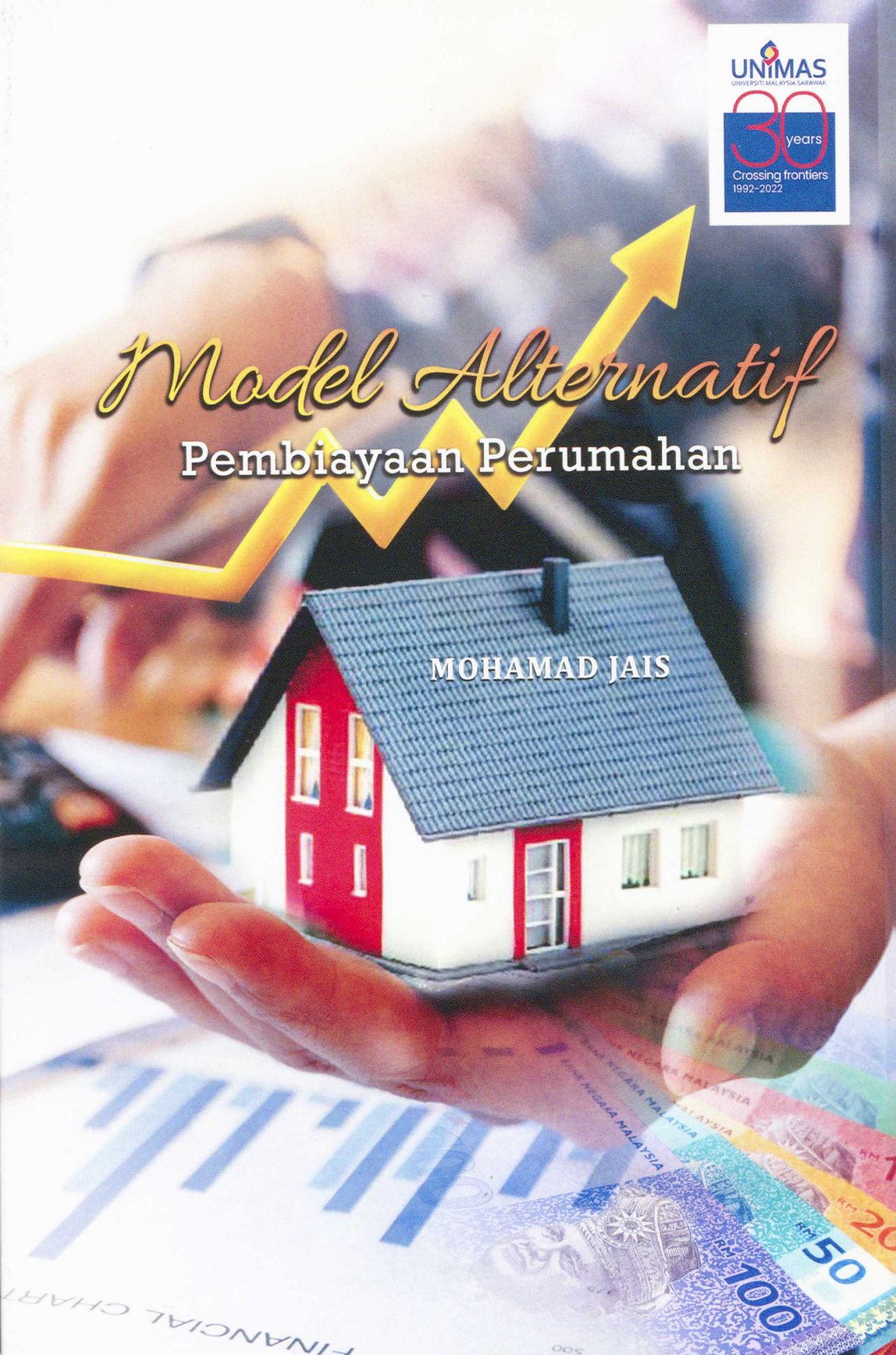


Model Alternatif Pembiayaan Perumahan

MOHAMAD JAIS



Model Alternatif
Pembiayaan Perumahan

**With Compliments
from**

FEB. UNIMAS

Model Alternatif
Pembiayaan Perumahan

MOHAMAD JAIS

Universiti Malaysia Sarawak

6292290

Model Alternatif
Pembiayaan Perumahan

© UNIMAS Publisher, 2022

Hak cipta terpelihara. Setiap bahagian daripada terbitan ini tidak boleh diterbitkan semula, disimpan untuk pengeluaran atau dipindahkan kepada bentuk lain, sama ada dengan cara elektronik, mekanik, gambar, rakaman dan sebagainya tanpa izin bertulis daripada Penerbit Universiti Malaysia Sarawak.

