

RUMAH HARGA SETENGAH JUTA MULA DAPAT PERMINTAAN

Oleh ZAKKINA WATI
AHMAD TARMIZI
zakkina.tarmizi@mediamulla.com.my

KEDIAMAN dengan harga bermula RM500,000 hingga RM1 juta sering kali dianggap tidak masuk akal.

Namun, seiring peredaran zaman, hartanah bernilai tinggi itu mula menjadi pilihan terutama di kawasan elit sekitar Lembah Klang.

Malah kediaman yang mencecah setengah juta ke atas itu tidak dinafikan agak 'berpatutan' apabila diukur dengan keadaan reka bentuk rumah, lokasi strategik mahupun kelengkapan fasiliti yang canggih.

Jadi, sejauh manakah rumah tersebut mendapat sambutan dalam keadaan ekonomi negara tidak menentu ketika ini?

Berdasarkan data Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (Rehda), rumah bernilai RM300,000 hingga RM500,000 menguasai pasaran dengan 47 peratus pada separuh kedua 2023.

Namun, rumah berharga RM500,000 hingga RM1 juta mula mendapat tempat apabila menguasai 32 peratus pelancaran rumah pada tempoh sama yang tidak jauh beza dengan rumah berharga RM300,000 hingga RM500,000.

Bagi Perunding hartanah, Muhammad Izzat Emmeir Ismail berkata, beliau yang memfokuskan jualan rumah jenis rumah *subsale* turut menarik minat pembeli bagi kediaman bertanah di Lembah Klang dengan harga bermula RM500,000 ke atas.

"Pembeli akan menghubungi saya melalui iklan di platform pengiklanan seperti Mudah, propertyguru serta iproperty.

"Bagi rumah kategori rumah bertanah (teres, semi D, banglo) hartanah dalam kadaran harga



"PENINGKATAN SEBANYAK 47 PERATUS ITU MENJADIKAN RUMAH BERNILAI SETENGAH JUTA DAN KE ATAS ITU MULA MENDAPAT PERMINTAAN."

RM500,000 memang mendapat permintaan yang tinggi terutama di Lembah Klang seperti Kuala Lumpur dan Selangor.

"Faktor utama adalah kebanyakan rumah bertingkat seperti kondominium juga telah pun mencecah RM300,000 ke atas malah ada juga yang mencecah RM700,000, jadi lebih baik mereka laburkan nilai yang setara untuk kediaman di atas tanah," katanya ketika dihubungi *Utusan Malaysia* baru-baru ini.

Jelas beliau, reka bentuk pilihan bergantung kepada pembeli kerana mereka akan menghubungi ejen yang mengiklankan berdasarkan kehendak mereka, sama ada dari segi lokasi, reka bentuk, harga atau jenis rumah.

"Ini disebabkan kebanyakan rumah *subsale* akan ada perubahan oleh pemilik asal dan tiada reka bentuk yang spesifik.

"Bagaimanapun, kami sebagai ejen *subsale* akan memfokuskan kepada lokasi dan harga yang dijual masih di dalam nilai pasaran.

"Hal ini disebabkan, rumah *subsale* adalah rumah dibeli daripada pemilik dan bukan pemaju," katanya.

Bersambung di muka 20

Rumah harga setengah juta mula dapat permintaan

Dari muka 19

Jelas Muhammad Izzat, sebagai perunding hartanah beliau akan memastikan harga rumah atau kediaman yang dijual tersebut munasabah.

"Paling utama, harga mesti dalam nilai pasaran yang ditetapkan oleh jurumilani berdaftar supaya mudah pembeli mahu memohon pinjaman daripada bank.

"Selain itu, harga tersebut mestilah dalam kadaran harga permintaan pasaran dalam kawasan tersebut," katanya.

Sementara itu, perunding hartanah IQ Realty Sdn. Bhd., Kamil Ghazali berkata, kediaman di atas harga RM500,000 secara umum mendapat kurang

permintaan jika dibandingkan dengan kediaman di bawah harga RM500,000.

