

KAJIAN KEUPAYAAN PEMILIKAN RUMAH DALAM KALANGAN BELIA MALAYSIA

**¹Nur Diyana Nadirah Mohd Hadi*, ²Ainoriza Mohd Aini &
³Vellapandian Ponnusamy**

^{1,3}Institut Penyelidikan Pembangunan Belia Malaysia, Aras 10, Menara KBS, No.27
Persiaran Perdana, Presint 4, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan, 62570 Putrajaya,
Malaysia

²Department of Real Estate, Faculty of Built Environment, University of Malaya
(University Malaya), 50603 Kuala Lumpur, Malaysia

*Corresponding author: diyana@iyres.gov.my

Published online: 14 April 2023

To cite this article: Mohd Hadi, N.D., Mohd Aini, A., Ponnusamy.,V. (2023). Kajian
Keupayaan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Belia Malaysia. *Asia Pacific Journal of
Youth Studies (APJYS)*, 2 (1), 1-29

To link to this article: <https://doi.org/10.56390/apjys2023.1.1.1>

ABSTRACT

The issue of home ownership is always discussed on various platforms such as newspapers, electronic media, social media, parliamentary debates, and others. Homeownership has been made one of the main agendas of the federal and state government in every social development plan. This is because home is a basic requirement in community life. Since independence until 2021, five (5) housing policies have been introduced in Malaysia. Each policy is closely related to the social, political, and economic situation of the country. Recent social, political, and economic changes (including the impact of the COVID-19 pandemic) have created uncertainty in home ownership options among Malaysian youth, especially those involving government-implemented housing policies and programs. The method of the study is a quantitative study that uses the survey method design by distributing questionnaires to Malaysian citizens aged 18 to 40 years.

The questionnaires were distributed online with 4,116 respondents participate in this survey. The survey was also distributed to youth through the e-Belia database, official IYRES social media and emails to the identified bodies. The data was analysed by using Statistical Package for The Social Sciences (SPSS) using the descriptive statistical method. Microsoft Excel was used to generate the Homeownership Affordability Index to estimate the home price that can be afforded and the mortgage-to-income ratio (*Mortgage-to-Income Ratio*, MIR). The findings showed that the lack of home ownership was due to low income among youth, including university graduates. High expenses or cost of living-added by a sudden increase in house prices-have further reduced access to home ownership. The findings also reveal that many youths live in family homes because they cannot afford to pay high rents, let alone save money to buy their first house. Lack of knowledge about the process of home ownership and low financial literacy makes it more difficult for the youth to plan. several interventions that can be considered by policy and program designers based on three (3) categories of youth, namely aspiring and able to own a house, middle-income and yet unable to own a house, and low-income youth.

Keywords: *Youth, affordable housing, homeownership, Homeownership Affordability Index*

ABSTRAK

Isu pemilikan rumah sentiasa dibincangkan dalam pelbagai ruangan sama ada ruangan akhbar, media elektronik, media sosial, perbahasan parlimen dan sebagainya. Pemilikan rumah telah dijadikan salah satu agenda utama kerajaan persekutuan mahupun kerajaan negeri dalam setiap rancangan pembangunan sosial. Hal ini adalah kerana rumah merupakan keperluan asas dalam kehidupan masyarakat. Sejak merdeka hingga tahun 2021, lima (5) dasar perumahan telah diperkenalkan di Malaysia dan setiap dasar tersebut berkait rapat dengan keadaan sosial, politik dan ekonomi negara. Perubahan sosial, politik dan ekonomi terkini serta impak pandemik COVID-19 telah menimbulkan ketidakpastian dalam pilihan pemilikan rumah dalam kalangan belia Malaysia, terutamanya yang melibatkan dasar dan program

perumahan yang dilaksanakan oleh kerajaan. Pengumpulan data kajian dilaksanakan dengan menggunakan kaedah kuantitatif iaitu melalui pengedaran borang soal selidik secara tinjauan dalam talian dengan mensasarkan golongan belia berumur 18 hingga 40 tahun. Sejumlah 4,116 responden kajian menyertai tinjauan ini dan pengkaji turut membuat hebahan kajian kepada belia melalui pangkalan data e-Belia, media sosial rasmi IYRES dan e-mel kepada pihak yang telah dikenal pasti. Data yang dikumpul dianalisis dengan menggunakan kaedah *Statistical Package for the Social Sciences* (SPSS) melalui kaedah statistik deskriptif dan Microsoft Excel digunakan bagi menjana Indeks Kemampuan Pemilikan Rumah untuk mendapatkan anggaran harga rumah yang mampu dimiliki dan nisbah gadai janji kepada pendapatan (*Mortgage-to-Income ratio*, MIR). Dapatan kajian menunjukkan ketidakmampuan pemilikan rumah adalah disebabkan oleh pendapatan yang rendah dalam kalangan belia termasuklah dalam kalangan graduan universiti. Perbelanjaan atau kos sara hidup yang tinggi ditambah pula dengan kenaikan harga rumah yang mendadak menyukarkan lagi akses pemilikan rumah. Masih ramai belia yang menumpang rumah keluarga kerana tidak mampu membayar sewa yang tinggi apatah lagi menyimpan wang untuk membeli rumah pertama. Kurangnya pengetahuan tentang proses pemilikan rumah serta literasi kewangan yang rendah makin menyukarkan perancangan para belia. Secara kesimpulannya, beberapa intervensi yang boleh dipertimbangkan pihak penggubal dasar dan program berdasarkan tiga (3) kategori belia, iaitu belia beraspirasi dan mampu memiliki rumah, belia berpendapatan sederhana dan masih belum mampu memiliki rumah, dan belia yang berpendapatan rendah.

Kata kunci: Belia, perumahan mampu milik, pemilikan rumah, Indeks Kemampuan Pemilikan Rumah

PENGENALAN

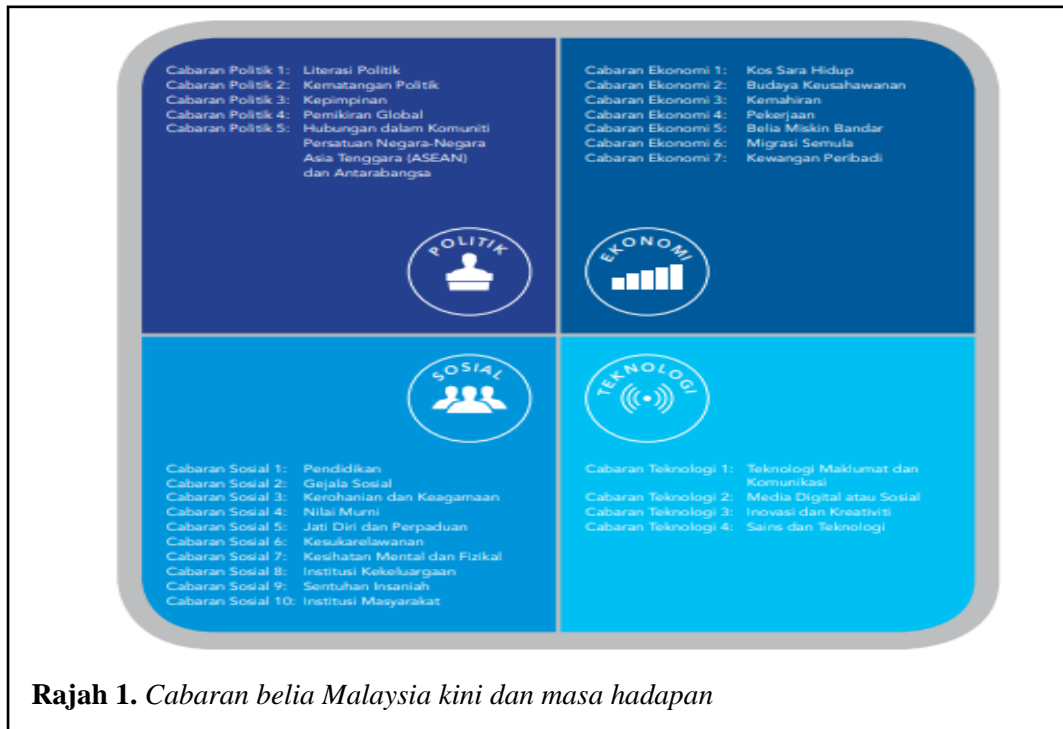
Rumah ialah keperluan asas bagi setiap anggota masyarakat yang sudah melepasi usia remaja. Disebabkan inilah, isu pemilikan rumah sentiasa sering menjadi topik perbualan di media massa dan media sosial, perbahasan parlimen dan sebagainya. Bahkan, isu ini dijadikan salah satu agenda utama kerajaan persekutuan dan kerajaan negeri dalam setiap rancangan pembangunan sosial. Pemilikan rumah memerlukan sokongan kerajaan dalam memastikan setiap rakyatnya mempunyai tempat untuk berlindung iaitu tempat tinggal.

