

Headline	RMM isu utama hartanah 2019		
MediaTitle	Utusan Sarawak		
Date	28 Dec 2018	Color	Full Color
Section	EKONOMI	Circulation	37,981
Page No	E1	Readership	113,943
Language	Malay	ArticleSize	758 cm ²
Journalist	N/A	AdValue	RM 3,884
Frequency	Daily (EM)	PR Value	RM 11,653



RMM isu utama hartanah 2019

KUALA LUMPUR: Tahun 2018 menjadi tahun yang bermakna bagi industri hartanah apabila kerajaan yang dipimpin Pakatan Harapan dan peminat hartanah berusaha untuk menawarkan rumah mampu milik untuk menyelesaikan masalah perumahan terutamanya penduduk dalam kumpulan isi rumah berpendapatan 40 peratus terendah (B40).

Peguam, Chris Tan Chur Pim daripada Chur Associates, berkata bekalan dan permintaan yang tidak sepadan dalam kategori rumah mampu milik terus menjadi isu utama walaupun pelbagai inisiatif telah diambil oleh kerajaan terdahulu.

"Produk bercampur yang ditawarkan dalam pasaran tidak mencukupi dan rumah mampu milik yang ditawarkan oleh peminat swasta bukan padanan yang baik.

"Kami fikir ia (rumah) dibina lebih banyak untuk kumpulan B40 berpendapatan tinggi atau kumpulan isi rumah berpendapatan 40 peratus pertengahan (M40) yang rendah berikutan kebanyakan B40 tidak mempunyai akses kepada pembiayaan berikutan terma-terma bank konvensional tidak dirancang untuk memenuhi keperluan mereka.

"Bagaimanapun, sejak PH mengambil alih, kami rasa kerajaan menjadi amat terbuka dalam mencari alternatif untuk membantu rakyat memiliki rumah pertama mereka dan peminat turut membantu dalam mengurangkan hartanah yang tidak terjual," katanya kepada Bernama.

Kerajaan PH berusaha melaksanakan pelbagai langkah di peringkat Persekutuan, mencontohi apa yang kerajaan negeri Selangor dan Pulau Pinang lakukan semasa menjadi negeri di bawah pembangkang sebelum ini.

Misalnya, kerajaan negeri Selangor melaksanakan program "Rumah Selangorku" yang menyediakan beberapa pilihan pembiayaan.

Ini antara contoh yang mendorong kerajaan Persekutuan untuk lebih terbuka dalam menyediakan alternatif

pembiayaan, dan inisiatif "FundMyHome" telah diumumkan dalam Belanjawan 2019.

Tan berkata dengan pembeli rumah menyediakan 20 peratus bayaran pendahuluan dan baki diraih daripada institusi atau individu, menunjukkan kaedah pinjaman perumahan berubah mengikut keperluan mendesak kepada pembiayaan dan apabila bank tidak dapat menyediakan kemudahan itu.

"Model pinjaman baharu ini adalah pelaburan yang menawarkan alternatif kepada pemilihan rumah dan secara peribadi, kami berpendapat ia merupakan permulaan yang baik.

"Bagaimanapun, butiran mengenai FundMyHome akan hanya dimuktamadkan pada suku pertama 2019," kata Tan.

Dalam Belanjawan 2019, kerajaan turut mengumumkan beberapa langkah untuk meningkatkan sektor hartanah termasuk peruntukan sebanyak RM25 juta kepada Cagamas Bhd bagi jaminan pajakan untuk pembeli kali pertama dengan pendapatan sehingga RM5,000 sebulan, yang dianggap positif oleh Persatuan Peminat Hartanah dan Perumahan (REHDA).

"Dengan pengecualian duit setem ke atas instrumen pemindahan untuk pembelian rumah pertama berharga antara RM300,001 dan RM1 juta, ia merupakan langkah kepada hala tuju yang betul dalam menggalakkan rakyat memiliki hartanah, instrumen mewujudkan kekayaan yang berkesan," kata Presiden REDHA Datuk Soam Heng Choon.

Beliau berkata pengecualian duit setem untuk rumah berharga sehingga RM500,000 dan RM1 juta bagi membantu pembeli rumah kali pertama dengan pendapatan isi rumah di bawah RM2,300 untuk memperoleh rumah sehingga RM150,000 pada kadar pembiayaan yang rendah sehingga 3.5 peratus setahun, turut dijangka meningkatkan pemilihan rumah.

Dalam pada itu, sebanyak RM1.5 bilion diperuntukkan untuk projek

rumah mampu milik di bawah Program Perumahan Rakyat, Program Perumahan Penjawat Awam Malaysia (PPA1M), Perbadanan PR1MA Malaysia (PR1MA) dan Syarikat Perumahan Nasional Bhd (SPNB) akan turut memastikan rumah mampu milik terus disediakan untuk mereka yang layak.

