

SINERGI TRANSFORMASI PERUMAHAN

PENGUMUMAN Bank Negara mengenai peningkatan tahap kekurangan bekalan rumah mampu milik wajar diberi perhatian serius semua pihak yang terlibat sama ada secara langsung atau tidak langsung dengan industri perumahan. Menurut Gabenor Bank Negara, Datuk Muhammad Ibrahim baru-baru ini, kekurangan bekalan rumah mampu milik mencapai kira-kira 960,000 unit dan dijangka mencecah 1 juta unit menjelang 2020.

Kata beliau, kekurangan bekalan rumah mampu milik berbanding tingkat permintaan yang tinggi disebabkan faktor kemudahan pinjaman dan juga kemampuan rakyat membeli rumah yang terbatas. Sekalipun kira-kira 80 peratus kelulusan pinjaman bank diberi kepada pembeli rumah pada harga kurang RM500,000, semua pihak perlu mengambil langkah mendidik dan memberi kefahaman kepada rakyat mengenai apa yang berlaku di pasaran hartanah. Sesungguhnya pendidikan adalah penyelesaian jangka panjang yang paling berkesan.

Umum mengetahui harga rumah di negara ini tinggi melampaui kemampuan rakyat kebanyakan untuk membelinya. Malah harga rumah sentiasa meningkat tahun demi tahun. Kadar peningkatan yang dicatatkan kira-kira 30 peratus melebihi kadar peningkatan inflasi setiap tahun. Senario ini disebut 'tebang inflasi' apabila kadar peningkatan harga rumah melebihi kadar inflasi di pasaran hartanah.

Penulis terkejut apabila mendapati seunit rumah teres dua tingkat yang belum dibina di Pengerang, Johor berharga RM500,000. Beberapa tahun sebelumnya, purata harga rumah sepadan hanyalah sekitar RM250,000. Tingkat harga ini hampir menyamai rumah yang sama di Iskandar Malaysia, Johor Bahru. Kenaikan harga rumah yang melambung ini disebabkan pembangunan hab minyak dan gas yang dijalankan di Pengerang.

Laporan yang dikeluarkan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) mengatakan terdapat lebih bilangan unit rumah di pasaran di seluruh negara. Keadaan apabila berlaku lebih penawaran berbanding permintaan disebut juga sebagai



'lacak' atau *glut* atau *overhang* dalam pasaran hartanah. Dilaporkan di lokasi prima, lebih atau keadaan lacak di pasaran mencapai sehingga 80 peratus. Dilaporkan juga terdapat kira-kira RM8.27 bilion nilai rumah yang siap dibina di negara ini berada dalam pasaran prima tidak terjual di pasaran pada suku ketiga tahun 2016. Menurut Bank Negara lagi, negara memerlukan pendekatan yang tegar dan mantap ke arah menyelesaikan isu kekurangan bekalan rumah mampu milik.

Dikatakan bahawa pertambahan unit rumah yang tidak terjual sudah meningkat sebanyak 80 peratus berbanding hanya RM4.6 bilion nilai hartanah kediaman yang tidak terjual di pasaran pada tahun sebelumnya. Kebanyakan rumah yang tidak dapat dijual di pasaran adalah dalam lingkungan harga RM500,001 hingga RM1 juta. Bagi hartanah kediaman mewah ini, pertambahan nilai yang tidak dapat dijual di pasaran adalah sebanyak 141 peratus daripada RM956 juta pada 2015 kepada RM2.3 bilion pada 2016.

Bagi rumah mewah yang berharga melebihi RM1 juta nilai yang tidak terjual meningkat kepada 87 peratus daripada RM2.04 bilion kepada RM3.83 bilion pada 2016. Yang peliknya, pemaju tetap meneruskan pembinaan rumah-rumah mewah sekalipun pasarannya merosot dan permintaannya lemah. Kenapa pula mereka tidak membina rumah-rumah mampu milik yang didambakan rakyat kebanyakan?

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta juga melaporkan bahawa pertambahan sebanyak 46 peratus telah berlaku bagi hartanah yang tidak terjual di pasaran. Sebanyak hampir 10,000 unit pada 2015 menjadi hampir 15,000 pada 2016. Terdapat kadar unit hartanah tidak terjual yang hampir sama dengan kadar hartanah yang siap dibina pada 2015 hingga 2016. Keadaan ini membimbangkan kerana dalam situasi rakyat me-



PROGRAM Transformasi Perumahan melibatkan pelan induk menyeluruh mengenai isu perumahan negara perlu diperkenal dan dilaksanakan bagi membolehkan strategi dan sinergi antara pemain utama dalam industri itu diperkasakan. - GAMBAR HIASAN/UTUSAN

merlukan rumah mampu milik untuk berteduh, sebenarnya terdapat banyak rumah dan hartanah yang tidak terjual di pasaran.

Kita tertanya-tanya; adakah ahli-ahli profesional hartanah sudah menjalankan kajian dengan teliti tentang punca terjadinya lebih hartanah di pasaran? Apakah pula jalan penyelesaian dan tindakan yang telah dan akan diambil? Adakah tindakan berkenaan memberi impak yang positif?

Menurut Profesor Sirman Jaffe dari Universiti Wisconsin Amerika Syarikat, setiap tindakan berkaitan hartanah adalah pelaburan. Membina rumah adalah pelaburan yang unggul kerana keuntungan pemaju mengambil nisbah sehingga 25 peratus daripada nilai pembangunan kasar atau hampir 15 peratus daripada kos pembangunan kasar. Ada pemaju yang mencekau untung sehingga 40 peratus daripada nilai pembangunan kasar. Sekiranya sasaran ini tidak dapat dicapai, pemaju berundur dan tidak akan memajukan hartanah. Apabila kuantiti rumah kurang di pasaran, harga mula melonjak naik. Namun demikian, apabila berlaku hartanah lacak yang tidak terjual di pasaran, sudah tentu keuntungan berkurangan.

Sebagai jalan penyelesaian, pemaju seharusnya menyediakan kajian pasaran yang dapat membantu mengelak berlaku-

nya kerugian dalam memajukan hartanah. Adakah kajian pasaran tidak dijalankan dengan sempurna sebelum pembangunan perumahan dijalankan? Barangkali pihak berkuasa tempatan (PBT) dan Kementerian Perumahan dan Kesejahteraan Bandar perlu menjadikan kajian pasaran sebagai salah satu laporan wajib dilaksanakan pemaju sebelum kelulusan pembangunan diberikan kepada mereka.

Mengikut pakar perumahan, sudah sampai masanya Program Transformasi Perumahan diperkenal dan dilaksanakan secara menyeluruh. Program transformasi perumahan melibatkan pelan induk yang menyeluruh mengenai isu perumahan negara. Pelan ini melibatkan pola industri perumahan dan strategi yang telah diambil dan yang boleh diambil untuk menjayakan transformasi perumahan dahulu, sekarang dan masa hadapan. Melalui transformasi perumahan, strategi ditentukan dan sinergi antara pemain utama dalam industri diperkasakan. Begitu juga, apabila peranan, motif, strategi dan tindakan pemain-pemain utama dikenal pasti untuk dilaksanakan, perbandingan dengan senario di luar negara boleh diteladani.

PROFESOR DR. ISMAIL OMAR ialah Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (Pertama) dan Pensyarah Universiti Tun Hussein Onn Malaysia.