

Subsidi silang punca kenaikan berterusan harga rumah

Kebergantungan yang tinggi terhadap mekanisme subsidi silang terus menekan harga pasaran perumahan, sekali gus menjadikan pemilikan rumah semakin di luar kemampuan rakyat.

Melalui subsidi silang, harga rumah yang dibina untuk pasaran terbuka terpaksa dinaikkan bagi menampung kos pembinaan harga rumah mampu milik yang harganya dikawal kerajaan.

Pengerusi REHDA Institute, Datuk Jeffrey Ng Tiong Lip, berkata situasi itu menyebabkan isi rumah dalam kategori B40 berdepan kesukaran ketara untuk menembusi pasaran perumahan.

Malah, katanya, kadar pemilikan rumah dalam kalangan kumpulan M40 kini lebih rendah berbanding B40, iaitu 75.9 peratus berbanding 76.3 peratus,

sekali gus membuktikan model sedia ada tidak lagi mampan.

"Angka ini menunjukkan pendekatan semasa sudah tidak sejajar dengan realiti pasaran dan keperluan sebenar rakyat," katanya ketika berucap pada CEO Series 2026 anjuran REHDA Institute di Petaling Jaya, semalam.

Bagaimanapun, beliau menegaskan, cabaran berkenaan tidak wajar dilihat secara sempit sebagai isu kemampuan memiliki rumah semata-mata.

Sebaliknya, katanya, ia perlu dinilai sebagai persoalan keupayaan pelaksanaan yang mampan serta tahap ketahanan keseluruhan ekosistem perumahan negara.

"Isu ini merangkumi dasar tanah, struktur pembiayaan, penyediaan infrastruktur dan utiliti, kos pematuhan, selain

proses kelulusan yang panjang dan berlapis.

"Apabila mana-mana komponen dalam ekosistem ini menanggung beban tidak seimbang, sistem akan menjadi rapuh, seterusnya mengakibatkan kelewatan, tekanan kewangan dan dalam kes lebih serius, projek terbengkalai," katanya.

Dalam konteks itu, beliau menegaskan sektor kewangan perlu memainkan peranan yang lebih proaktif, bukan sekadar sebagai pemberi pinjaman, tetapi sebagai rakan strategik dalam penyampaian perumahan.

"Ini termasuk pembiayaan keutamaan untuk pembeli rumah



Jeffrey Ng Tiong Lip

kali pertama, penilaian risiko yang lebih fleksibel melalui tempoh pinjaman lebih panjang atau struktur bayaran balik yang responsif kepada pendapatan, serta mekanisme perkongsian risiko yang disasarkan dan disokong insentif dasar," katanya.

Pada masa sama, Tiong Lip berkata, penyedia utiliti juga perlu menjadi sebahagian daripada penyelesaian menerusi pengaturan perkongsian kos yang lebih saksama bagi penyediaan infrastruktur asas.

Katanya, kerajaan negeri dan pihak berkuasa tempatan (PBT) turut memegang peranan kritikal, khususnya dalam mem-

perkemas proses kelulusan dan mempercepatkan masa ke pasaran.

Mengulas perkembangan lain, beliau berkata, industri perumahan turut menyaksikan kebangkitan semula yang memberangsangkan bagi Program Malaysia Rumah Keduaku (MM2H).

"Selepas penstrukturan semula secara strategik, MM2H menunjukkan prestasi luar biasa dengan anggaran jumlah aliran masuk mencecah RM840 juta setakat Jun 2025, termasuk pelaburan hartanah bernilai RM237 juta.

"Pencapaian ini mencerminkan peningkatan sebanyak 84 peratus dalam tempoh enam bulan pertama 2025, sekali gus berjaya menarik individu berpendapatan tinggi serta bakat global ke negara ini," katanya.