



International Journal of World Civilizations and Philosophical Studies
(IJWCPS)
Universiti Sains Malaysia
<https://ejournal.usm.my/ijwcps/>
e-ISSN: 3030-5071
Volume 5 September 2026: 163-191

Submission date: 27.07.2026 Accepted date: 11/08/2026 Published date: 01/09/2026

**Skim Perumahan Mampu Milik:
Adakah Satu Penyelesaian kepada Isu Kemampuan
Perumahan di Malaysia?
(*Affordable Housing Scheme: Is There a Solution
to the Housing Affordability Issue in Malaysia?*)**

Mohd Amirul Mahamud & Mohd Azmeer Abu Bakar*
Universiti Sains Malaysia

***Corresponding author: azmeerm@usm.my**

Abstrak

Kebanyakan bandar di seluruh dunia menghadapi cabaran menyediakan perumahan mampu milik yang selamat dan memadai. Kemampuan memiliki rumah menjadi kebimbangan utama kerana perumahan merupakan keperluan asas yang penting untuk menjamin kesejahteraan hidup. Di Malaysia, peningkatan kos perumahan, khususnya di kawasan bandar, semakin membebankan penduduk berpendapatan rendah dan sederhana sehingga menimbulkan fenomena tekanan kesesuaian perumahan. Artikel ini membincangkan isu kemampuan perumahan di Malaysia serta menilai sejauh mana Skim Perumahan Mampu Milik berupaya menjadi penyelesaian bagi masalah tersebut. Perbincangan berasaskan data sekunder yang diperolehi daripada laporan rasmi kerajaan. Pendekatan *median multiple* digunakan untuk mengukur tahap kemampuan perumahan mengikut negeri dengan membandingkan pendapatan penduduk dengan harga perumahan di pasaran. Hasil analisis menunjukkan bahawa tahap kemampuan perumahan di Malaysia secara umum berada dalam kategori tidak mampu milik. Keadaan ini berkait dengan harga rumah yang masih tinggi, khususnya di kawasan bandar, berbanding dengan

kemampuan pendapatan sebahagian besar penduduk. Walaupun pelbagai skim perumahan mampu milik telah diperkenalkan, penawaran yang tersedia masih belum sepenuhnya memenuhi keperluan dan kemampuan kumpulan sasaran. Situasi ini menimbulkan persoalan mengenai keberkesanan Dasar Perumahan Mampu Milik dalam menangani masalah kemampuan pemilikan rumah dan menjamin akses kepada perumahan yang bersesuaian bagi penduduk Malaysia

Kata Kunci: kemampuan perumahan, median multiple, Skim Perumahan Mampu Milik

Abstract

Most cities around the world struggle to provide safe, adequate, and affordable housing. Homeownership has become a major concern because housing is a basic need essential to well-being. In Malaysia, rising housing costs, particularly in urban areas, have increasingly burdened low- and middle-income residents, leading to housing affordability stress. This article examines housing affordability in Malaysia and assesses the extent to which Affordable Housing Schemes can address this problem. The discussion draws on secondary data from official government reports. The median multiple approach is used to measure housing affordability across states by comparing residents' income with market housing prices. The analysis shows that housing affordability in Malaysia generally falls within the unaffordable category. This situation is associated with persistently high housing prices, particularly in urban areas, relative to the income levels of a large proportion of the population. Although various affordable housing schemes have been introduced, the available supply has yet to fully meet the needs and financial capacity of the target groups. This situation raises questions about the effectiveness of the Affordable Housing Policy in addressing homeownership affordability issues and ensuring access to suitable housing for the Malaysian population.

Keywords: housing affordability, median multiple, Affordable Housing Scheme, Malaysia

Pengenalan

Dasar Perumahan Mampu Milik (DPMM) telah dilancarkan oleh kerajaan pada tahun 2018 dalam usaha menangani isu berkaitan kemampuan memiliki rumah dalam kalangan penduduk. Skim Perumahan Mampu Milik telah dilancarkan di kebanyakan negeri di Malaysia untuk menyediakan perumahan yang berkualiti, selamat dan mampu dimiliki mengikut tahap pendapatan penduduk. Hal ini kerana rumah merupakan keperluan asas penting kepada penduduk bagi menjamin kualiti hidup yang lebih baik. Perumahan yang berkualiti, selamat dan mampu dimiliki bukan sahaja penting dalam menyediakan tempat kediaman kepada penduduk, tetapi juga memainkan peranan penting sebagai satu dasar sosial dalam pembangunan mampan ke arah meningkatkan kesejahteraan hidup penduduk, yang harus menjadi agenda penting dalam pembangunan negara. Isu berkaitan ketidakmampuan memiliki rumah yang semakin meningkat di kawasan bandar telah menjadi kebimbangan utama, khususnya dalam kalangan penduduk berpendapatan rendah dan sederhana. Hal ini kerana harga atau sewa rumah telah meningkat dengan lebih cepat berbanding pendapatan penduduk. Pada masa kini, kos memiliki rumah semakin meningkat dan telah menjadi beban kepada penduduk yang tidak mempunyai kemampuan untuk membiayai kos perumahan. Artikel ini membincangkan isu kemampuan perumahan di Malaysia dan keberkesanan Skim Perumahan Mampu Milik sebagai satu penyelesaian kepada masalah ini. Isu ketidakmampuan pemilikan rumah telah menjadi satu isu kritikal yang perlu diberikan perhatian oleh kerajaan bagi memastikan kestabilan sosio-ekonomi dan kesejahteraan hidup penduduk.

Perumahan dan Kesejahteraan Hidup

Perumahan merupakan satu daripada keperluan penting kehidupan yang menyediakan tempat berlindung, keselamatan dan tempat untuk perkembangan keluarga. Perumahan telah dikenal pasti sebagai keperluan asas bagi manusia. Perumahan menyediakan keperluan asas utama untuk kehidupan fizikal dan sosial. Menurut Fang (2005), konsep keperluan perumahan menunjukkan bahawa kepuasan pemilikan kediaman akan tercapai apabila keperluan perumahan individu dapat dipenuhi. Rumah menjadi tempat asas untuk keluarga berlindung serta ruang peribadi individu yang penting dalam mencapai kesejahteraan kesihatan mental dan fizikal. Ketiadaan dan kesukaran memiliki rumah yang memuaskan boleh memberi kesan ekonomi dan sosial terhadap individu termasuklah kesan keterpinggiran sosial, gelandangan, kesihatan mental, ketidakjaminan pendapatan, perpecahan keluarga dan kesan housing stress (Australia Housing and Urban Research Institute (AHURI), 2008). Grimes, Kerr dan Aitken (2003) menyatakan bahawa perumahan merupakan komponen kekayaan yang paling utama kepada kebanyakan manusia. Ini kerana trend perumahan boleh mempengaruhi kebajikan penduduk sama ada secara langsung atau tidak langsung. Malahan sektor perumahan juga merupakan sektor penting dalam aktiviti ekonomi yang bukan sahaja menyediakan kemudahan penempatan kepada penduduk tetapi juga dapat menunjukkan status kekayaan dan situasi ekonomi semasa mereka.

