



Study of Home Ownership Affordability Among Malaysian Youth



© INSTITUT PENYELIDIKAN PEMBANGUNAN BELIA MALAYSIA (IYRES) 2021
© INSTITUTE FOR YOUTH RESEARCH MALAYSIA (IYRES) 2021

Hak Cipta Terpelihara. Tidak dibenarkan mengeluarkan mana-mana isi kandungan penerbitan ini dalam apa jua bentuk dan dengan apa cara pun sama ada secara elektronik, fotokopi, rakaman atau lain-lain sebelum mendapat izin daripada Institut Penyelidikan Pembangunan Belia Malaysia (IYRES).

IYRES merupakan sebuah pusat penyelidikan nasional yang mengkaji pelbagai aspek aliran dan pembangunan generasi muda dan kaitannya dengan perubahan yang berlaku di peringkat nasional, serantau dan antarabangsa. Untuk mencapai matlamatnya, Institut ini akan melaksanakan pelbagai penyelidikan, menganjurkan persidangan, bengkel, syarahan dan seminar, menerbitkan jurnal, risalah berkaitan hasil penyelidikan, mewujudkan dan melaksanakan program latihan berkaitan penyelidikan, dan menyediakan kemudahan penyelidikan yang pelbagai termasuklah sebuah pusat sumber dan data mengenai pembangunan belia.

Institut Penyelidikan Pembangunan Belia Malaysia. (2021). *Kajian Keupayaan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Belia Malaysia*. Putrajaya: IYRES

All Right Reserved. No part of this publication may be reproduced in any form or by any means, electronic, photocopying, recording or otherwise, without the prior permission of the Institute for Youth Research Malaysian (IYRES).

IYRES is a national research center that studies various aspects of the trend and development of the younger generation and its relevance to the changes taking place at the national, regional and international levels. To achieve its goals, the institute will conduct various researches, organize conferences, workshops, lectures and seminars, publish journals, brochures related to research results, establish and implement research-related training programmes, and provide diverse research facilities including a resource centre and data on youth development.

Institute for Youth Research Malaysia (IYRES). (2021). Study of Home Ownership Affordability Among Malaysian Youth. Putrajaya: IYRES

ISBN: 978-967-2783-07-7

Diterbitkan di Malaysia oleh/ *Published in Malaysia by:*



Institut Penyelidikan Pembangunan Belia Malaysia
Aras 10, Menara KBS, No. 27 Persiaran Perdana, Presint 4
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan
62570 Putrajaya, Malaysia
No. Tel. : +603 – 8871 3417
No. Faks. : +603 – 8871 3342
E-mel : info@iyres.gov.my
Portal : www.iyres.gov.my



**YB DATO' SERI AHMAD FAIZAL
BIN DATO' AZUMU**

Menteri Belia dan Sukan

Asas kepada kekuatan kesejahteraan hidup rakyat turut mengambil kira kadar pemilikan rumah. Ini dapat dilihat menerusi tindakan serius pelbagai pihak yang sering mengetengahkan isu pemilikan rumah dalam kalangan belia kepada kerajaan menerusi pelbagai ruang perbahasan dan perbincangan. Selaras dengan itu, kerajaan tampil memperkenalkan pelbagai skim perumahan mampu milik selain, menambah baik beberapa inisiatif dari semasa ke semasa dengan menyasarkan usaha peningkatan kadar pemilikan rumah dalam kalangan belia.

Walaupun pelbagai inisiatif diperkenal oleh kerajaan namun, saya akui masih terdapat banyak ruang yang masih boleh diperbaiki bagi mengatasi isu pemilikan rumah khusus golongan belia. Kerajaan sentiasa komited dalam melakukan perubahan secara berperingkat termasuk menambah baik skim sedia ada mengikut arus peredaran masa.

Justeru, Kementerian Belia dan Sukan (KBS) melalui Institut Penyelidikan Pembangunan Belia Malaysia (IYRES) telah melaksanakan Kajian Keupayaan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Belia Malaysia bagi melihat kemampuan dan minat para belia untuk memiliki rumah. Hasil kajian ini mendapati pemilikan rumah dalam kalangan belia adalah kecil iaitu 16.33% berbanding dengan peratusan keseluruhan rakyat Malaysia. Selain itu, majoriti golongan belia tidak mempunyai baki pendapatan mencukupi untuk membolehkan mereka membayar ansuran bulanan pinjaman perumahan khusus bagi kumpulan B40. Kajian ini turut mendapati terdapat perbezaan ketara pemilikan kediaman oleh belia mengikut negeri-negeri.

