

ISU

RUMAH yang berstatus mewah secara umumnya hanya mampu dimiliki individu yang berpendapatan tinggi.
- Gambar hiasan



FAKTOR harga rumah yang mahal menyebabkan ramai yang tidak mampu untuk memiliki kediaman sendiri.
- Gambar hiasan

Dilema lambakan rumah tak terjual

APABILA berbicara mengenai pemilihan rumah pada masa kini, ia pasti menjadi topik hangat dalam kalangan masyarakat terutamanya yang tinggal di bandar-bandar besar.

Harga rumah yang mahal sering dilihat sebagai membebankan dan di luar kemampuan golongan masyarakat kelas pertengahan.

Tidak mustahil sekiranya perkara ini tidak dikawal, semakin banyak rumah yang dibina tidak akan terjual selain mendorong berlakunya kelebihan pasaran hartanah yang berstatus mewah.

Akhbar melaporkan baru-baru ini, Menteri Kewangan Kedua, Datuk Seri Johari Abdul Ghani berkata, setakat tahun ini, terdapat 130,000 unit kediaman tidak terjual dan kebanyakannya berharga RM250,000 ke atas.

Jelasnya, kebanyakan rakyat di negara ini hanya mampu membeli rumah di bawah harga berkenaan.

"Jika dibandingkan pada suku sama pada 2012, terdapat 54,000 rumah tidak terjual, tetapi rumah dalam segmen mewah hanya sekitar 19,000 unit tidak terjual.

"Ketika ini, daripada 130,000 unit kediaman tidak terjual, 103,000 unit adalah kediaman mewah," katanya dipetik pada Sidang Kemuncak Hartanah dan Perumahan Kebangsaan ke-20 di Kuala Lumpur baru-baru ini.

Mengulas selanjutnya, Johari berkata, walaupun permintaan tinggi terhadap rumah mampu milik, namun hanya 24 peratus daripada penawaran baharu melibatkan kategori itu berbanding permintaan sebanyak 42 peratus.

"Median harga rumah itu jelas menunjukkan bahawa ia di luar kemampuan kebanyakan rakyat dan sebahagian besarnya disebabkan oleh ketidakpadanan kasar antara penawaran dan permintaan rumah. Ia juga disebabkan wujudnya jangkaan berbeza antara isi rumah serta pihak pemaju," katanya.

Dari segi pembiayaan pula, Johari berkata, aspek itu terus dikuasai oleh hartanah berharga kurang RM250,000 yang mewakili 56 peratus daripada jumlah pinjaman tertunggak manakala pinjaman perumahan berharga antara RM250,000 dan RM500,000 pula sebanyak 25 peratus.

"Pembeli kali pertama merupakan kira-



KOMITMEN bulanan yang tinggi menyebabkan pihak bank sukar untuk meluluskan pinjaman bagi pembelian rumah. - Gambar hiasan

kira 72 peratus daripada jumlah pinjaman perumahan pada 2016," katanya.

Bagi tempoh suku pertama tahun ini, kadar kelulusan pinjaman perumahan secara menyeluruh pula kekal tinggi iaitu mencecah 74.2 peratus.

Begitulah realiti yang terpaksa dilalui oleh generasi masa kini untuk memiliki rumah sendiri.

Faktor

Kemampuan untuk memiliki rumah sendiri semakin terbatas disebabkan faktor harga yang semakin mahal dan tidak sepadan dengan jumlah pendapatan.

Sementara itu, perunding hartanah dan juga Ketua Pegawai Eksekutif ExaStrata Solution Sdn. Bhd., Adzman Shah Mohd. Ariffin berkata, keghairahan pemaju yang membina rumah mewah sejak empat tahun lalu tanpa mengambil kira permintaan dan kemampuan masyarakat untuk membeli telah mendorong berlakunya masalah tersebut.

"Selain itu harga tanah yang menjadi lokasi pembinaan rumah yang mahal turut menjadi penyebab kebanyakan rumah yang dibina menjadi mahal.

"Pada masa sama, kos pembinaan rumah yang semakin meningkat seiring kenaikan harga binaan telah memaksa pemaju menjual rumah pada harga yang tinggi," katanya.

Tambahnya, lambakan rumah mewah yang tidak terjual terutama di Lembah Klang adalah lanjutan daripada aktiviti

pembinaan rumah mampu milik yang juga semakin banyak ditawarkan beberapa pihak lain.

Dari sisi yang lain, Adzman Shah berkata, pada masa ini, ramai pelabur yang memiliki hartanah juga tidak dapat menyewakannya atau menjualnya sekali gus mereka sukar untuk membeli hartanah lagi.

"Untuk prospek-prospek bakal pembeli rumah pula, rekod kewangan yang tidak memberangsangkan menyebabkan mereka sukar untuk mendapatkan pinjaman bagi membeli rumah.

"Sesetengah pembeli mempunyai komitmen bulanan yang terlalu tinggi sehingga menyebabkan pihak bank sukar untuk meluluskan pinjaman membeli rumah. Ia sekali gus menyebabkan berlakunya lebih rumah baharu yang tidak terjual di pasaran," jelasnya.

Dalam pada itu, bagi seorang pekerja swasta yang mahu dikenali sebagai Wan Akmal mengakui membeli rumah berharga lebih RM250,000 adalah di luar kemampuannya.

"Jika dihitung pendapatan bulanan yang diperolehi, sukar bagi saya untuk membuat pinjaman bagi membeli rumah pada harga sedemikian.

"Tinggal di ibu kota memang sukar untuk membeli rumah, tambahan pula hanya saya seorang yang bekerja. Apa yang mampu saya lakukan adalah dengan menyewa sahaja terlebih dahulu," katanya yang sudah berkahwin.



JOHARI



ADZMAN SHAH