

Insentif bantu rakyat bukan 'kenyangkan' pemaju perumahan



Noor Mohamad Shakil Hameed
Timbalan Pendaftar Fakulti Kejuruteraan
Universiti Putra Malaysia

su pemilikan rumah terus mencetus polemik dalam kalangan masyarakat, dengan golongan berpendapatan sederhana (M40) dan rendah (B40) adalah kelompok masyarakat yang cukup terkesan dengan situasi ini.

Tidak keterlaluan dikatakan mustahil untuk mereka membeli rumah pada kadar jualan sekarang dan lebih membimbangkan, harga rumah semakin hari semakin meningkat.

Kita hargai inisiatif diambil bagi merungkai isu ini. Antaranya Bank Negara Malaysia (BNM) melancarkan dana RM1 bilion untuk membantu isi rumah berpendapatan rendah mendapatkan pinjaman bagi membeli rumah pertama mereka.

Di bawah dana rumah mampu ini, rakyat pendapatan bulanan isi rumah RM2,300 dan ke bawah layak mendapat pinjaman dengan kadar 3.5 peratus setahun untuk kediaman berharga RM150,000 dan ke bawah. Dana pembiayaan disediakan untuk tempoh dua tahun.

Ia sedikit sebanyak meringankan kesukaran rakyat khususnya dalam kumpulan B40 untuk mendapatkan pembiayaan bagi tujuan pembelian rumah mampu milik disediakan kerajaan.

Harga rumah melampau

Namun, ramai penganalisis bersetuju masalah harga rumah yang melampau dan terlalu mahal masih menjadi isu utama. Hakikatnya tiada guna kerajaan menyediakan peluang pinjaman, jika akhirnya harga rumah tetap sama.

Justeru, penekanan dan fokus perlu diberi kepada kaedah dan mekanisme menurunkan harga rumah dibina. Untuk rekod kita mengharapkan harga rumah turun apabila kerajaan melaksanakan cukai jualan dan perkhidmatan (SST) bermula 1 September lalu, susulan pengecualian cukai bahan binaan kepada pemaju.

Namun, ia tidak berlaku seperti diharapkan, sebaliknya dilihat 'mengenyangkan' pemaju yang menikmati lebih keuntungan dari segi margin tanpa berkongsi penjimatan bersama pembeli.

Walaupun pahit untuk ditelan, hakikatnya sikap pemaju menjadi punca sebenar harga rumah terus melambung, malah mereka terus berdegil walaupun selepas menikmati segala pengecualian dan insentif disediakan kerajaan.

Berdasarkan laporan Indeks Harga Rumah terkini Malaysia bagi suku ketiga 2018, harga rumah terus meningkat pada 1.1 peratus mengikut tahun ke tahun berbanding 3.7 peratus yang dicatatkan pada suku kedua 2018.

Laporan tempoh kajian antara Julai hingga September tahun lalu, membuktikan peningkatan harga rumah masih berlaku, walaupun pada kadar perlahan.

Pelbagai kajian ekonomi bagi unjuran hartanah kediaman mendedahkan corak peningkatan harga rumah yang 'mengecewakan' itu, dipalit isu utama harga rumah di seluruh negara terlalu mahal untuk mampu dimiliki rakyat.

Purata harga rumah di negara ini dilaporkan pada kadar RM414,469 bagi suku ketiga tahun lalu, sekali gus menjadi bukti kukuh ia berada di luar kemampuan rakyat berbanding purata pendapatan di Malaysia sekitar RM2,880 sebulan berdasarkan bancian Jabatan Statistik Malaysia 2017.

Penetapan harga siling

Hal ini sepatutnya membuka mata kerajaan bahawa cukuplah pelbagai insentif disediakan kepada pemaju, dengan harapan mereka turunkan harga. Sebaliknya sebagai pembuat dasar, kuasa yang ada pada kerajaan perlu digunakan untuk menyelamatkan rakyat dari pemaju rakus, degil dan tamak.

Kita percaya penetapan harga siling antara langkah awal wajar dilakukan dan kerajaan perlu 'memaksa' pemaju mematuhiinya.

Golongan berpendapatan rendah mahukan rumah pada kadar harga bawah RM200,000 dan menjadi tanggungjawab kerajaan menetapkan harga siling mengikut kemampuan dan kuasa beli rakyat.

Bagi pemaju segala insentif disediakan kerajaan wajar dimanfaatkan supaya dapat membina rumah pada kos lebih rendah, seterusnya menjual pada harga siling ikut kemampuan pembeli. Ia juga dapat mengelak risiko lambakan rumah tidak terjual.

Sebagai penyelesaian jangka panjang, kerajaan wajar memikirkan mekanisme terbaik menstabilkan harga rumah secara menyeluruh, supaya sentiasa berada pada kadar mampu dimiliki.

Segala faktor mempengaruhi kenaikan atau ketidakstabilan harga rumah, termasuk ketidakpastian pertumbuhan ekonomi dan kadar mata wang serta kenaikan harga bahan binaan, wajar ditangani dalam situasi menang-menang.

Bagi pemaju yang degil dan tamak, segeralah ubah sikap dan turut sama membantu kerajaan.