Sehubungan dengan itu, saya berharap hasil kajian ini dapat menjadi panduan kepada pemegang taruh berkaitan dalam merangka strategi yang terbaik kepada para belia dalam proses membina kehidupan menerusi pemilikan rumah. Sesungguhnya kerajaan amat komited dalam memastikan golongan belia mendapat peluang memiliki kediaman sekaligus meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup.



**YBHG. DATO' JANA SANTHIRAN
MUNIAYAN**

Ketua Setiausaha
Kementerian Belia dan Sukan



Kementerian Belia dan Sukan sentiasa menyokong usaha bagi memastikan perancangan, pelaksanaan polisi serta aktiviti berkaitan pembangunan belia di Malaysia dilaksanakan berpacuan kepada data berdasarkan hasil penyelidikan.

Oleh itu, pelbagai penyelidikan berhubung isu semasa belia telah dilaksanakan oleh KBS melalui Institut Penyelidikan Pembangunan Belia Malaysia dan salah satu kajian tersebut adalah Kajian Keupayaan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Belia Malaysia.

Saya berharap kajian ini dapat membantu pemegang taruh berkaitan untuk menjadikan data, cadangan dan syor yang diperolehi sebagai rujukan dalam menetengahkan solusi yang efektif dalam memastikan kehidupan belia lebih sejahtera dapat direalisasikan.



Kajian Keupayaan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Belia Malaysia telah dilaksanakan berdasarkan keperluan mendesak dalam kalangan belia dan hasil kajian mendapati bahawa antara isu ketidakmampuan pemilikan rumah adalah disebabkan oleh pendapatan dan tahap literasi kewangan yang masih rendah dalam kalangan belia yang juga selari dengan dapatan Kajian Indeks Belia Malaysia 2021.

Justeru itu, intervensi dan inisiatif yang sesuai perlu diperkenalkan bagi memastikan golongan belia mempunyai peluang yang sama untuk memiliki rumah. Hal ini kerana memiliki rumah yang merupakan elemen penting dalam kehidupan selain daripada pendidikan, pekerjaan dan kesejahteraan hidup secara keseluruhan.



**YBRS. DR. VELLAPANDIAN
PONNUSAMY**

Ketua Pegawai Eksekutif
Institut Penyelidikan
Pembangunan Belia Malaysia

PENGHARGAAN

ACKNOWLEDGEMENTS

Institut Penyelidikan Pembangunan Belia Malaysia [Institute for Youth Research Malaysia (IYRES)] ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan kepada Kementerian Belia dan Sukan atas kerjasama dan sokongan sepanjang pelaksanaan Kajian Keupayaan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Belia Malaysia.

Kami merakamkan ucapan terima kasih kepada Pakar Rujuk Kajian iaitu Dr. Sr. Ainoriza Mohd Aini, Pensyarah Universiti Malaya atas kesudian beliau berkongsi kepakaran dan bersama-sama kami dalam pelaksanaan kajian ini serta memastikan manfaat kajian ini disebar luas kepada kementerian, agensi dan pihak berkaitan.

Terima kasih juga kepada Jabatan Perangkaan Malaysia (DOSM), Jabatan Insolvency Malaysia, dan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) kerana menyumbang data untuk tujuan rujukan dan analisis.

Kami turut menghargai kerjasama, cadangan, idea dan pandangan yang telah diberikan oleh pasukan IYRES iaitu Dr. Saripah Osman, Dr. Jamali Samsuddin, Puan Shahhanim Yahya, Puan Mastura Mohamad, Puan Nuurul Mizaan Ya'cob, Encik Mohd Rizal Mohd Sham dan Encik Muhammad Hafiz Hassan sepanjang pelaksanaan kajian ini. Tidak dilupakan, Encik Muhammad

First of all, Institute for Youth Research Malaysia (IYRES) would like to express our deepest appreciation to the Ministry of Youth and Sports for their cooperation and support throughout the implementation of the Home Ownership Affordability Among Malaysian Youth Study.

