

# Impak Kitaran Harta Tanah Dalam Pasaran Perumahan

Rohayu Abdul Majid

*Center Of Studies for Real Estate Management, Faculty of Architecture, Planning & Surveying, University of Technology Mara, 40450 Shah Alam, Selangor, Malaysia.*  
rohayumajid@salam.uitm.edu.my

Rosli Said

*Department of Estate Management, Faculty of Built Environment, University of Malaya, 50603 Kuala Lumpur, Malaysia*  
rosli\_alambina@um.edu.my

Kejayaan sebuah pembangunan projek perumahan amnya bergantung kepada keupayaan pasaran untuk melonjakkan kadar jualan. Faktor pasaran yang kukuh dan dinamik membolehkan pasaran perumahan bertahan dari satu tempoh ke tempoh yang baru. Namun perubahan pada kitaran harta tanah (KHT) itu sendiri memberi kesan yang kuat terhadap prestasi penjualan produk harta tanah. Kertas penyelidikan ini adalah bertujuan mengimbas teori kitaran harta tanah yang berkait rapat dengan pasaran perumahan. Menerusi penganalisan literasi ke atas kajian literatur terdahulu, ia menunjukkan bahawa KHT dilengkapi dengan pelbagai fasa. Setiap perubahan fasa pada kitaran harta tanah ini telah mewujudkan kedudukan 'lemah' dan 'kukuh' sekaligus memberikan kesan yang berbeza terhadap prestasi pembangunan dan pemasaran perumahan. Sehubungan itu, KHT sewajarnya dijadikan penanda ukur oleh para pelabur dan pemaju hartanah dalam membuat keputusan yang telus ke atas setiap tindakan pembangunan harta tanah.

*The success of a development of housing project generally relies on the ability of the market to boost sales rate. Strong market factors and dynamics allow the housing market to last from one period to another. However, changes in the real estate cycle itself have a strong effect on the sales performance of real estate products. This research paper looks at the theory of the real estate cycle closely related to the housing market. Analysis of previous literature shows that the real estate cycle is equipped with various phases. A change of each phase in the real estate cycle has established a 'weak' and 'strong' situation thus giving a different effect on the performance of the housing development and marketing. Accordingly, real estate cycle should appropriately be used as a tool by investors and real estate developers in making transparent decisions on every real estate development project.*

**KEYWORDS :** *Kitaran Harta Tanah, Pasaran Perumahan, Pembangunan, Permintaan, Penawaran*

## 1.PENGENALAN

Sektor perumahan amnya merupakan penyumbang terbesar ke atas pendapatan negara. Namun aktiviti pemasaran yang merupakan tunggak utama kepada kejayaan sebuah projek perumahan seringkali dihujani dengan pelbagai isu negatif yang akhirnya menjejaskan prestasi keseluruhan. Keberadaan unit rumah yang tidak terjual melebihi tempoh 2 tahun acapkali mencatatkan jumlah tertinggi dalam pasaran perumahan Malaysia (NAPIC 2008). Pelbagai

andaian ditebak rentetan dari timbulnya permasalahan ini.

Lebih penawaran unit rumah dalam pasaran seringkali dikaitkan dengan kekurangan permintaan. Permintaan pula merupakan aspek utama yang dipertimbangkan dalam pasaran perumahan (Roulac, 1996; Kenny, 1999). Namun pasaran perumahan sentiasa berkeadaan ketidakpastian (Wang, 2003) serta melibatkan elemen spekulasi yang meluas dan sukar ditentukan (Kranz & Hon, 2006).

Bouchouichaa & Ftitic (2012) dan Brown (1984) menjelaskan wujudnya suatu trend dalam pasaran hartanah yang boleh memberi impak ke atas permintaan dan penawaran. Ianya merupakan trend gelombang kitaran (Martin et al, 2004; Chinloy, 1996; Ong & Chew, 1996) yang secara tidak langsung memberi kesan ke atas nilai aset (Born & Pyhrr, 1994).

Lazimnya kitaran pasaran hartanah mempengaruhi keputusan pembelian dan penjualan (Clayton, 1996a; 1996b; Leinberger, 1993). Pemahaman yang betul terhadap kitaran pasaran harta tanah adalah perlu bagi mendorong pelaburan yang efektif (Roulac, 1996), sekaligus menstabilkan pembangunan perumahan Malaysia. Malah maklumat yang tepat dan jelas perlu disalurkan kepada pihak yang bertanggung jawab dalam membekalkan produk perumahan ini (Born & Pyhrr, 1994). Hal demikian kerana maklumat berkaitan situasi pasaran ini amatlah kurang untuk dipaparkan (Reed & Wu, 2010). Sejajar dengan itu Philip & Haibin (2011) mencadangkan satu model kitaran perlu dibangunkan dalam pasaran harta tanah dengan berasaskan andaian dan fakta yang jitu. Sehubungan itu kertas penyelidikan ini akan meninjau struktur kitaran harta tanah yang pernah diutarakan oleh penyelidik terdahulu sebagai usaha memahami situasi sebenar pasaran harta ke arah pembangunan sebuah model kitaran hartanah perumahan di Malaysia.

