Perkembangan Ekonomi Malaysia

SOROTAN PENTING

- **Ekonomi Malaysia berkembang 5.9% pada suku keempat.**
- **Inflasi utama dan teras menurun sedikit masing-masing kepada 3.5% dan 2.3%.**
- **Lebihan akaun semasa meningkat sedikit kepada RM12.9 bilion pada suku keempat 2017, mencakupi 3.7% daripada PNK (S3 2017: RM12.5 bilion atau 3.7% daripada PNK).**

Pertumbuhan ekonomi Malaysia kekal kukuh pada 5.9% pada suku keempat 2017

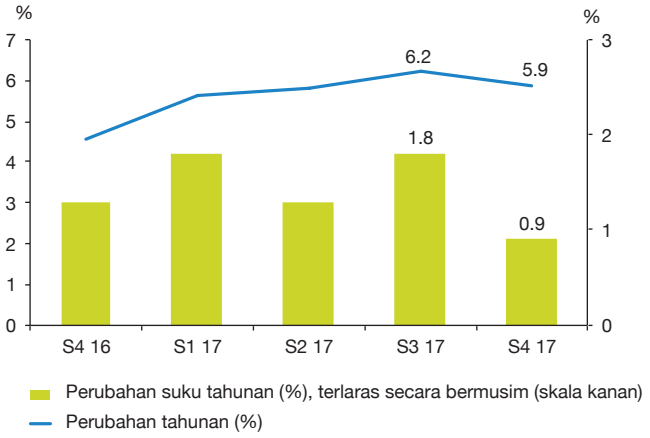
Pada suku keempat 2017, ekonomi Malaysia mencatat pertumbuhan sebanyak 5.9% (S3 2017: 6.2%) apabila perbelanjaan sektor swasta terus menjadi pemacu utama pertumbuhan (7.4%; S3 2017: 7.3%). Prestasi sektor luaran terus bertambah baik (5.4% S3 2017: 1.7%) berikutan pertumbuhan import benar menurun lebih pantas daripada pertumbuhan eksport benar. Pada asas suku tahunan terlaras secara bermusim, ekonomi negara berkembang 0.9% (S3 2017: 1.8%). Bagi keseluruhan tahun 2017, ekonomi negara mencatat pertumbuhan yang kukuh sebanyak 5.9%.

Permintaan dalam negeri dipacu sektor swasta

Permintaan dalam negeri meningkat 6.2% pada suku keempat (S3 2017: 6.6%). Pertumbuhan disokong oleh perbelanjaan sektor swasta yang terus kukuh (7.4%; S3 2017: 7.3%) dalam keadaan sokongan yang menurun daripada perbelanjaan sektor awam (3.4%; S3 2017: 4.0%).

Pertumbuhan mampan pada S4 2017

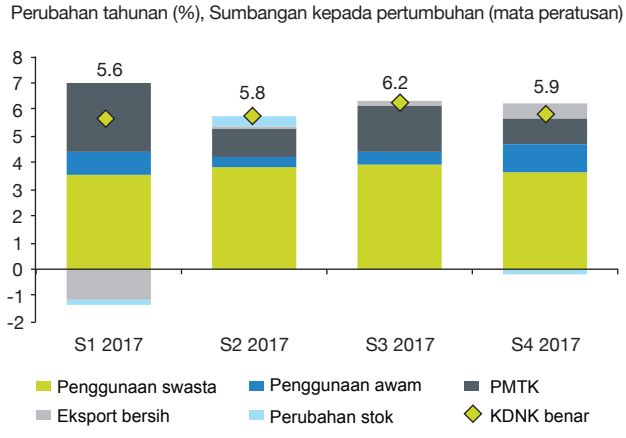
Rajah 4: Pertumbuhan KDNK



Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Permintaan sektor swasta terus menjadi pemacu utama pertumbuhan

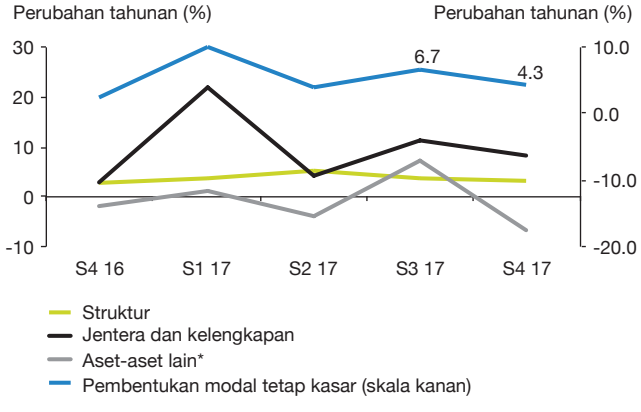
Rajah 5: Sumbangan Komponen Perbelanjaan kepada Pertumbuhan KDNK



Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Pembentukan modal tetap kasar terus berkembang

Rajah 6: Pertumbuhan PMTK Mengikut Jenis Aset



*Aset-aset lain termasuk penerokaan mineral, penyelidikan & pembangunan dan penanaman modal

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Penggunaan swasta berkembang 7.0% (S3 2017: 7.2%), disokong oleh pertumbuhan upah dan guna tenaga yang berterusan.

Pelaburan swasta mencatat pertumbuhan yang lebih tinggi iaitu 9.2% (S3 2017: 7.9%), Pertumbuhan didorong terutamanya oleh sektor perkhidmatan dan perkilangan. Perbelanjaan modal disokong oleh keyakinan perniagaan yang berterusan serta permintaan yang menggalakkan, yang merentasi industri eksport dan dalam negeri.

Penggunaan awam berkembang 6.9% (S3 2017: 3.9%), didorong terutamanya oleh perbelanjaan bekalan dan perkhidmatan Kerajaan Persekutuan yang lebih tinggi.

Pelaburan awam menguncup pada suku keempat (-4.1%; S3 2017: 4.1%), disebabkan oleh perbelanjaan modal yang lebih rendah oleh Kerajaan Am dan perbadanan awam.

Pertumbuhan modal tetap kasar (PMTK) menjadi sederhana kepada 4.3% (S3 3017: 6.7%) disebabkan terutamanya oleh penguncupan dalam pelaburan awam. Dari segi jenis aset, perbelanjaan modal untuk jentera dan kelengkapan terus mencatat pertumbuhan yang kukuh sebanyak 8.3% (S3 2017: 11.5%). Pelaburan untuk struktur secara keseluruhan adalah mampan pada 3.3% (S3 2017: 3.6%), manakala pelaburan dalam jenis aset lain menguncup sebanyak 6.7% (S3 2017: 7.2%).

