

**PEMBERITAHUAN PERTANYAAN LISAN DEWAN RAKYAT
MESYUARAT KEDUA, PENGGAL KEEMPAT,
PARLIMEN KEEMPAT BELAS (2021)**

PERTANYAAN : LISAN

DARIPADA : TUAN CHANG LIH KANG (TANJONG MALIM)

TARIKH : 17 NOVEMBER 2021 (RABU)

SOALAN

TUAN CHANG LIH KANG minta **MENTERI PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN** menyatakan nilai rumah kediaman yang tidak terjual sehingga Jun 2021. Apakah sebab utama masalah ini.

JAWAPAN

Tuan Yang di-Pertua,

Saya mengucapkan terima kasih atas pertanyaan dan keprihatinan Ahli Yang Berhormat mengenai masalah lambakan rumah yang tidak terjual ini. Untuk makluman Ahli Yang Berhormat, isu lambakan rumah tidak terjual sememangnya memberi kesan ke atas pasaran hartanah serta pertumbuhan ekonomi negara. Bagi menangani isu ini, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah dan sedang berusaha mencari jalan penyelesaian yang komprehensif dengan semua pemain industri perumahan.

Berdasarkan laporan Status Pasaran Harta Tanah oleh Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC), sehingga Jun 2021 terdapat 31,112 unit rumah siap dibina tidak terjual yang bernilai RM20.1 bilion. KPKT memandang serius mengenai isu rumah kediaman yang tidak terjual ini. Isu ini pernah dibincangkan dalam mesyuarat Majlis Tindakan Ekonomi (*Economic Action Council; EAC*) yang dipengerusikan oleh YAB Perdana Menteri pada 19 Ogos 2020. Antara punca lambakan rumah tidak terjual ini berlaku adalah ekoran daripada penawaran perumahan

yang tidak sepadan dengan permintaan di sesebuah lokaliti, harga rumah yang tidak sepadan dengan pendapatan isi rumah, lokasi yang kurang menarik dan lain-lain lagi.

Selain itu, isu lambakan rumah tidak terjual ini turut berpunca daripada pemaju perumahan yang tidak melaksanakan kajian kebolehpasaran (*feasibility study*) yang komprehensif bagi menentukan tahap kemampuan lokaliti, jenis rumah yang diminati serta lokasi yang sesuai. Lambakan rumah tidak terjual ini akan menyebabkan berlaku kelembapan pasaran hartanah yang memberi impak kepada ekosistem pemajuan perumahan serta menjejaskan rantaian ekonomi secara keseluruhan. Pada masa yang sama, transaksi pembelian rumah sedia ada secara *subsale* juga menyumbang kepada peningkatan rumah baharu yang tidak terjual.

Antara langkah utama yang telah diambil bagi menangani masalah lambakan rumah tidak terjual adalah melalui Kempen Pemilikan Rumah (*Home Ownership Campaign; HOC*) di mana pengecualian duti setem diberikan kepada pembeli untuk pembelian rumah kediaman yang berharga antara RM300,000 hingga RM2.5 juta terhad kepada RM1 juta pertama daripada harga kediaman tersebut. Pemberian diskaun sebanyak 10% turut disediakan oleh pemaju yang menyertai kempen ini iaitu yang berdaftar melalui Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA), Persatuan Pemaju Perumahan dan Hartanah Sabah (SHAREDA) dan Persatuan Pemaju Perumahan dan Hartanah Sarawak (SHEDA).

Kempen ini yang bermula sejak Januari 2019 akan diteruskan sehingga 31 Disember 2021. Walaupun HOC dilaksanakan, pasaran hartanah dijangka masih akan kekal perlahan sehingga akhir tahun 2021. Kadar pasaran hartanah ini bergantung kepada faktor domestik dan luaran seperti kenaikan harga bahan binaan, ketidaksepadanan penawaran dan permintaan (*supply and demand mismatch*), harga tanah yang melambung tinggi serta perkembangan pandemik COVID-19.

Kementerian juga bercadang untuk memperkenalkan peraturan/garis panduan kepada para pemaju perumahan untuk mengemukakan

SOALAN NO : 31

kajian kebolehlaksanaan (*feasibility study*) semasa memohon Kebenaran Merancang (KM). Hasil kajian ini dapat membantu mengelak daripada berlakunya sebarang pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan permintaan pasaran dan akhirnya menyebabkan berlakunya masalah lebih rumah yang tidak terjual. Pada masa yang sama, Kementerian juga sedang membangunkan Indeks Daya Huni (*Livability Index*) yang akan menjadi satu panduan kepada PBT dalam memproses KM untuk pemajuan perumahan.

KPKT juga sedang menjalankan Kajian Analisis Data Raya (*Big Data Analytics*; BDA) Perumahan mulai Februari 2021 bagi mendapatkan gambaran sebenar kedudukan dan ketersediaan data berkaitan sektor perumahan di Malaysia. Hasil kajian analisis data ini akan digunakan untuk pembangunan sistem yang berkaitan. Kajian ini bertujuan untuk membantu mengatasi hartanah siap yang tidak terjual dan seterusnya berupaya mengetahui kedudukan pasaran perumahan hartanah dengan lebih jelas dan tepat demi pembangunan sektor hartanah yang lestari dan efisien.

Kajian ini turut dijadikan input bagi pembangunan platform pusat pengumpulan data hartanah yang meliputi permintaan dan penawaran. Pusat pengumpulan data hartanah seterusnya dapat membantu pihak Kerajaan dalam membuat keputusan di peringkat Persekutuan dan kerajaan negeri bagi penyediaan dasar dan perancangan perumahan negara secara lebih komprehensif.

Sekian, terima kasih.