We would like to thank the Research Consultant Dr. Sr. Ainoriza Mohd Aini, Lecturer of the University of Malaya for her willingness to share her expertise with us in the implementation of this study as well as for ensuring that the benefits of this study are spread widely to the ministries, agencies, and related parties.

We also thanked Department of Statistics Malaysia (DOSM), the Department of Insolvency Malaysia, and the Ministry of Housing and Local Government (KPKT) for contributing data for reference and analysis purposes.

We would like to express our gratitude and appreciation to Dr. Saripah Osman, Dr. Jamali Samsuddin, Mrs. Shahhanim Yahya, Mrs. Mastura Mohamad, Mrs. Nuurul Mizaan Ya'cob, Mr. Mohd Rizal Mohd Sham, and Mr. Muhammad Hafiz Hassan for their suggestions, ideas, and insights given during the course of this study. Mr. Muhammad Ridzuan Mohd Rohani, also have our sincerest for his

Ridzuan Mohd Rohani yang membantu membangunkan instrumen kajian di dalam platform LimeSurvey dan juga pasukan yang membantu memastikan pembayaran saguhati responden, iaitu Encik Muhammad Ridzuan Mohd Rohani, Encik Muhammad Azeem Abd. Aziz, Cik Wan Suriani Wan Jamal, Cik Nur Azin Azlina Razali dan Puan Shelawati Baharuddin.

Akhir sekali, kami merakamkan jutaan terima kasih kepada semua responden kerana telah meluangkan masa mengisi soal selidik, dan juga kepada kumpulan dan individu yang telah memberi kerjasama, menyokong dan membantu sama ada secara langsung atau tidak langsung dalam menjayakan pelaksanaan kajian ini.

Semoga hasil kajian ini dijadikan rujukan oleh pihak berkepentingan dan memberi manfaat kepada belia Malaysia serta pembangunan Negara.

Sekian.

ILMU.AMAL.IMPAK

Pasukan Penyelidik
Kajian Keupayaan Pemilikan Rumah
Dalam Kalangan Belia Malaysia
Institut Penyelidikan Pembangunan Belia
Malaysia

contribution in developing the research instruments in the LimeSurvey platform. Not to be forgotten, the team that helped ensure the consolation payment of the respondent, namely Mr. Muhammad Ridzuan Mohd Rohani, Mr. Muhammad Azeem Abd. Aziz, Ms. Wan Suriani Wan Jamal, Ms. Nur Azin Azlina Razali, and Mrs. Shelawati Baharuddin.

Finally, we would like to thank all respondents for taking the time to fill out the questionnaire, as well as the groups and individuals who have cooperated, supported, and assisted either directly or indirectly in the success of this study.

Hopefully, the results of this study will be used as a reference by stakeholders and benefit the Malaysian youth as well as the development of the country.

Regards.

KNOWLEDGE.ACTION.IMPACT

*Research Team
Study of Home Ownership Affordability
Among Malaysian Youth
Institute for Youth Research Malaysia
(IYRES)*



KANDUNGAN

CONTENTS

PENGHARGAAN <i>ACKNOWLEDGEMENTS</i>	IV
KANDUNGAN <i>CONTENTS</i>	VI
SENARAI JADUAL <i>LIST OF TABLES</i>	X
SENARAI RAJAH <i>LIST OF FIGURES</i>	XI
SINGKATAN <i>ABBREVIATION</i>	XII
GLOSARI <i>GLOSSARY</i>	XIII
RINGKASAN EKSEKUTIF <i>EXECUTIVE SUMMARY</i>	XIV

BAB 1 **PENGENALAN** *CHAPTER INTRODUCTION*

Latar belakang kajian <i>Research Background</i>	1
Persoalan Kajian <i>Research Questions</i>	6
Permasalahan Kajian <i>Study Problems</i>	7



Objektif Kajian <i>Objectives of Study</i>	9
Kepentingan Kajian <i>Significance of The Study</i>	10
Definisi Operasi <i>Operational Definition</i>	12
Skop Kajian <i>Scopes of Study</i>	13
Limitasi Kajian <i>Study Limitation</i>	14
Metodologi Kajian <i>Research Methodology</i>	15

