

→ MUKA SEPULUH

DARI KACA MATA

→ **Profesor Dr Ismail Omar**

Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia yang juga pensyarah dan felo penyelidik Institut Transformasi Sosial dan Pembangunan Wilayah (TRANSFORM) Universiti Tun Hussein Onn.



↑ Berlaku kenaikan harga hartanah kediaman sehingga 20 peratus. Lonjakan ini dipacu perkembangan ekonomi dan kemasukan pelaburan asing yang membeli hartanah kediaman”

↑ Indeks harga rumah meningkat sebanyak 5.18 peratus dan harga rumah purata kira-kira RM312,000 yang meningkat dengan kadar 5.14 peratus pada 2015”

↑ Tidak hairan apabila harga hartanah naik mendadak. Perlu diketahui bahawa tiada cukai hartanah di Dubai dan pendapatan rakyat adalah tinggi”

Tiru cara Dubai kawal harga rumah

BH
15/10/16
MLS-10

memainkan peranan penting dalam mempengaruhi pasaran hartanah dan melonjak harganya di pasaran. Lantaran, kemudahan kepada pembiayaan boleh dikawal untuk mengekang (atau memperlahankan kadar kenaikan) harga rumah di pasaran.

Walaupun pada 2015, dilaporkan pasaran hartanah menurun dengan kejatuhan kira-kira 15 peratus, transaksi hartanah jatuh sebanyak lima peratus manakala kejatuhan hampir 26 peratus bagi pasaran primer. Nilai transaksi jatuh 10 peratus tahun lalu setelah

rakyat dengan mendadak sekali. Ternyata industri perumahan di Dubai juga membangun dengan pesat sekali.

Tidak hairan apabila harga hartanah naik mendadak. Perlu diketahui bahawa tiada cukai hartanah di Dubai dan pendapatan rakyat adalah tinggi. Ada kalangan rakyat yang diberikan rumah percuma. Namun demikian, Pihak Berkuasa Dubai tetap mengambil tindakan segera untuk mengawal kenaikan harga rumah. Bagaimanakah caranya?

Ketika menemui Dr Shafie

Penulis bertemu kawan lama di Putrajaya. Kami berbual mengenai isu harga rumah. Seorang kawan yang membeli sebuah banglo 10 tahun dahulu di Bangi dengan harga RM200,000, menjual semula dengan harga RM800,000. Kenaikan sebanyak 30 peratus setahun. Seorang sahabat lain, membeli sebuah rumah di Nusajaya Johor pada 2010 dengan harga RM200,000 dan menjualnya semula dengan harga RM600,000 tahun lalu. Pertambahan sebanyak 33 peratus setahun.

Nampaknya harga hartanah semakin melambung naik sepanjang beberapa tahun lalu sehingga 33 peratus setahun. Laporan pasaran hartanah menunjukkan kenaikan berbeza-beza mengikut lokasi, jenis rumah dan faktor lain yang mempengaruhinya. Menurut 'Goodchild dan Munton' yang menjalankan kajian hartanah di Universiti Cambridge di England, skenario mekanisme harga yang dinamik adalah fenomena biasa di mana-mana sahaja.

Kajian penulis pada 2014-2015 terhadap pemilihan hartanah Bumiputera di Iskandar Malaysia juga mencatat dapatan serupa. Kajian dijalankan penyelidik Institut Penyelidikan Khazanah pada 2015 juga menemui dapatan sama. Bagaimanakah skenario peningkatan harga rumah boleh ditangani?

Pada 2011, berlaku kenaikan harga hartanah kediaman sehingga 20 peratus. Lonjakan ini dipacu perkembangan ekonomi dan ke-

masukan pelaburan asing yang membeli hartanah kediaman. Sepanjang 2015, kenaikan harga rumah sehingga 40 peratus, bergantung pada lokasi dan jenis rumah.

Pengkaji hartanah lantas menasihati kerajaan supaya mengawal selia pasaran hartanah yang dipengaruhi spekulator luar negara terutama sekali di Johor Bahru, Melaka dan Pulau Pinang. Kawalan dan had harga RM500,000 hingga RM1 juta bagi banglo dan rumah berbandung yang boleh dibeli rakyat asing seolah-olah tidak berkesan disebabkan nilai tukaran asing yang jauh lebih tinggi. Oleh yang demikian, tingkat harga ini perlu disemak semula dari semasa ke semasa dengan cara yang jujur dan profesional.

