

Kadar pemilikan hartanah bagi golongan M40 lebih rendah berbanding B40

PETALING JAYA: Keberuntungan yang tinggi terhadap subsidi silang mendorong kenaikan harga pasaran, 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.

“Selain itu, kadar pemilikan rumah dalam kalangan M40 kini lebih rendah berbanding B40, iaitu 75.9 peratus berbanding 76.3 peratus, menunjukkan bahawa model sedia ada tidak lagi

mampan.

“Angka ini menunjukkan pendekatan semasa sudah tidak sejajar dengan realiti pasaran dan keperluan sebenar rakyat,” katanya dalam ucapan pada CEO Series 2026 anjuran REHDA Institute di sini, semalam.

Bagaimanapun, beliau berkata, cabaran itu tidak sepatutnya dilihat secara sempit sebagai isu kemampuan memiliki rumah semata-mata.

“Kita perlu melihat ia sebagai persoalan keupayaan pelaksanaan yang mampan serta ketahanan keseluruhan ekosistem.

“Ia merangkumi dasar tanah, struktur pembiayaan, penyediaan infrastruktur dan utiliti, kos pematuhan serta proses kelulusan.

“Apabila mana-mana pihak dalam ekosistem ini menanggung beban yang tidak seimbang, sistem menjadi rapuh,

mengakibatkan kelewatan, tekanan kewangan dan akhirnya projek terbengkalai,” ujarinya.

Jelasnya, dalam konteks itu, sektor kewangan perlu memainkan peranan yang lebih proaktif, bukan sahaja sebagai pemberi pinjaman, tetapi sebagai rakan strategik dalam penyampaian.

“Ini termasuk pembiayaan keutamaan untuk pembeli rumah kali pertama, penetapan risiko lebih fleksibel melalui tempoh pinjaman lebih panjang atau struktur bayaran balik yang responsif kepada pendapatan, serta mekanisme perkongsian risiko yang disasarkan dan disokong oleh insentif dasar.

“Pada masa sama, penyedia utiliti juga perlu menjadi sebahagian daripada penyelesaian melalui pengaturan perkongsian kos yang lebih saksama bagi penyediaan infrastruktur.

“Kerajaan Negeri dan Pihak

Berkuasa Tempatan (PBT) turut memainkan peranan yang menentukan, khususnya dengan memperkemas proses kelulusan dan mempercepatkan masa ke pasaran,” katanya.

Mengulas lanjut, beliau berkata, industri juga menyaksikan kebangkitan semula yang memberangsangkan bagi program Malaysia My Second Home (MM2H).

“Selepas penstrukturan semula secara strategik, MM2H telah menunjukkan kejayaan yang luar biasa dengan mencatatkan anggaran jumlah aliran masuk sebanyak RM840 juta setakat Jun 2025, termasuk pelaburan hartanah berjumlah RM237 juta.

“Ini merupakan peningkatan sebanyak 84 peratus dalam tempoh hanya enam bulan pertama 2025, sekali gus menarik individu berpendapatan tinggi dan bakat global,” katanya.