BAB **2** *CHAPTER*

SOROTAN LITERATUR *LITERATURE REVIEW*

Pendahuluan <i>Introduction</i>	18
Pemilikan dan Kemampuan Pemilikan Rumah <i>Home Ownership and Affordability</i>	18
Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Belia <i>Home Ownership Among Youths</i>	21
Kelemahan Dalam Strategi Penawaran Perumahan <i>Disadvantages In Housing Supply Strategy</i>	22
Faktor Mempengaruhi Pemilikan Rumah <i>Factors Affecting Home Ownership</i>	24
Inisiatif Perumahan oleh Kerajaan <i>Housing Initiative By The Government</i>	29

Responden Yang Belum Memiliki Rumah <i>Respondents Who Have Not Owned A House</i>	66
Indeks Kemampuan Pemilikan Rumah <i>Home Ownership Affordability Index</i>	73
Rancangan Masa Hadapan Yang Belum Memiliki Rumah <i>Future Plans For Those Who Have Not Owned A House</i>	76
Pengetahuan Terhadap Inisiatif Pemilikan Rumah Kerajaan <i>Knowledge of Government Home Ownership Initiative</i>	80
Cabaran dan Isu Pemilikan Rumah <i>Home Ownership Challenges and Issues</i>	83
Analisis Kualitatif Soalan Terbuka <i>Qualitative Analysis of Open Questions</i>	85

