

Headline	Kempen Pemilikan Rumah wajar diteruskan		
MediaTitle	Berita Harian		
Date	10 Apr 2021	Color	Full Color
Section	Zon	Circulation	82,252
Page No	40	Readership	246,756
Language	Malay	ArticleSize	720 cm <sup>2</sup>
Journalist	Sr Sulaiman Saheh	AdValue	RM 23,933
Frequency	Daily	PR Value	RM 71,799



# Kempen Pemilikan Rumah wajar diteruskan



Penulis adalah Pengarah Penyelidikan, Rahim & Co International Sdn Bhd.

**Oleh Sr Sulaiman Saheh**

**Program** Imunisasi COVID-19 Kebangsaan (PICK) yang bermula pada 24 Februari lalu memberikan sedikit harapan kepada orang ramai.

Namun, bilangan kes aktif yang masih tinggi memerlukan langkah berjaga-jaga dan prosedur operasi standard (SOP) berterusan kerana risiko COVID-19 masih belum diatasi sepenuhnya.

Dari perspektif nartanan, keadaan pasaran masih lagi mencabar walaupun sentimen pesimis dilihat berkurangan berbanding setahun lalu.

Dari perspektif sektor hartanah, tempoh moratorium bersasar yang tinggal hanya beberapa bulan lagi, keluhan rakyat untuk menampung sara hidup dan juga pembeli, terutama rumah pertama masih lagi membelenggu.

Dengan itu, adakah Kempen Pemilikan Rumah atau *Home Ownership Campaign (HOC)*, yang dilaksanakan dari 1 Jun 2020 sehingga 31 Mei ini, wajar dilanjutkan ke hujung tahun?

Pada Jun tahun lalu, HOC 2020/2021 diperkenalkan dengan pelancaran Pelan Jana Semula Ekonomi Negara (PENJANA) untuk merancakkan semula pasaran hartanah setelah Malaysia mengharungi pandemik COVID-19 semenjak Januari 2020.

Kempen pemilikan ini diperkenalkan

semula dengan insentif seakan dengan HOC 2019 yang terdahulu.

Pengecualian duti setem atas surat cara pembiayaan perumahan dan surat cara pindah milik diberikan kepada pembelian rumah berharga antara RM300,000 hingga RM2.5 juta selama tempoh 12 bulan bermula 1 Jun 2020 sehingga 31 Mei 2021, di samping diskaun pemaju sekurang-kurangnya 10 peratus.

Kempen ini diperkenalkan semula sejak kali pertama diadakan pada 2019

di mana tempoh pelaksanaannya dilanjutkan daripada enam bulan kepada 12 bulan selepas ia menerima sambutan yang baik daripada orang ramai.

Selama 12 bulan HOC 2019 dijalankan, sebanyak 57,635 unit perumahan bernilai RM35.99 bilion berjaya dijual, termasuk unitpangsapuri servis.

Menurut laporan Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan (REHDA) baru-baru ini, sebanyak 34,354 unit perumahan berjaya dijual setakat bulan Februari 2021, iaitu setelah tempoh sembilan bulan HOC 2020/2021 dilaksanakan.

Ini lebih memberangsangkan berbanding tempoh yang sama pada 2019 di mana sebanyak 19,784 unit yang dijual.

Stok rumah tidak terjual yang masih kekal tinggi dilihat stabil secara keseluruhannya antara suku pertama 2019 sehingga suku pertama 2020, di mana perubahan positif bilangan unit tidak terjual yang dilihat adalah pada segmen yang belum dibina dan sedang dibina, manakala unit siap dibina tidak terjual atau *overhang* masih bertambah tetapi pada kadar yang lebih rendah daripada sebelumnya.

Akibat pandemik COVID-19, bilangan unit *overhang* pada suku ketiga 2020 didapati meningkat sehingga 57,390 unit *overhang* bernilai RM42.49 bilion.

Walaupun begitu, dengan pelaksanaan HOC 2020/2021, lambakan unit tidak terjual sedang dibina dan yang belum dibina menurun pada suku berkenaan daripada suku sebelumnya.

Sewaktu Perintah Kawalan Pergera-

kan Bersyarat (PKPB) dilaksanakan dari Jun 2020 di mana pergerakan yang lebih meluas dibenarkan, prestasi sektor kediaman didapati melonjak pada suku ketiga 2020, melebihi bilangan transaksi sektor kediaman yang direkodkan pada suku ketiga 2019.

Ini menunjukkan permintaan pasaran masih sihat dengan niat pembelian yang terpendam sewaktu kekangan PKP.

Menurut REHDA, walaupun PKP adalah langkah kritikal untuk memulakan rangkaian jangkitan COVID-19, pada satu ketika, galeri jualan tidak dapat dibuka dan pameran rumah juga tidak dapat dilaksanakan sedangkan itu adalah antara tarikan untuk pembeli yang berpotensi membuat keputusan membeli rumah.

