

PENGARUH INSENTIF KEATAS PASARAN HARTA TANAH PERUMAHAN

Rosadah bt. Mahamud
Penyelia: Profesor Dr. Abdul Ghani bin Salleh
Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan
Universiti Sains Malaysia

ABSTRAK

Perumahan memainkan peranan yang penting bagi sesebuah negara dan merupakan agenda utama yang diperbincangkan dalam dialog berkaitan sosial dan politik bagi kebanyakan negara. Perumahan juga amat penting kepada ekonomi sesebuah negara kerana ia bukan sahaja merupakan barangan pengguna tetapi juga barangan pelaburan. Sebahagian besar perbelanjaan pengguna adalah untuk maksud perumahan. Pelaburan dalam perumahan pula akan memberi kesan berganda kepada pelaburan sektor yang lain. Oleh itu perumahan bukan saja dapat mengujudkan kestabilan dan komuniti yang sihat tetapi juga merupakan sektor yang dapat merangsang ekonomi sesebuah negara. Walau bagaimanapun keadaan perumahan bagi kebanyakan negara masih kurang memuaskan berdasarkan taraf hidup dan juga nilai sosial bagi sesebuah negara. Berdasarkan permasalahan tersebut, kerajaan perlu campur tangan dalam pasaran perumahan melalui pelaksanaan dasar dan juga subsidi. Subsidi yang merupakan fokus kajian adalah insentif yang disediakan oleh kerajaan bagi mencapai matlamat perumahan negara. Terdapat berbagai bentuk subsidi dalam perumahan seperti pembiayaan, percukaian, penyediaan infrastruktur, perbelanjaan operasi dan juga pengawalan harga dan sewa. Tujuan kajian adalah untuk mengkaji bentuk-bentuk insentif yang dilaksanakan di Malaysia dan seterusnya melihat pengaruh insentif tersebut keatas pasaran perumahan di Malaysia. Kertas kerja ini hanya membincangkan rangka kerja teoritikal berkaitan subsidi dalam perumahan dan insentif bagi meningkatkan pemilikan rumah.

Kata kunci: Perumahan, subsidi, insentif, pemilikan perumahan.

1.0 PENGENALAN

Perumahan merupakan agenda utama bagi setiap negara di dunia. Ini adalah kerana perumahan bukan saja merupakan struktur fizikal yang menyediakan perlindungan kepada penghuninya tetapi juga berkait rapat dengan sosio ekonomi, politik, kejurangan dan persekitaran (Bourne,1981). Menurut Ball (1997) perumahan amat penting kepada ekonomi sesebuah negara kerana perumahan merupakan barangan pengguna dan menunjukkan 15 hingga 30 peratus perbelanjaan isi rumah di negara Kesatuan Eropah berkaitan dengan perumahan. Selain dari itu ia juga merupakan barangan pelaburan yang penting, di mana 5 peratus daripada pendapatan negara dilaburkan dalam perumahan.

Kepentingan perumahan kepada ekonomi negara boleh diukur dalam bentuk gunatenaga, pengeluaran, pelaburan dan perbelanjaan pengguna dan dilihat berdasarkan

sumbangannya kepada Keluaran Kasar Negara (KNK) iaitu dari segi nilai pelaburan dan juga sumbangan kepada sektor perkhidmatan. Menurut World Bank (1993), pelaburan perumahan di negara sedang membangun merangkumi antara 2 hingga 8 peratus daripada KNK dan menyumbangkan 10 hingga 30 peratus pembentukan modal kasar di negara-negara tersebut. Dari segi aliran perkhidmatan, perumahan menyumbang 5 hingga 10 peratus daripada KNK.

Menurut Green (1997), pelaburan dalam perumahan akan memberi perubahan kepada KNK dan perubahan tersebut seterusnya akan melibatkan perubahan dalam sektor bukan perumahan. Oleh itu pelaburan dalam perumahan akan memberi kesan berganda kepada pelaburan dalam sektor yang lain dan seterusnya boleh merangsang ekonomi sesebuah negara.

Berdasarkan kepentingan perumahan dalam ekonomi dan pembangunan sesebuah negara, isu-isu berkaitan dengan perumahan masih menjadi tajuk perbincangan yang berlanjutan bagi golongan akademik dan juga golongan pembuat dasar.

