



09 JUL, 2019

Amalan politik pengaruhi pasaran hartanah Malaysia

Berita Harian, Malaysia



Page 1 of 2

Amalan politik pengaruhi pasaran hartanah Malaysia



Carmelo Ferlito

Pembinaan rumah mampu milik perlu ambil kira akses kepada peluang ekonomi, tingkat kuasa beli

Oleh Mahanum Abdul Aziz
mahanum_aziz@bh.com.my

Peraturan ketat dan amalan politik dalam pasaran hartanah Malaysia berkemungkinan menghalang pertumbuhan ekonomi Malaysia selain mewujudkan situasi tidak menguntungkan kepada pemaju swasta.

Menurut ahli ekonomi, selepas Pakatan Harapan (PH) mengambil alih tampuk kepemimpinan lebih setahun lalu, ia berikrar untuk menyelesaikan isu kediaman

mampu milik dan pemilihan rumah terutama di kalangan kumpulan berpendapatan rendah sekali gus membentuk bahagian penting dalam manifesto pilihan raya.

Sejak itu, kerajaan berjanji untuk membina sejuta kediaman mampu milik bagi tempoh 10 tahun atau sekitar 100,000 unit setahun dan memperuntukkan RM1.5 bilion dalam belanjawan sebelum ini untuk membantu mencapai sasaran itu.

Walaupun matlamat itu dianggap bercita-cita tinggi dan patut dipuji, ia dibimbangi akan meninggalkan persoalan tanpa jawapan sama ada pasaran benar-benar memerlukan sejuta kediaman mampu bagi tempoh 10 tahun akan datang.

Felo Kanan Institut Demokrasi dan Hal Ehwal Ekonomi (IDEAS), Dr Carmelo Ferlito, berkata kediaman mampu milik di Malaysia bukannya satu isu besar memandangkan ia adalah 'dakwaan politik' dengan kadar

pemilikan kediaman adalah 76.3 peratus pada 2016 adalah tertinggi berbanding negara membangun.

"Negara memerlukan jumlah yang kurang atau lebih daripada apa yang dijanjikan, namun permintaan perlu ditentukan oleh pasaran bukannya pihak berkuasa Pusat," katanya kepada *The Malaysian Reserve*.

Ferlito berkata, persoalan mengenai kemampuan dan campur tangan kerajaan kebanyakannya terhad kepada hartanah dan bukan keperluan lain seperti makanan dan pakaian yang menjadi tumpuan kepada pasaran.

Wujudnya masalah apabila kerajaan campur tangan dalam pasaran perumahan mampu milik di mana menjelaskan keuntungan pemaju swasta, manakala perancangan berpusat perumahan mampu milik sering bertentangan dengan permintaan pasaran.

Ferlito yang juga ahli fakulti

INTI International College Subang, berkata kemampuan sering diukur menggunakan median harga rumah berbanding median pendapatan isi rumah, namun mengabaikan saiz kediaman dan lokasi hartanah berkenaan.

"Jika anda menetapkan keperluan saiz minimum seperti yang dilaksanakan kerajaan pada 900 atau 1,000 kaki persegi untuk memastikan rumah mampu dimiliki, anda juga perlu membinanya di kawasan terpencil," katanya.

Ia mempunyai kesan buruk kepada mereka yang memerlukan pekerjaan lebih baik yang jauh dari kawasan berkenaan seperti Kuala Lumpur dan Lembah Klang yang menawarkan pekerjaan sedemikian, katanya.

"Anda menghalang pergerakan sosial dan mereka daripada menyumbang lebih banyak kepada pertumbuhan ekonomi," tambahnya.

Ferlito berkata, individu yang berusaha ke arah pergerakan sosial sanggup tinggal di kediaman

yang lebih kecil, selagi mereka memiliki akses kepada peluang ekonomi seterusnya meningkatkan kuasa beli terhadap hartanah lebih besar pada masa depan.

"Jadi peraturan yang disasarkan untuk membantu kumpulan berpendapatan rendah berpotensi mempunyai akibat yang tidak diinginkan yang menjelaskan mereka dan situasi ekonomi pada umumnya.

"Ia adalah kerumitan yang perlu diambil kira. Kerajaan beroperasi di luar pasaran tidak berada dalam posisi terbaik kepada akses terhadap kerumitan ini," katanya.

"Saya percaya penjelasannya adalah pertama, ia tidak menguntungkan untuk membina rumah mampu milik dan kedua, pembabitan berlebihan agensi kerajaan dalam pasaran.

"Jika anda adalah pemaju swasta, anda tidak akan bersaing dengan kerajaan kerana anda tahu adalah mustahil untuk mengatasi kerajaan," katanya.



09 JUL, 2019

Amalan politik pengaruhi pasaran hartanah Malaysia

Berita Harian, Malaysia



Page 2 of 2

SUMMARIES

Pembinaan rumah mampu milik perlu ambil kira akses kepada peluang ekonomi, tingkat kuasa beli

Peraturan ketat dan amalan politik dalam pasaran hartanah Malaysia berkemungkinan menghalang pertumbuhan ekonomi Malaysia selain mewujudkan situasi tidak menguntungkan kepada pemaju swasta.