## 2. KITARAN HARTA TANAH

Kitaran harta tanah atau lebih dikenali sebagai *Real Estate Cycle* dirujuk sebagai masa, waktu dan keadaan yang sesuai bagi pembekalan produk baru (Roulac 1996; Witten, 1987; Pritchett, 1984). Menurut Pyhrr *et al.* (1999) kitaran harta tanah bergerak dan bergolak secara kompleks dan berterusan di samping memberi kesan kepada persekitaran kehidupan manusia. Ia juga melibatkan pergerakan menurun dan menaik (tidak menentu) secara berulang kali (Aberdeen University, 1993) pada masa yang tidak ditetapkan (Miller, 1997). Yew (1999) menjelaskan pergerakan yang berlaku adalah berlandaskan pada satu aras. Tambah Yew (1999) lagi pergerakan ini dapat ditunjukkan melalui aliran nilai transaksi dan jumlah transaksi yang berlaku dalam pasaran harta tanah. Manakala strategi dan keputusan transaksi turut mempengaruhi kitaran harta tanah itu sendiri (Roulac, 1996).

Kitaran harta tanah adalah unik dan berbeza mengikut persekitaran, kejiranan bandar dan jenis harta tanah (Witten, 1987). Pyhrr *et al.* (1999)

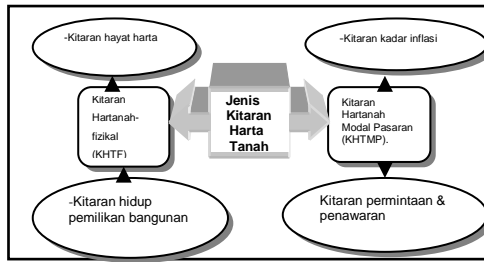
menjelaskan kitaran harta tanah boleh diramal kepada beberapa kelas dan darjah ketepatan. Peramalan yang dibuat adalah berdasarkan ukuran tertentu. Manakala permintaan merupakan salah satu ukuran kepada kitaran harta tanah (Roulac, 1993). Sebaliknya ukuran kepada permintaan pula berlandaskan pada model kitaran harta tanah (Witten, 1987).

Menurut Pyhrr *et al.* (1999) terdapat banyak kitaran harta tanah yang saling bersandaran dan bergantung. Situasi kitaran harta tanah yang tidak menentu sering menjadi pertimbangan dalam pembuatan satu keputusan pelaburan (Bean, 1996). Ini dijelaskan oleh Gallagher & Wood (1999) yang mana kajian yang banyak berkaitan kitaran pembangunan dan pembinaan dapat mengelak dari berlakunya lebih bangunan. Justeru usaha mengambil kira kitaran harta tanah dalam pasaran adalah penting dilakukan bagi memastikan pembangunan perumahan lebih dinamik dan berdaya maju (Pyhrr *et al.*, 1990b). Hal demikian kerana setiap projek pembangunan yang dijalankan perlu melihat kepada kesediaan pasaran untuk menerima produk baru. Malah kitaran harta tanah sewajarnya dijadikan panduan dalam meramal situasi pasaran semasa, sama ada berada dalam keadaan stabil atau sebaliknya.

## 3. JENIS KITARAN HARTA TANAH

Menurut PriceWaterHouseCoopers (2000) KHT dibahagikan kepada dua jenis kitaran. Ianya terdiri daripada Kitaran Harta Tanah-Fizikal (KHTF) dan Kitaran Harta Tanah Modal Pasaran (KHTMP). KHTF berkait rapat dengan aspek ekonomi dan melibatkan interaksi antara penawaran dan permintaan, serta mempengaruhi kadar kekosongan dan penyewaan. Manakala KHTMP merujuk kepada aliran dan pembahagian aset harta tanah daripada penjual kepada pembeli yang berupaya mewujudkan nilai harta tanah melalui pembinaan baru. Manakala Pyhrr *et al.* (1990b) pula telah mengelaskan kitaran harta tanah ini kepada empat jenis kitaran. Ia terdiri daripada i) kitaran hayat harta, ii) kitaran hidup pemilikan bangunan, iii) kitaran permintaan dan penawaran dan iv) kitaran kadar inflasi. Menurut Pyhrr *et al.* (1990b) Setiap kitaran ini merupakan pelengkap kepada pembangunan dan perkembangan model aliran tunai dalam pasaran harta. Kitaran hayat harta dan kitaran hidup pemilikan bangunan diletakkan dalam KHTF, kitaran permintaan dan penawaran serta kitaran kadar inflasi diletakkan di bawah KHMP. Penjenisan kitaran harta tanah ini adalah dirujuk pada Rajah 1.

