

Diari hartanah

• Ekspo Hartanah Online Hi Home 2019 diadakan selama tiga bulan bermula 25 Julai lalu sehingga 31 Oktober ini. Ia menawarkan 100 pilihan projek perumahan seluruh negara dengan 50 peratus daripadanya adalah projek rumah mampu milik. Maklumat lanjut boleh layari di laman web www.hihomes.my.

• Ekspo Pengubahsuaian Kediaman Antarabangsa

Malaysia - REX 2019 (Bahagian 2) akan diadakan di Hall 1, 2 & 3 Pusat Pameran MidValley, Kuala Lumpur. Penganturan bermula pada 14 hingga 16 September 2019, pada jam 11 pagi hingga 9 malam.

• Penganturan Ekspo Hartanah Malaysia (MAPEX) 2019 akan diadakan di Pusat Pameran MidValley (MVEC) pada 18 hingga 20 Oktober ini.

Harga murah bukan jaminan pembelian bijak

Hartanah & Anda

Faiz Ali

Ketua Pegawai Komersial
Hariabumi.com

Transaksi hartanah di Malaysia mula kembali rancak, khususnya di Selangor dan Kuala Lumpur. Ini adalah impak positif kesan daripada Kempen Pemilikan Rumah 2019 (HOC 2019) yang dianjurkan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) dan juga Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA).

Awal 2019, KPKT bersama REHDA melancarkan HOC untuk membantu rakyat Malaysia yang belum mempunyai rumah kediaman sendiri untuk memilikinya dengan harga lebih rendah berbanding harga asal.

Pemaju digalakkan untuk menyertai kempen ini untuk membolehkan pembeli menikmati pengecualian duti setem untuk surat cara pembelian dan duti setem perjanjian perumahan.

Syarikat pemaju yang menyertai kempen ini diwajibkan untuk menawarkan potongan harga sekurang-kurangnya 10 peratus.

Terdapat ramai pemaju yang sanggup menawarkan diskaun, sehingga ada yang menawarkan

40 peratus potongan daripada harga asal.

Projek perumahan yang dijual di bawah kempen HOC di luar bandar mendapat sambutan yang tinggi kerana harganya yang mampu dibeli oleh kebanyakan golongan M40. Terutama sekali rumah jenis bertanah, iaitu rumah teres setingkat dan teres dua tingkat.

Namun, harga rumah yang rendah sahaja tidak mencukupi untuk kita menilai sama ada ia berbaloi untuk dimiliki atau tidak.

Terdapat beberapa faktor utama yang perlu dipertimbangkan untuk memastikan keputusan yang dibuat adalah tepat, kerana pinjaman perumahan mungkin menjadi satu beban yang terlalu berat satu hari nanti.

Kriteria pertama dalam membuat keputusan adalah jarak lokasi tempat kerja dengan rumah kediaman.

Jarak yang jauh akan menelan kos belanja yang lebih tinggi, selain daripada memakan masa lama untuk sampai ke pejabat.

Kos dari segi nilai ringgit yang perlu diambil kira ialah penggunaan petrol, bayaran tol lebuhraya, dan penyelenggaraan servis kenderaan.

Cuba bayangkan sekiranya seseorang itu membeli rumah teres mampu milik dari PNB Value Homes dengan harga serendah RM190,000 di Port Dickson, tetapi bekerja di Bangsar.

Jarak yang hampir 200 kilometer untuk perjalanan pergi dan

pulang. Bayaran bulanan bank untuk rumah itu sekitar RM1,000 sebulan dan kos perjalanan (petrol dan tol lebuhraya) hampir mencecah RM2,500.

Masa yang dihabiskan untuk perjalanan juga kemungkinan hampir empat jam. Jumlah RM3,500 untuk kos perjalanan ke tempat kerja ini tidak mengambil kira kos penyelenggaraan servis kenderaan. RM3,500 adalah bayaran bulanan bank untuk rumah yang berharga RM700,000.

Dalam kes ini, pembeli sepatutnya membeli rumah yang lebih dekat dengan tempat kerja kerana kos pengangkutan dapat dijinakkan dan masa tidak dihabiskan di atas kenderaan.

Seterusnya adalah kemudahan fasiliti kerajaan di kawasan sekitar seperti hospital kerajaan, sekolah, balai polis dan juga bomba.

Ini penting kerana dengan adanya fasiliti kerajaan itu, segala urusan boleh diuruskan dengan cepat.

Tanpa hospital kerajaan berdekatan, kawasan itu berkeungkinan belum lagi matang dan populasi juga tidak tinggi.

Untuk mereka yang mempunyai anak bersekolah, lokasi sekolah memainkan peranan yang penting kerana mudah bagi anak ke sekolah.

Lebih-lebih lagi kebanyakan sesi persekolahan memerlukan pelajar untuk pulang ke rumah atau transit di rumah jagaan, sebelum kembali ke sekolah un-

tuk sesi petang atau ke sekolah agama.

Kriteria ketiga bagi tip pemilihan rumah; akses mudah ke kedai runcit, pasar dan stesen petrol.

Kebiasaannya pembeli projek perumahan yang dibina di luar bandar mengalami masalah ini di mana penduduk perlu membeli stok barangan dapur untuk penggunaan selama dua ke tiga minggu.

Apabila semua kedai jauh dari kawasan rumah, ia menjadi satu beban dari segi kos wang ringgit dan masa.

Yang seterusnya adalah akses kepada pengangkutan awam yang paling penting di Kuala Lumpur dan Selangor iaitu pengangkutan kereta api atau tren.

Kebanyakan mereka yang bekerja di bandar lebih gemar menggunakan tren sebagai medium pengangkutan kerana jauh lebih selesa berbanding bas dan kebanyakan stesen tren menyediakan kemudahan parkir yang banyak.

Atas faktor permintaan yang tinggi daripada pembeli untuk projek perumahan sekitar pengangkutan awam, pemaju giat membangunkan pembangunan berorientasikan transit (TOD).

Mereka yang tinggal di sini mempunyai akses terus kepada beberapa pengangkutan awam seperti bas, KTM Komuter, STAR LRT, KL Monorail dan juga jaringan MRT.

Kriteria pemilihan yang keempat adalah keselamatan kawasan

kediaman. Ia agak sukar dinilai tetapi pembeli boleh mengambil kira beberapa faktor untuk memastikan kawasan kediaman adalah selamat dari jenayah yang tidak diinginkan.

Faktor itu adalah jarak dari balai polis berdekatan, jawatankuasa penduduk setempat, kediaman berpagar dengan pengawal keselamatan dan jumlah warga asing yang tinggal berdekatan.

Kajian perlu dibuat di kawasan persekitaran, jangan mudah percaya dengan informasi yang disampaikan pemaju.

Terakhir sekali, liputan jaringan rangkaian 4G dan juga akses pantas internet. Sesetengah kawasan yang baru dibangunkan memerlukan tiga ke lima tahun sebelum memiliki pilihan untuk memilih rangkaian terbaik untuk dilanggan.

Terdapat projek perumahan yang tidak mempunyai akses jaringan yang baik dan ini amat serius kerana generasi sekarang memerlukan akses yang pantas untuk kegunaan harian.

Tip pemilihan rumah yang dibincangkan adalah untuk mereka yang membeli dengan tujuan untuk tempat tinggal, bukan untuk pelaburan.

Harga yang rendah sahaja tidak memastikan bahawa ia adalah pembelian yang bijak kerana faktor lain juga amat penting.

Untuk mendapatkan pilihan hartanah yang tepat sempena HOC 2019, sila layari www.hihomes.my.