

UCAPAN
YAB DATO' SERI ABDULLAH BIN HAJI AHMAD BADAWI
SEMPENA PELANCARAN KEMPEN PEMILIKAN RUMAH 2000
DI PWTC, KUALA LUMPUR
13 APRIL 2000

Terlebih dahulu saya ingin mengambil kesempatan ini untuk mengucapkan terima kasih kepada pihak penganjur, S.K. Brothers, kerana sudi menjemput saya untuk merasmikan majlis pelancaran kempen pemilikan rumah 2000. Saya juga ingin mengucapkan tahniah kepada S.K. Brothers dan juga pihak-pihak lain yang terlibat atas usaha-usaha mereka dalam mewujudkan satu lagi kempen untuk menggalakkan pembelian rumah, suatu kegiatan yang seterusnya menyumbang kepada pemulihan ekonomi negara.

2. Kempen ini merupakan kempen pemilikan rumah yang ketiga diadakan. Kempen-kempen sebegini adalah usaha yang melibatkan kerjasama di antara pihak kerajaan, pemaju rumah swasta dan juga institusi kewangan serta bank tempatan. Ia menunjukkan bahawa tanggungjawab pemulihan ekonomi telah dipikul oleh banyak pihak, dan bukan sahaja diusahakan oleh kerajaan sepenuhnya.

3. Kempen pemilikan rumah merupakan satu ikhtiar yang penting bagi pemulihan ekonomi negara. Inisiatif ini bukan sahaja memenuhi matlamat kerajaan mewujudkan house- owning democracy tetapi ia turut menggalakkan aktiviti ekonomi terutamanya dari segi permintaan dan pembelian pengguna.

4. Kempen yang pertama telah dilancarkan pada hujung tahun 1998 semasa ekonomi negara masih lagi mengalami kegawatan. Ia merupakan satu cadangan yang selaras dengan strategi kerajaan untuk meningkatkan perbelanjaan dalam ekonomi tempatan bagi menaikkan kadar permintaan. Kempen-kempen awal juga diadakan dengan kelonggaran dasar kewangan yang membolehkan lebih ramai pembeli memiliki rumah melalui pinjaman yang tidak melibatkan kadar faedah yang terlalu tinggi.

5. Usaha-usaha untuk merangsangkan pemilikan rumah dan hartanah juga bertujuan untuk mengatasi masalah bekalan perumahan yang berlebihan atau overhang. Sebelum kegawatan melanda, terdapat tanda yang menunjukkan bahawa sektor perumahan dan hartanah sudahpun menuju keadaan overhang ini, sementara harga-harga perumahan dan hartanah pada masa itu mungkin berada pada paras yang terlalu tinggi.

6. Kempen pemilikan rumah 2000, serta kempen-kempen yang telah terdahulunya diadakan, mendorong pembelian rumah dan juga hartanah melalui penawaran beberapa insentif tertentu. Di antaranya ialah pemberian diskaun dari 5 hingga 10% ke atas harga rumah dan juga syarat- syarat pinjaman yang lebih menarik.

7. Pada kempen pertama dan kedua sebanyak 32,415 unit rumah bernilai RM 4.96 bilion dijual. Ini merupakan hasil yang pada pandangan saya, memadai tetapi kurang memuaskan. Ini adalah kerana kadar jualan bagi unit- unit cuma 31.5 % sahaja, yang menunjukkan bahawa masih terdapat 68.5% daripada jumlah tawaran keseluruhan, iaitu 102,844 unit rumah bernilai sebanyak RM 15 bilion, yang belum lagi dijual.

8. Saya harap kempen pemilikan pada tahun ini boleh menggalakkan lebih banyak perhatian dan menjadi lebih berfaedah bagi penawar dan juga pembeli. Saya juga harap kempen tahun ini akan berkesan lagi memandangkan suasana ekonomi yang memberi keyakinan yang lebih kepada pengguna.