"Namun, ia masih mendapat permintaan tinggi bergantung kepada pelbagai faktor seperti jenis kediaman, lokasi, reka bentuk, dan lain-lain.

"Lokasi yang mendapat permintaan kebiasaannya di kawasan bandar yang maju ataupun sedang membangun contohnya di kawasan Putrajaya, Bangi, Semenyih, Kajang dan kawasan lama seperti Taman Tun Dr Ismail (TTDI), Petaling Jaya dan Ampang," katanya.

Bagi Pensyarah Kanan, Fakulti Ekonomi dan Muamalat, Universiti Sains Islam



MOHD FAISOL



KAMIL GHAZALI



MUHAMMAD IZZAT EMMEIR ISMAIL

Malaysia (USIM), Dr. Mohd. Faisal Ibrahim pula, hartanah berharga setengah juta itu mula menunjukkan trend khususnya pada tahun lepas namun masih belum mendapat permintaan tinggi.

"Dengan jangkakan pertumbuhan Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) bagi 2024 lebih

baik dibandingkan dengan tahun 2023, ini akan menyumbang kepada peningkatan permintaan terhadap unit hartanah komersial yang berharga RM500,000 ke atas khususnya di kawasan strategik yang meliputi sekitar bandar utama di negeri-negeri seperti Wilayah Persekutuan dan Selangor.

"Namun bagi hartanah jenis kediaman, saya berpendangan rumah yang berharga RM500,000 masih belum mempunyai permintaan yang tinggi walaupun ia mula menjadi trend kerana dipengaruhi oleh banyak faktor.

Jelas beliau, kebiasaannya, lokasi sesuatu tempat itu strategik maka, secara tidak langsung harga tanah akan menjadi mahal di kawasan tersebut.

"Maka pemaju akan mula menawarkan rumah kediaman dengan harga yang tinggi kerana mereka menjangkakan kawasan tersebut dianggap elit dan sudah tentu ada sahaja individu yang sanggup membelinya," ujarnya.

PERLU GAJI RM8,000 UNTUK BELI RUMAH LEBIH RM500,000

Oleh **ZAKKINA WATI**
AHMAD TARMIZI

zakkina.tarmizi@mediamaju.com.my

SEKIRANYA rumah berharga RM500,000 menjadi pilihan, minimum bayaran ansuran bulanan kepada pihak bank adalah sekitar RM2,200.

Jadi, bayangkan komitmen bulanan yang perlu diasingkan hanya untuk ansuran kediaman sekiranya rumah yang dibeli berharga lebih dari setengah juta.

Justeru, Presiden Institut Pengurus Harta dan Fasilitas Malaysia (MIPFM), PMgr Sr Ishak Ismail berkata, golongan profesional merupakan antara pembeli rumah yang bernilai setengah juta dan ke atas.

Katanya, sekiranya mengikuti kiraan, Nisbah Khidmat Hutang (DSR) pembeli rumah tidak boleh melebihi 70 peratus untuk mendapatkan kelulusan pinjaman bank.

"Oleh itu, pembeli memerlukan pendapatan sekurang-kurangnya RM8,000 sebulan untuk membeli rumah melebihi RM500,000.

"Namun, pendapatan rakyat yang kurang tiga tahun bekerja masih di bawah RM8,000. Oleh yang demikian, majoriti rakyat masih tidak mampu membeli rumah melebihi harga RM500,000," katanya kepada *Utusan Malaysia*.

Menurut beliau, hanya golongan profesional dan bekerja lebih lima tahun yang mampu membeli anggaran rumah bernilai RM500,000 kerana ke-



ISHAK ISMAIL

"DI LEMBAH KLANG MASIH TERDAPAT HARGA RUMAH BERNILAI BAWAH RM500,000 NAMUN LOKASINYA TERLETAK DI PINGGIR BANDAR."

banyakkan mereka mempunyai pendapatan bulanan yang tinggi, jadi pembelian rumah berharga sedemikian adalah mudah.

