



Tiong Lip (empat dari kanan) pada sidang media Pelancaran Persidangan Perumahan Serantau 2026 anjuran REHDA Institute di Petaling Jaya, semalam.

(Foto Aziah Azmee/BH)

Harga rumah RM200,001-RM300,000 paling sesuai

Dapatan REHDA Institute berdasar perubahan struktur pendapatan isi rumah terkini

Oleh Mohd Zaky Zainuddin
zaky@bh.com.my

Julat harga rumah antara RM200,001 hingga RM300,000 dikenal pasti sebagai paling sesuai dengan kemampuan majoriti rakyat Malaysia berdasarkan perubahan struktur pendapatan isi rumah ketika ini.

Pengerusi REHDA Institute, Datuk Jeffrey Ng Tiong Lip, berkata dapatan itu diperoleh menerusi kajian terbaharu institut berkenaan yang meneliti perubahan profil pendapatan isi rumah dan kemampuan pemilikan kediaman di negara ini.

Beliau berkata, kajian itu menunjukkan kumpulan isi rumah terbesar di Malaysia kini berada

dalam lingkungan pendapatan RM3,000 hingga RM4,999 sebulan, menjadikan rumah dalam lingkungan harga RM200,001 hingga RM300,000 sebagai pilihan paling realistik untuk dimiliki.

Katanya, perubahan ketara dalam struktur pendapatan rakyat menuntut dasar perumahan negara disemak semula supaya selaras dengan keadaan semasa, berbanding terus bergantung kepada pendekatan yang digubal berasaskan keadaan ekonomi beberapa dekad lalu.

“Dasar-dasar terdahulu sememangnya membantu ramai rakyat memiliki rumah, namun Malaysia sudah berubah. Struktur penduduk, tahap pendapatan dan gaya hidup masyarakat kini jauh berbeza berbanding dahulu,” katanya pada sidang media Pelancaran Persidangan Perumahan Serantau 2026 anjuran REHDA Institute di Petaling Jaya, semalam.

Pada masa sama, Tiong Lip berkata, kajian berkenaan turut mendapati bilangan isi rumah berpendapatan RM13,000 dan ke atas meningkat hampir tiga kali ganda sejak 2014, sekali gus mencerminkan perubahan ketara da-

lam landskap pendapatan rakyat Malaysia.

Katanya, perkembangan itu menyebabkan sebahagian dasar perumahan sedia ada tidak lagi mencerminkan realiti pasaran, termasuk dari segi penetapan harga rumah terkawal serta mekanisme pembiayaan yang digunakan.

Amalan subsidi silang

Beliau berkata, antara dasar yang wajar dinilai semula ialah amalan subsidi silang dalam pembangunan perumahan, iaitu keuntungan daripada jualan rumah pasaran terbuka digunakan bagi membiayai pembinaan rumah terkawal harga.

Katanya, pendekatan itu mungkin sesuai ketika mula diperkenalkan, namun pelaksanaannya ketika ini perlu diteliti semula berikutan perubahan ketara dalam struktur pendapatan dan permintaan pasaran.

Beliau berkata, amalan subsidi silang menyebabkan sebahagian kos pembinaan rumah terkawal harga diserap menerusi keuntungan daripada jualan rumah pasaran terbuka, sekali gus menyumbang kepada kenaikan

harga rumah biasa yang akhirnya ditanggung pembeli, khususnya daripada kumpulan M40.

“Keadaan itu menjadikan pemilikan rumah semakin mencabar bagi golongan berpendapatan sederhana yang tidak layak menikmati kebanyakan skim bantuan perumahan kerajaan, tetapi pada masa sama berdepan harga rumah yang semakin tinggi,” katanya.

Beliau turut berpandangan pelaksanaan dasar yang terlalu ‘rigid’ dan tidak berkembang mengikut perubahan semasa menyumbang kepada ketidakpadanan antara bekalan dengan permintaan, sekali gus menyebabkan sebahagian unit kediaman, termasuk rumah mampu milik, gagal menarik pembeli.

Jelasnya, antara petunjuk yang menunjukkan keperluan reformasi dasar ialah kadar pemilikan rumah dalam kalangan M40 yang kini lebih rendah berbanding kumpulan B40.

“Hari ini, B40 mendahului M40 dari segi pemilikan rumah. Pengiktirafan perlu diberikan terhadap dasar sedia ada yang selama bertahun-tahun masih belum menghasilkan perubahan yang kita mahukan,” katanya.