

Kemas kini PADU untuk ukur kemampuan beli rumah

UMRA/AAG1/BH/18.7.2024/9:11(4-6)

Komentar Dorepa



Oleh Dr Nor-Suzylah Sohaimi
bhrencana@bh.com.my

Pensyarah Institut
Penyelidikan Kerajaan
Tempatan, Pusat
Pengajian Kerajaan,
Universiti
Utara Malaysia (UUM)

Kemampuan perumahan dapat diukur dengan pelbagai kaedah, termasuk gandaan median yang sering digunakan dan dianggap dominan. Ia berasal daripada kaedah nisbah harga rumah kepada pendapatan.

Berdasarkan namanya, ia nisbah antara dua median, iaitu median harga rumah dengan median pendapatan isi rumah. Gandaan median 3 dan ke bawah menandakan pasaran perumahan sesuatu kawasan adalah mampu milik.

Gandaan median ini mengandaikan apabila harga rumah meningkat lebih tinggi daripada pendapatan isi rumah, ia menyebabkan hanya segelintir rakyat mampu memiliki rumah, iaitu sama ada sewa atau beli rumah.

Bagaimanapun, gandaan median ini hanya mempertimbangkan dua aspek utama, iaitu pendapatan isi rumah dan harga rumah tanpa mengambil kira aspek lain dengan lebih terperinci seperti kos sara hidup.

Kos sara hidup tinggi saban hari amat penting untuk diambil kira dalam mengukur kemampuan perumahan kini. Kos asas perlu ditanggung rakyat seperti penyediaan makanan dan minuman, pakaian, kesihatan, pengangkutan, komunikasi, pendidikan serta utiliti adalah kos tidak boleh ditolak tepi.

Dengan mengambil kira perbelanjaan kos sara hidup ini, ia akan memberi pandangan lebih komprehensif terhadap beban kewangan rakyat untuk memiliki rumah.

Kaedah ini dapat menentukan pendapatan boleh guna sebenar tinggal selepas perbelanjaan kos sa-

ra hidup. Sesebuah isi rumah di bandar dengan kos sara hidup semakin tinggi mungkin kelihatan mempunyai kemampuan memiliki rumah dengan menggunakan kaedah gandaan median, tetapi mungkin mereka tidak mampu selepas perbelanjaan lain diambil kira.

Pendapatan isi rumah juga perlu diperhalusi, iaitu hanya mengambil kira pendapatan suami dan isteri, jika kedua-duanya mempunyai pekerjaan tetap, tanpa mengambil kira pendapatan pihak ketiga walaupun tinggal di rumah sama.

Contohnya, pendapatan ahli keluarga lain tinggal bersama dianggap bersifat sementara, perlu dikecualikan dalam pengukuran kemampuan perumahan. Lazimnya, isi rumah berasaskan komitmen kewangan jangka panjang, termasuk pembayaran kos perumahan atau sewaan, pada sumber pendapatan stabil dan boleh diramal. Pendapatan

sementara tidak menyediakan asas stabil untuk perancangan pemilikan rumah.

Wilayah berbeza mempunyai kos sara hidup dan tingkat pendapatan berlainan. Oleh itu, penyelarasan kos sara hidup dan pendapatan mengikut wilayah menjadikan langkah memperkenalkan kemampuan perumahan lebih tepat mengikut keadaan setempat.

Kekangan dihadapi sebelum ini untuk mengukur kemampuan perumahan menggunakan kaedah baki pendapatan adalah ketiadaan dan kesukaran mendapatkan data demografi isi rumah di sesuatu wilayah.

Oleh itu, dengan kewujudan Pangkalan Data Utama (PADU), ia seharusnya dimanfaatkan supaya langkah tepat untuk mengukur kemampuan perumahan berdasarkan kaedah baki pendapatan dapat dilaksanakan.

Data PADU ini disarankan untuk dikemas kini dalam jangka lima tahun sekali agar ukuran kemampuan perumahan adalah tepat dengan situasi semasa.

Kos sara hidup meningkat secara tidak seimbang menjejaskan rakyat berpendapatan rendah dan sederhana. Ukuran kemampuan perumahan menggunakan baki pendapatan ini bersifat komprehensif akan membantu mengenal pasti dan menangani ketidaksamaan ini, seterusnya memastikan pembangunan perumahan adalah inklusif dan mampu milik untuk semua segmen rakyat dengan mengambil kira spektrum semua kos sara hidup.

Selanjutnya, pembuat dasar membentuk dasar perumahan lebih efektif dengan memahami beban kewangan komprehensif dihadapi rakyat, selain peruntukan sumber dan program sokongan lebih baik kepada kumpulan sasaran paling memerlukan pada masa kini.