2.0 PASARAN PERUMAHAN

Pasaran perumahan pada asasnya tertakluk kepada mekanisma pasaran sebagaimana barangan dan perkhidmatan yang lain di mana harga memainkan peranan utama. Keseimbangan akan tercapai apabila berlaku interaksi diantara permintaan dan penawaran pada harga yang tertentu. Walau bagaimanapun keseimbangan dalam pasaran perumahan sukar dicapai kerana permintaan dan penawaran perumahan bukan saja dipengaruhi oleh harga semata-mata tetapi juga oleh faktor-faktor lain seperti ekonomi, sosial, politik, perundangan dan juga perubahan teknologi.

Menurut Bourne (1981), pasaran perumahan secara asasnya adalah pasaran ekonomi yang tertakluk kepada kerangka politik di sesebuah negara. Oleh itu pasaran perumahan boleh didefinisikan sebagai satu set institusi dan prosidur-prosidur dalam memperuntukan

sumber yang terhad iaitu perkhidmatan perumahan bagi memenuhi permintaan dan penawaran perumahan. Mekanisme yang menghubungkan penawaran dan permintaan ialah proses pertukaran yang berlaku di pasaran iaitu stok rumah kepada isi rumah. Proses pertukaran berlaku disebabkan faktor-faktor pertumbuhan ekonomi, pertukaran polisi, jangkaan adanya permintaan, peningkatan pendapatan, terdapat kemudahan pembiayaan dan perubahan dalam demografi penduduk.

Dari aspek ekonomi, perumahan bersifat tidak anjal dalam jangka masa pendek. Penawaran perumahan tidak boleh dihasilkan dalam jangka masa yang singkat walaupun ada permintaan yang tinggi. Proses pembangunan perumahan mengambil masa untuk dilaksanakan dan secara umumnya tidak boleh menjangka apa yang berlaku di masa hadapan (Muller,G.R,1995). Dalam hal ini pemaju tidak boleh menunggu sehingga wujudnya permintaan sebenar dalam membuat keputusan untuk membangunkan projek perumahan tetapi keputusan untuk membina dibuat berdasarkan kepada jangkaan permintaan. Sekiranya jangkaan dibuat berdasarkan kepada keadaan ekonomi sedang memuncak, sudah tentu pemaju akan membina lebih unit perumahan. Jika tidak dikawal lebihan penawaran akan berlaku sekiranya berlaku kemelesetan ekonomi selepas tempoh lonjakan dan pasaran akan dipenuhi dengan rumah yang tidak dapat dijual.

Pada tahun 1985 hingga 1988 pasaran perumahan di United Kingdom berada dalam tempoh melonjak. Keadaan tersebut berlaku disebabkan prestasi ekonomi yang baik dan seterusnya mengalakkan aktiviti ekonomi yang lain. Dalam tempoh tersebut KNKnya telah bertambah melebihi 20 %. Di samping itu jumlah gadai janji juga bertambah, kadar faedah menurun, jumlah pengangguran juga menurun dan memberikan kuasa berbelanja yang lebih. Aktiviti ekonomi tersebut menyebabkan harga rumah meningkat dan seterusnya menyebabkan keadaan inflasi berlaku. Bagi membendung keadaan tersebut Kerajaan telah mengambil langkah untuk memperlahankan aktiviti ekonomi dengan menaikkan kadar faedah. Pada awal 1990an KNK telah menurun, jumlah pinjaman juga menurun dan seterusnya berlaku kejatuhan dalam harga rumah (Clapham, D 1996).

Pasaran perumahan sentiasa berubah iaitu berlaku keadaan turun naik dalam pasaran. Perubahan ini akan memberi kesan kepada ekonomi, pasaran dan pihak-pihak yang terlibat. Perubahan yang berlaku secara mendadak akan membawa kepada kerugian berbanding keuntungan kepada pihak yang terlibat (Ball, M 1997). Menurut Bloch, B (1997) terdapat berbagai faktor yang menyebabkan ketidak stabilan dalam pasaran perumahan selain daripada faktor ekonomi seperti faktor psikologi, spekulasi, faktor migrasi, pembiayaan dan dasar kerajaan sendiri yang boleh menyebabkan berlakunya ketidak stabilan dalam pasaran perumahan.

Remedi dalam mengatasi masalah turun naik atau ketidakstabilan dalam pasaran perumahan ialah melalui campur tangan Kerajaan (Bloch,B 1997). Kerajaan perlu campur tangan bagi mencapai objektif perumahan itu sendiri. Mengikut Lopes,J (2001) Kerajaan merupakan 'key player'dalam menjadikan fungsi pasaran perumahan lebih efisien sekiranya dasar perumahan yang dilaksanakan munasabah.

