



Bina untuk sewa atasi krisis harga rumah

Dari muka 19

"Kesan yang penting ialah isu ketiadaan tanah di bandar untuk pemaju terus bangunan dan jual. Tiba suatu masa, konsep mengekalkan hakmilik tanah dan meraih pendapatan dari penyewaan akan menjadi semakin menarik bagi pemaju," katanya ketika ditemui di sini baru-baru ini.

Beliau berkata, di Melbourne, Australia, sektor sewa di bandar semakin meningkat manakala jualan rumah menurun.

Menurutnya, trend yang muncul di sana adalah sesetengah pemilik akan menjual dahulu, menyewa dan menunggu untuk melihat sama ada harga rumah turun dan kemudian

membeli semula.

"Sementara itu, di Victoria pula, pemaju BTR, Assemble, mula menawarkan rumah sewa dengan sedikit kelainan pada konsep iaitu bina untuk disewa untuk dimiliki. Penyewa mempunyai pilihan untuk membeli hartanah pada penghujung tempoh lima tahun pada harga diskaun.

"Langkah ke arah BTR memerlukan dorongan dan kerjasama daripada dalam sektor perumahan dan pemaju perumahan di negara ini boleh meneroka peluang dalam konsep terbabit," ujarnya.

Sementara itu, beliau berkata, pembangunan BTR di bandar utama di Lembah Klang juga dapat menawarkan sistem

rumah sewa yang lebih selesa kepada penyewa dilengkapi fasiliti bersama serta ruang bekerja, gym dan sebagainya mengikut kehendak pasaran.

Menurutnya, perkara ini juga dapat mengelak sebahagian kelompok pemilik yang membeli rumah-rumah di pasaran walaupun pada harga tinggi untuk tujuan menjadikan sebagai rumah sewa.

"Bagaimanapun, jika konsep BTR dilaksanakan di negara ini dengan meluas, undang-undang mengenai sektor penyewaan dan khususnya sektor BTR perlu supaya tidak ada pihak yang mengambil kesempatan serta dapat menjaga kepentingan pihak-pihak berkaitan terutamanya penyewa.

"Antara perkara yang perlu diperhatikan adalah tidak berlaku monopoli pembelian rumah di pasaran konvensional oleh operator BTR.

"Undang-undang yang adil di antara penyewa dan operator BTR perlu dibangunkan dengan baik," jelasnya.

Selain itu, beliau berkata, undang-undang yang jelas juga penting bagi mengelakkan usaha untuk mengawal harga rumah serta meningkatkan taraf hidup penyewa di rumah yang lebih baik gagal.



MOHAMAD FAKRI
ZAKY JAAFAR

BINA UNTUK SEWA ATASI KRISIS HARGA RUMAH

Oleh NUR NAZLINA NADZARI
nazlina.nadzari@mediamuka.com.my

TEORI ekonomi mudah menyatakan bahawa jika bekalan berlebihan, harga akan jatuh.

Namun begitu, prinsip ini dilihat tidak berfungsi pula dengan harga hartanah kediaman di negara ini yang semakin meningkat saban tahun walaupun terdapat bukti ada lebihan bekalan.

Harga rumah yang tinggi membelenggu golongan muda yang berpendapatan rendah serta M40 yang berada di kelompok

bawah kelas itu, menyebabkan mereka untuk terus menyewa.

Sementara itu, mereka yang mampu pula akan melabur dengan membeli beberapa buah rumah untuk dijadikan rumah sewa, sekali gus mendorong kepada penawaran rumah yang hanya 'mampu tengok'.

Hartanah siap tidak terjual terutamanya disebabkan harga tinggi pula ditawarkan kepada pembeli asing yang nampaknya mempunyai poket yang lebih tebal, menafikan mekanisme penetapan harga keluk permintaan.

Oleh itu, satu mekanisme ba-

haru perlu dikaji dan dilihat bagi mendorong harga rumah tidak terus meningkat dan dikuasai kapitalisme dalam sektor hartanah.

Bercakap kepada *Utusan Malaysia*, Ketua Jabatan Senibina Fakulti Rekabentuk dan Senibina Universiti Putra Malaysia (UPM), Prof. Madya Dr. Mohamad Fakri Zaky Jaafar berkata, satu cara yang mungkin boleh diterokai adalah dengan mendorong sektor penyewaan menyediakan rumah melalui konsep bina untuk sewa atau built to rent (BTR)

Katanya, BTR atau bina un-

"ANTARA KELEBIHAN KONSEP INI IALAH KAWALAN PENYELENGGARAN YANG LEBIH TERATUR KERANA PENYEWAI DIKAT OLEH PERJANJIAN ANTARA PENYEWAI DAN PEMILIK BTR."

tuk sewa banyak dibangunkan di negara-negara maju seperti Australia, Jerman, Amerika Syarikat (AS) dan China bagi mengatasi beberapa isu termasuklah menangani peningkatan harga hartanah.

Katanya, konsep ini membangunkan perumahan yang khusus untuk di sewa dan bukan untuk dijual pemilikannya.

"Antara kelebihan konsep ini ialah kawalan penyelenggaraan yang lebih teratur kerana penyewa diikat oleh perjanjian antara penyewa dan pemilik BTR.

Bersambung di muka 20