Kebanyakan sektor ekonomi berkembang dengan sederhana

Dari segi penawaran, kebanyakan sektor ekonomi mencatat pertumbuhan yang sederhana kecuali sektor pertanian, manakala pertumbuhan sektor perlombongan merosot.

Sektor perkhidmatan mencatat pertumbuhan yang rendah sedikit pada suku keempat. Ini terutamanya mencerminkan pertumbuhan subsektor perdagangan borong dan runcit yang lebih rendah, sejajar dengan penggunaan swasta yang sederhana. Walau bagaimanapun, pertumbuhan subsektor kewangan dan insurans meningkat, disokong oleh tuntutan insurans yang lebih rendah dan pertumbuhan aktiviti perbankan yang berterusan. Pertumbuhan dalam subsektor maklumat dan komunikasi terus disokong oleh permintaan tinggi untuk perkhidmatan komunikasi data dan komputer.

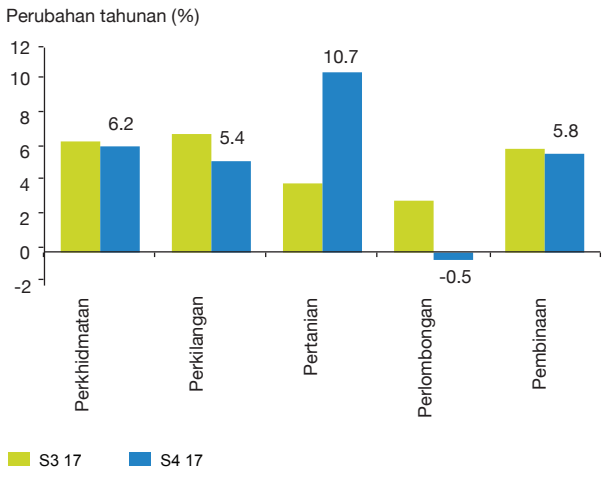
Pertumbuhan dalam sektor perkilangan lebih sederhana pada suku keempat tahun 2017, mencerminkan pertumbuhan keseluruhan yang sederhana dalam kedua-dua industri berorientasi eksport dan pasaran dalam negeri. Pengeluaran dalam industri berorientasikan eksport termasuk elektrik dan elektronik (E&E) dan aktiviti penapisan minyak petroleum terus berkembang, walaupun pada kadar yang lebih sederhana. Pertumbuhan yang lebih rendah dalam industri berorientasi pasaran dalam negeri disebabkan terutamanya oleh pengeluaran yang lebih perlahan dalam kelengkapan pengangkutan dan produk berkaitan makanan serta bahan berkaitan pembinaan.

Dalam sektor perlombongan, pertumbuhan menurun kerana pengeluaran gas asli terjejas akibat penutupan loji yang dijadualkan di Sarawak. Walau bagaimanapun, prestasi sektor pertanian bertambah baik, mencerminkan keluaran MSM (minyak sawit mentah) yang lebih tinggi disebabkan oleh hasil yang kembali pulih daripada keadaan cuaca buruk pada suku sebelumnya.

Pertumbuhan sektor pembinaan disokong oleh peningkatan aktiviti kejuruteraan awam untuk projek rel, lebuh raya, petrokimia dan loji jana kuasa.

Pertumbuhan sederhana untuk kebanyakan sektor ekonomi

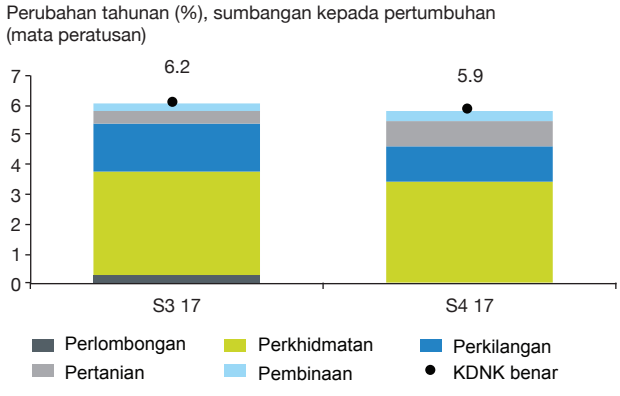
Rajah 7: Pertumbuhan Mengikut Sektor



Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Sektor perkhidmatan dan perkilangan sebagai penyumbang utama pertumbuhan

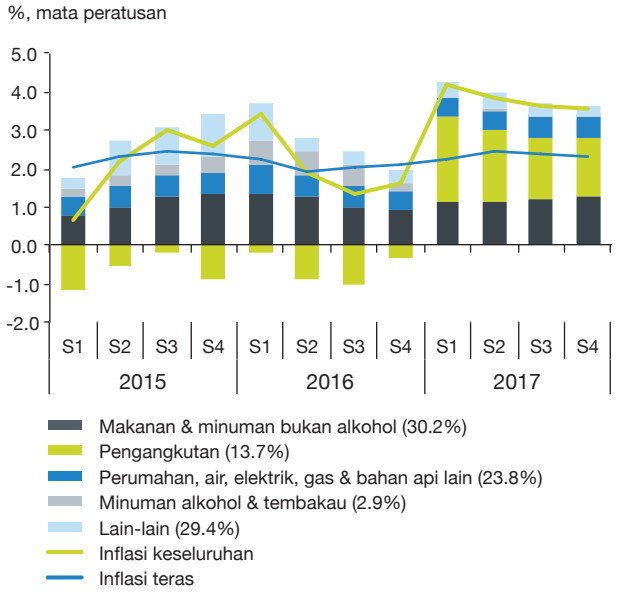
Rajah 8: KDNK Benar Mengikut Sektor Ekonomi



Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Inflasi keseluruhan lebih sederhana mencerminkan inflasi kategori perumahan dan pengangkutan yang lebih rendah