Diterbitkan oleh
UNIMAS Publisher,
Universiti Malaysia Sarawak,
94300 Kota Samarahan.

Dicetak di Malaysia oleh
Lee Ming Press Sdn. Bhd. (895250-H)
Lot 2050, Jalan Swasta,
Pending Industrial Estate,
93310 Kuching,
Sarawak, Malaysia.

Perpustakaan Negara Malaysia

Data Pengkatalogan-dalam-Penerbitan

Mohamad Jais

Model Alternatif : Pembiayaan Perumahan / MOHAMAD JAIS.

ISBN 978-967-0054-09-4

1. Housing--Finance.
2. Residential real estate.
3. Government publications--Malaysia.

I. Judul.
332.722

Unic
HD
1390.5
M697
2022

Isi Kandungan

Senarai Jadual		vii
Senarai Rajah		viii
Prakata		ix
Penghargaan		xi
BAB 1	Pengenalan	1
BAB 2	Kemampuan Memiliki Rumah	7
BAB 3	Faktor-faktor Mempengaruhi Tahap Kemampuan Pemilikan Rumah	11
BAB 4	Model Pembiayaan Alternatif	23
BAB 5	Penutup	35
Rujukan		37

Senarai Jadual

1.1	Purata harga rumah pada tahun 2021 berbanding tahun 2010	3
1.2	Indek harga semua jenis rumah mengikut negeri suku ke-empat tahun 2021 berbanding tahun asas 2010 (2010: 100)	4
1.3	Purata harga rumah mengikut negeri dan jenis rumah tahun 2021	6
2.1	Penilaian kemampuan memiliki rumah	8
2.2	Gandaan median mengikut negeri di Malaysia	10
3.1	Klasifikasi pendapatan	12
3.2	Penawaran baharu rumah kediaman	13
3.3	Rumah kediaman tidak terjual	14
3.4	Permohonan dan kelulusan pinjaman untuk pembelian harta kediaman	16
3.5	Senarai skim pinjaman perumahan di Malaysia	22

Senarai Rajah

1.1	Indek harga rumah di Malaysia	2
4.1	Simpanan sendiri dan purata masa menunggu	24
4.2	Mobilisasi simpanan, pengeluaran pinjaman dan bayaran balik pinjaman	26
4.3	Struktur pembiayaan rumah yang dicadangkan	28
4.4	Carta Alir Model Pembiayaan Alternatif	30

Prakata

Kemampuan memiliki rumah dalam kalangan rakyat merupakan masalah universal yang dihadapi oleh kebanyakan negara. Peningkatan harga rumah dan penawaran rumah yang lebih ke arah rumah yang berharga tinggi memburukkan lagi keadaan ini. Golongan yang terkesan dengan kenaikan harga rumah kediaman adalah golongan berpendapatan rendah dan juga golongan berpendapatan sederhana.

Industri perumahan adalah industri yang mementingkan keuntungan. Matlamat utama pemaju perumahan adalah mendapatkan keuntungan untuk perniagaan mereka. Semakin tinggi harga rumah yang dijual, semakin tinggi keuntungan yang mereka perolehi. Disebabkan itu hanya golongan berkemampuan saja yang mampu membayar harga yang tinggi. Sementara golongan berpendapatan rendah dan berpendapatan sederhana sekalipun sukar untuk memiliki rumah kediaman yang harganya melebihi tahap kemampuan mereka.

Terdapat skim pembiayaan perumahan yang disediakan oleh pihak kerajaan untuk meringankan proses memohon pinjaman perumahan golongan berpendapatan rendah dan sederhana. Namun untuk jangka panjang, sistem pembiayaan yang mampan dan alternatif kepada laluan pinjaman biasa yang melalui institusi kewangan patut dibangunkan untuk memberi pilihan kepada golongan berpendapatan rendah dan sederhana akses kepada pembiayaan rumah.

Penghargaan

Setinggi penghargaan diucapkan kepada pelbagai pihak yang memberikan peluang dan sokongan yang berterusan kepada saya sepanjang kerjaya sebagai pensyarah di UNIMAS hingga ke saat ini.