Selain itu, pengecualian perkhidmatan pembinaan daripada Cukai Jualan dan Perkhidmatan (SST) dan secara dasarnya dipersetujui syarikat utiliti membina kemudahan mereka sendiri sebagai sebahagian daripada usaha untuk mengurangkan kos pematuhan, dijangka membolehkan peminat mengurangkan harga rumah.

Dalam perkembangan berkaitan, Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan Zuraida Kamaruddin memperkenalkan tiga kategori baharu rumah mampu milik, iaitu, berharga RM150,000 dan ke bawah, RM150,000 hingga RM300,000; dan RM300,000 hingga RM500,000.

Beliau juga berkata semua projek perumahan di bawah lima entiti perumahan iaitu PR1MA; PPA1M; UDA Holdings Bhd; SPNB; dan Program Perumahan Rakyat Termiskin (PPRT), akan diselenggarakan di bawah satu program.

Mengenai prestasi pasaran hartanah pada tahun ini, menurut Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC), kemerosotan kecil dalam aktiviti pasaran dicatatkan pada separuh pertama tahun ini sejajar dengan keadaan ekonomi dan kewangan yang mencabar.

Seperti yang dinyatakan dalam "Laporan Pasaran Hartanah bagi Separuh Pertama 2018", disediakan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Kementerian Kewangan, sebanyak 149,889 urus niaga, bernilai RM67.74 bilion, dicatatkan dalam tempoh tersebut, masing-masing susut 2.4 peratus dan 0.1 peratus, berbanding 153,526 urus niaga bernilai RM67.83 bilion dicatatkan pada separuh pertama 2017.

Subsektor kediaman terus menera-



ji keseluruhan pasaran, menyumbang 62.8 peratus dan 46.7 peratus, masing-masing dari segi jumlah dan nilai.

Jumlah pinjaman yang dipohon untuk pembelian hartanah kediaman, bagaimanapun, merosot sebanyak 3.1 peratus manakala pinjaman yang diluluskan susut 0.2 peratus.

NAPIC turut menyatakan, dalam laporannya, peningkatan lebihan bekalan hartanah kediaman, dengan jumlah meningkat 18.1 peratus dalam tempoh enam bulan pertama tahun ini kepada 29,227 unit berbanding 24,738 unit pada separuh kedua 2017.

Jumlah unit yang tidak terjual turut meningkat 21.9 peratus kepada 75,445 unit bagi projek dalam pembinaan daripada 61,882 unit pada separuh kedua 2017 manakala projek yang belum dibina naik 69.9 peratus kepada 21,446 unit berbanding 12,626 unit sebelum ini.

Bagi pelancaran baharu, laporan itu menunjukkan penurunan sebanyak 7.1 peratus pada separuh pertama 2018 dengan 37,723 unit berbanding 36,955 unit dicatatkan pada separuh kedua 2017.

Kuala Lumpur menunjukkan kemerosotan sebanyak 18.6 peratus, Selangor dengan penurunan ketara sebanyak 55.9 peratus manakala Johor menyaksikan kenaikan minimum sebanyak 8.3 peratus dalam tempoh sama tahun lepas.

Prestasi jualan masih rendah, susut 19.2 peratus, secara menyeluruh.

Mengenai unjuran bagi pasaran hartanah, Pengurus Negara PropertyGuru Malaysia Sheldon Fernandez menjangka aliran penurunan berterusan hingga separuh pertama 2019.

"Bagaimanapun, aliran penurunan harga yang berterusan tetapi stabil, tidak semestinya perkembangan yang

negatif seperti yang ditunjukkan dalam tempoh dua hingga tiga tahun lepas, susulan keadaan pasaran semasa telah memaksa peminat dan penjual swasta untuk lebih kompetitif dari segi kualiti, idea reka bentuk, pakej pemilihan dan harga.

"Bagaimanapun, terdapat peluang untuk pasaran pulih - selepas suku ketiga atau keempat 2019," katanya.

Keyakinan awal, yang dilihat selepas Pilihan Raya Umum Ke-14, mula berkurangan apabila pembeli mengambil pendekatan lebih berhati-hati. "Ia adalah keadaan yang baik. Terdapat banyak bekalan untuk pembelian dan sewaan untuk rakyat Malaysia memilih dan keadaan yang lembap turut menggalakkan inovasi dan idea yang lebih baik, terutamanya berkaitan reka bentuk, penggunaan ruang, teknologi dan banyak lagi," kata Fernandez. - Bernama