

STRATEGI MEMILIH RUMAH YANG SESUAI PADA 2026

SEIRING dengan dasar kerajaan yang pro pemilikan rumah melalui Rancangan Malaysia Ke-13 (RMK13), pembeli kini mempunyai lebih banyak peluang untuk memiliki rumah mampu milik atau harga pertengahan yang strategik.

Membeli rumah adalah satu daripada keputusan kewangan paling penting dalam kehidupan seseorang, terutamanya bagi pembeli rumah pertama atau keluarga muda.

Namun, kenaikan harga hartanah, kos sara hidup dan isu lokasi masih menjadi cabaran utama yang memerlukan perancangan teliti sebelum membuat keputusan pembelian.

Minggu ini, *Ringgit* menyediakan panduan untuk membantu pembeli memahami langkah-langkah penting, menilai kemampuan kewangan, memilih lokasi dan jenis hartanah yang sesuai serta memanfaatkan insentif kerajaan dan teknologi digital untuk membuat keputusan yang lebih bijak dan selamat pada tahun 2026.

1. KENAL PASTI KEMAMPUAN DAN BAJET SEBENAR

Sebelum membuat keputusan membeli rumah, pembeli perlu menilai kemampuan kewangan mereka dengan teliti dengan mengira nisbah harga rumah berbanding pendapatan tahunan dan pastikan komitmen tidak melebihi kemampuan.

Pembeli juga perlu menyediakan deposit antara 10 peratus hingga 20 peratus serta kos tambahan seperti guaman, duti setem, yuran penyelenggaraan dan insurans.

Selain itu, pembeli juga perlu menyemak kelayakan pinjaman bank, jumlah bayaran bulanan dan nisbah khidmat hutang ter-

hadap pendapatan (DSR).

Walaupun Kadar Dasar Semalam (OPR) dijangka stabil sekitar 2.75 peratus, kenaikan harga rumah boleh menghadkan pilihan pembeli, terutamanya bagi mereka yang membeli rumah kali pertama.

2. FOKUS PADA LOKASI STRATEGIK DAN TERHUBUNG DENGAN PENGANGKATAN AWAM

Lokasi rumah memainkan peranan penting dalam menentukan nilai masa depan dan kemudahan harian.

Pilih rumah berhampiran pengangkutan awam seperti Transit Aliran Massa (MRT) 3 di Klang Valley, Sistem Transit Rapid (RTS) Link di Johor atau Transit Aliran Ringan (LRT) Mutiara Line di Pulau Pinang.

Selain itu, pastikan lokasi mudah diakses ke sekolah, hospital, pasaraya dan taman rekreasi.

Masa perjalanan ke tempat kerja perlu diambil kira terutama jika membeli di pinggir bandar.

Unit berorientasikan transit biasanya lebih mudah dijual atau disewakan, menjadikannya pilihan strategik untuk pembeli pada 2026.

3. PILIH SEGMENT HARGA SESUAI

Pembeli perlu memilih harga rumah yang selaras dengan kemampuan dan tujuan pembelian.

Rumah berharga di bawah RM500,000 sesuai untuk pembeli pertama dan golongan B40 dan M40, manakala ru-

"SEBELUM MEMBUAT KEPUTUSAN MEMBELI RUMAH, PEMBELI PERLU MENILAI KEMAMPUAN KEWANGAN MEREKA DENGAN TELITI DENGAN MENGIRA NISBAH HARGA RUMAH BERBANDING PENDAPATAN TAHUNAN DAN PASTIKAN KOMITMEN TIDAK MELEBIHI KEMAMPUAN."

mah harga pertengahan antara RM300,000 hingga RM600,000 menawarkan keseimbangan antara harga, lokasi dan fasiliti.

Hartanah berharga tinggi atau mewah sesuai untuk pembeli berpendapatan tinggi atau tujuan pelaburan jangka panjang, tetapi perlu berhati-hati kerana risiko lebihan unit tidak terjual masih wujud di beberapa kawasan.

4. SEMAK KUALITI DAN JENIS HARTANAH

Pilih unit baharu daripada pemaju berdaftar dan berepu-

tasi baik dengan pengurusan profesional.

Pertimbangkan sama ada memilih kediaman bertanah atau bertingkat tinggi.

Kediaman bertanah biasanya lebih stabil dari segi nilai dan tiada yuran penyelenggaraan tinggi, manakala apartmen lebih dekat dengan transit dan fasiliti moden.

Pastikan standard binaan adalah baik, termasuk penggunaan Sistem Binaan Berindustri (IBS), reka bentuk modular, kecekapan tenaga (GreenRE) dan waranti pemaju.

5. MANFAATKAN DASAR DAN INSENTIF KERAJAAN

Pelaksanaan RMK13 pada 2026 menasarkankan pembinaan satu juta rumah mampu milik sehingga 2035.

Program seperti Residensi Madani, Program Perumahan Rakyat (PPR) dan Skim Jaminan Kredit Perumahan (SJKP) meningkatkan akses pemilikan rumah bagi golongan B40 dan M40.

Pembeli juga boleh mempertimbangkan alternatif pembiayaan selain pinjaman bank, termasuk rent to own (RTO), bagi mereka yang tidak layak pinjaman bank konvensional.

6. GUNAKAN TEKNOLOGI DAN SUMBER MAKLUMAT

Platform hartanah digital seperti PropertyGuru, iProperty dan iqiglobal.com boleh membantu membandingkan harga dan memahami trend pasaran.

Aplikasi perbandingan pinjaman juga berguna untuk men-

dapatkan kadar faedah terbaik serta menilai kos bulanan dan tempoh pinjaman.

7. PERTIMBANGKAN POTENSI PELABURAN JANGKA PANJANG

Rumah yang dibeli di koridor pembangunan infrastruktur dan berorientasikan transit biasanya mengalami kenaikan nilai lebih tinggi.

Unit harga pertengahan yang dekat pembangunan berorientasi transit (TOD) mudah disewakan dan lebih laku dijual semula.

Pembeli yang ingin menjadikan hartanah sebagai pelaburan jangka panjang disarankan menumpukan pada kawasan strategik seperti Kuala Lumpur, Selangor, Johor Bahru dan Penang, di mana projek MRT, RTS dan LRT sedang atau bakal dibangunkan.

8. STRATEGI MENGURANGKAN RISIKO

Elakkan membeli rumah hanya kerana harga rendah jika lokasi atau kemudahan tidak memuaskan.

Jangan terlalu berkomitmen secara kewangan dan pastikan mempunyai dana kecemasan sekurang-kurangnya enam hingga 12 bulan gaji.

Semak rekod pemaju, pengalaman projek sebelum ini dan pastikan tiada isu rumah siap tak terjual yang serius.

Pilih produk harga pertengahan atau bertanah berdekatan transit untuk mengurangkan risiko kehilangan nilai dan memaksimumkan peluang penjualan semula atau sewaan.