Pertama sekali penghargaan saya tujukan kepada Naib Canselor UNIMAS, Prof Datuk Dr Mohamad Kadim Suaidi yang menunjukkan kepimpinan yang berwawasan dan sentiasa memberikan sumbangan yang terbaik untuk UNIMAS. Juga kepada barisan Timbalan Naib Canselor Prof Dr Wan Hashim Wan Ibrahim, Prof Dr Ahmad Hata Rasit dan Prof Dr Kamarudin Kana.

Juga diucapkan terima kasih kepada Dekan FEP Prof Dr Rossazana Ab. Rahim dan mantan Dekan Dato' Prof Ulung Dr Rajah Rasiah, Prof Dato' Dr Shazali Abu Mansur, Prof Madya Michael Tinggi, Prof Madya Dr Rohaya Md Noor dan Prof Madya Dr Mohd Affendi Arip. Tidak dilupakan bekas dekan yang telah meninggalkan kita Prof Dr Osman Rani dan Dr Wan Latifah Wan Mohamad. Tidak lupa diucapkan terima kasih kepada rakan akademik, staf pentadbiran dan bekas staf pentadbiran FEP yang banyak membantu urusan di Fakulti.

Al Fatihah kepada kedua orang tua yang telah tiada, Haji Jais Haji Deli dan Hajjah Anot Hasbi yang banyak berjasa dan berkorban untuk anak-anak. Juga kepada Salbiah, Babil, Jamilah, Ramlah, Napisah, Rabiah, Julia, Osman dan Fadhilah Jais yang banyak memberikan galakan.

Untuk isteriku Sharifah Norafizah Wan Arbi, anak-anak Mahadhir, Syahmi, Hazim, Norzaherah, Syafiq Rayyan dan Norshahirah, kalian adalah sumber inspirasiku.

Bab 1

Pengenalan

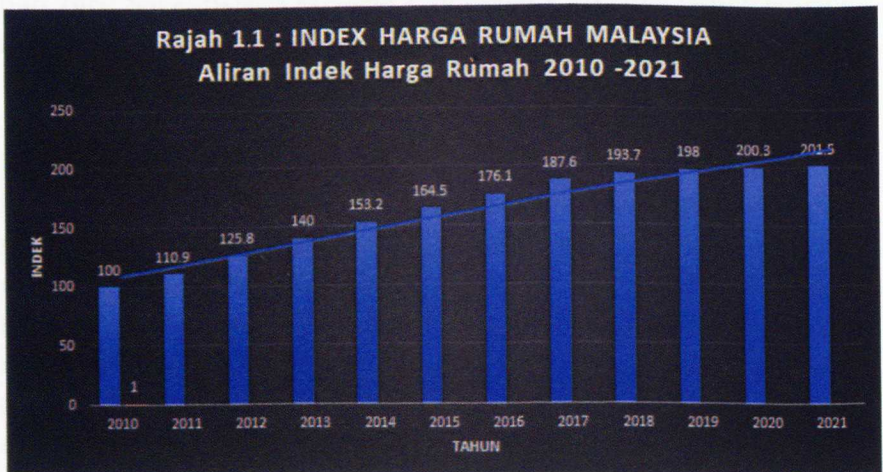
Matlamat Pembangunan Mampan atau “*Sustainable Development Goals*” (SDG) 11 dengan jelas menyatakan “menjadikan bandar dan penempatan manusia inklusif, selamat, berdaya tahan dan mampan”. SDG 11 ini menegaskan setiap golongan rakyat berhak untuk memiliki kediaman yang selesa dan selamat. Memiliki rumah kediaman adalah impian setiap individu. Banyak kelebihan yang mampu diperolehi dengan memiliki kediaman sendiri. Antaranya ialah rumah memberikan perlindungan yang selesa dan selamat untuk ahli keluarga kita. Ahli keluarga dapat bermesra antara satu sama lain setelah penat balik dari sekolah dan pulang dari bekerja. Keselesaan dan keselamatan begini tidak dapat diperolehi jika kita menyewa rumah daripada orang lain.

Memiliki kediaman juga dapat meningkatkan tahap sosial hidup kita yang memberikan keselesaan dalam kehidupan komuniti kejiranan. Semangat kejiranan yang baik akan memberikan aura yang positif dalam kehidupan. Aura yang positif dapat menyumbang kepada nilai diri yang tinggi dibandingkan dengan kehidupan menyewa rumah kediaman. Pemilikan rumah juga dapat memberikan kebebasan dalam mencorakkan keinginan pemilik seperti mengubah suai kediaman sesuai dengan cita rasa pemilik dibandingkan dengan menyewa kediaman dari orang lain.

