



Rumah mampu milik jadi beban pembeli jika lokasi tak sesuai



Aspek kemampuan perlu ambil kira akses kepada pengangkutan awam serta kemudahan asas

**Oleh Rafhanah
Hazirah Ramlin**
bhbiz@nstp.com.my

Rumah yang ditawarkan pada harga mampu milik boleh bertukar menjadi beban kepada pembeli sekiranya lokasinya jauh dari tempat kerja, pengangkutan awam dan kemudahan asas.

Pegawai Penyelidik Kanan Institut Penyelidikan Khazanah (KRI), Dr Nur Fareeza Mustafa, berkata aspek kemampuan tidak seharusnya hanya diukur berdasarkan harga rumah, sebaliknya turut mengambil kira lokasi kediaman, akses kepada pengangkutan awam serta kos perjalanan ke tempat kerja dan kemudahan asas.

Beliau berkata, kemampuan sebenar sesebuah rumah tidak seharusnya dinilai berdasarkan harga jualan semata-mata, seba-

liknya turut mengambil kira lokasi serta kos perjalanan yang perlu ditanggung isi rumah.

“Melihat kepada perkara itu, lokasi dan kos ulang-alik sebenarnya perlu diambil kira apabila kita bercakap tentang kemampuan perumahan. Kos berulang-alik yang tinggi boleh menghakis penjimatan hasil pembelian rumah yang lebih murah, khususnya bagi isi rumah berpendapatan rendah.

“Jika kita perlu beli rumah di Seremban dan berulang-alik ke Kuala Lumpur untuk bekerja, harga rumah yang sedikit lebih rendah itu akhirnya akan diseimbangkan dengan kos pengangkutan yang perlu ditanggung untuk pergi bekerja,” katanya dalam audio siar *BFM* bertajuk ‘Bolehkan kerajaan menyediakan satu juga rumah mampu milik menjelang 2035?’

Sasaran sejuta rumah mampu milik itu terkandung dalam Dasar Perumahan Negara (DRN) 2026-2035 yang diumumkan baru-baru ini, selaras usaha memastikan keperluan perumahan rakyat dapat dipenuhi dengan lebih berkesan.

Nur Fareeza berkata, faktor lokasi penting kerana kediaman sepatutnya memberi akses kepada peluang pekerjaan, pendidikan, penjagaan kesihatan dan kemudahan asas bagi membolehkan

individu serta keluarga menjalani kehidupan yang selamat dan bermaruah.

Sehubungan itu, katanya, pembangunan berorientasikan transit (TOD) dan penyediaan rumah berhampiran pengangkutan awam perlu diberi perhatian dalam perancangan perumahan negara.

“Perkara itu semakin penting bagi isi rumah berpendapatan rendah yang lebih terdedah kepada peningkatan kos pengangkutan untuk ke tempat kerja, sekolah dan mendapatkan keperluan harian,” katanya.

Dalam pada itu, beliau berkata, isu perumahan negara bukan semata-mata kekurangan rumah, sebaliknya terdapat ketidakpadanan antara rumah yang dibina dengan kemampuan dan keperluan sebenar penduduk.

“Kos berulang-alik yang tinggi boleh menghakis penjimatan hasil pembelian rumah yang lebih murah, khususnya bagi isi rumah berpendapatan rendah”

Nur Fareeza Mustafa,
Pegawai Penyelidik Kanan KRI

Jurang harga rumah

Katanya, terdapat jurang ketara antara median harga rumah dengan harga rumah yang dianggap mampu dimiliki penduduk di negeri masing-masing, menunjukkan wujud ketidakpadanan antara penawaran dengan kemampuan pembeli.

“Keadaan itu menunjukkan penyediaan rumah perlu mengambil kira jenis, harga dan lokasi yang benar-benar diperlukan penduduk, bukannya hanya mengejar jumlah unit yang dibina,” katanya.

Mengenai sasaran kerajaan menyediakan sejuta rumah mampu milik menjelang 2035 menerusi DRN 2026-2035, Nur Fareeza berkata, angka mutlak seperti itu perlu disokong penilaian berdasarkan keperluan dan permintaan sebenar.

“Sasaran sejuta unit dalam

tempoh 10 tahun bersamaan kira-kira 100,000 unit setahun, sedangkan berdasarkan data yang dilihat, jumlah rumah yang dibina setahun boleh mencecah sekitar 70,000 hingga 80,000 unit pada tahun yang baik dan boleh turun kepada sekitar 50,000 unit bergantung kepada keadaan industri.

“KRI mencadangkan penggunaan penilaian keperluan dan permintaan perumahan dilaksanakan di peringkat daerah atau pihak berkuasa tempatan (PBT) bagi menentukan jumlah, jenis dan lokasi rumah yang diperlukan,” katanya.

Beliau menambah, penggunaan analitik data raya boleh membantu hasilkan penilaian lebih tepat dengan mengambil kira pertumbuhan penduduk, saiz isi rumah, stok perumahan sedia ada dan pendapatan penduduk setempat.

Menurutnya, paras RM300,000 yang selama ini digunakan sebagai ukuran rumah mampu milik tidak semestinya sesuai untuk semua kawasan kerana pendapatan isi rumah berbeza mengikut negeri dan lokaliti.

Jelasnya lagi, ukuran kemampuan perumahan sewajarnya mengambil kira harga rumah dan pendapatan isi rumah di kawasan berkenaan supaya konsep rumah mampu milik benar-benar mencerminkan kemampuan penduduk setempat.

