

# 30 TIPS



# HARTANAH

MOHD ARIFF SAMAD

# 1: Rumah Apa Yang Senang Anda Sewakan Dan Jual Balik?



Kalau nak beli hartanah untuk tujuan pelaburan, elakkan membeli hartanah yang kita sendiri minat. Sebaliknya, beli hartanah yang orang ramai mahukan. Ini terbukti lebih berkesan untuk kita sewakan dengan cepat, atau jual balik hartanah yang dibeli tu dengan lebih mudah.

Bagi tujuan **niche market play** (pasaran hartanah yang lebih spesifik), kita perlukan pegangan modal (**holding power**) yang kuat. Kalau takde, tak payah cerita nak main **game** ni dulu. Kenapa pilih untuk susahkan diri sendiri, padahal kita boleh **rolling** balik duit tu

## **Apa yang anda patut buat?**

Sentiasa jawab dulu soalan ini sebelum beli rumah:

**“Siapakah mereka yang berpotensi membeli rumah kat kawasan yang kita nak beli tu?”**

Dengan kata lain, kenal pasti dulu jenis orang akan beli rumah kat kawasan tu. Ingat ya. Lain padang, lain belalang.

## 2: Barang Baik – Kenapa Kena Tunggu Untuk Beli?

Tak usah menunggu lagi. Bila dah ada ilmu dan modal, terus beli hartanah untuk tujuan pelaburan.

Setiap masa adalah masa yang terbaik untuk melabur (atau beli rumah untuk duduk sendiri), lebih-lebih lagi bila hartanah itu tergolong dalam kategori **good buy**. Hartanah yang baik adalah hartanah yang tak terkesan terlalu teruk akibat daripada kejatuhan harga dalam pasaran.

### Apa Yang Anda Patut Buat?

Kenal pasti dulu apakah jenis rumah yang tergolong dalam kategori “**good buy**.” Boleh je cari maklumat ni dalam Internet.

### 3: Rumah Second Hand Harga Rendah – Indah Khabar Dari Rupa?

Saya faham kalau korang rasa teruja bila dah dapat hartanah **subsale** pada harga bawah nilai pasaran (**below market value**).

Tapi jaga-jaga ya. Mungkin ia sekadar indah khabar dari rupa.

Mana tau. Harga rendah yang kita dapat tu, hanya sekadar perkara yang sedap mata memandang je. Ada kemungkinan hartanah itu dalam proses nak masuk dalam pasaran lelong.

#### Apa yang anda patut buat?

Sentiasa periksa dulu kalau ada sebarang kaveat sebelum beli rumah **subsale** (rumah **second hand**). Mungkin hartanah tu dah bertukar status jadi hartanah lelong.

## 4: Buat Apa Yang Anda Benar-Benar Faham Saja. Jangan Cuba-Cuba Buat Benda Yang Anda Tak Tau

Elakkan membeli hartanah yang korang tak biasa beli. Contohnya, korang hanya ada pengalaman beli hartanah dalam pasaran subsale. Tapi, atas sebab nak diversify(mempelbagaikan) portfolio pelaburan hartanah, korang nak masuk pasaran lelong pulak.

Tambahan pula, korang tak pernah dalam ilmu membeli hartanah lelong langsung. Bertambah haru biru jadinya.

Kenapa saya pesan macam ni? Sebab risiko korang bagaikan memperjudikan nasib. Kan tak elok berjudi?

### Apa yang anda patut buat?

Sebelum beli hartanah, kaji dulu tahap kewangan korang dan pastikan korang betul-betul mampu dulu.

Sambil tu, pelan **exit strategy** jugak. Senang kalau terjadi apa-apa perkara yang buruk nanti. Paling kurang, boleh la rendahkan tahap kerugian korang tu.

## 5: Benda Penting Yang Anda Wajib Ambil Tau Sebelum Beli Rumah

Hindarkan diri daripada buat keputusan berpandukan harga jualan semata-mata, serta harga pasaran sesebuah rumah yang korang nak beli tu.

