

**PEMBERITAHUAN PERTANYAAN LISAN DEWAN RAKYAT
MESYUARAT KEDUA 2021 PENGGAL KEEMPAT
PARLIMEN KEEMPAT BELAS**

PERTANYAAN : LISAN

**DARIPADA : YB DATO' MOHD. NIZAR BIN HAJI
ZAKARIA (PARIT)**

TARIKH : 8 NOVEMBER 2021 (ISNIN)

SOALAN

DATO' MOHD. NIZAR BIN HAJI ZAKARIA minta **MENTERI PERUMAHAN
DAN KERAJAAN TEMPATAN** menyatakan

- a) adakah terdapat sebarang kajian yang telah dilaksanakan oleh Kementerian bagi mengenal pasti punca utama ketidak mampuan rakyat untuk memiliki rumah; dan
- b) adakah Kementerian sedar bahawa harga rumah yang dibina tidak sepadan dengan tahap pendapatan rakyat.

JAWAPAN

Tuan Yang di-Pertua,

Terima kasih atas keprihatinan Ahli Yang Berhormat yang telah membangkitkan mengenai masalah ketidakmampuan rakyat untuk memiliki rumah dan ketidaksepadanan harga rumah dengan pendapatan rakyat. Untuk makluman Ahli Yang Berhormat, adalah menjadi hasrat Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) untuk memastikan semua rakyat mempunyai rumah sama ada secara dimiliki mahupun secara sewaan. Kementerian juga sangat prihatin terhadap golongan B40 dan M40 yang berhadapan dengan kesukaran mendapatkan pembiayaan bagi membeli rumah pertama.

- a. Untuk makluman Ahli Yang Berhormat selanjutnya, KPKT sentiasa berusaha untuk mengenal pasti punca dan permasalahan ketidakmampuan rakyat untuk memiliki rumah. Kajian-kajian yang dilaksanakan oleh KPKT dan rakan-rakan strategik institusi penyelidikan seperti Institut Penyelidikan Khazanah (Khazanah Research Institute, KRI) dan REHDA *Institute* (RI) menjadi teras dalam pembangunan Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018-2025 dan Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM). Berdasarkan dapatan kajian, DRMM telah digubal bagi menyediakan perumahan mampu milik yang sistematik, mampan dan inklusif bagi memenuhi tanggungjawab sosial untuk meningkatkan akses rumah kepada rakyat.

Antara punca utama ketidakmampuan rakyat untuk memiliki rumah adalah:

- i. **Ketidaksepadanan harga rumah dan kemampuan pembiayaan rakyat mengikut lokaliti**

Bagi mengatasi isu ini, Kementerian sedang mengambil langkah-langkah berikut:

SOALAN NO : 19

- a) memperkenalkan peraturan/garis panduan kepada para pemaju perumahan untuk mengemukakan kajian kebolehlaksanaan (*feasibility study*) semasa memohon Kebenaran Merancang (KM). Hasil kajian ini dapat membantu mengelak daripada berlakunya sebarang pembangunan perumahan yang tidak relevan dengan permintaan pasaran; dan
- b) pembangunan sistem Analisis Data Raya (*Big Data Analytics*; BDA) Perumahan bagi mendapatkan gambaran sebenar kedudukan dan ketersediaan data berkaitan sektor perumahan di Malaysia. Untuk makluman Ahli Yang Berhormat, kajian ini telah dimulakan pada bulan Februari 2021. Hasil kajian ini akan menentukan hala tuju pembangunan sistem BDA dengan objektif seperti berikut:
 - i. membantu untuk mengetahui kedudukan pasaran perumahan hartanah yang lebih jelas dan tepat demi pembangunan sektor hartanah yang lestari dan efisien;
 - ii. dijadikan input bagi pembangunan platform pusat pengumpulan data hartanah yang meliputi permintaan dan penawaran; dan
 - iii. membantu pihak Kerajaan dalam membuat keputusan di peringkat Persekutuan dan kerajaan negeri dalam penyediaan dasar dan perancangan perumahan negara yang lebih komprehensif.

ii. Bekalan Rumah Mampu Milik yang terhad

Selaras dengan strategi RMKe-12 yang baru sahaja diumumkan iaitu meningkatkan bekalan Rumah Mampu Milik (RMM) kepada kumpulan sasaran (Strategi C1), KPKT akan memastikan pelaksanaan projek-projek perumahan di seluruh negara terutamanya projek RMM bagi golongan B40 dan M40 terus diberi perhatian, dan lebih inklusif serta mempunyai

SOALAN NO : 19

infrastruktur lengkap dan berkualiti. Antara strategi yang akan dilaksanakan dalam tempoh RMKe-12 untuk memastikan bekalan RMM yang mencukupi untuk memenuhi keperluan rakyat adalah seperti berikut:-

- a) mewujudkan dan menyediakan perundangan/akta/polisi agar memenuhi keperluan industri hartanah dan perlindungan kepada pembeli serta penyewa rumah;
 - b) menyediakan RMM yang berkualiti, selesa dan kondusif;
 - c) melaksanakan rasionalisasi program subsidi/bantuan program perumahan mampu milik kerajaan;
 - d) mewujudkan mekanisme untuk mengimbang penawaran dan permintaan industri perumahan negara berasaskan teknologi ICT;
 - e) mewujudkan mekanisme untuk mengurangkan harga rumah di pasaran;
 - f) menstruktur dan memperkemas organisasi yang mengawal selia pengurusan strata dan penyelenggaraan; dan
 - g) mengaplikasikan teknologi baharu yang lebih kos efektif.
- b. KPKT sememangnya sedar berhubung masalah ketidaksepadanan harga rumah dengan keupayaan pembeli. Merujuk kepada DRMM, kemampuan memiliki rumah adalah berdasarkan standard pengukuran antarabangsa iaitu gandaan median (*Median Multiple*) yang turut digunakan oleh World Bank dan Bank Negara. Formula pengiraan *Median Multiple* yang diguna pakai adalah gaji penengah x 12 bulan x 3. Kategori kemampuan pemilikan rumah di Malaysia adalah sekitar 4.0 dan 5.0 dari tahun 2002 hingga 2019, nilai ini melebihi paras ambang 3.0 untuk kemampuan memiliki rumah. Berdasarkan Tinjauan

SOALAN NO : 19

Pendapatan Isi Rumah yang dikeluarkan oleh Jabatan Perangkaan Malaysia pada tahun 2019, harga rumah yang dianggap mampu milik maksimum di Malaysia dianggarkan pada RM211,428 (gandaan median 3.0) kerana pendapatan isi rumah median negara ialah RM5,873. Walau bagaimanapun, harga rumah median sebenar ialah RM289,646 yang mana nilai ini melebihi kemampuan pendapatan purata isi rumah di Malaysia.

Agenda pemilikan rumah di Malaysia sentiasa memberi tumpuan kepada akses terhadap perumahan yang berkualiti dan mampu dimiliki sejajar dengan Wawasan Kemakmuran Bersama 2030 (WKB 2030). KPKT juga komited untuk memastikan bekalan RMM yang mencukupi untuk memenuhi keperluan rakyat.

Sekian, terima kasih.