Sejak merdeka hingga 2021, Malaysia telah memperkenalkan lima (5) dasar perumahan negara. Setiap dasar tersebut berkait rapat dengan keadaan sosial, politik dan ekonomi negara. Dasar Perumahan Negara 2018 hingga 2025 yang bertemakan “Rumah Berkualiti Harapan Rakyat” merupakan dasar terkini yang dijadikan rujukan dalam memandu arah dan memacu sektor perumahan negara. Dasar tersebut menekankan perancangan, pembangunan dan pengurusan perumahan yang sistematik dan cekap bagi menjadi habitat yang mampan, berdaya huni, berkualiti dan inklusif yang mampu dimiliki oleh rakyat. Kajian ini dilihat dapat menyokong pelaksanaan beberapa strategi dalam dasar tersebut yang melibatkan masyarakat warganegara Malaysia berumur 18 hingga 40 tahun iaitu:

1. Fokus 1: Memastikan Perumahan yang berkualiti untuk semua
 - a) Strategi 1.5.1: Penyediaan perumahan Agensi Kerajaan disasarkan kepada perumahan sektor sosial; dan
 - b) Strategi 1.5.2: Penyediaan rangka kerja penentuan kelayakan pemohon perumahan awam.

2. Fokus 2: Menambah baik aksesibiliti dan tahap kemampuan memiliki rumah
 - a) Strategi 2.2.1: Penyediaan Garis Panduan tahap kemampuan pemilikan dan penyewaan rumah;
 - b) Strategi 2.2.2: Penyediaan Laporan Penilaian Tahap Kemampuan Pemilikan dan Penyewaan Perumahan; dan
 - c) Strategi 2.4: Menambah baik skim pembiayaan perumahan sedia ada untuk menyediakan penyelesaian inklusif dan mampan bagi kumpulan berpendapatan rendah dan sederhana dalam mengakses rumah mampu huni.

Selain itu, Dasar Belia Malaysia telah menggariskan empat (4) cabaran belia Malaysia kini dan masa hadapan seperti Rajah 1.



Berdasarkan cabaran tersebut, pemilikan rumah merupakan salah satu perkara yang perlu dilihat kerana ia mempunyai kaitan dengan dua (2) cabaran iaitu sosial dan ekonomi. Cabaran sosial melibatkan institusi kekeluargaan dan masyarakat manakala cabaran ekonomi melibatkan kos sara hidup dan migrasi belia.

Senario perubahan sosial, politik dan ekonomi terkini serta impak pandemik COVID-19 yang melanda negara juga menimbulkan ketidakpastian dalam pilihan pemilikan rumah dalam kalangan belia Malaysia, terutamanya yang melibatkan dasar dan program perumahan yang dilaksanakan oleh kerajaan. Pemerhatian khusus perlu dilaksanakan dengan mengambil kira kesan pandemik terhadap golongan belia.

Oleh sebab itu, kajian ini dilaksanakan untuk mengetahui tentang kemampuan dan kesediaan belia dalam memiliki rumah, pandangan dan pengetahuan belia terhadap dasar dan program perumahan yang ditawarkan pihak kerajaan, dan hasrat masyarakat warganegara Malaysia berumur 18 hingga 40 tahun terhadap agenda perumahan negara.

METODOLOGI

Kajian ini dilaksanakan secara kaedah kuantitatif yang menggunakan reka bentuk kaedah tinjauan (*survey*) melalui pengedaran soal selidik. Soal selidik yang dibina mempunyai soalan terbuka dan tertutup kepada individu warganegara berumur 18 tahun hingga 40 tahun.

Kaedah tinjauan yang digunakan berbentuk statistikal deskriptif bagi mengenal pasti dan mengkaji secara empirikal dan sistematik berkaitan pemilikan rumah dan tahap kemampuan dan kesediaan belia dalam memiliki rumah. Kajian tinjauan termasuk dalam kajian yang diklasifikasikan oleh Mohd Majid Konting (1998) dalam Hamidah (2007) sebagai salah satu jenis kajian dalam penyelidikan deskriptif. Menurut Creswell (2005), kajian tinjauan ialah prosedur dalam penyelidikan kuantitatif dan kualitatif yang memerlukan pengkaji menjalankan tinjauan terhadap sampel atau keseluruhan populasi.

Kajian ini menggunakan pensampelan bukan kebarangkalian, maka ia terhad kepada belia yang mempunyai akses internet sahaja. Set soal selidik yang dibangunkan turut dihebahkan kepada responden melalui media sosial seperti *Facebook, Instagram, Twitter*, aplikasi *WhatsApp* dan belia yang berdaftar di Sistem Pangkalan Data e-Belia serta e-mel kepada pihak-pihak yang telah dikenal pasti.

Daripada 9,106 penyertaan, hanya 4,116 borang kaji selidik yang lengkap dianalisis menggunakan *Statistical Package for the Social Sciences (SPSS)* melalui kaedah statistikal deskriptif iaitu menganalisis data secara peratusan, frekuensi, dan dengan menggunakan ukuran kecenderungan memusat [*Measure of central tendency (MCT)*—min, mod dan median, dan tabulasi silang. Selain itu, Microsoft Excel digunakan bagi mendapatkan pendapatan isi rumah, perbelanjaan sebenar isi rumah, menjana Indeks Kemampuan Pemilikan Rumah untuk mendapatkan anggaran harga rumah yang mampu dimiliki dan nisbah gadai janji kepada pendapatan [*Mortgage-to-Income Ratio (MIR)*].

DAPATAN KAJIAN DAN PERBINCANGAN

Profil responden

Profil responden secara keseluruhan adalah 4,116 orang (N=4,116) seperti yang diberikan dalam Jadual 1.