3.0 SUBSIDI PERUMAHAN

Campur tangan Kerajaan dalam perumahan dilaksanakan melalui dasar dan subsidi yang dibentuk oleh Kerajaan (Hoek-Smit, 2003). Subsidi biasanya dilihat sebagai menerima atau memberi sesuatu dengan percuma. Pengertian yang lebih luas diberikan terhadap maksud subsidi ialah "Subsidi merupakan insentif yang diberikan oleh kerajaan untuk membolehkan atau menarik perhatian pengeluar dan pengguna dalam kelas atau kategori tertentu bagi melaksanakan sesuatu yang mereka tidak akan lakukan dengan cara merendahkan kos melepas atau menambahkan potensi keuntungan jika melaksanakannya."(adaptasi dari pada Kongress Amerika 1966).

Terdapat beberapa alasan terhadap campur tangan kerajaan melalui subsidi dalam sektor perumahan:-

i. Mempertingkatkan kesihatan awam.

Subsidi ini dilaksanakan bagi memastikan keadaan kehidupan termasuk kemudahan-kemudahan yang disediakan seperti bekalan air, sistem perparitan dan keadaan persekitaran adalah memuaskan. Program subsidi yang dilaksanakan hendaklah memberi impak yang maksimum terhadap keadaan fizikal dan sosial.

ii. Mempertingkatkan keadilan dan kesaksamaan dan keseimbangan sosial.

Subsidi yang dilaksanakan bagi memastikan rakyat mempunyai peluang yang saksama untuk meningkatkan taraf hidup. Misalnya program perumahan untuk setinggan atau program perumahan untuk golongan berpendapatan rendah.

iii. Mengatasi ketidakefisienan dalam pasaran perumahan.

Wujudnya masalah keuntungan monopoli atau rumah yang tidak berkualiti, bilangan rumah baru yang tidak mencukupi terutama rumah berkos rendah.

iv. Merangsang pertumbuhan ekonomi.

Sesetengah negara menggunakan sektor perumahan untuk merangsang ekonomi selepas berlakunya kemelesetan ekonomi. Mengikut Green, 1977 perumahan merupakan sektor yang memainkan peranan penting untuk menggerakkan aktiviti ekonomi yang lain daripada keadaan meleset. Perumahan bukan sahaja mengujudkan pekerjaan dalam industri perumahan tetapi juga kepada industri-industri yang berkaitan dengan perumahan seperti industri yang menghasilkan bahan binaan dan peralatan perumahan. Oleh itu subsidi perumahan boleh merangsang ekonomi secara relatif berbanding dengan bentuk-bentuk perbelanjaan kerajaan yang lain. Kebanyakan institusi perumahan di Amerika Syarikat ditubuhkan oleh kerajaan semasa keadaan ekonomi meleset adalah bertujuan untuk merangsang pertumbuhan ekonomi. (Hoek-Smit, 2003)

Walau bagaimanapun pelaksanaan sesuatu program subsidi perumahan boleh mencapai lebih daripada satu objektif subsidi perumahan tersebut. Sebagai contoh, program subsidi

untuk mengatasi masalah kesihatan awam boleh juga mencapai objektif untuk mempertingkatkan keadilan sosial dalam masyarakat.

Terdapat berbagai cara dalam mensubsidikan perumahan iaitu:-

- i. Melalui aspek pengeluaran (infrastruktur, “land grants”)
- ii. Perbelanjaan operasi (perumahan awam, rumah pekerja, elaun perumahan)
- iii. Percukaian (pengurangan dan pengecualian cukai harta dan cuakai pendapatan)
- iv. Pembiayaan (subsidi pinjaman pembinaan, pinjaman tetap, jaminan pelabur)
- v. Kawalan harga (Kawalan Sewa)

Subsidi perumahan boleh dilaksanakan samada dari aspek permintaan atau penawaran perumahan. Dari aspek permintaan, tumpuan diberikan terhadap mempertingkatkan kemahuan dan kemampuan isirumah dalam mendapatkan rumah yang lebih baik atau jenis rumah yang tertentu. Bagi mepertingkatkan atau menggalakkan permintaan terhadap perumahan program subsidi yang dilaksanakan seperti faedah percukaian yang mana melalui cara ini dapat mengurangkan kos berulang berkesan dalam membuat pembayaran untuk perumahan, melalui elaun perumahan atau baucer perumahan untuk penyewa atau pemilik, 'up front grant' seperti bayaran pendahuluan, premium insuran untuk insuran gadaijanji dan juga melalui penyimpanan untuk perumahan.

