

14) KEGAGALAN DASAR PERUMAHAN NEGERI MENTERJEMAH BEKALAN KEPADA KEMAMPUAN BELI DAN PEMILIKAN SEBENAR M40

Adun : Y.B. Tuan Dr. Mohd Zamri Bin Mohd Zainuldin (Sungai Burong)

Kategori : Lisan

Sesi : 1 (2026)

Sub soalan :

- a) Jika begitu banyak projek Rumah Selangorku telah diluluskan, mengapa harga rumah di Selangor masih kekal tinggi, khususnya rumah teres yang lebih sesuai untuk keluarga muda? Apakah masalah sebenar rumah lambat siap, lokasi tidak sesuai atau unit itu gagal sampai kepada pembeli?

Untuk makluman Yang Berhormat, harga rumah di Selangor masih kekal tinggi disebabkan oleh beberapa faktor seperti permintaan tinggi akibat populasi padat, kos bahan binaan dan tanah yang meningkat, serta lambakan projek mewah berbanding rumah mampu milik. Faktor lain termasuk pertumbuhan ekonomi pesat dan nilai tanah tinggi di kawasan matang.

- Permintaan Tinggi dan Penduduk Ramai:
Selangor terus menjadi tumpuan kerana pertumbuhan ekonomi yang kukuh dan peluang pekerjaan, menyebabkan permintaan terhadap rumah sentiasa melebihi penawaran.
- Kos Bahan Binaan dan Logistik Meningkat:
Peningkatan kos bahan binaan, bahan api dan logistik menyumbang kepada kos pembangunan keseluruhan yang lebih tinggi.
- Nilai Tanah yang Tinggi:
Kos tanah di Selangor, terutamanya di kawasan strategik Lembah Klang, semakin mahal, secara langsung meningkatkan harga jualan akhir rumah.
- Lambakan Projek Mewah:
Terdapat keperluan untuk mengehendkan projek perumahan mewah dan memperkukuh kuota rumah mampu milik bagi mengatasi ketidakseimbangan pasaran.

- Kawasan Matang dan Strategik:

Selangor mempunyai pasaran hartanah yang matang, menjadikannya kawasan pilihan utama, yang mengekalkan nilai hartanah pada tahap tinggi.

Untuk makluman Yang Berhormat, berkenaan Isu kelewatan penyiapan projek Rumah Selangorku perlu dilihat dalam konteks pelaksanaan dan struktur pembangunan semasa.

Antara faktor utama adalah seperti berikut:

1. Pelaksanaan Secara Berfasa

Projek Rumah Selangorku kebanyakannya dibangunkan secara berfasa, dan pelancarannya dibuat berdasarkan tahap permintaan serta keadaan pasaran semasa. Ini menyebabkan tidak semua unit siap dalam satu tempoh masa yang sama.

2. Kebergantungan Kepada Pembiayaan Pemaju Swasta

Kesemua projek Rumah Selangorku dibangunkan sepenuhnya menggunakan dana pemaju swasta tanpa pembiayaan langsung daripada Kerajaan Negeri. Sehubungan itu, pemaju cenderung memberi keutamaan kepada pembinaan komponen hartanah harga bebas terlebih dahulu bagi menjana aliran tunai walaupun Kerajaan Negeri telah memberi tekanan penyediaan Rumah Mampu Milik terlebih dahulu.

3. Kenaikan Kos Bahan Binaan dan Kos Pembinaan

Industri pembinaan turut berdepan peningkatan ketara kos bahan binaan seperti simen, besi dan bahan import sejak beberapa tahun kebelakangan ini. Kenaikan kos ini memberi tekanan kepada pemaju dari segi margin keuntungan dan aliran tunai, sekali gus memberi kesan kepada jadual pelaksanaan projek termasuk Rumah Selangorku. Dalam sesetengah keadaan, ia turut mempengaruhi keputusan pemaju untuk menyusun semula fasa pembinaan.

4. Kelonggaran dan Penjadualan Semula Projek

Dalam keadaan tertentu, Kerajaan Negeri turut memberi kelonggaran seperti penangguhan pelaksanaan atau penjadualan semula pembinaan bagi memastikan kelangsungan projek, khususnya ketika berdepan cabaran ekonomi dan peningkatan kos pembinaan.

Selain faktor kelewatan penyiapan, terdapat juga isu berkaitan lokasi dan kebolehcapaian serta pemilikan sebenar oleh kumpulan sasaran seperti berikut:

1. Lokasi dan Kebolehcapaian Projek

Sebahagian projek Rumah Selangorku dibangunkan di kawasan yang mempunyai kos tanah lebih rendah bagi memastikan harga jualan kekal mampu milik. Namun, keadaan ini menyebabkan terdapat projek yang berada agak jauh dari pusat pekerjaan, kurang akses kepada pengangkutan awam atau kemudahan lengkap.

2. Padanan Bekalan dengan Keperluan (Product Mismatch)

Majoriti Rumah Selangorku dibina dalam bentuk kediaman bertingkat, manakala permintaan sebenar dalam kalangan M40 cenderung kepada rumah berkonsep landed seperti rumah teres.

3. Isu Kebolehmilikan dan Akses Pembiayaan

Walaupun harga dikawal, sebahagian pembeli masih berdepan kekangan mendapatkan pembiayaan perumahan, yang menjejaskan kadar serapan unit.

Secara keseluruhannya, isu harga rumah yang kekal tinggi dan ketidakpadanan pemilikan bukan hanya berpunca daripada bekal, tetapi turut dipengaruhi oleh faktor kos pembinaan, struktur pembangunan, lokasi, serta keupayaan pembeli.

Kerajaan Negeri akan terus memperkukuh dasar sedia ada dengan mengambil kira realiti peningkatan kos bahan binaan, di samping memastikan penyediaan rumah mampu milik yang lebih tepat kepada keperluan sebenar golongan M40.