BAB 5 *CHAPTER*

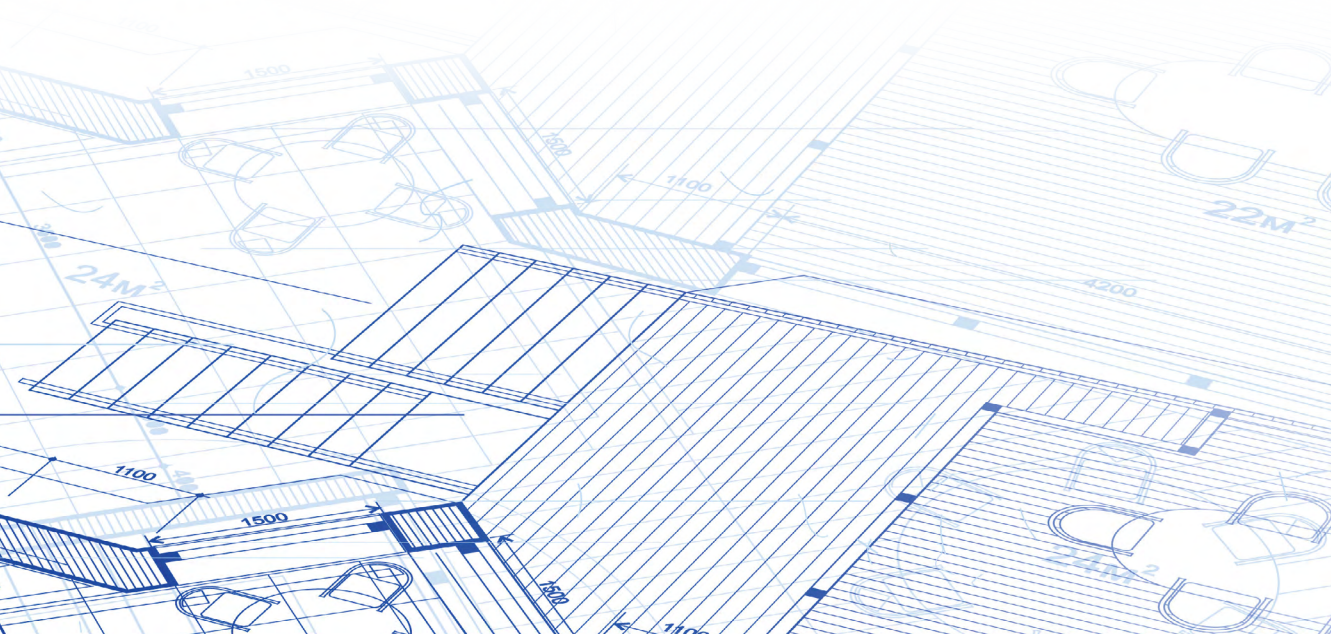
PERBINCANGAN *INTRODUCTION*

Pendahuluan <i>Introduction</i>	98
Penemuan Utama <i>Key Findings</i>	99

BAB 6 *CHAPTER*

KESIMPULAN *CONCLUSIONS*

RUJUKAN <i>REFERENCES</i>	109
-------------------------------------	------------



SENARAI JADUAL

LIST OF TABLES

Jadual 2.1 Skim-skim mampu milik untuk warganegara Malaysia <i>Table 2.1 Affordable schemes for Malaysian citizens</i>	30
Jadual 3.1 Perincian borang soal selidik <i>Table 3.1 Details of the questionnaire</i>	39
Jadual 4.1 Profil responden secara keseluruhan (N=4,116) <i>Table 4.1 Overall respondents' profile (N=4,116)</i>	49
Jadual 4.2 Taburan pendapatan secara keseluruhan (N=4,116) <i>Table 4.2 Overall income distribution (N=4,116)</i>	51
Jadual 4.3 Perbelanjaan bulanan penengah (N=4,116) <i>Table 4.3 Intermediate monthly expenses (N=4,116)</i>	54
Jadual 4.4 Profil responden yang memiliki rumah (n=672) <i>Table 4.4 Profile of respondents who own a house (n=672)</i>	58
Jadual 4.5 Taburan pendapatan pemilik rumah (n=672) <i>Table 4.5 Overall income distribution (n=672)</i>	60
Jadual 4.6 Jenis rumah yang dimiliki belia <i>Table 4.6 Types of houses that youth owns</i>	63
Jadual 4.7 Profil responden yang belum memiliki rumah (n= 3,444) <i>Table 4.7 Profile of respondents who have not owned a house (n=3,444)</i>	66
Jadual 4.8 Taburan pendapatan pemilik rumah (n=672) <i>Table 4.8 Income distribution of house owner (n=672)</i>	68
Jadual 4.9 Status kediaman mengikut kategori belia <i>Table 4.9 Status of residence by youth category</i>	72
Jadual 4.10 Indeks Pembeli Rumah Pertama (FTHB) untuk responden tidak memiliki rumah <i>Table 4.10 First Home Buyers Index (FTHB) for respondents who does not own house</i>	74
Jadual 5.1 Cadangan Intervensi Mengikut Kategori Belia <i>Table 5.1 Proposed Interventions By Youth Category</i>	104

SENARAI RAJAH

LIST OF TABLES

Rajah 1.1 Cabaran belia Malaysia kini dan masa hadapan <i>Figure 1.1 Malaysian youth challenges now and in the future</i>	4
Rajah 2.1 Faktor mempengaruhi pemilikan rumah <i>Figure 2.1 Factors affecting home ownership</i>	24
Rajah 2.2 Bentuk subsidi dalam perumahan <i>Figure 2.2 Forms of subsidy in housing</i>	29
Rajah 4.1 Taburan responden mengikut kategori umur <i>Figure 4.1 Distribution of respondents by age category for each state</i>	47

Rajah 4.2 Pecahan responden mengikut kategori umur <i>Figure 4.2 Breakdown of respondents by age category</i>	48
Rajah 4.3 Pendapatan isi rumah penengah dan purata mengikut negeri (N=4,116) <i>Figure 4.3 Median and average household income according to state (N=4,116)</i>	53
Rajah 4.4 Status pemilikan rumah keseluruhan (N=4,116) <i>Figure 4.4 Overall house ownership status (N=4,116)</i>	55
Rajah 4.5 Status pemilikan rumah mengikut negeri (N=4,116) <i>Figure 4.5 House ownership status according to state (N=4,116)</i>	56
Rajah 4.6 Perincian pemilikan rumah mengikut negeri <i>Figure 4.6 Details of house ownership according to state</i>	57
Rajah 4.7 Pemilikan rumah di bawah Skim Mampu Milik (n=672) <i>Figure 4.7 Home ownership under the Affordable Scheme (n=672)</i>	61
Rajah 4.8 Pemilikan melalui Skim Mampu Milik <i>Figure 4.8 Ownership through Affordable Scheme</i>	62
Rajah 4.9 Status rumah semasa pembelian <i>Figure 4.9 Status of the house at the time of purchase</i>	64
Rajah 4.10 Tujuan pemilikan rumah <i>Figure 4.10 Home ownership purpose</i>	65
Rajah 4.11 Pendapatan isi rumah bulanan mengikut negeri <i>Figure 4.11 Monthly household income by state</i>	69
Rajah 4.12 Status kediaman responden tidak memiliki rumah <i>Figure 4.12 Status of residence of respondents who have not owned a house</i>	71
Rajah 4.13 Perancangan untuk memiliki rumah di masa hadapan <i>Figure 4.13 Planning to own a house in the future</i>	76
Rajah 4.14 Sebab tiada perancangan memiliki rumah <i>Figure 4.14 Due to no plan to own a house</i>	77
Rajah 4.15 Lokasi perancangan untuk membeli rumah <i>Figure 4.15 Planning location for buying a house</i>	77
Rajah 4.16 Jenis kediaman mengikut keutamaan <i>Figure 4.16 Types of homes by preference</i>	78
Rajah 4.17 Perancangan sumber deposit <i>Figure 4.17 Planning of deposit source</i>	79
Rajah 4.18 Pengetahuan responden tentang skim perumahan mampu milik <i>Figure 4.18 Respondent's knowledge of affordable housing schemes</i>	81
Rajah 4.19 Bentuk permasalahan yang dihadapi belia yang belum memiliki rumah <i>Figure 4.19 Problems faced by youth who do not yet have a house</i>	84
Rajah 4.20 Tema data kualitatif <i>Figure 4.20 Qualitative data themes</i>	85