(Engelhardt,G.V, 1994)

Di Amerika Syarikat , Itali, Japan, Sweden dan United Kingdom perlaksanaan subsidi perumahan dalam bentuk percukaian digunakan secara meluas. Bentuk-bentuk percukaian yang dilaksanakan seperti pemotongan cukai bagi faedah gadai janji, mengecualikan sewa tertaksir bagi penghuni pemilik daripada pendapatan yang boleh dikenakan cukai dan juga pengecualian cukai keuntungan kepada pemilik asal. Program tersebut bukan sahaja mempengaruhi permintaan tetapi juga mempengaruhi cara pemilikan samada untuk menyewa atau membeli. (Engelhardt,G.V, 1994)

Kerajaan Sweden memberi subsidi keatas kadar faedah bagi bangunan baru yang dibina, manakala negeri seperti Finland dan Ireland, Jerman dan Austria memberi subsidi kepada pemilik pertama rumah. Pelaksanaan subsidi percukaian tersebut menggalakkan pertumbuhan permintaan untuk perumahan (H.Hendershott ,2000).

Pada tahun 1990 Kerajaan United Kingdom telah mengambil langkah mengurangkan cukai pelepasan bagi pembayaran faedah gadaijanji. Tindakan ini dibuat bagi menyelaraskan kejatuhan harga rumah dan seterusnya bagi mengelak berlakunya lonjakan dalam pasaran perumahan yang boleh mengakibatkan ketidak stabilan dalam pasaran perumahan.

Mengikut Liu.H (1998), Kerajaan China telah mengambil langkah dengan mengurangkan kos pembangunan perumahan dan pindahmilik bagi mengurangkan masalah kekosongan bangunan yang baru dibina. Dalam hal ini kerajaan telah menilai semula pencukaian dan bayaran yang dikenakan kepada pemaju.

Selain daripada itu bagi menggalakan pasaran perumahan khususnya dalam mengalakkan pemilikan rumah, pemilik rumah juga diberi insentif melalui subsidi terhadap cukai pendapatan iaitu dengan menolak cukai harta dan kadar faedah gadaai janji daripada pendapatan yang dikenakan cukai. (Pratt.T).

Perlaksanaan subsidi perumahan dari aspek permintaan memberi kebaikan memandangkankan pengguna akan mengambil keputusan samada untuk menyewa atau memiliki rumah sendiri. Subsidi perumahan dari aspek permintaan dilihat dapat menyelesaikan masalah perumahan bagi sesebuah negara.

Subsidi perumahan dari aspek penawaran pula dibuat dalam dua cara:-

- i. Merendahkan kos melepas dan risiko bagi pemberi pinjaman swasta atau pemaju dalam memberi pinjaman perumahan samada untuk perumahan

berpendapatan rendah dan sederhana. Misalnya faedah percukaian untuk pemaju swasta atau tidak bermotifkan keuntungan, peruntukan pinjaman dibawah pasaran, insuran risiko kredit atau jaminan skim.

- ii. Peminjaman Kerajaan secara langsung iaitu yang berkaitan pembiayaan gadai janji, penyediaan infrastruktur, penyediaan tanah dan pembinaan dan pengurusan perumahan yang disubsidi untuk tujuan penyewaan dan pemilikan.

Secara umum subsidi perumahan dari aspek penawaran akan efisien apabila input pasaran tidak berfungsi dengan baik dan tidak bertindak balas dengan peraturan atau polisi untuk menghasilkan jenis-jenis rumah tertentu ataupun dari aspek pembiayaan.

4.0 PERUMAHAN DI MALAYSIA

Dasar perumahan negara adalah untuk menyediakan perumahan yang mencukupi, berkualiti dan dalam kemampuan semua rakyat dari segenap lapisan masyarakat terutama bagi golongan yang berpendapatan rendah. Oleh itu kerajaan telah membentuk dasar dan program-program tertentu bagi mencapai matlamat dasar perumahan negara. Peraturan dan panduan untuk industri perumahan (Lawrence Chan,1997) termasuklah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan perlesenan)1966, 1988 dan 1989, peruntukan 30 peratus kuota rumah kos rendah, 30 peratus kuota untuk Bumiputra, Akaun Pemaju Perumahan 1990 ,penubuhan jawatankuasa dan majlis-majlis perumahan yang berkaitan dan juga penubuhan Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan pada tahun 1994.