9. Di samping ini, merujuk kepada laporan pasaran hartanah 1999, permintaan bagi pelbagai jenis rumah telah meningkat dan ini menunjukkan sentimen pengguna yang tinggi. Peningkatan permintaan ini boleh dilihat dari segi arus pergerakan harga rumah yang dijangka akan menunjukkan pemulihan pada tahun ini. Indeks harga rumah malaysia (IHRM) bagi Julai - Disember 1999 adalah 10.8% lebih tinggi berbanding dengan IHRM bagi Januari - Jun. Ini menunjukkan bahawa pada pertama kali di sepanjang tempoh lapan belas bulan, IHRM separuh tahun telah menunjukkan pergerakan yang positif berbanding dengan penurunan yang berterusan pada tahun 1998 dan juga pada separuh tahun pertama 1999. Peningkatan dalam IHRM ini menunjukkan bahawa kelebihan bekalan atau overhang dalam sektor perumahan sudahpun mula menyusut.

10. Secara keseluruhan, pasaran hartanah semakin pulih berbanding kemerosotan yang mula dialami pada tahun 1997. Walaupun kempen-kempen pemilikan rumah yang telah diadakan tidak menghasilkan pembelian yang tinggi, ia bagaimanapun telah menyumbang kepada keadaan bertambah baik dalam pasaran perumahan yang lebih mantap, di mana jumlah transaksi meningkat sebanyak 32.8% pada tahun 1999, berbanding dengan penguncupan sebanyak 35.5% pada tahun 1998. Pemulihan sektor perumahan boleh juga di lihat dari segi peningkatan permintaan bagi perumahan berharga tinggi. Sebagai contoh, bilangan penjualan rumah yang berharga lebih daripada satu juta ringgit meningkat sebanyak 25% pada tahun 1999 berbanding dengan tahun 1998.

11. Selain daripada perkembangan-perkembangan ini, pinjaman kepada sektor hartanah juga menunjukkan trend yang lebih positif. Ini dapat kita gambarkan memandangkan peningkatan pinjaman bagi hartanah kediaman sebanyak 20.9% pada tahun 1999, berbanding dengan tahun sebelumnya.

12. Walaupun tanda-tanda pemulihan ekonomi boleh di lihat pada pelbagai sektor, terutamanya dalam sektor hartanah kediaman, kita harus merujuk kepada pengamalan- pengamalan dari kegawatan yang perlu diambil berat.

13. Dari segi sektor hartanah, kita harus memberi perhatian terhadap keadaan pasaran supaya peningkatan harga yang pesat iaitu asset bubble yang wujud sebelum kegawatan, tidak akan berulang lagi.

14. Ini bermakna bahawa pelaburan spekulasi dalam hartanah seharusnya dielak. Tawaran rumah seperti yang diadakan pada kempen pemilikan ini, harus mengutamakan pembeli yang hendak memiliki rumah yang pertama atau pembeli yang akan mendiami rumah yang dibeli.

15. Spekulasi dalam hartanah bukan sahaja mengakibatkan asset bubble, malah ia juga akan menimbulkan keadaan di mana terlalu banyak pembangunan di laksanakan tanpa mengira suasana permintaan. Ini dapat di lihat dalam sektor perumahan harga tinggi di mana penawaran sebelum kegawatan melepasi tahap yang ditetapkan dalam Rancangan Ekonomi Malaysia Ketujuh, dan juga pada sektor pembangunan pejabat dan ruang niaga yang masih mempunyai overhang yang begitu banyak. Walaupun asset bubble di sektor hartanah bukanlah satu-satunya

punca yang mengakibatkan kegawatan, ia sememangnya telah menyumbang kepada perasaan kurang yakin terhadap ekonomi negara.

16. Untuk mengelakkan keadaan ini berulang, saya menyeru pembeli-pembeli rumah supaya tidak mengejar keuntungan jangka pendek melalui spekulasi dalam pasaran hartanah. Walaupun kadar faedah pada waktu ini berada pada paras yang rendah, ini tidak bermakna bahawa pinjaman yang bertujuan untuk membuat spekulasi harus disarankan. Kerajaan telah menetapkan dasar kewangan yang longgar supaya kegiatan ekonomi yang sihat dan berkekalan ataupun sustainable boleh dijalankan. Spekulasi dalam mana-mana pasaran, sama ada pasaran hartanah mahupun pasaran saham harus dihindari kerana ia akan membawa kesan buruk kepada ekonomi dalam jangka panjang.

