



Persatuan Pengguna Pulau Pinang Consumers Association of Penang

檳城消費人協會 பினாங்கு பயனர்களர் சங்கம்

Websites:
www.consumer.org.my

10 Jalan Masjid Negeri, 11600 Pulau Pinang, Malaysia
Tel: 604-8299511 Fax: 604-8298109
email: consumerofpenang@gmail.com

Kenyataan Akhbar

16 Jun 2020

Harga Minimum Rumah bagi Pembeli Luar Tidak Sepatutnya Dikurangkan

Persatuan Pengguna Pulau Pinang (CAP) menggesa Kerajaan Negeri Pulau Pinang agar tidak melonggarkan peraturan harga bagi warga asing yang ingin memiliki hartanah di negeri ini. Kami berpendapat matlamat kerajaan untuk memulihkan sektor hartanah yang terjejas akibat pandemik Covid-19 merupakan satu keputusan yang buruk.

Kami mengalu-alukan tindakan kerajaan Pulau Pinang merendahkan harga rumah mampu milik sebanyak 10 peratus bagi rumah yang melebihi RM72,500. Namun kami agak kecewa kerana harga rumah kos rendah dan rumah kos sederhana rendah masih sama, padahal ia sepatutnya diberi diskaun kerana dibeli oleh golongan dalam kumpulan B40.

Sebaliknya kerajaan negeri telah menurunkan harga apartmen yang mampu dibeli oleh warga asing iaitu dari harga RM1 juta kepada RM800,000 di bahagian pulau, dan dari RM500,000 kepada RM400,000 di Seberang Perai.

Bagi hartanah bertanah, harga minimumnya sekarang adalah RM1.8 juta (sebelum ini RM3 juta ke atas) di bahagian pulau dan RM750,000 (RM1 juta ke atas) di Seberang Perai.

Lambakan rumah yang belum terjual itu berpunca daripada sikap pemaju yang terlalu optimis mengenai pasaran hartanah tempatan sungguhpun ternyata terdapat lebihan stok perumahan yang melebihi kemampuan pasaran untuk menyerap.

Kini terdapat 40 peratus lebih unit kediaman yang belum terjual dalam tempoh separuh masa pertama 2017 berbanding tempoh yang sama pada 2016. Masalah itu berterusan hingga ke 2018 dan 2019. Menurut perangkaan Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) bagi 2019, unit kediaman yang tidak terjual di Pulau Pinang merupakan yang keempat paling tinggi di negara ini, iaitu 3,353 selepas Johor, Perak dan Selangor.

Dari 2010 hingga tempoh separuh masa pertama 2019, iaitu dalam tempoh sembilan setengah tahun, cuma pada 2012 kadar pembelian rumah lebih dari 50 peratus (56.5 peratus). Pada 2016 dan 2018, kadar pembelian rumah kurang dari 10 peratus.

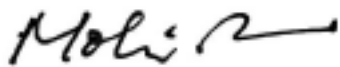
Perangkaan berhubung lambakan unit rumah yang tidak laku sepatutnya menyedarkan pihak terbabit dan mengambil langkah berhati-hati. Namun perkara ini tidak dipedulikan dengan pemaju leka mengejar “pembangunan”, membina unit kediaman yang mahal padahal kebanyakan penduduk tempatan tidak mampu membelinya. Kajian menunjukkan banyak rumah kediaman yang siap namun tidak terjual membabitkan kategori mewah. Sumber-sumber ini sebaiknya diperuntukkan bagi membina rumah yang diperlukan oleh golongan B40 dan M40 yang berpendapatan lebih rendah.

Berhubung konsep merendahkan harga, pakar pemasaran secara am bersetuju bahawa pemberian diskaun merupakan salah satu strategi penjualan yang buruk kerana bakal pelanggan dikira tidak

menilai produk yang ditawarkan. Dengan kadar tukaran matawang Malaysia yang rendah sekarang, ia sudah merupakan satu tawaran yang baik bagi warga asing.

'Fire-sale' bukanlah satu-satunya alasan kenapa warga asing enggan melabur dalam hartanah di sini. Jika kita meneruskan kegiatan memotong bukit-bukau dan mencemarkan alam sekitar, tidak ada diskaun yang mampu meyakinkan orang luar untuk membeli harta tanah di sini. Mereka pasti tidak mahu membeli kondominium yang menghadap laut dan kemudian terpaksa berdepan dengan masalah tanah lumpur atau dihadang oleh kondominium lain beberapa tahun kemudian.

Kami menggesa kerajaan negeri agar berhenti dari cuba menyelamatkan pemaju terbabit yang sepatutnya sudah bersedia berdepan dengan risiko perniagaan. Hal ini seharusnya menjadi pengajaran kepada mereka agar tidak bertindak secara melulu dan tamak untuk kaut keuntungan. Penduduk tempatan sepatutnya diberi keutamaan untuk memiliki rumah, terutama dalam masa genting kini di mana rakyat menghadapi kesukaran untuk mendapatkan pinjaman perumahan.



MOHIDEEN ABDUL KADER
Presiden
Persatuan Pengguna Pulau Pinang