Ada sesetengah hartanah dan lokasi yang boleh perangkap emosi kita (pembeli). Terutama sekali kalau korang nak beli rumah kat kawasan yang dah capai tahap matang.

Lagi tambah lauk bila hartanah kat sesebuah kawasan tu pulak tak banyak bekalan rumah.

### Apa yang anda patut buat?

Kawasan yang dah capai tahap matang pasti ada rekod transaksi yang banyak. Boleh la korang kaji data ***demand dan supply*** kawasan tu.

## 6: Wajib Lawat Rumah Sebelum Buat Keputusan Membeli



Jangan sekali-kali gatal tangan beli hartanah tanpa buat **site visit**. Buat ni, padah korang tanggung sendiri (jangan cakap saya tak pesan).

Perumpamaan tindakan ni bagaikan korang pilih bini dalam kawasan yang gelap gelita.

Takkan korang nak buat macam ni kan? Saya yakin korang semua masih waras. Hehe.



## **Apa yang anda patut buat?**

Buat lawatan ke kawasan hartanah tu masa matahari terpacak kat atas kepala, dan juga waktu bulan dan bintang sedang berdansa di langit (chewah).

## **7: Rumah Dekat Kubur – Elok Atau Elak Beli?**

Masuk pula bab pemandangan. Sehabis boleh elakkan beli hartanah yang berhadapan dengan tanah kubur.

Mungkin ada sesetengah yang tak kisah. Tapi kebanyakan orang tak gemar menyewa kalau unit tu berhadapan dengan kubur. Lagi-lagi penyewa golongan Hawa.

Saya ada cakap sebelum ni (tengok balik poin #1). Beli hartanah yang prospek suka nak beli (atau menyewa). Bukan ikut hati, kehendak, dan minat diri kita sendiri.

## **Apa yang anda patut buat?**

Tak payah risau. Pakcik Google korang boleh tolong.

Kalau nak pastikan 100%, periksa jugak dengan pihak berkuasa tempatan untuk dapatkan maklumat pembangunan kawasan rumah yang nak dibeli.

## 8: Fahamkan Pasaran Sewa Untuk Setiap Rumah Yang Anda Beli

Elakkan daripada jadi terlalu asyik dengan untung sewaan unit dalam satu bangunan yang sama.

Perkara ni bergantung kat nasib jugak. Kalau nasib baik, dapat la sewakan pada kadar yang tinggi berbanding biasa.

Tak lupa jugak kehebatan ejen yang uruskan **deal** sewa korang tu.

Kalau ayat manis (dan korang mampu layan apa yang penyewa nakkan), tak mustahil boleh lonjakkan lagi kadar sewa.

### Apa yang anda patut buat?

Usaha untuk fahamkan dalam-dalam tentang pasaran sewaan unit yang kita beli tu, dan buat keputusan untuk tentukan kadar sewaan yang sesuai.

Dah dapat satu **figure** yang munasabah? Terus gunakan kadar tu.

## **9: Sentiasa Beli Rumah Yang Anda Mampu Tanggung**

Elakkan mindset untuk datang ke seminar atau kelas hartanah semata-mata nak tambah koleksi rumah pelaburan.

Padahal, kalau tengok kelayakan dan komitmen, korang jelas tak mampu.

Apa yang korang boleh buat? Gunakan smart financing untuk tanggung hartanah pelaburan yang korang beli. Raikan kuasa leverage sebaik mungkin.

Boleh je beli rumah pakai tanpa pakai banyak duit sendiri. Yang penting, kena tau dan belajar cara yang betul dengan orang yang betul.

### **Apa yang anda patut buat?**

Sentiasa beli rumah yang korang mampu tanggung. Jangan cuba-cuba buat benda yang korang tak tau.