Pihak Berkuasa yang bertanggung jawab di dalam pembangunan perumahan adalah Kementerian perumahan dan Kerajaan Tempatan. Kementerian ini memainkan peranan utama dalam melaksanakan dasar-dasar Kerajaan, khususnya kepada pembangunan rumah kos rendah dan rumah kos sederhana rendah bagi memastikan golongan berpendapatan rendah dan sederhana rendah berpeluang dan mampu memiliki rumah. Di peringkat negeri, pihak berkuasa Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan bertanggung

jawab mengimplementasikan dasar-dasar Kerajaan dan juga bertindak sebagai badan yang mengawal aktiviti industri perumahan. Dari segi pelaksanaan program perumahan pula, bukan sahaja melibatkan penglibatan sektor awam tetapi juga sektor swasta. Sektor awam berperanan melaksanakan program perumahan terutamanya bagi golongan berpendapatan rendah manakala pihak swasta lebih kepada pembangunan perumahan bagi keseluruhan pasaran terutama kediaman bagi golongan sederhana dan tinggi. Bagi mencapai matlamat perumahan negara kerajaan telah memperuntukkan berbagai-bagai insentif selain kawalan kepada pemaju rumah, terutama sekali pemaju swasta. (Lawrence Chan, 1997).

Antara insentif yang telah diberikan ialah insentif untuk meningkatkan sistem pemilikan rumah, memudahkan sumber pembiayaan untuk rumah, menyemak peraturan perumahan yang berkaitan, menggalakkan penyelidikan terhadap kualiti, teknik binaan dan kos binaan, mengenalpasti dan menswastakan projek perumahan yang sesuai dan menggalakkan serta mengadakan kempen pemilikan rumah.

Kerajaan telah memperkenalkan beberapa insentif yang pada dasarnya untuk menggalakkan pemilikan rumah iaitu:-

i. Insentif Duti Setem

Duti setem diperkenalkan pada 5 Disember 1949 dan merupakan cukai yang dikenakan apabila berlakunya pindahmilik. Insentif ini melibatkan pengecualian pembayaran duti setem dan pengurangan kadar siling apabila berlaku pindahmilik harta tanah perumahan. Insentif ini telah diperkenalkan secara berperingkat-peringkat iaitu bermula pada tahun 1996, tetapi hanya melibatkan rumah kos rendah sahaja. Kemudian pada 1 Jan 2002 hingga 2 Jun 2002, pembayaran duti setem dihapuskan dan seterusnya dilanjutkan dalam Pakej Rangsangan Ekonomi yang telah diumumkan pada 21 hb Mei 2003.

ii. Kelayakan Pinjaman Perumahan Perbendaharaan di naikkan.

Kerajaan telah mengumumkan kenaikan kelayakan pinjaman bagi kakitangan awam melalui pembentangan bajet 2002. Insentif tersebut dapat meningkatkan kemampuan pembeli rumah di kalangan kakitangan awam. Selain dari itu kerajaan melalui Surat Pekeliling Bil.12 Tahun 2002 telah mengumumkan pembiayaan pinjaman perumahan untuk harta kedua. Insentif ini dilihat dapat menarik kakitangan awam membuat pelaburan dalam perumahan dan dapat mengatasi masalah lebih penawaran.

iii. Pengeluaran KWSP Untuk Pembelian Rumah Kedua

Pengeluaran wang simpanan KWSP adalah perlu untuk mengurangkan kos pembelian rumah terutamanya dalam membuat pembayaran pendahuluan serta pembayaran yang lain. Pada 1hb Jan 2001 pengeluaran untuk maksud pembelian rumah kedua di benarkan.

iv. Pelonggaran Syarat Pemilikan Harta Tanah Oleh Warga Asing .

Pemilikan harta oleh warganegara asing yang bernilai kurang daripada RM10 juta tidak perlu mendapatkan kekulusan daripada Jawatan Kuasa Pelaburan Asing (FIC). Pihak terlibat hanya perlu memaklumkan kepada FIC. (Dahulunya RM 5 juta)

Warga asing dibenar memiliki semua jenis unit kediaman , kedai, ruang pejabat dan ruang perniagaan yang bernilai RM 250,000 ke atas tanpa penyertaan ekuiti tempatan. Pembelian boleh dibiayai dengan pinjaman kewangan tempatan dan hendaklah 50 peratus siap. Pelonggaran seterusnya adalah dibawah Program Silver Haired (warga tua) yang membenarkan warga negara asing membeli unit kediaman yang berharga melebihi RM150,000.

