Pencerahan Terhadap Isu Rumah Mampu Milik di Malaysia

Oleh Cheah Su Ling dan Stefanie Joan Almeida

Pengenalan

Sejak tahun 2012 lagi, harga rumah di Malaysia meningkat lebih cepat daripada pendapatan isi rumah. Berdasarkan harga rumah median semasa, kebanyakan rakyat Malaysia tidak mampu membeli rumah. Keadaan ini disebabkan terutamanya oleh bekalan rumah yang tidak memenuhi permintaan berikutan jangkaan yang berbeza antara isi rumah dengan pemaju perumahan. Isu ini bertambah buruk apabila bekalan rumah baharu lebih banyak tertumpu pada jenis rumah berharga tinggi. Isu kurangnya bekalan rumah agak meruncing, terutamanya bagi segmen rumah mampu milik. Penyediaan rumah mampu milik telah menjadi satu cabaran kepada pembuat dasar di seluruh dunia, termasuk juga Malaysia. Isu yang sama dihadapi di Amerika Syarikat (AS), United Kingdom (UK), Australia dan New Zealand (Demographia International, 2015). Rencana ini[1] memberikan definisi rumah mampu milik dalam konteks Malaysia, berdasarkan tahap pendapatan dan faktor demografi negara. Berdasarkan maklumat ini, anggaran jumlah bekalan rumah mampu milik yang diperlukan pada masa ini dan akan datang dapat dibuat. Rencana ini seterusnya mengenal pasti beberapa dasar yang dilaksanakan di negara lain untuk mengatasi masalah kekurangan rumah mampu milik, yang boleh dijadikan contoh pengajaran bagi Malaysia dalam menangani isu yang sama.

Definisi Kemampuan Memiliki Rumah

Rumah mampu milik secara umumnya didefinisikan sebagai rumah yang memenuhi keperluan dari segi kualiti dan lokasi, mampu dibeli dan pembeli rumah berkenaan masih berupaya membeli keperluan asas yang lain[2]. Memandangkan skop rumah mampu milik adalah luas[3], rencana ini menumpukan pada aspek kemampuan membeli rumah dari segi kewangan untuk mengenal pasti setakat mana harga rumah di pasaran berada di luar kemampuan isi rumah di Malaysia.

Menurut UN-HABITAT, kemampuan membeli rumah dari segi kewangan bergantung pada dua komponen utama: (i) kos membeli rumah, dan (ii) kos menyelenggara rumah (Gambar Rajah 1), yang dipengaruhi oleh harga harta

Gambar Rajah 1

Komponen Asas Kemampuan Kewangan Perumahan



Sumber: Disesuaikan daripada UN-HABITAT (2011)

[1] Rencana ini merupakan lanjutan kepada rencana 'Menilai Keadaan Permintaan-Penawaran dalam Pasaran Harta Tanah di Malaysia', yang terkandung dalam Laporan Tahunan Bank Negara Malaysia 2015.

[2] Menurut United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT, 2011).

[3] Satu definisi yang lebih luas untuk rumah mampu milik merujuk bukan sahaja kepada kemampuan dari segi harga, tetapi meliputi rumah yang memenuhi piawaian minimum taraf kehidupan yang memuaskan (kemudahan asas, saiz binaan, kebersihan, tiada kecacatan struktur bangunan) dan lokasi yang terletak tidak terlalu jauh dari pusat pekerjaan, biasanya satu jam perjalanan (McKinsey Global Institute, 2014).

tanah, jumlah bayaran muka yang diperlukan, jumlah pembiayaan yang diperoleh serta keupayaan untuk membiayai penyelenggaraan harta tanah dan pembayaran balik pinjaman gadai janji setiap bulan. Memandangkan dimensi rumah mampu milik agak luas, beberapa ukuran kemampuan memiliki rumah telah dikenal pasti. Walaupun tidak terdapat piawaian universal dalam mentafsirkan kemampuan membeli rumah, terdapat tiga pendekatan yang lazim digunakan, iaitu *Median Multiple, Housing Cost Burden* dan *Residual Income*.

Jadual 1

Perbandingan Metrik Rumah Mampu Milik

Kaedah tahap	Pendekatan	Definisi Perumahan Mampu Milik	Kelebihan	Kekurangan
Makro ↓	***Median Multiple* (MM)**	Harga rumah median yang maksimum tiga kali lebih tinggi daripada pendapatan tahunan isi rumah median (cth. nisbah harga rumah kepada pendapatan 3.0 ke bawah).	Mudah dikira. Membolehkan perbandingan kemampuan memiliki rumah antara negara dan dalam sesebuah negara dari semasa ke semasa.	Tidak mengira peranan kredit.
	***Housing Cost Burden* (HCB)**	Perbelanjaan perumahan (cth. pembayaran balik gadai janji) kurang daripada 30% daripada pendapatan isi rumah.	Mengambil kira kesan leveraj/ kemampuan dan perbelanjaan tidak berkaitan dengan rumah oleh isi rumah. Membolehkan perbandingan kemampuan memiliki rumah antara negara dan dalam sesebuah negara dari semasa ke semasa.	Ambang 30% yang tidak fleksibel. Ketepatan perbandingan merentas negara mungkin dipengaruhi oleh perbezaan kos sara hidup dan struktur pembiayaan gadai janji antara pelbagai negara.
Mikro	***Residual Income* (RI)**	Pendapatan baki (selepas ditolak kos tidak berkaitan dengan rumah) yang mencukupi untuk membiayai obligasi gadai janji bulanan.	Mengambil kira kesan leveraj dan corak perbelanjaan isi rumah. Lebih mencerminkan keupayaan isi rumah untuk membeli rumah.	Perbandingan merentas negara yang terhad. Memerlukan data terperinci mengenai pendapatan isi rumah, sifat-sifat isi rumah, kos sara hidup dan kos perumahan.

