

HARTANAH

DIARI
HARTANAH

➔ **Pameran Hartanah MyRumah II anjuran The New Straits Times Press (Malaysia) Bhd (NSTP)** akan diadakan di Pusat Konvensyen Johor Bahru (JBCC) pada 29 hingga 31 Julai ini. Pameran bermula dari jam 10 pagi hingga 10 malam.

➔ **Ekspo Hartanah Pilihan Hangat Pelabur** 2016 anjuran Property Insight, akan diadakan di Pusat Pameran Mid Valley, Kuala Lumpur dari 15 hingga 17 Julai ini. Ekspo akan diadakan dari 10 pagi hingga 10 malam.

➔ **Gunung Impian Development Sdn Bhd** melancarkan rumah teres dua tingkat, Bukit Impian Residence di Skudai, Johor. Sebanyak 100 unit rumah ditawarkan dengan harga bermula daripada RM648,000. Mereka yang berminat boleh hubungi talian 07-5588888 (Pejabat)

➔ **Pameran Hartanah** akan diadakan di Paradigm Mall, Kelana Jaya dari 12 hingga 14 Ogos ini.

Rumah mampu milik belum mencukupi

Hartanah & Anda



Sr Sulaiman Saheh

Pengarah Penyelidikan dan Perancangan Strategik di Rahim & Co International, sebuah syarikat perunding hartanah di Malaysia.

Setiap kali forum hartanah diadakan, isu kemampuan rakyat memiliki rumah di negara ini akan hebat diperdebatkan.

Kenaikan harga rumah yang ketara dilihat sejak empat atau lima tahun lalu telah mengganggu pembeli rumah, khususnya pembeli rumah pertama berpendapatan sederhana yang lazimnya berusia antara 20 hingga 40 tahun.

Konsep seperti 'golongan miskin bandar' dan 'perangkap golongan menengah' sering kali digunakan oleh penganalisa untuk menggambarkan situasi masyarakat dalam era kos sara hidup yang kian meningkat.

Malah, ada juga golongan yang terpaksa menyewa kerana mereka tidak mampu membeli rumah.

Hakikatnya, permasalahan ini bukanlah sesuatu yang hanya dialami di Malaysia, tetapi ia juga hebat dibicarakan di luar negara seperti di United Kingdom, Australia dan beberapa negara jiran di ASEAN sendiri.

Kemampuan yang rendah bagi pemilihan rumah, atau kebolehan seseorang membeli sebuah rumah sebenarnya adalah berbalik kepada konsep asas, iaitu sama ada harga pembelian rumah itu boleh ditampung oleh pembayaran ansuran pembiayaan rumah terbabit.

Ramai bakal pembeli

Secara amnya, di Malaysia, ramai bakal pembeli dan belia yang baru memulakan kerjaya atau berumah tangga tidak mampu membeli rumah atau sekurang-kurangnya itulah yang didakwa oleh mereka.

Masalah ini sering dibincangkan dan selalunya penyelesaian adalah berlandaskan kepada 'supply curve' atau usaha bagi meningkatkan bilangan penawaran melalui program projek perumahan mampu milik.

Menurut Bajet 2016, program rumah mampu milik yang dilaksanakan oleh Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA), Syarikat Perumahan Negara Bhd (SPNB); Jabatan Perumahan Negara (JPN) di bawah Kementerian Perumahan, Kerajaan Tempatan dan Kesejahteraan Bandar (KPKT); Perumahan Penjawat Awam 1Malaysia (PPA1M) dan beberapa agensi

yang lain menyasarkan sebanyak 340,000 unit untuk dihasilkan bagi meringankan beban rakyat yang ingin membeli rumah.

PR1MA sendiri mempunyai sasaran mewujudkan sebanyak 500,000 unit menjelang tahun 2020.

Namun, setakat ini jumlah rumah mampu milik yang telah siap dibina oleh agensi kerajaan terbabit dan diserahkan kepada pembeli masih tidak begitu membanggakan.

Jurang antara permintaan dan penawaran semakin melebar disebabkan oleh kadar pertumbuhan bilangan rumah mampu milik adalah lebih perlahan daripada kadar pertumbuhan permintaannya.

