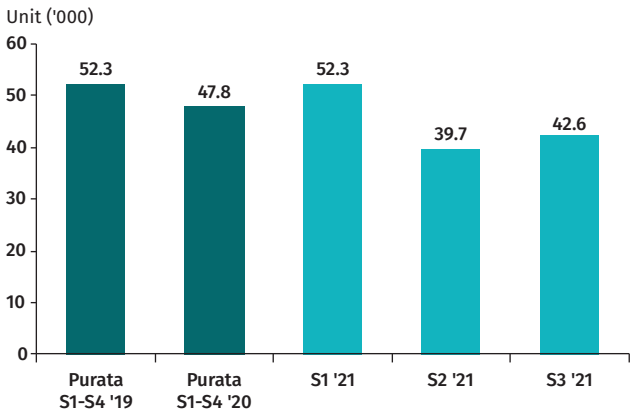
Perkembangan dalam Pasaran Harta Kediaman

Langkah-langkah pembendungan lebih ketat yang berlanjutan mulai suku kedua tahun 2021 terus menjejaskan aktiviti pasaran perumahan pada suku ketiga tahun 2021. Kesannya, jumlah transaksi kekal di bawah purata transaksi suku tahunan yang dicatatkan pada beberapa tempoh baru-baru ini (Rajah 1.17) meskipun jumlah tersebut meningkat sedikit pada suku ketiga tahun 2021. Walau bagaimanapun, aktiviti pasaran dijangka meningkat pada suku keempat tahun 2021 didorong oleh kegiatan ekonomi yang disambung semula. Sehubungan dengan itu, permohonan pinjaman yang lebih tinggi dicatatkan merentas semua segmen harga pada separuh kedua tahun 2021 (Rajah 1.18). Peningkatan yang ketara dalam permohonan pinjaman pada dua bulan terakhir tahun 2021 bertepatan dengan Kempen Pemilikan Rumah yang berakhir pada 31 Disember 2021. Peningkatan prospek pekerjaan dan persekitaran kadar faedah yang rendah terus menyokong permintaan perumahan. Permintaan terhadap perumahan sebahagian besarnya didorong oleh pemilik rumah, dengan 57.3% (ST1 2021: 55.8%) daripada pinjaman perumahan yang diluluskan pada separuh kedua tahun 2021 diberikan kepada golongan ini.

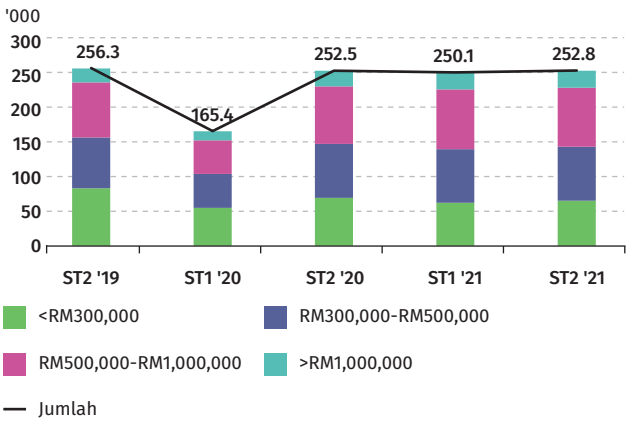
Meskipun terdapat sedikit peningkatan dalam aktiviti pasaran, bilangan rumah yang tidak terjual kekal tinggi pada 180,702 unit (S2 2021: 181,463).[44] Gangguan yang disebabkan oleh pandemik sedikit sebanyak menyumbang kepada jualan penghabisan stok yang lebih perlahan untuk rumah tidak terjual walaupun terdapat insentif pembelian rumah yang berterusan. Secara umumnya, bilangan rumah tidak terjual yang tinggi mencerminkan isu-isu mampu milik yang telah wujud dalam pasaran perumahan sebelum ini. Hal ini menjadi semakin buruk sejak bermulanya pandemik apabila pendapatan pengguna terjejas (Gambar Rajah 1.1). Sehubungan dengan itu, pelarasan bekalan terus berlaku dengan lebih banyak pelancaran perumahan baharu yang beralih ke segmen pasaran harga lebih rendah dan sederhana. Bahagian pelancaran harta tanah berharga RM500,000 dan ke bawah meningkat dengan ketara pada suku ketiga tahun 2021 (S3 2021: 88.1%; ST1 2021: 67.7%; purata 2015-2019: 65.9%). Hal ini akan membantu mengurangkan lagi peningkatan stok perumahan yang tidak terjual. Walaupun begitu, sebahagian besar pelancaran baharu kekal melangkaui segmen harga mampu milik, dengan hanya 35.6% daripada pelancaran baharu sejak tahun 2015 berharga di bawah RM300,000. Hal ini menunjukkan terdapat ruang untuk pelarasan harga dan bekalan selanjutnya bagi meningkatkan kemampuan membeli rumah secara keseluruhan.

Rajah 1.17: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Transaksi Perumahan



Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)

Rajah 1.18: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Permohonan Pinjaman Perumahan Mengikut Harga



Sumber: Bank Negara Malaysia

[44] Daripada jumlah ini, 31.4% adalah unit tidak terjual yang telah siap, sementara selebihnya (68.6%) adalah unit yang sedang dibina. Rumah yang tidak terjual sebahagian besarnya berharga lebih daripada RM300,000 (75.4% daripada jumlah rumah yang tidak terjual) dan bangunan harta tanah tinggi, khususnya pangsapuri berperkhidmatan (36.5% daripada jumlah rumah yang tidak terjual).

