



# B

## Bisnes

hbh@bh.com.my

# Harga rumah mahal jejas kos sara hidup

**Kekurangan kediaman mampu milik dirasai golongan berpendapatan kurang RM5,000**



Oleh Ahmad Fiesal Othman  
fial@bh.com.my

**Keupayaan** untuk memiliki rumah di Malaysia yang merosot selama bertahun-tahun dan harga rumah mahal adalah antara faktor utama mempengaruhi kos sara hidup, demikian menurut Laporan Tinjauan Ekonomi Malaysia oleh Bank Dunia.

Laporan itu menyatakan, perumahan adalah keperluan asas dan kos memenuhinya merupakan beban terbesar isi rumah.

Katanya, pelbagai kajian yang menggunakan nisbah harga berpatutan (PIR) menunjukkan bahawa tahap kemampuan memiliki rumah di Malaysia telah merosot, yang mana ia "sangat tidak dapat dibayar" di beberapa negeri

dan 'tidak mampu dibayar' di Malaysia secara keseluruhan, mengikut ukuran itu.

Dalam laporan itu, Bank Dunia juga telah membincangkan model keterjangkauan perumahan baharu yang lebih terperinci berdasarkan PIR serta analisis lengkap keterjangkauan perumahan merentas pengiraan pendapatan dan harga rumah.

Ia menggunakan data perumahan dan pendapatan terperinci untuk kawasan Kuala Lumpur dan Petaling (sebagai kajian kes), yang mana mendapati tahap pendapatan dan harga perumahan menunjukkan ketidakupayaan perumahan adalah kritikal.

"Kekurangan perumahan mampu dimiliki amat luruk dalam kalangan isi rumah yang berpendapatan kurang daripada RM5,000.

"Dianggarkan bahawa jumlah isi rumah dalam kumpulan pendapatan ini jauh melebihi bekalan rumah yang mampu dimiliki oleh mereka, dengan 55 peratus di Kuala Lumpur dan 68 peratus di daerah Petaling tidak mempunyai akses kepada perumahan yang mereka mampu," katanya.

Laporan itu menyatakan isi rumah dalam jurang pendapatan RM6,000 hingga RM30,000 kebanyakannya mampu membeli rumah dalam lingkungan harga RM230,000 hingga RM500,000, tetapi ketersediaan rumah sangat tidak sekatu.

"Pasaran bagi rumah pada harga berpatutan untuk kumpulan pendapatan ini jauh lebih sukar di daerah Petaling berbanding di Kuala Lumpur, memandangkan kekurangan bekalan dan kenaikan harga di daerah berkenaan," katanya.

Sementara itu Pengarah Penyelidikan Institut Penyelidikan Khazanah, Dr Suraya Ismail, berkata terdapat pasaran perumahan yang mampu dimiliki segera jika harga hartanah kosong dapat dikurangkan kepada harga yang berpatutan, bergantung kepada lokasi.

"Seluruh industri perlu meningkatkan produktiviti dan inovasi untuk membawa harga rumah turun," katanya.

Beliau juga merentangkan idea agensi pusat untuk mengawasi perkara perumahan mampu milik di negara ini,

dengan menyatakan bahawa bandar-bandar yang berbeza mempunyai kematangan dan pertumbuhan ekonomi yang berbeza.

Menurutnya, koordinasi (untuk julat harga) boleh dilakukan tetapi pelaksanaan, tempat dan dimensi perlu dilakukan di peringkat negeri.

"Malah, saya mencadangkan kalau boleh peringkat persekutuan mengikut negeri dari segi julat harga. Tanah mempunyai nilai berbeza mengikut lokasi dan mempunyai cara pembangunan yang berbeza," katanya.

Suraya berkata, kerajaan republik itu memiliki lebih 90 peratus tanah dan kebanyakannya adalah pegangan kerajaan, sementara di Malaysia, kebanyakan tanah dimiliki oleh pegangan swasta.

Beliau menegaskan bahawa agensi pusat tidak boleh melakukan perancangan dan pelaksanaan, tetapi ia boleh berfungsi seperti agensi pusat dari segi penyediaan data dan arah dalam konsensus dengan negara.

**Terdapat pasaran perumahan yang mampu dimiliki segera jika harga hartanah kosong dapat dikurangkan kepada harga yang berpatutan, bergantung kepada lokasi.**

Dr Suraya Ismail,  
Pengarah Penyelidikan Institut  
Penyelidikan Khazanah

