

PENDEKATAN PENENTUAN HARGA FLAT BTO

PENENTUAN HARGA FLAT



KOS PEMBANGUNAN

- Terdapat perbincangan mengenai kos pembangunan flat HDB.
- Tidak seperti sektor privet yang berteraskan keuntungan, HDB menetapkan harga flat baru dengan mengambil kira kemampuan. Malah, penentuan harga flat HDB dan kos pembangunan adalah berasingan dan bebas.

Dalam menentukan harga flat baru, HDB bermula dengan menetapkan nilai pasaran flat, mengambil kira harga urus niaga flat jualan semula setanding flat berdekatan dan mengambil faktor berikut:

Lokasi projek BTO



Ciri setiap flat
Contoh: ketinggian tingkat, kedudukan, kebolehcapaian kepada kemudahan



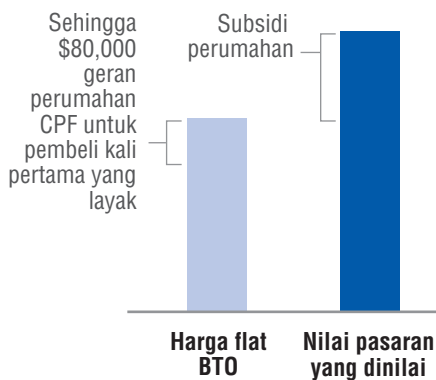
Keadaan pasaran semasa



- HDB kemudian meletakkan subsidi besar menurut nilai pasaran, agar harga flat baru itu berada di bawah pasaran dan kekal mampu dimiliki.

Bagi menentukan subsidi, HDB melihat pendapatan isi rumah penduduk dan menawarkan pelbagai jenis flat dan harga jualan, menggunakan Nisbah Ansuran Pinjaman (MSR) sebagai penanda aras kemampuan.

- Geran perumahan, mengikut peringkat pendapatan isi rumah, juga ditawarkan kepada pembeli kali pertama yang layak.



TAHUKAH ANDA?



- Sebanyak 90% pembeli flat yang mendapat kunci flat baru mereka di estet tidak matang; dan lebih 80% pembeli flat yang mendapat kunci kepada flat mereka di estet matang* menggunakan kurang satu perempat daripada pendapatan isi rumah mereka untuk membayar ansuran pinjaman mereka.



- Ini bermakna pembeli tersebut menggunakan wang tunai minimum atau langsung tidak menggunakannya bagi melunas ansuran pinjaman setiap bulan.

*Berdasarkan urus niaga yang diselesaikan dari Januari hingga Jun 2022. Penanda aras antarabangsa bagi MSR berada pada 30% hingga 35%.