1 Rencana

Rumah Mampu Milik: Cabaran dan Langkah Ke Hadapan

Oleh: Cheah Su Ling, Stefanie Joan Almeida dan Ho Su Wei

SOROTAN PENTING:

- **Rumah-rumah di Malaysia masih tidak mampu dimiliki pada tahun 2016 ekoran kegagalan pasaran untuk menyediakan rumah mampu milik yang mencukupi untuk orang ramai.**
- **Cadangan dasar merangkumi langkah menubuhkan entiti tunggal untuk menerajui inisiatif rumah mampu milik, mewujudkan pangkalan data bersepadu untuk membantu memadankan bekalan dengan permintaan, dan mengurangkan kos. Dari segi permintaan, strategi yang digunakan termasuklah memperkukuh kedudukan kewangan isi rumah dan menambah baik pasaran rumah sewa.**

Pengenalan

Kemampuan memiliki rumah merupakan kebimbangan sejagat yang membelenggu bandar-bandar raya utama negara membangun dan negara maju di seluruh dunia. Antara pendorong utama termasuklah peningkatan pendapatan dan urbanisasi yang makin meluas, didorong oleh peluang pekerjaan yang lebih baik di kawasan bandar. Rumah mampu milik didefinisikan[1] sebagai rumah yang memenuhi keperluan dari segi kualiti dan lokasi, mampu dibeli dan pembeli rumah berkenaan masih mempunyai keupayaan kewangan untuk membeli keperluan asasnya yang lain. Dalam erti kata lain, lokasi, kualiti dan saiz binaan sesebuah rumah adalah sama pentingnya dengan kemampuan kewangan untuk memiliki rumah. Pada tahun 2014, McKinsey Global Institute menganggarkan 330 juta isi rumah bandar di seluruh dunia mendiami rumah yang standardnya rendah atau terbeban oleh kos perumahan. Dalam hal ini, Malaysia menghadapi isu yang sama. Pelbagai sebab termasuk faktor struktur, kitaran, institusi dan budaya, telah menyebabkan ketidakpadanan antara bekalan dengan permintaan sehingga rumah di Malaysia secara keseluruhannya adalah 'sangat tidak mampu dimiliki' pada tahun 2016. Akibatnya, Malaysia berdepan dengan kekurangan rumah mampu milik untuk orang ramai. Rencana ini menggariskan beberapa cadangan dasar sebagai langkah ke hadapan untuk menangani cabaran berkaitan rumah mampu milik, untuk perbincangan awam.

A. Tahap kemampuan memiliki rumah di Malaysia

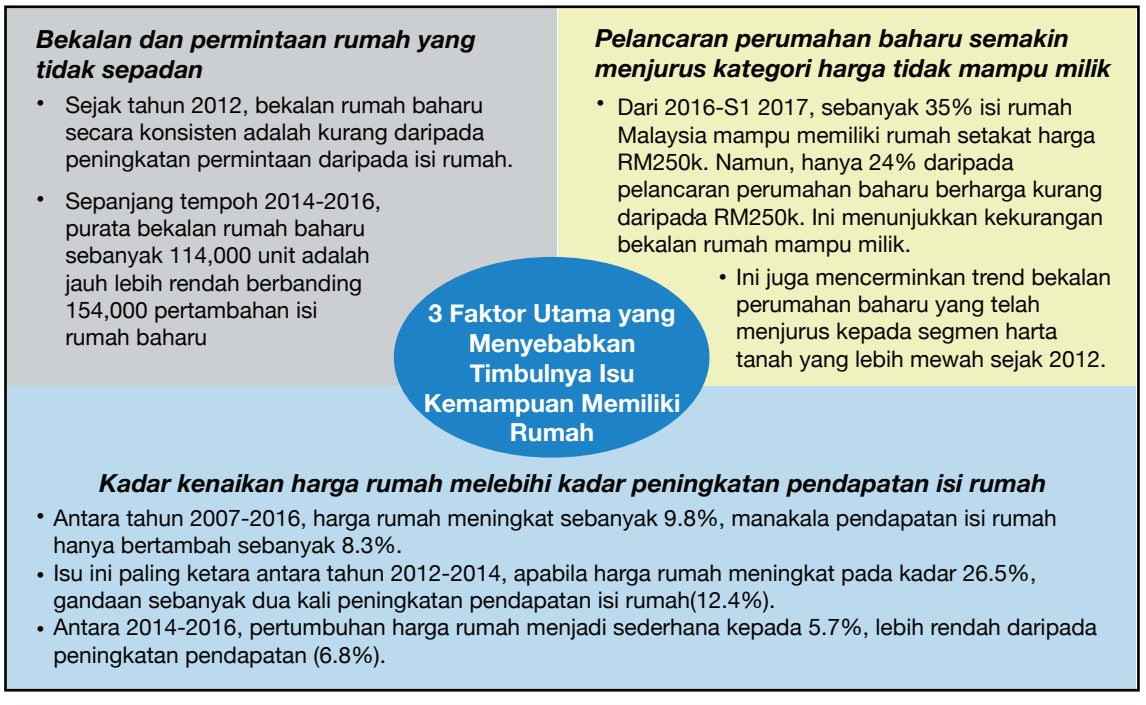
Pada tahun 2016, rumah di Malaysia masih 'sangat tidak mampu untuk dimiliki' jika diukur mengikut standard antarabangsa pada *median multiple*[2] 5.0. Harga rumah mampu milik maksimum di Malaysia dianggarkan pada RM282,000[3]. Walau bagaimanapun, harga rumah median sebenar ialah RM313,000 dan ini melangkaui kemampuan kebanyakan isi rumah Malaysia kerana pendapatan isi rumah median negara hanyalah RM5,228.

