



Headline	Pemaju perlu bina rumah ikut kemampuan rakyat
MediaT.Je	Berita Harian
Date	27 Aug 2016
Section	Bisnes
Page No	B7,B8
Language	Malay
Journalist	Nurhayati Ablah
Frequency	Daily



Pemaju perlu bina rumah ikut kemampuan rakyat

Oleh Nurhayati Ablah
nurhayatiablah@bh.com.my

Kebanyakan penganalisis meramalkan industri hartanah dijangka menunjukkan trend positif pada separuh kedua tahun ini berbanding separuh pertama yang agak suram.

Ramalan optimis itu turut disokong dengan langkah Bank Negara Malaysia (BNM) mengurangkan kadar dasar semalaman (OPR) yang dijangka membantu merangsang sektor hartanah, sekaligus memulihkan pasaran terbabit.

Ia secara tidak langsung boleh memberi 'harapan' kepada rakyat terutama kepada mereka golongan berpendapatan rendah untuk men-

dapatkan rumah impian mereka.

Hanya pelabur asing mampu

Namun sejauh mana ramalan itu boleh menjadi realiti perlu bergantung kepada situasi 'menang-menang' antara pembeli dan pemaju hartanah.

Dalam hal ini, pemaju harus merancang perumahan baharu mengikut kemampuan rakyat, bukannya membangunkan projek berstatus 'premium' yang hanya mengikut 'idaman' golongan mewah dan mampu dimiliki pelabur asing.

Perunding Hartanah, Khalil Adis, berpendapat, jurang antara permintaan dan penawaran industri hartanah semakin melebar disebabkan kadar pertumbuhan bilangan rumah yang tidak seimbang.

Lihat Ms.B8

← Dari Ms.B7

"Rumah mampu milik umpamanya mencatatkan kadar pertumbuhan lebih perlahan daripada kadar pertumbuhan permintaannya.

"Pemaju lebih cenderung untuk merancang projek perumahan baharu yang menumpukan golongan bergaji tinggi atau pelabur asing, sebaliknya keperluan rumah bagi rakyat golongan pertengahan dan ke bawah masih ketinggalan," katanya kepada *BH* ketika dihubungi, baru-baru ini.

Selain itu katanya, masalah berlaku juga disebabkan kesukaran mendapat data tepat bagi keperluan permintaan dan penawaran rumah terutama rumah mampu milik di seluruh negara.

"Dalam hal ini, kerajaan menerusi agensi dan pihak berkaitan perlu menjadi 'orang tengah' antara pemaju dan rakyat bagi memastikan data mengenai keperluan rumah dapat diperolehi dengan jelas.

"Pada masa sama, kerajaan harus memberi isyarat dan lebih tegas dalam melaksanakan peraturan bagi memastikan pemaju membangunkan projek mereka dengan lebih memfokuskan kepada golongan yang memerlukan," katanya yang turut menambah bekal rumah medium dan mewah terlalu banyak tetapi tidak ramai pembeli disebabkan pelbagai faktor antaranya situasi ekonomi kurang membe-rangsangkan.

Inisiatif bantu pembeli

Sebagai langkah bersama, seharusnya pemaju lebih mempelbagaikan inisiatif mereka dalam membantu kumpulan pembeli terutama di kalangan golongan berpendapatan sederhana selain generasi muda.

Khalil berkata, berdasarkan pemerhatiannya, pemaju hartanah UM Land contohnya, yang kini melancarkan projek Albury di Semenyih dilihat mengadakan pasukan khas yang berperanan membantu pembeli melunaskan hutang pinjaman universiti mereka dengan mengadakan rundingan dengan bank.

"Usaha yang dilakukan pemaju berkenaan memberi peluang kepada generasi muda untuk memiliki rumah sendiri meski pun berdepan dengan kekangan pinjaman pelajaran sebelum ini," katanya.

Bagaimanapun, apa yang diutamakan ialah mewujudkan situasi 'menang-menang'. Semua pihak mempunyai peranan masing-masing, sama ada pemaju perlu 'mengikis' sikap yang berorientasikan keuntungan semata-mata, manakala pembeli juga perlu mengetahui sebaiknya hak mereka.