Jadual 1.*Profil responden*

Latar Belakang Responden	Kategori	Bilangan (n)	Peratus (%)
Orang Kurang Upaya	Ya	38	1
	Tidak	4,078	99
	Jumlah	4,116	100
Umur	Belia awal (18 tahun)	47	1
	Belia pertengahan (19–24 tahun)	1,244	30
	Belia akhir (25–30 tahun)	2,739	67
	Dewasa awal (31–40 tahun)	86	2
	Jumlah	4,116	100
Jantina	Lelaki	2,011	49
	Perempuan	2,105	51
	Jumlah	4,116	100
Status Perkahwinan	Bujang	2,717	66
	Berkahwin (tiada anak)	1,001	24
	Berkahwin (mempunyai anak)	367	9
	Bercerai/ Balu/ Duda/ Janda	31	1
	Jumlah	4,116	100
Etnik	Melayu	3245	79
	Cina	263	6
	India	149	4
	Bumiputera	436	10
	Lain-Lain	23	1
	Jumlah	4,116	100
Tahap Pendidikan	STPM, SPM dan ke bawah	725	18
	Sijil Kemahiran dan Diploma	944	23
	Sarjana Muda	1,997	48
	Pascasiswazah	444	11
	Lain-lain	6	0
	Jumlah	4,116	100

Status Pekerjaan	Pekerja Kerajaan	1,296	31.5
	Pekerja Swasta	1,082	26.3
	Lain-lain*	987	24.0
	Sedang mencari perkerjaan/ Tidak bekerja	430	10.4
	Bekerja sendiri	321	7.8
	Jumlah	4,116	100

Nota: Lain-lain termasuk pelajar yang mempunyai pendapatan (separuh masa/ pasca siswazah)

Pendapatan dan perbelanjaan isi rumah

Jadual 2 memaparkan majoriti responden adalah dalam kategori B40 terutama dari golongan berpendapatan kurang daripada RM2,500 sebulan. Harus ditekankan disini, kajian dijalankan sewaktu pandemik sedang berlaku yang sedikit sebanyak memberi kesan kepada pendapatan rakyat Malaysia secara keseluruhan.

Jadual 2.

Taburan pendapatan secara keseluruhan (N=4,116)

Kategori Pendapatan	B40–B1 (Kurang RM2,500)	2,539	61.7
	B40–B2 (RM2,5001–RM3,170)	317	7.7
	B40–B3 (RM3,171–RM3,970)	189	4.6
	B40–B4 (RM3,971–RM4,850)	235	5.7
	M40–M1 (RM4,851–RM5,880)	217	5.3
	M40–M2 (RM5,881–RM7,100)	235	5.7
	M40–M3 (RM7,101–RM8,700)	155	3.8
	M40–M4 (RM8,701–RM10,970)	119	2.9
	T20–T1 (RM10,971–RM15,040)	96	2.3
	T20–T2 (RM15,041 dan lebih)	14	0.3
	Jumlah	4,116	100

Pendapatan isi rumah responden mengikut negeri ditunjukkan dalam Jadual 4. Pendapatan isi rumah bulanan penengah responden adalah RM2,000 manakala pendapatan isi rumah bulanan purata adalah sebanyak RM2,738.

Pada peringkat negeri, Selangor mencatatkan pendapatan penengah tertinggi iaitu RM2,100. Tiga negeri, iaitu W.P. Putrajaya, Selangor dan Perak mencatatkan pendapatan isi rumah bulanan purata tertinggi dan melebihi paras nasional (RM2,738).

Jadual 3.

Pendapatan isi rumah penengah dan purata mengikut negeri (N=4,116)

Negeri	Pendapatan isi rumah bulanan penengah (RM)	Pendapatan isi rumah bulanan purata (RM)
Malaysia	2,000	2,738
Johor	1,800	2,652
Kedah	1,900	2,368
Kelantan	2,000	2,629
Melaka	2,000	2,814
Negeri Sembilan	1,590	2,483
Pahang	1,735	2,723
Perak	2,000	3,028
Perlis	1,750	2,292
Pulau Pinang	2,000	2,685
Selangor	2,100	3,140
Sabah	2,000	2,691
Sarawak	1,900	2,708
Terengganu	1,800	2,419
Kuala Lumpur	2,000	2,733
Putrajaya	2,000	3,251
Labuan	1,400	1,836

Nota: Menggunakan penengah atau median, bukannya pendapatan purata, menghasilkan gambaran yang lebih tepat tentang pendapatan biasa kelas pertengahan kerana data tidak akan terpesong oleh keuntungan dan keabnormalan di hujung yang melampau.

Dapatan kajian mendapati terdapat perbezaan dalam corak perbelanjaan belia mengikut negeri. Berdasarkan kepada komposisi perbelanjaan, peratusan tertinggi perbelanjaan bulanan adalah daripada kategori makanan dan minuman (*groceries*) iaitu 17.9% diikuti oleh perbelanjaan makan diluar (11.9%) dan pengangkutan (11.9%).

Jadual 4.

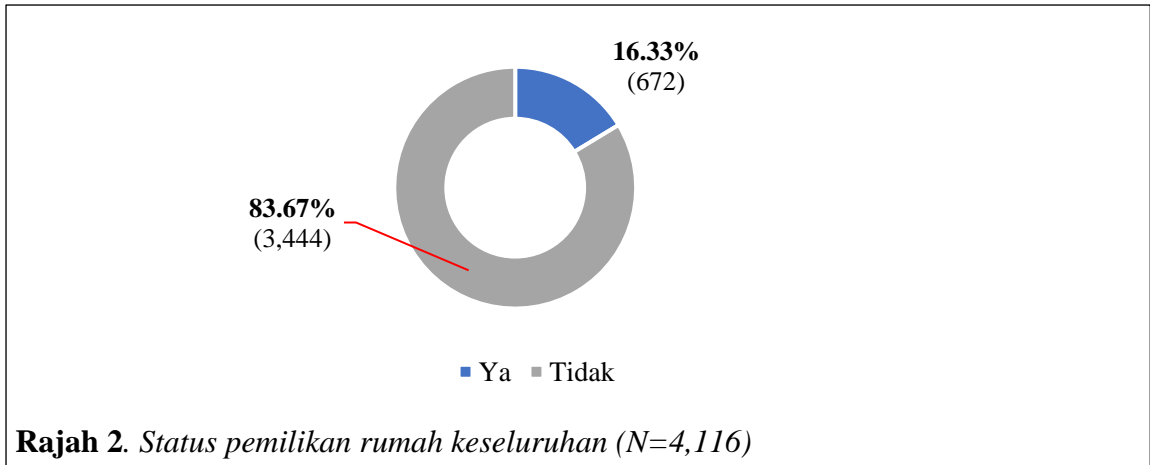
Perbelanjaan bulanan penengah (N=4,116)

Kumpulan Perbelanjaan	Perbelanjaan Bulanan Penengah (RM)	Peratus (%)
Sewa rumah	0	0.0
Pinjaman/ Sewa beli kenderaan	0	0.0
Simpanan	200	6.0
Makanan dan minuman (<i>groceries</i>)	300	17.9
Makanan (Restoran dan kafe)	200	11.9
Perbelanjaan untuk ibu bapa	200	6.0
Pengangkutan	200	11.9
Pinjaman Lain	150	8.9
Perbelanjaan lain	155	10.7
Insurans diri/keluarga	0	0.0
Utiliti (elektrik dan air)	100	6.0
Internet dan komunikasi	100	6.0
Pakaian	100	6.0
Kesihatan dan kecantikan	50	3.0
Hiburan dan rekreasi	50	6.0
Jumlah	1,805	100.0

Perbelanjaan bagi sewa dan sewa beli kenderaan menunjukkan tiada nilai kerana ramai responden yang tidak membayar sewa (menumpang kediaman keluarga) dan tidak mempunyai kenderaan sendiri.