Memiliki kediaman juga secara jangka panjang akan menambah aset sebenar yang kita miliki. Pembayaran pembiayaan secara bulanan dapat meningkatkan ekuiti pegangan kita ke atas rumah tersebut. Di akhir tempoh pembiayaan rumah tersebut menjadi milik kita sepenuhnya. Pelaburan dalam memiliki rumah kediaman juga dapat menambah kekayaan pemiliknya dalam jangka masa panjang. Nilai kediaman akan meningkat seiring dengan peningkatan ekonomi sesebuah negara.

Walaupun pemilikan rumah menjadi idaman setiap individu, kemampuan untuk memiliki rumah telah menjadi satu masalah utama kebanyakan negara. Peningkatan harga rumah yang tidak selari dengan peningkatan pendapatan telah menjadi satu isu utama dalam pemilikan rumah.

Rajah 1.1 menunjukkan aliran peningkatan Indeks Harga Rumah Malaysia dari tahun 2010 hingga tahun 2021. Kadar peningkatan harga rumah tahunan terkompoun (*compounded annual growth*) adalah 6.63% antara tahun 2010 hingga 2021. Indeks ini dengan jelas menunjukkan bahawa harga rumah telah meningkat sekali ganda dibandingkan dengan harga pada tahun asas 2010.



Sumber : Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (NAPIC) 2022

Jadual 1.1 pula menunjukkan purata harga setiap jenis rumah pada tahun 2021 berbanding pada tahun asas 2010. Jenis rumah yang menunjukkan peningkatan paling ketara adalah rumah kediaman teres yang meningkat hampir tiga kali ganda daripada RM188,207 kepada RM419,732. Ini menunjukkan kadar peningkatan harga rumah terkompoun tahunan sebanyak 7.35%. Ini diikuti oleh rumah kediaman bertingkat tinggi, rumah berkembar dan rumah sesebuah.

Jadual 1.1 : Purata harga rumah pada tahun 2021 berbanding tahun 2010

	2010		2021	
	Indek	Harga	Indek	Harga
Semua jenis rumah	100	RM217,857	201.5	RM434,758
Teres	100	RM188,207	221.5	RM410,781
Berkembar	100	RM378,294	177.1	RM663,725
Sesebuah	100	RM381,512	167.2	RM639,291
Bertingkat tinggi	100	RM173,713	196.5	RM339,214

Sumber: Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (NAPIC) 2022

Jadual 1.2 menunjukkan indeks harga semua jenis rumah mengikut negeri dan jenis-jenis rumah. Rumah teres menunjukkan peningkatan yang amat ketara dari segi indeks harga rumah. Enam buah negeri menunjukkan peningkatan indeks melebihi 200. Negeri tersebut ialah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Selangor, Johor, Negeri Sembilan, Perak dan Perlis.

Jadual 1.2 : Indeks harga semua jenis rumah mengikut negeri suku ke-empat tahun 2021 berbanding tahun asas 2010 (2010: 100)

Kawasan	Semua rumah	Teres	Berkembar	Sesebuah	Bertingkat tinggi
MALAYSIA	202.7	223.0	177.1	167.7	197.4
W.P Kuala Lumpur	190.9	230.6	161.2	131.8	205.6
Selangor	206.4	226.4	163.1	180.5	188.4
Johor	241.9	281.5	148.9	217.9	221.2
Pulau Pinang	193.5	174.5	224.1	235.1	196.3
Negeri Sembilan	205.6	225.0	237.8	154.5	147.5
Perak	213.8	221.1	199.6	196.9	*
Melaka	191.4	198.2	182.2	176.0	184.2
Kedah	197.4	193.5	206.7	185.6	*
Pahang	181.9	188.5	180.8	157.0	*
Trengganu	176.3	192.6	169.7	169.8	*
Kelantan	201.0	179.4	154.4	236.9	*
Perlis	195.1	207.6	172.0	*	*
Sabah	183.3	180.5	182.6	165.0	194.4
Sarawak	190.2	195.1	188.9	181.8	*

Sumber: Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (NAPIC) 2022

* Tiada data

Jadual 1.3 pula memperincikan harga semua jenis rumah pada suku ke-empat tahun 2021 untuk setiap negeri. Untuk rumah teres, hanya Melaka dan Perlis sahaja yang mencatatkan harga rumah kurang daripada RM200,000 sementara untuk negeri lain harganya melebihi RM200,000 dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur mencatat harga tertinggi iaitu RM877,529. Data ini dengan jelas menunjukkan bahawa harga rumah secara puratanya adalah mahal untuk negeri seperti Selangor, Johor, Pulau Pinang, Sabah dan Sarawak.

