

→ MUKA SEPULUH

DARI KACA MATA

**Dr Iskandar Hasan
Tan Abdullah**
Pensyarah Universiti Teknologi
MARA (UiTM) Kelantan



Mesrakan rumah mampu milik

Isu perumahan mampu milik kini menjadi masalah, bukan saja kepada rakyat berpendapatan rendah (B40), tetapi juga berpendapatan pertengahan (M40).

Dalam kajian antara 2016 hingga 2017, harga rumah dilaporkan meningkat sebanyak 5.36 peratus hingga 9.8 peratus setahun, menunjukkan bahawa harga bagi setiap rumah kos sederhana bermula daripada RM334,736.

Negeri yang menunjukkan peningkatan drastik harga rumah kos sederhana ialah Kedah, iaitu sebanyak 8.8 peratus, diikuti Selangor (7.5 peratus), Negeri Sembilan (6.8 peratus), Johor dan Melaka (5.5 peratus) dan Kuala Lumpur (5.1 peratus), manakala di

Kelantan turun sebanyak 0.4 peratus.

Harga rumah termahal di Kuala Lumpur secara purata adalah pada RM772,126 dan harga rumah termurah secara purata pada RM153,472.

Rumah teres mengalami kenaikan harga kedua tertinggi, iaitu 5.6 peratus secara purata daripada RM229,012, selepas apartmen yang mengalami kenaikan 6.6 peratus secara purata daripada RM320,782.

Peningkatan harga kediaman terendah membabitkan banglo, iaitu 3.2 peratus secara purata daripada RM560,987 dan rumah berkembar sebanyak 5 peratus secara purata daripada RM500,943.

Pemaju turunkan harga

Akibat peningkatan harga yang melangkaui kemampuan golongan M40, pembelian rumah mengalami penurunan antara 10 hingga 20 peratus, memaksa pemaju menurunkan harga mengikut lokasi perumahan untuk meningkatkan kembali jualan.

Bagaimanapun, mulai 1 Januari lalu, setem duti perumahan meningkat 3 hingga 4 peratus bersama peningkatan kadar faedah pinjaman perumahan, menyebabkan ketidakpadanan mampu milik yang dibebani dengan peningkatan harga rumah.

Menurut piawaian antarabangsa, rumah mampu milik ditakrif sebagai rumah berharga kurang tiga kali ganda pendapatan isi rumah median tahunan, sebaliknya harga rumah di Malaysia kini lima kali ganda pendapatan isi rumah median tahunan, sekali gus menjadikannya sangat tidak mampu milik.

Dalam laporan ekonomi negara suku keempat 2017, harga median rumah di Malaysia dicatatkan pada RM313,000, berbanding harga maksimum mampu milik sebanyak RM282,000.

Akibat ketidakpadanan bekalan-permintaan yang serius, bilangan kediaman tidak terjual di Malaysia berada pada tahap tertinggi dalam tempoh sedekad, iaitu 146,497 unit pada suku kedua 2017, meningkat daripada 130,690 unit pada suku pertama 2017.

Pada suku kedua 2017, hampir 82 peratus kediaman yang tidak terjual, berharga lebih RM250,000.

Situasi menyumbang kepada faktor ketidakpadanan bekalan dan permintaan. Ia terbukti apabila bekalan direkodkan adalah sebanyak 154,000 rumah baharu, berbanding permintaan sebanyak 114,000 antara 2014 hingga 2016.

Faktor lain ialah disebabkan lebih banyak kediaman baharu yang dibina pada harga tidak mampu milik.

Pada 2017, hanya 35 peratus isi rumah Malaysia mampu membeli rumah berharga sehingga RM250,000, tetapi 24 peratus rumah baharu yang dibina memenuhi kriteria itu.

Harga naik lebih 5.36 peratus

Pendapatan rakyat Malaysia meningkat lebih perlahan berbanding peningkatan harga rumah yang meningkat melebihi 5.36 peratus yang turut disebabkan faktor peningkatan harga tanah.

Contohnya, pelbagai projek mega bakal dibina di Kuala Lumpur dan Selangor turut melonjakkan harga tanah melebihi 10 peratus daripada harga pasaran.