Sumber: Demographia International (2015), UN-HABITAT (2011), Fannie Mae (2016)

Berdasarkan metodologi *Median Multiple* (MM)[4] yang dibangunkan oleh Demographia International untuk menilai pasaran perumahan di kawasan bandar, sebuah rumah dianggap mampu dibeli jika harga rumah itu kurang daripada tiga kali pendapatan tahunan isi rumah median. Gandaan median 3.0 kali ini dibuat berdasarkan pemerhatian di enam[5] buah negara yang mempunyai nisbah kemampuan memiliki rumah antara 2.0 hingga 3.0 kali sehingga tahun 1980-an atau 1990-an. Walaupun ketepatan metodologi MM ini mungkin berbeza antara negara, MM merupakan kaedah yang banyak digunakan untuk membanding kemampuan memiliki rumah. Pendekatan kedua, iaitu *Housing Cost Burden* (HCB) yang mengambil kira kredit yang disediakan, menganggap kemampuan memiliki rumah sebagai peratusan daripada pendapatan isi rumah yang dibelanjakan untuk membeli rumah. Pendekatan HCB ini lazim digunakan di AS, Australia dan negara-negara OECD. Pendekatan[6] ini dibuat berdasarkan peraturan biasa yang merumuskan bahawa perbelanjaan[7] untuk membeli rumah yang kurang daripada 30 peratus daripada pendapatan[8] isi rumah dianggap sebagai masih dalam tahap kemampuan isi rumah. Oleh itu, sekiranya ada isi rumah membayar

[4] Disarankan oleh Bank Dunia serta Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu (PBB). MM juga digunakan oleh the Joint Centre for Housing Studies, Harvard University, Amerika Syarikat.

[5] Australia, Kanada, Ireland, New Zealand, United Kingdom dan Amerika Syarikat.

[6] Dibangunkan oleh US Department of Housing and Urban Development.

[7] Jumlah kos perumahan termasuk bayaran pokok pinjaman gadai janji dan bayaran faedah atau sewa, insurans rumah, perkhidmatan wajib dan caj (kumbahan dan sisa buangan), penyelenggaraan berkala dan pembaikan, cukai dan kos utiliti (contoh air, elektrik, gas dan pemanasan). Bagi penyewa, kos ini diambil kira jika dibayar penyewa.

[8] Pendapatan isi rumah termasuk pendapatan daripada pekerjaan, faedah sosial, pelaburan dan pendapatan isi rumah yang lain. Pendapatan boleh guna (pendapatan isi rumah, selepas potongan cukai dan lain-lain) kadang-kadang digunakan, seperti dalam OECD (2016).

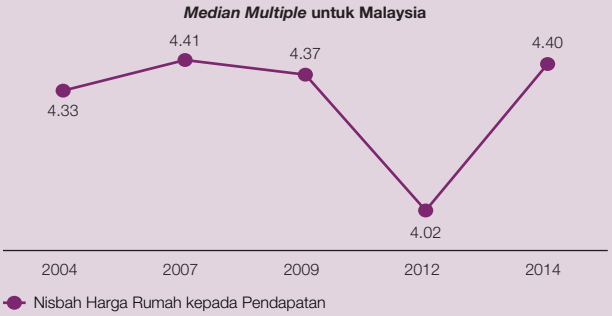
lebih daripada 30%, mereka dianggap amat dibebani oleh kos perumahan. Hal ini kerana isi rumah boleh menghadapi risiko tidak mempunyai pendapatan yang mencukupi untuk membeli keperluan asas yang lain seperti makanan, pengangkutan dan penjagaan kesihatan. Kaedah ketiga dan juga lebih terperinci ialah *Residual Income* (RI). Ciri pertama RI ialah mengambil kira keperluan asas kos isi rumah, dan menolak kos ini daripada pendapatan isi rumah. Bakinya menjadi 'lebihan' pendapatan. Ini juga akan mencerminkan keupayaan isi rumah untuk menanggung kos perbelanjaan perumahan (contohnya pembayaran balik pinjaman gadai janji). Pendekatan RI digunakan oleh beberapa bank perdagangan untuk menilai permohonan pinjaman gadai janji perumahan. Jadual 1 menunjukkan perbandingan antara ketiga-tiga metrik ini.

Mengukur Kemampuan Memiliki Rumah di Malaysia

Dengan menggunakan kaedah MM, nisbah harga rumah median kepada pendapatan median isi rumah secara konsisten melebihi 3.0 sejak tahun 2004 lagi. Pada tahun 2014, nisbah kemampuan memiliki rumah ialah 4.4[9], menunjukkan bahawa rumah di Malaysia secara keseluruhannya adalah 'sangat tidak mampu dimiliki' (Rajah 1). Di Malaysia, harga rumah meliputi rumah 'mampu dimiliki' seperti di Melaka (nisbah kemampuan 2.98 pada tahun 2014), sehingga rumah 'benar-benar tidak mampu dimiliki' seperti di Terengganu[10], Kuala Lumpur, Pulau Pinang dan Sabah (nisbah melebihi 5, Rajah 2).