Harga rumah di atas memberikan gambaran adakah rumah tersebut mampu dimiliki oleh rakyat terutamanya rakyat yang mempunyai pendapatan rendah dan sederhana. Harga rumah yang mahal menyebabkan sebahagian rakyat yang tidak mampu memiliki rumah terpaksa menyewa rumah yang kurang berkualiti serta mempengaruhi kualiti kehidupan mereka.

Memiliki kediaman sendiri adalah impian seluruh rakyat Malaysia tanpa mengambil kira kedudukan kewangan mereka. Disebabkan itu, pembiayaan untuk memiliki rumah adalah perkara pokok yang sering dibincangkan. Golongan berpendapatan rendah dan sederhana mengalami kesukaran untuk membuat pembiayaan dari pihak bank disebabkan kesukaran untuk memenuhi syarat pinjaman yang ketat disebabkan harga rumah yang tinggi. Oleh itu, satu bentuk pembiayaan alternatif adalah diperlukan untuk memudahkan golongan berpendapatan rendah dan sederhana memiliki rumah.

Jadual 1.3 : Purata harga rumah mengikut negeri dan jenis rumah tahun 2021

Kawasan	Semua rumah	Teres	Berkembar	Sesebuah	Bertingkat tinggi
MALAYSIA	442,348	419,732	678,222	644,260	341,852
W.P Kuala Lumpur	765,843	877,529	2,355,789	2,820,619	516,536
Selangor	510,170	568,610	1,009,476	913,019	266,228
Johor	380,600	364,447	617,643	432,715	241,749
Pulau Pinang	433,042	469,980	719,083	918,184	320,800
Negeri Sembilan	281,980	251,987	488,828	420,048	98,626
Perak	245,184	229,062	395,449	229,342	*
Melaka	214,775	187,990	467,815	348,649	152,531
Kedah	263,833	204,597	383,748	450,001	*
Pahang	245,052	234,632	411,034	197,418	*
Trengganu	272,216	212,587	326,408	304,766	*
Kelantan	235,039	221,467	284,139	237,380	*
Perlis	217,013	182,286	376,415	*	*
Sabah	473,270	461,751	840,536	579,802	343,806
Sarawak	484,015	387,520	602,734	547,695	*

Sumber: Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (NAPIC) 2022

* Tiada data

Bab 2

Kemampuan Memiliki Rumah

Matlamat Kemampuan memiliki rumah didefinisikan sebagai kemampuan membeli unit rumah yang mampu dimiliki. Kemampuan membeli rumah tidak menjadi masalah kepada golongan berpendapatan tinggi tetapi segmen masyarakat dalam kalangan golongan berpendapatan rendah dan sederhana sering dibahaskan. Kemampuan memiliki rumah untuk golongan ini menjadi isu yang membelenggu kerajaan di kebanyakan negara. Ini kerana kos rumah yang semakin mahal dan tahap pendapatan tidak naik seimbang dengan kenaikan harga rumah.

Terdapat tiga kaedah yang digunakan untuk mengukur tahap kemampuan memiliki rumah.

1. Kaedah pertama dikenali sebagai Bebanan Kos Rumah (*Housing Cost Burden*). Kaedah ini mengukur tahap kemampuan memiliki rumah yang mana kadar perbelanjaan pembayaran rumah adalah kurang daripada 30% daripada pendapatan bulanan isi rumah. Harta kediaman dianggap tidak membebankan sekiranya pembayaran untuk pinjaman perumahan tidak melebihi 30% pendapatan kasar bulanan. Sekiranya melebihi 30%, kebarangkalian untuk pinjaman tidak diluluskan oleh pihak institusi kewangan adalah tinggi.

2. Kaedah yang kedua dikenali sebagai Baki Pendapatan (*Residual Income*). Kaedah ini mendefinisikan kemampuan memiliki rumah sebagai baki pendapatan setelah ditolak kesemua belanja bukan pembayaran perumahan adalah cukup untuk membayar tanggungan obligasi pinjaman perumahan.