SINGKATAN ABBREVIATION

Akta 668 <i>Act 668</i>	: Akta Pertubuhan Belia dan Pembangunan Belia 2007 (Pindaan 2019) <i>Youth Societies and Youth Development Act 2007 (Amendment 2019)</i>
BNM	: Bank Negara Malaysia
BSN	: Bank Simpanan Nasional
DBM	: Dasar Belia Malaysia <i>Malaysia Youth Policy</i>
DOSM	: Jabatan Perangkaan Malaysia <i>Department of Statistics Malaysia</i>
<i>FTHB</i>	: Pembeli Rumah Kali Pertama <i>First Time Home Buyer</i>
IYRES	: Institut Penyelidikan Pembangunan Belia Malaysia <i>Institute for Youth Research Malaysia</i>
JPPHM <i>NAPIC</i>	: Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Malaysia <i>National Property Information Centre</i>
KBS	: Kementerian Belia dan Sukan Malaysia <i>Ministry of Youth and Sports Malaysia</i>
<i>KRI</i>	: <i>Khazanah Research Institute</i>
KWSP <i>EPF</i>	: Kumpulan Wang Simpanan Pekerja <i>Employees Provident Fund</i>
<i>MCT</i>	: Ukuran Kecenderungan Memusat <i>Measure Central Tendency</i>
<i>MIR</i>	: Nisbah Gadaai Janji Kepada Pendapatan/ Anggaran harga rumah yang mampu dimiliki <i>Mortgage-To-Income Ratio</i>
MKN	: Majlis Keselamatan Negara <i>National Security Council</i>
OKU	: Orang Kurang Upaya <i>Person with Disabilities</i>
<i>PIR</i>	: Nisbah Harga kepada Pendapatan/ Kadar Kemampuan Pemilikan Rumah <i>Price-To-Income Ratio</i>
PKP <i>MCO</i>	: Perintah Kawalan Pergerakan <i>Movement Control Order</i>
SJKP	: Skim Jaminan Kredit Perumahan <i>Housing Credit Guarantee Scheme</i>
SPM	: Sijil Pelajaran Malaysia <i>Malaysian Certificate of Education</i>
<i>SPSS</i>	: <i>Statistical Package for The Social Sciences</i>
SRP	: Skim Rumah Pertamaku <i>My First Home Scheme</i>
STPM	: Sijil Tinggi Pendidikan Malaysia <i>Malaysian Higher Education Certificate</i>
<i>YHS</i>	: Skim Perumahan Belia <i>Youth Housing Scheme</i>