Status pemilikan rumah

Daripada 4,116 responden, hanya 16% belia telah memiliki rumah manakala 84% lagi belum memiliki rumah. Peratusan ini ditunjukkan dalam Rajah 6. Peratusan ini jauh lebih rendah daripada peratusan pemilikan rumah di Malaysia iaitu 76.9% (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2020).



Rajah 2. Status pemilikan rumah keseluruhan (N=4,116)

Jadual 5 menunjukkan perincian pemilikan rumah mengikut negeri. Negeri Pahang mempunyai peratusan pemilikan rumah tertinggi iaitu 20.6%, manakala W.P. Labuan mempunyai peratusan pemilikan rumah terendah.

Jadual 5.

Perincian pemilikan rumah mengikut negeri

Negeri	Memiliki Rumah		Tidak Memiliki Rumah	
	Bilangan (n)	Peratus (%)	Bilangan (n)	Peratus (%)
Malaysia	672	16.33	3,444	83.67
Johor	66	18.54	290	81.46
Kedah	31	13.03	207	86.97
Kelantan	28	13.33	182	86.67
Melaka	32	19.51	132	80.49
Negeri Sembilan	27	17.20	130	82.80
Pahang	45	20.64	173	79.36
Perak	39	17.41	185	82.59
Perlis	13	9.70	121	90.30
Pulau Pinang	40	14.44	237	85.56

Selangor	150	19.23	630	80.77
Sabah	38	15.64	205	84.36
Sarawak	27	14.36	161	85.64
Terengganu	24	12.63	166	87.37
Kuala Lumpur	81	18.08	367	81.92
Putrajaya	26	17.57	122	82.43
Labuan	5	3.55	136	96.45

Profil responden yang telah memiliki rumah

Jadual 6 menunjukkan profil responden yang telah memiliki rumah yang melibatkan seramai 672 responden.

Jadual 6.

Profil responden yang memiliki rumah (n=672)

Latar Belakang Responden	Kategori	Bilangan (n)	Peratus (%)
Orang Kurang Upaya	Ya	4	1
	Tidak	668	99
	Jumlah	672	100
Umur	Belia awal (18 tahun)	0	0
	Belia pertengahan (19–24 tahun)	10	1
	Belia akhir (25–30 tahun)	121	18
	Dewasa awal (31–40 tahun)	541	81
	Jumlah	672	100
Jantina	Lelaki	367	55
	Perempuan	305	45
	Jumlah	672	100
Status Perkahwinan	Bujang	163	24
	Berkahwin (tiada anak)	85	13
	Berkahwin (mempunyai anak)	413	61
	Bercerai/ Balu/ Duda/ Janda	11	2
	Jumlah	672	100
Etnik	Melayu	550	82
	Cina	60	9
	India	12	2
	Bumiputera	44	6

	Lain-Lain	6	1
	Jumlah	672	100
Tahap pendidikan	STPM, SPM dan ke bawah	72	11
	Sijil Kemahiran dan Diploma	115	17
	Sarjana Muda	286	43
	Pasca siswazah	158	23
	Lain-lain	41	6
	Jumlah	672	100
Pekerjaan	Bekerja sendiri	31	5
	Pekerja Kerajaan	473	70
	Pekerja Swasta	141	21
	Lain-Lain	16	2
	Sedang mencari kerja/ Tidak bekerja	11	2
	Jumlah	672	100

Nota: Lain-lain termasuk pelajar yang mempunyai pendapatan (separuh masa/pasca siswazah)

Pendapatan dan perbelanjaan isi rumah yang telah memiliki rumah

Jadual 7 menunjukkan majoriti responden yang memiliki rumah adalah dalam kategori M40, terutamanya daripada golongan berpendapatan RM5,881 hingga RM7,100 sebulan.

Jadual 7.

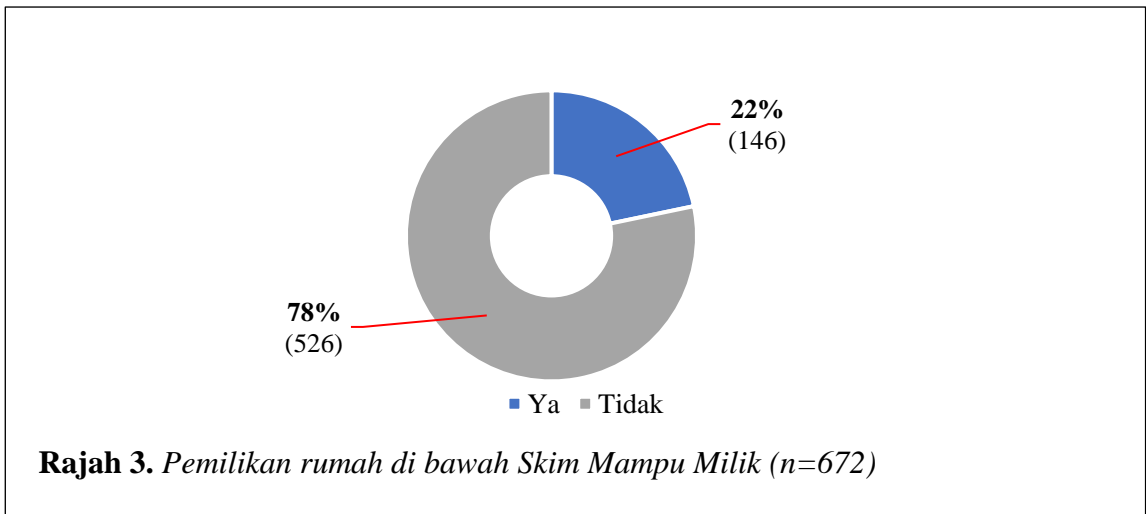
Taburan pendapatan pemilik rumah (n=672)

Kategori Pendapatan	B40–B1 (Kurang RM2,500)	65	9.7
	B40–B2 (RM2,5001–RM3,170)	47	7.0
	B40– B3 (RM3,171–RM3,970)	38	5.7
	B40–B4 (RM3,971–RM4,850)	67	10.0
	M40–M1 (RM4,851–RM5,880)	74	11.0
	M40–M2 (RM5,881–RM7,100)	123	18.3
	M40–M3 (RM7,101–RM8,700)	88	13.1
	M40–M4 (RM8,701–RM10,970)	81	12.0
	T20–T1 (RM10,971–RM15,040)	78	11.6

T20–T2 (RM15,041 dan lebih)	11	1.6
Jumlah	672	100

Proses pemilikan rumah

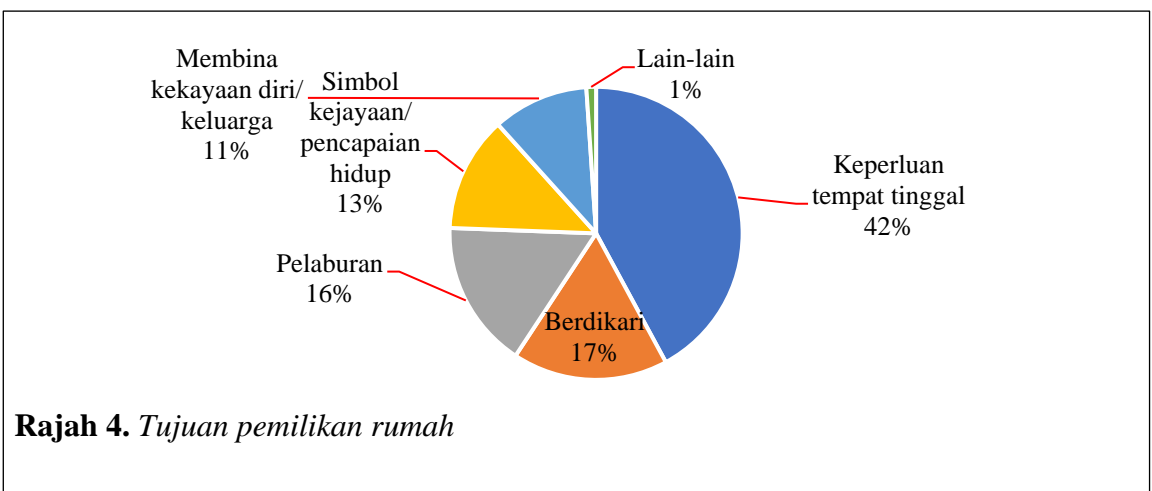
Dapat dilihat daripada Rajah 3 bahawa hanya 22% daripada responden memiliki rumah di bawah Skim Mampu Milik untuk warga negara Malaysia, manakala sebilangan besar masih membeli rumah di pasaran terbuka (*private market*).