## 10: Tetapkan Harga Maksimum Rumah Yang Anda Mampu Beli



Sehabis boleh, korang patut elak tawar-menawar harga sekitar RM5,000 ke RM10,000 semata-mata untuk **close deal** dengan pembeli atau penjual.

Lebih-lebih lagi kalau korang serius nak beli rumah tu. Pernah tak korang dengar pepatah Bahasa Inggeris ni?:

***“Don’t be a penny wise, pound stupid.”***

Korang kemain berhati-hati bila berbelanja untuk satu jumlah yang kecil, tapi tak uruskan perbelanjaan yang besar dengan betul.

## **Apa yang anda patut buat?**

Wajib untuk tetapkan had harga yang korang mampu beli. Tak perlu korang ikut atau bandingkan kemampuan dengan orang lain.

Perangai paling teruk? Terus ikut cakap orang lain tanpa sebarang usul periksa. Buat ni, memang korang sengaja cari nahas.

## **11: Pelaburan Hartanah Takde *Shortcut*. Anda Rajin, Anda Dapat**

Kalau nak jadi pelabur hartanah yang serius dan buat banyak duit, jangan terlalu mudah percaya apa yang orang cakap.

Korang sendiri perlu ada pendirian dan pandangan tersendiri tentang sesebuah hartanah.

Lebih-lebih lagi kalau nak beli untuk tujuan pelaburan.

### **Apa yang anda patut buat?**

Rajin-rajinkan diri korang buat homework. Kalau korang sendiri tak buat, siapa lagi?

## 12: Tak Perlu Kedekut Keluar Modal Untuk Upah Peguam Yang Pandai Buat Kerja

Ini yang ramai orang kantoit buat. Sebab berkira sangat, diri sendiri yang rugi. Fikir balik sebelum korang hadkan kos untuk tanggung bayaran peguam yang tau buat kerja.

Lagipun, korang boleh je minta diskaun dekat mereka. Ada rezeki, memang boleh dapat. Janji korang minta elok-elok.

Dan satu lagi. Korang boleh jadikan peguam tu sebagai *long-term partner*. Senang kerja korang nanti sebab tak payah susah-susah nak cari peguam lain setiap kali.

### Apa yang anda patut buat?

Korang boleh tanya dekat pelabur hartanah yang dah *season* (orang lama) dan belajar dengan mereka tentang ini.

## 13: Elak Bayar Harga Premium Semata-Mata Nak Nombor Rumah Cantik

Jangan terlampau obses dengan nombor rumah, seperti rumah No.8 dan lain-lain nombor yang korang rasa cantik.

Sebab tak berbaloi untuk korang bayar mahal untuk dapatkan nombor rumah yang korang nak tu.

Baik lagi korang guna duit tu untuk buat **renovation** dan tingkatkan nilai rumah. Lagi untung boh!

### Apa yang anda patut buat?

Elakkan bayar harga premium untuk dapatkan unit dengan nombor rumah yang cantik.



## 14: Tambah Lebih Ramai Kawan Yang Pakar Ubah Suai Rumah

Korang tak perlu terlalu fokus dekat kualiti rumah yang baru dapat VP (*vacant possession*), kalau rumah tu untuk tujuan pelaburan.

Rugi je masa korang tuntutan balik segala ubah suai dekat pemaju untuk betulkan balik apa yang patut.

Ya, isu paling besar dekat sini adalah masa. Takkan nak tunggu sampai semua sempurna, baru boleh mula buat duit?

### Apa yang anda patut buat?

Buat kawan dengan mereka yang pakar dalam kerja ubah suai rumah.

Ada je cara untuk betulkan balik rumah tu dengan lebih cepat (tanpa perlu tunggu *developer* buat kerja).

## **15: Jangan Kena Tipu Beli Rumah Yang Ada GRR (*Guaranteed Rental Return*)**

Kenapa perlu ada insentif GRR, kalau rumah yang pemaju tu nak jual betul-betul bagus?