3. Kaedah yang ketiga dikenali sebagai Gandaan Median. Kaedah ini mengukur nisbah harga-kepada-pendapatan. Formula yang digunakan ialah harga rumah median dibahagikan dengan median pendapatan kasar isi rumah. Kaedah ini menggariskan empat kategori iaitu daripada “Mampu milik” kepada “Benar-benar tidak mampu milik”. Jadual 2.1 memperincikan penilaian kemampuan memiliki rumah. Sebagai contoh, jika pendapatan median bulanan adalah RM5,000.00 (pendapatan median tahunan bersamaan RM60,000.00) maka harga yang berada pada tahap “mampu milik” (3.0 ke bawah) adalah RM180,000.00 Sekiranya harga rumah yang dibeli melebihi RM180,000.00, maka tahap kemampuan memiliki rumah akan jatuh ke peringkat “Agak tidak mampu milik” dan seterusnya.

Jadual 2.1 : Penilaian kemampuan memiliki rumah

Mampu Milik	3.0 ke bawah
Agak tidak mampu milik	3.1 hingga 4.0
Sangat tidak mampu milik	4.1 hingga 5.0
Benar-benar tidak mampu milik	5.1 keatas

Sumber: Demographia (2021)

Kaedah ini diguna pakai oleh banyak organisasi di dunia seperti Bank Dunia dan Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu dalam mengira kemampuan memiliki rumah rakyat sesebuah negara. Maklumat dari

Land and Housing Surveys melaporkan kemampuan memiliki rumah berada dalam tahap kritikal untuk kebanyakan bandar di dunia. Penyumbang utama kepada senario ini adalah disebabkan harga rumah yang meningkat tinggi lebih daripada kadar peningkatan isi rumah. Situasi yang sama juga berlaku di Malaysia. Jadual 2.2 memperincikan Gandaan Median mengikut negeri.

Jika dilihat dari median pendapatan tahunan untuk Malaysia, harga rumah yang mampu dimiliki ialah $62506 \times 3 = \text{RM}187,518$. Ini jauh lebih rendah dari harga median rumah untuk Malaysia iaitu $\text{RM}295,000$. Inilah yang dimasukkan dengan tahap “Sangat tidak mampu milik”.

Jika dilihat daripada gandaan median di atas, di dapati bahawa lima buah negeri iaitu Johor, Sabah, Sarawak, Perak dan Kelantan mengalami situasi benar-benar tidak mampu milik. Sarawak mempunyai gandaan median yang tertinggi iaitu 7.1. Jika dilihat dari data median pendapatan, nilai rumah yang mampu dimiliki ialah $\text{RM}137,916$ tetapi harga median rumah di Sarawak ialah $\text{RM}326,500$. Ini menyebabkan tahap indeks kemampuan pemilikan berada pada tahap “Benar-benar tidak mampu milik.” Negeri yang kedua tertinggi gandaan median ialah Sabah iaitu sebanyak 6.7, sementara tujuh buah negeri lagi mempunyai gandaan median pada tahap “Sangat-sangat tidak mampu milik.” Hanya gandaan median untuk Melaka saja yang menunjukkan harga rumah yang mampu dimiliki.

Median pendapatan isi rumah juga di dapati menurun pada tahun 2020 dibandingkan dengan tahun 2019. Ini adalah disebabkan oleh Kawalan Pergerakan Terhad yang dikenakan ke atas rakyat Malaysia semasa pandemik COVID-19 pada tahun 2020. Kegiatan ekonomi agak terhad pada ketika itu dan ini telah menyebabkan penurunan pendapatan dan secara langsung mempengaruhi pengurangan kemampuan memiliki rumah pada tahun 2020 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2021).

Jadual 2.2 : Gandaan median mengikut negeri di Malaysia

Kawasan	Median Harga Rumah MYR		Median Pendapatan Isi Rumah MYR		Gandaan Median		Index Kemampuan Pemilikan
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
Malaysia	289,646	295,000	70,476	62,508	4.1	4.7	Sangat tidak mampu milik
WP KL	480,000	480,000	126,588	109,116	3.8	4.4	Sangat tidak mampu milik
Selangor	380,000	390,000	98,520	87,600	3.9	4.5	Sangat tidak mampu milik
Johor	350,000	345,000	77,124	68,280	4.5	5.1	Benar-benar tidak mampu milik
Melaka	200,000	198,000	72,648	65,364	2.8	3.0	Mampu milik
Pulau Pinang	285,000	285,000	74,028	65,688	3.8	4.3	Sangat tidak mampu milik
Negeri Sembilan	206,750	230,000	60,060	53,736	3.4	4.3	Sangat tidak mampu milik
Trengganu	255,000	280,000	66,540	57,480	3.8	4.9	Sangat tidak mampu milik
Sabah	300,000	300,000	51,240	45,108	5.9	6.7	Benar-benar tidak mampu milik
Pahang	218,000	224,800	53,280	48,396	4.1	4.6	Sangat tidak mampu milik
Sarawak	313,000	326,500	54,528	45,972	5.7	7.1	Benar-benar tidak mampu milik
Perak	216,600	231,300	51,276	45,108	4.2	5.1	Benar-benar tidak mampu milik
Kedah	199,100	185,000	51,900	45,948	3.8	4.0	Agak tidak mampu milik
Perlis	220,000	200,000	55,128	48,516	4.0	4.1	Sangat tidak mampu milik
Kelantan	210,000	230,000	42,756	36,120	4.9	6.4	Benar-benar tidak mampu milik

