

KHAZANAH  
RESEARCH  
INSTITUTE

BICARA KRI  
**PERUMAHAN DAN PANDEMIK: ISU DAN CABARAN**



**DR SURAYA ISMAIL**

PENGARAH PENYELIDIKAN  
KHAZANAH RESEARCH  
INSTITUTE



**GREGORY HO WAI SON**

PENYELIDIK  
KHAZANAH RESEARCH  
INSTITUTE



**PUTERI MARJAN MEGAT MUZAFAR**

PENYELIDIK  
KHAZANAH RESEARCH  
INSTITUTE

**3 SEPT 2021**  
**JUMAAT | 10AM - 12PM**

Daftar sekarang!



<https://bit.ly/3sw8yS3>



Zoom



Khazanah  
Research Institute

Gambar oleh Izuddin Helmi Adnan di Unsplash

# Bicara KRI Perumahan dan Pandemik: Isu dan Cabaran

Dr Suraya Ismail, Gregory Ho Wai Son dan Puteri Marjan Megat Muzafar

3 September 2021

# KHAZANAH RESEARCH INSTITUTE

## Mengenai kami

Kami menjalankan kajian mengenai isu-isu penting negara dan berdasarkan kajian itu, mencadangkan dasar untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat Malaysia.

### Kami melakukan ini melalui:

- analisis berdasarkan data;
- mengadakan mesyuarat dan forum untuk menambah baik pemahaman mengenai isu-isu; dan
- menyebarluaskan hasil kajian.

### Lembaga Pemegang Amanah:

- Tan Sri Nor Mohamed Yakcop, Chairman;
- Datuk Shahril Ridza Ridzuan; dan
- Datuk Hisham Hamdan

Teras Penyelidikan kami adalah:

Pembangunan Bandar &  
Wilayah

Pembangunan Inklusif &  
Lestari

Pertumbuhan dan  
Transformasi Struktural

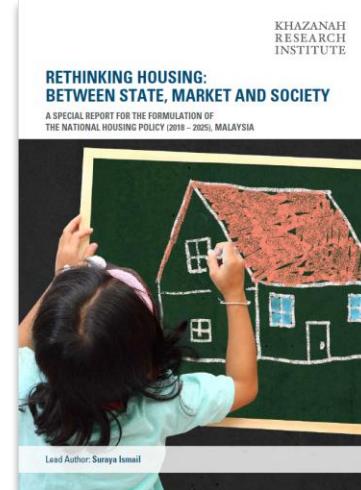
Ditaja oleh Khazanah Nasional Berhad, KRI adalah organisasi tidak berdasarkan keuntungan (NPO) yang diperbadankan sebagai syarikat terhad dengan jaminan. Kami mula beroperasi pada tahun 2014.

# Penerbitan kami

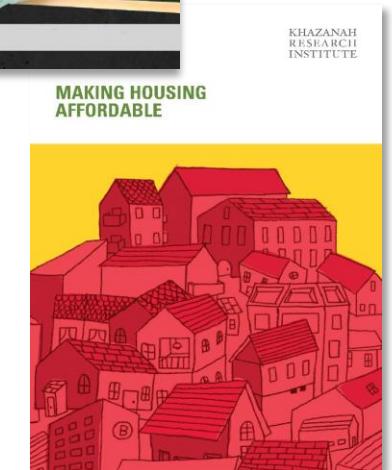
## Pelbagai buku dan laporan, 2014 - 2021



## Laporan mengenai Perumahan



Agenda Perumahan:  
Peranan Kerajaan,  
Pasaran dan  
Masyarakat (2019)



Making  
Housing  
Affordable  
(2015)



# Kandungan

---

**1. Isu-isu global perumahan semasa pandemik**

---

**2. Sejarah dan trend perumahan di Malaysia**

---

- Objektif dan polisi perumahan Malaysia
  - Keperluan perumahan dan standard perumahan
  - Kualiti rumah dan kualiti kehidupan isi rumah
  - Kemampuan menanggung rumah
  - Lambakan rumah yang tidak terjual
- 

**3. Langkah-langkah untuk menangani cabaran sedia ada dan mendatang**

---

---

# Isu-isu global perumahan semasa pandemik



Gambar oleh Scott Heins

# Isu-isu global perumahan semasa pandemik

01

## Adakah kita selamat di rumah? Isu kepadatan, saiz rumah yang kecil dan trend bekerja dari rumah

- Trend kepadatan penduduk dan tempat tinggal yang ‘selamat dari ancaman pandemik’ mengikut pendapatan .
- **Golongan kurang berkemampuan dan berpendapatan rendah:** bangunan rosak, penyebaran pandemik, ganguan emosi/ stres kerana ruang tempat tinggal yang sempit, tidak berupaya untuk kuarantin kendiri di tempat tinggal yang sempit serta kurang pengudaraan.
- **Golongan berpendapatan sederhana dan tinggi:** membeli rumah lebih jauh dari pusat bandar kerana adanya keupayaan bekerja dari rumah dan mahukan ruang tempat tinggal yang lebih besar untuk keluarga.

02

## Adakah kita akan masih ada rumah selepas pandemik? Isu pemilikan dan penyewaan: golongan ‘sandwich’ lebih terkesan

- Kebanyakan keluarga akan menghadapi risiko kehilangan rumah kerana tidak bergaji tetapi telah diselamatkan dengan **moratorium pemilikan**.
- Golongan penyewa sektor sosial mendapat jaminan daripada kerajaan untuk kelangsungan hidup melalui **moratorium sewaan**.
- Rumusannya jika anda menyewa (selain tuan rumah adalah kerajaan), anda berisiko tinggi untuk diusir keluar oleh tuan rumah.

03

## Mampukah pasaran kita bertahan untuk sentiasa ada rumah untuk isi rumah? Isu pembelian rumah usang oleh sektor perbankan dan institusi pelaburan

- Terdapat trend di US di mana institusi perbankan dan pelaburan membeli rumah-rumah usang dan tidak terurus (dilapidated) sehingga harga rumah naik kembali.
- Isi rumah/keluarga tidak mampu untuk ‘melawan’ harga bidaan dari institusi perbankan.