17. Saya berharap institusi-institusi bank dan kewangan tempatan juga akan mengamalkan pinjaman yang lebih prihatin, terutamanya kepada pihak pemaju perumahan. Kekurangan analisa risiko atau risk analysis untuk sektor hartanah oleh bank-bank mungkin juga menyumbang kepada aset bubble sebelum kegawatan. Bank-bank harus menyediakan syarat-syarat yang ketat bagi pemberian pinjaman kepada pemaju perumahan, termasuk kajian terhadap pasaran serta permintaan yang dibuat dengan teliti.

18. Dengan penubuhan pusat penerangan hartanah negara atau national property information centre oleh MTEN, saya harap maklumat terkini dapat diedarkan kepada pemaju perumahan, institusi bank dan juga pembeli rumah dengan lebih cepat. Ini boleh membantu pihak-pihak tersebut untuk membuat keputusan yang lebih tepat terhadap keadaan pasaran yang sebenar.

19. Saya juga ingin mengambil kesempatan ini untuk mengingatkan pihak pemaju perumahan bahawa mereka harus melaksanakan projek pembinaan rumah dengan baik bagi menghasilkan mutu pembangunan yang tinggi. Terdapat berbagai contoh di mana pembeli rumah telah membuat aduan mengenai kelemahan atau kecacatan pada struktur pembinaan selepas tempoh liabiliti selama 18 bulan.

20. Saya harap pemaju perumahan tidak mengamalkan sikap di mana bahan-bahan yang di gunakan dalam pembinaan bermutu rendah semata-mata untuk memperolehi keuntungan berlebihan. Sekali lagi ingin saya memberi peringatan bahawa sektor perumahan bukanlah suatu sektor di mana keuntungan sahaja diberi keutamaan. Sungguhpun kebanyakan pembangunan perumahan di laksanakan oleh pihak swasta, mereka mesti ingat kepada peranan mereka dalam menjalankan tanggungjawab sosial- iaitu tanggungjawab bagi menawarkan perumahan yang bermutu tinggi serta berpatutan harganya.

21. Di samping ini, saya menyeru kepada pihak-pihak berkenaan untuk mempercepatkan pelepasan sijil kelayakan atau certificate of fitness, terutamanya untuk perumahan kos rendah dan sederhana. Apabila seseorang sudah menyatakan komitmen untuk membeli sebuah rumah, dia mestilah menyiapkan rancangan untuk memindah, membuat pinjaman dan sebagainya. Jika pembeli tidak dapat pindah pada tarikh yang dijanjikan, ini akan menimbulkan masalah penempatan dan mungkin juga masalah kewenangan kerana dia terpaksa menyewa rumah untuk sementara waktu. Saya harap kes-kes di mana pengeluaran CF ditangguhkan dapat dikurangkan untuk kebaikan pembeli rumah.

22. Ekonomi negara makin pulih dan rakyat Malaysia lebih mempunyai keyakinan terhadap kejayaan ekonomi pada tahun ini. Saya harap sentimen ini akan terbukti dalam kempen pemilikan rumah 2000 ini.

23. Proses pemulihan dan pengukuhan ekonomi belum selesai. Di antara pemangkin kepada pertumbuhan ekonomi termasuklah peningkatan dalam perbelanjaan pengguna yang boleh merangsangkan permintaan tempatan. Saya harap rakyat akan mengambil peluang yang disediakan oleh kempen ini untuk membuat keputusan yang baik, pelaburan yang prihatin dan pembelian yang bijaksana.

24. Sekali lagi saya ingin mengucapkan terima kasih kepada S.K. Brothers atas jemputan mereka ke majlis ini. Dengan ini saya merasmikan pelancaran kempen pemilik rumah 2000.

Terima kasih.