Isu kemampuan membeli rumah di Malaysia timbul disebabkan terutamanya oleh ketidakpadanan bekalan-permintaan dan pertumbuhan pendapatan yang lebih perlahan berbanding harga rumah. Pembiayaan masih tersedia untuk pembelian rumah bagi peminjam yang layak. Lebih daripada 70% pinjaman perumahan

[1] Menurut United Nations Human Settlement Programme (2011).
[2] Berdasarkan pendekatan *Median Multiple*, rumah dianggap mampu milik jika harga rumah median kurang 3 kali daripada pendapatan tahunan isi rumah median.
[3] Berdasarkan pendekatan *Housing Cost Burden* (HCB), iaitu rumah mampu dimiliki jika kos perumahan kurang 30% daripada pendapatan isi rumah bulanan. Ini mengambil kira peranan kredit untuk membiayai pembelian rumah.

diberikan kepada pembeli rumah kali pertama dan hampir dua pertiga pinjaman perumahan baharu disalurkan untuk pembelian rumah berharga kurang daripada RM500,000[4]. Dari segi bekalan, faktor struktur dan kitaran dalam pasaran perumahan di Malaysia mengakibatkan pasaran gagal menyediakan bekalan rumah mampu milik yang mencukupi untuk orang ramai (Rajah 1). Dari segi permintaan, peningkatan pendapatan isi rumah tidak setara dengan kenaikan harga rumah. Faktor ini, bersama-sama dengan kadar celik kewangan yang rendah dalam kalangan sebahagian besar isi rumah Malaysia serta pilihan dari segi budaya untuk memiliki rumah berbanding menyewa, telah menyebabkan permintaan yang tinggi untuk pembelian rumah.

Rajah 1: Faktor-faktor yang menyumbang kepada ketidakmampuan perumahan di Malaysia[5]



Berikutan ketidakpadanan bekalan-permintaan yang meruncing, jumlah rumah kediaman yang tidak terjual[6] di Malaysia kini adalah yang tertinggi dalam tempoh sedekad, iaitu 146,497[7] unit pada suku kedua 2017, meningkat daripada 130,690 unit pada suku pertama 2017. Pada suku kedua 2017, hampir 82% daripada unit yang tidak terjual merupakan rumah berharga lebih daripada RM250,000.

[5] Untuk butiran lanjut, sila rujuk Rencana Laporan Tahunan 2016 BNM "Pencerahan Terhadap Isu Rumah Mampu Milik di Malaysia", dan Rencana Buletin Suku Tahunan S3 2017 BNM "Ketidakseimbangan dalam Pasaran Harta Tanah".

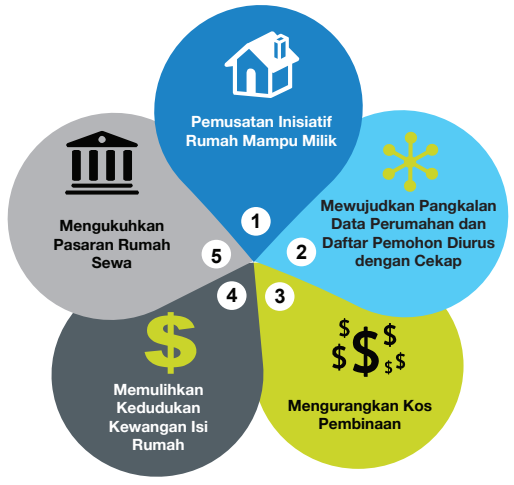
[6] Termasuk harta tanah tidak terjual yang telah siap (overhang) dan harta tanah tidak terjual yang masih dalam pembinaan. Harta tanah ini merangkum semua harta kediaman serta pangsapuri perkhidmatan dan pejabat kecil/pejabat rumah (SOHO). (Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara).