# Sejarah dan trend perumahan di Malaysia

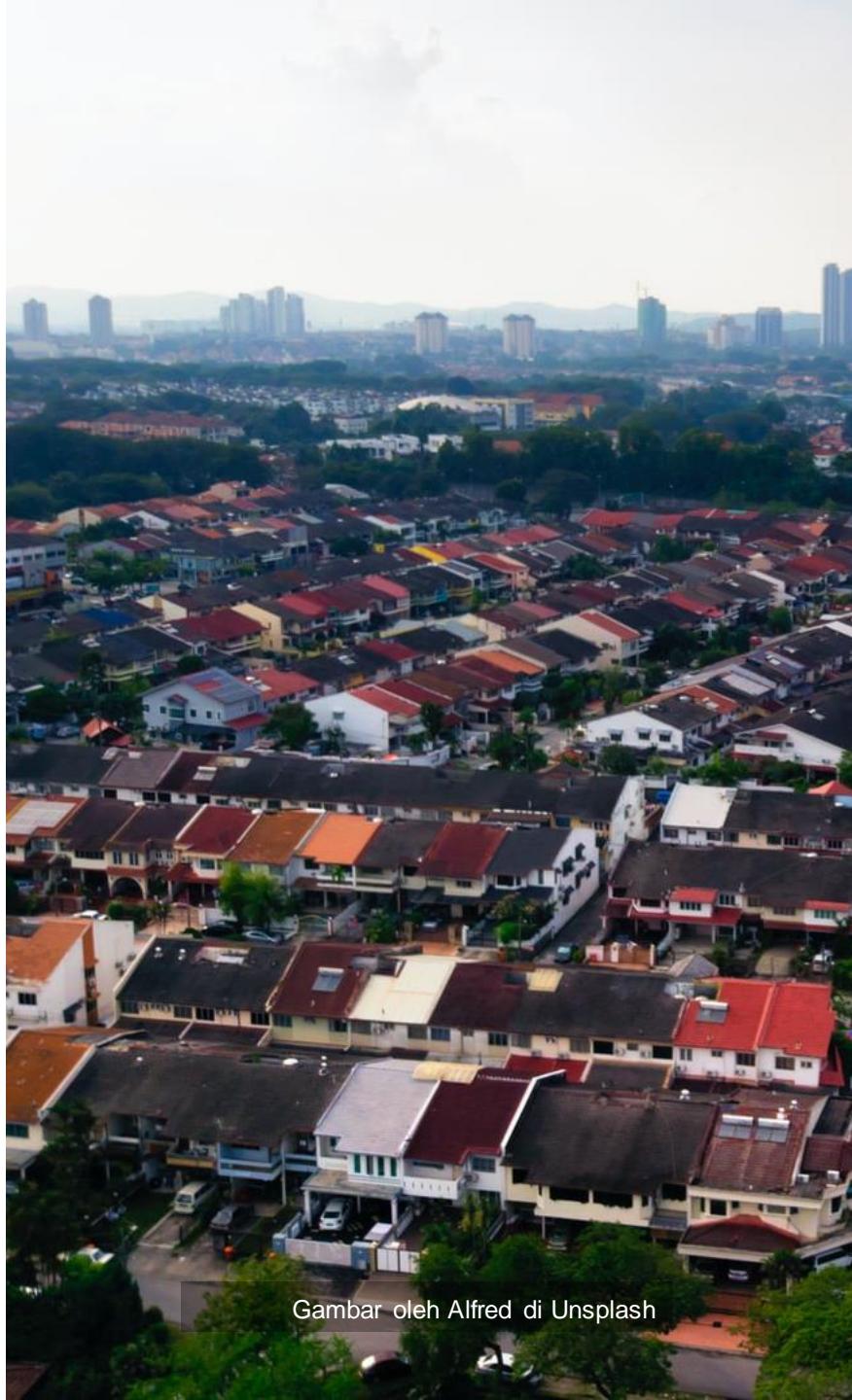


Gambar oleh Timothy Tan di Unsplash

# Objektif dan polisi perumahan di Malaysia

Time period	Social trends	Housing focus	Policies/Programmes
<1957-1970	Racial and economic segregation	<p><i>"Perumahan Awal Kemerdekaan"</i></p> <p>Government staff quarters, resettlements to new villages, FELDA</p>	<p>Housing Trust, 1952</p> <p>Land Resettlement Act 1956</p>
1971-1990	Rural-urban migration, urbanization and industrialization	<p><i>"Perumahan Untuk Mengatasi Kemiskinan"</i></p> <p>Urban housing needs</p>	<p>2MP, NEP</p> <p>Property owning democracy, subsidized housing loans</p> <p>CAGAMAS, 1987</p>
1991-2010	Urban overcrowding, squatters, 1997 Asian financial crisis, 2007 global financial crisis	<p><i>"Perumahan Berfokuskan Pasaran"</i></p> <p>Urban housing affordability</p>	Zero squatter policy
2011-2020	Rapid house price escalation, reduced general affordability	<p><i>"Perumahan Mampu Milik"</i></p> <p>Sustainable urban development</p>	DRN1 2011, DRN2 2019

Sumber: KRI (akan datang)



Gambar oleh Alfred di Unsplash

# Objektif dan polisi perumahan di Malaysia

Gambar rajah skema menunjukkan kriteria penilaian keperluan yang dicadangkan



Sumber: KRI (2019)

# Trend: Micro-Housing



# Adakah piawaian rumah di Malaysia sesuai untuk budaya dan gaya hidup penghuni?

Nationally described space standards for UK, 2015 – Minimum Gross Internal Floor Areas (GIFA) and storage (sq ft)

Bedrooms	Bedspaces	1 storey	2 storey	3 storey	Built-in storage
<b>1b</b>	1p	398/420*			1.0
	2p	538	624		1.5
<b>2b</b>	3p	657	797	-	2.0
	4p	753	850		
<b>3b</b>	4p	797	904	969	2.5
	5p	926	1001	1066	
	6p	1023	1098	1163	
<b>4b</b>	5p	969	1044	1109	3.0
	6p	1066	1141	1206	
	7p	1163	1238	1302	
	8p	1259	1335	1399	
<b>5b</b>	6p	1109	1184	1249	3.5
	7p	1206	1281	1346	
	8p	1302	1378	1442	
<b>6b</b>	7p	1249	1324	1389	4.0
	8p	1346	1421	1485	

Note:

\* Where a 1b1p has a shower room instead of a bathroom, the floor area may be reduced from 420 sq ft to 398 sq ft.

Source: UK govt website (Asset)

## The GFA of HDB flats in Singapore

HDB Flat Types	2-Room Flexi	3-Room	4-Room	5-Room	Executive Flat	3Gen
Floor area (sq ft)	387 and 484	646 and 700	969	1184	1399	1238
No. of bedrooms	1	2	3	3	3	4
No. of bathrooms	1	2	2	2	2	3
Average household size of HDB residents in 2017	2.19*	2.63	3.42	3.77		NA

Note: \*Includes average household size for HDB 1- and 2-room flats, and HDB studio apartments.