Dah banyak kes macam ni yang berlaku.

Pemaju yang rajin gunakan GRR ni, biasanya cuba untuk tutup kekurangan yang ada dalam projek pembangunan mereka.

### **Apa yang anda patut buat?**

Belajar dan kaji berapa nilai sebenar sesuatu hartanah yang korang nak beli.

Kadang-kadang, ramai tak perasan yang mereka bayar sekali harga GRR bila membeli rumah daripada pemaju.

## 16: Elak Ikut Bulat-Bulat Cakap Dan Pandangan Orang Lain



Jangan senang-senang beli rumah sebab ramai yang beli dan dapat saranan untuk beli cepat-cepat sesuatu projek baru (atau rumah subsale) sebelum terlambat.

Ini semua game yang bermain dengan emosi korang. Akan keluar macam-macam perkataan bombastik yang keluar daripada mulut mereka, dan buat kan korang rasa rugi kalau tak beli.

Padahal, projek tu tak boleh jana untung yang baik untuk korang pun. Tapi sebab pengaruh kawan-kawan, korang beli jugak.

**Last-last**, baru korang tau yang hartanah tu jenis taik. Tak boleh buat duit langsung. Korang jugak yang terpaksa tanggung rugi, kan?

## **Apa yang anda patut buat?**

Cari dan buka balik buku Ekonomi 101, dan belajar tentang demand and supply.

Ilmu ini akan bantu korang buat keputusan dan beli rumah pelaburan yang sentiasa buat untung.

## **17: Sikap Suka Turut Emosi – Beli Rumah Ikut Hati, Mati**

Jangan sekali-kali beli rumah gunakan emosi korang. Sentiasa gunakan akal yang Allah S.W.T bagi tu.

Tersalah beli nanti, batang hidung korang sendiri yang kena tanggung. Bukan orang lain.

Kalau korang nak buat keputusan, buat dekat luar galeri jualan projek. Tarik nafas panjang-panjang dan fikir betul-betul dulu setiap kali nak buat keputusan.

### **Apa yang anda patut buat?**

Korang boleh jenguk projek dalam setiap galeri jualan yang ada. Cuma, elak buat keputusan dalam sales gallery tu.

Sebab banyak yang akan pengaruh keputusan membeli korang tu. Takut lepas dah sign cek nanti, korang pulak yang rasa menyesal.

## **18: Ini Satu Tindakan Busuk Yang Bakal Makan Diri Anda**

Kuantiti bukan segala-galanya. Seorang pelabur hartanah yang bagus tak terlalu fokus untuk tambah koleksi rumah dalam portfolio mereka.

Mereka lebih pentingkan kualiti berbanding kuantiti.

### **Apa yang anda patut buat?**

Korang kena kira dulu keupayaan untuk tanggung bayar rumah pelaburan yang ada.

Kira semua yang berkaitan– monthly installment, dan sebagainya.

## **19: Confirm Ke Ada MRT? – Hanya Beli Rumah Bila Projek Dah Sah Berjalan**

Jangan sekali-kali beli rumah yang dekat dengan projek MRT, selagi projek perumahan tu tak confirm atau sedang dalam pembinaan.

### **Apa yang anda patut buat?**

Sentiasa sahkan dulu segala maklumat yang korang dapat. Lagi bagus kalau korang boleh dapat tender notice.

## 20: Tapis Bakal Penyewa Anda Dengan Serius



Akan sentiasa ada penyewa yang akan minta korang rendahkan kadar sewa. Pada pandangan saya, benda ni terus wujud selagi ada pasaran sewaan dalam dunia ni.

Cuma, korang tak perlu senang-senang rendahkan kadar sewa dan ikut permintaan penyewa korang tu. Tak kira la untuk sewa dekat student, atau sewa unit komersial. Jalan paling selamat adalah tetapkan kadar sewa mengikut kadar pasaran,

Pada kebanyakan masa, mereka ni boleh jadi pembayar yang baik.