Rajah 1

Harga Rumah di Malaysia Terus Melebihi 3.0 Kali Piawaian Kemampuan Memiliki Rumah



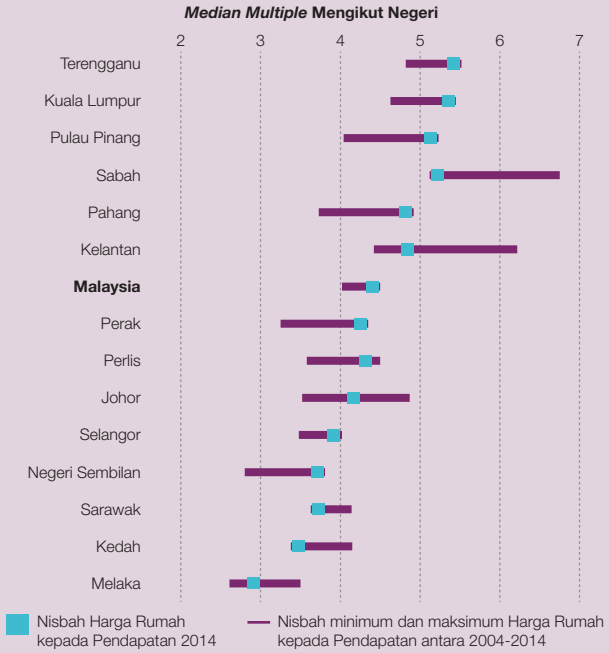
Pendekatan *Median Multiple*
Taraf Kemampuan

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 Tidak Mampu Milik	3.1 hingga 4.0
Mampu Milik	3.0 & Lebih Rendah

Sumber: Demographia International (2015), Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, Jabatan Perangkaan Malaysia dan anggaran Bank Negara Malaysia

Rajah 2

Rumah di Kebanyakan Negeri Tidak Mampu Dimiliki Isi Rumah Berpendapatan Median



Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia, Pusat Maklumat Harta Tanah Negara dan anggaran Bank Negara Malaysia

[9] Data terkini bagi pendapatan isi rumah median hanya setakat tahun 2014 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2014). Dengan menggunakan pendekatan MM, rumah di Malaysia adalah kurang mampu dimiliki berbanding dengan di AS (nisbah harga rumah kepada pendapatan 3.6), Kanada dan Ireland (4.3), tetapi lebih mampu dimiliki berbanding dengan UK (4.7), Singapura (5.0), Australia (6.4), New Zealand (8.2) dan Hong Kong (17.0) (Demographia International, 2015).

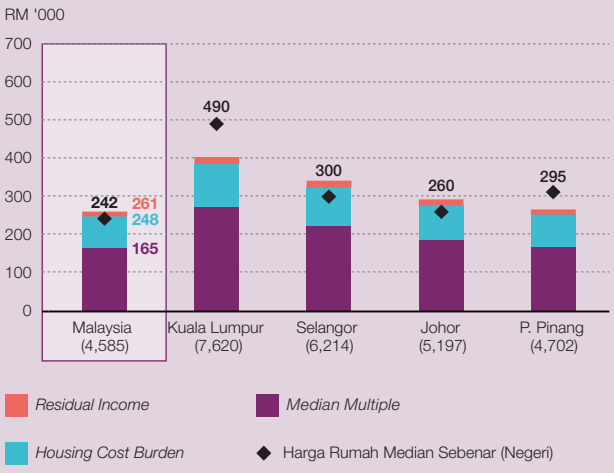
[10] Di Terengganu, kenaikan harga rumah (2012-2014: 14.1%) melebihi pendapatan isi rumah (11.6%).

Anggaran dengan menggunakan metodologi HCB dan RI pada amnya selaras dengan penemuan MM di atas. Pendekatan HCB dan RI mengambil kira pinjaman rumah sebagai faktor yang menyokong kemampuan isi rumah untuk membeli rumah. Harga rumah mampu milik di bawah kedua-dua pendekatan tersebut adalah sama dengan jumlah pinjaman[11] perumahan maksimum yang dapat diperoleh isi rumah. Ini seterusnya membolehkan isi rumah membeli rumah berharga lebih tinggi berbanding dengan pendekatan MM, yang merupakan penunjuk bagi berapa kali harga rumah median melebihi pendapatan tahunan isi rumah median tanpa bantuan pinjaman perumahan. Seterusnya, harga rumah mampu milik mengikut pendekatan RI didapati lebih tinggi berbanding dengan pendekatan HCB. Hal ini kerana pendekatan RI melegakan kekangan 30% perbelanjaan kos perumahan yang dikenakan oleh HCB, dengan mengambil kira faktor bahawa isi rumah dalam kumpulan pendapatan yang berbeza mungkin membelanjakan bahagian pendapatan mereka secara berlainan untuk perbelanjaan rumah dan bukan rumah.

Kawasan berlorek dalam Rajah 3 menunjukkan perbezaan ini, iaitu harga ideal untuk rumah mampu milik bagi isi rumah median pada tahun 2014 (pendapatan bulanan RM4,585) adalah sehingga RM165,060 dengan menggunakan pendekatan MM. Namun, harga menjadi lebih tinggi kepada RM248,000 melalui pendekatan HCB, dan RM261,000 melalui pendekatan RI. Pada tahun 2014, harga median sebenar bagi sebuah rumah di Malaysia ialah RM242,000. Ini menunjukkan bahawa rumah adalah mampu untuk dimiliki berdasarkan pendekatan HCB dan RI. Kesimpulan yang sama boleh dibuat untuk negeri Selangor dan Johor. Walau bagaimanapun, di bawah ketiga-tiga pendekatan ini, rumah di pusat-pusat bandar utama tidak mampu untuk dimiliki (Rajah 4). Di empat pusat bandar utama, harga rumah median dalam pasaran semasa jauh melebihi harga rumah mampu milik yang ideal. Keadaan ini meruncing terutamanya di Georgetown yang mencatat harga rumah median tertinggi dan pendapatan isi rumah median yang paling rendah. Memandangkan harga rumah terus meningkat pada tahun 2016, kemampuan memiliki rumah masih menjadi isu bagi golongan isi rumah.