Source: HDB and Singstat (2020)

# Kualiti rumah dan kualiti kehidupan isi rumah

## Ciri-ciri permintaan perumahan

Keperluan perumahan baru  
dihasilkan oleh isi rumah

Ada orang yang  
mampu membayar



Perumahan sektor  
swasta



Permintaan efektif  
(Sektor Pasaran)

Ada orang yang  
memerlukan bantuan



Bantuan  
perumahan



Keperluan  
perumahan teras  
(Sektor Sosial)

## Apakah ‘perumahan berkualiti’?

Tiada definisi bagi ‘perumahan berkualiti’ bagi rakyat Malaysia

Tiada pentakrifan/definisi yang standard untuk **perumahan yang diterima masyarakat**.

**Peraturan sedia ada tidak mengawal selia kualiti stok perumahan sedia ada**

Lebih fokus pada spesifikasi bangunan dan pembinaan tetapi tidak memberi panduan bagi memastikan struktur itu dapat digunakan dengan sewajarnya oleh penghuninya nanti.  
Contoh: Uniform Building By-Laws (UBBL) 1984, National Housing Standard for Low Cost Housing 1998, Standard Perumahan Kebangsaan CIS 26: 2019 (CIDB)

**Kesukaran untuk mengukur sektor sosial**

Tanpa definisi yang jelas, adalah sukar untuk mengenal pasti isi rumah mana yang tinggal di perumahan yang tidak berkualiti dan mungkin memerlukan akses kepada bantuan perumahan.

# Kualiti rumah kos rendah

## Standard perumahan yang tidak memuaskan

- **Standard untuk rumah kos rendah tidak setaraf dengan standard perumahan swasta**

Contoh: Saiz PPR yang mempunyai tiga bilik adalah 650 kps, berbanding yang diutarakan CIDB dalam Standard Perumahan Kebangsaan itu 800 kps.

- **Standard yang tidak menepati ciri-ciri isi rumah**

Contoh: Isi rumah kecil (pasangan berumur yang sudah pencer), isi rumah besar (isi rumah yang terdiri daripada pelbagai generasi).

## Ancaman daripada kediaman yang tidak elok

- **Ciri-ciri PPR yang berkepadatan tinggi**

Terdapat 316 unit setiap blok, 17 tingkat. Jika purata saiz isi rumah adalah 4.6, dianggarkan satu bangunan diduduki oleh 1,455 orang.

- **Kebersihan dan sanitasi**

Usaha sanitasi sangat penting apabila risiko penularan lebih besar di unit bertingkat tinggi. Perkongsian kemudahan seperti lif memudahkan penyebaran wabak.

- **Kualiti rumah dan kesihatan isi rumah**

Unit kos rendah yang tidak dirancang dengan baik boleh memberi kesan buruk kepada kesihatan mental dan fizikal penduduk, terutamanya ketika perintah pengasingan (*quarantine order*).

## Kekurangan penyelenggaraan berjadual

Ini mengakibatkan peningkatan kerosakan kemudahan seperti kerosakan lif yang kerap, kebocoran air dan penyelenggaraan atap yang tertangguh.



Gambar oleh Puteri Marjan

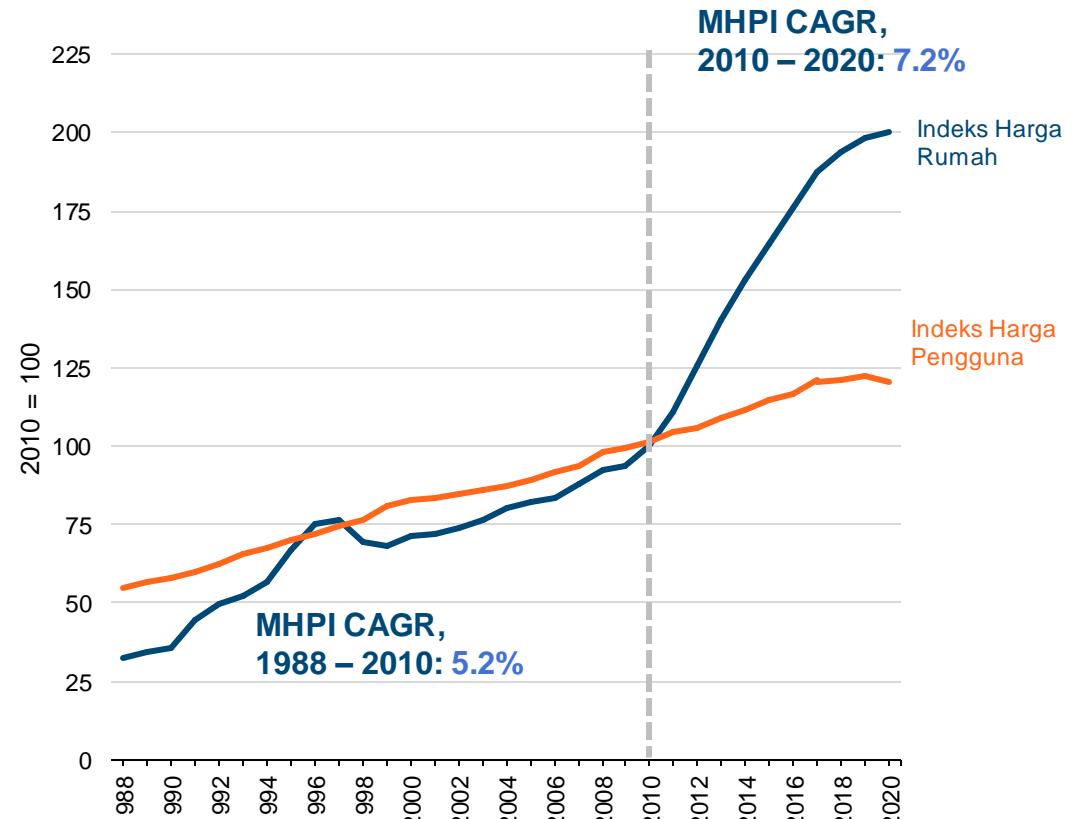
# Trend: Pemanjangan tempoh pinjaman

Ciri – ciri gadai janji (*Mortgage Parameters*)

Period	1980s - 2010	2010 ke sekarang	Masa hadapan
Tempoh pinjaman	10 -15 tahun	35 tahun	Hutang antara generasi? (40-60 tahun)
Nisbah pinjaman untuk nilai <i>(LTV) ratio</i>	80%	90%	100%?
Kadar faedah <i>Interest rate</i>	Kadar tetap (8%-12% setiap tahun)	Kadar terapung	?