[7] Sebagai perbandingan, purata jumlah harta kediaman tidak terjual antara tahun 2004 hingga 2016 ialah 72,239 unit setahun.

B. Cadangan dasar sebagai langkah ke hadapan

Di samping langkah untuk menambah pendapatan isi rumah dalam jangka panjang, pendekatan menyeluruh amat diperlukan untuk merapatkan jurang rumah mampu milik yang berkesan di Malaysia (Rajah 2).

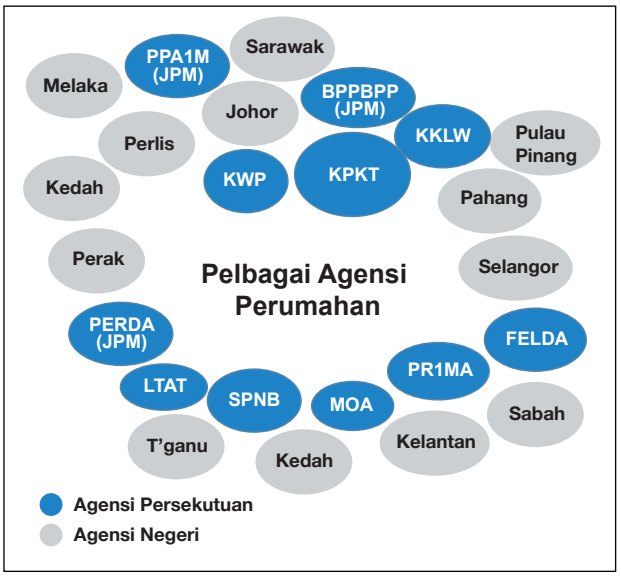
Rajah 2: Lima dasar utama untuk mengurangkan jurang rumah mampu milik di Malaysia



i. Pemusatan inisiatif perumahan mampu milik

Satu entiti khas perlu ditubuhkan untuk menerajui inisiatif perumahan mampu milik kebangsaan dalam kalangan pelbagai agensi Kerajaan dan negeri, dan juga peserta swasta. Peruntukan rumah mampu milik pada masa ini tidak bersepadu dan tidak terselaras di seluruh negara. Lebih 20 agensi persekutuan dan negeri kini terlibat dalam penyediaan rumah mampu milik (Rajah 3). Faktor keinstitusian ini menyebabkan penyelarasan dasar menjadi suatu cabaran, lantas mengekang kemajuan untuk mencapai sasaran Kerajaan menyediakan sebanyak satu juta rumah mampu milik pada akhir tahun 2018. Antara tahun 2013 hingga bulan Oktober 2017, hanya 255,341 rumah siap dibina oleh pelbagai syarikat awam dan swasta.

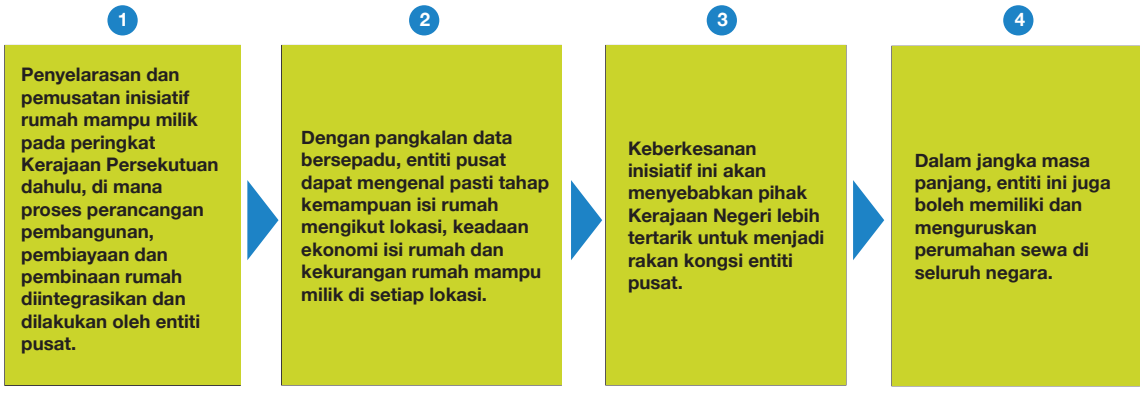
Rajah 3: Lebih daripada 20 Agensi Persekutuan dan Negeri yang Menyediakan Rumah Mampu Milik