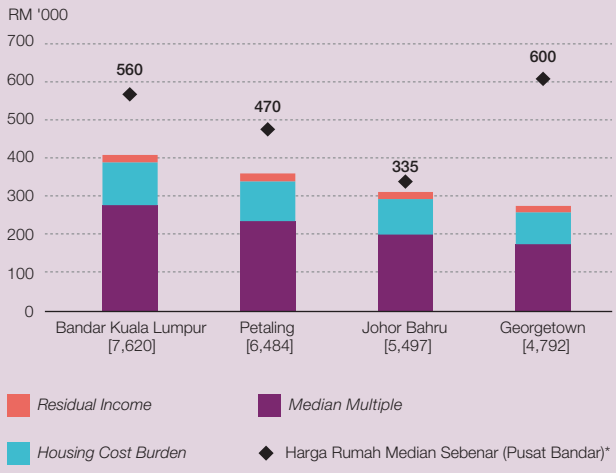
Rajah 3

Pada Tahun 2014, Rumah di Malaysia dan Beberapa Negeri Utama dianggap Mampu Milik...



Rajah 4

...tetapi Tidak Mampu Dimiliki di Pusat-pusat Bandar Utama di Empat Negeri Utama



Nota: Angka dalam kurungan ( ) merujuk pendapatan bulanan isi rumah median setiap **negeri** pada tahun 2014
Angka dalam kurungan persegi [ ] merujuk pendapatan bulanan isi rumah median **bandar** setiap negeri pada tahun 2014, yang digunakan sebagai proksi untuk pendapatan isi rumah median di setiap kota bandar

*Bandar-bandar di setiap negeri adalah berdasarkan penggarisan (i) Daerah: Petaling (Shah Alam, Subang Jaya dan Petaling Jaya) di Selangor dan Johor Bahru di Johor; (ii) Mukim: Pusat Bandar Kuala Lumpur di Kuala Lumpur dan Georgetown di Pulau Pinang

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia, Pusat Maklumat Harta Tanah Negara dan anggaran Bank Negara Malaysia

[11] Faktor-faktor lain yang diambil kira termasuk kadar faedah semasa, 90% pinjaman kepada nilai dan tempoh pinjaman 35 tahun. Pengiraan ini mengambil kira pendapatan boleh guna isi rumah (pendapatan kasar tolak KWSP, PERKESO dan cukai pendapatan).

Berdasarkan pelbagai metodologi yang digunakan, dan seperti dijangka, setiap ukuran kemampuan menunjukkan keputusan yang berbeza. Namun, kesemuanya mempunyai kesimpulan yang konsisten. Pertama, kemampuan memiliki rumah telah merosot. Ketiga-tiga kaedah ini mendapati bahawa kemampuan memiliki rumah telah merosot dengan ketara sepanjang tempoh 2012 – 2014, dan ini didapati amat berbeza antara negeri di seluruh negara. Kedua, memandangkan isi rumah biasanya membeli rumah dengan pembiayaan perumahan, wajaran yang lebih besar diberikan kepada hasil keputusan daripada kaedah HCB dan RI. Melalui kedua-dua kaedah ini, rumah di Malaysia secara keseluruhannya dianggap mampu untuk dimiliki. Walau bagaimanapun, kesimpulan ini perlu diperhalusi memandangkan perbezaan antara negeri tidak diambil kira. Akhir sekali, kesemua kaedah ini mendapati bahawa harga rumah dipusat bandar di negeri utama nyata tidak mampu untuk dimiliki, dengan tahap ketidakmampuan yang berbeza-beza di lokasi yang berlainan.

Faktor yang Menyebabkan Timbulnya Isu Kemampuan Memiliki Rumah di Malaysia

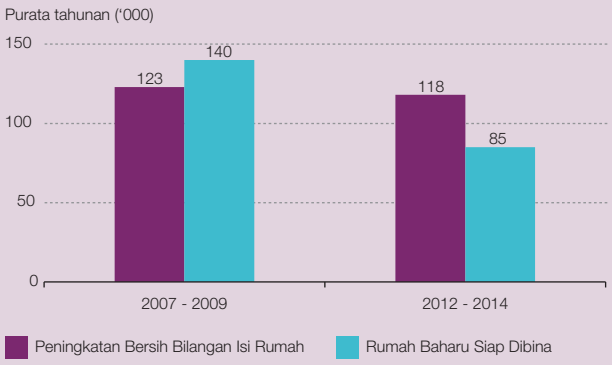
Isu rumah mampu milik lebih mencerminkan keadaan tidak seimbang antara bekalan dengan permintaan rumah di Malaysia dan keadaan ini bertambah teruk dalam tempoh tahun 2012 - 2014. Sepanjang tempoh itu, bekalan rumah baharu tidak dapat memenuhi peningkatan permintaan (purata bekalan 85,000 unit rumah baharu berbanding dengan pertambahan 118,000 isi rumah baharu). Keadaan ini berbeza dengan senario pada tahun 2007 - 2009, apabila bekalan rumah baharu melebihi permintaan (Rajah 5).

Kedua, kesan kurangnya bekalan rumah terhadap kemampuan memiliki rumah diburukkan lagi oleh kadar kenaikan pendapatan isi rumah yang lebih perlahan (12.4%) yang tidak sepadan dengan kenaikan harga rumah (17.6%) (Rajah 6). Kedua-dua trend ini lebih meruncing di negeri-negeri utama (Rajah 5a dan 6a).

Faktor ketiga yang tambah memburukkan isu kemampuan memiliki rumah ialah trend pelancaran rumah yang lebih banyak dalam kategori rumah berharga melebihi RM250,000[12] (Rajah 7). Walaupun lebih banyak pelancaran dibuat oleh pemaju antara tahun 2012-2014, bilangan unit rumah mampu milik baharu bagi isi rumah berpendapatan median (di bawah RM250,000[13]) berkurang sebanyak 16,200 unit setahun antara tahun 2008-2009. Memandangkan terdapat bekalan berlebihan bagi rumah mewah yang di luar kemampuan isi rumah, sebahagian besar rumah dalam kategori ini tidak dapat dijual (Rajah 8).