v. Elaun Perumahan

Semua kakitangan awam diberi elaun perumahan dan insentif ini boleh digunakan untuk membeli rumah.

vi. Pertambahan Pendapatan Kasar

Kerajaan telah mengambil langkah menambahkan pendapatan kasar penjawat awam atau swasta melalui mengurangan kadar cukai pendapatan dan juga mengurangkann kadar potongan KWSP daripada 11 peratus kepada 9 peratus. Dengan pengurangan kadar-kadar tersebut maka pendapatan boleh guna setiap bulan akan meningkat.

vii. Pengecualian Cukai Keuntungan Harta Tanah

Cukai keuntungan Harta Tanah bagi harta tanah yang dilupuskan dalam tempoh setahun mulai 1 hb.Jun 2003 dikecualikan.

Langkah Kerajaan memperkenalkan insentif-insentif tersebut adalah untuk mencapai matlamat perumahan negara iaitu setiap rakyat dapat memiliki rumah yang sesuai dan seterusnya dapat merangsang pertumbuhan ekonomi negara.

5.0 ISU PERUMAHAN DI MALAYSIA

Perumahan merupakan sektor yang amat dipengaruhi oleh keadaan ekonomi negara. Pencapaian program perumahan juga adalah bergantung kepada keadaan ekonomi. Terdapat tiga peringkat lonjakan harga pasaran harta tanah iaitu pada tempoh 1963 hingga 1964 hingga 1972 dan 1980 hingga 1981. Kemudian ia terjerumus ke era kemelesetan pada tahun 1982 hingga awal 1987. Kemelesetan bukan sahaja telah melembapkan perumahan bahkan telah menimbulkan beberapa masalah serius dalam industri perumahan seperti penawaran tidak menepati keperluan sasaran, harga terlalu tinggi, pertumbuhan kawasan setinggan di Bandar-bandar utama dan projek perumahan terbengkalai.

Pada awal 1990an negara sekali lagi mengalami lonjakan pasaran harta tanah. Banyak projek perumahan timbul bagai cendawan terutama di Bandar-bandar besar seperti Kuala Lumpur, Shah Alam dan Johor Bahru. Pada masa tersebut berlaku peningkatan dalam pindahtanah harta tanah kediaman dengan ketara sekali iaitu sebanyak 165,272 pada tahun 1990 kepada 270,538 pada tahun 1997 iaitu peningkatan sebanyak 63 peratus yang

melibatkan nilai sebanyak RM 16.6 billion kepada RM 53.13 billion. Era kemuncak ini berlaku disebabkan pertumbuhan ekonomi yang pesat sepanjang tempoh bermula dari tahun 1990 hingga 1997. Dalam tempoh tersebut Malaysia telah mencatatkan KDNK setahun sebanyak 8 peratus berturut-berturut. Keadaan ekonomi tersebut telah menyebabkan peningkatan terhadap industri pembinaan dalam sektor harta tanah dan sekim perumahan menduduki tangga teratas. Jumlah rumah kos sederhana dan kos tinggi yang dibina oleh sektor swasta dalam rancangan Malaysia Ketujuh jauh melebihi sasaran dimana kategori rumah kos sederhana mencapai 187.5 peratus manakala rumah kos tinggi 435.3 peratus daripada saran yang ditetapkan. (Laporan Malaysia Kelapan)

Walaupun negara sekali lagi mengalami krisis ekonomi pada tahun 1997 akibat daripada krisis kewangan negara Asia. Kesan daripada krisis ekonomi ini telah menyebabkan lebih penawaran yang banyak didalam pasaran perumahan. Lebih penawaran dirujuk kepada harta tanah kediaman yang tidak terjual dalam tempoh sembilan bulan dari tarikh ia disiapkan (NAPIC,2001). Bilangan keseluruhan harta kediaman yang tidak dapat dijual dianggarkan sebanyak 93,600 unit pada akhir Jun 1999.

