



Persatuan Pengguna Pulau Pinang Consumers Association of Penang

檳城消費人協會 பினாங்கு பயனீட்டாளர் சங்கம்

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

Website: (English, BM, Chinese & Tamil)
<https://consumer.org.my>

facebook.com/ConsumerAssociationPenang
twitter.com/consumer_penang
instagram.com/consumer_penang

Surat Kepada Pengarang

17 Jun 2025

Menangani Hartanah Tidak Terjual dalam Sektor Rumah Kos Rendah dan Rumah Kos Sederhana Rendah di Malaysia

Persatuan Pengguna Pulau Pinang (CAP) berasa amat bimbang mengenai hartanah tidak terjual yang berterusan serta usaha berterusan untuk pembinaan selanjutnya bagi kedua-dua bangunan kediaman dan komersial. Sehingga 2024, pasaran hartanah kediaman Malaysia kekal di bawah tekanan yang ketara daripada hartanah tidak terjual yang berterusan, dengan 22,642 unit yang telah siap tetapi belum terjual di seluruh negara, bernilai hampir RM14.24 bilion. Majoriti daripada unit yang tidak terjual, hampir 60 peratus, terdiri daripada kondominium dan pangsapuri, sementara rumah teres menyumbang kira-kira 24.4 peratus.

Di negeri-negeri seperti Pulau Pinang, masalah itu semakin meruncing. Menjelang suku ketiga 2024, Pulau Pinang merekodkan 13,474 unit tidak terjual dan unit hartanah tidak terjual, dengan hampir 70 peratus berharga antara RM300,000 dan RM500,000, menunjukkan bahawa segmen rumah kos sederhana terutamanya adalah terlebih bekalan. Oleh itu, Pulau Pinang sepatutnya menghentikan tebus guna tanah bagi tujuan membina lebih banyak hartanah dan sebaliknya memberikan tumpuan bagi menangani masalah hartanah yang telah siap yang kekal tidak terjual bagi sembilan bulan selepas tarikh pelancarannya.

Rumah mampu milik berharga RM300,000 dan ke bawah terus menyaksikan permintaan kukuh, merangkumi 52.5 peratus daripada semua urus niaga kediaman. Ini diikuti dengan rumah berharga dari RM300,001 hingga RM500,000 pada 24.5 peratus. Unit bertingkat tinggi, termasuk rumah pangsa kos rendah, membentuk hanya 13.9 peratus daripada jumlah urus niaga kediaman, manakala rumah teres kekal sebagai pilihan utama pada 43.1 peratus. Angka-angka ini mendedahkan ketidakpadanan berterusan antara apa yang dibekalkan dan apa yang mampu atau dikehendaki pasaran.

Hartanah tidak terjual dalam sektor rumah pangsa kos rendah dan kos sederhana rendah didorong oleh beberapa faktor yang saling berkaitan. Pertama, terdapat jurang kemampuan. Malah rumah mampu milik dalam lingkungan RM300,000 hingga RM500,000 adalah di luar jangkauan ramai kerana kos sara hidup yang tinggi, gaji yang tidak stabil, dan keperluan pinjaman yang ketat. Jurang ini lebih teruk bagi kumpulan pendapatan B40, yang mana RM100,000 hingga RM200,000 unit mungkin sudah membebankan kewangan.

Kadar penolakan pinjaman adalah punca utama rumah pangsa kos rendah tidak terjual. Ramai dalam kumpulan B40, termasuk pekerja gig, ibu bapa tunggal dan graduan baharu, bergelut untuk memenuhi keperluan bank kerana pendapatan tidak tetap atau sejarah kredit yang lemah. Institusi kewangan, berhati-hati dengan peningkatan pinjaman tidak berbayar, cenderung untuk menolak permohonan daripada segmen ini.