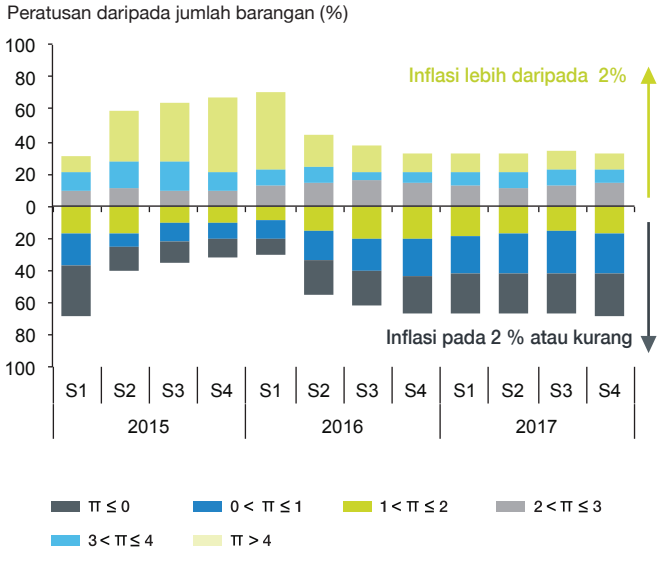
Rajah 9: Inflasi Keseluruhan



Nota: Inflasi teras tidak termasuk anggaran kesan langsung GST
Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia dan anggaran Bank Negara Malaysia

Rebakan inflasi lebih kecil pada S4 2017

Rajah 10: Rebakan Inflasi



Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia dan anggaran Bank Negara Malaysia

Kedua-dua inflasi keseluruhan dan inflasi teras menurun pada S4 2017

Inflasi keseluruhan[2] menurun sedikit kepada 3.5% pada S4 2017 (S3 2017: 3.6%) disebabkan terutamanya oleh inflasi yang lebih rendah dalam kategori *perumahan, air, elektrik, gas dan bahan api lain* serta *pengangkutan*.

Inflasi untuk *perumahan, air, elektrik, gas dan bahan api lain* berpurata pada 2.2% (S3 2017: 2.3%). Inflasi sewa menurun sedikit kepada 2.8% pada suku keempat (S3 2017: 2.9%), didorong terutamanya oleh kenaikan sewa rumah teres dan banglo yang lebih kecil.

Walaupun inflasi dalam kategori *pengangkutan* lebih rendah sedikit pada suku keempat, kadarnya masih tinggi pada 11.4% (S3 2017: 11.7%) disebabkan harga bahan api dalam negeri yang tinggi.

Inflasi teras juga menurun pada suku keempat kepada 2.3% (S3 2017: 2.4%). Rebakan inflasi juga lebih rendah memandangkan peratusan barangan dalam bakul IHP yang mencatat inflasi melebihi 2% menurun kepada 32% (S3 2017: 34%).

[2] Seperti diukur oleh perubahan tahunan dalam Indeks Harga Pengguna (IHP).

Keadaan pasaran pekerja bertambah baik

Keadaan pasaran pekerja kekal stabil pada suku keempat 2017. Pertumbuhan upah sektor swasta dan guna tenaga masing-masing menurun kepada 6.3% (S3 2017: 7.5%) dan 2.2% (S3 2017: 2.3%). Pada suku keempat, pertambahan tenaga kerja adalah secara relatifnya setara dengan jumlah pertambahan guna tenaga bersih lantas menyebabkan kadar pengangguran stabil, pada 3.4% (S3 2017: 3.4%). Jumlah kekosongan jawatan yang diiklankan di sebuah laman sesawang carian pekerja yang utama juga menurun kepada 61,061 jawatan pada suku keempat (S3 2017: 68,794 jawatan).

Peningkatan upah sektor swasta yang sederhana ini disebabkan oleh pertumbuhan upah yang lebih perlahan dalam sektor perkhidmatan dan perkilangan. Pertumbuhan upah sektor perkhidmatan menurun kepada 5.0% (S3 2017: 6.1%), di tengah-tengah kelembapan subsektor maklumat dan komunikasi dan juga perkhidmatan profesional. Pertumbuhan upah sektor perkilangan juga menurun kepada 9.4% (S3 2017: 10.6%) disebabkan oleh subsektor elektrik dan elektronik serta kimia yang lembab.

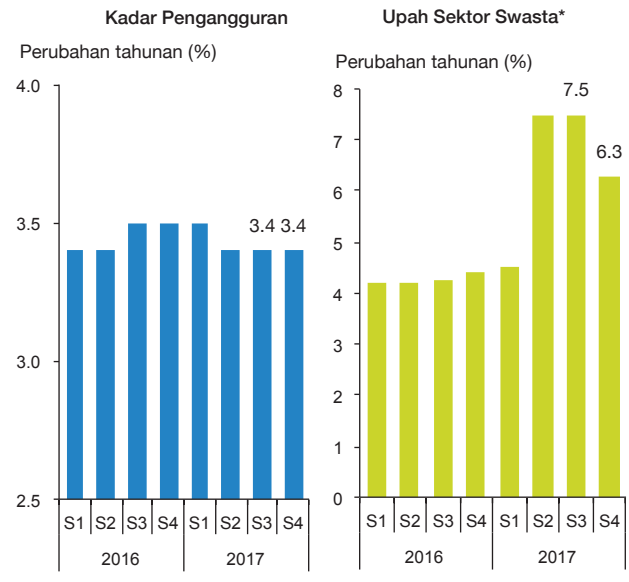
Prestasi sektor luaran kukuh

Pada suku keempat 2017, pertumbuhan eksport kasar lebih rendah berbanding dengan suku sebelumnya namun terus mencatat pertumbuhan dua angka (12.4%; 3Q 2017: 22.1%), didorong terutamanya oleh eksport perkilangan (14.2%; S3 2017: 23.7%). Lebihan perdagangan meningkat kepada RM27.7 bilion (S3 2017: RM26.7 bilion).