GLOSARI

GLOSSARY

- Belia**
Youth : Individu yang berumur antara 15 tahun dan sebelum mencapai umur 30 tahun¹ atau seseorang yang berumur tidak kurang daripada 15 tahun dan tidak lebih daripada 30 tahun².
Individuals between the ages of 15 and before reaching the age of 30 years old ¹ or someone who is not less than 15 years old and not more than 30 years old ².
- Responden**
Respondents : Berumur 18 tahun hingga 40 tahun, 18 tahun hingga 30 tahun ialah golongan belia dan 31 tahun hingga 40 tahun ialah golongan dewasa awal.
Aged 18 to 40 years old, 18 to 30 years old are youths and 31 to 40 years old are early adults.
- Rumah Mampu Milik**
Affordable Homes : Rumah mampu milik secara umumnya didefinisikan sebagai rumah yang memenuhi keperluan asas yang lain³.
Affordable homes are generally defined as homes that meet other basic needs ³.
- Perumahan Awam**
Public Housing : Perumahan yang disediakan untuk mereka yang berpendapatan rendah dan disubsidikan menerusi peruntukan awam oleh Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri.
Housing provided for those with low incomes and subsidized through public provision by the Federal Government or the State Government.
- Gandaan Medium**
Median Multiple : Pendekatan yang dibangunkan oleh Demographia International untuk menilai pasaran perumahan di kawasan bandar. Sebuah rumah dianggap mampu dibeli jika harga rumah itu kurang daripada tiga kali pendapatan tahunan isi rumah median⁴.
The approach developed by Demographia International to assess the housing market in urban areas. A house is considered affordable if the price is less than three times the median household annual income⁴.

¹ Menurut Dasar Belia Malaysia
According to Malaysian Youth Policy

² Menurut Akta Pertubuhan Belia dan Pembangunan Belia 2007 (Pindaan) 2019
According to the Youth Organizations and Youth Development Act 2007 (Amendment 2019)

³ Menurut United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT, 2011)
According to the United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT, 2011)

⁴ Disarankan oleh Bank Dunia serta Pertubuhan Bangsa-bangsa Bersatu (PBB). Median Multiple juga digunakan oleh The Joint Centre for Housing Studies, Harvard University, Amerika Syarikat.
Recommended by the World Bank and the United Nations (UN). The Median Multiple is also used by The Joint Centre for Housing Studies, Harvard University, USA.

RINGKASAN EKSEKUTIF

EXECUTIVE SUMMARY

Tujuan kajian

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 demikian 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. Oleh sebab itu, IYRES cuba mengkaji dan mengenal pasti sejauh mana perubahan-perubahan yang berlaku termasuk impak pandemik dalam mempengaruhi keupayaan seseorang belia dalam usaha memiliki sebuah rumah idaman.

Purpose of study

The issue of home ownership is always discussed on various platforms such as newspapers, electronic media, social media, parliamentary debates and others. Home ownership 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. Therefore, IYRES looks to study and identify the extent of the changes, including the pandemic's impact on influencing the youth's ability to own dream homes.

Metodologi

Kajian ini ialah kajian kuantitatif yang menggunakan reka bentuk kaedah tinjauan melalui pengedaran soal selidik yang mempunyai soalan terbuka dan tertutup kepada individu warganegara Malaysia berumur 18 tahun hingga 40 tahun. Soal selidik ini dijalankan secara dalam talian melalui portal *LimeSurvey*. Hebahan kepada belia dibuat melalui pangkalan data eBelia, media sosial rasmi IYRES dan e-mel kepada pihak yang telah dikenal pasti. Analisis data dilakukan dengan menggunakan 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 (MIR).

Methodology

*This study is a quantitative study that uses the survey method design by distributing questionnaires with open and closed questions to Malaysian citizens aged 18 to 40 years old. The questionnaires were distributed online through the LimeSurvey portal. The announcement to youth was made through the eBelia database, official IYRES social media, and emails to identified parties. Data analysis was performed using Statistical Package for The Social Sciences (SPSS) using the descriptive statistical method. Microsoft Excel was used to generate the **Home Ownership Affordability Index** to estimate the home price that can be afforded and the mortgage-to-income ratio (MIR).*



Dapatan kajian

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. Dapatan turut menunjukkan 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.

Research findings

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 youth 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.



Rumusan

Secara keseluruhan, kajian ini membentangkan penemuan kajian tinjauan melibatkan seramai 4,116 responden.

Cadangan

Kajian ini mencadangkan beberapa intervensi yang boleh dipertimbangkan pihak penggubal dasar dan program berdasarkan tiga (3) kategori belia, iaitu belia beraspirasi memiliki dan mempunyai pendapatan yang mencukupi, belia yang mempunyai pendapatan sederhana tetapi berpotensi untuk memiliki rumah dan belia mempunyai sumber pendapatan yang terhad.

Kata kunci: Belia, Perumahan Mampu Milik, Pemilikan Rumah, Indeks Kemampuan Pemilikan Rumah

Conclusion

Overall, this study presented the findings of a survey study involving 4,116 respondents.