Rajah 3. Pemilikan rumah di bawah Skim Mampu Milik (n=672)

Tujuan pemilikan rumah

Seperti ditunjukkan dalam Rajah 4, tujuan utama responden memiliki rumah adalah untuk memenuhi keperluan asas (42%) diikuti oleh responden yang merasakan pemilikan rumah adalah simbol berdikari (17%). Pemilikan rumah juga dilihat sebagai pelaburan (16%), mobiliti sosial dan pencapaian hidup belia (13%).



Rajah 4. Tujuan pemilikan rumah

Responden Yang Belum Memiliki Rumah

Profil responden yang belum memiliki rumah

Fokus diberikan kepada analisis responden yang belum memiliki rumah. Daripada keseluruhan responden kajian ini, sebilangan besar (84%) belia masih belum memiliki rumah sendiri. Bahagian ini dikhususkan bagi melihat profil responden, keupayaan pemilikan rumah serta mengenal pasti cabaran dan masalah yang dihadapi belia. Taburan responden yang belum memiliki rumah secara keseluruhan ditunjukkan dalam Jadual 8.

Jadual 8.

Profil responden yang belum memiliki rumah (n= 3,444)

Latar Belakang Responden	Kategori	Bilangan (n)	Peratus (%)
Orang Kurang Upaya	Ya	34	1
	Tidak	3,410	99
	Jumlah	3,444	100
Umur	Belia awal (18 tahun)	47	1
	Belia pertengahan (19–24 tahun)	1234	36
	Belia akhir (25–30 tahun)	1299	38
	Dewasa awal (31–40 tahun)	864	25
	Jumlah	3,444	100
Jantina	Lelaki	1,644	48
	Perempuan	1,800	52
	Jumlah	3,444	100
Status Perkahwinan	Bujang	2,554	74
	Berkahwin (tiada anak)	588	17
	Berkahwin (mempunyai anak)	282	8
	Bercerai/ Balu/ Duda/ Janda	20	1
	Jumlah	3,444	100
Etnik	Melayu	2,695	78
	Cina	203	6
	India	137	4
	Bumiputera	392	11
	Lain-Lain	17	1
	Jumlah	3,444	100

Tahap pendidikan	STPM, SPM dan ke bawah	636	18
	Sijil Kemahiran dan Diploma	788	23
	Sarjana Muda	1,712	50
	Pascasiswazah	286	8
	Lain-lain	22	1
	Jumlah	3,444	100
Pekerjaan	Bekerja sendiri	290	9
	Pekerja Kerajaan	823	24
	Pekerja Swasta	941	27
	Lain-Lain	976	28
	Sedang mencari kerja/ Tidak bekerja	414	12
	Jumlah	3,444	100

Pendapatan dan perbelanjaan

Jadual 9 menunjukkan pendapatan responden mengikut kategori kumpulan isi rumah. Diperhatikan secara keseluruhan, majoriti (88.9%) daripada responden yang belum memiliki rumah adalah daripada kategori pendapatan B40, diikuti oleh 10.5% daripada kategori M40, dan hanya 0.6% daripada golongan T20.

Jadual 9.

Taburan pendapatan pemilik rumah (n=3,444)

Kategori Pendapatan	B40–B1 (Kurang RM2,500)	2,474	71.8
	B40–B2 (RM2,5001–RM3,170)	270	7.8
	B40–B3 (RM3,171–RM3,970)	151	4.4
	B40–B4 (RM3,971–RM4,850)	168	4.9
	M40–M1 (RM4,851–RM5,880)	143	4.2
	M40–M2 (RM5,881–RM7,100)	112	3.3
	M40–M3 (RM7,101–RM8,700)	67	1.9
	M40–M4 (RM8,701–RM10,970)	38	1.1
	T20–T1 (RM10,971–RM15,040)	18	0.5
	T20–T2 (RM15,041 dan lebih)	3	0.1
	Jumlah	3,444	100

Jadual 10.*Pendapatan isi rumah bulanan mengikut negeri*

Negeri	Pendapatan isi rumah bulanan penengah (RM)	Pendapatan isi rumah bulanan purata (RM)
Malaysia	1,500	1,957
Johor	1,300	1,761
Kedah	1,700	1,915
Kelantan	1,721	1,988
Melaka	1,500	2,047
Negeri Sembilan	1,300	1,897
Pahang	500	1,690
Perak	1,500	1,981
Perlis	1,500	1,737
Pulau Pinang	1,800	1,921
Selangor	1,645	2,226
Sabah	1,500	1,925
Sarawak	1,460	1,965
Terengganu	1,530	1,992
Kuala Lumpur	1,500	1,891
Putrajaya	1,500	2,209
Labuan	1,300	1,647

Kajian mendapati 68% daripada responden yang tidak memiliki rumah tidak mempunyai baki atau lebih pendapatan selepas ditolak perbelanjaan. Dapatan ini perlukan perhatian utama oleh Kementerian yang berkaitan.

Status kediaman sekarang

Daripada jumlah responden yang belum memiliki rumah, 59.3% responden masih menumpang di kediaman keluarga, 35.9% menyewa dan 4.7% adalah lain-lain termasuk tinggal di kuarters yang disediakan oleh majikan. Belia pertengahan ialah yang paling ramai menumpang di kediaman keluarga. Dapat dilihat dalam Jadual 15, kebergantungan kepada keluarga mula menurun apabila belia memasuki dewasa awal. Majoriti dewasa awal menyewa kediaman sendiri berbanding menumpang kediaman keluarga.

Jadual 11.*Status kediaman mengikut kategori belia*

Status kediaman sekarang	Beli a awal (18 tahun)		Belia perten gahan (19– 24)		Belia akhir (25– 30)		Dew asa awal (31– 40)	
	B i 1	%	B i 1	%	B i 1	%	B i 1	%
Menyewa	2	4	1	1	5	4	4	5
		.	6	3	8	5	8	6
		3	6	1	5	0	5	1
Menumpang Kediaman Keluarga		9	1	8	6	5	2	3
	4	1	0	4	7	1	8	2
	3	.	4	5	3	8	4	9
Lain-lain		4	2	2	4	3	9	1
	2	.	5	0	1	1	5	1
		3						0
Jumlah	4	1	1		1			
	7	0	,	1	,	1	8	1
		0	2	0	2	0	6	0
			3	0	9	0	4	0
			4		9			

Indeks Kemampuan Pemilikan Rumah

Bahagian ini menunjukkan kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan responden (mengikut negeri) melalui indeks MIR dan PIR. Indeks hanya dikira menggunakan data responden yang mempunyai pendapatan baki sahaja. Responden yang tidak mempunyai baki pendapatan diandaikan tidak kukuh secara kewangan untuk membuat komitmen memiliki rumah dan boleh dikategorikan dalam golongan yang mampu. Oleh yang sedemikian, alternatif perumahan yang sesuai boleh disediakan untuk golongan ini seperti program perumahan untuk disewa.

