

Kesungguhan politik dalam merakyatkan perumahan

Oleh Dr Sulaiman Saheh

Pada isu sebelum ini, kebolehlaksanaan dan ketelusan manifesto yang diumumkan semasa Pilihanraya Umum ke-15 (PRU) yang lalu sudah dibincangkan.

Kini, setelah tertubuhnya kerajaan yang baharu di bawah pimpinan Perdana Menteri ke-10, kerajaan diharap akan mengkaji dan menambahbaik dasar dan strategi sedia ada untuk melaksanakan sistem penyampaian rumah mampu milik (RMM) yang lebih efektif dan selari dengan permintaan pasaran.

Pada tahun-tahun yang terdahulu, pertindihan peranan pelbagai agensi kerajaan yang berbeza dalam penyediaan rumah mampu milik telah dikenalpasti untuk diselaraskan di bawah satu badan pusat.

Berperanan sebagai badan pusat itu, Majlis Perumahan Mampu Milik Negara (MPMMN) ditubuhkan pada November 2018 untuk menyelaras perancangan, penyelarasan dan pemantauan rumah mampu milik di seluruh negara dengan kerjasama pihak kerajaan negeri serta agensi-agensi pelaksana.

Namun, pandemik COVID-19 yang tiba-tiba muncul mengganggu sehingga terhenti hasrat dan perancangan MPMMN.

Awal tahun ini, kerajaan (pada waktu itu) mengaktifkan semula majlis pusat berkenaan untuk menyelaraskan rancangan terbaharu kerajaan untuk membina setengah juta rumah mampu milik menjelang 2025, seperti yang diperuntukkan di bawah Rancangan Malaysia Ke-12 (RMKe-12) yang dibentangkan pada September 2021.

Lebih banyak rumah mampu milik

Keutamaan yang diberikan oleh kerajaan (terdahulu dan pastinya Kerajaan Perpaduan) untuk menyediakan lebih banyak rumah mampu milik adalah murni dan disokong, namun penyediaan dan perlaksanaannya harus dikaji dengan telus dan teliti.

Berapakah bilangan yang sebenarnya diperlukan? Di manakah ia harus disediakan? Bagaimanakah modus penyampaian? Ini adalah kalangan soalan yang mesti dikenalpasti jawapannya sebelum keringat, wang dan masa yang lebur tidak merugikan sekiranya tidak dapat mencapai tujuan yang dimaksudkan.

Dalam kalangan jumlah kediaman 'overhang' atau siap dibina tidak terjual, sejumlah 7,095 unit atau 24 peratus daripada jumlah keseluruhan adalah rumah yang berharga RM300,000 dan ke bawah, bermakna rumah mampu milik juga boleh menjadi statistik.

Juga, persoalan yang mesti diketengahkan adalah apakah kelemahan strategi dan dasar-dasar yang terdahulu, jika ia baik, wajar kita teruskan, manakala yang lemah, harus diperbaiki.

Penambahbaikan mesti dilakukan secara sejagat dan inklusif tanpa desakan tangan-tangan berkepentingan yang mencelah dan prejudis.

Dalam mengkaji bilangan rumah mampu milik yang diperlukan, pihak-pihak yang bertanggungjawab harus mempertimbangkan beberapa faktor secara serentak dan disilang-periksa untuk menentukan penyampaian yang sebaik mungkin bagi pasaran atau golongan sasar yang tertentu.

Faktor bilangan penduduk sahaja tidak mencukupi apabila menentukan bilangan rumah mampu milik (mahu pun rumah di pasaran terbuka) yang diperlukan.

Setelah melihat status pemilikan, bilangan berkenaan harus diperhalusi dengan menyemak periksa niat seseorang itu untuk membeli dan tahap kemampuan kewangannya.

Pecahan bilangan di antara isi rumah 'yang memerlukan dan mampu' dan 'yang memerlukan tetapi tidak mampu' adalah penting untuk meniriskan risiko pembinaan yang tidak disambut oleh golongan sasar.

Dewasa ini, ramai yang mula menerima kaedah menyewa dan bukannya untuk membeli sehingga paras pendapatan mereka mencukupi dalam beberapa tahun.

Daripada segi faktor kemampuan untuk membeli atau memiliki, kaedah yang sering digunapakai adalah dengan melihat pendapatan kasar isirumah purata.

Disebabkan oleh pengolahan statistik yang kurang tepat, risiko pembinaan unit yang berlebihan boleh berlaku disebabkan oleh anggaran berlebihan.

Ini adalah satu kerugian kerana dana yang dibelanjakan boleh digunakan di lokasi atau negeri yang lain.