Sumber: Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (NAPIC) 2022 dan pengiraan penulis

BAB 3

Faktor-Faktor Mempengaruhi Tahap Kemampuan Pemilikan Rumah

Terdapat banyak faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah oleh rakyat. Kenaikan yang tidak seimbang di antara harga rumah dan tahap pendapatan isi rumah merupakan faktor utama kenapa pemilikan rumah menjadi satu masalah untuk rakyat Malaysia. Golongan yang berpendapatan rendah dan golongan peniaga yang tidak mempunyai pendapatan tetap menghadapi masalah untuk mendapatkan pembiayaan perumahan daripada institusi kewangan kerana latar belakang kredit dan risiko kredit mereka. Bahagian ini akan membincangkan secara terperinci faktor-faktor yang mempengaruhi tahap kemampuan untuk memiliki rumah bagi rakyat Malaysia.

Tahap Pendapatan Isi Rumah

Peningkatan pendapatan isi rumah yang perlahan dibandingkan dengan peningkatan harga rumah menjadi masalah utama dalam kemampuan pemilikan rumah. Menurut Bank Negara Malaysia, kadar peningkatan tahunan terkompoun (CAGR) untuk pendapatan isi rumah adalah 2.1% untuk tempoh 2014 hingga 2020 sedangkan peningkatan harga rumah pula adalah 4.2% pada tempoh yang sama.

Kadar kenaikan yang tidak seimbang ini mempengaruhi kemampuan isi rumah untuk memiliki rumah disebabkan harga rumah yang mahal. Golongan berpendapatan rendah (B40) dan golongan berpendapatan sederhana (M40) merupakan golongan yang amat terkesan oleh kenaikan harga rumah ini. Jadual 3.1 memperincikan pengelasan populasi berdasarkan pendapatan mereka.

Jadual 3.1 : Klasifikasi pendapatan

Kumpulan Isi Rumah		Pendapatan Median (RM)	Julat Pendapatan (RM)
B40	B1	1,929	Kurang daripada 2,500
	B2	2,786	2,500 – 3169
	B3	3,556	3,170 – 3969
	B4	4,387	3,970 – 4,849
M40	M1	5,336	4,850 – 5,879
	M2	6,471	5,880 – 7,099
	M3	7,828	7,110 – 8,699
	M4	9,695	8,700 – 10,959
T20	T1	12,586	10,960 – 15,039
	T2	19,781	15,040 ke atas

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia 2021

Mengikut gandaan median, tahap mampu milik rumah adalah pada paras 3. Untuk membeli rumah berharga RM300,000, isi rumah perlu mempunyai pendapatan tahunan sekurang-kurangnya RM100,000 atau pendapatan bulanan sebanyak RM8333. Jika dilihat dari pengiraan ini, sebahagian besar isi rumah yang berada dalam kumpulan M40 dan semua isi rumah dalam kumpulan B40 terkesan dari segi kemampuan mereka untuk memiliki rumah. Menurut laporan Bank Negara Malaysia (2021), dianggarkan 76% daripada isi rumah mempunyai pendapatan kurang dari RM8,333 sebulan. Disebabkan tidak mampu milik rumah golongan ini, ia memerlukan tindakan dari

pihak kerajaan untuk membantu mereka memiliki rumah yang berada dalam tahap kemampuan mereka.

Pandemik COVID-19 telah memburukkan lagi taburan pendapatan isi rumah. Menurut laporan dari Jabatan Perangkaan Malaysia, 20% isi rumah dari kumpulan M40 telah beralih kepada kumpulan B40. Sementara itu, untuk kumpulan T20, 12.8% telah beralih kepada kumpulan M40. Kesan dari pandemik COVID-19 ini memburukkan lagi pendapatan isi rumah dan secara tidak langsung mempengaruhi kemampuan untuk memiliki rumah. Pembukaan semula sektor ekonomi dan peralihan ke arah situasi endemik sekarang, diharapkan berlaku peningkatan ke arah penambahan ke kumpulan pendapatan yang lebih tinggi.