Sumber: CAGAMAS (2017)

Indeks harga rumah dan inflasi, 1988 - 2020



Sumber: CEIC, kiraan penyelidik

# Perbandingan parameter pinjaman bank

Country	Regulatory limits on Loan to Value (LTV) <i>Nisbah Pinjaman Perumahan</i>	Prevailing type of interest rate <i>Jenis kadar faedah yang digunakan</i>	Loan Tenure <i>Tempoh pinjaman</i>
Malaysia	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 &amp; 2 residential property: 90%</li> <li>3 and above: 70%</li> </ul>	Fixed and floating	35 years
Singapore	<ul style="list-style-type: none"> <li>1st housing loan: 75%; or 55% if the loan tenure is more than 30 years* or extends past age 65</li> <li>2nd Housing Loan: 45%; or 25% if the loan tenure is more than 30 years* or extends past age 65</li> <li>3rd Housing Loan: 35%; or 15% if the loan tenure is more than 30 years* or extends past age 65</li> </ul>	Fixed and Floating	<p>30 years max for HDB flats.</p> <p>35 years max for non-HDB properties.</p>
Indonesia	90- 100%	Fixed ,floating and mixed	3 - 20 years
Thailand	<p><b>Below 10million baht:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1st contract: LTV limit at 100%</li> <li>2nd contract: LTV limit at: 90%, with the 1st outstanding contract having been paid for <math>\geq</math> 3 years</li> <li>3rd and subsequent contract: 80%, with the 1st outstanding contract having been paid for &lt; 3 years</li> </ul> <p><b>Above 10million baht:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1st and 2nd contract: 80%</li> <li>3rd and subsequent: 70%</li> </ul>	Fixed and Floating	5 to 30 years (up to 35 years for permanent employees)
Philippines	Home Mortgage Loan (HML) Purpose: Up to 80% Home Equity Loan (HEQ) purpose: up to 60%	Fixed*	HML: 20 years HEQ: 10 years OR Up to age 65 (whichever earlier)

Sumber: KRI (akan datang)

# Perbandingan parameter pinjaman bank

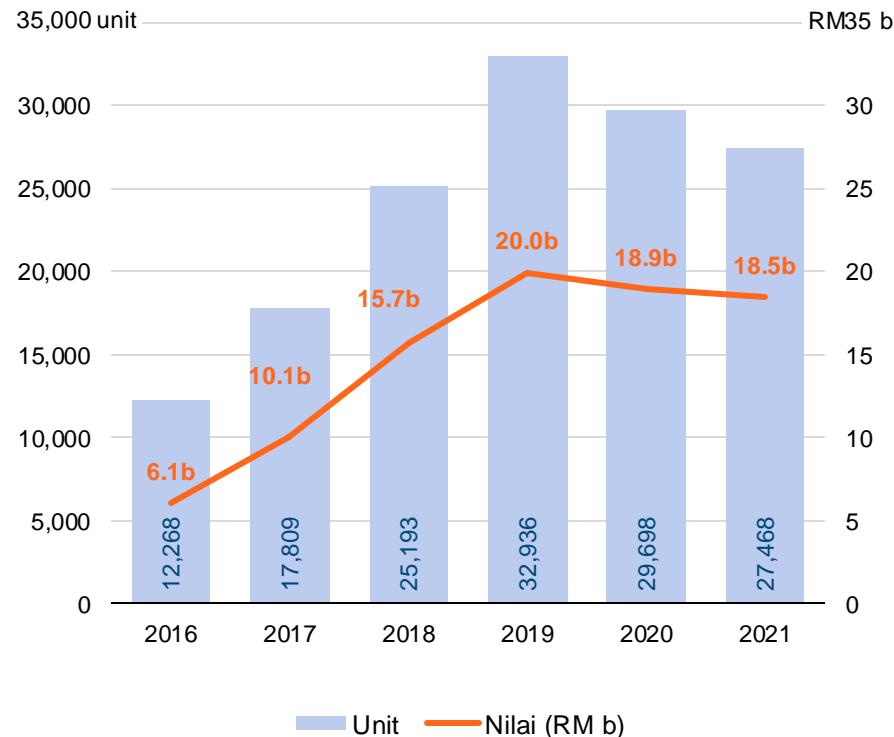
Country	Regulatory limits on Loan to Value (LTV) <i>Nisbah Pinjaman Perumahan</i>	Prevailing type of interest rate <i>Jenis kadar faedah yang digunakan</i>	Loan Tenure <i>Tempoh pinjaman</i>
Japan	None	Fixed, Mixed and Variable	25
Korea	40-60 %	Variable	3 - 20
Australia	100% If Insured	Mainly variable	25
Canada	95% Insured	Fixed and Mixed; Variable	25
Denmark	80%	Fixed; Mixed; Variable	30
Finland	None	Fixed; Variable; Other	17
France	60% to be eligible for mortgage - backed securities	Fixed / Mixed / Other; Variable	15
Germany	60% to be eligible for mortgage - backed securities	Mainly fixed and mixed	25
New Zealand	-	Mainly fixed	25
Sweden	None	Fixed; Mixed; Variable	25
Switzerland	None	Mainly Variable	15 - 20
United Kingdom	100% ( only for building societies )	Mixed; Variable	25
United States	90% guaranteed	Fixed; Mixed	30

Sumber: Andrews, Sanchez and Johansson (2011), KRI (akan datang)