Gambar Rajah 1.1: Ke(tidak)mampuan Memiliki Rumah di Malaysia

Apakah maksud rumah mampu milik?

Sebuah rumah dianggap mampu milik[1] jika:

$$\frac{\text{Harga Rumah}}{\text{Pendapatan Tahunan}} \leq 3 \text{ kali}$$

Berdasarkan metrik ini, harga rumah di Malaysia adalah sangat tidak mampu milik

Harga Rumah Median (2020): RM295,000 / *Pendapatan Tahunan Median (2020):* RM62,508 = **4.7 kali** *(2019: 4.1 kali)*

Taraf	Nisbah Harga Rumah kepada Pendapatan
Benar-benar Tidak Mampu Milik	5.1 & Lebih Tinggi
Sangat Tidak Mampu Milik	4.1 hingga 5.0
Agak Hampir Tidak Mampu Milik	3.1 hingga 4.0
Mampu Milik	3.0 Lebih Rendah

Taraf Mengikut Negeri
Johor, Perak, Sarawak, Sabah, Kelantan
MALAYSIA, Selangor, Kuala Lumpur, Pulau Pinang, Pahang, Terengganu, Kedah, Negeri Sembilan, Perlis
-
Melaka

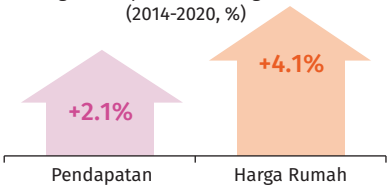
Mengapakah rakyat Malaysia mendapati bahawa rumah sangat tidak mampu untuk dimiliki?

Permintaan: Bagi sesetengah rakyat, kemampuan memiliki rumah terhad disebabkan pendapatan yang tidak mencukupi dan tahap hutang yang tinggi

1 Pendapatan atau penampan simpanan yang rendah

Pendapatan berkembang dengan lebih perlahan daripada harga rumah

Kadar Pertumbuhan Tahunan Terkompaun Bagi Pendapatan dan Harga Rumah (2014-2020, %)



76% *(% Responden Kaji Selidik Isi Rumah)* tidak dapat menampung perbelanjaan sara hidup selama lebih daripada 3 bulan sekiranya mereka hilang pekerjaan

2 Bakal peminjam sudah dibebani hutang yang tinggi

65% peminjam sudah memiliki sama ada pinjaman kereta atau pinjaman peribadi, sekali gus mengehadkan keupayaan mereka untuk membuat pinjaman baharu bagi perumahan

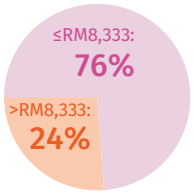
1 daripada 5 peserta yang telah menamatkan modul Rumahku (modul pendidikan kewangan AKPK) memutuskan untuk tidak membeli rumah selepas menyedari mereka tidak mampu membayar balik pinjaman dan menampung perbelanjaan pemilikan rumah yang lain (cth. yuran guaman, yuran pengurusan bulanan)

Bekalan: Ketidakpadanan dalam bekalan – Kegagalan pasaran untuk menyediakan rumah mampu milik yang secukupnya[2]

Isi rumah berpendapatan RM100,000 setahun[3] atau RM8,333 sebulan hanya mampu memiliki rumah yang berharga sehingga RM300,000

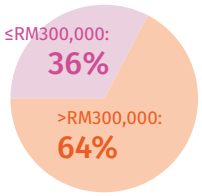
76% isi rumah di Malaysia berpendapatan ≤RM8,333...

Bahagian Isi Rumah Mengikut Kumpulan Pendapatan Bulanan (2019, %)



... namun hanya 36% daripada unit perumahan yang baru dilancarkan berharga ≤RM300,000

Bahagian Unit yang Baru Dilancarkan Mengikut Segmen Harga (Purata tahunan 2015-3Q 2021, %)



Keadaan ini telah memburukkan lagi kemampuan memiliki rumah secara keseluruhan dan meningkatkan jumlah rumah tidak terjual yang berharga >RM300,000 di Malaysia

[1] Berdasarkan pendekatan Median Multiple, seperti yang disarankan oleh Bank Dunia dan Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu (PBB). Untuk butiran lanjut, rujuk rencana "Pencerahan Terhadap Isu Rumah Mampu Milik di Malaysia" dalam Laporan Tahunan BNM 2016.
[2] Berdasarkan Dasar Perumahan Mampu Milik Negara 2019, harga rumah mampu milik maksimum di Malaysia adalah RM300,000.
[3] Dianggarkan menggunakan pendekatan Median Multiple, iaitu sebuah rumah dianggap mampu milik jika harga rumah itu tidak melebihi 3 kali pendapatan tahunan.

Sumber: Bank Negara Malaysia, Laporan Anggaran Pendapatan Isi Rumah dan Insiden Kemiskinan Malaysia 2020 oleh Jabatan Perangkaan Malaysia (DOSM), Survei Pendapatan dan Perbelanjaan Isi Rumah (2014 dan 2019) oleh DOSM, Kaji Selidik BNM terhadap Isi Rumah (2018) dan Pusat Maklumat Harta Tanah Negara