Perumahan bukan sahaja berperanan sebagai komponen guna tanah utama dalam bandar, malah turut memainkan peranan penting sebagai sektor utama yang menjana dan memacu perkembangan industri hartanah serta pertumbuhan ekonomi di peringkat tempatan dan nasional. Sektor ini telah mengalami perubahan pemikiran dan aspirasi dari semasa ke semasa daripada melihat perumahan sebagai 'tempat kediaman' kepada memastikan perumahan yang disediakan mencukupi dan mampu dimiliki oleh pelbagai golongan masyarakat sehinggalah kepada keperluan untuk menikmati persekitaran perumahan yang kondusif, selesa, berkualiti, selamat dan harmoni (Jabatan Perumahan Negara, 2010). Ini menunjukkan

bahawa perumahan memainkan peranan penting dalam mempengaruhi kesejahteraan hidup penduduk. Namun demikian, hubungan saling antara perumahan dan kesejahteraan hidup penduduk masih banyak yang belum sepenuhnya difahami. Polisi awam juga tidak memberi perhatian yang tinggi terhadap impak perumahan terhadap kesejahteraan hidup dan psikologi penghuni (Baqutayan, 2016). Kajian tentang perumahan, tekanan (stress) dan kesihatan menunjukkan pola yang jelas dalam saling kaitan antara pencetus tekanan perumahan dan tekanan psikologi (Cantarero dan Potter, 2012).

Sekiranya sebelum ini tekanan perumahan banyak dikaitkan dengan ketidakmampuan memiliki rumah dan ketidakcukupan perumahan, kini didapati banyak faktor perumahan lain juga boleh membawa kepada tekanan perumahan. Ini menunjukkan bahawa faktor-faktor dalam persekitaran ruang kehidupan (ekonomi, sosial dan alam sekitar) boleh menjadi sumber utama kepada tekanan yang dihadapi. Misalnya, banyak kajian mendapati tekanan perumahan berlaku disebabkan oleh faktor yang berkaitan dengan kesesakan yang telah memberi kesan signifikan terhadap psikologi penduduk (Mueller dan Tighe, 2007; Evans, Chan, Wells dan Saltzman, 2000). Kehidupan di bandar, khususnya dengan jumlah penduduk yang ramai dan padat telah menimbulkan banyak faktor yang boleh mencetuskan tekanan kepada penduduk seperti kesesakan, bunyi bising daripada trafik yang tinggi dan kebimbangan terhadap keselamatan (Berg, Hartig dan Staats, 2007). Kesan psikologi telah mula diakui memainkan peranan penting dalam mempengaruhi kesejahteraan hidup penduduk khususnya dalam mengimbangi antara kepadatan kawasan bandar (compact city) dengan keinginan manusia terhadap persekitaran hidup yang selesa, hijau dan tenang.

Kepesatan proses perbandaran dan pertumbuhan penduduk telah menyebabkan komuniti bandar bersaing untuk memperoleh kualiti hidup yang lebih baik. Peningkatan kos sara hidup di bandar turut memberi kesan terhadap kemampuan mengurus kos perumahan dalam kalangan komuniti tertentu dalam bandar. Golongan berpendapatan rendah dan sederhana

selalunya menghadapi kekangan yang besar dalam menangani cabaran ini. Peningkatan harga rumah menyulitkan lagi keputusan perumahan yang perlu dibuat antara menanggung kos rumah yang tinggi dengan terpaksa berkompromi dengan kualiti, lokasi, atau persekitaran kawasan perumahan (Baqutayan, 2016). Mereka terpaksa membuat 'trade-off' untuk memastikan mereka mampu membiayai kos perumahan dan terpaksa menerima aspek perumahan yang lain walaupun tidak mencapai tahap kepuasan yang diinginkan. Hal ini menyebabkan golongan ini berada dalam kelompok yang mudah terjejas yang boleh memberi kesan terhadap kesejahteraan hidup mereka.

Kualiti hidup amat penting dalam sesebuah negara kerana ia merupakan pengukur yang efektif dalam menilai tahap kemajuan dan kesejahteraan hidup sesebuah komuniti. Perumahan merupakan elemen penting kepada penempatan penduduk dalam memenuhi keperluan asas dan kualiti hidup yang menjadi aset yang sangat berharga untuk keperluan ekonomi, sosial dan kepentingan peribadi (Kajimo dan Evans, 2006). Kesejahteraan merujuk kepada taraf dan kualiti hidup yang memenuhi keperluan sosioekonomi, fizikal dan psikologi individu yang menyumbang kepada peningkatan produktiviti dan mobiliti sosial serta dapat mengukuhkan kesepaduan sosial dan nasional (Jabatan Perumahan Malaysia, 2015). Sementara menurut Atchley (2004), kesejahteraan merujuk kepada perasaan bebas daripada tekanan, berasa gembira dalam jangka masa panjang dan berperasaan positif dengan kehidupan. Menurut Tosics (2004), perumahan adalah salah satu daripada dasar-dasar awam yang paling penting kerana memberi kesan kepada pembangunan bandar dan berpotensi menyumbang kepada kelestarian hidup komuniti dan bandar. Jika semua komuniti mempunyai peluang untuk akses kepada perumahan yang baik, perumahan tersebut dapat menggalakkan perpaduan sosial, kesejahteraan dan kepercayaan diri (Edwards dan Turrent, 2000). Menurut Maliene dan Malys (2009), perumahan lestari perlu mempunyai ciri-ciri yang bukan sahaja dari aspek kemampuan penduduk untuk memiliki rumah tetapi juga dari segi sosial dan persekitaran dalam memastikan perumahan dapat menyumbang kepada kesejahteraan hidup penghuninya.

Definisi dan Pengukuran Kemampuan Perumahan

Kemampuan perumahan ditakrifkan sebagai keupayaan isi rumah untuk menanggung kos rumah dan pada masa yang sama mengekalkan keupayaan untuk menanggung kos asas kehidupan yang lain (AHURI, 2004). Kemampuan perumahan ternyata berkaitan dengan kesejahteraan individu dan keluarga. Menurut Anirban et al. (2006) kemampuan perumahan boleh didefinisikan sebagai keupayaan seseorang yang berpotensi untuk membuat perbelanjaan berdasarkan kepada pendapatan mereka bukan sahaja untuk kos rumah tetapi juga untuk perbelanjaan yang lain. Kemampuan perumahan boleh dijelaskan apabila seseorang menunjukkan keupayaan atau kemampuannya untuk membeli rumah (Giuseppe, 2011). Kemampuan perumahan dianggap sebagai pilihan yang dibuat oleh isi rumah antara perbelanjaan perumahan dan perbelanjaan bukan perumahan lainnya. Kemampuan perumahan adalah seberapa jauh isi rumah mampu menanggung pembayaran pinjaman tanpa menghadapi beban biaya perumahan (Puteri Marjan dan Theebalakshmi, 2021). Walau bagaimanapun, kemampuan perumahan mungkin bukan sekadar kemampuan untuk membeli rumah, tetapi juga melibatkan kemampuan untuk membuat pembayaran balik yang selalunya memerlukan komitmen jangka panjang (25-35 tahun).

Pada amnya terdapat tiga pengukuran kemampuan perumahan yang lazim digunakan iaitu i) bebanan kos perumahan, ii) lebih pendapatan dan iii) pendekatan 'median multiple' (MM) (Jadual 1). Menurut Bertaud (2018), indeks paling mudah untuk mengukur kemampuan perumahan ialah nisbah harga/pendapatan (price/income ratio, PIR), iaitu membandingkan median harga rumah dengan median pendapatan isi rumah. Demographia International Housing Affordability (2021), telah membangunkan rating atau kategori kemampuan pemilikan perumahan menyatakan bahawa kemampuan perumahan bukan sekadar membandingkan harga rumah tetapi juga memerlukan penelitian terhadap harga rumah dan pendapatan isi rumah. Kemampuan perumahan merujuk pada hubungan timbal balik antara harga rumah dan pendapatan penduduk.

