

Hartanah: Nilai, lokasi dan gaya hidup jadi keutamaan pembeli

Dari muka 15

Tambah beliau, kemampuan memiliki rumah bukan sekadar soal harga, tetapi persepsi terhadap nilai yang ditawarkan. Pembeli semakin berwaspada dan membuat keputusan berdasarkan lokasi, keterhubungan dan tahap keselesaan sebelum komited untuk membeli.

"Selain itu, pemotongan Kadar Dasar Semalaman (OPR) baru-baru ini kepada 2.75 peratus juga merupakan faktor yang dapat membantu merangsang permintaan.

"Kos pinjaman yang lebih rendah memberikan kelegaan kepada pembeli rumah pertama dan pemilik rumah sedia

ada, sekali gus berpotensi menarik semula pembeli yang sebelum ini masih berfikir untuk memasuki pasaran dalam beberapa bulan akan datang," katanya.

Malah, pihaknya menjangkakan momentum pasaran akan meningkat secara berperingkat dalam separuh kedua 2025, terutamanya dalam segmen yang selari dengan keutamaan pembeli yang semakin mementingkan nilai.

Kenneth berkata, pemotongan OPR baru-baru ini dijangka dapat meningkatkan sentimen pembeli, terutamanya dalam



KENNETH SOH



LEE NAI JIA

segmen pertengahan dan mampu milik.

"Pemaju yang responsif, serta menawarkan hartanah pada harga berpatutan dan lokasi strategik, berpotensi untuk menarik minat baharu.

"Pada pandangan kami, hartanah dalam julat har-

ga RM500,000 hingga RM800,000 kekal berdaya tahan, terutamanya apabila digabungkan dengan akses infrastruktur yang baik dan ciri-ciri kualiti hidup seperti ruang hijau atau pembangunan berorientasikan transit," katanya.

Mengulas lanjut, pihaknya juga menjangka peningkatan aktiviti dalam segmen pasaran sekunder dan hartanah tidak terjual apabila tahap kemampuan pemilikan semakin bertambah baik.

"Walaupun perubahan dalam tingkah laku pembeli mengambil masa untuk benar-

benar berlaku, kami percaya fasa ini menawarkan peluang kepada pembeli dan pemaju untuk kembali aktif dalam pasaran dengan keyakinan yang lebih tinggi," katanya.

Sementara itu, Ketua Perisik Hartanah Kumpulan PropertyGuru, Dr. Lee Nai Jia, berkata, peluasan Cukai Jualan dan Perkhidmatan (SST) dan tarif Amerika Syarikat (AS) terhadap sektor kediaman menambah ketidaktentuan dalam pasaran.

"Walaupun bagaimanapun, permintaan terhadap perumahan dijangka kekal kukuh walaupun berdepan cabaran geopolitik global yang berterusan," ujarnya.

HARTANAH MEWAH, KOMERSIAL LEMBAB SEBAB PINJAMAN TINGGI

Oleh ZAKKINA WATI AHMAD TARMIZI

zakkinatarmizi@mediamulia.com.my

PERMINTAAN hartanah pada suku kedua masih stabil, terutamanya dalam segmen rumah mampu milik, kawasan strategik dan yang mudah akses kepada pengangkutan awam meskipun wujud ketidaktentuan geopolitik dan pelaksanaan subsidi ber-sasar.

Bagaimanapun, permintaan bagi hartanah mewah dan komersial agak lembab kerana faedah pinjaman masih tinggi.

Profesor Kewangan Dan Keusahawanan Universiti Malaysia Kelantan (UMK), Datuk Prof Dr. Nik Maheran Nik Muhammad berkata, pengguna kini lebih berhati-hati dan selektif, menilai kos sara hidup dan kestabilan pekerjaan sebelum membuat keputusan membeli.

