

## **Rumah Mampu Milik**

**oleh Dr Zulkipli Omar**

**Fello Penyelidik Kanan**

**Institut Penyelidikan Ekonomi Malaysia (MIER)<sup>1</sup>**

Rumah mampu milik menjadi isu penting di Malaysia selari dengan proses urbanisasi masyarakat. Mengikut Bank Dunia, Malaysia merupakan antara negara paling bandar di Asia Timur di belakang Jepun, Korea Selatan, Singapura dan Taiwan. Lebih dari 53 peratus penduduk Malaysia tinggal di bandar. Bukan itu sahaja, kadar pertumbuhan penduduk bandar juga antara tertinggi di wilayah Asia Timur, dengan kadar 4.0 peratus setahun.

Keadaan ini mempunyai implikasi terhadap permintaan untuk rumah di kalangan masyarakat. Cita rasa dan pilihan rumah berubah dari rumah tradisi masyarakat luar bandar kepada rumah moden yang bersesuaian dengan persekitaran bandar. Perubahan cita rasa dan pilihan ini kebanyakannya adalah tidak secara sukarela, tetapi kerana terpaksa di atas faktor lokasi.

Harga rumah di kawasan perbandaran menjadi lebih mahal, antara lain, kerana peningkatan permintaan dan tekanan kos. Peningkatan permintaan untuk rumah berkadar terus dengan proses urbanisasi masyarakat. Harga rumah sentiasa berada di dalam tekanan menaik kerana peningkatan permintaan yang berterusan kesan dari kadar urbanisasi yang tinggi. Keadaan ini cuma dijangka stabil apabila negara mencapai tahap kematangan ekonomi yang tinggi.

Dari sudut penawaran, peningkatan kos terutamanya adalah berpunca dari harga tanah yang mahal di kawasan perbandaran. Keadaan ini menyebabkan para pemaju perumahan lebih berminat untuk membina rumah untuk pasaran mewah yang memberi pulangan yang lebih lumayan. Di samping itu, permintaan untuk rumah mewah juga turut meningkat dan masih belum stabil. Ini kerana peningkatan taraf hidup masyarakat selari dengan perkembangan ekonomi.

---

<sup>1</sup> Pandangan yang dikemukakan adalah milik pengarang dan tidak semestinya mewakili pandangan MIER.

Umumnya, arah aliran industri perumahan serta permintaan untuk rumah sentiasa memberi tekanan menaik terhadap harga rumah. Keadaan ini memberi tekanan yang lebih hebat kepada golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah. Namun begitu, faktor utama yang mempengaruhi kemampuan isi rumah untuk memiliki sesebuah rumah adalah tahap pendapatan mereka. Pertumbuhan pendapatan didapati lebih perlahan dari pertumbuhan harga rumah.

Bank Dunia dan Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu mengesyorkan kaedah tiga tahun pendapatan penengah sebagai penanda aras rumah mampu milik. Pendapatan penengah Malaysia untuk tahun 2014 adalah RM4,585 sebulan. Ini bermakna jumlah pendapatan penengah untuk tiga tahun adalah RM165,060. Oleh yang demikian, sesebuah rumah yang berharga RM165,060 atau kurang dianggap sebagai rumah mampu milik untuk Malaysia.

Jika diambil kira pendapatan penengah untuk bandar, nilai rumah mampu milik adalah lebih mahal. Pendapatan penengah isi rumah untuk kawasan bandar untuk tahun 2014 adalah RM5,156 sebulan. Maka menggunakan kaedah yang sama, rumah mampu milik untuk kawasan bandar adalah yang berharga tidak melebihi RM185,616.

Purata harga rumah di seluruh negara rata-rata adalah melebihi harga mampu milik berdasarkan nilai tiga tahun pendapatan penengah isi rumah. Ini melambangkan kemampuan memiliki rumah di kalangan rakyat Malaysia merupakan isu yang serius dan perlu ditangani. Pada penghujung tahun lepas, purata harga rumah di Malaysia adalah RM312,050, yakni 5.7 kali pendapatan penengah tahunan isi rumah.

Purata harga rumah tertinggi pada penghujung 2015 adalah di Kuala Lumpur dengan harga RM718,755. Pendapatan penengah untuk isi rumah di Kuala Lumpur adalah RM7,620 sebulan. Oleh itu, harga rumah purata di Kuala Lumpur adalah 7.9 kali ganda pendapatan penengah tahunan. Ini menunjukkan penduduk Kuala Lumpur menghadapi isu kemampuan memiliki rumah yang serius.

Purata harga rumah terendah di Malaysia pada penghujung 2015 adalah di Perlis dengan nilai RM156,324 seunit. Walau bagaimanapun, harga ini masih 3.7 kali ganda lebih tinggi daripada pendapatan pertengahan tahunan isi rumah. Pendapatan

penengah untuk Negeri Perlis adalah RM3,500 sebulan. Ini bermakna, Negeri Perlis juga menghadapi isu memiliki rumah mampu milik walaupun dengan purata harga rumahnya yang terendah.

Seperkara lagi yang perlu diberi perhatian berkaitan dengan isu pemilikan rumah mampu milik adalah golongan isi rumah berpendapatan terendah 40 peratus, atau yang dikenali sebagai B40. Pendapatan penengah untuk isi rumah B40 di bandar berdasarkan statistik tahun 2014 adalah RM3,095 sebulan. Dengan pendapatan sebegini, golongan ini memerlukan rumah berharga RM111,420 ke bawah untuk mampu dimiliki. Tiada pemaju yang mampu dan sanggup membina rumah untuk pasaran terbuka dengan harga serendah itu.

Kesimpulannya, harga rumah di Malaysia secara keseluruhannya adalah berada di atas paras mampu milik. Ini adalah disebabkan tahap pendapatan isi rumah yang rendah berbanding dengan harga rumah yang tinggi. Keadaan menjadi lebih serius untuk penduduk bandar terutama golongan B40. Campur tangan kerajaan adalah perlu untuk menangani isu ini kerana pembetulan melalui pasaran memakan masa yang lama. Tanpa penyelesaian jangka pendek, isu ini akan menggugat kesejahteraan masyarakat yang seterusnya pencapaian Wawasan 2020 tidak memberi erti yang bermakna untuk mereka.

Dasar kerajaan untuk menangani isu ini perlu berlandaskan dua strategi, iaitu meningkatkan pendapatan isi rumah atau mengurangkan harga rumah. Peningkatan pendapatan isi rumah adalah melalui sebarang kaedah bayaran pindahan untuk kumpulan sasar, iaitu melalui konsep subsidi silang. Kaedah ini sudah tentu agak mahal dan perlu dilakukan dengan teliti secara minimum. Pengurangan harga rumah, juga untuk kumpulan sasar tertentu, boleh dilakukan dengan lebih meluas. Antara lain, kerajaan boleh menyediakan tapak perumahan secara percuma di kawasan khusus melalui skim tertentu. Insentif tertentu kepada pemaju juga mampu menggalakkan mereka membina rumah mampu milik.