Pendapatan yang seharusnya diambil kira adalah paras pendapatan boleh guna yang berdasarkan pendapatan bersih dan bukannya pendapatan kasar.

Namun, penentuan keperluan tidak berakhir dengan paras kemampuan kewangan sahaja. Ia juga berkaitan dengan lokasi kediaman dan jenis kediaman yang ditawarkan.

Kita dapat melihat ada kawasan yang mempunyai stok rumah mampu milik tetapi tidak terjual sepenuhnya.

Di sini, sebuah paradoks boleh berlaku di mana pada peringkat makro, rumah mampu milik sudah pun disediakan, malah ia mungkin berlebihan, tetapi mengapa rakyat masih merayu mahukan rumah mampu milik di kawasan itu.

Bukankah bilangan yang disediakan sudah pun mencukupi? Ma-

langnya, jawapannya tidak, kerana ia tidak berada di lokasi yang strategik dengan kemudahan pengangkutan awam, kedai dan lain-lain, serta juga tidak menepati kehendak jenis kediaman, seperti membina apartmen di kawasan yang berkehendakkan rumah teres.

Juga, modus penyampaian haruslah seiring dengan haluan golongan yang mencari, bukan semua golongan sasar akan membeli, ada yang hendak menyewa dahulu.

Kaedah rent-to-own

Model 'rent-to-own' yang diketengahkan adalah satu kaedah yang berpotensi untuk meningkatkan akses kepada perumahan bagi golongan B40 dan M40.

Belian-melalui-sewaan membolehkan seseorang itu membuat perancangan kewangan dan perancangan tempat tinggal sementara menyewa tanpa risau mengenai tempat tinggal pada tempoh penyewaan.

Ini akan memberi manfaat kepada komuniti transit dan golongan belia di kawasan bandar.

Selain itu, untuk memperkukuhkan sistem penyampaian kepada golongan sasar, penguatkuasaan dan pemantauan pemilik berdaftar dan audit ke atas penghunian sebenar diperlukan untuk mengelakkan penyalahgunaan sistem pemilihan pembeli/penyewa dan mengurangkan risiko untuk pihak-pihak yang mengambil kesempatan.

Satu lagi aspek yang sering disebutkan adalah berkenaan pembiayaan perumahan. Skim seperti Skim Jaminan Kredit Perumahan (SKJP), Skim Rumah PertamaKu dan lain-lain lagi diperkenalkan untuk membantu golongan pembeli rumah pertama terutamanya yang sukar untuk mendapat pembiayaan bagi pembelian rumah.

Skim seperti ini dijangka akan diteruskan dan dapat diperkembangkan.

Untuk meringan-

kan beban kos pembelian, Kempen Pemilikan RUMah (HOC) selalu dipetik sebagai satu kaedah pilihan melalui insentif seperti pengecualian duti setem dan diskaun daripada pemaju.

Ramai pembeli dan juga pemaju yang berharap insentif yang ditawarkan di bawah skim HOC akan diperkenalkan semula, tetapi adakah ia satu penyelesaian jangka panjang yang mampan.

Sebagai kaedah penyelesaian jangka pendek, ia dapat merencanakan pasaran sambil membantu pembeli rumah pertama yang layak.

Namun, jika itu kaedah yang menjadi pilihan, kos kepada kerajaan secara pelepasan pendapatan duti setem yang hanya dinikmati oleh pembelian daripada pemaju harus dikaji semula.

Ia wajar ditawarkan juga kepada pembelian 'sub-sale' atau di pasaran sekunder di mana impak kepada pasaran keseluruhan dijangka akan lebih bermakna dengan melebarkan penggunaan insentif seperti ini.

Sehingga kini, cabaran untuk mengatasi masalah mendemokrasi akses kepada perumahan mampu milik kepada rakyat masih belum dapat diatasi sepenuhnya.

Adalah menjadi harapan supaya setiap isi rumah di negara ini, khusus bagi golongan B40 dan M40, dapat memiliki mahligainya yang sendiri.

Namun, bagi mengejar cita-cita murni ini selain usaha untuk meningkatkan pendapatan rakyat sebagai negara berpendapatan tinggi, maka sasaran, dasar dan strategi pelaksanaan harus diperhalusi lagi supaya dapat dilaksanakan suatu sistem penyampaian rumah mampu milik yang lebih efektif dan selari dengan permintaan pasaran.



Penulis ialah Pengarah Penyelidikan di Rahim & Co International, sebuah syarikat perunding hartanah ulung di Malaysia. Sekiranya ada persoalan, sila emel kepada sulaimansaheh@rahim-co.com.