

# Pembinaan rumah mampu milik belum mencukupi

→ Laporan BNM dedah wujud ketidakpadanan harga jualan kediaman, tahap kemampuan pembeli

Oleh Hazwan Faisal Mohamad  
hazwanfaisal@nstp.com.my

Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran 2017 yang diterbitkan oleh Bank Negara Malaysia (BNM) minggu ini menyaksikan dalam tempoh sembilan bulan pertama 2017, jumlah nilai transaksi perumahan mencatat pertumbuhan tahunan 2.6 peratus.

Jumlah urus niaga perumahan mencatatkan penurunan yang lebih kecil sebanyak 6.1 peratus.

Penyumbang utama pertumbuhan transaksi pembelian rumah adalah rumah berharga lebih RM500,000 dalam pasaran utama dan sekunder.

Harga rumah purata seperti yang diukur oleh Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) terus meningkat sederhana, iaitu kira-kira tujuh peratus pada separuh pertama tahun 2017.

Sementara itu, laporan bank pusat itu mendapati bilangan unit rumah yang tidak terjual meningkat pada kadar tahunan sebanyak 22.7 peratus kepada 129,052 unit pada akhir bulan

September 2017.

## Unit rumah tak terjual

Lebih 80 peratus daripada unit rumah yang tidak terjual berharga RM250,000 dan ke atas. Kebanyakan unit ini ialah harta kediaman bertingkat tinggi, terutama di kawasan yang terletak jauh dari pusat ekonomi utama dan juga mempunyai kemudahan pengangkutan awam yang terhad.

"Ini mencerminkan ketidakpadanan harga jualan rumah yang dibina dan tahap kemampuan kebanyakan isi rumah," kata BNM dalam laporan itu.

Antara tahun 2013 hingga bulan Oktober 2017, sebanyak 123,103 unit rumah mampu milik telah dibina oleh kerajaan, manakala lebih sejuta unit rumah berada dalam pelbagai peringkat pembinaan atau perancangan.

Kerajaan juga telah mengemukakan pembekuan pembangunan harta kediaman mewah baharu untuk mengimbangkan semula bekalan dalam pasaran harta kediaman.

"Walau bagaimanapun, bekalan rumah mampu milik yang

akan disiapkan masih tidak mencukupi untuk memenuhi permintaan isi rumah yang semakin tinggi," katanya.

Sejak Januari 2016 hingga September 2017, hanya 24 peratus daripada pelancaran rumah baharu (25,124 unit termasuk yang dibina oleh pemaju swasta) ialah rumah yang berharga di bawah RM250,000.

Jumlah ini tidak mencukupi untuk memenuhi permintaan kira-kira satu pertiga isi rumah Malaysia yang hanya mampu membeli rumah pada harga itu.

Ketidakpadanan ini diburukkan lagi oleh peningkatan yang lebih perlahan dalam pendapatan isi rumah median (CAGR 2012-2016: 9.6 peratus) berbanding dengan harga rumah median (15.6 peratus).

## Rangkaian pengangkutan awam

Keadaan ini telah menyebabkan rumah sangat tidak mampu dimiliki di kawasan tertentu di negara ini (untuk maklumat terperinci tentang kemampuan memiliki rumah, rujuk [http://www.housingwatch.my/02\\_market\\_03\\_affordability.html](http://www.housingwatch.my/02_market_03_affordability.html)).

Justeru, laporan itu mencadangkan, selain menyediakan bekalan rumah mampu milik yang secukupnya, penting juga untuk memastikan pembangunan projek perumahan mampu milik dibuat di lokasi yang mempunyai rangkaian pengangkutan awam yang baik.

"Contohnya, pendekatan berorientasikan transit dalam pembangunan bandar, yang menekankan rangkaian hubungan pengangkutan awam antara projek perumahan mampu milik dengan pusat pekerjaan utama, akan menambah baik akses dan meringankan beban kewangan berkaitan dengan keperluan untuk memiliki kenderaan.

"Di negara yang menunjukkan kemajuan ketara dalam menangani isu kemampuan memiliki rumah, pembinaan rumah mampu milik telah disokong oleh adanya pangkalan data bersepadu yang merangkumi bekalan rumah mampu milik dan permintaan terhadapnya," katanya.

[ FOTO HIASAN ]



Bekalan rumah mampu milik yang akan disiapkan masih tidak mencukupi untuk memenuhi permintaan isi rumah yang semakin tinggi"

Laporan BNM