Prestasi eksport perkilangan yang mantap disokong oleh permintaan yang berterusan dari rakan perdagangan utama Malaysia, terutamanya dari ekonomi serantau, EU dan AS. Eksport semikonduktor terutamanya berkembang dengan pantas kepada 24.4% (S3 2017: 22.3%), hasil manfaat daripada peningkatan kitaran teknologi

Kadar pengangguran stabil dan upah sektor swasta sederhana

Rajah 11: Penunjuk Pasaran Pekerja

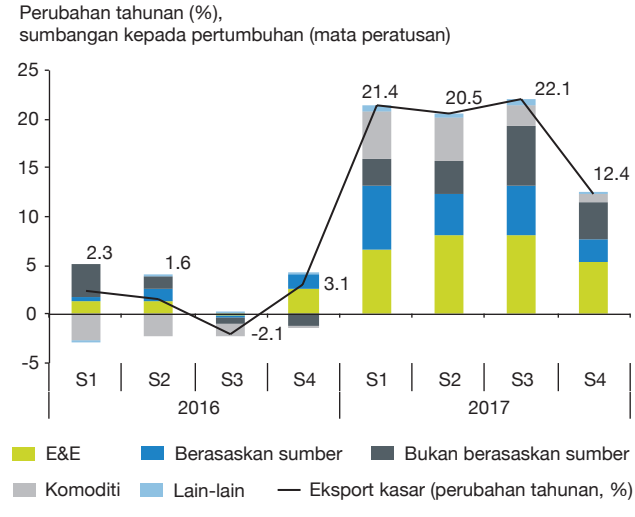


*Upah sektor swasta diperoleh daripada data gaji dan upah yang diterbitkan dalam Perangkaan Pembuatan Bulanan dan Perangkaan Perkhidmatan Suku Tahunan oleh Jabatan Perangkaan Malaysia (DOSM). Ia meliputi 62% daripada jumlah guna tenaga.

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Pertumbuhan eksport disokong terutamanya oleh eksport perkilangan

Rajah 12: Eksport Kasar Mengikut Produk

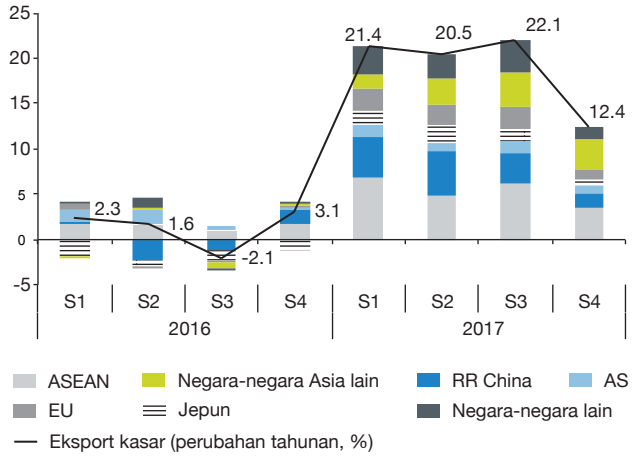


Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Pertumbuhan eksport juga menyeluruh merentas pasaran

Rajah 13: Eksport Kasar Mengikut Pasaran

Perubahan tahunan (%),
sumbangan kepada pertumbuhan (mata peratusan)

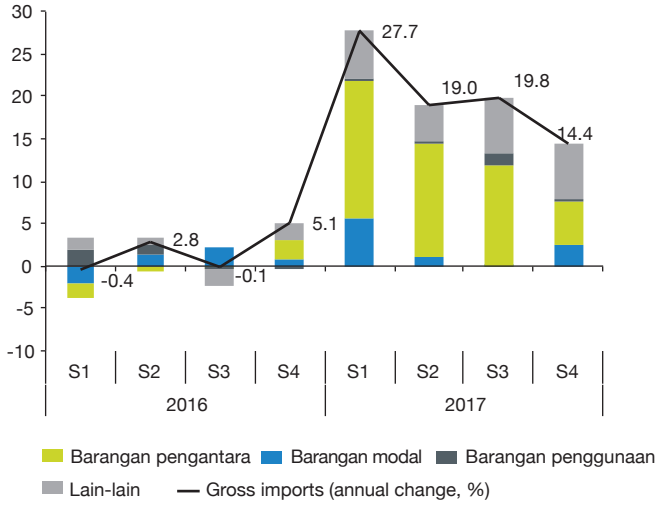


Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Import kasar kukuh, disokong terutamanya oleh barangan pengantara dan modal

Rajah 14: Import Kasar Mengikut Produk

Perubahan tahunan (%),
sumbangan kepada pertumbuhan (mata peratusan)



Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

global. Eksport perkilangan berasaskan sumber kekal berdaya tahan, disokong terutamanya oleh eksport kimia & keluaran kimia, petroleum dan keluaran getah. Eksport komoditi menurun disebabkan terutamanya oleh keluaran minyak sawit dan keluaran getah asli yang rendah serta pertumbuhan yang lebih perlahan dalam eksport gas asli cecair (LNG). Walau bagaimanapun, pertumbuhan ini diimbangi sebahagiannya oleh eksport petroleum mentah yang lebih tinggi, yang mencerminkan kenaikan dalam harga minyak mentah yang meningkat.

Pertumbuhan import kasar kekal kukuh pada suku keempat 2017: (14.4%; S3 2017: 19.8%), disebabkan oleh import barangan pengantara yang terus kukuh dan import barangan modal yang lebih tinggi. Ini seiring dengan prestasi eksport perkilangan yang mantap dan permintaan dalam negeri yang terus teguh. Import barangan modal yang lebih tinggi adalah sejajar dengan aktiviti pelaburan yang kukuh dalam sektor perkilangan dan perkhidmatan. Keadaan ini terus disokong oleh kenaikan mendadak dalam pertumbuhan yang membabitkan penghantaran beberapa pesawat pada suku itu.

Lebihan akaun semasa meningkat

Lebihan akaun semasa meningkat sedikit kepada RM12.9 bilion pada suku keempat 2017 (S3 2017: RM12.5 bilion) dan mencakupi 3.7% daripada PNK (S3 2017: 3.7 % daripada PNK). Ini disebabkan terutamanya oleh lebihan barangan yang lebih besar dan defisit yang lebih rendah dalam akaun pendapatan sekunder yang mengimbangi defisit yang lebih tinggi dalam akaun perkhidmatan dan akaun pendapatan primer. Bagi tahun 2017 secara keseluruhan, lebihan akaun semasa meningkat kepada RM40.3 bilion atau 3.1% daripada PNK (2016: 2.4% daripada PNK).