Malah, sebahagian pemaju meletakkan sekali harga tanah dan kos pembinaan rumah dalam jangka dua tahun, bermakna harga tanah yang dibeli pemaju dinaikkan kepada dua tahun akan datang, iaitu jangkaan tempoh menyiapkan rumah itu.

Akibatnya, harga rumah sentiasa meningkat melebihi kemampuan bagi mengelakkan kerugian daripada penjualan aset rumah.

Bank Negara Malaysia (BNM) mencadangkan lima perkara dalam mengatasi isu rumah mampu milik, iaitu:

→ Penubuhan konsortium perumahan antara negeri dan Pusat yang amat penting dalam menyelaraskan Majlis Tanah Negara, Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) dan bank komersial. Terdapat tanah yang boleh diambil alih untuk tujuan pembangunan perumahan mampu milik.

Contohnya, mewujudkan pembangunan tanah rizab Melayu untuk perumahan mampu milik dalam kalangan orang Melayu B40 dan M40 di bandar raya seperti Kuala Lumpur.

→ Galakkan amalan sewa beli untuk tempoh 35 tahun bagi golongan B40 dan M40 di bandar dan metropolitan kerana sewaan rumah dan wang deposit bagi tujuan sewa beli dapat meringankan beban kewangan mereka ingin memiliki rumah sendiri.

Kekangan kos sara hidup dan juga bebanan kos anak yang masih kecil dan bersekolah.

→ Galakkan amalan membina rumah di tanah sendiri dapat menjimatkan harga rumah di bandar kerana harga tanah menyumbang antara 40 hingga 60 peratus harga rumah.

Malah, ia dapat mengelakkan manipulasi sebahagian pemaju yang ingin untung segera dengan melonjakkan kenaikan harga tanah. Melalui kaedah ini, harga tanah per seki dapat dikurangkan apabila projek pembangunan dapat diseimbangkan dengan perumahan mampu milik.

Contohnya di Pulau Pinang, harga rumah boleh mencecah jutaan ringgit berbanding harga di Seberang Perai yang masih dalam lingkungan harga mampu milik. Permainan harga rumah ada kala membabitkan pihak tertentu dalam melonjakkan harga perumahan seperti di Pulau Pinang.

→ Wujudkan laman web pangkalan data maklumat dan keperluan membeli dan pemaju yang boleh diakses dalam internet.

Perkongsiannya antara kehendak pemaju dan pembeli dapat diseimbangkan dengan keperluan untuk pembinaan rumah yang dikehendaki di sesetengah lokasi.

Ia turut menggalakkan maklumat diperlukan bank dalam menilai risiko pinjaman perumahan agar tidak berlaku projek terbelang-kalai disebabkan ramai pembeli sangat berhati-hati dengan pemaju rumah yang kurang dipercayai kredibilitinya.

Contohnya, banyak rumah terbelang-kalai di Machang, Kelantan berbanding di Kota Bharu atau Pasir Mas.

→ Mengurangkan kadar peratusan setem duti perumahan disebabkan penggantian Cukai Barang dan Perkhidmatan (GST). Ini amat penting dalam menurunkan harga pasaran rumah, terutama di kawasan panas yang mempunyai permintaan tinggi ke atas rumah mampu milik.

Pengecualian bayaran guaman perumahan oleh pemaju melalui penyerapan dalam kos pembinaan rumah akan turut membantu mengurangkan harga perumahan.



Sidang redaksi

Ketua Pengarang NSTP
Datuk Yushaimi Yahaya
yushaimi@nst.com.my

Pengarang Eksekutif Kanan Integrasi NSTP
Saidon Idris
saidon@bh.com.my

Pengarang Eksekutif Berita Harian
Datuk Ahmad Zaini Kamaruzzaman
madzaini@bh.com.my

BH diterbitkan oleh The New Straits Times Press (M) Bhd, 31 Jalan Riong, 59100 Kuala Lumpur
Tel: 1-300-226787 Faks: 03 20567081
Laman Web: www.bharian.com.my E-mel: bhrencana@bh.com.my