

Permudah rakyat beli rumah

ISU kesukaran golongan rakyat berpendapatan rendah dan sederhana memiliki rumah mampu milik sudah lama diperdebatkan dan realitinya masih ramai yang tidak mampu membeli rumah dengan pendapatan sedia ada terutamanya di kawasan bandar-bandar utama. Ringkasnya, kebanyakan rumah yang dibina dianalogikan umpama hanya mampu tengok dan bukan mampu milik.

Justeru, kita menyokong penuh ketegasan Perdana Menteri, Datuk Seri Anwar Ibrahim yang baru-baru ini meminta semua pihak mengutamakan pembangunan projek perumahan rakyat di seluruh negara khususnya di ibu kota.

Secara umumnya, Anwar mahu setiap bulan mesti ada projek besar perumahan mampu milik dilaksanakan bagi memenuhi permintaan rakyat terbanyak. Ini menunjukkan kerajaan prihatin dan memahami kehendak dan harapan rakyat yang mahu memiliki rumah sendiri.

Sepanjang lebih dua tahun pentadbiran kerajaan Madani, sebanyak 468,000 rumah mampu milik sama ada telah siap dibina, memperoleh kelulusan atau sudah mendapat kebenaran merancang.

Jumlah ini dijangka akan terus meningkat dan mencapai sasaran pembinaan 500,000 rumah mampu miliki menjelang hujung tahun ini apabila dua lagi projek perumahan rakyat mampu milik mega akan diumumkan oleh kerajaan di Pulau Pinang dan Bandar Malaysia Madani.

Ironinya, besar harapan rakyat agar hasrat Perdana Menteri ini dapat disahut dan direalisasikan oleh semua pihak berkuasa yang terlibat dalam proses perancangan pembangunan dan pembinaan rumah di kawasan masing-masing.

Dari pemaju yang bercadang membina rumah, pihak berkuasa tempatan yang memberi kelulusan sehinggalah kepada pegawai yang memantau pelaksanaan projek perumahan perlu memikul tanggungjawab untuk memastikan agenda perumahan rakyat ini dapat direalisasikan.

Hakikatnya, rumah adalah keperluan asas setiap individu. Sudah tentu setiap orang terutamanya yang sudah berkeluarga



KERAJAAN sedang berusaha giat untuk membina sebanyak mungkin projek perumahan mampu milik dan ia perlu disahut dengan penuh tanggungjawab oleh pihak pemaju dan juga institusi kewangan.

mengimpikan sebuah rumah sendiri sebagai tempat berteduh seisi keluarga. Namun apakan daya impian kebanyakan rakyat sekadar tinggal impian semata-mata apabila pemaju perumahan lebih berminat untuk membina rumah mewah demi mengaut keuntungan lumayan dengan segera.

Realitinya, pada ketika ini berlaku ketidakseimbangan yang ketara antara rumah yang dibina dan dijual dengan kehendak dan kemampuan pembeli.

Misalnya, Laporan Status Harta Tanah Negara (NAPIC) 2024 merekodkan sebanyak 23,149 unit kediaman pelbagai kategori yang telah siap dibina bernilai RM13.94 bilion masih tidak terjual sehingga akhir tahun 2024.

Rumah berharga RM200,000 hingga RM300,000 dilaporkan paling tinggi tidak terjual melibatkan 5,374 unit, diikuti kediaman berharga RM300,000 hingga RM400,000 dan seterusnya.

Menariknya, rumah berharga bawah RM100,000 menyaksikan hanya 789 unit tidak terjual selain rumah berharga RM100,000 hingga RM200,000 pula sejumlah 1,416 unit yang secara tidak langsung memberikan isyarat jelas dari segi kemampuan rakyat untuk membeli rumah serta ekspektasi harga rumah mengikut keperluan golongan berpendapatan rendah dan

sederhana.

Memandangkan rumah pada aras bawah RM200,000 menjadi pilihan utama rakyat maka ia sepatutnya menjadi indikator penting pertimbangan pihak pemaju dalam membina rumah mampu milik yang sekali gus boleh menangani masalah lambakan rumah tidak terjual.