Notes:	
JPM	Jabatan Perdana Menteri
PPA1M	Perumahan Penjawat Awam 1Malaysia
KWP	Kementerian Wilayah Persekutuan
KPKT	Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan, dan Kerejaan Tempatan
BPPBPP	Bahagian Penyelarasan Penyertaan Bumiputera Pulau Pinang
KKLW	Kementerian Kemajuan Luar Bandar dan Wilayah
PERDA	Lembaga Kemajuan Wilayah Pulau Pinang
LTAT	Lembaga Tabung Angkatan Tentera
SPNB	Syarikat Perumahan Negara Berhad
MOA	Kementerian Pertanian dan Industri Asas Tani Malaysia
PR1MA	Perumahan Rakyat 1Malaysia
FELDA	Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan

Strategi pemusatan tersebut akan meningkatkan kecekapan perancangan, pelaksanaan dan langkah tindakan. Manfaat strategik lain yang boleh diraih daripada pewujudan entiti tunggal sedemikian termasuklah aktiviti pembinaan yang lebih giat dan kos pembangunan yang lebih rendah hasil daripada ekonomi ikut bidang (economies of scale). Inisiatif perumahan mampu milik boleh digabungkan terlebih dahulu bermula pada peringkat persekutuan, dengan entiti tunggal tersebut memanfaatkan pangkalan data bersepadu untuk merancang bekalan rumah mampu milik di seluruh negara. Apabila usaha ini berhasil, pihak berkuasa negeri akan digalakkan untuk menyertai entiti tersebut (Rajah 4).

Rajah 4: Inisiatif dan Perancangan Rumah Mampu Milik Secara Berpusat Pada Masa Hadapan



Korea dan Singapura telah mencapai kemajuan yang menggalakkan dalam usaha merapatkan jurang perumahan mampu milik melalui entiti tunggal sedemikian. Sebagai contoh, Land and Housing Corporation di Korea menyediakan pelbagai jenis rumah (Rumah Bogeumjari) kepada lebih satu juta isi rumah di Seoul. Rumah-rumah tersebut dikategorikan, antara lain, mengikut rumah untuk dijual dan disewa[8]. Selain itu, pihak berkuasa tersebut membantu mempercepat bekalan rumah menerusi penyepaduan perancangan pembangunan dan pembinaan yang lantas mengurangkan tempoh penyiapan projek daripada purata enam tahun kepada empat tahun. Di Singapura, Housing Development Board (HDB) mengurus dan membina rumah awam mampu milik untuk rakyat Singapura. Hingga kini, lebih satu juta pangsapuri telah disiapkan dan kira-kira 80% daripada penduduk Singapura kini menetap di pangsapuri HDB.

ii. Mewujudkan pangkalan data perumahan bersepadu dan daftar pemohon yang diurus dengan cekap untuk perancangan dan peruntukan rumah mampu milik

Pangkalan data bersepadu adalah penting untuk menangani maklumat yang tidak simetri (information asymmetries) dalam pasaran rumah mampu milik. Buat masa ini, Malaysia tidak mempunyai pangkalan data lengkap yang mengandungi maklumat bekalan dan permintaan rumah. Maklumat yang sukar didapati seperti pendapatan, ciri-ciri dan pilihan isi rumah telah mengekang keupayaan menyesuaikan bekalan rumah bagi memenuhi permintaan isi rumah dengan berkesan. Hal ini menyumbang kepada jumlah harta kediaman tidak terjual yang tinggi, termasuk rumah mampu milik, di beberapa negeri termasuk Johor, Selangor dan Kedah. Pangkalan data perlu mengandungi maklumat pendapatan, ciri-ciri dan pilihan (saiz binaan dan lokasi) isi rumah dalam pasaran. Kaji selidik berkala yang memanfaatkan kaji selidik sedia ada seperti Penyiasatan Pendapatan dan Perbelanjaan Isi Rumah atau menjalankan Kaji Selidik Perumahan Kebangsaan yang baharu[9], boleh dilakukan untuk mengumpul data isi rumah. Maklumat seperti ini boleh menjadi panduan kepada pasaran mengenai keadaan bekalan dan wajar digunakan Kerajaan dan pemaju perumahan sebagai sumber maklumat pembangunan masa hadapan.

[8] Perumahan sewa di Korea merangkumi People's Rental (untuk tempoh 30 tahun, yang layak dimohon oleh mereka yang berpendapatan kurang 70% daripada pendapatan purata isi rumah bulanan pekerja bandar), dan Permanent Rental (layak dimohon oleh penerima bantuan kehidupan asas, isi rumah ibu bapa tunggal dan warga lelaki yang menerima anugerah negara). Oleh itu, perumahan disesuaikan mengikut kedudukan ekonomi rakyat.
[9] Dijalankan setiap lima tahun untuk mengumpul data pada peringkat mukim (Sumber: Khazanah Research Institute, 2015).