## **Apa yang anda patut buat?**

Dapatkan ejen yang bagus dan minta bantuan mereka untuk tapis prospek korang dengan baik.

Pastikan semua dokumen yang perlu, korang lengkapkan.

## **21: Jangan Sesuka Hati Naikkan Sewa. Nanti Ada Penyewa Benci Anda**

Saya tau. Sebagai pemilik, korang berhak buat apa je dekat rumah korang tu. Tapi, jangan la suka-suka hati naikkan sewa tanpa bagitau dekat penyewa korang.

Kalau dah ada sebarang perjanjian dengan penyewa berkenaan kadar sewa, sila kekalkan perjanjian tu. Korang sendiri pun tak suka kalau terpaksa tanggung kos sewa yang lebih tinggi secara tiba-tiba, betul?

Jadi, jangan buat macam ni dekat penyewa korang ye.

### **Apa yang anda patut buat?**

Fahamkan apa yang berlaku dalam pasaran setempat, dan kaji demand and supply hartanah sekitar kawasan rumah yang korang nak beli tu.

## **22: Elak Bergantung Dekat Satu Jenis Sumber**

### **Maklumat Semata-Mata**

Elak gunakan forum hartanah untuk mengukur permintaan sesebuah hartanah yang korang nak beli. Biasanya, ramai yang ada agenda tersendiri dalam forum-forum macam ni.

Ada yang nak promosi untuk jual rumah yang ada dalam lisiting, dan ada jugak yang mengutuk pemaju, dan macam-macam lagi.

Jadi, forum dah tak sesuai korang jadikan alat bantuan untuk buat keputusan membeli.

Susah nak jumpa forum genuine dengan perbincangan berkaitan hartanah.

### **Apa yang anda patut buat?**

Banyakkan sumber maklumat korang, dan elak bergantung dekat satu jenis sumber je. Jadikan pakcik Google sebagai kawan baik korang.

## **23: Pelabur yang baik sentiasa patuh pada janji**

Jangan sekali-kali ubah keputusan membeli (atau menjual) korang secara tiba-tiba.

Korang dah berjanji nak jual (atau beli) rumah tu, tapi last-last minute, korang boleh cancel pulak.

Sesiapa pun panas hati kalau berurusan dengan orang macam ni.

### **Apa yang anda patut buat?**

Buat keputusan awal-awal dan jangan senang-senang ubah keputusan tu.

Kalau tak nak jual atau beli, bagitau orang tu awal-awal. Jangan buat last minute.

## **24: Belum Tentu Anda Buat Untung Bila *Market Value* Rumah Meningkat**

Gembira sebab nilai hartanah (market value) korang meningkat? Tahniah saya ucapkan.

Cuma, jangan suka sangat dulu.

Perbuatan ni seperti korang dah tau berapa jumlah ayam yang ada dalam setiap telur yang belum menetas.

### **Apa yang anda patut buat?**

Periksa balik market value dan rekodkan nilai ini. Bila dah ada data, baru korang boleh buat kira-kira yang lebih realistik.

Dengan data yang betul, baru, baru korang boleh buat keputusan yang betul.

Setuju?

## **25: Lokasi – Kawasan Mana Yang Ada Permintaan Sewa Yang Tinggi?**

Jangan sekali-kali lupakan faktor lokasi. Tak semua rumah yang ada dalam kawasan SS2 dan TTDI boleh jana untung yang baik.

Sama jugak dengan rumah yang dekat dengan KLCC. Tak semua hartanah yang dekat KLCC dapat permintaan tinggi, sama harga dan nilai dengan unit lain yang berdekatan, dan sebagainya.

Tak semestinya unit yang korang jual tu, akan sama harga dengan unit lain dalam satu kawasan yang sama.