Rajah 5

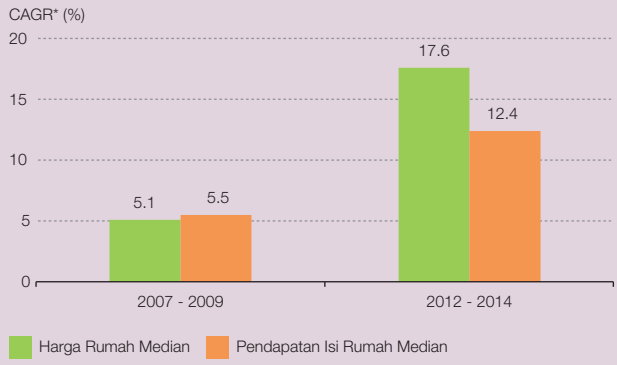
Bekalan Rumah Baharu Tidak Mencukupi Berbanding dengan Peningkatan Bilangan Isi Rumah Antara Tahun 2012-2014



Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara dan Jabatan Perangkaan Malaysia

Rajah 6

Antara Tahun 2012-2014, Kadar Kenaikan Harga Rumah Median Melebihi Kadar Peningkatan Pendapatan Tahunan Isi Rumah Median



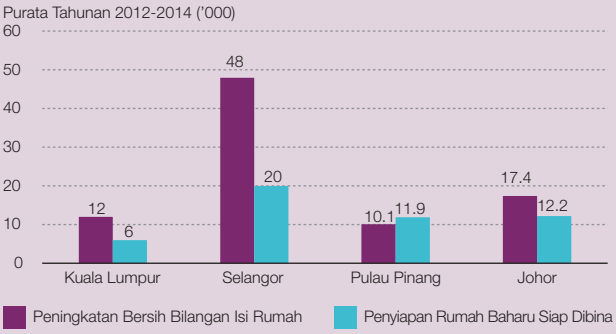
*Nota: CAGR merujuk Kadar Pertumbuhan Tahunan Terkumpul (Compound Annual Growth Rate)

[12] Pemaju perumahan menyatakan kenaikan kos tanah, bahan binaan, pekerja dan kos pematuhan sebagai antara punca harga rumah lebih tinggi.

[13] Harga rumah mampu milik pada tahun 2014 ialah RM248,000 dan RM261,000 masing-masing menggunakan pendekatan HCB dan RI.

Rajah 5a

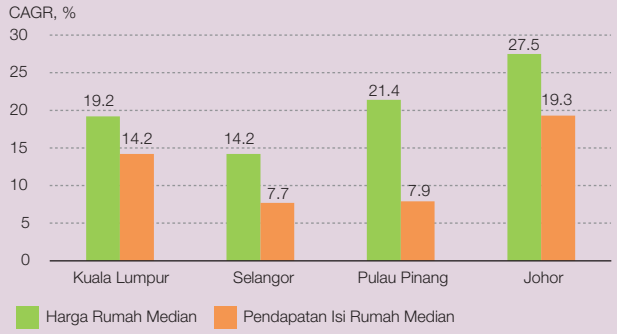
Kekurangan Bekalan Rumah Baharu Ketara di Kebanyakan Negeri Utama Antara Tahun 2012-2014



Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara dan Jabatan Perangkaan Malaysia

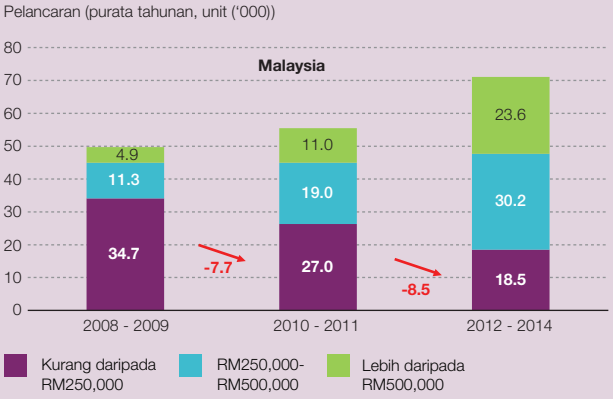
Rajah 6a

Kenaikan Harga Rumah Median Berbanding dengan Tahap Pendapatan Setiap Negeri Utama Antara Tahun 2012-2014



Rajah 7

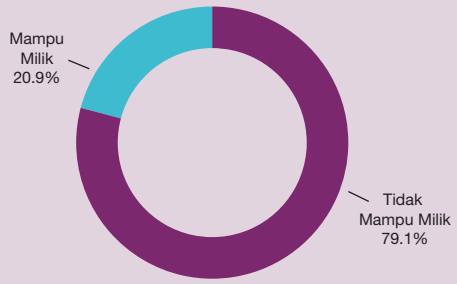
Pelancaran Perumahan Baharu Semakin Menjurus Segmen Harta Tanah Mewah



Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara

Rajah 8

Majoriti Rumah Belum Dijual di Malaysia dalam Kategori Harga Tidak Mampu Milik



(S1 2016: 63,108 unit)

Nota: Harga rumah mampu milik dianggarkan menggunakan HCB. Jumlah harta tanah yang belum dijual termasuk yang telah siap dan masih dalam pembinaan pada S1 2016.

