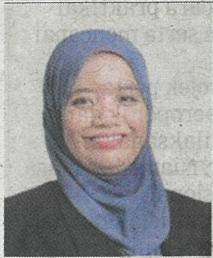


Cari strategi baharu tangani isu rumah tak terjual



Felo Penyelidik
di Pusat Pengajian
Pembangunan
Ungku Aziz (UAC),
Universiti Malaya

Oleh Dr Nurul Ashikin Alias
bhrencana@bh.com.my

Setiap tahun begitu banyak unit perumahan dibina pemaju perumahan sama ada di kawasan bandar dan luar bandar. Beratus-ratus syarikat terbabit dalam aktiviti perniagaan dan pembangunan harta tanah berdaftar dengan Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA) berdasarkan data dikemas kini pada 2 Disember 2023.

Berdasarkan Laporan Pasaran Harta Tanah bagi Separuh Penggal Ketiga 2019 dikeluarkan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH), terdapat 31,092 unit kediaman siap dibina tetapi tidak terjual

bagi tempoh masa itu dengan jumlah nilai keseluruhan RM18.96 bilion.

Situasi ini menimbulkan tanda tanya apabila masih ada pemaju perumahan tetap membangunkan hartanah kediaman sedangkan masih terdapat banyak unit rumah belum terjual. Apakah faktor mendorong kepada kegagalan penjualan rumah. Apa pula strategi dilaksanakan bagi mengatasi masalah pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat.

Terdapat beberapa perkara dikenal pasti sebagai faktor penyebab banyak unit kediaman gagal dijual, antaranya adalah harga rumah terlampau tinggi, terdapat lambakan di pasaran serta syarat kelulusan pinjaman perumahan ketat.

Dapat dilihat, kadar nilai inflasi terkini adalah nilai 1.5 peratus sejak Disember 2023. Tambahan pula, keadaan nilai inflasi semakin meningkat mendorong peningkatan nilai sesebuah hartanah perumahan disebabkan peningkatan kos pembelian bahan binaan.

Berdasarkan realiti masa kini, kenaikan gaji sedia dengan kenaikan pantas nilai sesebuah unit



Kerajaan atau pemaju perlu wujudkan pelbagai program bagi memastikan rakyat memiliki kediaman selesa.

(Foto hiasan)

perumahan mengakibatkan masih ramai berfikir beberapa kali untuk membuat keputusan membeli rumah baharu atau pertama mereka.

Harga rumah terus meningkat

Sementara itu, banyak pemaju giat membangunkan kawasan baharu dengan pembinaan pelbagai jenis kediaman sama ada kategori kediaman mewah, sederhana, rendah dan juga projek perumahan rakyat. Namun, akibat persaingan hebat antara pemaju, harga rumah meningkat naik dengan hebatnya.

Situasi permintaan perumahan rendah dengan keadaan bekalan tinggi menyebabkan pelbagai program diwujudkan pihak pemaju atau kerajaan untuk memastikan ramai individu mampu mendapatkan kediaman selesa, selamat dan berdaya huni untuk didiami bagi membentuk unit keluarga harmoni.

Bagaimanapun, sehingga kini masih ramai individu gagal mendapatkan kelulusan pinjaman pembelian rumah daripada bank. Hal ini kerana bank lebih berhati-hati meluluskan pinjaman perumahan atau mengenakan syarat pinjaman lebih ketat akibat keadaan ekonomi semasa tidak begitu stabil.

Terdapat banyak perkara perlu diambil kira pihak bank sebelum meluluskan pinjaman kepada peminjam berpotensi bagi mengelakkan berlaku masalah ketidakmampuan pembayaran semula pinjaman.

Oleh itu, intervensi kerajaan menerusi sokongan pemaju serta entiti pengurus hartanah seperti UDA Holdings Berhad (UDA) dan Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) amat perlu bagi mengatasi masalah lambakan unit perumahan tidak terjual di samping membantu rakyat membeli kediaman mampu milik.