### **Apa yang anda patut buat?**

Buat segmen “permintaan dan harga sewa” dalam satu lokasi. Korang sendiri akan terkejut tengok perbezaan yang besar kat situ nanti.

## 26: Elak Terkena Perangkap Tawaran “Indah Khabar Dari Rupa”



Jangan terpedaya dengan pakej yang tak masuk akal. Contohnya: Perumahan banglo berharga RM99,000 je, lepas korang bayar deposit RM1,000 duit booking, terus lesap.

Satu lagi saya nasihatkan. Jangan pandang benda fizikal, contoh macam kereta percuma, kabinet dapur eksklusif, percuma gajet dan seumpamanya.

Kalau boleh untuk tujuan membeli rumah pelaburan ni, korang tengok apa cash back ataupun diskaun tunai yang ada.

## **Apa yang anda patut buat?**

Ingat, duit tunai sentiasa lebih bagus daripada barang-barang percuma ni tadi. Nilai pasaran mengikut lokasi, kenapa nak kena tahu?

Supaya anda boleh tahu bila ada offer yang tak masuk akal dan kemungkinan besar satu penipuan terancang.



## **27: Pelaburan Hartanah Patut Jana Pendapatan Pasif. Bukan Sebaliknya**

Jangan main pinjam je. Korang tak patut main-main apply loan rumah. Tau dulu kemampuan korang.

Buat strategi untuk masuk dan keluar daripada pelaburan (exit plan) untuk elakkan masalah lebih besar pada masa depan. Jangan meminjam sampai tak mampu nak bayar balik.

### **Apa yang anda patut buat?**

Ingat. Objektif pelaburan hartanah adalah sebagai pendapatan pasif. Bukan sebagai mimpi ngeri dan stress yang tak masuk akal.

## **28: Jangan Beli Rumah Sebab Pemandangan Semata-Mata**

Jaga faktor pemandangan bila nak membeli rumah. Lagi-lagi bila kawasan depan rumah yang korang nak beli tu hanyalah tanah kosong.

Saya sarankan beli pemandangan yang menghadap bahagian dalam, bangunan lain, kawasan rekreasi, dan sebagainya.

Bukan apa, tanah yang kosong ni boleh jadi apa-apa. Kawasan kubur, pelupusan sampah dan sebagainya yang mana boleh pengaruhi harga rumah korang secara negatif.

### **Apa yang anda patut buat?**

Gunakan bantuan pakcik Google dan segala bantuan yang ada sebaiknya.

## **29: Periksa Dulu Sebelum Beli - Kenapa Ada Pemaju Jual Projek Melalui Banyak Agensi?**

Bila berdepan dengan satu projek perumahan yang ada beberapa ejen berlainan menjual, baik korang berhati-hati. Fikir dulu 2 kali sebelum korang bayar yuran booking untuk rumah tersebut.

Tanyakan kepada diri sendiri, kenapa pemaju tak jual sendiri? Kalau betul ejen boleh kurangkan kos untuk pemaju, kenapa banyak sangat ambik ejen daripada agensi lain-lain?

### **Apa yang anda patut buat?**

Korang boleh tanya agensi luar yang jual projek pemaju tu. Tanya sebab apa pemaju gunakan servis mereka.

Tengok sama ada sebab mereka tu logik atau tak. Kalau banyak yang tak logik berbanding logik, baik korang elak beli unit tu

## **30: Macam Mana Nak Elak Beli Rumah Pada Harga Yang Melampau?**

Kalau rumah tak terjual walaupun selepas VP (Vacant Possession), boleh jadi harga rumah ni mahal terlampau semasa pelancaran.

Atau kemungkinan, ada terlampau banyak unit yang ada (oversupply) dan permintaan (demand) yang sikit kat kawasan tu.

### **Apa yang anda patut buat?**

Semak harga yang dilancarkan dan fahamkan permintaan dan tawaran (supply and demand) sesebuah lokasi tu terlebih dulu.