**Rajah 1: Jenis kitaran harta tanah**



**4. FASA KITARAN HARTA TANAH**

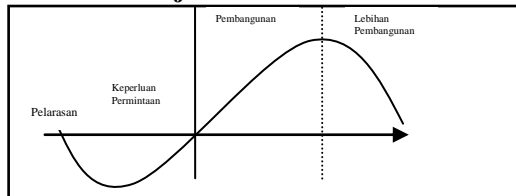
Sebarang perubahan yang berlaku dalam kitaran harta tanah dilihat memberi kesan yang mendalam dalam pasaran perumahan (McGough & Tsolacos, 1995). Perubahan yang berlaku ini dirujuk kepada pelbagai perubahan situasi dalam kitaran harta tanah itu sendiri. Manakala situasi yang berbeza ini merupakan unjuran dari fasa yang berlainan dalam perubahan kitaran harta tanah (Apgar, 1986).

Fasa-fasa ini telah diutarakan oleh pelbagai penyelidik bermula dari awal 80 an lagi. Sehubungan itu pelbagai fasa yang berkait rapat dengan kitaran harta tanah yang pernah diutarakan dikaji dengan lebih mendalam sebagai usaha melakarkan model kitaran harta tanah dalam pembangunan harta tanah perumahan.

**4.1 Kitaran Harta Tanah I (KHT I)**

KHT I merupakan penemuan terawal oleh pengkaji lepas (Witten, 1987). Ianya bermula dengan fasa pelarasan pada garis keseimbangan. Setelah itu ia disusuli dengan keperluan permintaan yang mendorong kepada pembangunan rumah dari pihak pemaju. Walau bagaimanapun pembangunan yang berterusan berhadapan dengan situasi lebihan bangunan pada fasa seterusnya. Pemahaman lanjut pada pernyataan ini adalah dirujuk pada Rajah 2.

**Rajah 2: Fasa KHT I**



**4.2 Kitaran Harta Tanah II (KHT II)**

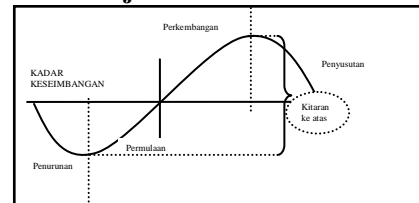
KHT II diutarakan oleh Mueller & Laposa (1994) dengan melibatkan empat fasa berlainan dan mengutamakan kitaran ke atas. Bermula dengan fasa penurunan, fasa kitaran diteruskan dengan fasa permulaan sehinggalah mencapai titik

keseimbangan. Ia kemudiannya disusuli dengan fasa perkembangan yang melebihi garis keseimbangan. Kitaran terakhir menyusul dengan fasa penyusutan. KHT II dilihat sebagai penambahbaikan kepada KHT I. Apa yang membezakan adalah keutamaan pada kitaran ke atas oleh KHT II yang melibatkan kedudukan tiga fasa terakhir. Pemahaman lanjut pada pernyataan ini adalah dirujuk pada Rajah 3.

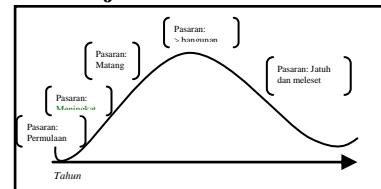
**4.3 Kitaran Harta Tanah III (KHT III)**

Berbeza dengan Witten (1987) serta Mueller & Laposa (1994), Bean (1996) telah menetapkan fasa kitaran harta tanah kepada lima tahap. KHT III ini lebih mengutamakan elemen pasaran. Menurut Bean lagi fasa kitaran bermula dengan pasaran permulaan, pasaran meningkat, pasaran matang, pasaran lebihan bangunan dan pasaran jatuh dan meleset. Dengan mengabaikan garis keseimbangan, fasa kitaran yang diutarakan lebih jelas berdasarkan kedudukan menaik pada kaki bukit dan menurun pada cerunan. Kewujudan 'Pasaran Matang' pada Fasa KHT III dilihat sebagai penambahbaikan kepada kitaran harta tanah yang diusulkan oleh pengkaji sebelumnya serta memberikan pemahaman tersendiri dalam industri perumahan. Pemahaman lanjut pada KHT III boleh dirujuk pada Rajah 4.

**Rajah 3: Fasa KHT II**



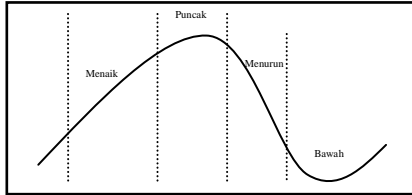
**Rajah 4: Fasa KHT III**



**4.4 Kitaran Harta Tanah IV (KHT IV)**

Penemuan fasa kitaran harta tanah diteruskan oleh Yew (1999). KHT IV mengutarakan empat fasa. Ianya melibatkan fasa menaik, puncak, menurun dan bawah. Secara keseluruhan fasa ini dilihat sebagai kombinasi Fasa dari KHT I dan II, tetapi mengabaikan garis keseimbangan seperti mana yang diutarakan pada KHT III. Pemahaman pada pernyataan ini boleh dirujuk pada Rajah 5.