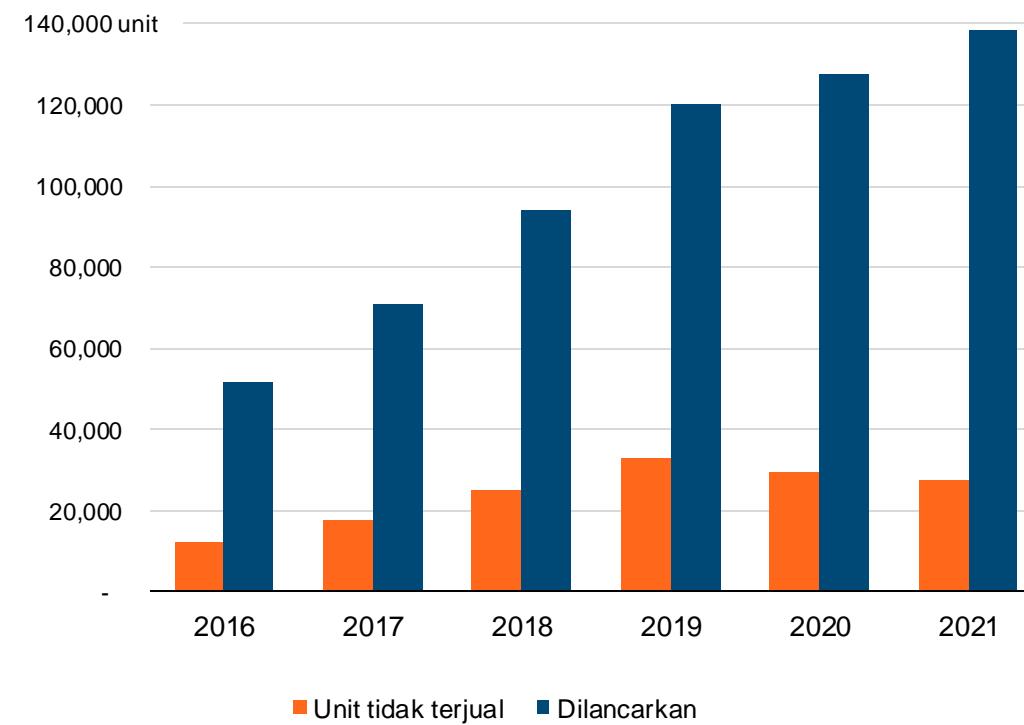
# Lambakan rumah yang siap dibina tidak terjual

Trend unit tidak terjual bermula sebelum pandemik berlaku.

Bilangan dan nilai rumah siap dibina tidak terjual, 2016 - 2021



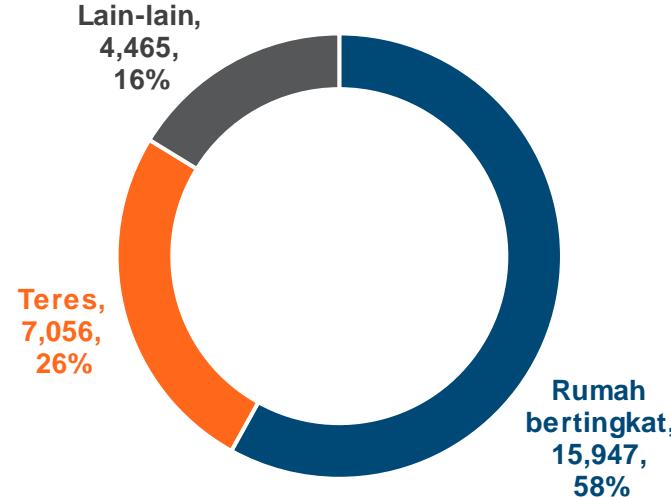
Bilangan rumah siap dibina yang dilancarkan dan tidak terjual, 2016 - 2021



Sumber: NAPIC melalui CEIC

# Rumah apa yang tidak terjual?

Bilangan rumah siap dibina tidak terjual mengikut jenis, ST1 2021



Bilangan dan nilai rumah siap dibina tidak terjual, ST1 2021

Price range	Teres	Berkembar & Sesebuah	Kondo-minium / Pangsapuri	Rumah KR, pangsa KR, Pangsa	Rumah berkelompok /kluster, Rumah bandar	Jumlah	Peratus
< RM100k	147	11	83	714	42	997	3.6%
> RM100k - 200k	361	40	788	10	230	1,429	5.2%
> RM200k - 300k	1,161	86	2,899	0	38	4,184	15.2%
> RM300k - 400k	1,005	490	2,386	0	98	3,979	14.5%
> RM400k - 500k	997	342	2,216	0	77	3,632	13.2%
> RM500k - 600k	741	144	2,451	0	34	3,370	12.3%
> RM600k - 700k	737	403	1,238	0	21	2,399	8.7%
> RM700k - 800k	651	192	392	0	61	1,296	4.7%
> RM800k - 900k	244	158	1,034	0	51	1,487	5.4%
> RM900k - 1m	370	69	360	0	57	856	3.1%
> RM1m	642	1,124	1,604	0	469	3,839	14.0%
<b>TOTAL</b>	<b>7,056</b>	<b>3,059</b>	<b>15,451</b>	<b>724</b>	<b>1,178</b>	<b>27,468</b>	<b>100%</b>
	<b>25.7%</b>	<b>11.1%</b>	<b>56.3%</b>	<b>2.6%</b>	<b>4.3%</b>	<b>100.0%</b>	

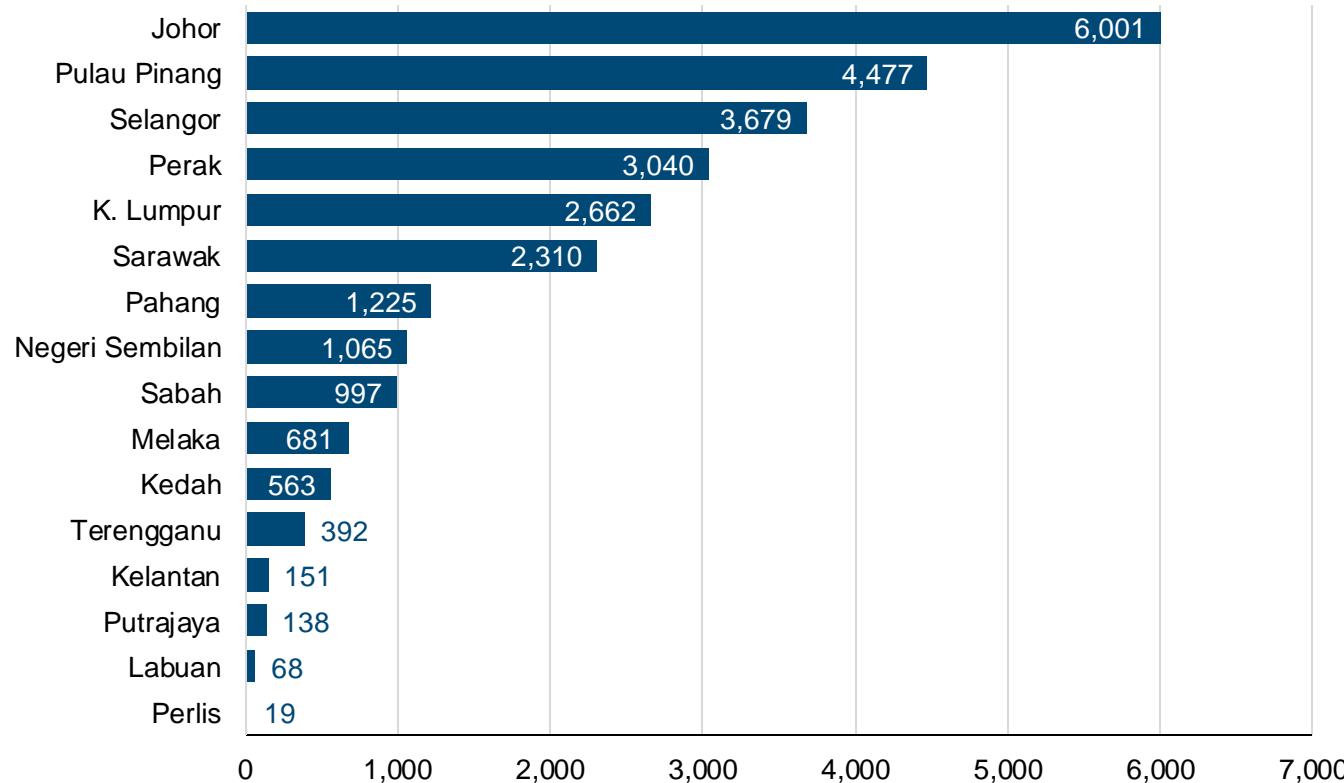
	Bilangan unit	Peratus
RM300k dan ke bawah	6,610	24.06%
> RM300k - 600k	10,981	39.98%
> RM600k - 1m	6,038	21.98%
> RM1m	3,839	13.98%
	<b>27,468</b>	<b>100.00%</b>