Jadual 1. Tiga Pengukuran Lazim Indikator Kemampuan Perumahan

Pendekatan	Definisi
Bebanan kos perumahan (housing cost burden)	Pendekatan bebanan kos perumahan menetapkan bebanan kos
Baki pendapatan (Residual income)	Lebih pendapatan merujuk kepada baki pendapatan yang ada setelah ditolak perbelanjaan bukan perumahan. Ia digunakan untuk membuat anggaran pinjaman maksimum yang boleh diperoleh oleh isi rumah
Pendekatan 'median multiple' (MM)	Nisbah median harga rumah kepada median pendapatan kasar tahunan isi rumah. MM pada 3.0 dan ke bawah menunjukkan pasaran rumah yang mampu dimiliki.

Sumber: Bank Negara Malaysia (2016)

Di Malaysia, kemampuan perumahan diukur dari segi keupayaan kewangan. Komponen penting dalam menilai aspek kemampuan kewangan dalam memilik rumah melibatkan dua kos utama (Jabatan Perumahan Negara, 2019) iaitu:

- i. Kos membeli rumah – termasuk harga rumah dan keupayaan membiayai bayaran pendahuluan yang dipengaruhi oleh keperluan bayaran muka, tabungan, hutang sedia ada dan jumlah pinjaman
- ii. Kos penyelenggara – termasuk kos menetap di rumah seperti cukai tanah, insurans dan kos penyelenggaraan bangunan; dan keupayaan membayar pinjaman– kadar faedah, tempoh pinjaman dan perbelanjaan bukan perumahan.

Mulliner et al. (2012) menekankan keperluan untuk pemahaman kemampuan perumahan yang lebih luas berbanding dengan hanya mengukur nisbah yang mudah berdasarkan perbelanjaan untuk perumahan

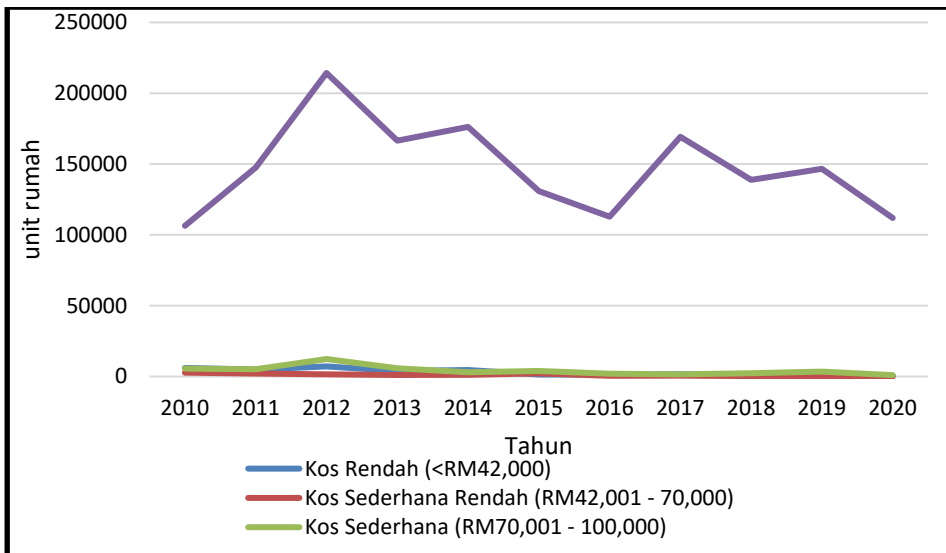
dan pendapatan sahaja. Hal ini kurang tepat untuk menyelesaikan isu ketidakcukupan stok rumah, lokasi yang berkualiti dan kebolehcapaian kepada kemudahan-kemudahan yang lain. Stone et al (2011) dan Leishman dan Rowley (2012) berpendapat bahawa kemampuan perumahan ialah konsep yang lebih luas yang menggabungkan piawaian perumahan dan kesesuaian, penyertaan ekonomi dan isu-isu sosial dan kejiranan. Golongan yang berpendapatan rendah terpaksa mendiami kelompok perumahan yang berkualiti rendah kerana harga yang lebih rendah. Malahan terdapat golongan yang terpaksa menanggung kos ulang-alik ke tempat kerja yang tinggi kerana lokasi yang kurang sesuai. Masalah perumahan merupakan antara komponen yang boleh menimbulkan pelbagai kekurangan yang boleh memberi kesan terhadap kesihatan dan kesejahteraan hidup penduduk.

Kemampuan perumahan berkaitan erat dengan penyediaan perumahan mampu milik bagi penduduk. Oleh itu, banyak negara telah memberi tumpuan tinggi dalam membangunkan dasar perumahan mampu milik. Goh (1992), mendefinisikan perumahan mampu milik sebagai rumah atau unit rumah yang mana penduduk dalam pelbagai kategori pendapatan mampu membayar rumah yang disediakan kepada mereka dan mempunyai kapasiti untuk berbuat demikian. Sejak isu kemampuan perumahan semakin menarik minat ramai penyelidik, istilah perumahan mampu milik telah diberi definisi yang lebih luas, termasuk keperluan untuk membantu isi rumah berpendapatan rendah (Berry et al., 2004).

Di kebanyakan bandar-bandar metropolitan, permintaan untuk perumahan kos rendah melebihi penawaran dan menyebabkan wujudnya senarai menunggu pembeli yang kadang kala terpaksa menunggu dalam tempoh masa yang agak lama untuk berpeluang pemilikan rumah. Menurut Bakhtyar et al. (2013), amalan pengurusan perumahan mampu milik di United Kingdom, melaksanakan konsep perkongsian antara kerajaan dengan tuan-tuan tanah, bagi menurunkan harga rumah untuk penghuninya. Sementara itu, di Amerika Syarikat, rumah mampu milik dibina melalui subsidi awam dan mempunyai insentif cukai bagi

menyediakan rumah di bawah harga pasaran, bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana. Jamie (2003) mendapati isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana semakin mengalami kesukaran untuk mengakses perumahan mampu milik yang mencukupi. Ini kerana pada hakikatnya, pemaju perumahan tidak dapat bersaing untuk membangunkan perumahan mampu milik di lokasi atau kawasan yang sesuai khususnya di kawasan bandar yang telah mengalami kenaikan harga tanah yang tinggi.

Pertumbuhan penduduk yang pesat di kawasan bandar mengakibatkan permintaan terhadap perumahan turut meningkat. Di Malaysia, ketersediaan dan penawaran perumahan kos rendah dan kos sederhana di bandar masih mencatatkan peratusan yang kecil berbanding kategori perumahan kos tinggi. Walaupun keperluan perumahan ini tinggi, keupayaan untuk menyediakan perumahan kos rendah di bandar agak terhad. Menurut Nor Malina dan Azrina (2012) pada masa kini isu perumahan masih menjadi masalah utama dalam pembangunan bandar di negara ini, khususnya isu kekurangan penyediaan rumah bagi masyarakat berpendapatan rendah dan sederhana. Bagi golongan berpendapatan rendah, usaha untuk memiliki rumah, yang merupakan keperluan asas, melibatkan perbelanjaan yang besar. Masalah pemilikan rumah yang rendah dalam kalangan komuniti berpendapatan rendah sentiasa menjadi cabaran besar kepada pemerintah dalam membangunkan dasar perumahan yang dapat memberi keutamaan kepada golongan ini. Hal ini menjadi semakin rumit, khususnya di kawasan bandar yang kekurangan tanah dan nilai tanah yang tinggi telah menjadi kekangan utama kepada pembinaan perumahan kos rendah yang mencukupi. Ini kerana pemaju perumahan swasta lebih berminat untuk membangunkan projek perumahan kos tinggi bagi memperoleh keuntungan ke atas pelaburan yang dibuat, sementara pihak kerajaan mempunyai keupayaan yang terhad untuk membangunkan perumahan kos rendah dalam bandar. Rajah 1 menunjukkan jurang dalam penyediaan rumah mengikut kategori perumahan oleh pihak swasta di Malaysia bagi tahun 2010 – 2020.