Jadual 12 menunjukkan harga rumah yang mampu dibeli (Malaysia) berdasarkan pendapatan dan perbelanjaan responden adalah **RM167,018.36**. MIR untuk Malaysia adalah **32.23%** iaitu 32.23% daripada pendapatan boleh digunakan untuk melunaskan gadai janji. PIR adalah **55.67** iaitu harga rumah yang mampu dimiliki adalah 55.67 kali pendapatan bulanan.

Jadual 12.

Indeks Pembeli Rumah Pertama (FTHB) untuk Responden tidak memiliki rumah

Berdasarkan Baki Pendapatan (<i>Residual Income</i>) $n=1085$ (32% dari 3,444)								
Negeri	(A) Pendapan Bulanan Penengah (RM)	(B) Perbelanj aan Bulanan Penengah (RM)	(C) Simpanan Bulanan Penengah (RM)	Baki pendapan = Bayaran Gadai Janji Bulanan termam pu (RM)	Bayaran Gadai Janji (RM)	Harga Rumah Mampu dimiliki (RM)	<i>Mortgage-to- Income Ratio</i> (%) (MIR)	<i>Price-to- Income Ratio</i> (PIR)
Johor	2,308.50	1,969.00	150.00	489.50	95,932. 12	106,591 .25	27.70	46.1 7
Kedah	2,700.00	2,187.00	150.00	663.00	129,934 .62	144,371 .80	30.11	53.4 7
Kelantan	2,550.00	2,249.50	200.00	500.50	98,087. 90	108,986 .56	27.47	42.7 4
Melaka	2,850.00	2,382.50	175.00	642.50	125,917 .04	139,907 .82	28.68	49.0 9
N.Sembilan	3,063.31	2,765.00	100.00	398.31	78060.7 2	86,734. 14	16.27	28.3 1
Pahang	3,230.00	2,380.00	100.00	950.00	186,180 .83	206,867 .59	32.51	64.0 5

Perak	2,600.00	2,300.00	100.00	400.00	783,91. 93	87,102. 14	19.23	33.5 0
Perlis	2,950.00	2,030.00	200.00	1,120.0 0	219,497 .40	243,886 .00	44.75	82.6 7
P.Pinang	3,000.00	2,705.50	200.00	494.50	96,912. 02	107,680 .03	23.15	35.8 9
Selangor	3,500.00	2,840.00	200.00	860.00	168,542 .65	187,269 .61	30.29	53.5 1
Sabah	2,661.00	2,178.00	125.00	608.00	119,155 .73	132,395 .26	27.55	49.7 5
Sarawak	2,963.18	2,618.50	250.00	594.68	116,545 .28	129,494 .76	28.51	43.7 0
Terengganu	3,000.00	2,515.00	250.00	735.00	144,045 .17	160,050 .19	32.83	53.3 5
KL	3,000.00	2,635.00	200.00	565.00	110,728 .60	123,031 .78	25.50	41.0 1
Putrajaya	3,370.97	2,217.50	150.00	1,303.4 7	255,453 .82	283,837 .58	43.12	84.2 0
Labuan	2,000.00	1,748.50	100.00	351.50	68,886. 91	76,541. 01	22.58	38.2 7
Malaysia	3,000.00	2,433.00	200.00	767.00	150,316 .53	167,018 .36	32.23	55.6 7

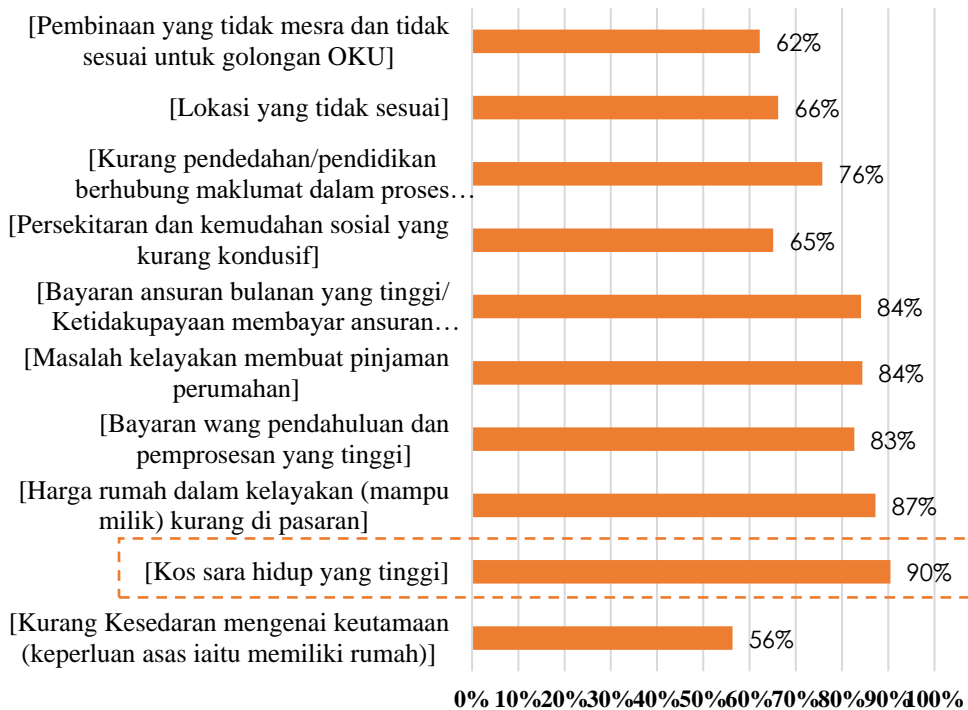
Nota:

(1) Kemampuan bayaran gadai janji bulanan* bersamaan baki pendapatan: $A - B + C$ [pendapatan isi rumah bulanan median - perbelanjaan bulanan median + simpanan bulanan median]

(2) Amaun gadai janji** dan harga rumah dikira sebagai nilai semasa aliran pembayaran balik gadai janji, dengan mengandaikan APR tetap = 3.5% (purata kadar pinjaman semasa/kewangan pemberi pinjaman bank utama), $LTV = 0.9$, $t = 30$ tahun (360 bayaran bulanan tetap, pada akhir bulan).