Justeru, lonjakan transaksi sewaktu PKPB adalah suatu yang disambut baik.

Namun, setelah PKP dilaksanakan semula pada awal tahun ini, bilangan lawatan pembeli berkurangan semula yang menyebabkan aktiviti kembali mendatar.

Pelaksanaan PKP kedua itu, walaupun memberi impak pasaran yang tidak diingini, adalah penting untuk menangani bilangan kes COVID-19 yang meningkat mendadak ketika itu.

Memandang ke hadapan, dengan program vaksin yang sedang dijalankan dan petanda awal bilangan jangkitan baharu semakin menurun, sentimen pasaran diunjur akan lebih baik.

## **Beri insentif berterusan**

Untuk memangkinkan aktiviti pasaran, sektor hartanah ini patut diberikan insentif yang berterusan buat jangka masa pendek, seperti dengan lanjutan HOC ke akhir tahun.

Memanglah cadangan sedemikian dilihat membantu pihak pemaju, tetapi ia juga akan memberi peluang kepada pembeli rumah meringankan bebanan kos membeli rumah mereka.

Ini akan membantu penjana semula salah satu sektor ekonomi negara.

Bagaimanapun, HOC ini tidak sepatutnya menjadi penjana utama sektor hartanah kediaman kerana



Headline	Kempen Pemilikan Rumah wajar diteruskan		
MediaTitle	Berita Harian		
Date	10 Apr 2021	Color	Full Color
Section	Zon	Circulation	82,252
Page No	40	Readership	246,756
Language	Malay	ArticleSize	720 cm <sup>2</sup>
Journalist	Sr Sulaiman Saheh	AdValue	RM 23,933
Frequency	Daily	PR Value	RM 71,799

perlunya kemampuan dalam menangani isu pemilikan rumah dan penyelesaian isu lambakan rumah tidak terjual.

Walaupun HOC membantu mengurangkan stok lambakan rumah tidak terjual khususnya rumah sedang dibina, kempen berkenaan saja tidak mencukupi untuk menyelesaikan

masalah kemampuan memiliki rumah sepenuhnya.

Harus diingat, penyelesaian ini memerlukan usaha intensif bukan hanya dari segi bilangan penawaran dan pembinaan oleh pemaju di mana aliran masuk penawaran harus disesuaikan dengan permintaan berdasarkan kajian yang komprehensif oleh pihak bertauliah yang bebas, tetapi juga daripada pihak berkuasa dan institusi kewangan yang berkaitan serta pemegang taruh yang mempengaruhi fungsi permintaan.

Masalah asas ketidakpadanan penawaran dan permintaan masih wujud, terutama dari sudut harga yang disebabkan oleh kos keseluruhan pembinaan, berbanding dengan paras kemampuan pembeli seiring dengan paras pendapatan boleh guna mereka.

Insentif yang ditawarkan melalui HOC telah mengurangkan sedikit sebanyak beban pembeli, tetapi adakah kemampuan membeli itu adalah benar dan mampan, atau adakah ia bersifat tidak tulen?

Harga rumah berdasarkan kos harus dinilai semula, walaupun kos pembekal dan pengeluar agak melekit.

Walaupun banyak yang melihat insentif dan diskaun ditawarkan, persoalannya tetap sama iaitu adakah harga itu benar-benar berpatutan dan mampu dimiliki?

Pada masa ini, masih ada jurang yang harus diisi antara harga rumah dan tahap pendapatan boleh guna.

Namun, buat jangka masa pendek ini, pada ketika sentimen yang beransur pulih dalam pasaran yang mencabar, bantuan yang diberikan melalui program seperti HOC adalah diperlukan untuk menjana semula momentum pertumbuhan ekonomi.

HOC meringankan beban pembeli rumah dan akan dapat membantu kadar pemilikan rumah dalam kalangan rakyat, tetapi ia tidak seharusnya dilihat sebagai jalan penyelesaian bagi isu mampu milik rumah yang dialami sejak sebelum COVID-19 lagi.

Headline	Kempen Pemilikan Rumah wajar diteruskan		
MediaTitle	Berita Harian		
Date	10 Apr 2021	Color	Full Color
Section	Zon	Circulation	82,252
Page No	40	Readership	246,756
Language	Malay	ArticleSize	720 cm <sup>2</sup>
Journalist	Sr Sulaiman Saheh	AdValue	RM 23,933
Frequency	Daily	PR Value	RM 71,799



▶  
Sektor  
hartanah ini  
patut diberi  
insentif  
yang  
berterusan  
buat jangka  
masa  
pendek.