Sumber: Data pelbagai tahun Perangkaan KPKT, Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

Rajah 1: Bilangan unit rumah yang diluluskan pembinaan kepada Pemaju Swasta mengikut Kategori Harga Rumah, 2010-2020

Dalam memenuhi keperluan perumahan, faktor-faktor seperti kemampuan pembeli, kos pembangunan dan harga jualan sentiasa mempengaruhi permintaan dan penawaran dalam sektor perumahan. Bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana, kerajaan dan pihak swasta harus memainkan peranan masing-masing untuk memenuhi tanggungjawab sosial terhadap rakyat. Malahan, pada masa kini, keperluan terhadap rumah yang mampu dimiliki juga dibangkitkan oleh golongan berpendapatan sederhana akibat kenaikan kos kehidupan yang telah menyebabkan kemampuan golongan ini untuk memiliki rumah sendiri semakin berkurang. Dalam masa yang sama, mereka ini dianggap tidak layak untuk membeli rumah kos rendah yang ditawarkan berdasarkan pendapatan yang diperolehi. Isu perumahan dan pemilikan rumah bukanlah perkara baharu di Malaysia kerana banyak kajian telah dilakukan untuk mengupas isu tersebut (misalnya Morshidi Sirat et al., 1999; Razali Agus, 2001; Aini Haji Idris dan Siwar, 2003; Tan, 2008).

Kemampuan Perumahan: Pendekatan ‘Median Multiple’ (MM)

Rumah dianggap mampu milik apabila median harga rumah dalam pasaran tidak melebihi tiga kali ganda daripada median pendapatan kasar tahunan isi rumah. Pendekatan MM dalam mengukur kemampuan boleh diperoleh melalui pengiraan berikut:

$$\text{Median Multiple} = \frac{\text{Median harga rumah}}{\text{Median pendapatan kasar tahunan}}$$

Hasil pengiraan skor median multiple kemudiannya dibandingkan dengan kategori indeks kemampuan perumahan seperti di Jadual 2.

Jadual 2. Kategori Indeks Kemampuan Perumahan MM

Kategori	Median multiple
Sangat tinggi ketidakmampuan	5.1 dan ke atas
Sangat tidak berkemampuan	4.1 – 5.0
Tidak berkemampuan sederhana	3.1 – 4.0
Berkemampuan	3.0 dan ke bawah

Sumber: Khazanah Research Institute (2015)

Pendekatan MM telah dibangunkan pada tahun 1988 oleh United Nations Centre for Human Settlement (UNCHS) dan World Bank di bawah Program Indikator Perumahan. Indikator ini kemudiannya telah digunakan untuk memantau penyediaan dan kualiti tempat kediaman (Khazanah Research Institute, 2015). Kelebihan pendekatan ini ialah lebih mudah dikira dan perbandingan merentas kawasan atau negara dapat dibuat. Walau bagaimanapun, MM ialah indikator yang hanya menilai kemampuan pasaran perumahan (*market affordability*) berbanding dengan kemampuan individu isi rumah (Puteri Marjan dan Theebalakshmi, 2021). Kemampuan pasaran merujuk kepada kemampuan perumahan di sesuatu kawasan yang diukur berdasarkan median harga rumah-pendapatan di kawasan tersebut. Pendekatan ini sangat sesuai digunakan untuk melihat perbezaan tahap kemampuan perumahan dari segi geografi. Indikator ini

juga dapat memberi petunjuk tentang potensi pembangunan projek perumahan baharu di sesuatu kawasan. Oleh itu, tidak dinafikan bahawa indikator kemampuan perumahan berdasarkan pendekatan MM ternyata merupakan satu alat analisis kemampuan perumahan yang berguna untuk melihat perbezaan antara kawasan atau negeri di Malaysia.

Di Malaysia, tidak terdapat satu takrifan yang tepat tentang perumahan mampu milik walaupun terdapat banyak pelan tindakan yang telah diambil oleh kerajaan bagi menggalakkan pembangunan perumahan mampu milik. Berdasarkan pendekatan MM, harga rumah mampu milik adalah sama dengan median pendapatan tahunan isi rumah dikalikan dengan 3.0. Jadual 3 menunjukkan harga rumah mampu milik di Malaysia mengikut negeri berdasarkan median pendapatan isi rumah bagi tahun 2019. Didapati hanya di Melaka sahaja yang menunjukkan bahawa harga rumah mampu milik, sementara semua negeri yang lain menunjukkan tahap ketidakmampuan isi rumah untuk memiliki rumah. Pendekatan MM dapat memberikan petunjuk mengenai kategori ketidakmampuan isi rumah di kawasan tertentu. Walaupun isu kemampuan perumahan memberi kesan kepada semua kumpulan pendapatan, situasi ini lebih ketara dalam kalangan penduduk berpendapatan rendah dan sederhana rendah yang menghadapi kesukaran yang tinggi untuk memiliki rumah. Jadual 4 pula menunjukkan kategori rumah dan kumpulan sasaran. Ternyata telah berlaku peningkatan harga dalam tiga kategori perumahan, iaitu perumahan kos rendah dan kos sederhana. Penduduk dalam kategori berpendapatan rendah tidak mempunyai kemampuan untuk membeli pada harga median rumah; oleh itu, bilangan penawaran rumah dalam pelbagai julat harga di bawah median adalah penting kepada golongan ini kerana pilihan yang terhad berbanding golongan berpendapatan sederhana dan tinggi.

Jadual 3. Harga Rumah Mampu Milik berdasarkan
Median Pendapatan di Malaysia, 2019

Negeri	Median Pendapatan Isi Rumah (RM)	Median Harga Rumah (RM)	Harga Rumah Mampu Milik (RM) ¹
Malaysia	5,873	290,000	211,000 dan ke bawah
Kuala Lumpur	10,549	470,000	380,000 dan ke bawah
Selangor	8,210	390,000	296,000 dan ke bawah
WP Putrajaya	9,983	233,000	360,000 dan ke bawah
Negeri Sembilan	5,055	230,000	182,000 dan ke bawah
Melaka	6,054	184,000	218,000 dan ke bawah
Johor	6,427	350,000	231,000 dan ke bawah
Perlis	4,594	200,000	165,000 dan ke bawah
Kedah	4,325	185,000	156,000 dan ke bawah
Perak	4,273	230,000	154,000 dan ke bawah
Pulau Pinang	6,169	280,000	220,000 dan ke bawah
Kelantan	3,563	230,000	128,000 dan ke bawah
Terengganu	5,545	290,000	200,000 dan ke bawah
Pahang	4,440	221,607	160,000 dan ke bawah
WP Labuan	6,726	307,500	242,000 dan ke bawah
Sabah	4,235	295,000	152,000 dan ke bawah
Sarawak	4,544	320,000	164,000 dan ke bawah

Nota: 1 diperolehi = Median pendapatan isi rumah x 12 x 3

Sumber: data daripada laman sesawang NAPIC & Jabatan
Perangkaan Malaysia (2018)