(3) Cabaran dan Isu Pemilikan Rumah

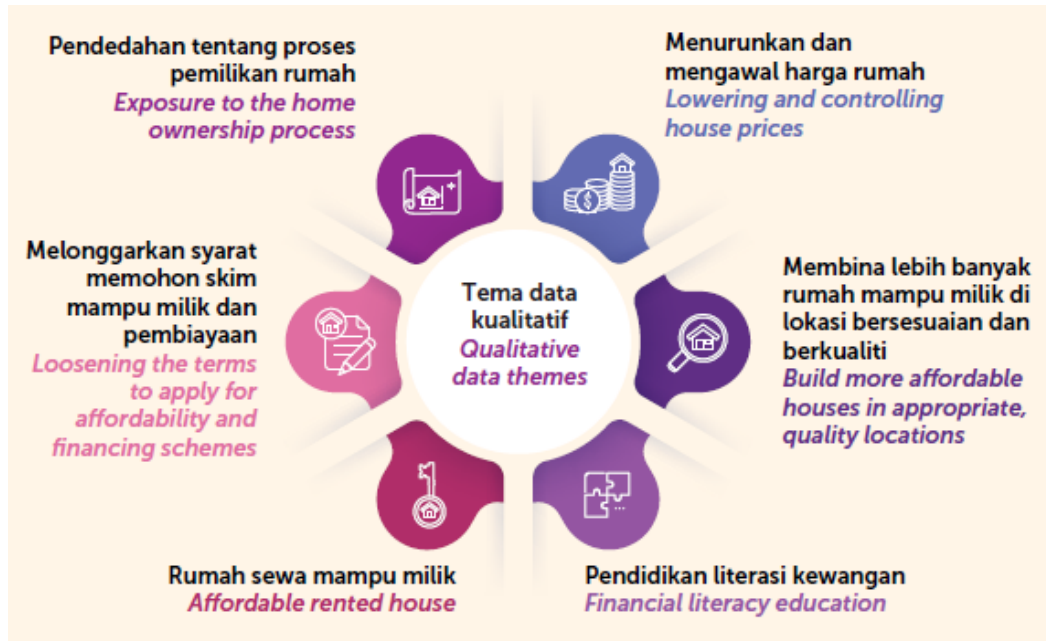
Rajah 5 menunjukkan respon belia terhadap cabaran perumahan yang mereka hadapi. Sebanyak 90% responden bersetuju bahawa cabaran utama perumahan adalah kos hidup yang sangat tinggi. Kesepakatan dalam pernyataan ini mengukuhkan dapatan kajian ini yang menunjukkan sebilangan besar belia tiada lebih pendapatan selepas ditolak semua perbelanjaan sara hidup. Sementara itu, 87% responden bersetuju kurangnya pilihan rumah yang bersesuaian untuk mereka di pasaran manakala 84% responden bersetuju mereka menghadapi masalah kelayakan untuk memiliki rumah.



Rajah 5. Cabaran dan Isu Pemilikan Rumah dalam kalangan belia yang belum memiliki rumah

Analisis Kualitatif Soalan Terbuka

Responden turut diberi peluang untuk menyatakan cadangan dan harapan berkaitan pemilikan rumah melalui soalan terbuka. Cadangan dan harapan responden boleh dikategorikan kepada beberapa tema seperti Rajah 6.



Rajah 6. Cabaran dan harapan mengikut tema data kualitatif

PERBINCANGAN

Banyak negara mengalami masalah perumahan yang semakin meruncing untuk golongan muda dan menimbulkan persoalan polisi dan dasar perumahan yang penting (McKie, 2016). Trend perumahan di Malaysia turut menggambarkan isi rumah berpendapatan kategori B40 dan M40 yang berkemungkinan akan berakhir di dalam perumahan sosial (*social housing*) sekiranya intervensi tidak dilakukan dengan segera (KRI, 2015). Oleh yang demikian, kajian ini telah dijalankan untuk melihat kemampuan membeli rumah dalam kalangan belia di Malaysia serta isu dan cabaran yang dihadapi oleh mereka.

Secara keseluruhan, pemilikan rumah dalam kalangan belia responden adalah kecil (kurang daripada 20%) berbanding dengan peratus keseluruhan untuk Malaysia. Majoriti belia yang tidak memiliki rumah, masih menyatakan keinginan dan mempunyai perancangan untuk memiliki rumah sendiri, namun menghadapi pelbagai kekangan.

Hasil utama kajian ini menunjukkan majoriti belia tidak mempunyai baki pendapatan yang mencukupi bagi membolehkan mereka membayar ansuran bulanan pinjaman perumahan. Ramai dalam kalangan responden yang memegang Ijazah Sarjana Muda ke atas turut tidak mempunyai kemampuan memiliki rumah. Ini berpunca daripada pendapatan yang rendah dan kos sara hidup yang sangat tinggi. Dapatan ini bertentangan dengan kajian terdahulu yang menunjukkan individu yang mempunyai latar belakang pendidikan tinggi lebih mudah untuk memiliki rumah.

Kajian ini turut menunjukkan sebilangan besar (lebih daripada 60%) responden tidak mempunyai baki pendapatan yang mencukupi setelah melunaskan keperluan sara hidup yang asas. Oleh itu, masih ramai responden yang tinggal bersama keluarga (dan belum keluar berdikari). Fenomena ini turut berlaku di negara-negara maju yang melaporkan ramai belia semakin lewat meninggalkan rumah keluarga untuk hidup berdikari.

MIR dan PIR menunjukkan kemampuan belia di sesetengah negeri adalah lebih tinggi berbanding negeri-negeri yang lain. Mengikut anggaran daripada belia yang mempunyai lebihan pendapatan (*surplus*), harga rumah yang mampu dimiliki belia yang mempunyai lebihan pendapatan adalah RM167,000. Kajian juga menunjukkan kekangan lain belia untuk memiliki rumah adalah kerana kurangnya pengetahuan tentang literasi kewangan serta pendedahan terhadap proses pemilihan rumah. Literasi kewangan sangat penting dalam pembuatan keputusan kewangan oleh seseorang individu sebagai antara usaha untuk mencapai kesejahteraan kewangan.

Kajian ini mendapati para belia turut menyatakan harapan agar berlaku penurunan harga rumah mampu milik dan kerajaan untuk menyediakan lebih banyak skim perumahan mampu milik. Perkara yang sangat ditekankan oleh belia yang terlibat dalam kajian ini adalah rumah yang dibina di bawah skim mampu milik ini haruslah juga berkualiti dan terletak di kawasan pembangunan yang kondusif serta mempunyai kemudahsampaian yang baik. Selain itu, isu utama pemilikan rumah ialah kesukaran menyediakan bayaran pendahuluan untuk membeli rumah. Sebilangan besar responden tidak layak untuk gadai janji kerana sifat-sifat kerja seperti kakitangan kontrak, sambilan, dalam tempoh percubaan atau di bawah kategori kerja tertentu. Belia mencadangkan **pengenalan atau penambahan skim alternatif seperti sewa beli (*rent-to-own*)**. Dengan cara ini, belia akan mempunyai lebih banyak masa untuk menyimpan dan dalam masa yang sama mendiami rumah yang dikehendaki. Dalam erti kata lain, pendekatan sewa beli ini membolehkan penyewa membina ekuiti tanpa perlu melayakkan diri untuk gadai janji.

Namun begitu, sebilangan besar belia yang belum memiliki rumah ini tidak mempunyai lebihan (*surplus*) pendapatan. Terutama sekali dalam kategori B40, mereka bukan sahaja tertekan dengan kos sara hidup yang tinggi, mereka juga mengalami kesukaran untuk mencari rumah sewa dalam lingkungan kemampuan mereka yang berhampiran dengan tempat kerja. Untuk golongan belia ini, solusi perumahan bukanlah untuk “memiliki”, namun kerajaan perlu membantu untuk menyediakan **perumahan belia untuk disewa / perumahan awam** yang lebih banyak terutama sekali di kawasan bandar. Keseluruhan cadangan telah dirumuskan di dalam Jadual 13 mengikut kategori belia.

Jadual 13.

Cadangan intervensi mengikut kategori belia

Kategori Belia	Jenis Pegangan dan Segmen rumah dicadangkan	Cadangan Intervensi
Belia beraspirasi memiliki dan mempunyai pendapatan yang mencukupi	Pemilikan rumah di pasaran terbuka	Kementerian Belia dan Sukan serta Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan atau pihak Kerajaan: Menambah program untuk memberi pendedahan kepada proses pemilikan rumah.
Belia yang mempunyai pendapatan sederhana tetapi berpotensi untuk memiliki rumah	Pemilikan skim rumah mampu milik	Kementerian Belia dan Sukan serta Kementerian Pengajian Tinggi atau pihak Kerajaan: 1. Pendidikan Literasi Kewangan. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan: 1. Menambah program untuk memberi pendedahan kepada proses pemilikan rumah. 2. Menambah Skim Perumahan mampu milik dan/atau model pemilikan alternatif seperti sewa beli.