Di Singapura, HDB merumuskan dasar perumahan yang optimum dan membina perumahan awam dengan sokongan pangkalan data menyeluruh yang dikemaskinikan berdasarkan kaji selidik[10] yang dilakukan setiap lima tahun. Di Amerika Syarikat, Department of Housing and Urban Development merancang dan mereka bentuk program perumahan untuk kumpulan sasaran yang berbeza-beza dengan menggunakan American Housing Survey[11] yang dilaksanakan setiap dua tahun. Di Malaysia, kaji selidik seharusnya mengumpul penunjuk yang berkaitan untuk membolehkan pihak entiti pusat menentukan titik harga, lokasi, saiz, reka bentuk dan spesifikasi rumah mampu milik. Dari segi bekalan, inventori yang lebih tepat mengenai bekalan rumah sedia ada dan bekalan baharu yang dirancang mengikut lokasi akan memudahkan usaha mengenal pasti kelompok kekurangan di lokasi-lokasi tertentu (Rajah 5).

Rajah 5: Cadangan penunjuk utama untuk dimasukkan dalam pangkalan data bersepadu perumahan di Malaysia



Sumber: Adapted from the Singapore Housing and Development Board (HDB) Survey 2013

Di samping menjadi panduan perancangan perumahan mengikut harga, jenis dan lokasi, pangkalan data bersepadu akan turut membantu mengenal pasti segmen isi rumah yang mampu membeli rumah. Isi rumah ini seterusnya boleh diberikan keutamaan dalam proses pembahagian unit rumah mampu milik. Isi rumah yang tidak mampu membeli rumah boleh diberikan maklumat mengenai rumah sewa oleh pihak berkuasa. Di Singapura, pembeli pangsapuri HDB yang baharu hendaklah mempunyai surat Kelayakan Pinjaman HDB (HDB Loan Eligibility, HLE) yang sah sebelum membeli pangsapuri. Surat HLE mengambil kira umur, pendapatan dan komitmen kewangan pembeli pangsapuri bagi tujuan mengira kelayakan jumlah pinjaman maksimum dan ansuran bulanan yang setara dengan kemampuan bagi memastikan pembeli tidak akan terbeban dari segi kewangan.

Untuk menggalakkan proses pembahagian unit rumah mampu milik yang berkesan, setiap negeri sewajarnya mempunyai hanya satu daftar pemohon. Pada masa ini, daftar pemohon berasingan yang diselenggarakan oleh pelbagai agensi dan penyedia rumah mampu milik boleh mengakibatkan pertindanan pemohon, dan pemohon yang layak mungkin lewat diperuntukkan unit rumah mampu milik atau dalam beberapa keadaan, diperuntukkan lebih daripada satu unit. Oleh itu, agensi negeri perlu menggabungkan daftar pemohon pelbagai penyedia rumah mampu milik di setiap negeri. Daftar ini kemudiannya hendaklah disemak untuk mengeluarkan nama pemohon yang dimasukkan lebih daripada sekali, dan perlu kerap dikemas kini untuk memberikan maklumat isi rumah terkini. Penggabungan ini akan membantu kewujudan pusat setempat untuk bakal pembeli rumah mampu milik, membolehkan pemohon perumahan mampu milik yang benar-benar layak dikenal pasti dengan lebih mudah, mempercepat proses pembahagian, dan mengurangkan bilangan unit rumah mampu milik yang tidak terjual.

[10] Kaji selidik mencakupi data profil ekonomi dan demografi isi rumah HDB, tahap puas hati dengan rumah dan pilihan perumahan.
[11] Kaji selidik mencakupi data ciri-ciri ekonomi dan demografi penghuni, komposisi isi rumah serta saiz, jenis dan keadaan fizikal bekalan rumah.

iii. Mengurangkan halangan kos terhadap rumah mampu milik

Usaha untuk mengurangkan kos perumahan adalah penting bagi memastikan harga rumah dapat dikurangkan ke paras yang lebih mampu milik. Menurut maklumat daripada Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia[12], kos pembinaan yang tinggi masih merupakan antara kekangan terbesar untuk menyediakan rumah mampu milik dalam jumlah yang besar kerana kos seperti bahan binaan, pekerja, pematuhan[13] dan tanah boleh mencecah sehingga 80% daripada harga rumah. Ini seperti maklumat. Kaedah pembinaan tradisional yang intensif pekerja adalah kurang produktif, lantas mengakibatkan tempoh penyiapan projek berpanjangan dan kos projek keseluruhan lebih tinggi. Penggunaan kaedah pembinaan yang canggih dari sudut teknologi di Malaysia dikekang oleh bilangan pekerja asing berkemahiran rendah dan pertengahan tinggi[14], yang kos tenaga kerja adalah lebih rendah. Faktor ini mengakibatkan upah dan tahap produktiviti sektor pembinaan lebih rendah berbanding tahap purata peringkat kebangsaan dan jauh lebih rendah berbanding dengan negara lain (Jadual 1). Kos tanah di dan sekitar pusat bandar juga amat tinggi, lantas mengekang keupayaan untuk menetapkan harga yang munasabah untuk rumah di lokasi berkenaan, iaitu kawasan yang permintaannya paling tinggi.