Jadual 4. Struktur Harga Rumah dan Kumpulan Sasaran di Malaysia

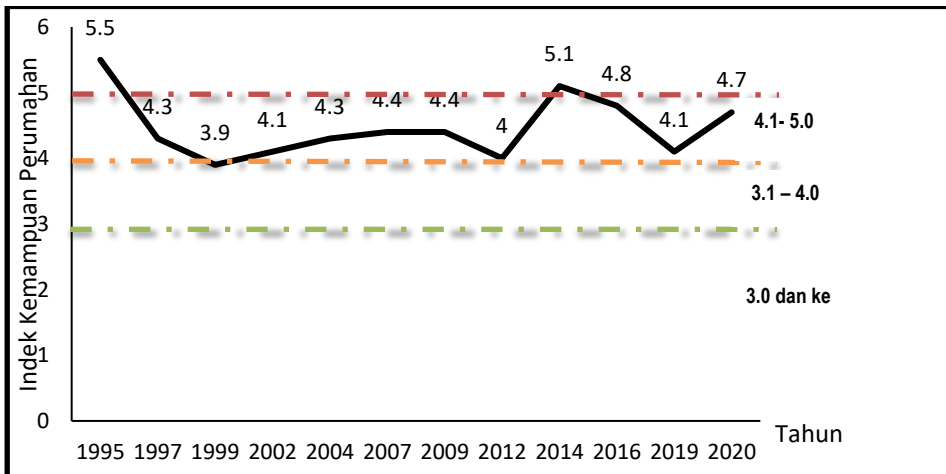
Tempoh	Kategori	Harga rumah seunit	Kumpulan sasaran/Pendapatan bulanan
Sebelum Jun 1998	Kos Rendah	RM25,000 dan ke bawah	RM750 dan ke bawah
	Kos Sederhana Rendah	RM25,001–RM60,000	RM751–RM1,500
	Kos Sederhana	RM60,001–RM100,000	RM1,501–RM2,500
	Kos Tinggi	Lebih daripada RM100,000	Lebih daripada RM2,500

Jun 1998 hingga 29 Ogos 2000	Kos Rendah	RM42,000 dan ke bawah (<i>bergantung pada nilai tanah dan lokasi</i>)	RM1,500 dan ke bawah
	Kos Sederhana Rendah	RM42,001–RM60,000	RM1,501–RM2,500
	Kos Sederhana	RM60,001–RM150,000	RM2,501–RM3,000
	Kos Tinggi	Lebih daripada RM150,000	Lebih daripada RM3,000
Mulai 30 Ogos 2000	Kos Rendah	RM42,000 dan ke bawah (<i>bergantung pada nilai tanah dan lokasi</i>)	RM1,500 dan ke bawah
	Kos Sederhana Rendah	RM48,000–RM70,000	RM1,501–RM2,600
	Kos Sederhana	RM70,001–RM150,000	RM2,601–RM3,000
	Kos Tinggi	Lebih daripada RM150,000	Lebih daripada RM3,000

Sumber: Jabatan Perumahan Negara (2018)

Pengukuran kemampuan perumahan menggunakan pendekatan MM telah menunjukkan bahawa bagi tempoh 1995-2020 indeks kemampuan perumahan di Malaysia (Jadual 5) berada dalam klasifikasi tidak berkemampuan (Rajah 2). Sementara analisis mengikut negeri bagi tempoh tahun 2002 sehingga 2019, menunjukkan hanya negeri Melaka yang mencatatkan indeks kemampuan bagi beberapa tahun dan Negeri Sembilan hanya untuk tahun 2012. Sementara itu, negeri-negeri lain di Malaysia semuanya menunjukkan indeks ketidakmampuan perumahan, iaitu sama ada ketidakmampuan sederhana, ketidakmampuan sangat tidak berkemampuan atau ketidakmampuan yang sangat tinggi. Namun, didapati bahawa bagi tahun 2019, majoriti negeri di Malaysia menunjukkan indeks kemampuan perumahan yang lebih baik berbanding tahun sebelumnya. Hal ini adalah jelas dilihat pada beberapa negeri seperti Pulau Pinang, Terengganu, Negeri Sembilan, Johor dan Kuala Lumpur

yang berada dalam kategori sangat tinggi ketidakmampuan dalam pemilikan rumah pada tahun 2016 kepada ketidakmampuan sederhana pada tahun 2019. Namun demikian, ketidakmampuan untuk memiliki rumah di Malaysia berada dalam kategori ketidakmampuan yang sangat tinggi pada tahun 2020. Bagi tahun 2020, memandangkan pendapatan bulanan kasar isi rumah adalah RM5,209 maka rumah mampu milik seharusnya mempunyai median harga pasaran pada RM187,524 berbanding RM295,000. Nisbah 4.7 (rujuk Rajah 2) menunjukkan bahawa lebih banyak perumahan mampu milik perlu dibina bagi meningkatkan kadar pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah dan sederhana.



Sumber: data daripada laman sesawang NPIC,
Jabatan Perangkaan & Khazanah Research Institute

Rajah 2. Indeks Kemampuan Pemilikan Rumah di Malaysia
(Pendekatan MM)

Jadual 5: Indeks Kemampuan Perumahan mengikut Negeri di Malaysia

Negeri	2002	2004	2007	2009	2012	2014	2016	2019	Klasifikasi Kemampuan
Melaka	3.4	3.5	2.9	2.9	2.6	3.1	3.1	2.8	3.0 dan ke bawah Berkemampuan
Negeri Sembilan	3.4	3.1	3.3	3.4	2.8	5.0	5.1	3.4	
Terengganu	4.7	4.8	5.0	5.2	5.3	6.2	5.0	3.8	
Kuala Lumpur	4.7	5.4	5.0	4.6	4.9	5.6	4.9	3.8	
Kedah	4.6	4.1	4.1	4.0	3.6	3.4	4.3	3.8	3.1 – 4.0 Ketidakmampuan sederhana
Pulau Pinang	4.1	4.3	4.1	4.0	4.1	5.8	5.5	3.8	
Selangor	3.7	3.5	3.6	3.6	3.6	5.2	4.7	3.9	
Perlis	4.4	3.7	3.6	4.5	4.3	4.5	4.0	4.0	
Pahang	5.0	4.2	3.7	3.9	3.8	5.3	5.0	4.1	4.1- 5.0 Sangat tidak berkemampuan
Perak	3.9	4.1	3.5	3.5	3.3	5.1	4.6	4.2	
Johor	4.9	4.9	3.5	3.7	3.7	4.3	5.0	4.5	
Kelantan	5.1	5.4	4.4	4.5	6.2	7.1	5.5	4.9	
Sarawak	-	-	3.7	4.1	4.0	4.2	4.0	5.7	5.1 dan ke atas ketidakmampuan Sangat tinggi
Sabah	6.3	6.7	10.0	6.2	5.8	5.6	5.5	5.9	

Sumber: Ismail et al. (2019) dan Puteri Marjan dan Theebalakshmi (2021)

Stok hartanah tidak terjual yang semakin meningkat amat ketara untuk kategori rumah dalam julat harga RM500,000 hingga RM1 juta dan lebih daripada RM1 juta. REHDA melaporkan bahawa harga dalam julat RM500,001 – RM700,000 merupakan sebahagian besar (23%) unit yang tidak terjual, diikuti oleh harga dari RM700,001 hingga RM1 juta (22%) dan dari RM250,001 hingga RM500,000 (22%) (Abdul Hadi, 2019). Tambahan itu, didapati kebanyakan projek perumahan yang dibina adalah dalam kategori perumahan kos tinggi berbanding perumahan kos rendah atau sederhana rendah (rujuk Jadual 6). Hal ini menyebabkan berlakunya ketidakseimbangan dari segi penawaran dan permintaan dalam pasaran perumahan, khususnya perumahan kos rendah. Masalah pemilikan rumah dalam kalangan penduduk berpendapatan rendah sentiasa menjadi satu cabaran besar kepada pemerintah dalam membangunkan dasar perumahan

yang dapat memberi keutamaan kepada golongan ini akibat daripada tahap kemampuan yang rendah dalam pemilikan rumah.

