



# Cabaran pembelian rumah mampu milik



Penulis adalah Pengarah Penyelidikan di Rahim & Co International, sebuah syarikat perunding hartanah di Malaysia. Sekiranya ada persoalan, sila emel kepada [sulaimansaheh@rahim-co.com](mailto:sulaimansaheh@rahim-co.com).

Oleh Sr Sulaiman Saheh

Usaha kerajaan membina lebih banyak rumah mampu milik kepada golongan B40 dan M40 disokong oleh orang ramai bagi mengatasi masalah yang bukan hanya menjadi cabaran besar di Malaysia, malah negara serata dunia.

Pelaksanaan program seperti Projek Perumahan Rakyat (PPR), Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA), Perumahan Pemandu Awam Malaysia (PPAM) dan Rumah Mesra Rakyat oleh kerajaan pusat, selain program perumahan mampu milik oleh kerajaan negeri diharap dapat membantu meningkatkan akses rakyat

kepada perumahan mampu milik.

Namun, keberkesanan dan kebolehsampaian perlaksanaannya mempunyai kekangannya yang tersendiri.

Walaupun koordinasi di antara agensi pelaksana dan pertindihan peranan telah mula ditangani dengan pemusatan agensi kerajaan berkaitan, dapat dilihat bahawa pembeli golongan sasaran B40 dan M40 masih menghadapi cabaran untuk membeli rumah pertama.

Tiada satu jalan penyelesaian spesifik untuk masalah kemampuan memiliki rumah kerana terdapat banyak faktor yang mencetuskan cabaran ini.

Penyelesaian itu akan memakan masa, dana dan pembabitan semua pihak.

Masalah yang kompleks dan pelbagai punca ini secara kasarnya disebabkan oleh:

1. Harga rumah mahal disebabkan kos yang tinggi dan pelbagai, termasuk kos pematuan untuk kerajaan serta kadar keuntungan pemaju atau kontraktor.

2. Situasi ini dibeban pula dengan pendapatan boleh guna pembeli yang kecil setelah jumlah pendapatan bulanan ditolak untuk perbelanjaan dan kos sara hidup bulanan yang meningkat; dan

3. Pembiayaan yang tidak mencukupi atau sukar diperoleh kerana ansuran bulanan tidak sepadan dengan pendapatan boleh guna bulanan.

Jumlah pembiayaan ini terpaksa mengikut proses kelulusan pembiayaan dan pengurusan kredit mengikut garis panduan sektor kewangan yang sememangnya penting untuk kestabilan dan kemampunan institusi kewangan negara.

Faktor berkenaan dirumitkan oleh permintaan pasaran yang dangkal akibat kesan berlarutan pelaburan hartanah spekulatif yang tidak mampan berlaku beberapa tahun lalu.

Pertumbuhan bilangan, jenis serta harga rumah menjadi tidak serasi dengan perincian permintaan sebenar tanpa data dan kajian mencukupi.

Pembeli di era yang penuh cabaran ini juga memerlukan dokongan pengetahuan kewangan yang mencukupi serta daya urus dan disiplin kewangan setimpal untuk membuat persediaan secukupnya membeli rumah impian mereka.

Seperti mana yang disebutkan, jalan penyelesaian ini membabitkan semua pihak baik yang langsung mahupun yang tidak langsung.

Ini terdiri daripada pihak pemaju yang meletakkan harga rumah yang dijual, pihak kontraktor dan pem-

bekal bahan binaan yang meletakkan harga tender serta agensi kerajaan pembekal perkhidmatan yang meletakkan kos penyambungan bekalan dan kos pematuhan.

Selain itu, pihak kerajaan persekutuan yang memberikan kelulusan serta lesen Lesen Permit Pengiklanan Pembangunan (APDL) bagi sesebuah projek pembangunan, pihak kerajaan negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) yang meluluskan permohonan Perintah Pembangunan (D.O.) dan Kebenaran Merancang, pihak institusi kewangan yang memberi pembiayaan perumahan serta polisi kerajaan berkaitan.

Yang terakhir tetapi sangat penting, pembeli sendiri yang berperanan dari segi kemampuan pendapatan, kekuatan kredit mahupun kecekapan pengurusan dan disiplin kewangan.

Ada juga pihak badan bukan kerajaan (NGO) yang boleh memainkan peranan dalam mencari jalan penyelesaian terbaik ini, seperti Persatuan Pembeli Rumah Kebangsaan (HBA) serta badan profesional hartanah dan pembinaan.

Sebagai satu kaedah penyelesaian yang mampan untuk jangka panjang, satu kerjasama di antara pemegang taruh daripada sektor awam serta sektor swasta mesti dilaksanakan, yang mungkin boleh diselaraskan oleh Majlis Perumahan Mampu Milik Negara (MPMMN) di bawah kawal selia Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT).

Program yang boleh dilaksanakan adalah seperti 'Program Celik Pengurusan Kewangan & Pemilikan Aset' di akar umbi; kertas kerja cadangan pengawalan harga rumah bagi projek perumahan baharu seakan mekanisme kawalan harga yang digunakan

di sesetengah negeri; kertas kerja cadangan pemantapan peranan PBT dalam meningkatkan daya saing dan kesaksamaan dalam sektor hartanah, akses kepada perumahan dan pemilikan perumahan.

Penguatkuasaan dasar rumah mampu milik terutama daripada aspek harga, diskaun, golongan sasaran, lokasi, jenis dan spesifikasi; selain kertas kerja cadangan penambahbaikan serta pengukuhan peranan sektor kewangan dan institusi kewangan bagi sektor hartanah melalui kajian dan proses kelulusan pembiayaan 'bridging loan' dan pembiayaan akhir sektor perumahan.

Segala usaha yang dicadangkan ini masih lagi bergantung kepada satu faktor utama, iaitu tahap pendapatan bersih, khususnya tahap pendapatan boleh guna bagi sesebuah isi rumah atau pembeli.

Terperangkap dalam pendapatan sederhana, disusut oleh kos sara hidup yang kian meningkat, menyaksikan pendapatan boleh guna yang dapat disalurkan untuk ansuran bulanan pembiayaan rumah adalah sangat tipis.

Inilah yang menyebabkan rumah tidak mampu dibeli.

Walaupun Dasar Rumah Mampu Milik Negara yang dilancarkan pada 2019 telah menggariskan beberapa strategi yang baik, keberkesannya bergantung kepada perlaksanaannya yang efektif dan ini bermakna pelaksanaan berganda adalah diperlukan.

Menangani kos yang menjadi strategi sasaran utama harus juga disinergikan atau diusahakan bersama strategi meningkatkan pendapatan, khususnya pendapatan boleh guna golongan sasaran berkenaan.