"Kerajaan disaran terus memperkukuh penawaran rumah mampu milik, memperkenalkan insentif bersasar, serta memudahkan akses pembiayaan agar pasaran hartanah kekal lestari dan inklusif," katanya ketika dihubungi *Utusan Malaysia*.

Sementara itu, Pesyarah Kanan, Fakulti Ekonomi dan Muamalat Universiti Sains Islam Malaysia (USIM), Umi Hamidaton Mohd. Soffian Lee berkata, pasaran hartanah Malaysia ketika ini agak kukuh, disokong oleh pelbagai faktor rangsangan termasuk dasar kewangan yang kondusif serta insentif berterusan daripada kerajaan dan bank pusat.



"Keputusan Bank Negara Malaysia (BNM) untuk mengekalkan Kadar Dasar Semalaman (OPR) dilihat memainkan peranan penting dalam merangsang permintaan, terutamanya dalam kalangan pembeli rumah pertama dan pelabur berpotensi.

"Insentif semasa ini dilihat menarik dan mampu mengekalkan tahap minat yang tinggi dalam sektor pelaburan

hartanah.

"Pada masa yang sama, usaha kerajaan untuk memperkasakan infrastruktur serta menyediakan pelbagai kemudahan dan galakan kepada kumpulan pemaju turut menyumbang kepada kestabilan trend pasaran," katanya.

Dalam pada itu, perunding hartanah, Team Leader IQI Realty Sdn. Bhd., Amiruddin Abdul Rahman berkata, pada suku

kedua 2025 ini banyak rumah pasaran sekunder untuk dijual disekitar Lembah Klang.

"Antara sebabnya adalah penjual tidak mampu menanggung bayaran bulanan bank yang mengalami kenaikan disebabkan kenaikan beberapa kali OPR oleh BNM.

"Faktor ekonomi yang semakin menekan juga menyebabkan mereka bertindak untuk menjual hartanahnya. Bila ada banyak rumah yang hendak di jual di pasaran, pembeli ada banyak pilihan jenis rumah dan harga yang terbaik.

Bagi pasaran primer pula, pemaju yang mempunyai projek rumah bertingkat seperti kondominium atau apartmen pula menghadapi kesukaran untuk menjual di sebabkan banyak pesaing lain menawarkan harga yang lebih kompetitif dan dengan pakej pembelian yang menarik.

"Ada juga pemaju terpaksa memotong harga lebih rendah dari harga pelancaran beberapa tahun sebelumnya. Kebanyakan pembeli boleh mendapat harga yang lebih murah berbanding sebelumnya," katanya.

Dari aspek lokasi, kawasan pinggir bandar Kuala Lumpur

seperti Bangi, Kajang, Semenyih, serta Rawang terus mencatatkan minat yang konsisten.

Di selatan tanah air, Johor Bahru menyaksikan peningkatan permintaan semula susulan projek Rapid Transit System Link (RTS Link) dan inisiatif zon ekonomi khas.

Selain itu, hartanah berdekatan stesen Transit Aliran Massa (MRT) dan Transit Aliran Ringan (LRT) pula kekal menjadi tumpuan pembeli berorientasikan akses pengangkutan.

Secara keseluruhan, corak pembelian menunjukkan pembeli semakin bijak dan berfokus kepada nilai jangka panjang. Faktor seperti lokasi strategik, kebolehan capaian, yuran penyelenggaraan dan potensi pulangan sewa semakin diberi perhatian dalam membuat keputusan pembelian.

"Bagi pembeli yang merancang untuk memiliki hartanah dalam tempoh terdekat, dinasihatkan agar menyemak kelayakan pembiayaan dengan teliti. Skim Jaminan Kredit Perumahan dan pelbagai inisiatif kerajaan masih tersedia bagi membantu golongan berpendapatan sederhana dan rendah untuk memiliki rumah," katanya.



NIK MAHERAN
NIK MUHAMMAD



UMI HAMIDATON
MOHD. SOFFIAN
LEE