Ironinya, antara pertimbangan utama rakyat terbanyak sebelum membuat pembelian rumah ialah kadar harga, kemudahan jumlah pinjaman yang boleh diperoleh serta lokasi pembinaan rumah.

Fenomena rumah tidak terjual ini boleh dijadikan asas untuk pihak kerajaan, pemaju dan institusi kewangan merangka strategi khusus bagi menyediakan kemudahan perumahan mampu milik.

Misalnya, seperti ditegaskan oleh Perdana Menteri, pastikan ada banyak lagi projek perumahan mampu milik dilaksanakan di seluruh negara sebagai pilihan kepada pembeli. Kadar jualan harga di sesuatu lokasi itu perlu diseimbangkan dengan kos sara hidup serta kadar pendapatan majoriti penduduk di kawasan tersebut.

Maka, barulah penduduk setempat mampu membeli rumah yang akan dibina. Ringkasnya, para pemaju perlu kaji data pendapatan

dan latar belakang penduduk sesuatu kawasan sebelum membuat perancangan pembinaan rumah.

Kedudukan lokasi pembinaan rumah juga sangat penting kerana seboleh-bolehnya rakyat terbanyak mahu perumahan mereka terletak di kawasan berhampiran dengan tempat kerja serta pelbagai kemudahan asas yang lain seperti sekolah, tempat ibadat dan klinik atau hospital.

Hal ini penting kerana kedudukan yang jauh akan meningkatkan perbelanjaan harian atau bulanan mereka terutamanya dari segi kos pengangkutan.

Secara realitinya, apa yang berlaku sekarang ialah pemaju membangunkan perumahan mampu milik di kawasan pinggir bandar atau jauh dari pelbagai kemudahan atas alasan hanya di kawasan tersebut boleh membina perumahan mampu milik. Akhirnya, perumahan ini tidak terjual kerana tiada siapa yang hendak membelinya.

Pihak institusi kewangan juga perlu memikul tanggungjawab dan memainkan peranan penting dalam agenda perumahan rakyat ini.

Misalnya, sediakan kemudahan pinjaman yang lebih mesra rakyat khususnya kepada golongan berpendapatan rendah,

sederhana dan bekerja sendiri. Hakikatnya, kelompok ini sering berhadapan dengan masalah untuk memperoleh pinjaman perumahan.

Kemudahan tambahan juga wajar diberikan kepada golongan muda dan pembeli rumah pertama. Golongan muda yang baru memulakan pekerjaan wajar diberi galakan dan motivasi untuk membeli rumah seawal mungkin tanpa menunggu lama kerana rumah adalah aset kekal dan harga rumah secara lazimnya akan terus meningkat dari tahun ke tahun.

Maka, lagi lama mereka menunggu kemungkinan besar bertambah sukar untuk mendapatkan pinjaman dan membeli rumah kerana harga akan terus melambung naik yakni tidak selari dengan kadar kenaikan gaji mereka.

Pihak bank boleh menyediakan pelan pinjaman khas kepada golongan ini melalui pelbagai tawaran menarik seperti kadar faedah yang rendah selain menawarkan tempoh pinjaman yang lebih lama supaya golongan ini dapat mengawal komitmen bayaran bulanan mereka.

Malah, masalah lambakan rumah yang ada juga dapat dikurangkan andai kemudahan pinjaman tersebut dapat ditawarkan kepada golongan muda dengan galakan mereka membeli rumah yang tidak terjual tersebut. Pemaju juga boleh menawarkan kadar diskaun khas untuk unit yang tidak terjual.

Secara prinsipnya, kerajaan sedang berusaha giat untuk membina sebanyak mungkin projek perumahan mampu milik dan ia perlu disahut dengan penuh tanggungjawab oleh pihak pemaju dan juga institusi kewangan yang menjadi pemain utama dalam proses pembinaan dan penjualan rumah.

Semoga pihak kerajaan dengan kerjasama pemaju dapat merangka strategi bagi permudahkan rakyat miliki rumah dengan membina lebih banyak lagi perumahan mampu milik di bandar-bandar utama dengan institusi kewangan pula menyediakan kemudahan pinjaman yang lebih fleksibel dan mesra rakyat.