



PERLU SEDAR RISIKO: Perumahan di Singapura terus menarik pelabur kebelakangan ini, sedang tekanan inflasi disebabkan faktor luaran semakin meningkat disebabkan konflik Russia-Ukraine dan situasi pandemik di rantau ini. – Foto fail

Risiko harga rumah merosot sedang inflasi naik

MESKIPUN hartanah kediaman di Singapura boleh dikatakan terlindung daripada inflasi dalam jangka masa panjang – mungkin sekurang-kurangnya selama sedekad – pelabur perlu sedar kemungkinan risiko harga merosot dalam tempoh jangka pendek sementara inflasi terus meningkat.

Tambahan lagi, membeli rumah apabila harga pasaran berada di tahap tinggi boleh membuah hasil berbeza dari segi keuntungan, menurut analisis Institut Hartanah dan Kajian Bandaran (IREUS).

Institut kajian itu menyemak data secara komprehensif untuk melihat prestasi segmen kediaman semasa tempoh inflasi.

Ia membandingkan perubahan indeks harga flat HDB jualan semula dan rumah privet serta inflasi teras, yang tidak merangkumi kos perumahan dan pengangkutan swasta.

Pelabur telah lama menilai aset kediaman di Singapura sebagai terlindung daripada inflasi.

Dengan kekurangan tanah, ramai pembeli yang menjangkakan harga aset perumahan akan meningkat terus

“Justeru, mungkin berlakunya situasi di mana harga rumah menjunam manakala inflasi terus meningkat. Oleh itu, pembeli perlu mampu menunggu sehingga pasaran pulih.”

– Naib pengarah IREUS di Universiti Nasional Singapura (NUS), Encik Lee Nai Jia.

dalam jangka masa panjang pada premis nilai rumah melebihi kadar inflasi, kata IREUS.

Perumahan di Singapura terus menarik pelabur kebelakangan ini, sedang tekanan inflasi disebabkan faktor luaran semakin meningkat disebabkan konflik Russia-Ukraine dan situasi pandemik di rantau ini.

Menurut analisis IREUS, pada tahap makro kededua pasaran rumah privet dan HDB jualan semula mempunyai nilai yang dilindungi semasa tempoh inflasi tinggi dan dalam jangka masa panjang.

Namun, harga hartanah mengikut kitaran dan ada masa ia akan me-

ningkat dan menjunam apabila data di-semak lebih mendalam.

Keadaan mungkin tidak begitu baik jika inflasi terus meningkat sementara pasaran perumahan terjejas.

Contohnya dalam suku ketiga 2013 hingga suku kedua 2017, indeks harga Penguasa Pembangunan Semula Bandar (URA) bagi hartanah rumah privet menjunam 11.6 peratus.

Pada masa itu, inflasi teras dicatatkan pada 4.4 peratus dalam tempoh yang sama.

Kemerosotan bagi segmen jualan semula HDB berkekalan dari suku kedua 2013 hingga suku kedua 2019, di mana indeks harga jatuh hampir 12.5 peratus sedang inflasi teras hampir mencecah lapan peratus.

Naib pengarah IREUS di Universiti Nasional Singapura (NUS), Encik Lee Nai Jia, berkata dinamik pasaran kediaman ditentukan oleh pelbagai faktor, termasuk dasar pemerintah dan pasaran hartanah yang mungkin berbeza berbanding inflasi teras.

“Justeru, mungkin berlakunya situasi di mana harga rumah menjunam manakala inflasi terus meningkat.

“Oleh itu, pembeli perlu mampu menunggu sehingga pasaran pulih,” tambahnya.

Menunggu dan terus berpegang kepada hartanah akan menelan kos berulang seperti cukai, yuran penyelenggaraan dan kos rumah yang tidak disewa dalam pasaran sewa.

Kadar inflasi di Singapura biasanya stabil sejak beberapa tahun, jika tidak berlakunya sebarang kejutan terhadap ekonomi global.

Inflasi teras secara purata mencecah 1.3 peratus setiap tahun dari 2012 hingga 2021.

Dalam tempoh yang sama, keuntungan tahunan secara purata adalah pada 1.7 peratus bagi perumahan privet dan 1.4 peratus bagi flat jualan semula, menurut indeks harga masing-masing.