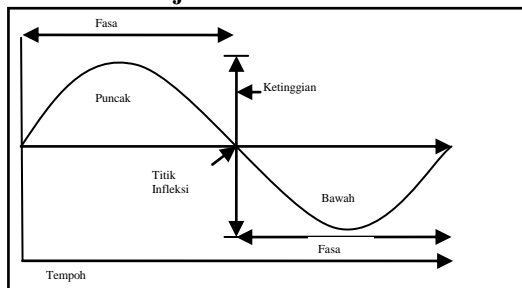
**Rajah 5: Fasa KHT IV**



**4.5 Kitaran Harta Tanah V (KHT V)**

KHT V yang diutarakan oleh Pyhrr *et al.* (1999) hanya melibatkan dua fasa iaitu puncak dan bawah. Apabila pelabur merujuk kepada kitaran ‘puncak’, ia menyamai fasa permulaan dan perkembangan. Manakala apabila pelabur menyatakan kitaran ke ‘bawah’, ia bermaksud fasa penurunan dan fasa penyusutan. Walaupun KHT V nampak ringkas, namun penetapan fasa ini disertai dengan ukuran tertentu. Ukuran pada fasa KHT ini terdiri daripada titik infleksi dan ketinggian selain tempoh dan panjang setiap fasa. Pemahaman lanjut pada pernyataan ini adalah dirujuk pada Rajah 6.

**Rajah 6: Fasa KHT V**

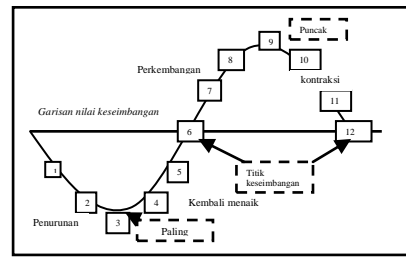


**4.6 Kitaran Harta Tanah VI (KHT VI)**

KHT VI melibatkan fasa penurunan, perkembangan, puncak dan kontraksi (PriceWaterHouseCoopers, 2000). Ianya memaparkan titik pasaran yang berubah mengikut fasa kitaran. Secara ringkasnya KHT VI ini merupakan penambahbaikan dari fasa KHT yang diutarakan sebelum ini. Dengan mengadaptasi fasa kitaran sedia ada, PriceWaterHouseCoopers (2000) cuba mengenal pasti titik pasaran yang berbeza aras. Pemahaman yang jelas boleh dirujuk pada Rajah 7.

**5. PENSTRUKTURAN FASA KITARAN HARTA TANAH**

**Rajah 7: Fasa KHT VI**



Li et al (2010) merumuskan pembangunan projek perumahan dilengkapi dengan 3 peringkat utama fasa kitaran harta tanah; iaitu i) Permulaan, ii) Susulan iii) Lengkap/sempurna. Namun kebanyakan penemuan kajian terdahulu telah meletakkan KHT pada empat atau lima fasa berlainan. (Witten, 1987; Mueller & Laposa, 1994; Bean, 1996; Yew, 1999; Pyhrr *et al.*, 1999; PriceWaterHouseCoopers, 2000). Bermula dari tahun 1987 sehingga tahun 2000, semua fasa KHT yang berlainan ini boleh dikelaskan dalam tiga kategori iaitu kenaikan, keseimbangan dan penurunan.

Kategori kenaikan melibatkan terma ‘permintaan’, ‘permulaan’, ‘menaik’ ‘pembangunan’, ‘perkembangan’ dan ‘puncak’. Kategori ini merujuk kepada keperluan yang tinggi ke atas produk harta tanah dalam pasaran, sekaligus mendorong para pemaju membangunkan lebih banyak produk rumah sejajar dengan keperluan semasa. Ekoran itu harga rumah yang baru dibangunkan turut meningkat sejajar dengan peningkatan permintaan. Manakala kategori penurunan yang melibatkan terma ‘penurunan’, ‘lebihan bangunan’, ‘meleset’ dan ‘menyusut’ menunjukkan pasaran melepasi fasa matang dan secara langsung menurunkan jumlah unit rumah yang diperlukan. Pada masa ini, kecenderungan pemaju dalam membekalkan rumah baru adalah rendah sejajar dengan permintaan yang rendah dari para pembeli. Manakala bagi kategori keseimbangan, ianya lebih merupakan titik pertemuan yang wujud antara dua kategori di atas. Keseimbangan merujuk kepada terma ‘pelarasan’, ‘matang’ dan ‘puncak’ yang menunjukkan tahap maksimum permintaan serta bermulanya era kategori penurunan. Pada kategori ini pelabur seharusnya berhati-hati dengan setiap keputusan yang dibuat, memandangkan ia lebih merupakan peralihan fasa pasaran. Pemahaman bagi penstrukturan fasa KHT ini boleh dirujuk kepada Jadual 1.