Jadual 6: Syarat Kelayakan Pendapatan Bulanan bagi Program MyHome

Kategori rumah	Harga pasaran/jualan (RM)	Harga sebenar pembeli (RM)	Keluasan minimum (kaki persegi)	Pendapatan bulanan isi rumah (RM)
MyHome1	80,000–120,000	50,000 -90,000	800	3,000–4,000
MyHome1 Sabah dan Sarawak	90,000–120,000	60,000–90,000	800	3,000–4,000
MyHome2	120,001–200,000	50,000–90,000	850	4,001–6,000
MyHome1 Sabah dan Sarawak	120,001–250,000	50,000–90,000	850	4,001–6,000

Perbincangan

Dasar Perumahan Mampu Milik: Adakah Satu Penyelesaian?

Perumahan merupakan satu keperluan asas penduduk yang bukan sahaja menjadi perlindungan fizikal kepada penghuninya tetapi juga memainkan peranan penting dalam mempengaruhi kesejahteraan hidup penduduk. Peningkatan harga rumah yang lebih cepat berbanding pendapatan penduduk telah menarik banyak perhatian terhadap kajian berkaitan dengan kemampuan perumahan. Konsep ‘housing stress’ telah menarik minat pembuat dasar sejak pertengahan tahun 1990-an bagi memahami dan menyediakan petunjuk kepada kemampuan perumahan untuk digunakan dalam pembentukan polisi bagi menyokong strategi perumahan. Hal ini adalah kerana tekanan perumahan banyak dikaitkan dengan kemampuan penduduk untuk memiliki rumah (Nooriah, 2019). Kemampuan perumahan secara amnya boleh ditakrifkan sebagai kos yang mampu ditanggung oleh penghuni dalam memiliki rumah yang

mempunyai kemudahan asas yang mencukupi dan tahap ketersampaian kepada peluang pekerjaan dan perkhidmatan komuniti (Disney, 2006). Baqutayan et al. (2015) mendapati terdapat tiga isu utama perumahan yang dihadapi oleh kumpulan berpendapatan sederhana iaitu harga perumahan, pinjaman perumahan dan dasar skim perumahan. Malahan menurut Stone et al. (2011) dan Leishman dan Rowley (2012), kemampuan yang lebih luas meliputi piawai perumahan dan kesesuaian, penyertaan ekonomi serta isu-isu sosial dan kejuruan. Oleh itu, gambaran kemampuan perumahan seharusnya melampaui bukan sahaja pengalaman kemampuan membiayai kos perumahan tetapi juga persepsi isi rumah terhadap kesan kos perumahan kepada kualiti hidup mereka.

Menurut Quigley dan Raphael (2004), keprihatinan terhadap kemampuan memiliki rumah disebabkan oleh dua faktor iaitu (i) perbelanjaan atau kos perumahan merupakan item perbelanjaan yang paling besar dalam bajet kebanyakan keluarga dan individu dan sekiranya berlaku perubahan (walaupun kecil) terhadap harga atau sewa rumah (selalunya melibatkan kenaikan) akan memberi kesan yang besar terhadap perbelanjaan bukan-perumahan (non-housing consumption) dan kesejahteraan hidup isi rumah; dan (ii) kebanyakan bandar metropolitan besar telah mengalami kenaikan harga rumah dan sewa rumah, dan trend ini dijangka berterusan. Pada hari ini kos perumahan telah menjadi semakin mahal dan membebankan khususnya di kawasan bandar yang menjadi tumpuan penduduk. yang berkualiti rendah kerana harga yang lebih rendah. Malahan terdapat golongan yang terpaksa menanggung kos berulang-alik ke tempat kerja yang tinggi kerana lokasi yang kurang sesuai. Masalah perumahan merupakan antara komponen yang boleh menimbulkan pelbagai kekurangan yang boleh memberi kesan terhadap kesihatan dan kesejahteraan hidup penduduk.

Menurut Bank Negara Malaysia (2016), Malaysia menghadapi isu kemampuan perumahan yang serious mengikut standard antarabangsa dan masalah kekurangan rumah mampu milik di negara ini. Jadual 7 menunjukkan bagi tempoh tahun 2010-2020, tidak lebih daripada 5

peratus daripada projek perumahan yang diluluskan untuk pembinaan adalah untuk kategori perumahan kos rendah, kos sederhana rendah dan kos sederhana berbanding dengan perumahan kos tinggi melebihi RM100,000.00. Hal ini sebahagian besarnya disebabkan oleh ketidakselarasan antara penawaran dengan permintaan rumah dan juga pertumbuhan pendapatan yang perlahan. Ketidakmampuan membeli rumah mengikut harga pasaran disebabkan oleh kadar pertumbuhan pendapatan rakyat yang tidak seiring dengan kadar kenaikan harga rumah. Dalam tempoh 2011-2017 kadar pertumbuhan pendapatan hanyalah 0.90 peratus berbanding kadar pertumbuhan harga rumah 8.2 peratus (Nawawi, 2019). Dasar Perumahan Mampu Milik (DPMM) yang merupakan sub-dasar di bawah Dasar Perumahan Negara (2018-2025) telah dibangunkan bagi menggariskan standard, spesifikasi utama, harga serta panduan bagi pembangunan rumah mampu milik sama ada yang dibiayai oleh kerajaan (Persekutuan atau Negeri) atau pihak swasta. Jadual 7 menunjukkan skim perumahan di bawah DPMM yang memberi tumpuan kepada membangunkan perumahan mampu dimiliki, berdaya huni dan selamat bagi memenuhi keperluan rakyat di bawah kumpulan berpendapatan rendah dan sederhana.

McKinsey Global Institute (2014), mentakrifkan rumah mampu milik bukan sahaja merujuk kepada kemampuan dari segi harga rumah tetapi juga meliputi rumah yang mematuhi piawaian minimum taraf kehidupan yang memuaskan (dari segi kemudahan asas, saiz binaan, kebersihan, tiada kecacatan struktur fizikal bangunan) dan juga lokasi yang terletak tidak jauh dari pusat pekerjaan. DPMM telah menggariskan 17 kriteria yang perlu diambil kira untuk mencapai matlamat rumah mampu milik yang mampan. Ia bukan sahaja berfokus kepada aspek harga dan kos rumah tetapi juga kepada aspek lokasi dan ketersampaian kepada kemudahan dan perkhidmatan penting. Kemampuan perumahan merupakan satu fenomena yang kompleks dan sukar untuk diatasi dari segi praktik. Namun demikian, keadaan yang wujud pada masa kini menunjukkan bahawa isu ketidakmampuan pemilikan rumah berlaku disebabkan penawaran rumah tidak responsif kepada permintaan dalam pasaran. Kekurangan penawaran

rumah dalam kategori yang mempunyai permintaan yang tinggi (perumahan kos rendah dan sederhana) berbanding dengan penawaran perumahan kos tinggi yang lebih banyak (rujuk Jadual 8) telah menyumbang kepada keadaan ini. Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (National Property Information Centre – NAPIC) melaporkan bahawa sebanyak 30, 664 unit kediaman yang baru tidak terjual dalam tahun 2019 dan 32.4 peratus merupakan kategori perumahan mampu milik (Liu dan Ong, 2021). Keadaan ini menunjukkan situasi di mana perumahan mampu milik dibina untuk penduduk berpendapatan rendah masih belum dapat dipenuhi dan pada masa yang sama banyak perumahan mampu masih tidak terjual. Malahan terdapat rungutan dari kalangan penduduk sehingga ada yang menggelar perumahan mampu milik sebagai perumahan mampu tengok sahaja kerana ianya tidak juga menyelesaikan masalah kesukaran membeli rumah yang dialami oleh penduduk khususnya mereka yang berpendapatan rendah. Oleh itu agenda pembangunan perumahan mampu milik perlu diperluaskan dan diperbanyakkan bukan sahaja dari segi penawaran perumahan tetapi juga harga yang bersesuaian dengan pendapatan penduduk, kualiti rumah, lokasi dan juga aksesibiliti. Hal ini kerana ketidakmampuan memiliki rumah atau menanggung kos perumahan boleh menyebabkan berlakunya ‘housing stress’ kepada penduduk yang boleh memberi kesan terhadap kesejahteraan hidup mereka.

