagal dan antara sebab utamanya adalah kerana pelabur tidak mempunyai kuasa sepenuhnya ke atas pembeli rumah.

“Minat pelabur yang kuat dalam pulangnya dan penghindaran risiko mereka mungkin sudah menjadi titik permulaan yang berharapan tinggi, menyukarkan untuk sebarang jenis perjanjian yang

saksama kepada kedua-dua pihak antara pelabur dan pemilik.

“Adalah selamat untuk mengandaikan, sebarang keuntungan daripada perubahan harga pasaran hartanah adalah atas perbelanjaan pembeli rumah, dan seterusnya pemilik perlu menghadapi jumlah yang lebih besar untuk membiayai semula selepas lima tahun iaitu bila mereka ingin menyimpan rumah tersebut,” ujarinya.

Tambah beliau, rangka kerja PCF menghadkan penggunaan kerana hanya dibolehkan untuk membeli rumah kali pertama bagi hartanah kediaman bernilai RM500,000 atau ke bawah.

“Ia mungkin menyasarkan isi rumah berpendapatan sederhana dan rendah serta kel-

uarga baharu yang mungkin menghadapi isu tipikal tidak mendapat bank kelulusan pinjaman. Itu juga menunjukkan bahawa kumpulan ini mungkin mempunyai beberapa risiko kewangan.

“Selain itu, keperluan untuk membayar 20 peratus wang pendahuluan untuk mendapatkan perjanjian di bawah FundMyHome adalah sukar dicapai apabila ramai pembeli rumah kali pertama yang bergelut untuk mendapatkan 10 peratus untuk pinjaman bank biasa,” katanya.

Justeru, beliau menegaskan, kajian yang lebih terperinci mengenai pelaksanaan pendanaan ramai hartanah perlu dilakukan yang akhirnya mungkin boleh menyelesaikan isu pemilikan hartanah di negara ini.

KEBAIKAN DAN KEBURUKAN PENDANAAN RAMAI HARTANAH

Kebaikan

- Kepelbagaian portfolio
- Peluang menjana pendapatan pasif
- Modal yang rendah
- Menyokong pembangunan
- Syarat pelabur yang tidak ketat

Keburukan

- Kecairan yang lemah
- Kurang kawalan
- Pelaburan lebih berisiko
- Tidak sesuai untuk pelabur aktif
- Pulangan jangka panjang

MAMPU KURANGKAN KOS PEMBINAAN, HARGA RUMAH

PENDANAAN ramai hartanah dilihat sukar dijadikan satu platform bagi membantu orang ramai memiliki rumah, malah ia mungkin lebih menarik diceritakan sebagai satu bentuk pelaburan sahaja.

Pejuang hartanah, Ahyat Ishak berkata, para pemberi dana sudah pastinya mengharapkan pulangan daripada ‘pelaburan’ yang dibuat bagi seseorang memiliki rumah.

“Saya tidak dapat lihat bagaimana ia dapat membantu rakyat memiliki rumah. Kalau di peringkat pembinaan, mungkin ia dapat mengurangkan kos seterusnya harga rumah lebih rendah.

“Namun, harga rumah mampu milik juga berbeza mengikut lokasi. Pendanaan ramai mungkin boleh kurangkan kos tetapi pelabur sudah tentu mahu pulangan dan tiada bezanya dengan memiliki rumah menerusi pinjaman bank,” katanya kepada *Utusan Malaysia*.

Menurut beliau, pendanaan ramai boleh dilihat daripada dua sudut iaitu pengumpulan dana untuk membina rumah atau di peringkat membeli rumah.

Sebagai contoh, jelasnya, di Indonesia terdapat pemaju yang mahu membina rumah mampu milik untuk rakyat jadi pemaju



“INDIVIDU YANG INGIN TERLIBAT DALAM PENDANAAN RAMAI HARTANAH MESTILAH MEMILIH PLATFORM YANG DIPERCAYAI DAN DISAHKAN OLEH KERAJAAN.”

memerlukan modal yang besar bagi urusan pecah tanah, infrastruktur dan jalan.

“Masalahnya, bank hanya akan memberikan modal permulaan selain meminta pemaju menjual 20 hingga 30 peratus rumah dan pelbagai lagi syarat yang merumitkan.

“Jadi, di sinilah pemaju menggunakan platform pendanaan ramai untuk mendapatkan modal bagi melaksanakan projek perumahan tersebut,” katanya.

Sebaliknya, Ahyat berkata,

pendanaan ramai hartanah ini boleh dilaksanakan jika melibatkan jenis hartanah yang boleh mendapat pulangan seperti dewan serbaguna dan sebagainya.

“Jika inisiatif pendanaan ramai digunakan untuk membina dewan serbaguna, selepas siap nanti mesti dapat menjana pendapatan jika disewakan untuk sebarang majlis.

“Jadi, para pemberi dana akan mendapat pulangan yang terhasil daripada sewaan dewan

tersebut,” jelasnya.

Selain itu, aktiviti pendanaan ramai hartanah juga tidak terlepas daripada pihak tidak bertanggungjawab terutama scammer yang sentiasa mencari peluang untuk mendapatkan wang mudah.

Justeru, Ahyat menjelaskan, pendanaan ramai hartanah turut menjadi kebimbangan dalam masyarakat kerana banyak kes ia disalahgunakan oleh pihak tidak bertanggungjawab sehingga menjadi satu konflik kepercayaan.

Ujarnya, ia secara tidak langsung menjadi persoalan adakah masyarakat kini boleh menerima pendanaan ramai secara terbuka kerana wujudnya ancaman scammer?.

“Individu yang ingin terlibat dalam pendanaan ramai hartanah mestilah memilih platform yang dipercayai dan disahkan oleh kerajaan.

“Saya membayangkan, pendanaan ramai secara besar-besaran ini akan menjadi masalah juga kerana melibatkan banyak pihak dan jumlah dana yang besar.

“Ini juga meletakkan pemberi dana dalam risiko kerana tiada jaminan para pemberi dana akan dapat pulangan seperti yang diharapkan,” ujarinya.