**Jadual 1: Penstrukturan fasa KHT mengikut kategori.**

Kategori kitaran harta tanah	Kenaikan		Keseimbangan	Penurunan	
	1	2		3	4
Fasa	1	2	3	4	5
Peringkat KHT	Terma				
<b>KHT I</b> (Tahun-1987)	Permintaan	Pembangunan	Pelarasan	Lebih bangunan	-
<b>KHT II</b> (Tahun-1994)	Permulaan	Perkembangan	-	Penurunan dan kemunduran	Penyusutan
<b>KHT III</b> (Tahun 1996)	Permulaan	Meningkat	Matang	Lebih bangunan	Jatuh dan meleset
<b>KHT IV</b> (Tahun 1999)	Menaik	Puncak	-	Menurun	Ke bawah
<b>KHT V</b> (Tahun 1999)		Puncak	-	-	Bawah
<b>KHT VI</b> (Tahun 2000)	Kembali menaik	Perkembangan	Puncak	Penurunan	Kontraksi (Penyusutan)

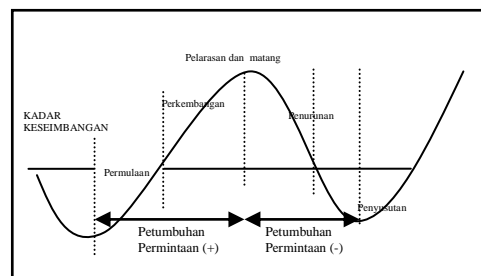
**6. KESAN KITARAN HARTA TANAH DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN**

Menurut Pyhrr *et al.* (2003) kitaran harta tanah mempunyai kesan signifikan kepada kejayaan dan kegagalan pembangunan harta tanah. Ia turut menjana kesan yang dinamik dan meluas pada aspek pulangan harta tanah, risiko dan nilai pelaburan (Pyhrr *et al.*, 1999). Malah penelitian ke atas kitaran harta tanah memberikan peluang pembangunan yang tinggi berbanding pendedahan ke atas risiko dalam suatu pelaburan harta tanah (Martin *et al.*, 2004).

Pengaplikasian KHT membolehkan pemaju merangka strategi pembangunan dan pelaburan perumahan (Pyhrr *et al.*, 2003) yang mana ianya begitu penting dalam projek pembangunan, pengurusan portfolio dan kewangan harta tanah (Martin *et al.*, 2004; Wernecke *et al.*, 2004). Penggunaan teori dan pengetahuan KHT yang berasaskan strategi ini membantu seseorang pemaju membuat keputusan yang lebih baik dalam pembangunan (Pyhrr *et al.*, 1999). Sejarah dengan itu KHT banyak dipraktikkan dalam aktiviti profesional dan menjadi bahan kajian akademik (Roulac, 1993; 1996) selain menjadi sumber rujukan utama dalam proses pembuatan keputusan (Pyhrr *et al.*, 2003).

Proses pembuatan keputusan berkait rapat dengan penstrukturan KHT dalam pasaran harta tanah, yang mana elemen permintaan dan penawaran dilihat sebagai titik ukuran. Bersandarkan kepada kategori dan terma KHT yang telah dibincangkan, dua nilai permintaan diketengahkan iaitu pertumbuhan permintaan positif dan pertumbuhan permintaan negatif. (Rujuk Rajah.8)

**Rajah 8 : Pertumbuhan permintaan positif dan permintaan negatif dalam pasaran perumahan**



Pertumbuhan permintaan yang positif terletak pada fasa permulaan dan fasa perkembangan. Fasa Permulaan lebih mendapat perhatian dari pemaju perumahan. Menerusi fasa ini banyak projek perumahan mula dilancarkan (Mueller & Laposa 1994; Bean, 1996), memandangkan wujudnya nilai permintaan yang tinggi dalam pasaran (PriceWaterHouseCoopers, 2000). Fasa permulaan disusuli dengan fasa perkembangan, di mana kadar permintaan terus meningkat sehingga satu aras yang lebih tinggi. Ini memberi peluang kepada pemaju meneruskan aktiviti pembinaan rumah, namun dalam langkah berjaga-jaga.

Seterusnya fasa kitaran meningkat ke satu tahap kehadapan iaitu pada fasa matang dan pelarasan. Menurut Bean (1996) fasa matang menandakan bekalan produk sudah menepati keperluan permintaan semasa. Ia juga menandakan permintaan dan penawaran berada dalam kuantiti dan kadar yang sama (PriceWaterHouseCoopers, 2000). Menurut PriceWaterHouseCoopers (2000) lagi pada ketika ini permintaan adalah positif tetapi agak perlahan. Legg Mason (2002) pula menjelaskan perlanjutan fasa 'perkembangan' yang berterusan dan melepasi tempoh pelarasan akan mewujudkan pertumbuhan negatif pada

permintaan. Lazimnya pada ketika ini, setiap keputusan pelaburan yang diambil adalah berhati-hati. Golongan pemaju yang merupakan pembekal utama produk rumah maupun golongan pembeli rumah sentiasa melihat keupayaan membeli dan kesediaan bantuan kewangan yang ada dalam setiap keputusan yang diambil. Sebaliknya dua aspek ini sangat berkait rapat dengan kadar permintaan dalam pasaran, manakala setiap tindakan para pembeli dan pembekal memberikan impak pada nilai permintaan sedia ada.