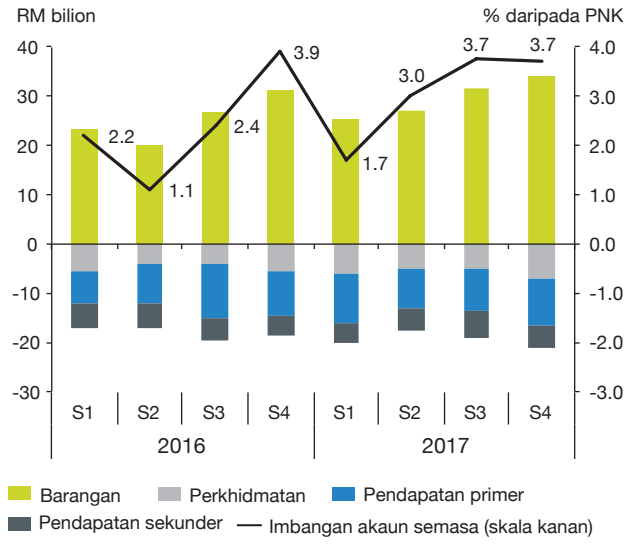
Lebihan akaun barangan meningkat kepada RM34.1 bilion[1] (S3 2017: RM31.7 bilion) apabila prestasi eksport kekal kukuh pada suku keempat. Walau bagaimanapun, akaun perkhidmatan mencatat defisit yang lebih besar sebanyak RM6.9 bilion (S3 2017: -RM 4.9 bilion). Ini disebabkan terutamanya oleh lebihan yang lebih rendah dalam akaun perjalanan (RM7.9 bilion; S3 2017: RM9.2 bilion), apabila penerimaan perjalanan menurun disebabkan oleh perbelanjaan per kapita pelancong yang lebih rendah. Defisit perkhidmatan pembinaan juga lebih tinggi (-RM4.3 bilion; S3 2017: -RM3.3 bilion), didorong oleh import perkhidmatan pembinaan yang lebih tinggi terutamanya yang berkaitan dengan sektor perlombongan, utiliti dan pengangkutan.

Defisit yang lebih tinggi dalam akaun pendapatan primer (-RM9.5 bilion; S3 2017: -RM8.6 bilion) sebahagian besarnya disebabkan oleh keuntungan yang lebih tinggi yang diperoleh pelabur asing di Malaysia, terutamanya dalam subsektor perlombongan dan subsektor perkhidmatan perdagangan borong dan runcit. Ini sebahagiannya diimbangi oleh keuntungan yang lebih tinggi yang diperoleh firma Malaysia yang melabur di luar negeri, terutamanya dalam subsektor perkhidmatan harta tanah.

Defisit dalam akaun pendapatan sekunder kekal dalam jumlah yang besar, namun lebih kecil sedikit pada RM4.8 bilion (S3 2017: -RM5.7 bilion). Pengiriman wang ke luar berjumlah RM8.6 bilion (S3 2017: -RM9.5 bilion) didorong oleh pengiriman wang pekerja asing manakala pengiriman wang ke Malaysia kekal sebanyak RM3.8 bilion (S3 2017: RM3.8 bilion).

Lebihan akaun semasa yang berterusan

Rajah 15: Imbangan Akaun Semasa

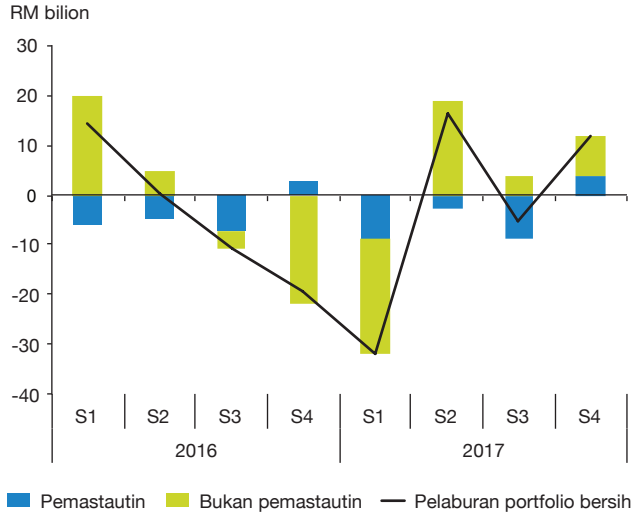


Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

[2] Perbezaan antara lebihan akaun barangan dengan lebihan akaun perdagangan adalah berdasarkan pengecualian untuk barangan yang diproses, penyimpanan dan pengagihan dalam akaun barangan seperti terkandung dalam manual *Balance of Payments and International Investment Position* (BPM6), Edisi Keenam oleh IMF

Aliran masuk bersih dalam akaun pelaburan portfolio disumbangkan oleh pelabur pemastautin dan pelabur bukan pemastautin

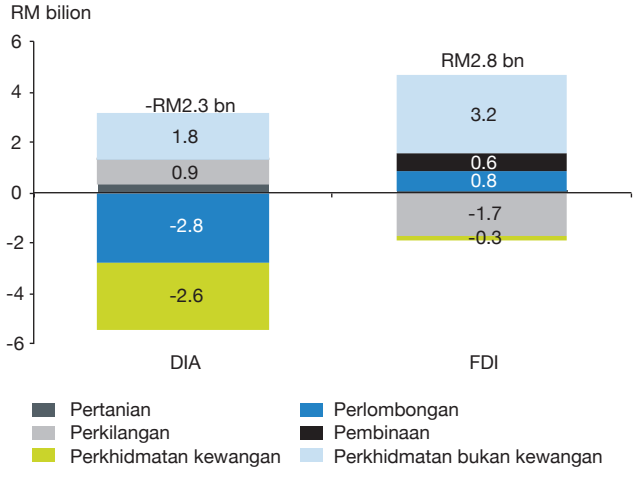
Rajah 16: Pelaburan portfolio



Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Aliran masuk bersih dalam akaun pelaburan langsung

Rajah 17: Aliran Pelaburan Langsung Bersih Mengikut Sektor



Nota: Bagi DIA, angka positif merujuk aliran keluar bersih manakala angka negatif merujuk aliran masuk bersih

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Akaun kewangan mencatat aliran masuk bersih

Pada suku keempat 2017, akaun kewangan mencatat aliran masuk bersih sebanyak RM5.0 bilion (S3 2017: aliran keluar bersih sebanyak RM1.2 bilion). Ini disokong oleh aliran masuk pelaburan portfolio oleh kedua-dua pemastautin dan bukan pemastautin, pelaburan langsung asing (foreign direct investment, FDI) dan beberapa pelupusan aset pelaburan langsung luar negeri (direct investment abroad, DIA) oleh syarikat Malaysia. Aliran masuk ini sebahagiannya diimbangi oleh aliran keluar yang berpunca daripada operasi mudah tunai dan operasi pengurusan perbendaharaan bank.