Jadual 1 : Upah dan produktiviti pekerja sektor pembinaan Malaysia berbanding dengan negara lain

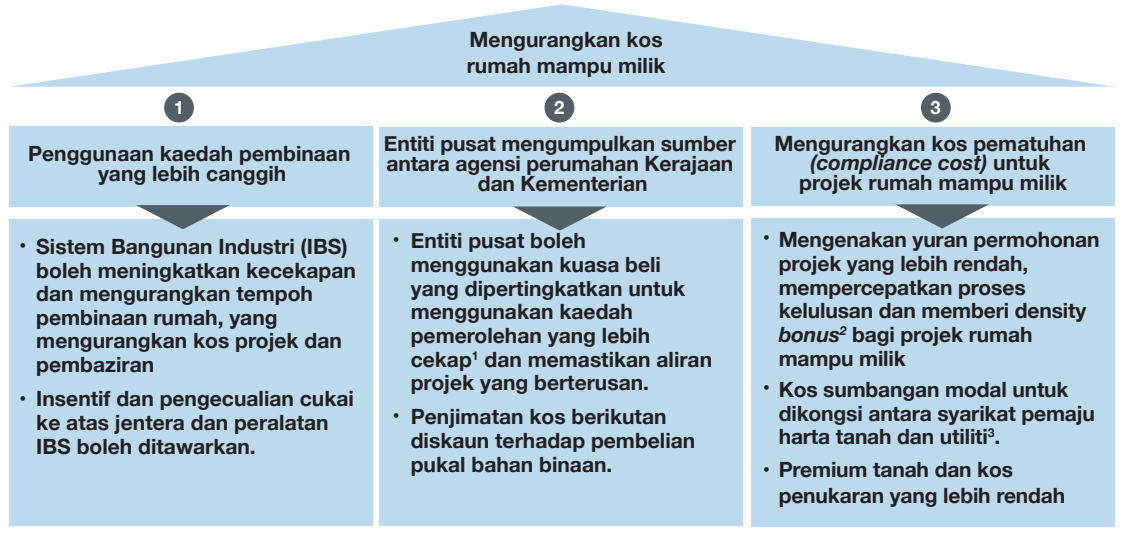
Gaji Purata (Malaysia, 2016) *Pembinaan: RM2,049* *Ekonomi Keseluruhan: RM2,463*	**Produktiviti Pekerja Pembinaan** *(USD setiap pekerja)* *Kanada : USD66,646 (2015)* *Singapura : USD28,127 (2016)* *China Taipei : USD14,516 (2015)* *Malaysia : USD9,650 (2016)*
Produktiviti Pekerja (2011- 2016) *Pembinaan: RM32,000/pekerja* *Pertanian: RM56,000/pekerja*	

Sumber: Haver, pihak berkuasa negara dan anggaran Bank Negara Malaysia

Terdapat ruang untuk mengurangkan kos projek perumahan mampu milik, iaitu dengan menerima pakai kaedah pembinaan lebih canggih, mengumpulkan sumber di bawah satu entiti tunggal dan mengurangkan kos pematuhan untuk projek perumahan mampu milik (Rajah 6). Meskipun entiti berpusat akan menggabungkan inisiatif perumahan mampu milik pada peringkat makro, penambahbaikan mikro-perindustrian[15] seperti yang disarankan oleh Khazanah Research Institute juga berupaya memperkemas penyediaan dan selanjutnya mencapai kecekapan kos yang lebih tinggi. Negara-negara seperti Singapura, India dan Hong Kong berjaya mencatat kemajuan dalam hal ini melalui inovasi teknologi[16], dan menetapkan standard reka bentuk perumahan menerusi penggunaan kod bangunan seragam yang telah membantu memperluas amalan tersebut. Singapura berjaya mengurangkan kos pembinaan keseluruhannya dengan menerima pakai *Industrialised Building Systems* (IBS) secara meluas, yang menghasilkan penjimatan kos pekerja melebihi 45% berbanding dengan kaedah konvensional (HDB, 2011). Tanah untuk perumahan mampu milik juga boleh ditambah dengan menukar taraf tanah awam untuk perumahan mampu milik, pembangunan berorientasikan transit dan dasar tanah terbiar (McKinsey, 2014). Sebagai contoh, Bandaraya New York, sedang mempertimbangkan rancangan untuk menggunakan bank tanah, tebus guna dan dek infrastruktur[17] bagi mendapatkan bank tanah baharu untuk perumahan mampu milik.