"Kebarangkalian mereka adalah abhi perniagaan, pelabur, ekspatriat serta mereka yang menjana pendapatan melalui medium perniagaan dalam talian," katanya.

Mengulas lanjut, Ishak berkata, ketika ini, rumah bernilai RM300,000 hingga RM400,000 masih menjadi pilihan pembeli. "Ini kerana pendapatan isi

rumah pembeli yang di bawah RM10,000 atau mempunyai bilangan ahli keluarga yang ramai. Jadi, rumah berharga demikian adalah lebih berpatutan kerana mereka perlu menyalurkan pendapatan kepada perkara-perkara lain juga.

"Di Lembah Klang, rumah bertanah di lokasi pinggir bandar seperti Sungai Buloh, Rawang dan Semenyih juga sudah berharga RM500,000 ke atas. Jadi kita dapat lihat trend rumah setengah juta ini sudah semakin meningkat," katanya.

Jelas beliau, bagaimanapun, agak sukar pembeli yang baru memulakan pekerjaan dengan gaji sekitar RM3,000 untuk membeli hartanah berharga RM500,000 dan ke atas.

"Kadar ansuran bulanan sudah mencecah RM2,200 ke RM2,500 sebulan bagi rumah sahaja. Maka, ia akan membantakan pembeli yang bergaji kurang daripada RM8,000 mandangkan kos sara hidup kini juga kian meningkat," ujarnya.

Beliau turut menggesa pihak pemaju perumahan agar mempelbagaikan harga rumah dari RM300,000 ke atas supaya semua lapisan masyarakat mampu memiliki rumah.

"Saya melihat rumah jenis apartmen masih boleh dimiliki dengan harga RM300,000 manakala rumah bertanah boleh dipelbagaikan saiz tanah dan bilangan untuk mengurangkan kos. "Sekiranya tiada inisiatif daripada pemaju, rakyat hanya mampu menyewa sahaja," katanya.

REAKSI

BERBALOI beli rumah harga RM500,000 dengan mengambil kira elemen seperti akses internet, jalinan hubungan pergaulan awam dan reka bentuk yang lebih ekonomik serta selesa. Pada masa sekarang, nak cari rumah bukan berdu-betu selesa di bawah RM500,000 adalah yang mudah. Lagi-lagi rumah bertanah."

HALMATON SAADIAH MOHD. SHAH, 45
 Pekerja Swasta



TIDAK berbaloi membeli rumah berharga di atas RM500,000 jika kawasan tidak sesuai dan infrastruktur serta kemudahan asas tidak lengkap dan tiada akses keselamatan. Jadi, kalau hendak beli rumah harga sedemikian perlu fikir kesemua ciri-ciri berikut dahulu."

NUR RIFHAN KAMALUDIN, 36
 Pekerja Swasta



JIKA dilihat memang banyak projek kediaman yang menarik berharga RM500,000 dan ke atas. Namun terdapat faktor lain yang diambil kira termasuk kemudahan keselamatan, tempat rekreasi untuk beriadah, jalur pengangkutan awam yang berdekatan serta pembangunan terancang. Maka, pembelian tersebut menjadi berbaloi dengan nilai wang yang dikeluarkan."

SYED RIDWAN SYED OTHMAN, 39
 Pekerja Swasta



SELARAS dengan harga bahan dan kos pembinaan yang meningkat, saya berpendapat bahawa harga rumah bernilai melebihi RM500,000 adalah wajar. Namun, ia harus dilengkap dengan aspek lengkap seperti lokasi strategik serta berdekatan kemudahan asas. Pihak kerajaan perlu memperbanyakkan projek rumah mampu milik bagi golongan yang kurang berkemampuan."

NUR HAZIRAH HASHIM, 37
 Pekerja Swasta