Penawaran Rumah

Penawaran rumah baharu di pasaran juga mempengaruhi kadar kemampuan membeli rumah. Jadual 3.2 memperincikan penawaran rumah pada tahun 2021.

Jadual 3.2 : Penawaran baharu rumah kediaman

Julat Harga	Unit	Peratus
Di bawah RM300,000	15,332	35%
RM300,000 – RM500,000	15,723	35.80%
RM500,000 – RM1 juta	11,875	27.10%
Melebihi RM1 juta	930	2.10%

Sumber : Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (NAPIC) 2022

Dari data penawaran dalam jadual di atas, bilangan rumah yang bernilai di bawah RM300,000 hanyalah 15,332 unit dan dari segi peratusan, jumlah ini mewakili 35% dari jumlah semua penawaran rumah baharu di Malaysia. Data dari Bank Negara Malaysia pula menunjukkan 76% isi rumah mempunyai pendapatan di bawah RM8,333. Untuk melayakkan mereka berada pada tahap kemampuan mampu memiliki rumah yang bernilai RM300,000 mereka harus mempunyai pendapatan bulanan sebanyak RM8,333 sebulan. Terdapat ketidakseimbangan penawaran untuk rumah yang bernilai di bawah RM300,000 dibandingkan dengan bilangan isi rumah yang mampu memiliki untuk julat harga rumah tersebut.

Walau bagaimanapun, secara keseluruhan tidak terdapat kekurangan penawaran rumah di pasaran. Data daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (NAPIC) suku ke-dua 2022 menunjukkan terdapat banyak lebihan rumah kediaman yang nilainya di bawah RM300,000 yang tidak terjual.

Jadual 3.3 : Rumah kediaman tidak terjual

Julat Harga	Unit	Nilai (Peratus)
Di bawah RM300,000	10,158	RM1.91 Bilion (28.5%)
RM300,000 – RM500,000	10,501	RM4.27 Bilion (29.5%)
RM500,000 – RM1 juta	10,227	RM6.96 Bilion (28.7%)
Melebihi RM1 juta	4,706	RM9.37 Bilion (13.2%)

Sumber : Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (NAPIC) 2022

Jadual 3.3 di atas dengan jelas menunjukkan bahawa lambakan rumah yang belum terjual adalah banyak dan taburannya adalah hampir sekata untuk rumah di bawah nilai RM1 juta. Terdapat banyak

faktor yang dibincangkan kenapa terlalu banyak rumah tidak terjual di Malaysia.

Di antara faktor-faktor yang menyumbang kepada masalah ini adalah seperti faktor lokasi dan harga. Harga rumah yang mampu milik tetapi berada di lokasi yang jauh dari tempat kerja dan sebagainya tidak menyumbang kepada pembelian rumah. Pembeli mungkin mengambil kira kos pengangkutan dan kos-kos yang lain seperti persekolahan untuk anak-anak dan sebagainya yang mungkin bertambah sekiranya membeli rumah di lokasi tersebut. Sebaliknya untuk rumah bernilai RM300,000 ke atas, masalah pembiayaan dari institusi kewangan pula akan timbul. Nisbah pendapatan bersih dan keupayaan untuk memohon pinjaman pula membantutkan hasrat pembeli untuk membeli rumah-rumah tersebut.

Berbagai inisiatif telah diberikan oleh pihak kerajaan Malaysia untuk menggalakkan rakyat membeli rumah kediaman. Pada tahun 2021 kerajaan telah memperkenalkan Pelan Jana Semula Ekonomi Negara (PENJANA) untuk menggalakkan rakyat membeli rumah. Antara inisiatif yang diberikan oleh pihak kerajaan adalah seperti pengecualian duti setem untuk pembelian rumah berharga RM300,000 hingga RM2.5 juta dan pengecualian margin pembiayaan semasa sebanyak 70 peratus untuk pembiayaan rumah ke-tiga yang bernilai RM600,000 dan ke atas.

Pembiayaan Pinjaman Perumahan

Pembiayaan pinjaman untuk rumah kediaman berkait rapat dengan tahap pendapatan isi rumah. Kesukaran untuk mendapatkan pinjaman menyumbang kepada lambakan rumah yang tidak terjual di Malaysia. Terdapat banyak permohonan untuk membeli rumah tetapi disebabkan kesukaran memenuhi syarat yang ditetapkan oleh pihak institusi kewangan menyebabkan permohonan tidak diluluskan.