Hal demikian kerana, permintaan yang berterusan menggalakkan pemaju untuk membekalkan lebih banyak unit rumah dalam pasaran dengan peningkatan harga yang baik. Namun peningkatan harga bersama dengan jumlah rumah dalam pasaran memberikan pelbagai pilihan kepada pembeli. Pilihan yang pelbagai ini mendorong pembeli mendapatkan rumah yang diminati sahaja dan mengurangkan kadar permintaan ke atas sebahagian produk rumah lain yang dipasarkan. Hakikatnya produk rumah yang dibangunkan memakan masa 2-3 tahun, sedangkan pembelian ke atas rumah hanya mengambil masa 3 sehingga 6 bulan untuk pemindahan dan pendaftaran pemilik. Justeru pembangunan projek perumahan yang berterusan amatlah berisiko seandainya titik pertemuan pasaran tidak endahkan bagi suatu tempoh ramalan permintaan. Kegagalan meramal permintaan ini menyumbang kepada pertumbuhan permintaan yang negatif.

Permintaan yang negatif dirujuk pada fasa penurunan dan penyusutan. Menurut Legg Mason (2002) prestasi pasaran pada fasa ini menurun dan komitmen pada bekalan baru turut menurun. Pertumbuhan negatif pada permintaan juga menyumbang kepada risiko rumah yang tidak terjual. Ini dibuktikan ketika fasa penyusutan pasaran produk rumah jatuh meleset dan produk rumah sedia ada tidak dapat dijual. Pembangunan yang berterusan pada fasa ini akhirnya mewujudkan lebih bangunan (Witten, 1987; Bean, 1996) dan menjejaskan kembali prestasi pembangunan perumahan keseluruhannya. Peralihan fasa dalam kitaran harta tanah memberikan impak yang berbeza terhadap prestasi pembangunan harta tanah perumahan. Prestasi ini boleh digambarkan dalam beberapa keadaan yang mana merujuk kepada keadaan kukuh ataupun lemah.

## **7. PRESTASI PEMBANGUNAN HARTA TANAH HASIL DARI PERALIHAN FASA KITARAN**

Fasa KHT yang sentiasa berubah dilihat sebagai penanda kepada keadaan kedudukan kukuh dan lemah dalam pasaran perumahan. Dengan bersandarkan kepada kitaran sebenar dan kitaran normal, dua situasi ini dikenalpasti menerusi posisi 'atas' dan 'bawah'. Merujuk Rajah 9 perbezaan yang wujud diantara dua garis kitaran menjadi penentu kepada kedudukan pasaran 'kukuh' dan 'lemah' (Pyhr et al., 1999).

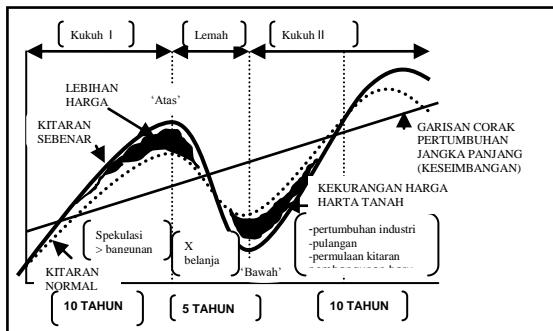
Pasaran yang kukuh wujud ketika fasa kitaran bermula pada titik permulaan dan perkembangan sehingga mencecah fasa pelarasan dan matang (Kukuh I). Pada masa ini permintaan begitu tinggi ke atas produk perumahan dan ia mendorong pemaju meningkatkan jumlah projek perumahan. Harga unit rumah meningkat naik sekaligus mendorong para pelabur melebarkan aktiviti pembelian dan penjualan selama tempoh melebihi dari lima tahun. Namun aktiviti bekalan produk perumahan yang berterusan ini mewujudkan spekulasi lebih bangunan sekiranya tiada pemantauan ke atas jumlah projek yang telah diluluskan.

