

PENINGKATAN BILANGAN UNIT KEDIAMAN YANG TIDAK TERJUAL: PENYEBAB & USAHA-USAHA YANG DIAMBIL

Pengarang: Michael ANG | 28 Disember, 2018

Bilangan unit kediaman yang tidak terjual yang tinggi di Malaysia masih menjadi kebimbangan kepada kerajaan apabila pasaran seperti memegang 'bom masa' bagi hartanah yang berpotensi akan datang dan seterusnya memberi kesan kepada sistem pinjaman negara. Pakar-pakar memberi pandangan bahawa penyebab kepada peningkatan kepada unit yang tidak terjual adalah kemampuan (harga) dan kebolehcapaian (lokasi).

Menjelang tahun 2019, unit yang belum terjual mencatatkan peningkatan 48.35% kepada 30.115 unit pada 30 September 2018, daripada 20.304 unit setahun yang lalu¹. Jumlah nilai unit-unit tersebut juga meningkat kepada RM19.54billion, kenaikan sebanyak 56.44% daripada RM 12.49billion untuk jangka masa yang sama. Keadaan menjadi bertambah buruk apabila pangsapuri servis dan 'small offices home offices' (SoHo) juga terlibat, nilai terapung meningkat kepada 40,916 unit, bernilai RM27.38 bilion. Perlu dinyatakan bahawa definisi bagi unit terapung adalah unit yang telah siap dan tidak terjual sembilan bulan selepas dilancarkan, menurut Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Tanah (JPPH).

Pakar-pakar industri memberi pandangan bahawa penyebab-penyebab kepada bilangan unit yang tidak terjual yang tinggi adalah disebabkan oleh harga dan lokasi yang kurang sesuai, bukan disebabkan permintaan pasaran yang rendah². Kenyataan ini kemudian dikukuhkan lagi oleh 'Real Estate and Housing Developers' Association Malaysia' (Rehda) di mana Malaysia masih kekurangan 3.2juta rumah, terutamanya rumah-rumah mampu milik, berdasarkan populasi Malaysia terkini³. Bank Negara Malaysia (BNM) mendefinisikan rumah-rumah mampu milik adalah rumah yang bernilai tidak lebih daripada RM 250,000. Harga bagi unit-unit yang tidak terjual adalah sangat tinggi berbanding purata pendapatan isi rumah di Malaysia. Keupayaan pembiayaan rakyat Malaysia juga terjejas teruk apabila pelbagai langkah-langkah pembekuan dilaksanakan oleh Bank Negara Malaysia untuk mengawal aktiviti pelaburan harta tanah.

Pelbagai usaha telah diambil oleh pihak kerajaan untuk mengatasi peningkatan jumlah unit yang tidak terjual. Kerajaan bertujuan untuk meningkatkan kemampuan rakyat Malaysia dengan memperkenalkan skema yang berbeza seperti Kempen Pemilikan Rumah Nasional (NHOC) dan Platform Pembiayaan P2P. Sebahagian daripada inisiatif diperkenalkan di bawah NHOC adalah pengecualian duti setem untuk pembeli kali pertama, kadar pembiayaan rendah oleh BNM, jaminan penggadaian untuk pembeli kali pertama, tempoh pinjaman yang lebih lama dan sebagainya⁴. Kementerian kewangan juga memperkenalkan idea baru dalam pilihan pembiayaan hartanah kepada pembeli kali pertama dengan mewujudkan platform 'crowdfunding', di mana pembeli dapat memperoleh sumbangan dari penyumbang dana melalui platform tersebut dan bukannya dari bank.

Kebolehcapaian yang rendah juga merupakan faktor penting bagi unit-unit yang tidak terjual. Pembeli rumah lebih mengutamakan hartanah yang lebih mudah diakses dan berhampiran dengan kemudahan awam, seperti pengangkutan awam, kedai runcit, tempat makan dan sebagainya. Pembeli cenderung untuk menilai kos jangka masa panjang (pengangkutan, masa dan tenaga) yang terlibat jika mereka membeli hartanah yang kurang kebolehcapaian. Sehubungan dengan itu, pemaju-pemaju dinasihatkan untuk membuat kajian bagi lokasi hartanah yang sesuai dan kebolehcapaian lokasi tersebut sebelum membuat keputusan untuk melancarkan pembangunan perumahan untuk mengelakkan unit tidak terjual yang tinggi.

Kesimpulannya, bilangan unit tidak terjual yang tinggi boleh membawa potensi risiko kepada sector bank tempatan. Kedua-dua kerajaan dan pemaju harus bekerjasama dan memainkan peranan masing-masing bagi memastikan jumlah unit tidak terjual akan terus berada dalam tahap yang sama jika tidak berkurangan, untuk memastikan sektor perbankan Malaysia terus bertahan.

Michael ANG

Pengurus Pembangunan Perniagaan
IPM Professional Services Sdn Bhd

Rujukan:

[1] Thean, L.C. (2018, December 24). *Unsold completed residential properties increase by 48%*. *The Star Online*. Retrieved from <https://www.thestar.com.my>

[2] Thean, L.C. (2018, June 28). *Unsold 34,500 completed residential units in Malaysia total RM22bil*. *The Star Online*. Retrieved from <https://www.thestar.com.my>

[3] Ng, S. (2018, April 04). *Rehda: No housing glut as M'sia needs 3.2m more homes*. *The Edge Market*. Retrieved from <https://www.theedgemarkets.com>

[4] Bernama (2018, November 04). *Budget 2019: Property players welcome govt initiatives*. *Free Malaysia Today*. Retrieved from <https://www.freemalaysiatoday.com>

***This Malay translation is for reference only. If the meaning of the Malay translation is inconsistent with the original English version, the original English version shall prevail.*