Jadual 7. Bilangan dan Peratus Unit Perumahan yang Diluluskan untuk Pembinaan oleh Pemaju Swasta, 2010 - 2020.

Tahun	Kos Rendah (<RM42,000)	Kos Sederhana Rendah (RM42,001 - 70,000)	Kos Sederhana (RM70,001 - 100,000)	Kos Tinggi (> RM100,000)
2010	6,079	2,717	5,615	106,390
2011	4,887	2,142	5,141	147,472
2012	7,116	1,507	12,330	214,296
2013	3,900	1,080	5,832	166,456
2014	4,597	1,211	2,972	176,241
2015	1,353	2,168	3,890	130,868
2016	1,332	509	1,958	112,850
2017	1,595	620	1,501	169,208
2018	1,226	319	2,319	138,833
2019	1,277	319	3,489	146,619
2020	531	58	973	111,893
Total	32,561	12,650	35,264	1,621,126
%	1.9%	0.7%	2.1%	95.3%

Sumber: Data pelbagai tahun- Statistik daripada laman sesawang KPKT, Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Jadual 8. Skim Perumahan Sedia Ada di Malaysia

Skim	Objektif/Deskripsi	Kumpulan Sasaran
Program Perumahan awam kos rendah dan mampu milik	Program perumahan awam kos rendah dan mampu milik mewujudkan kemudahan kediaman bagi isi rumah berpendapatan rendah – sebagai cara untuk membasmi kemiskinan.	< RM1,500
Projek Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PRIMA)	Projek Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PRIMA) diwujudkan bagi membangunkan dan memenuhi perumahan mampu milik untuk isi rumah berpendapatan sederhana di kawasan bandar utama	RM2,500 – 7,500

Skim Rumah Pertama (My First Home)	My First Home Scheme untuk membantu pembeli muda (yang baru memasuki tenaga kerja) membeli rumah pertama mereka dengan kemudahan pinjaman sehingga 100% daripada institusi kewangan.	< RM5,000
Skim MyHome	MyHome Scheme sasaran kumpulan berpendapatan rendah – menggalakkan pemaju swasta membina rumah kos rendah	RM2,500 – 6,000
Rumah Mesra Rakyat 1 Malaysia (RMR1M)	Rumah Mesra Rakyat 1 Malaysia (RMR1M) sasar golongan berpendapatan rendah – kerajaan memberi subsidi antara RM15,000 – 20,000 untuk membina rumah bernilai antara RM45,000 – 65,000	< RM1,500
Skim Sewa-untuk-Beli	Diperkenalkan untuk membantu pemohon atau bakal pembeli unit PPR (Program Perumahan Rakyat) yang tidak layak melalui institusi kewangan. Kadar sewa yang rendah (RM200-250) sebulan bagi tempoh 20-25 tahun sebelum dipindah milik kepada penyewa	Berpendapatan rendah yang tidak berkemampuan membayar wang pendahuluan atau tidak memenuhi syarat untuk pembiayaan pinjaman
Skim Perumahan Belia BSN MyHome	Skim pemilikan rumah kali pertama bagi belia yang bujang atau sudah berkahwin dengan pendapatan isi rumah tidak melebihi RM10,000 sebulan. Pemberian bantuan ansuran bulanan sebanyak RM200 oleh kerajaan untuk tempoh 2 tahun	Pendapatan isi rumah tidak melebihi RM10,000 sebulan

Sumber: Diwa Samad et al. (2016)

Kesimpulan

Banyak kajian mendapati bahawa penduduk berpendapatan rendah dan sederhana rendah paling terkesan akibat kenaikan dalam kos perumahan dan kurangnya penawaran perumahan kos rendah dan sederhana rendah, terutama di kawasan bandar. Analisis data perumahan dan pendapatan penduduk telah menunjukkan dengan jelas tahap ketidakmampuan

penduduk dalam memiliki rumah. Kesemua negeri di Malaysia menunjukkan kategori ketidakmampuan, kecuali Melaka, dari segi pemilikan rumah. Walau bagaimanapun, indeks ketidakmampuan ini didapati menurun berdasarkan data tahun 2019. Pelancaran Dasar Perumahan Mampu Milik di bawah Dasar Perumahan Negara (2018-2025) telah membawa beberapa inisiatif untuk meningkatkan pembangunan skim perumahan mampu milik bagi membantu khususnya golongan berpendapatan rendah dan sederhana memiliki rumah. Namun, didapati kebanyakan projek perumahan mampu milik yang dibangunkan ialah projek perumahan berkos tinggi, iaitu RM300,000 dan ke atas, yang tidak selaras dengan permintaan dalam pasaran terhadap perumahan yang mampu dimiliki oleh penduduk. Sebahagian besar penduduk tidak memiliki kemampuan untuk membeli dan memastikan pemilikan rumah dalam jangka panjang, yang boleh menyebabkan 'housing stress' dan mempengaruhi kesejahteraan hidup mereka. Kajian lebih terperinci perlu dilaksanakan dalam menilai keberkesanan skim perumahan mampu milik di Malaysia dalam mengatasi masalah ketidakmampuan pemilikan rumah dalam kalangan penduduk khususnya di Kawasan bandar.

Rujukan

- Abdul Hadi Nawawi. (2019). Affordability of Affordable Housing. Property Talk 2019. Diperolehi daripada https://ikpkt.kpkt.gov.my/storpdf/slide_propertytalk/slide/Affordable_Housing.pdf. 4 Februari 2022.
- Agus, M. R. (2001). Perumahan Awam Di Malaysia: Dasar Dan Amalan. Utusan Publication Sdn. Bhd.
- Ahris Yaakup, Amiruddin Abu Bakar, Nor Azilah Yahaya & Omai Kalsum Hj. Taib. (2000). Taburan dan Ciri-Ciri Kawasan Perumahan Kos Rendah dan Setinggan Di Wilayah Lembah Klang. *Penduduk & Sosioekonomi, Perumahan Kos Rendah & Setinggan dan Alam Sekitar*. Kertas Kerja 4 dalam Siri Bengkel Stakeholders AGISwlk.Bil. (2).

- Alexa Bach et al. (2007). Bach, Alexa, Prema Katari Gupta, Richard Haughey, George Kelly, Michael Pawlukiewicz, and Michael Pitchford. *Ten Principles for Developing Affordable Housing*. Washington, D.C.: ULI–the Urban Land Institute, 2007
- Angelo Karantonis. (2009). No Pain, No Gain: The Issue of Housing Stress. *Australia and New Zealand Property Journal*, 88-97.
- Bakhtyar B, Zaharim A, Sopian K., Saadatian O & Moghimi S. (2013). Quality housing at an affordable price for Malaysian low-income. *WSEAS Transactions on Environment and Development*, 9(2), 78–91.
- Bank Negara Malaysia (BNM). (2016). Demystifying the Affordable Housing Issue in Malaysia. In Annual Report 2016. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia. https://www.bnm.gov.my/documents/20124/829203/cp04_002_box.pdf.
- Baqutayan, S.M.S. (2014). The Affordable Housing Stress among Middle-Income Group. *Journal of Humanities and Social Science*, 19 (7): 82-90.
- Baqutayan, S.M.S., Aini Suzana Ariffin & Fauziah Raji. (2015). Affordable Housing Policy: Issues and Challenges among Middle-Income Groups. *International Journal of Social Science and Humanity*, 6 (6): 436-443.
- Berry, M, Whitehead, C, Williams, P & Yates, J. (2004). *Financing Affordable Housing: A Critical Comparative Review of the United Kingdom and Australia*. Housing and Urban Research Institute. Swinburne-Monash, AHURI Research Centre. Melbourne.
- Bonnefoy, X. (2007). Inadequate Housing and Health: An Overview. *International Journal of Environment and Pollution*, 30 (3/4): 411-429.