Lebih produk rumah dalam pasaran memberikan pelbagai pilihan kepada pembeli (Majid, 2010). Kos pembelian yang tinggi ke atas produk perumahan membuatkan pembeli begitu berhati-hati dalam membuat sebarang keputusan. Lambakan pilihan rumah pula memberi peluang kepada pembeli menggunakan sepenuhnya kuasa pembelian yang ada. Akibatnya tidak semua rumah yang menjadi pilihan dan sebahagian besarnya terabai dalam pasaran. Rentetan itu para pemaju berlumba menurunkan harga produk serta pelancaran pelbagai pakej pembelian sebagai usaha merangsang pembeli untuk membeli. Namun produk rumah yang telah lama berada dalam pasaran bukanlah mudah dipasarkan ekoran dari sifat dan kriteria produk yang berlainan dan citarasa pembeli yang berbeza. Keengganan untuk membeli ini mengundang kepada kedudukan lemah (Lemah) dalam pasaran yang dilihat terikat pada fasa penurunan dan penyusutan. Situasi ini membuatkan pemaju menangguhkan pembangunan projek yang telah dirancang serta menjejaskan pembangunan unit rumah yang masih dalam pembinaan.

Walau bagaimanapun, situasi ini mula berubah dalam tempoh tidak kurang dari lima tahun. Keengganan pembeli membeli rumah sebelumnya telah mendorong pemaju mengurangkan kadar bekalan dan merendahkan harga rumah bagi mengatasi lebih stok.

Penurunan harga rumah yang berterusan selama 1-3 tahun ini sebaliknya mendorong ke atas pembelian produk rumah. Menerusi peningkatan pendapatan dan pertambahan golongan pekerja muda dalam tempoh yang singkat ini menyebabkan pasaran perumahan kembali kukuh (Kukuh II). Pyhrr *et al.* (1999) menzahirkan kedudukan Kukuh II menandakan berlakunya pertumbuhan dan perkembangan industri yang baik dan bermulanya kitaran pembangunan perumahan yang baru.

**Rajah 9: Kitaran harta tanah berdasarkan kedudukan 'kukuh' dan 'lemah'**



## 8. KESIMPULAN

Pembangunan projek perumahan yang sememangnya memakan masa yang panjang serta kos yang tinggi seharusnya berjaya dipasarkan. Namun aktiviti pemasaran yang dirancang tidak semestinya menepati target yang disasarkan. Malah aktiviti pemasaran yang tidak menitikberatkan keperluan pasaran pasti kecundang dipertengahan jalan. Justeru dalam usaha memastikan pembangunan hartanah perumahan berjalan dengan jayanya, kitaran harta tanah sewajarnya menjadi pertimbangan dalam aktiviti pemasaran yang dijalankan. Pergerakan fasa KHT yang berubah dan berulang mengikut kesesuaian waktu dan ketika memberi kesan kepada prestasi pasaran keseluruhan serta menyumbang kepada pembangunan perumahan negara. Pengenalpastian kepada kedudukan 'kukuh' dan 'lemah' dalam perubahan fasa KHT seharusnya menjadi agenda pertimbangan dalam pembangunan harta tanah perumahan.

## 9. RUJUKAN

- Apgar, M. A. (1986). A Strategic View Of Real Estate. *Real Estate Issues*. Volume 11 PT22 (Fall/Winter). pp. 6-11.
- Bean, J. S. (1996). Synchronicity And Indexing Theory Of Real Estate Cycle. *The Real*

*Estate Finance Journal*. Volume 11 Issue 4. pp. 69-79.

- Born W. L.; Pyhrr S. A (1994) Real Estate valuation. The Effect Of Market And Property Cycle. *Journal of Real estate research*. Vol. 9. Issue 4. P 455- 485
- Bouchouichaa R.; Ftitic Z. (2012) Real Estate Market And Macroeconomy: A Dynamic Coherence Framework. In *Economic Modelling*. September 2012. 29 (5): 1820-1829
- Brown, G. T. (1984). Real Estate Cycles Alter The Valuation Perspective. *Appraisal Journal*. Volume 54 Issues 4. pp. 539-549.
- Chinloy, P. (1996). Real Estate Cycles: Theory And Empirical Evidence. *Journal of Housing Research*. Volume 7 Issue 2. pp. 173-190.
- Clayton, J. (1996a). Rational Expectations, Market Fundamental And Housing Price Volatility. *Real Estate Economics*. Volume 24 Issue 4. pp. 441- 470.
- Clayton, J. (1996b). Market Fundamentals, Risk And The Canadian Property Cycle: Implications For Property Valuation And Investment Decisions. *Journal of Real Estate Research*. Volume 12 Issue 3. pp. 347-367.
- Gallagher, M.; Wood, A. P. (1999). Fear Overbuiding In The Office Sector: How Real Is The Risk And Can We Predict It?. *Journal of Real Estate Research*. Volume 17 Number ½. pp. 3-32.
- Kranz, D. F.; Hon, M. T. (2006). A Cross-Section Analysis Of The Income Elasticity Of Housing Demand In Spain: Is There A Real Estate Bubble? *Journal of Real Estate Finance Economic*. Volume 32 Issue 4 (Jun). pp. 449-470.
- Legg Mason (2002). *Equity Research, Real Estate Market Cycle Monitor, First Quarter 2002 Analysis*.  
Alamat: <http://www.rebuz.com/research02/0602/Real%20Estate%20Market%20Cycle%20First%20Quarter%202002.pdf>.  
[Dilawati: 3 Januari 2006]. Kemas kini: Mei 2002.