Akaun pelaburan portfolio mencatat aliran masuk bersih sebanyak RM11.7 bilion (S3 2017: aliran keluar bersih sebanyak RM5.1 bilion), disebabkan terutamanya oleh pelaburan portfolio oleh bukan pemastautin yang mencatat peningkatan aliran masuk bersih sebanyak RM7.7 bilion (S3 2017: aliran masuk bersih sebanyak RM3.7 bilion). Prestasi ekonomi yang lebih baik daripada jangkaan, perolehan korporat yang lebih tinggi dan harga minyak dunia yang lebih baik menyokong sentimen pelabur dalam pasaran kewangan domestik. Pelaburan portfolio oleh pemastautin juga mencatat aliran masuk bersih sebanyak RM4.0 bilion (S3 2017: aliran keluar bersih sebanyak RM8.8 bilion), apabila pelabur institusi domestik melupuskan sebahagian daripada pegangan bon mereka di luar negeri.

Akaun pelaburan langsung mencatat aliran masuk bersih sebanyak RM5.1 bilion (S3 2017: aliran masuk bersih RM6.2 bilion), disebabkan oleh aliran masuk FDI yang berterusan dan kemasukan semula aliran DIA pada suku itu. Jumlah aliran masuk bersih FDI adalah lebih kecil sebanyak RM2.8 bilion (S3 2017: aliran masuk bersih RM11.2 bilion), disebabkan terutamanya oleh suntikan modal ekuiti yang lebih kecil daripada syarikat induk dan perolehan tertahan yang sederhana. Aliran masuk FDI disalurkan ke dalam sektor perkhidmatan, terutamanya subsektor harta tanah serta perdagangan borong dan runcit, diikuti oleh sektor perlombongan dan pembinaan. DIA oleh syarikat Malaysia juga mencatat aliran masuk bersih sebanyak RM2.3 bilion (S3 2017: aliran keluar bersih RM5.0 bilion), ekoran pelupusan modal ekuiti bersih dan pembayaran balik pinjaman antara syarikat daripada anak syarikat dan sekutu di luar negeri. Sektor yang mencatat aliran masuk ialah sektor perlombongan dan perkhidmatan, terutamanya subsektor perkhidmatan kewangan.

Akaun pelaburan lain mencatat aliran keluar bersih yang lebih besar sebanyak RM10.9 bilion (S3 2017: aliran keluar bersih sebanyak RM3.3 bilion), disebabkan terutamanya oleh penempatan mata wang dan deposit di luar negeri oleh institusi kewangan domestik.

Berikutan perkembangan ini, imbangan pembayaran keseluruhan mencatat defisit sebanyak RM13.1 bilion pada suku keempat (S3 2017: lebihan RM2.9 bilion). Kesilapan dan ketinggalan (E&O), termasuk perubahan penilaian semula rizab antarabangsa BNM, berjumlah -RM31.0 bilion atau -6.7% daripada jumlah perdagangan.

Hutang luar negeri kekal terurus

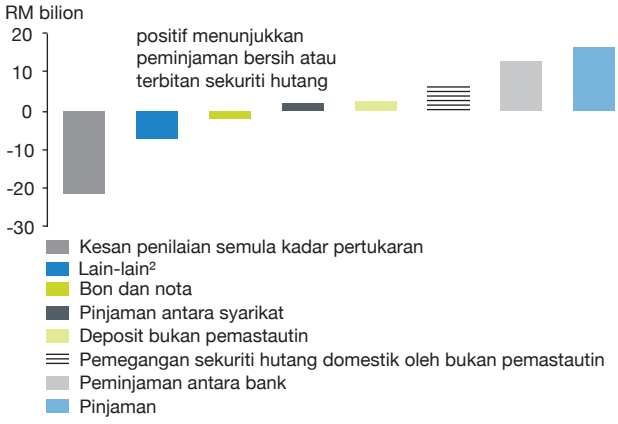
Hutang luar negeri Malaysia berjumlah RM883.4 bilion, bersamaan dengan USD215.5 bilion atau 65.3% daripada KDNK pada akhir bulan Disember 2017 (akhir bulan September 2017: RM873.8 bilion atau USD204.7 bilion atau 64.6% daripada KDNK). Hutang luar negeri yang lebih tinggi ini mencerminkan peningkatan dalam pinjaman, peminjaman antara bank dan pemegangan sekuriti hutang domestik oleh bukan pemastautin. Ini sebahagiannya diimbangi oleh kesan penilaian berikutan pengukuhan nilai ringgit berbanding dengan mata wang utama dan serantau terpilih pada suku keempat.

Hutang luar negeri Malaysia kekal terurus berdasarkan profil mata wang dan tempoh matang, serta aset luaran yang tersedia dalam jumlah yang besar. Lebih satu pertiga daripada jumlah hutang luar negeri adalah dalam denominasi ringgit (34.3%), terutamanya dalam bentuk pemegangan sekuriti hutang domestik dan deposit ringgit oleh bukan pemastautin dalam institusi perbankan domestik. Oleh itu, liabiliti ini tidak tertakluk kepada perubahan penilaian yang berpunca daripada turun naik kadar pertukaran ringgit.

Baki hutang luar negeri sebanyak RM580.7 bilion (65.7%) adalah dalam denominasi mata wang asing (foreign currency, FC) dan tertakluk kepada keperluan amalan pengurusan mudah tunai dan perlindungan nilai yang berhemat terhadap institusi perbankan dan syarikat. Sebahagian besar daripada obligasi ini terdiri daripada peminjaman luar pesisir, yang diperoleh terutamanya untuk mengembangkan kapasiti produktif dan mengurus sumber kewangan kumpulan korporat yang lebih baik. Pada akhir bulan Disember 2017, peminjaman luar pesisir kekal rendah pada 37.5% daripada KDNK berbanding dengan 60.0% daripada KDNK semasa Krisis Kewangan Asia.

