

Kemampuan miliki rumah kekal jadi isu utama rakyat

Ketidakseimbangan lokasi, pendapatan faktor kediaman di bandar besar tak mampu dimiliki

Oleh Rafhanah
Hazirah Ramlin
bhnews@bh.com.my

Isu kemampuan rakyat Malaysia untuk memiliki rumah kekal sebagai cabaran utama meskipun kerajaan terus berusaha menyediakan rumah mampu milik, berikutan ketidakseimbangan penawaran produk perumahan mengikut lokasi, menurut Rahim & Co.

Pengarah Perkhidmatan Penyelesaian dan Perundingan Rahim & Co, Sulaiman Saheh, berkata konsep kemampuan memiliki rumah atau affordability perlu ditakrifkan berdasarkan lokasi, tahap pendapatan dan demografi bagi memastikan sasaran lebih tepat.

“Sebagai contoh, pembangunan apartmen berharga RM250,000 mungkin sesuai untuk pasaran Kuala Lumpur atau Selangor, namun tidak selaras dengan pendapatan purata penduduk di negeri seperti Kelantan. Harga yang dianggap mampu milik di bandar besar mungkin masih di luar kemampuan rakyat di negeri lebih kecil.

“Di negeri kecil juga, rakyat lebih cenderung memilih rumah bertanah satu tingkat berbanding kondominium mewah atau kediaman



(Dari kiri), Pengarah Perkhidmatan Penilaian (Korporat & Kewangan) Rahim & Co, Chan Fei Fei; Pengarah Agensi Hartanah Rahim & Co, Siva Shanker; Pengerusi Eksekutif, Tan Sri Dr Abdul Rahim Abdul Rahman; Sulaiman dan Pengarah Petaling Jaya Rahim & Co, Choy Yur Kwong pada sidang media Tinjauan Pasaran Hartanah 2025/2026 Rahim & Co, di Kuala Lumpur, semalam.

(Foto Saifullizan Tamadi/BH)

man bertingkat tinggi. Justeru, kerajaan perlu meneliti perbezaan pendapatan antara negeri dan kesesuaian produk supaya rumah yang dibina benar-benar mampu dimiliki rakyat.

“Program seperti *rent-to-own* pula masih belum dilaksanakan pada skala besar, sedangkan ia berpotensi membantu golongan B40 memiliki rumah pertama,” katanya pada sidang media Tinjauan Pasaran Hartanah 2025/2026 Rahim & Co, di Kuala Lumpur, semalam.

Sangat tidak mampu milik

Laporan Property Market Review 2025/2026 oleh Rahim & Co yang diterbitkan hari ini menunjukkan harga rumah di bandar utama Malaysia masih berada pada tahap yang dikategorikan sebagai sangat tidak mampu milik berbanding

pendapatan median isi rumah.

Harga median rumah di Kuala Lumpur kini dianggarkan sekitar RM700,000, menjadikannya tidak mampu dimiliki oleh purata isi rumah dengan nisbah harga terhadap pendapatan mencecah 5.7, jauh melebihi paras dianggap mampu milik iaitu tiga.

Situasi hampir sama turut dikesan di Selangor dan Johor, dengan kedua-dua negeri mencatatkan nisbah 4.7. Walaupun harga median rumah teres di Selangor sekitar RM550,000 dan Johor pada RM465,000, kedua-duanya masih berada dalam kategori serius tidak mampu milik.

Pulau Pinang pula mencatatkan nisbah 4.1 dengan harga median rumah teres pada RM440,000. Walaupun nisbah ini adalah yang terendah antara empat kawasan utama yang dikaji, ia masih berada

dalam zon serius tidak mampu milik mengikut piawaian antarabangsa. Keadaan ini menunjukkan isu ketidakmampuan memiliki rumah tidak lagi terhad di Kuala Lumpur, sebaliknya telah merebak ke negeri ekonomi utama lain, apabila kebanyakan harga rumah di lokasi strategik melebihi kemampuan pendapatan median rakyat.

Sulaiman turut menegaskan bahawa selain inisiatif kerajaan, kerjasama sektor swasta dan institusi kewangan amat penting bagi memastikan golongan berpendapatan rendah berpeluang memiliki rumah.

Beliau berkata, penurunan Kadar Dasar Semalaman (OPR) turut membantu mengurangkan kos pinjaman dan meningkatkan kemampuan pembelian, walaupun ekonomi Malaysia masih berdepan ketidakpastian global.