

6 kitaran utama pelaburan

Oleh Nurhayati Abillah
nurhayatiabillah@bh.com.my

Pelaburan hartanah sentiasa menjadi antara pilihan kegemaran bagi individu yang ingin menjana kekayaan, disebabkan ia dianggap antara kategori aset paling selamat.

Dengan harga rumah yang sentiasa meningkat sejak 2010 di Malaysia, pelabur memilih pelaburan hartanah untuk menambah kekayaan mereka.

Pelabur kini memerlukan banyak maklumat dan pengetahuan mengenai pasaran hartanah.

Maklumat asimetri (memiliki maklumat yang banyak dan lebih baik) membolehkan pela-

bur memanfaatkan peluang yang ada dan mereka perlu menguasai pragmatik (bidang) pelaburan untuk menjadikannya ia satu pelaburan berjaya serta mengelak daripada pelaburan yang pasif.

Bagi mendapatkan gambaran lebih jelas, Ketua Pegawai Eksekutif Kumpulan, Max Capital Management Holding LTD, Max Shankar, menggariskan beberapa peringkat utama dalam Kitaran Pelaburan Hartanah (PILC).

Berikut adalah enam peringkat utama dalam PILC dan bagaimana kita dapat membuat keuntungan besar menerusi peringkat ini:

Pengambilalihan tanah

Pembelian tanah biasanya jauh lebih murah sebelum ia diban-

gunkan berbanding tanah yang mempunyai struktur binaan sedia ada di atasnya.

Oleh itu, pemaju sentiasa mencari jalan untuk meningkatkan saiz simpanan tanah mereka. Memperoleh kategori tanah yang tepat (pertanian, kediaman, komersial dan lain-lain) dan saiz beresuaian akan menentukan nilai potensi tanah berkenaan.

Pembangunan hartanah

Pembangunan hartanah ialah 'mahkota' sebenar di antara enam peringkat dalam kitaran ini kerana ia menyumbang kepada nisbah keuntungan terbesar dalam tempoh singkat.

Secara tradisinya, pemaju memperoleh sebidang tanah (kadang-kala diadakan usaha sama dengan pemilik tanah) dan

membina pelbagai unit menerusi satu tujuan sama.

Sebaik pembangunan siap, pemaju akan memasarkan unit terakhir kepada orang awam pada kategori premium.

Disebabkan halangan kemasukan yang tinggi, modal serta kepakaran besar yang digunakan, hanya syarikat dan konglomerat besar dapat menyertai segmen yang menguntungkan itu.

Bagaimanapun, dengan menggunakan strategi pembangunan bersama, pelabur biasa juga turut sama boleh melabur.

Pengurusan

Pengurusan hartanah yang baik memainkan peranan penting dalam memastikan nilai pelaburan hartanah yang berterusan.

→ Lihat Ms.32