[12] Sumber: Artikel The EdgeProperty, 23 Februari 2017
[13] Termasuk premium penukaran, caj pembangunan, dana sumbangan infrastruktur, dan penghubungan kepada syarikat utiliti.
[14] Pekerja asing mencakupi 27% daripada guna tenaga pembinaan pada S3 2017, yang lebih tinggi daripada guna tenaga keseluruhan (12%).
[15] Sistem perolehan yang baharu yang menggabungkan sumber syarikat dalam rantaian bekalan. Langkah ini memerlukan peralihan daripada menggunakan kaedah perolehan *Traditional General Contracting* (TGC) ke arah struktur *design-and-build* atau tadbir urus *turnkey* dan mewujudkan perjanjian rangka kerja dengan bahagian bekalan bahan binaan (Sumber: Khazanah Research Institute, 2015).
[16] Di Singapura, HDB mencapai kecekapan pembangunan melalui inovasi teknologi iaitu 70% daripada rumah dibuat daripada bahagian pasang siap lantas membolehkan pemasangan yang pantas dan pengeluaran mengikut skala.
[17] Pembinaan rumah di atas infrastruktur sedia ada seperti landasan kereta api.

Rajah 6: Mengurangkan kos rumah mampu milik di Malaysia



iv. Memulihkan kedudukan kewangan isi rumah dengan mempertingkatkan tahap celik kewangan

Bagi isi rumah, pembelian rumah adalah antara keputusan kewangan paling besar yang perlu dibuat. Walau bagaimanapun, sebahagian besar isi rumah di Malaysia[18] didapati tidak mempunyai pengetahuan yang cukup untuk membuat keputusan kewangan berdasarkan maklumat yang mencukupi. Lebih 75% rakyat Malaysia mendapati sukar untuk memperoleh RM1,000 bagi memenuhi keperluan kecemasan, manakala 47% belia terlibat dengan peminjaman kad kredit yang melampau. Gabungan faktor celik kewangan yang rendah dalam kalangan isi rumah, keberhutangan isi rumah yang tinggi (88.4% daripada KDNK pada tahun 2016) dan kenaikan harga rumah yang melangkaui peningkatan pendapatan isi rumah telah mengurangkan kemampuan isi rumah untuk memiliki rumah.

Hal ini menekankan pentingnya bagi pembeli rumah membuat keputusan kewangan yang berhemat agar tidak terbelenggu dengan tanggungjawab kewangan mereka. Mereka juga perlu memahami bahawa kos memiliki rumah bukan hanya melibatkan kos pembelian[19]. Menyedari akan hal ini, Bank Negara Malaysia mempunyai matlamat untuk mempertingkatkan celik kewangan dan pendidikan pembeli rumah melalui Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK). Sebagai contoh, POWER! oleh AKPK menyediakan portal pendidikan dalam talian yang memberikan nasihat dan panduan mengenai keputusan untuk membeli atau menyewa rumah. Melalui kalkulator Pinjaman Perumahan AKPK, pembeli rumah boleh mengira jumlah pinjaman[20] yang mereka layak, manakala kalkulator penilaian belanjawan membolehkan pembeli rumah mengira pendapatan boleh guna bersih selepas mengambil kira perbelanjaan lain[21]. Selain itu, bank-bank juga telah mula menawarkan rancangan pemilikan rumah sewa-untuk-beli. Melalui cara ini, penyewa diberikan pilihan untuk membeli rumah selepas tempoh masa tertentu.

[18] Berdasarkan Kaji Selidik Keupayaan dan Rangkuman Kewangan dari Segi Permintaan yang dibuat oleh BNM pada tahun 2015.
[19] Kos ini termasuk cukai taksiran harta, cukai tanah, insurans kediaman dan yuran penyelenggaraan bangunan untuk harta tanah hak milik strata.
[20] Jumlah pembayaran bulanan, jumlah pembayaran pinjaman dan jumlah pembayaran faedah berdasarkan satu set input yang termasuk harga rumah, kadar faedah, bayaran muka dan tempoh pinjaman.
[21] Contohnya pinjaman perumahan, ansuran tetap, barangan isi rumah, utiliti, penjagaan anak, pendidikan, insurans dan pengangkutan.

v. Mempertingkatkan pasaran rumah sewa dengan memperkukuh rangka kerja undang-undang

Sementara pihak Kerajaan berusaha menambah bekalan rumah mampu milik untuk rakyat, langkah memperkukuh pasaran rumah sewa merintis jalan untuk menangani isu ini dalam jangka pendek ketika isi rumah memulihkan kedudukan kewangan dan meningkatkan pendapatan mereka. Berbeza dengan negara yang mempunyai isu rumah tidak mampu untuk dimiliki (contohnya Kanada, New Zealand, dan Australia), Malaysia tidak mempunyai undang-undang yang digubal khusus untuk mentadbir pasaran rumah sewa. Ketiadaan perlindungan undang-undang yang kukuh[22] serta proses penyelesaian pertikaian penyewa-tuan rumah (landlord) yang pantas dan pada kos yang berpatutan telah mempengaruhi sebilangan isi rumah Malaysia untuk membeli rumah dan tidak menyewa. Statistik menunjukkan bahawa Malaysia mempunyai bahagian isi rumah menetap di rumah sewa (24%) yang secara relatif rendah berbanding dengan Kanada (31%), Australia (33%) dan New Zealand (36%)[23].