Sumber: NAPIC (2021)

# Di manakah rumah tidak terjual?

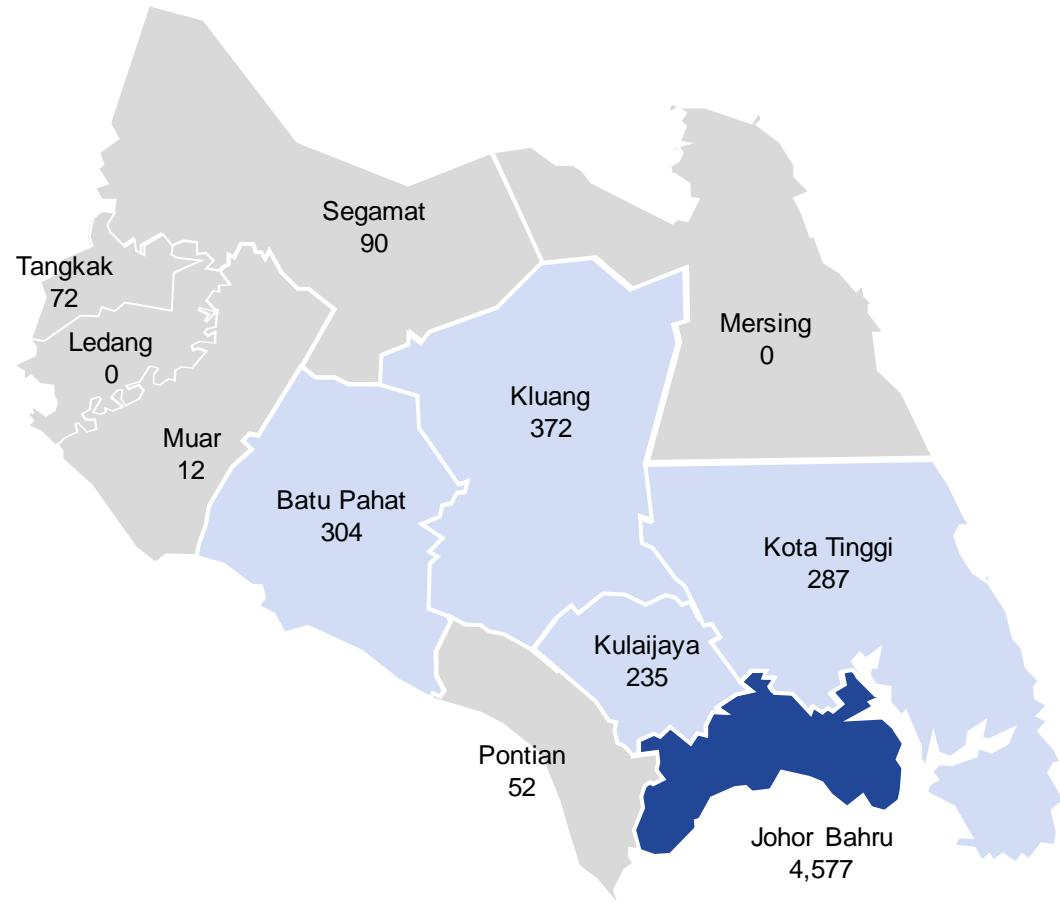
Johor mempunyai bilangan rumah tidak terjual (*overhang*) yang tertinggi sebanyak 6,001 unit pada suku pertama. Ini meliputi 1 daripada 5 unit (22%) rumah tidak terjual.

**Bilangan rumah tidak terjual yang siap dibina mengikut negeri, ST1 2021**



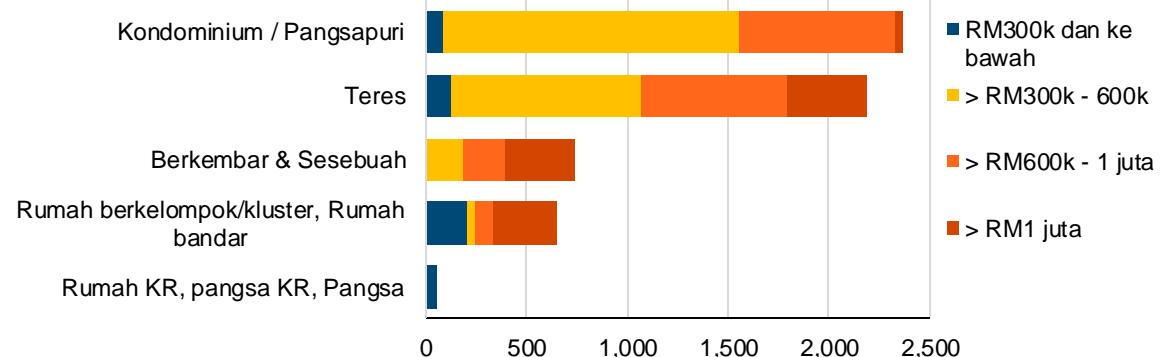
Sumber: NAPIC (2021)