- Leinberger, C. B. (1993). Strategic Planning For Real Estate Companies. *Urban Land*. (Spring). 15.
- Li J; Chiang Y. H.; Choy L. (2010). Central-Local Conflict And Property Cycle: A Chinese Style. In *Habitat International*. 35 (1). P 126-132
- Majid R. A. (2010). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Harta Tanah Kediaman Di Malaysia. Tesis PhD (Tidak Diterbitkan). Universiti Malaya (UM) Kuala Lumpur.
- Martin W.; Nico R.; Christoph H (2004) Incorporating The Real Estate Cycle Into Management Decision- Evidence from Germany,. *Journal of Real estate Portpolio Management*. Sep-Dec. Vol 10. Issue 3. p 171-86.
- McGough T.; Tsolacos S (1995). Property Cycles In The UK: An Empirical Investigation Of The Stylized. *Journal of Property Finance*. Vol 6. No. 4. p 45-62
- Miller, M. K. (1997). Cycles And Time. *Exploring*. Volume 21 Issue 1. pp. 4.
- Mueller, G. R.; Laposas, S. P. (1994). Evaluating Real Estate Markets Using Cycles Analyses. *Proceeding of The American Real Estate Society Annual Meeting*. Santa Barbara, CA. 15 April 1994.
- NAPIC (2008a). *Laporan Pasaran Harta 2008*. Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia.
- NAPIC (2008b). *Indeks Harga Rumah Malaysia*. Jan-Jun 2008. Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia.
- Ong, S. E.; Chew, T. L. (1996). Singapore Residential Market An Expert Judgmental Forecast Incorporating The Analytical Hierarchy. *Journal of Property Valuation & Investment*. Volume 14 Number 1. pp. 50-66.
- Philip D. E.; Haibin Z. (2011). Bank Lending And Commercial Property Cycle: Some Cross-Country Evidence. *Journal of International money & Finance*. Vol 30 Issue 1. P1-21.
- PriceWaterHouseCoopers (2000). *Real Estate Value Cycle First Quarter 2000, Real Estate Value Cycle*. Special Report in First Quarter. Alamat:<http://www.pwc.com>. [Dilawati: 4 Januari 2006]. Kemas kini: Disember 2000.
- Pritchett, C. P. (1984). Forecasting The Impact Of Real Estate Cycles On Investment. *Real Estate Review*. Volume 13 Issue 4. pp. 85-89.
- Pyharr, S. A.; Born, W.; Manning, C. A.; Roulac, S. E. (2003). Project And Portfolio Management Decisions: A Framework And Body Of Knowledge Model For Cycle Research. *Journal of Real Estate Portfolio Management*. Volume 9 Number 1. pp. 1-16.
- Pyhrr, S. A.; Born, W. L.; Webb, J. R. (1990a). Development Of Dynamic Investment Strategy Under Alternative Inflation Cycle Scenarios. *Journal of Real Estate Research*. Volume 5 Issue 2 (Summer). pp. 1-11.
- Pyhrr, S. A.; Webb, J. R.; Born, W. L. (1990b). Analyzing Real Estate Asset Performance During Periods Of Market Disequilibrium Under Cyclical Economic Conditions: A Frame Work For Analysis. *Research in Real Estate*. Edited by Kapplin, S. D.; Schwartz, A. L. Volume 3: JAI Press. pp. 75-106
- Pyhrr, S. A.; Roulac, S. E.; Born, W. L. (1999). Real Estate Cycle And Their Strategic Implication For Investors And Portfolio Managers In The Global Economy. *Journal of Real Estate Research*. Volume 18 Issue 1 (Jul/Aug). pp. 7-68.
- Roulac, S. E. (1993). Space-Time Continuum Impacts On Real Estate Decision. *Proceeding of The Homer Hoyt Institute Palm Beach*. Florida. 24 January 1993.
- Wang, P. (2003). A Frequency Domain Analysis Of Common Cycles In Property And Related Sectors. *Journal of Real Estate Research*. Volume 25 Issue 3 (Jul-Sep). pp. 325-346.
- Wernecke, M.; Rottke, N.; Holzmann, C. (2004). Incorporating The Real Estate Cycle Into Management Decisions-Evidence From Germany. *Journal of Real Estate Portfolio*



*Management*. Volume 10 Number 3 (Sep-Dec). pp 171-186.

Witten, R. G. (1987) Riding The Inflation Cycle. *Real Estate Today* (Aug). pp. 42-48.

Yew, K. Y. (1999). *Forecasting On Property Cycle: A Quantitative Approach*. Disertasi Sarjana Muda (Tidak Diterbitkan). Universtti Malaya (UM) Kuala Lumpur.