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara dan anggaran Bank Negara Malaysia

Akses kepada Pembiayaan untuk Pembeli Rumah dan Peserta Industri

Dari perspektif pembeli rumah, pembiayaan bank untuk pembelian rumah kediaman bagi peminjam yang berkelayakan terus tersedia. Pertumbuhan pinjaman terkumpul untuk pembelian rumah berpurata 13.2% dalam tempoh 2012 - 2014 (2008-2009: 9.8%). Kadar ini menurun kepada 9.2% pada tahun 2016 disebabkan oleh pasaran perumahan yang lebih lembap. Permintaan untuk rumah mampu milik telah menyokong peningkatan pembiayaan akhir oleh bank untuk pembelian rumah kediaman. Pada akhir tahun 2016, kira-kira 56% daripada pinjaman terkumpul adalah bagi rumah berharga di bawah RM250,000, manakala pinjaman untuk rumah berharga antara RM250,000 hingga RM500,000 mencakupi bahagian sebanyak 25%. Selain itu, kadar permohonan pinjaman perumahan yang ditolak, terus menurun kepada 23.6% pada tahun 2016 (2012 - 2015: 26.1%). Trend ini jelas menunjukkan bahawa pembiayaan masih disediakan untuk pembeli rumah yang layak.

Syarikat yang membina rumah juga terus mendapat akses kepada pembiayaan bank. Pinjaman untuk aktiviti harta tanah dan pembinaan harta kediaman meningkat, pada kadar kukuh 11.7% pada tahun 2016 (2012 - 2014: 18.5%), mencerminkan pelancaran harta tanah dan bekalan yang semakin berkurang.

Jumlah Rumah Mampu Milik yang Diperlukan

Dari segi bekalan, adalah jelas bahawa pasaran perumahan tidak menyediakan bekalan rumah mampu milik yang mencukupi untuk isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana. Pada tahun 2014, kekurangan[14] rumah mampu milik dianggarkan berjumlah 960,000[15] unit. Jurang ini adalah jelas di kebanyakan negeri, dengan kekurangan paling nyata di Sabah dan Sarawak, yang mencakupi 50% daripada jumlah kekurangan rumah mampu milik di Malaysia. Antara empat buah negeri yang mempunyai tumpuan penduduk bandar yang padat, kekurangan rumah mampu milik adalah paling meruncing di Kuala Lumpur, Pulau Pinang dan Johor. Sebaliknya, Selangor didapati mempunyai lebihan rumah mampu milik. Walau bagaimanapun, hal ini mungkin disebabkan oleh terlebih anggaran memandangkan terdapat banyak rumah kos rendah di negeri Selangor yang mungkin tidak memenuhi keperluan kualiti serta lokasi[16].

Walaupun terdapat pelbagai program rumah mampu milik yang disediakan oleh sektor swasta serta Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri, jumlah rumah yang dibina pada masa ini tidak mencukupi untuk memenuhi permintaan. Jika trend semasa yang berkaitan dengan pertambahan penduduk, proses pembandaran dan pertumbuhan pendapatan berterusan, ketidakpadanan bekalan-permintaan dalam segmen rumah mampu milik dijangka bertambah buruk pada masa hadapan. Trend demografi[17] negara menunjukkan bahawa dengan bertambahnya penduduk Malaysia, bilangan isi rumah meningkat pada kadar yang lebih cepat berbanding dengan pertumbuhan jumlah penduduk negara. Hal ini mencerminkan trend saiz isi rumah yang semakin kecil. Selain itu, perkara ini juga menunjukkan bahawa permintaan untuk rumah mampu milik dijangka meningkat pada masa hadapan. Menjelang tahun 2020, kekurangan rumah mampu milik dianggarkan melebihi 1 juta unit[18].

Pengajaran Dasar dalam Mengatasi Isu Rumah Mampu Milik

Isu kekurangan rumah mampu milik bukan hanya dihadapi oleh Malaysia, malah di negara-negara lain juga. Dalam hal ini, negara-negara tersebut telah mengenal pasti dasar berkaitan dengan bekalan dan permintaan untuk mengurangkan jurang rumah mampu milik. Cabaran ini memerlukan pelbagai pendekatan dengan tumpuan pada empat bidang utama: i) meningkatkan bekalan dan mengurangkan kos rumah mampu milik; ii) membangunkan repositori berpusat sebagai satu cara yang sistematik untuk memantau dan menguruskan permintaan dan bekalan rumah mampu milik; iii) membangunkan pasaran rumah sewa yang pesat; dan iv) mempelbagaikan sumber pembiayaan rumah mampu milik.

i) Meningkatkan Bekalan dan Mengurangkan Kos Rumah Mampu Milik

Bagi mengatasi masalah kekurangan bekalan rumah mampu milik, pendekatan yang lebih teratur diperlukan. Langkah memperkasakan pihak berkuasa tunggal[19] untuk menerajui pembinaan rumah mampu milik di seluruh negara boleh meningkatkan kecekapan dari segi skala, memudahkan pengurusan pangkalan data, dan juga menjalankan penyelidikan ke atas pilihan-pilihan dasar yang ada untuk mengatasi cabaran berkaitan dengan rumah mampu milik.

---

[14] Disebabkan kekurangan data, jurang rumah mampu milik dalam rencana ini dianggarkan berdasarkan kemampuan kewangan untuk memiliki rumah. Sebaik-baiknya, anggaran permintaan rumah mampu milik yang lebih tepat juga perlu mengambil kira keperluan isi rumah dari segi piawaian kualiti dan lokasi rumah, di samping harga rumah.

[15] Memandangkan data stok rumah mampu milik tidak tersedia ada, anggaran dibuat berdasarkan andaian isi rumah boleh membeli harta tanah yang mereka mampu. Oleh itu, bahagian transaksi rumah mampu milik (iaitu transaksi dibuat sehingga harga rumah mampu milik) digunakan sebagi proksi bagi bahagian rumah mampu milik dalam pasaran. Perbezaan antara stok rumah mampu milik (bekalan) dengan bilangan isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana (yang akan meminta rumah mampu milik) akan menentukan kekurangan bekalan. Cara ini akan diulang bagi setiap negeri dan jumlah kekurangan bekalan dianggarkan sebanyak 960,000 unit di seluruh negara pada tahun 2014.