		3. Menubuhkan pusat sehenti untuk maklumat pemilikan rumah.
Belia yang mempunyai sumber pendapatan yang terhad	Penyewaan Perumahan Awam/ Perumahan sosial	Kementerian Belia dan Sukan serta Kementerian Pengajian Tinggi atau pihak Kerajaan: 1. Pendidikan Literasi Kewangan. 2. Program untuk memperkasa ekonomi belia. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan: 1. Menambah program untuk memberi pendedahan kepada proses pemilikan rumah. 2. Menubuhkan pusat sehenti untuk maklumat pemilikan rumah. 3. Meningkatkan / menambah jumlah perumahan belia untuk disewa di lokasi utama (bandar).

KESIMPULAN

Peranan belia pada hari ini merupakan tunjang kepada kemakmuran negara. Rumah yang stabil dan selamat ialah asas untuk setiap elemen kehidupan seseorang selain daripada pendidikan, pekerjaan dan pembangunan dan kesejahteraan yang baik. Pelbagai peruntukan, inisiatif telah diumumkan untuk perumahan rakyat Malaysia, namun manfaat kepada belia dan graduan terutamanya dirasakan masih belum mencukupi. Secara umumnya, intervensi dan inisiatif yang sesuai perlu diperkenalkan untuk memastikan semua belia mempunyai peluang yang sama untuk meninggalkan rumah keluarga dan hidup berdikari. Penambahbaikan kesesuaian dan ketersediaan perumahan untuk golongan muda dicadangkan agar manfaatnya dapat difokuskan kepada golongan ini.

RUJUKAN

- Blaauboer, M. (2010). Family background, individual resources and the homeownership of couples and singles. *Housing Studies*, 25(4), 441-461.
- Breidenbach, A. L. (2018). Constrained from leaving or comfortable at home? Young people's explanations for delayed home-leaving in 28 European countries. *International Journal of Comparative Sociology*, 59(4), 271-300.
- Bujang A. A., Shapee N. A. S., Abu Zarin, H. & Ismail. A. (2017). Factors influencing the housing affordability stress among Bumiputera. *International Journal of Real Estate Studies* 11(4): 125-136.
- DiPasquale, D., & Glaeser, E. L. (1999). Incentives and social capital: Are homeowners better citizens?. *Journal of urban Economics*, 45(2), 354-384.
- Drew, R. B. (2015). Effect of changing demographics on young adult homeownership rates. Joint Center for Housing Studies Harvard University. Retrieved May 30, 2020, from http://www.jchs.harvard.edu/sites/jchs.harvard.edu/files/w15-2_drew.pdf
- Elsinga, M., & Hoekstra, J. (2005). Homeownership and housing satisfaction. *Journal of housing and the built environment*, 20(4), 401-424.
- Hablemitoglu, S., Ozkan, Y., & Purutcuoglu, E. (2010). The assessment of the housing in the theory of Maslow's hierarchy of needs. *European Journal of Social Sciences*, 16(2), 222-228.
- Hu, F. (2013). Homeownership and subjective wellbeing in urban China: Does owning a house make you happier?. *Social Indicators Research*, 110(3), 951-971.
- Jabatan Perangkaan Malaysia (2020) LAPORAN SURVEI PENDAPATAN ISI RUMAH DAN KEMUDAHAN ASAS 2019.
- Khazanah Research Institute (2015) Making Housing Affordable. Khazanah Research Institute, Kuala Lumpur.
- Lea, M. (2010). International comparison of mortgage product offerings. Research Institute for Housing America Research.

- Mackie, P. K. (2016). Young people and housing: Identifying the key issues. *International Journal of Housing Policy*, 16(2), 137-143.
- Maslow, A. (1970). *Motivation and personality*. New York: Harper and Row
- McKee, K. (2012). Young people, homeownership, and future welfare. *Housing Studies*, 27(6), 853-862.
- McKee, K., Soaita, A. M., & Hoolachan, J. (2020). ‘Generation rent’ and the emotions of private renting: self-worth, status and insecurity amongst low-income renters. *Housing Studies*, 35(8), 1468-1487.
- Mehdipanah, R., Schulz, A. J., Israel, B. A., Mentz, G., Eisenberg, A., Stokes, C., & Rowe, Z. (2017). Neighborhood context, homeownership and home value: an ecological analysis of implications for health. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 14(10), 1098.
- Mohd Aini, A., Wan Abd Aziz, W. N. A., Hanif, N. R & Musa, Musa, Z. N. (2017) Affordability of Potential First Time Home Buyer in Urban Areas, Malaysia. Centre Of Sustainable Urban Planning & Real Estate (SUPRE), Faculty of Built Environment, Universiti Malaya.
- Norazmawati Md. Sani. (2007). *Kemampuan Pemilikan Rumah Kos Rendah di Kuala Lumpur*. Universiti Sains Malaysia.
- Rohe, W. M., Van Zandt, S., & McCarthy, G. (2013). The social benefits and costs of homeownership: A critical assessment of the research. *The Affordable Housing Reader*, 40, 00-01.
- Ronald, R. (2007). Comparing homeowner societies: Can we construct an east-west model? *Housing Studies*, 22(4), 473–493.
- Ronald, R. (2008a). *The ideology of home ownership: Homeowner societies and the role of housing*. Basingstoke: Palgrave.
- Ronald, R. (2008b). Between investment, asset and use consumption: The meanings of homeownership in Japan. *Housing Studies*, 23(2), 233-251.
- Mohamed, Rosliana; Zaimah, R.; Sarmila, M. S. (2007). Kemampuan Pemilikan Rumah dalam Kalangan M40 di Malaysia. *Akademika 90 (Isu Khas 1/Special Issue)*, 2020: 65-67.

- Rossi-Hansberg, E., Sarte, P. D., & Owens III, R. (2010). Housing externalities. *Journal of political Economy*, 118(3), 485-535.
- Sekkat, K., & Szafarz, A. (2009). Valuing homeownership. CEB Working Paper. Centre Emile Bernheim Research Institute in Management Sciences. Brussels.
- Sohaimi, N. S., Abdullah, A., & Shuid, S. (2017). Housing affordability and pathway among Malaysian young professional in Greater Kuala Lumpur. *International Journal of Academic Research in Business and Social Science*, 7(2), 653-665.
- Wan, N. A., Hanif, N. R. & Singaravello, K. (2010). A study on affordable housing within the middle income households in the major cities and towns in Malaysia. <http://www.inspen.gov.my/images/INSPEN/PDFDoc/Affordable-housing.pdf>. Diakses pada: 22 September 2018.
- Zorlu, A., Mulder, C. H., & Van Gaalen, R. (2014). Ethnic disparities in the transition to home ownership. *Journal of Housing Economics*, 26, 151-163.
- Zyed, Z. A. S., Abd Aziz, W. N. A. W., & Hanif, N. R. (2016). Housing affordability problems among young households. *Journal of Surveying, Construction and Property*, 7(1), 1-18.
- Wainer, A., & Zabel, J. (2020). Homeownership and wealth accumulation for low-income households. *Journal of Housing Economics*, 47, 101624.