

Rumah mampu milik tak lagi tertakluk harga RM300,000

Penentuan mungkin beralih kepada model berasaskan pendapatan

Oleh Shahrizan Salian

shahrizan_salian@bh.com.my

Rumah mampu milik mungkin tidak lagi tertakluk kepada had harga seragam RM300,000, sebaliknya beralih kepada model yang lebih berasaskan pendapatan.

Menurut Institut Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA), petunjuk yang diberikan kerajaan di bawah Dasar Perumahan Negara (DRN) 2026-2035 itu wajar memandangkan banyak hala tuju utamanya selari dengan hasil kajian perumahan yang dijalankan oleh institut berkenaan.

"Institut REHDA mengesyorkan agar penanda aras kemam-

puan memiliki rumah dikaji secara berkala berdasarkan pendapatan isi rumah tempatan dan permintaan sebenar, disokong oleh kaedah penetapan sasaran berasaskan pendapatan serta mekanisme pengagihan yang lebih khusus mengikut lokasi.

"Harga rumah juga perlu mengambil kira kos sebenar untuk membangunkan dan menyediakan rumah itu. Sebanyak 82 peratus pemaju yang ditinjau bagi kajian 'Housing for All' melaporkan bahawa harga terkawal bagi rumah yang tertakluk kepada kawalan harga adalah lebih rendah daripada kos sebenar pembangunan.

"Mereka merujuk kepada peningkatan kos tanah, pembinaan, buruh, pematuhan peraturan serta infrastruktur," katanya dalam satu kenyataan.

Institut REHDA turut berpendangan bahawa rangka kerja data dan analitik yang lebih kukuh serta bersepadu amat penting bagi memastikan bekalan perumahan dapat diselaraskan dengan lebih baik dengan permintaan sebenar.

Katanya, ini termasuk mengen-

alkan kawasan yang mencatatkan permintaan baharu, kumpulan yang masih kurang mendapat perkhidmatan serta pilihan harga dan bentuk pemilikan yang berseesuaian.

"Penggunaan data berkaitan pembentukan isi rumah, pendapatan, demografi, stok perumahan, kadar kekosongan, unit siap yang tidak terjual serta corak mobiliti yang lebih baik boleh membantu menangani cabaran yang berlarutan selama beberapa dekad dalam pasaran perumahan Malaysia, khususnya ketidakpadanan berte-rusan antara bekalan dan permintaan, rumah tidak terjual serta projek terbengkalai," katanya.

Pastikan keperluan dipenuhi

Menurut institut itu lagi, data yang lebih baik dapat membantu mengelakkan pembinaan berlebihan di pasaran yang lemah, sambil memastikan keperluan perumahan sebenar dipenuhi di kawasan yang mempunyai permintaan.

Ia berkata, data yang lebih menyeluruh juga boleh membolehkan Malaysia beralih daripada sekadar bertindak balas terhadap

projek terbengkalai kepada mengenal pasti risiko lebih awal dan mencegah projek daripada terbengkalai sejak awal.

"Yang penting, objektif dasar perumahan tidak seharusnya sekadar meningkatkan kadar pemilikan rumah. Kadar pemilikan rumah Malaysia sudah mencapai 78 peratus pada 2024, manakala isi rumah mempunyai keadaan kewangan dan keperluan gaya hidup yang berbeza.

"Malaysia seharusnya berusaha mewujudkan ekosistem perumahan seimbang, yang membolehkan isi rumah mengakses pelbagai bentuk pemilikan atau penghunian, termasuk pemilikan rumah, sewaan, skim sewa untuk memiliki (RTO) dan perumahan transit, mengikut keperluan serta kemampuan kewangan masing-masing," katanya.

Dalam pada itu, kajian Institut REHDA turut mengenal pasti kelayakan mendapatkan pinjaman sebagai antara halangan utama yang dihadapi oleh bakal pemilik rumah.

"Kami mengalu-alukan lang-

kan dalam DRN, termasuk Skim Jaminan Kredit Perumahan (SJKP), pembiayaan berperingkat, pemilikan bersama serta pinjaman gadai janji kadar tetap jangka panjang.

"Yang amat penting ialah pendekatan kitaran hayat dalam DRN, yang mengiktiraf bahawa kemampuan memiliki rumah bukanlah sesuatu yang statik.

"Pendapatan, perbelanjaan dan komitmen kewangan isi rumah boleh berubah dengan ketara dari semasa ke semasa akibat kejutan pendapatan, pembentukan keluarga, persaraan dan pelbagai peristiwa kehidupan yang lain," katanya.

Oleh itu, Institut REHDA berpandangan bahawa kemampuan memiliki rumah tidak seharusnya dinilai berdasarkan harga pembelian atau kadar sewa awal semata-mata, tetapi turut mengambil kira komitmen kewangan jangka panjang untuk membiayai, mendiami dan menyelenggara.

"Pendekatan ini penting bagi memastikan rumah kekal mampu dimiliki serta mampan dari segi kewangan dalam jangka panjang," katanya.