[16] Kekurangan perumahan awam kos rendah di Selangor, termasuk lokasi yang jauh daripada institusi pembelajaran dan kemudahan penjagaan kesihatan, serta kecacatan bangunan seperti rawatan tidak kalis air yang kurang elok dan kebocoran paip (Hashim et al, 2012).

[17] Dari tahun 2000-2010, kadar pertumbuhan penduduk tahunan purata ialah 1.9%, manakala kadar pertumbuhan tahunan purata bilangan isi rumah dalam tempoh yang sama ialah 3.2%. Selain itu, saiz purata isi rumah menurun daripada 4.6 orang setiap isi rumah pada tahun 2000 kepada 4.2 orang setiap isi rumah pada tahun 2010 (Jabatan Perangkaan Malaysia 2010).

[18] Unjuran berpandukan ramalan penduduk dalam Rancangan Malaysia Kesebelas dan mengambil kira trend rumah mampu milik yang siap dibina dalam tempoh tahun 2014 hingga separuh pertama tahun 2016.

[19] Housing Development Board (HDB) di Singapura membina dan menguruskan rumah mampu milik di negara itu. Kira-kira 80% daripada penduduk Singapura tinggal di flet HDB. Di Korea, Land and Housing Corporation membina rumah mampu milik untuk golongan yang mudah terjejas, termasuk untuk disewa.

Pendekatan industri boleh digunakan untuk menyediakan rumah dengan cepat, dalam jumlah yang banyak dan pada kos yang lebih rendah. Teknik pembinaan secara industri untuk meningkatkan produktiviti pekerja telah menjimatkan masa untuk menyiapkan pembinaan rumah mampu milik sebanyak 40% - 50% dan mengurangkan kos sebanyak 30% (McKinsey Global Institute, 2014). Selain itu, proses pemerolehan yang lebih bijak seperti penubuhan konsortium pembelian[20] telah menjimatkan kos (melalui diskaun untuk pesanan secara pukal), yang boleh memberikan manfaat kepada pembeli melalui harga rumah yang lebih rendah.

ii) Membangunkan Repositori Berpusat Sebagai Cara Sistematik untuk Memantau dan Menguruskan Permintaan dan Bekalan Rumah Mampu Milik

Di negara-negara yang telah mencapai kemajuan ketara dalam mengatasi isu kemampuan memiliki rumah, pangkalan data bersepadu yang mengumpul data permintaan dan bekalan rumah ternyata amat berguna dalam membantu penyediaan rumah mampu milik oleh sektor awam dan swasta. Pangkalan data ini perlu diurus dan dipantau oleh pihak berkuasa tunggal yang diberikan mandat untuk memantau keperluan rumah mampu milik di negara ini. Pangkalan data ini juga perlu dikemas kini dengan secara kerap untuk menunjukkan perubahan dalam pendapatan isi rumah serta perubahan dalam keperluan dan pilihan isi rumah. Kaji selidik[21] secara berkala boleh dilakukan untuk mengemas kini keperluan isi rumah dari segi harga, saiz ruang binaan, reka bentuk dan lokasi, supaya bekalan rumah pada masa akan datang boleh diselaraskan untuk memenuhi keperluan mereka.

iii) Membangunkan Pasaran Rumah Sewa yang Pesat

Sektor rumah sewa swasta juga boleh mengurangkan jurang bekalan-permintaan rumah mampu milik. Di Malaysia, hanya 24% daripada jumlah isi rumah tinggal di rumah sewa[22]. Untuk mengurangkan permintaan rumah mampu milik, rumah sewa perlu menjadi pilihan yang baik dan bukan pilihan terakhir bagi isi rumah. Inisiatif dasar di negara lain menumpukan pada usaha mengukuhkan rangka kerja perundangan dan institusi asas bagi pasaran rumah sewa.

Pada peringkat global, beberapa Kerajaan telah melindungi hak penyewa dan tuan rumah dengan menggubal undang-undang khusus seperti Akta Penyewaan (Australia dan New Zealand) atau memasukkan peruntukan perlindungan ini ke dalam undang-undang Persekutuan mereka (Jerman). Perlindungan penyewaan termasuklah mempunyai perjanjian sewaan yang boleh dikuatkuasakan dan mekanisme bayaran duit muka sewa yang melibatkan pihak ketiga yang berkecuali[23]. Ini bagi melindungi hak penyewa untuk mendapatkan semula bayaran wang muka, dan pada masa yang sama membolehkan tuan rumah menggunakan bayaran wang muka dalam kes penyewa melanggar perjanjian sewaan.

iv) Mempelbagaikan Sumber Pembiayaan untuk Penyediaan dan Pembelian Rumah Mampu Milik

Pembangunan rumah mampu milik, terutamanya di pusat-pusat ekonomi utama, melibatkan perbelanjaan yang besar kepada pemaju perumahan. Oleh itu, langkah menggunakan sumber pembiayaan swasta akan dapat membantu usaha ke arah pendekatan yang lebih berasaskan pasaran, yang mampan dalam jangka masa panjang. Di India, model usaha sama pihak awam-swasta menjadi pelengkap kepada saluran awam untuk membiayai bekalan rumah awam (UN-HABITAT, 2011).

Bagi isi rumah, kaedah pembiayaan nyata memberikan kesan kepada kemampuan memiliki rumah. Satu pilihan yang ada ialah pembiayaan bank untuk pinjaman perumahan. Berikutan Krisis Kewangan Global, inovasi dalam

---

[20] Inisiatif Kecekapan Pemerolehan UK bagi perumahan awam mencapai penjimatan kos bahan binaan sebanyak 15-30% (McKinsey Global Institute, 2014).