Dalam pasaran rumah sewa yang lebih kukuh, keputusan untuk menyewa dan tidak membeli akan menjadi pilihan wajar bagi isi rumah yang dibebani masalah kewangan. Dalam hal ini, Malaysia telah mengambil langkah yang tepat. Dalam Bajet Persekutuan 2018, perumusan Akta Penyewaan Kediaman telah diumumkan. Inisiatif unggul ini akan menyediakan perlindungan undang-undang untuk tuan rumah dan penyewa, lantas menggalakkan permintaan dan penawaran rumah sewa di Malaysia. Langkah seterusnya adalah menubuhkan Tribunal Penyewaan, yang menawarkan pilihan yang murah untuk menyelesaikan pertikaian antara tuan rumah dengan penyewa[24].

Kesimpulan

Meskipun bandar raya di seluruh dunia sudah jauh mengorak langkah untuk merungkai isu rumah mampu milik, kemajuan yang dicapai Malaysia masih agak perlahan. Sejak beberapa tahun ini, keperluan untuk menambah bekalan rumah mampu milik disedari, namun usaha untuk benar-benar memantapkan pasaran rumah mampu milik untuk jangka masa panjang perlu berdepan isu yang telah lama berakar umbi, yang menghalang bekalan rumah yang mencukupi pada harga yang berpatutan. Rumah masih tidak mampu dibeli oleh sebahagian besar isi rumah di Malaysia meskipun pembiayaan bank tersedia. Ini mencerminkan kebimbangan yang berterusan bahawa kenaikan harga rumah melangkaui peningkatan pendapatan. Hal ini menekankan perlunya untuk memulihkan dan membaiki kedudukan kewangan isi rumah, bersama-sama pelaksanaan langkah-langkah untuk meningkatkan pendapatan isi rumah dalam jangka masa panjang. Berdasarkan pengalaman dan kejayaan bandar-bandar raya lain, usaha bersepadu oleh Kerajaan, pemaju perumahan, bank, pengguna, pihak yang berkepentingan dan pengawal selia perlu dilaksanakan untuk merapatkan jurang kemampuan.

---

[22] Peruntukan mengenai penyewaan dalam undang-undang sedia ada (Kanun Tanah Negara 1965, Akta Kontrak 1950, Akta Relief Spesifik 1950, Akta Undang-undang Sivil 1956, Akta Distres 1951 dan Undang-undang Lazim/Undang-undang Kes) tidak melindungi hak tuan tanah dan penyewa dengan secukupnya.

[23] Untuk butiran lanjut, sila rujuk Rencana dalam Laporan Tahunan 2015 BNM, 'Menilai Keadaan Permintaan - Penawaran dalam Pasaran Harta Tanah di Malaysia' (Nota: Data mengenai bahagian sewa diperoleh daripada pihak berkuasa kebangsaan).

[24] Seperti di Australia, Kanada dan New Zealand.

Rujukan

Bank Negara Malaysia (2016). 'Pencerahan Terhadap Isu Rumah Mampu Milik di Malaysia,' Rencana dalam Laporan Tahunan. Kuala Lumpur.

Bank Negara Malaysia (2017), 'Ketidakseimbangan dalam Pasaran Harta Tanah,' Rencana dalam Buletin Suku Tahunan Ketiga. Kuala Lumpur.

Demographia International (2017). '13th Annual Demographia International housing affordability survey 2017: Rating Middle-income Housing Affordability'.

Jabatan Perangkaan Malaysia (2016). 'Laporan Ciri-ciri Isi Rumah Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia'.

Housing Development Board (2011). Public Housing in Singapore.

Khazanah Research Institute (2015). Making Housing Affordable.

Martin Khor and Lim Li Lin (2001). 'Provision of Public Housing in Singapore', Good practices and innovative experiences in the South, volume 2: Social Policies, indigenous knowledge and appropriate technology.

McKinsey Global Institute (2014). A blueprint for addressing the global affordable housing challenge.

Sock-Yonh Phang and Matthis Helble (2016), "Housing Policies in Singapore", Asian Development Bank.

UN-HABITAT (2011). 'Affordable Land and Housing in Asia,' UNON, Publishing Services Section, Nairobi.