Bermula pada tahun 1998, kerajaan dan Persatuan Pemaju Perumahan dan Hartanah Malaysia (REHDA) telah melancarkan beberapa kempen pemilikan rumah bagi mengurangkan jumlah stok yang tidak dapat dijual. Kempen pemilikan rumah yang pertama telah dilancarkan pada 12 Disember 1998 untuk tempoh satu bulan dan kempen kedua dari 29 Oktober hingga 7 Disember 1999. Pelbagai insentif telah ditawarkan semasa kempen termasuk pengecualian duti setem serta potongan harga minimum sebanyak lima peratus bagi rumah yang berharga RM 100,000 kebawah dan 10 peratus bagi yang melebihi RM100,000. Institusi Kewangan turut menawarkan pelbagai insentif seperti pembiayaan sehingga 95 peratus, pengecualian yuran pemprosesan dan tempoh bayaran balik pinjaman dilanjutkan sehingga 30 tahun. Yuran guaman bagi perjanjian jual beli dan pinjaman dikurangkan. Perubahan juga dibuat terhadap Garis panduan Jawatan Kuasa Pelaburan Asing dengan melonggarkan syarat terhadap pembelian rumah bagi warga negara asing. Pada 21 Mei 2003 yang lalu Kerajaan sekali lagi telah melancarkan pakej baru bagi merangsang ekonomi dan beberapa insentif yang lebih

menarik telah diumumkan yang berkaitan dengan perumahan . Insentif menarik yang diperkenalkan ialah pengecualian duti setem ke atas surat cara bagi pembelian rumah kediaman tidak melebihi RM 180,000 bagi harta tanah kediaman yang dibeli dalam tempoh 1 hb. Jun 2003 hingga 30 hb. Mei 2004. Selain daripada itu, pelepasan cukai pendapatan keatas faedah pinjaman perumahan milikan pertama berharga antara RM 100,000 hingga RM180,000 juga diberikan bagi rumah siap yang dibeli dalam tempoh tersebut.

Kesemua insentif yang telah diberikan oleh Kerajaan bertujuan untuk menggalakan pasaran perumahan dan seterusnya mengurangkan harta tanah yang tidak terjual. Mengikut Laporan Pasaran Harta Tanah 2002, pasaran harta tanah adalah aktif dan stabil lanjutan pencapaian ekonomi Malaysia yang lebih baik berikutan langkah yang terdapat dalam Bajet 2002. Pertambahan gaji kepada sektor awam, faedah daripada pemotongan cukai, kadar faedah yang rendah, pakej pinjaman yang menarik dan insentif daripada pemaju menggalakkkan lebih ramai pembeli membeli harta tanah kediaman. terutama di sektor harta tanah kediaman. Walau bagaimanapun masih kurang jelas samada insentif-insentif tersebut yang mempengaruhi pembeli dalam membeli rumah. Oleh itu timbul persoalan apakah kesan campur tangan kerajaan melalui insentif yang telah dilancarkan kepada pasaran perumahan. Adakah insentif tersebut dapat merancakkan semula pasaran perumahan?.Adakah insentif tersebut memberi kesan terhadap pemilikan rumah.? Adakah pengguna membeli rumah kerana tertarik terhadap insentif yang ditawarkan.

6.0 TUJUAN KAJIAN

Matlamat utama kajian adalah untuk mengkaji kesan campur tangan kerajaan melalui insentif yang dilaksanakan keatas pasaran perumahan di Malaysia. Bagi mencapai matlamat kajian objektif kajian ialah:-

1. Mengkaji bentuk-bentuk insentif yang dilaksanakan.
2. Menganalisis kesan insentif keatas pasaran perumahan.

7.0 KEPENTINGAN KAJIAN

Kajian ini akan memberi penekanan terhadap insentif yang dilaksanakan oleh Kerajaan dalam merangsang ekonomi negara khususnya terhadap industri perumahan . Kajian ini adalah penting memandangkan insentif perumahan merupakan instrumen penting campuran tangan kerajaan dalam mengatasi masalah perumahan. Oleh itu adalah perlu untuk menilai sejauh mana insentif-insentif yang ditawarkan memberi kesan terhadap pasaran perumahan khususnya terhadap permintaan perumahan.

8.0 KESIMPULAN

Kertas kerja ini hanya membincangkan rangka teoritikal kajian yang hendak di jalankan.