Pelbagai cabaran

Ini disebabkan pelbagai cabaran yang dihadapi oleh agensi yang disebutkan tadi, yang mana ada antaranya masih mencari tanah sesuai untuk diambil-alih atau dibeli, isu kesediaan tanah bagi pembangunan, proses kelulusan oleh pihak berkuasa tempatan dan proses pembinaan itu sendiri.

Pihak kerajaan pada pelbagai peringkat, tempatan, negeri dan persekutuan, serta agensi berkaitan perlu menambahbaik sistem pelaksanaan program rumah mampu milik ini yang ketika ini dilaksanakan di bawah naungan menteri yang berbeza; PR1MA dan PPA1M di bawah Jabatan Perdana Menteri, SPNB di bawah Kementerian Kewangan, Projek Perumahan Rakyat (PPR) di bawah KPKT, RUMAWIP di bawah Kementerian Wilayah Persekutuan dan lain-lain lagi.

Ada juga cadangan untuk menggabungkan agensi atau unit perumahan ini di bawah satu agensi pusat yang dikendalikan dengan mandat yang lebih kukuh untuk menangani isu pembinaan rumah mampu milik.

Ini boleh membantu dalam menyelaraskan sumber yang ada bagi menghasilkan perancangan yang lebih baik dalam menyediakan perumahan mampu milik.

Selain itu, pengurusan turut boleh dilakukan dengan lebih komprehensif di bawah naungan Majlis Perumahan Negara, dan juga dapat menam-



bah baik sistem penyediaan rumah mampu milik ini. Melalui agensi pusat ini, penyelarasan pada peringkat negeri masih perlu diuruskan menurut garis panduan setiap negeri.

Juga, definisi rumah mampu milik harus diperjelaskan berdasarkan faktor seperti lokasi, tahap pendapatan, kos sara hidup dan lain-lain faktor sosio-ekonomi.

Pada peringkat negeri, kita juga melihat pelaksanaan Rumah Selangorku, Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ), Rumah Mampu Milik Pulau Pinang dan dasar rumah mampu milik di Negeri Sembilan yang juga dapat membantu menyediakan rumah mampu milik.

Tambahan lagi, terdapat juga pemaju swasta yang mula mempromosikan rumah mampu milik seperti Sime Darby, WCT Group dan Mah Sing Group Bhd.

Akan tetapi, ini tidak dapat memberi penyelesaian kepada bakal pembeli yang masih memerlukan rumah mampu milik ini dengan kadar segera dan berdepan pula masalah pembiayaan bagi memiliki rumah terbabit.

Langkah penyelesaian

Berbalik kepada debat mengenai penyelesaian yang selalunya berlandaskan kepada aspek 'penawaran' atau pembinaan rumah

mampu milik yang baharu, saya ingin mengetengahkan satu lagi langkah penyelesaian yang mungkin dapat membantu bakal pembeli di luar sana.

Strategi penyelesaian ini adalah daripada segi "pengubahsuaian minda permintaan & kehendak pembeli". Mengubah pilihan yang dibuat pembeli daripada 'rumah yang baru siap' kepada 'rumah sedia ada' juga boleh membantu mereka membeli rumah idaman mereka.

Dengan mengambil kira faktor ini, diharap pihak kerajaan dapat menambah baik dan memperluaskan pelaksanaan Skim Rumah Pertamaku, Skim Perumahan Belia dan juga skim yang lain untuk membantu pembeli rumah di pasaran sekunder.

Institusi kewangan dan bank juga boleh memainkan peranan lebih besar dalam membantu menyediakan penyelesaian kewangan lebih kreatif bagi mereka yang membeli rumah pertama, khususnya di pasaran sekunder.

Ia termasuk menyediakan pakej untuk membiayai atau mengurangkan beban kos pendahuluan seperti yuran guaman dan duti setem serta pembiayaan pengubahsuaian rumah yang berpatutan mengikut harga pasaran.

Fakta nombor
340,000 UNIT

dihasilkan bagi meringankan beban rakyat yang ingin membeli rumah

500,000 UNIT

PR1MA disasar menjelang 2020