# Rumah siap dibina tidak terjual di Johor



Sumber: NAPIC (2021), ilustrasi KRI

Mengikut jenis dan harga, ST1 2021



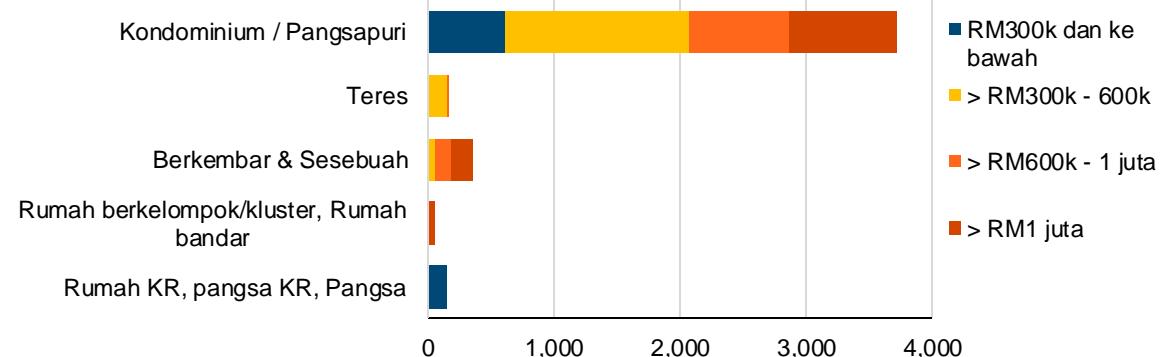
Mengikut jenis dan kawasan, ST1 2021

	Teres	Berkembar & Sesebuah	Kondo-minium / Pangsapuri	Rumah KR, pangsa KR, Pangsa	Rumah berkelompok/kluster, Rumah bandar	Jumlah
Batu Pahat	140	144	20	0	0	304
Johor Bahru	1,340	292	2,344	39	562	4,577
Kluang	280	72	0	0	20	372
Kota Tinggi	216	25	0	0	46	287
Kulaijaya	184	45	0	0	6	235
Ledang	0	0	0	0	0	0
Mersing	0	0	0	0	0	0
Muar	0	12	0	0	0	12
Pontian	9	29	0	0	14	52
Segamat	19	51	0	20	0	90
Tangkak	0	72	0	0	0	72
	2,188	742	2,364	59	648	6,001

# Rumah siap dibina tidak terjual di Pulau Pinang



Mengikut jenis dan harga, ST1 2021

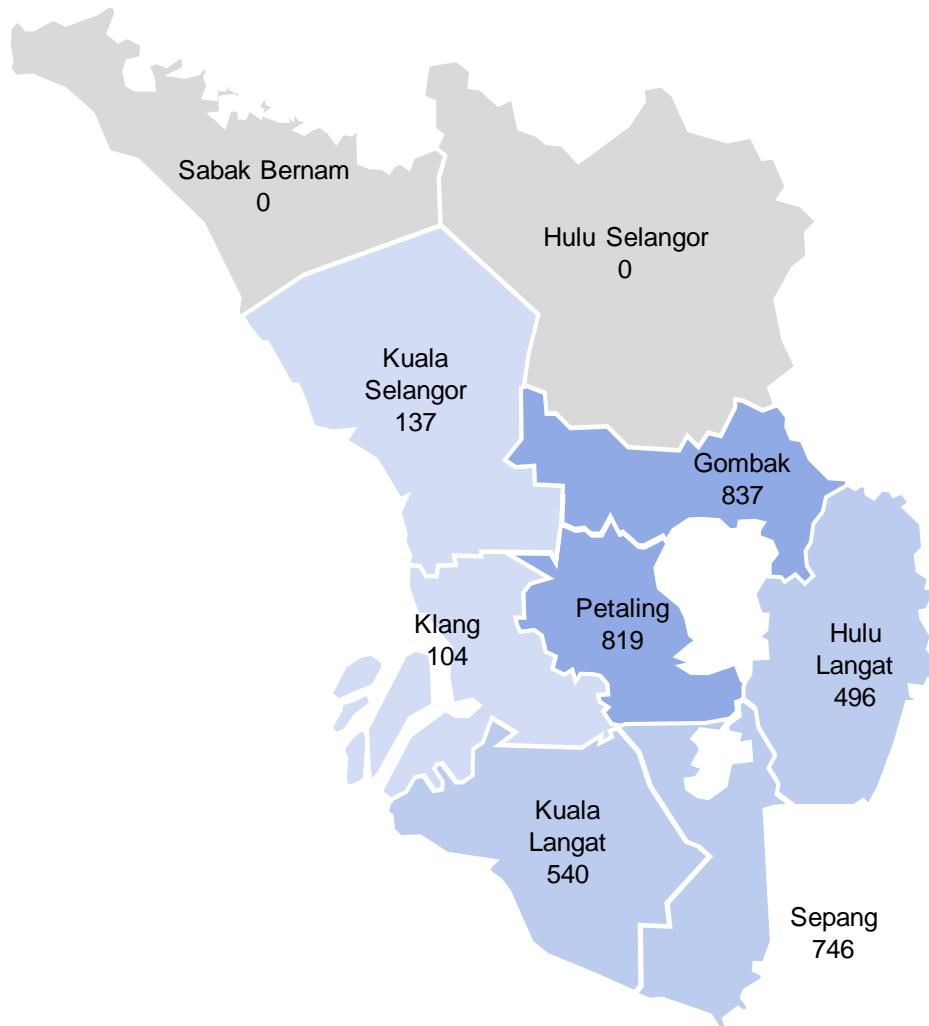


Mengikut jenis dan kawasan, ST1 2021

Kawasan	Teres	Berkembar & Sesebuah	Kondo-minium / Pangsapuri	Rumah KR, pangsa KR, Pangsa	Rumah berkelompok /kluster, Rumah bandar	Jumlah
Barat Daya	22	87	890	8	0	1,007
Seberang Perai Selatan	0	37	146	0	0	183
Seberang Perai Tengah	28	181	693	138	0	1,040
Seberang Perai Utara	127	9	37	0	0	173
Timur Laut	0	44	1,953	10	67	2,074
	177	358	3,719	156	67	4,477

