

Ambil iktibar krisis hartanah China, langkah lindung ekonomi negara



**ABU SOFIAN
ABU BAKAR**

SEKTOR hartanah menjadi tunjang utama pertumbuhan ekonomi China selama beberapa dekad yang menyumbang sekitar 20 hingga 30 peratus kepada Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) melalui pembinaan, pelaburan dan jual.

Selain itu, sektor ini turut mencipta jutaan peluang pekerjaan. Walau bagaimanapun, pergantungan berlebihan terhadap hartanah mencetuskan masalah struktur yang serius. Sebagai contoh, pertumbuhan harga rumah spekulasi melampau, dengan ramai pembeli hartanah bukan untuk didiami tetapi sebagai pelaburan.

Menurut laporan, harga rumah di bandar besar seperti Shenzhen melonjak hampir 250 peratus dalam tempoh 10 tahun, jauh melebihi kemampuan penduduk biasa. Kenaikan harga ini mencetuskan gelembung hartanah yang akhirnya tidak mampan. Selain itu, pemaju hartanah meminjam dana secara besar-besaran untuk membiayai projek mega, menyebabkan hutang sektor ini mencapai lebih daripada AS\$5 trilion pada 2021.

Ketika permintaan mula menurun dan kerajaan menetapkan peraturan, banyak pemaju, termasuk Evergrande, gagal melunaskan hutang. Krisis ini memberi kesan besar kepada pertumbuhan ekonomi yang perlahan, pengurangan pelaburan dan tekanan ke atas institusi kewangan. Di samping itu, ia juga melemahkan kepercayaan pengguna terhadap pasaran, mengurangkan perbelanjaan isi rumah dan pelaburan, sekali gus memperlahankan pemulihan ekonomi.

Punca utama krisis hartanah di China boleh dikaitkan dengan dasar kerajaan, kegagalan membayar hutang oleh pemaju besar dan projek pembangunan yang terbengkalai. Pada 2020, kerajaan China memperkenalkan Dasar Tiga Garis Merah, iaitu rangka kerja kawalan hutang yang menetapkan had kepada nisbah



MALAYSIA perlu mengambil iktibar terhadap krisis hartanah China supaya tidak dibelenggu masalah sama sebaliknya mengambil langkah-langkah proaktif memperkukuhkan ekonomi. - AGENSI

hutang terhadap aset, ekuiti dan tunai pemaju hartanah.

Dasar ini bertujuan mengurangkan ketergantungan sektor ini terhadap hutang, tetapi ia menyebabkan pemaju kehilangan akses kepada pembiayaan tambahan. Contohnya, Evergrande, yang mempunyai lebih AS\$300 bilion dalam bentuk liabiliti pada 2021, gagal memenuhi syarat dasar tersebut dan menghadapi masalah aliran tunai yang kritikal.

Selain itu, pemaju lain seperti Fantasia dan Country Garden juga mengalami situasi serupa, dengan laporan menunjukkan lebih 50 peratus daripada pemaju besar gagal memenuhi sekurang-kurangnya satu daripada tiga garis merah pada 2022. Kekurangan dana ini membawa kepada banyak projek yang terbengkalai, menyebabkan berjuta-juta pembeli rumah untuk rumah yang belum siap.

Menurut laporan, pada pertengahan 2022, terdapat lebih daripada 300 projek hartanah terbengkalai di lebih 90 bandar di seluruh China. Situasi ini bukan sahaja memberi kesan kepada kepercayaan pembeli dan pelabur tetapi juga memburukkan keadaan pasaran, mengakibatkan penurunan mendadak dalam jualan hartanah dan menyumbang kepada kelemahan ekonomi negara.

Krisis hartanah di China

memberi kesan besar kepada ekonomi negara, sektor kewangan, kepercayaan pengguna dan kestabilan sosial. Dari sudut ekonomi, sektor pembinaan yang menyumbang kira-kira 7 peratus kepada KDNK China terjejas teruk akibat projek terbengkalai dan kekurangan pelaburan baharu.

Data menunjukkan pada 2022, jualan hartanah di China jatuh sebanyak 28 peratus, merupakan penurunan terbesar sejak rekod mula diambil. Penurunan ini mengakibatkan kehilangan jutaan pekerjaan dalam sektor pembinaan dan rantai bekalan berkaitan. Lebih memburukkan lagi kadar pengangguran.