[21] Kaji selidik secara persampelan telah dilaksanakan oleh HDB di Singapura secara besar-besaran setiap lima tahun. Kaji selidik terkini pada tahun 2013 meliputi 7,800 isi rumah yang tinggal di kesemua perbandaran dan harta tanah milik HDB.

[22] Ini adalah rendah jika dibandingkan dengan Hong Kong (49%), Jepun (38%), New Zealand (35%) dan Australia (31%). Untuk keterangan lanjut, rujuk rencana bertajuk 'Menilai Keadaan Permintaan-Penawaran dalam Pasaran Harta Tanah di Malaysia' yang terkandung dalam Laporan Tahunan Bank Negara Malaysia 2015.

[23] Bayaran muka untuk sewa disimpan dengan pihak ketiga seperti agensi kerajaan yang khusus (New Zealand Tenancy Services, Residential Tenancies Bond of Victoria, Australia), skim bayaran muka penyewaan yang diluluskan (UK Tenancy Deposit Scheme, UK Deposit Protection Services) atau akaun bank simpanan bersama (Jerman).

pembiayaan perumahan perlu seimbang antara peningkatan akses kepada pembiayaan perumahan untuk isi rumah dengan kegiatan mengelakkan piawaian pemberian pinjaman yang longgar yang boleh mencetuskan spekulasi yang berlebihan, atau terlalu membebankan isi rumah yang tidak mampu membayar balik pinjaman perumahan mereka. Pembiayaan perumahan juga boleh disokong oleh mekanisme kreatif yang menggunakan pelbagai sumber pembiayaan[24] dan skim pembiayaan yang inovatif seperti pemilikan bersama yang membolehkan pembeli memperoleh sebahagian daripada pemilikan rumah berbanding dengan pembelian sekali gus.

Kesimpulan

Pasaran perumahan di Malaysia tidak dapat menyediakan bekalan rumah mampu milik yang mencukupi kepada orang ramai. Kekurangan bekalan rumah mampu milik mungkin menjadi bertambah buruk pada masa hadapan berikutan trend pendapatan dan faktor demografi semasa.

Melangkah ke hadapan, strategi intervensi dasar yang dirumuskan dengan teliti diperlukan. Matlamatnya adalah menentukan pasaran perumahan dapat memenuhi keperluan isi rumah daripada semua kumpulan pendapatan. Matlamat untuk memenuhi permintaan rumah mampu milik pada masa hadapan memerlukan komitmen semua; Kerajaan dan sektor swasta. Oleh itu, penubuhan sebuah agensi tunggal untuk menyelaraskan penyediaan rumah mampu milik dan juga sebuah repositori berpusat adalah penting. Selain itu, usaha untuk mengurangkan kos pembinaan rumah mampu milik melalui pelaksanaan penjimatan kos dan teknologi yang meningkatkan produktiviti, akan mempercepat masa untuk menyiapkan projek rumah mampu milik dan menambah bilangan rumah yang sedia untuk ditawarkan pada masa hadapan. Dari segi permintaan, pembangunan pasaran rumah sewa untuk mengecilkan jurang kemampuan boleh melegakan sedikit tekanan kepada Kerajaan untuk membina semua rumah mampu milik yang diperlukan. Langkah ini perlu diperlengkap oleh skim yang lebih inovatif untuk membiayai pembelian rumah mampu milik. Bagi pembiayaan akhir, Bank Negara Malaysia, seperti juga bank-bank pusat negara lain, telah memperkenalkan langkah kehematan makro untuk mengekang kegiatan spekulasi dalam pasaran perumahan dan menghindarkan seseorang itu daripada meminjam terlampau banyak hingga melangkaui kemampuannya. Penting untuk diketahui bahawa langkah-langkah ini tidak sekali-kali akan menjejaskan akses kepada pembiayaan bagi peminjam yang layak, termasuk bagi pembeli rumah kali pertama.

Sebagai kesimpulan, meskipun cabaran untuk merapatkan jurang kemampuan adalah besar, pengalaman negara-negara lain menunjukkan bahawa pelaksanaan gabungan dasar yang inovatif dan bersasaran ternyata mampu mengatasi isu rumah mampu milik ini.

[24] Mexico mempunyai kumpulan wang simpanan perumahan khusus (UN-HABITAT,2011).

Rujukan

Bank Negara Malaysia (2015). 'Menilai Keadaan Permintaan-Penawaran dalam Pasaran Harta Tanah di Malaysia'. Rencana dalam Laporan Tahunan. Kuala Lumpur

Cornelius, J. (2014). 'Tenant's Rights Brochure for Germany'. Accessed on 6 January 2017 at http://www.tenlaw.uni-bremen.de

Demographia International (2015). '11th Annual Demographia International Housing Affordability Survey 2015: Rating Middle-income Housing Affordability'.

Fannie Mae (2016). 'Housing Affordability Primer'.

Hashim, A., Samikon, S., Mat Nasir, N (2012). 'Assessing Factors Influencing Performance of Malaysian Low-Cost Public Housing in Sustainable Environment'. Journal of Social and Behavioural Sciences, 50, 920-927.

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

Jabatan Perangkaan Malaysia (2010). 'Laporan Ciri-ciri Isi Rumah Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia'.

Jabatan Perangkaan Malaysia (2014). 'Laporan Penyiasatan Pendapatan Isi Rumah dan Kemudahan Asas'.

McKinsey Global Institute (2014). 'A Blueprint for Addressing the Global Affordable Housing Challenge'.

New Zealand Tenancy Services under the Ministry of Business, Innovation and Employment (2015). 'Renting and You: A Guide for Landlords and Tenants'. Wellington, New Zealand.

Salvi del Pero, A. et al. (2016). 'Policies to Promote Access to Good-Quality Affordable Housing in OECD Countries'. OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 176, OECD Publishing, Paris.

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