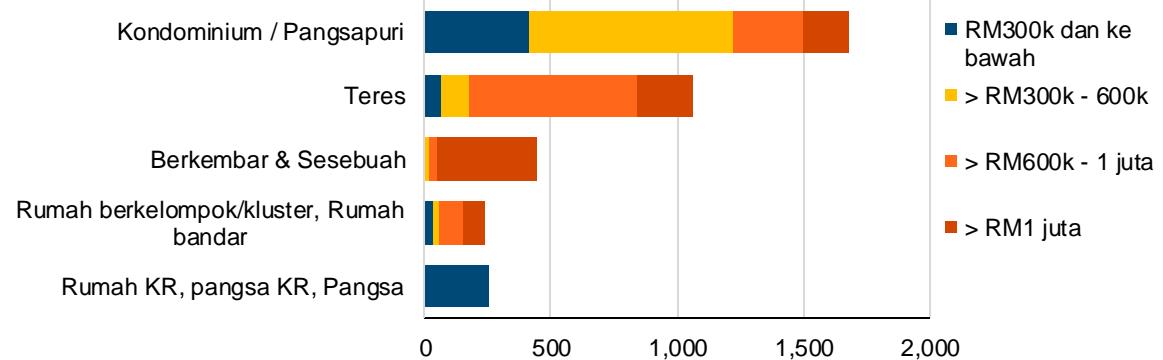
Sumber: NAPIC (2021), ilustrasi KRI

# Rumah siap dibina tidak terjual di Selangor



Sumber: NAPIC (2021), ilustrasi KRI

Mengikut jenis dan harga, ST1 2021



Mengikut jenis dan kawasan, ST1 2021

	Teres	Berkembar & Sesebuah	Kondo-minium / Pangsapuri	Rumah KR, pangsa KR, Pangsa	Rumah berkelompok / kluster, Rumah bandar	Jumlah
Gombak	371	93	113	252	8	837
Hulu Langat	310	38	104	0	44	496
Hulu Selangor	0	0	0	0	0	0
Klang	56	6	42	0	0	104
Kuala Langat	57	155	328	0	0	540
Kuala Selangor	124	0	0	0	13	137
Petaling	73	135	531	0	80	819
Sabak Bernam	0	0	0	0	0	0
Sepang	69	15	567	0	95	746
	1,060	442	1,685	252	240	3,679

# Mengapa rumah tidak terjual?

- 
- 1 **Bagi rumah berharga rendah sehingga sederhana**, harga yang diletak adalah lebih tinggi dan tidak selari dengan pendapatan isi rumah, berkepadatan tinggi (tidak menepati permintaan) dan dibina di lokasi yang jauh dari pusat bandar.
  - 2 **Bagi rumah berharga sederhana dan tinggi**, amalan meningkatkan kepadatan dan Jual-kemudian-Bina (Sell-then-Build) menggalakkan pembinaan produk melebihi permintaan dan keperluan.
  - 3 **Permintaan tidak mencerminkan gerakan dalam tangga harta tanah**. Ini dilihat melalui pegangan harta tanah oleh isi rumah selama 20-30 tahun. Ini menunjukkan pasaran yang tidak efisien untuk menukar kediaman mengikut keperluan isi rumah atau meningkatkan ekuiti.

---

Langkah-langkah  
untuk menangani  
cabaran sedia ada  
dan mendatang



# Langkah menangani cabaran semasa

## Isu kepadatan, saiz rumah yang kecil dan trend bekerja dari rumah



- Memastikan tiada perbezaan standard di antara rumah di pasaran bebas dan dibawah kelolaan kerajaan.
- Pemakaian standard perlu diwartakan serta mendapat penglibatan penghuni yang berterusan.
- Rekabentuk serta ‘building-in-use’ diselaraskan supaya memberi nilai kesejahteraan kepada penghuni dari segi keperluan kesihatan awam “public health”, gaya hidup, dan akhirnya menaikkan ekuiti bangunan.
- Peningkatan berterusan standard perumahan boleh mengambil manfaat daripada input kajian kepuasan, kos penyelenggaran, public health concerns dan sebagainya.
- Secara umum, standard kadang-kala menjerumus kepada “cost-cutting exercise’ dan bukannya mempertingkatkan kesejahteraan penghuni.



# Langkah menangani cabaran semasa

02

## Memelihara golongan ‘sandwich’

- **Langkah jangka pendek:** Memberi bantuan sewaan kepada golongan yang tidak mendapat moratorium pemilikan mahupun moratorium penangguhan sewa oleh kerajaan apabila pendapatan isi-rumah terkesan
- **Langkah jangka panjang:** Menggubal Akta Sewa untuk membantu memelihara kepentingan ‘secured tenancy’ dalam penyediaan tempat tinggal.



# Langkah menangani cabaran semasa

03

## Perumahan kos rendah/sosial sedia ada yang tidak terpelihara

- Risiko kesihatan awam dan isu kepadatan, serta ‘overcrowding’.
- Penambahbaikan dan pembangunan semula perumahan sosial untuk kesejahteraan dan kelangsungan hidup.

04

## Rumah mampu milik dan trend peningkatan tempoh pakej pembiayaan perumahan yang lebih panjang

- Harus menghentikan trend pemberian pakej pembiayaan yang menjerumus kepada masyarakat membeli rumah yang mahal dengan ansuran bulanan yang murah tetapi untuk jangka masa yang lebih panjang.
- Dari segi jangka masa panjang, pembiayaan rumah yang terlalu lama akan menyekat keluarga untuk mendapatkan rumah yang lebih berkualiti mengikut kehendak semasa isi rumah ‘property ladder’.

05

## Isu pemaju membina lebih rumah yang mahal untuk golongan berpendapatan tinggi

- Masalah permintaan dan penawaran rumah yang tidak selaras ‘mismatch of demand and supply’ boleh ditangani apabila kajian fisibiliti pemaju diselaraskan dengan permintaan perumahan setempat.
- Permintaan perumahan setempat pula sedang dibangunkan (integrated data base) dan patut dijadikan pedoman apabila sesuatu pembangunan baru akan dilaksanakan di sesuatu daerah atau mukim.

# Soal Jawab



Gambar oleh Suraya Ismail

# KHAZANAH RESEARCH INSTITUTE

Ikuti KRI di media sosial untuk mengikuti perkembangan penyelidikan kami:



@KRIInstitute



@KRIInstitute or  
[www.facebook.com/KRIInstitute/](https://www.facebook.com/KRIInstitute/)



Khazanah Research Institute



@krinstitute