Di samping itu, kepercayaan pengguna terhadap pasaran hartanah merosot, seperti yang dibuktikan dengan penurunan jualan rumah sebanyak 40 peratus di bandar besar seperti Shanghai dan Shenzhen pada 2022. Keadaan ini juga memberi kesan langsung kepada sistem kewangan, apabila bank menghadapi risiko besar kerana pendedahan mereka kepada hutang sektor hartanah yang tinggi.

Laporan menyatakan kira-kira 25 peratus daripada pinjaman bank di China terikat dengan sektor ini. Dari segi sosial, projek yang terbengkalai mencetuskan protes besar-besaran di lebih 90 bandar, yang mana pembeli rumah enggan membayar pinjaman bagi rumah yang tidak siap.

Krisis ini bukan sahaja

menjejaskan kestabilan ekonomi tetapi juga mencetuskan keresahan sosial yang boleh merumitkan usaha pemulihan jangka panjang.

IKTIBAR

Krisis hartanah yang melanda China memberikan banyak pengajaran penting kepada Malaysia, terutamanya dalam mengurus sektor hartanah untuk memastikan kestabilan ekonomi dan sosial.

Seperti China, sektor hartanah merupakan komponen penting dalam ekonomi negara, menyumbang kepada pelaburan, pekerjaan dan pertumbuhan ekonomi. Namun, pergantungan yang berlebihan kepada sektor ini, jika tidak diurus dengan baik, boleh menyebabkan risiko yang serupa seperti gelembung hartanah, ketidakseimbangan pasaran dan kegagalan kewangan pemaju. Oleh itu, Malaysia perlu mengambil pendekatan yang berhati-hati untuk mengelakkan krisis seperti yang berlaku di China.

Salah satu iktibar utama ialah keperluan untuk mengawal hutang pemaju hartanah. Langkah seperti memperketatkan peraturan pembiayaan dan memastikan pemaju tidak terlalu bergantung kepada hutang.

Pengawasan terhadap hutang isi rumah juga perlu diberi perhatian, kerana laporan Bank Negara Malaysia (BNM) menunjukkan hutang isi rumah negara kini melebihi

80 peratus daripada KDNK, yang merupakan salah satu yang tertinggi di Asia. Jika tren ini berterusan tanpa kawalan, Malaysia mungkin menghadapi risiko pasaran hartanah yang tidak mampan.

Selain itu, Malaysia perlu memastikan pasaran hartanah kekal seimbang dengan permintaan sebenar. Spekulasi berlebihan dalam pembelian hartanah sebagai pelaburan boleh menyebabkan kenaikan harga yang tidak realistik, seperti yang berlaku di China.

Dasar perumahan mampu milik perlu diperkuatkan untuk mengelakkan ketidakseimbangan antara harga rumah dan pendapatan isi rumah. Menurut laporan Khazanah, nisbah median harga rumah di Malaysia adalah 4.8 kali pendapatan isi rumah, menunjukkan tahap ketidakmampuan yang semakin meningkat.

Kesan krisis hartanah di China kepada ekonomi Malaysia juga tidak boleh diabaikan. Sebagai rakan dagangan utama, sebarang kelemahan dalam ekonomi China boleh menjejaskan permintaan eksport Malaysia, terutamanya dalam sektor komoditi seperti minyak sawit dan gas asli.

Selain itu, pelaburan langsung asing dari China dalam sektor hartanah Malaysia mungkin turut terjejas jika pelabur dari China mengurangkan aktiviti mereka akibat tekanan kewangan di negara asal.

Secara keseluruhannya, walaupun Malaysia tidak berada dalam keadaan yang sama seperti China, risiko tetap wujud jika sektor hartanah tidak diurus dengan teliti. Pelaksanaan dasar yang berkesan, pengawasan yang ketat dan penekanan kepada perumahan mampu milik adalah kunci untuk memastikan Malaysia tidak terjerumus ke dalam krisis sama.

Di samping itu, langkah diversifikasi ekonomi perlu terus diperkukuh bagi mengurangkan ketergantungan kepada mana-mana satu sektor.

DR. Abu Sofian Abu Bakar ialah Pensyarah Kanan Pusat Pengajian Ekonomi, Wang dan Bank Universiti Utara Malaysia (UUM) & ahli jawatankuasa (AJK) Forum Ekonomi Manusia.