- Demographia. (2021). Demographia International Housing Affordability 2021 Edition. Diperolehi daripada <http://demographia.com/dhi.pdf> . 4 Februari 2022.
- Diwa Samad, et al. (2016). *Malaysian Affordability Housing Policies Revisited*. MATEC Web of Conferences 66, 00010. DOI: 10.1051/matecconf/20166
- Disney, J. (2006). Over Our Heads: Housing Costs & Australian Families. *Australian Quarterly*, 78 (2): 4-11.
- Hulse, K., Burke, T., Ralston, L., & Stone, W. (2010). *The Benefits and Risks of Home Ownership for Low-Moderate Income Households*, Final Report No: 154, Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
- Idris, N. A. H., & Siwar, C. (2003). Kemiskinan Bandar dan Sektor Tidak Formal di Malaysia. Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Ismail, S., Wai, C.C.W., Hamid, H.A, Mustapha, N.F, Ho, G., Theng, T.T., Kamaruzuki, M.N. & Firouz, A.M.M. (2019). *Rethinking Housing: Between State, Market and Society: A Special Report for the Formulation of the National Housing Policy (2018–2025), Malaysia*. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute
- Jabatan Perangkaan Malaysia. 2015. *Buletin Perangkaan Sosial Malaysia 2015: Perumahan*. Putrajaya: Jabatan Perangkaan Malaysia.
- Jabatan Perumahan Malaysia. 2018. *Dasar Perumahan Negara (2018-2025)*. Putrajaya: Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
- Jian Liu and Huay Ying Ong. 2021. Can Malaysia's National Affordable Housing Policy Guarantee Housing Affordability of Low-Income Households? *Sustainability* 2021, 13, 8841. <https://doi.org/10.3390/su13168841>
- Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2015). *Perangkaan KPKT 2015*. Putrajaya: Kementerian

- Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Diperolehi dari http://www.kpkt.gov.my/resources/index/user_1/GALERI/PDF_PENEBITAN/PERANGKAAAN%20TERPILIH/Buku_Perangkaan_KPKT_2015_updated.pdf, 18 Julai 2016.
- Khazanah Research Institute [KRI]. 2015. Making housing affordable. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute
- Leishman, C., & Rowley, S. 2012. 'Affordable housing'. In: DF Clapham, D.F., Clarke, A.V., & Gibb, K (eds), *The Sage handbook of housing*. Sage: London.
- Liu, J., & Ong, H. Y. (2021). Can Malaysia's National Affordable Housing Policy Guarantee Housing Affordability of Low-Income Households? *Sustainability*, 13(16), 8841–8841. <https://doi.org/10.3390/su13168841>
- Malek, N. M., & Husin, A. (2012). Pemilikan Rumah dalam Kalangan Masyarakat Bandar Berpendapatan Sederhana dan Rendah di Malaysia. *Sosiohumanika*, 5(2). <https://doi.org/10.2121/sosiohumanika.v5i2.474>
- Marjan, P. M. M., & Theebalakshmi, K. (2021). Median Multiple Affordability: Use and Considerations. Khazanah Research Institute.
- McKinsey Global Institute. (2014). *A Blueprint for Addressing the Global Affordable Housing Challenge*. McKinsey & Company.
- Mohd Razali Agus. 2001. *Perumahan Awam Di Malaysia: Dasar Dan Amalan*. Kuala Lumpur: Utusan Publication Sdn. Bhd.
- Morshidi Sirat, Abdul Fatah Che Hamat, Abdul Rashid Abdul Aziz, Alip Rahim, Halim Salleh & Usman Hj. Yaakob. 1999. *Low-Cost Housing in Urban Industrial Centres of Malaysia: Issues and Challenges*. Pulau Pinang: Universiti Sains Malaysia.
- Mulliner E & Maliene V (2012). What Attributes Determine Housing Affordability? *International Journal of Social, Behavioral,*

Educational, Economic, Business and Industrial Engineering Vol:6, No:7, 2012, 6(7), 695–700.

- Nawawi, A. H. (2019). Affordability of Affordable Housing. Property Talk 2019. https://ikpkt.kpkt.gov.my/storpdf/slide_propertytalk/slide/Affordable_Housing.pdf
- Nor Amalina Malek & Azrina Husin. (2012). Pemilikan Rumah dalam Kalangan Masyarakat Bandar Berpendapatan Sederhana dan Rendah di Malaysia. *SOSIOHUMANIKA*, 5 (2): 269-284.
- Nor Aini Haji Idris & Chamhuri Siwar. (2003). *Kemiskinan Bandar dan Sektor Tidak Formal di Malaysia*. Bangi, Selangor: Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Nurhani Liyana, I. AbdurRaheem A. Yakub & Kamalahasan Achu. (2019). Buyers' Perception on Factors Affecting Affordable Housing Overhang in Johor, *Malaysia. International Journal of Real Estate Studies*, Volume 10, Number 2
- Nurizan Yahya & Ahmad Hariza Hashim. (2001). *Perumahan dan Kediaman*. Serdang: Universiti Putra Malaysia.
- Rancangan Malaysia Kesembilan 2006-2010. Bab 21 Menyediakan Perumahan dan Perkhidmatan Bandar yang Berkualiti. Diperoleh <http://ww1.utusan.com.my/utusan/SpecialCoverage/RMK9/bahasa/Bab21.pdf>, 18 Julai 2016.
- Portal Rasmi Jabatan Statistik Negara.
- Puteri Marjan, M. M. dan Theebalakshmi, K. (2021). *Median Multiple Affordability: Use and Considerations*. VIEWS 11/21 | 15 June 2021. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute.
- Quigley, J. M., & Raphael, S. (2004). Is Housing Unaffordable? Why Isn't It More Affordable? *The Journal of Economic Perspectives*, 18(1): 191-214.

- Quoc N. V. (2007). *The effect of rent increases on Housing Stress in Australia*. National Centre for Social and Economic Modelling (Natsem). Australia: University of Canberra.
- Smith, S. J., Beverley A. Searle & Nicole Cook. (2009). Rethinking the Risks of Home Ownership. *Journal of Social Policy*, 38: 83-102.
- Stone, M., Burke, T., & Ralston, L. (2011). The residual income approach to housing affordability: The theory and the practice, Positioning Paper No. 139, Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne.
- Tan, T. H. (2008). Determinants of Home ownership in Malaysia. *Habitat International*, 32 (3): 318-335.
- Vidyattama, Y., Tanton, R. & Nepal, B. (2011). *Housing Stress or Transport Stress? Issues in Australian Housing Affordability*. Diperoleh dari http://www.natsem.canberra.edu.au/storage/Housingperatus20Stressperatus20orperatus20Transportperatus20Stressperatus20Issuesperatus20inperatus20Australianperatus20Housingperatus20Affordability_final.pdf, 26 May 2015.
- Yates, J. & Milligan, V. (2007). Housing Affordability: A 21st Century Problem. *National Research Venture 3: Housing Affordability for Lower Income Australians*, AHURI Final Report No 105. Australia: AHURI.