Kenaikan peratus transaksi

Pada 2011, pinjaman bank yang diberikan untuk perumahan berjumlah 26 peratus atau dengan nilai sebanyak RM240 bilion. Untuk pembelian rumah ketiga pula dijangka mencapai 70 peratus dan 100 peratus bagi pembelian rumah pertama, sedangkan di negara luar seperti Singapura dan China, peratus pencapaian belian rumah ketiga hanya dengan kadar margin sebanyak 50 peratus sahaja.

Pada 2010 kenaikan peratus transaksi jual beli hartanah hanyalah 11.4 peratus bagi jumlah dan 36 peratus bagi nilai jual-beli dengan kira-kira 400,000 hartanah dijual beli dan nilainya hampir RM100 bilion. Memang kemudahan kepada pembiayaan

terutama sejak 2005.

Namun demikian, indeks harga rumah meningkat sebanyak 5.18 peratus dan harga rumah purata kira-kira RM312,000 yang meningkat dengan kadar 5.14 peratus pada 2015.

Secara umum, sekalipun tingkat permintaan semakin meningkat terhadap hartanah kediaman, ada kira-kira 70 peratus hartanah kediaman dan komersial yang dibina, masih belum terjual di pasaran pada 2015. Perubahan ini berlaku disebabkan kawalan pinjaman bank yang dijalanakan pihak kerajaan. Sesungguhnya, harga rumah boleh dikawal pihak kerajaan melalui usaha mengehend peminjaman bank bagi membeli hartanah. Kenaikan harga rumah juga dipengaruhi persepsi orang ramai terhadap impak daripada pembangunan yang dijalankan pihak kerajaan.

Ilmu hartanah


Banyakkan seminar untuk merakatkan ilmu hartanah. Bukannya menggalakkan orang ramai berebut-rebut membeli rumah yang belum kelihatan cerucuknya. Perlahankan sedikit kerancangan iklan rumah di media massa demi menjadikan lonjakan harga rumah terkawal biarpun tidak mampu menurunkannya.

Seorang pengkaji hartanah di Universiti Amerika-Sharjah, Dubai iaitu Profesor Varkki Pallathucherrill, mengatakan perkembangan industri minyak dan gas di Emiriyah Arab Bersatu sejak 1970-an telah mengubah taraf ekonomi

(bukan nama sebenar), seorang pegawai kanan Kerajaan Tempatan Dubai, mereka telah mengawal kenaikan harga rumah dengan mewujudkan zon perumahan untuk rakyat tempatan dan pembeli asing. Hanya pembeli tempatan dibenarkan membeli hartanah yang berada di dalam zon tempatan (zon ini berbeza dengan agihan kuota Bumiputera di negara kita).

Kelulusan jual beli hartanah di kalangan pembeli tempatan begitu ketat sekali. Begitu juga dengan zon pembeli asing. Mereka dibenarkan membuat spekulasi hartanah hanya pada harga AED4 juta dirham (AS\$1 juta) atau lebih tinggi. Kedua-dua zon terletak sebelah menyebelah berdekatan The Palms dan The Palms Jumeirah Dubai. Hasilnya, harga rumah bagi pembelian rakyat tempatan terkawal dan mampu milik sekalipun terletak di lokasi primer dengan kemudahan sama di kejiranan mewah.

Inilah salah satu punca menyebabkan rakyat Dubai dapat hidup aman damai tanpa sebarang konflik berbanding negara-negara Arab yang lain.

 Apabila timbul isu rasuah apatah lagi penemuan wang tunai berjuta-juta ringgit, pelbagai andaian timbul dan kadang-kala wujud keganasan persepsi. Ikuti kupasan lanjut, ahli Panel Perundingan dan Pencegahan Rasuah, SPRM, **Dr Nasharudin Mat Isa** yang juga Pengerusi Eksekutif dan Ketua Pegawai Eksekutif Yayasan Pergerakan Kesederhanaan Global, esok.