Terdapat juga ketidakpadanan dalam bekalan dan lokasi. Pemaju memberikan tumpuan untuk membina pangsapuri kos sederhana tinggi di kawasan yang kurang terhubung, didorong oleh kos

tanah dan kekangan perancangan. Banyak rumah pangsa kos rendah terletak di kawasan terpencil atau kurang membangun tanpa akses kepada pengangkutan awam, pekerjaan, sekolah dan penjagaan kesihatan.

Penyelenggaraan yang lemah dan persepsi negatif terhadap rumah pangsa kos rendah turut menyumbang kepada masalah ini. Rumah pangsa kos rendah, terutamanya yang lebih lama yang diuruskan oleh pihak berkuasa tempatan seperti DBKL, mengalami masalah penyelenggaraan yang tidak mencukupi. Purata sewa RM124 sebulan tidak mencukupi untuk membiayai penyelenggaraan yang sewajarnya, yang membawa kepada keadaan yang semakin teruk yang tidak menggalakkan bakal pembeli atau penyewa.

Ketidakcekapan pentadbiran memburukkan lagi keadaan. Sifat birokrasi peruntukan perumahan kos rendah, yang diawasi oleh kerajaan negeri, mewujudkan kelewatan tambahan. Jika permohonan pinjaman pembeli ditolak, proses pengagihan semula unit selalunya lambat, memanjangkan tempoh tidak terjual.

Untuk menangani masalah yang kompleks ini, strategi yang komprehensif mestilah dilaksanakan. Amalan pemberian pinjaman perlu disemak semula. Bank juga perlu mengguna pakai model penilaian yang lebih fleksibel yang mempertimbangkan jumlah sumber pendapatan, termasuk pendapatan ekonomi tidak formal atau gig, dan menyediakan produk pinjaman disasarkan yang disokong oleh jaminan kerajaan bagi pembeli berpendapatan rendah. Agensi pengukuhan seperti Cagamas atau menghidupkan semula skim seperti MyHome boleh memberikan sokongan yang diperlukan.

Perancangan dan lokasi rumah mampu milik mestilah dipertingkatkan. Perumahan untuk golongan berpendapatan rendah perlu dibangunkan di kawasan yang mempunyai hubungan baik dengan akses kepada pengangkutan awam, pendidikan dan peluang pekerjaan. Pihak berkuasa negeri perlu menguatkuasakan dasar perancangan yang mengutamakan kebolehcapaian dan pembangunan bersepadu.

Perkongsian awam-swasta sepatutnya digalakkan untuk menambah baik penyelenggaraan dan pengurusan rumah pangsa kos rendah. Pendekatan ini boleh memastikan penyelenggaraan yang mampan dan menambah baik keadaan hidup, terutamanya bagi unit di bawah pengurusan majlis tempatan.

Proses birokrasi mestilah diperkemaskan dan ketelusan data dipertingkatkan. Sistem perumahan negeri perlu didigitalkan dan dipusatkan untuk menyediakan kemas kini segera mengenai kelayakan, kelulusan dan ketersediaan unit. Mengurangkan kelewatan pentadbiran akan membantu mempercepatkan jualan dan peruntukan.

Model sewaan untuk dimiliki perlu diperluaskan. Skim ini menawarkan laluan secara beransur-ansur kepada pemilikan bagi isi rumah berpendapatan rendah tanpa memerlukan pembiayaan penuh segera, menjadikan pemilikan rumah lebih mudah diakses dan kurang berisiko.

Kesimpulannya, hartanah tidak terjual di Malaysia, terutamanya dalam sektor rumah pangsa kos rendah dan kos sederhana rendah, adalah cabaran struktural yang didorong oleh kekangan kemampuan, ketidakselarasan pasaran dan ketidakcekapan dasar. CAP menggesa kerajaan untuk menangani masalah yang berterusan ini melalui pembaharuan sistemik yang mengutamakan berdaya huni, keterangkuman, akses kewangan dan kerjasama merentas sektor yang lebih berkesan.

Mohideen Abdul Kader
Presiden
Persatuan Pengguna Pulau Pinang (CAP)