Hutang negeri lebih tinggi pada S4 2017

Rajah 18: Perubahan Dalam Hutang Luar Negeri
Perubahan Bersih[1]: +RM9.5 bilion

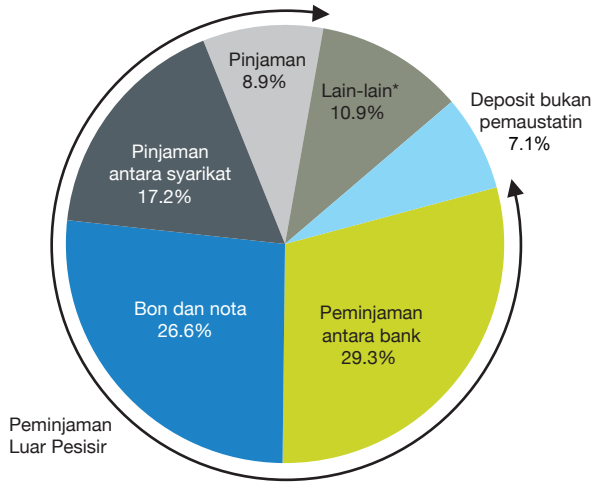


[1] Perubahan setiap instrumen hutang tidak termasuk kesan penilaian semula kadar pertukaran
[2] Terdiri daripada kredit perdagangan, peruntukan SDR IMF dan liabiliti hutang lain

Sumber: Kementerian Kewangan Malaysia dan Bank Negara Malaysia

Hutang dalam denominasi mata wang asing tertakluk kepada keperluan amalan pengurusan mudah tunai dan perlindungan nilai yang berhemat

Rajah 19: Butiran Hutang Luar Negeri dalam Denominasi Mata Wang Asing (% keseluruhan)



*Termasuk kredit perdagangan dan pelbagai, seperti tuntutan insurans yang belum dikeluarkan dan faedah belum bayar untuk bon dan nota

Daripada jumlah hutang luar negeri dalam FC (meliputi kesan penilaian), lebih satu pertiga (atau berjumlah RM211.6 bilion) merupakan peminjaman antara bank dan deposit FC dalam sistem perbankan domestik. Ini sebahagian besarnya mencerminkan pengurusan mudah tunai antara kumpulan bank dan penempatan deposit daripada entiti induk asing, yang tertakluk kepada amalan pengurusan mudah tunai berhemat. Antaranya ialah had dalaman bagi pendanaan dan ketidakpadanan tempoh matang. Ini diikuti oleh bon dan nota jangka panjang yang diterbitkan di luar pesisir sebanyak RM154.2 bilion pada akhir bulan Disember 2017, terutamanya untuk membiayai pemerolehan aset di luar negeri untuk menjana pendapatan akan datang. Pinjaman antara syarikat biasanya tertakluk kepada terma yang fleksibel dan kadar faedah yang lebih rendah, seperti tiada jadual pembayaran balik yang tetap atau kadar faedah yang rendah.

Dari perspektif tempoh matang, lebih separuh daripada jumlah hutang luar negeri menjurus pada tempoh jangka sederhana hingga jangka panjang (57.3% daripada jumlah hutang luar negeri). Hal ini menggambarkan bahawa risiko pembiayaan semula adalah terhad. Berdasarkan pemerolehan eksport peminjam dan aset luaran, penting untuk diketahui bahawa rizab antarabangsa bukanlah satu-satunya cara bagi bank dan syarikat untuk memenuhi obligasi luar negeri jangka pendek mereka. Rizab antarabangsa mencakupi kira-kira satu perempat daripada jumlah aset luaran, dengan aset luaran yang selebihnya dipegang oleh bank dan syarikat. Pada 30 Januari 2018, rizab antarabangsa ialah 1.1 kali hutang luar negeri jangka pendek dan memadai untuk membiayai 7.2 bulan import tertangguh.

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

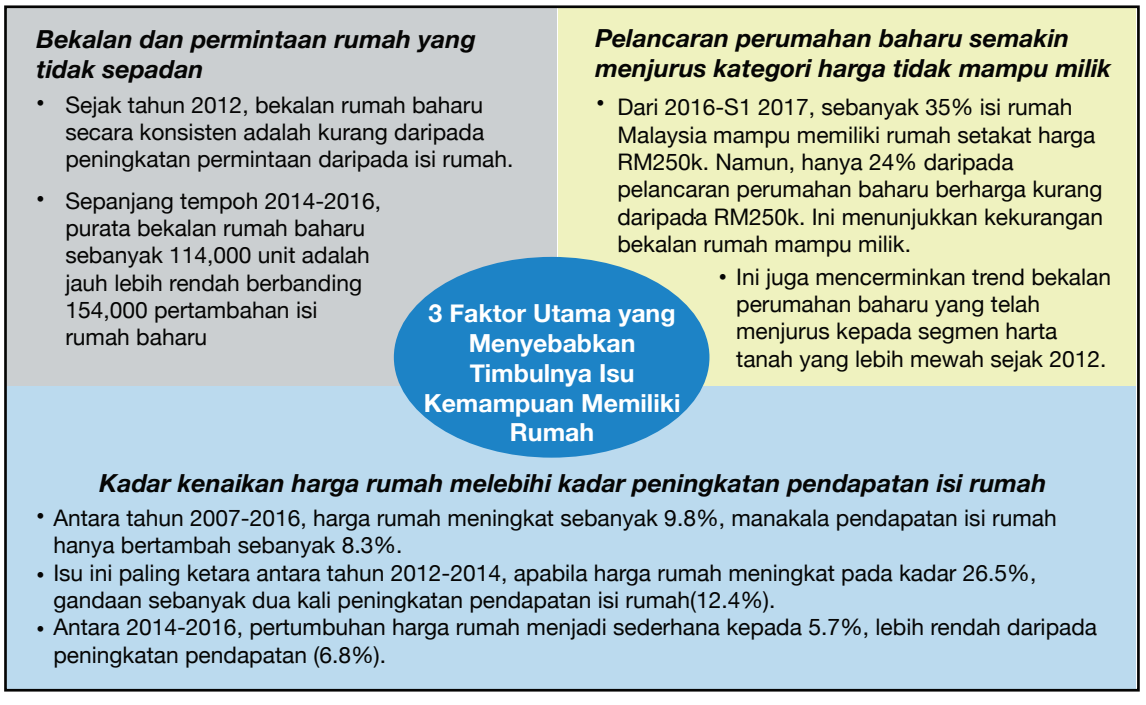
Pada tahun 2016, rumah di Malaysia masih 'sangat tidak mampu untuk dimiliki' jika diukur mengikut standard antarabangsa pada *median multiple*[2] 5.0. Harga rumah mampu milik maksimum di Malaysia dianggarkan pada RM282,000[3]. Walau bagaimanapun, harga rumah median sebenar ialah RM313,000 dan ini melangkaui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

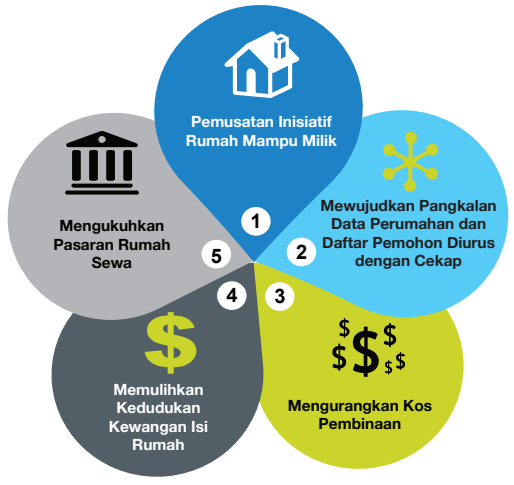
[6] Termasuk harta tanah tidak terjual yang telah siap (overhang) dan harta tanah tidak terjual yang masih dalam pembinaan. Harta tanah ini merangkum semua harta kediaman serta pangsapuri perkhidmatan dan pejabat kecil/pejabat rumah (SOHO). (Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara).