RUJUKAN

- Bowen,A (1994). *Housing and Macroeconomy in the United Kingdom*. Housing Policy Debate,Vol 5,3.
- Ball,M (1983).*Housing Policy and Economic Power*.London: Mathuen.
- Ball,M. and M.Grill (1997).*Housing Markets and Economic Convergence in the European Union*.ICS:South Bank University.
- Bloch,B(1997). *Volatility In The Residential Market:An International Perspective*.Property Management,Vol 15,1.
- Bourne,L.S(1981).*The Geography Of Housing*.New York:Edward Arnold.
- Boleat,M(1994).*The 1985-1993 Housing Market In The United Kingdom: An Overview*.Housing Policy Debate ,Vol 5,3.
- Bramley,G.et al (1995).*Planning, The Market And Private Housebuilding*.London;UCL
- Cadman,D &Austin Crow,L (1991).*Property Development*,3rd.London:E&FN Spon.
- Clapham,D(1996).*Housing And The Economy:Broadening Comparative Housing Research*.Urban studies,Vol 33, 4/5.
- Howenstine E.J(1986).*The Consumer Housing Subsidy Approach Versus producer Housing Subsidies*. Cities. February 1986.
- Engelhardt,G.V (1994). *Tax Subsidies To Saving For Home Purchase: Evidence From Canadian RHOPs*. National Tax Journal,Jun1994; 47.2.
- Golland,A (1998). *Systems Of Housing Supply And Housing Production In Europe*. Avebury Press.
- Golland ,A(1999). *Private Sectors Housing Development: Alternative Solution from Europe*,RICS:De Monfort University.
- Clapham,D(1996).*Housing And The Economy:Broadening Comparative Housing Research*.Urban studies,Vol 33, 4/5.
- Kiefer,D(),*The Interaction Of Inflation And The US Tax Subsidie Of Housing*. National Tax Journal,Vol xxxix

Green,Richard K(1997).*Follow The Lender.How Changes In Residential And Non Residential Investment Predict Changes In GDP*. Real Estate Economic.25;253-270

Harvey,J (1994).*Urban Land Economic*,Hants:Macmillan.

Healey,P & Barret (1990).*Structure and Agency in land and property Development*.Urban studies.27(1),89-104.

Hoek-Smit,Marja and Douglas D(2003). *Subsidies For Housing Finance*. Housing Finance International;Mar 2003; 17,3.

Liu Hongyu(1998).*Government Intervention And Performance Of Housing Sector In Urban China*. Journal Of Asian Real Estate Society,Vol 1,1

Lopes,J(2001).*Government Policies And The Housing Market: A Review Of The Portuguese Case*.Rics Foundation.

Berry,J (2001).*Government Intervention And Impat On Housing Market In Greater Dublin*.Housing Studies,Vol 16,6

Jane H Malme,Joan M Youngman. *The Development Of Property Taxation In Economis In Transition* .Lincoln Institut And Land Policy.

Jieming Zhu(1997). *The Effectiveness Of Public Intervention in the property Market*. *Urban Studies*. Vol. 34,No.4, 627-646.

Keivani,R (2001). *Modes Of Housing Provision Indeveloping Countries*. Progress in Planning, 55,2, 65-118

Ko,W&Yuqing,Z (2000) *Overbuilding:A game-Theoretic Approach*.Real Estate Economics, 26, 3:493-522.

Maclennan,D(1995).*Housing Research:Making Connections*.Urban studies,32,10

Malpass,P & Murie(1987). *Housing Policy And Practice*.2nd edn..Basingstoke.

Mandelker,Daniel R (1973). *Housing in America. Problems and Perspectives*.The Bobbs-Merrils Company,Inc. United states of America.

Lawrence Chan (1997), *Government Housing Policies and incentives; The Industry Viewpoint*. Cagamas Berhad, Kuala Lumpur

Mohd Razali Agus (1997), *Historical Perspective on Housing Development*. Cagamas Berhad.Kuala Lumpur.

Mera K, Heikkia E.J (1999). *Housing As A Means Of Sustainable Economic Recovery In Southeast Asia*. Review Of urban And development Studies,Vol 11, No.2.

Neng,L & Ko,W(1999). *Land Supply Restrictions,Developer Strategies and Housing Policies: The case in Hong Kong*. International Real estate Review,2,1:143-159.

Raymond Y.S Tse.(1999). *Property Tax And Housing Returns*.Review Of Urban And Regional Development Studies.Vol 11.2 (July)

Patrick H. Hendershott, White ,M (2000).*Taxing And Subsidizing Housing Investment In The Rise And Fall Of Housing's Favoured Status*.Aberdeen papers in Land Economy.

Ogu ,V.I & Ogbuozobe,J.E(2001).*Housing Policy in Nigeri:Toward Enablement Of Private Housing Development*. Habitat International,25,4,473-492.

Steele,M (2001). *Housing Allowances In The US Under Section 8 And Other Countries:A Canadian Perspective*. Urban Studies,Vol . 38, No.1,81-103,2001