

Headline	DRN 2018-2025 inisiatif tangani cabaran pasaran hartanah		
MediaTitle	Berita Harian		
Date	23 Feb 2019	Color	Full Color
Section	Bisnes	Circulation	69,985
Page No	60	Readership	209,955
Language	Malay	ArticleSize	681 cm <sup>2</sup>
Journalist	Sr Sulaiman Saheh	AdValue	RM 23,475
Frequency	Daily	PR Value	RM 70,424



# DRN 2018-2025 inisiatif tangani cabaran pasaran hartanah

## Hartanah & Anda



### Sr Sulaiman Saheh

Penulis ialah Pengarah Penyelidikan dan Perancangan Strategik di Rahim & Co International, sebuah syarikat perunding hartanah di Malaysia dan boleh dihubungi di sulaimansaheh@rahim-co.com

**D**asar Perumahan Negara (DRN) 2018-2025 adalah dasar pertama yang dikeluarkan oleh kerajaan sejak Pakatan Harapan (PH) mengambil alih tampuk pemerintahan negara pada Mei 2018.

Dasar ini dilihat sebagai komitmen kerajaan bagi menangani isu dan cabaran yang dihadapi oleh industri perumahan dengan memastikan penyediaan kediaman yang mencukupi, berkualiti dan mampu dimiliki bagi memenuhi keperluan penduduk yang semakin bertambah untuk lima tahun akan datang. Berteraskan kepada lima fokus, 16 strategi dan 57 pelan tindakan, dasar ini berfungsi sebagai garis panduan dalam perancangan dan pembangunan sektor perumahan kepada kerajaan, Kerajaan Tempatan, kerajaan negeri mahupun pemaju swasta.

Berikut adalah beberapa pelan tindakan dalam DRN 2018-2025 dan bagaimana ia dijangka mampu menyelesaikan isu dan cabaran yang dihadapi kini seterusnya dapat memberi manfaat kepada rakyat. Ketidakhadiran membeli kediaman mengikut harga pasaran kekal menjadi isu utama dalam negara terutama kepada kumpulan berpendapatan 40 peratus terendah (B40).

**Keutamaan kumpulan B40**  
Oleh itu, buat julung kalinya kerajaan akan merangka dan menyediakan sub dasar kepada DRN 2018-2025 dikenali sebagai Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM) yang memberi keutamaan kepada kumpulan B40.

Dasar ini akan dijadikan sebagai garis panduan bagi program perumahan awam dan mampu milik yang menekankan tentang aspek keluasan dan harga. Berdasarkan dasar ini, keluasan kediaman yang ditetapkan perlu sekurang-kurangnya bersaiz 900 kaki persegi beserta dengan kemudahan.

Bagi harga jualan pula adalah di antara RM90,000 hingga RM300,000 bergantung kepada



[ FOTO HIASAN ]

lokasi dan purata pendapatan masyarakat setempat.

Bagaimanapun, menjadi tanda tanya mengenai keberkesanan dasar berkenaan mengikut spesifikasi yang telah ditetapkan.

Jika diunjur tahap kemampuan harga kediaman kumpulan B40 di Malaysia 2019 mengikut kaedah standard antarabangsa median multiple 3.0 (MM3), dengan menggunakan median pendapatan isi rumah 2016 dan kadar pertumbuhan tahunan kompaun (CAGR) median pendapatan bagi tahun 2014-2016 daripada Jabatan Statistik Malaysia (DOSM), maka secara rasionalnya, harga rumah mampu milik seharusnya berharga antara RM80,000 (Kelantan) hingga RM250,000 (Kuala Lumpur) seunit.

Kelantan mencatatkan median pendapatan isi rumah bulanan bagi kumpulan B40 paling rendah dengan nilai RM2,245 dan Kuala Lumpur mencatatkan nilai tertinggi dengan RM6,864 sebulan. Ini menunjukkan harga kediaman mampu milik yang ditetapkan dalam DRMM bebezanya daripada tahap kemampuan kumpulan sasaran.

Ketiadaan sistem bersepadu pada ketika ini bagi memastikan kesepadanan di antara penawaran dan permintaan turut menyumbang kepada isu lambakan rumah siap dibina tidak terjual termasuk rumah mampu milik kepada negara. Statistik terbaru mencatatkan

sehingga suku ketiga 2018, terdapat 43,219 unit rumah siap dibina tidak terjual bernilai RM29.47 bilion berada dalam pasaran seluruh Malaysia (termasuk pangsa-puri perkhidmatan dan SOHO).

Bagi mengatasi isu ini, kerajaan akan mewujudkan satu pangkalan data melalui Sistem Perumahan Negara sebagai sumber data utama perumahan yang lengkap dan terkini.

### Kenal pasti permintaan sebenar

Sistem ini bersama Sistem Carian Harta Tanah Tidak Terjual Malaysia (UPESM) yang telah dilancarkan dengan jayanya oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH), Kementerian Kewangan Malaysia, dijangka mampu membantu semua pihak dalam membuat unjuran lebih tepat dari segi jumlah, jenis, harga dan lokasi perumahan yang diperlukan oleh rakyat pada masa hadapan.

Pujian harus diberikan kepada kerajaan di mana dengan adanya sistem ini, agensi Kerajaan Persekutuan, negeri dan pemaju swasta dapat mengenal pasti permintaan sebenar perumahan di sesuatu kawasan dan menjadi panduan kepada pembeli mengenai bekalan yang tersedia di pasaran.

Kesukaran untuk mendapatkan pinjaman perumahan daripada institusi kewangan juga turut menyebabkan lambakan bekalan rumah mampu milik siap dibina tidak terjual.

Pada 28 Januari lalu, kerajaan melancarkan satu Dana Rumah Mampu Milik Bank Negara Malaysia (Dana BNM) dengan peruntukan berjumlah RM1 billion.

Dana ini bertujuan untuk membantu pembeli rumah warga negara Malaysia dengan pendapatan maksimum bulanan isi rumah sebanyak RM2,300 untuk pembelian rumah kediaman berharga RM150,000 ke bawah.

Permohonan dana ini dibuka mulai 2 Januari lalu selama tempoh dua tahun atau sehingga peruntukan habis digunakan.

Dana ini dilihat sebagai jalan penyelesaian sementara dan tidak dapat membantu sepenuhnya bagi segmen sasaran.

Persoalannya adalah, berapakah bilangan pembeli yang dapat dibantu dengan dana itu, memandangkan terdapat sehingga 60,700 isi rumah yang berpendapatan bulanan kurang daripada RM2,000.

Bagaimanapun, kami memuji usaha yang diberikan oleh kerajaan, meskipun pengubalan dan penambahbaikan program baharu yang sedia ada adalah penting, keberkesanan pelaksanaan, ketelusan dan pemantauan berterusan terhadap usaha yang dicadangkan ini adalah kunci bagi menangani isu dan cabaran semasa seterusnya mencapai matlamat DRN untuk menjadikan sektor perumahan yang mampan dan memenuhi keperluan rakyat pada masa hadapan.



Pujian harus diberikan kepada kerajaan di mana dengan adanya sistem ini, agensi Kerajaan Persekutuan, negeri dan pemaju swasta dapat mengenal pasti permintaan sebenar perumahan di sesuatu kawasan dan menjadi panduan kepada pembeli mengenai bekalan yang tersedia di pasaran”