[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).

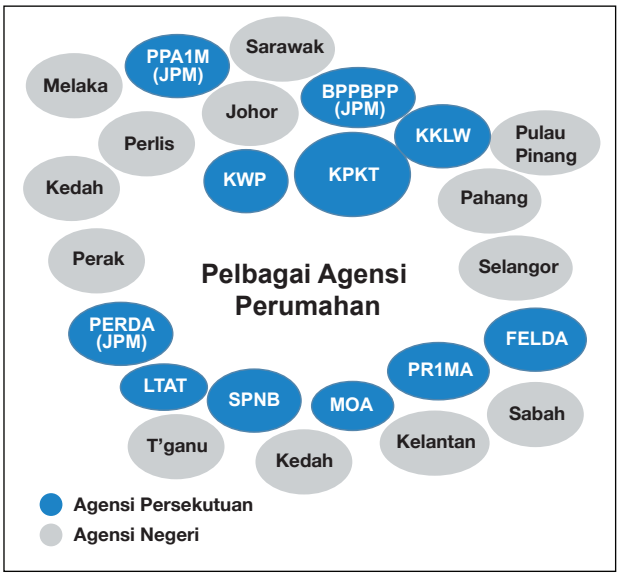
Rajah 2: Lima dasar utama untuk mengurangkan jurang rumah mampu milik di Malaysia



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.

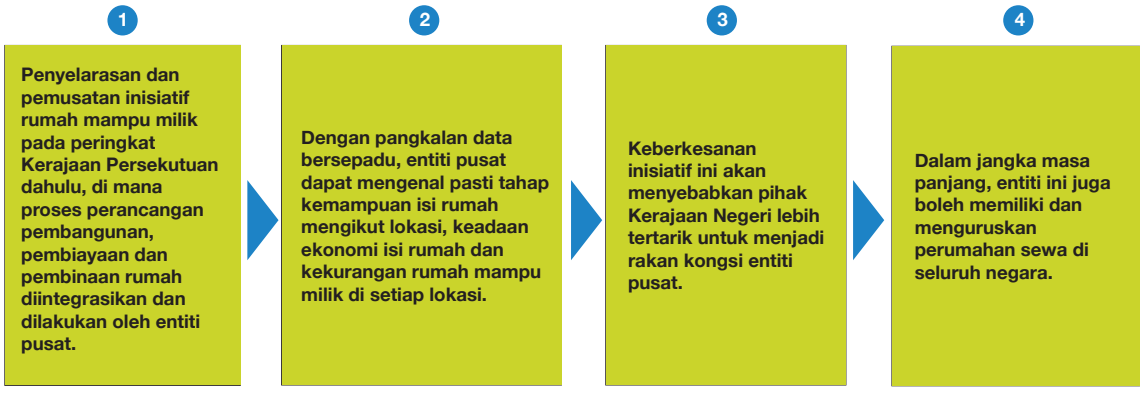
Rajah 3: Lebih daripada 20 Agensi Persekutuan dan Negeri yang Menyediakan Rumah Mampu Milik



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

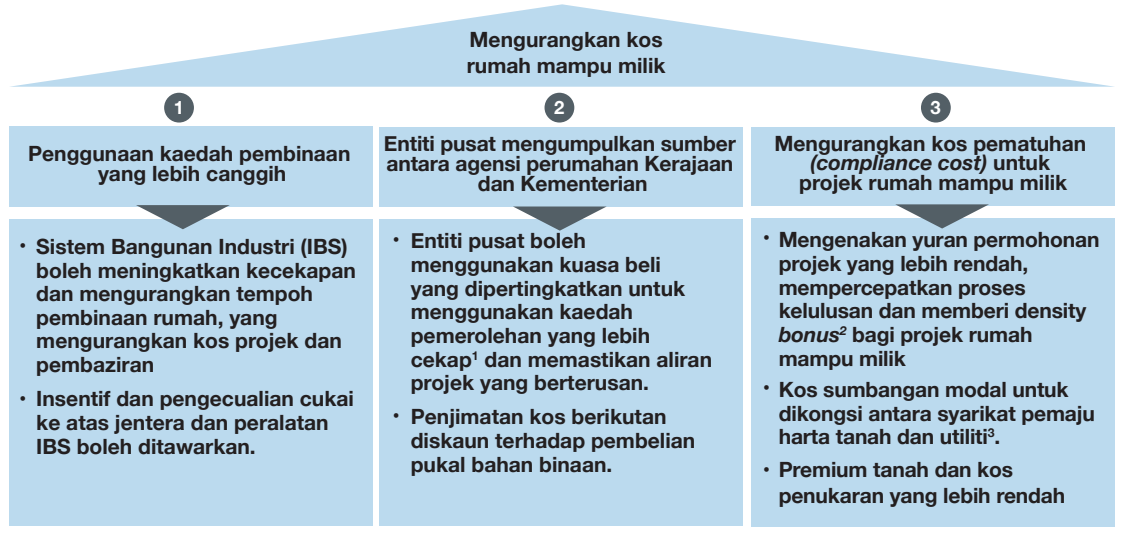
Gaji Purata (Malaysia, 2016) *Pembinaan: RM2,049* *Ekonomi Keseluruhan: RM2,463*	**Produktiviti Pekerja Pembinaan** *(USD setiap pekerja)* *Kanada : USD66,646 (2015)* *Singapura : USD28,127 (2016)* *China Taipei : USD14,516 (2015)* *Malaysia : USD9,650 (2016)*
Produktiviti Pekerja (2011- 2016) *Pembinaan: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