Suggestion

This study proposes several interventions that can be considered by policy and program designers based on three (3) categories of youth, namely the aspiring youth possesses and has sufficient income, youth with moderate-income but have the potential to own a home, and youth with limited sources of income.

Keywords: Youth, Affordable Housing, Home Ownership, Home Ownership Affordability Index





BAB
CHAPTER

1

PENGENALAN

INTRODUCTION



Latar Belakang Kajian

Research Background

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 tahun hingga 40 tahun iaitu:

Home is a basic necessity for every member of society who has passed adolescence. For this reason, the issue of home ownership has always been a topic of conversation in mass media and social media, parliamentary debates and other platforms. This issue is one of the main agendas of the federal and state government in every social development plan. Home ownership requires government support in ensuring that every citizen has a place to shelter, meaning a place to live.

From independence until 2021, Malaysia has introduced five (5) national housing policies. Each of these policies is closely related to the country's social, political, and economic situation. The National Housing Policy 2018 to 2025 with the theme "House of Quality People's Hope" is the latest policy used as a reference in driving the national housing sector. The policy emphasizes systematic and efficient planning, development and management of housing to become a sustainable, liveable, quality and inclusive habitat that the people can own. This study supports the implementation of several strategies in the policy which involve the community of Malaysian citizens aged 18 to 40 years old by focusing on the following:

Fokus 1: Memastikan Perumahan yang berkualiti untuk semua

Focus 1: Ensuring quality housing for all



Strategi 1.5.1: Penyediaan perumahan agensi kerajaan disasarkan kepada perumahan sektor sosial.

Strategy 1.5.1: Provision of government agency housing targeted at the social housing sector.



Strategi 1.5.2: Penyediaan rangka kerja penentuan kelayakan pemohon perumahan awam.

Strategy 1.5.2: Preparation of the framework for determining the eligibility of applicants for public housing.

Fokus 2: Menambah baik aksesibiliti dan tahap kemampuan memiliki rumah

Focus 2: Improve accessibility and level of affordability to owning a home



Strategi 2.2.1: Penyediaan Garis Panduan tahap kemampuan pemilikan dan penyewaan rumah.

Strategy 2.2.1: Provision of Guidelines on the level of home ownership and rental affordability.



Strategi 2.2.2: Penyediaan Laporan Penilaian Tahap Kemampuan Pemilikan dan Penyewaan Perumahan.

Strategy 2.2.2: Preparation of the Assessment Report on the Level of Ownership and Housing Rental Affordability.



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.

Strategy 2.4: Improving existing housing financing schemes to provide inclusive and sustainable solutions for low-income and middle-income groups in accessing habitable homes.

Selain itu, Dasar Belia Malaysia (DBM) 2015-2035 telah menggariskan empat (4) cabaran belia Malaysia kini dan masa hadapan seperti **Rajah 1.1**.

*In addition, the Malaysian Youth Policy (DBM) 2015-2035 has outlined four (4) current and future Malaysian youth challenges, as seen in **Figure 1.1**.*



Rajah 1.1 Cabaran belia Malaysia kini dan masa hadapan
Figure 1.1 Malaysian youth challenges now and in the future

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.

Based on these challenges, home ownership is one of the things that must be seen because it has to do with two (2) challenges, namely social and economic. Social challenges involve family and community institutions, while economic challenges involve the cost of living and youth migration.

Recent social, political, and economic change scenarios and the impact of the COVID-19 pandemic on the country also create uncertainty in home ownership options among Malaysian youth, especially those involving in government-implemented housing policies and programs. Specific observations should be implemented by considering the impact of the pandemic on youth.

“

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.

Recent social, political, and economic change scenarios and the impact of the COVID-19 pandemic on the country also create uncertainty in home ownership options among Malaysian youth, especially those involving in government-implemented housing policies and programs.

”

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 tahun hingga 40 tahun terhadap agenda perumahan negara.

Therefore, this study was conducted to ascertain the ability and willingness of youth to own a home, the views and knowledge of youth on housing policies and programs offered by the government, and the expectation of the community of Malaysian citizens aged 18 to 40 years old on the national housing agenda.

Persoalan Kajian

Research Questions

Terdapat tiga (3) persoalan kajian berhubung isu, cabaran, pandangan dan pengetahuan belia terhadap pemilikan rumah, seperti di bawah:

There are three (3) study questions regarding issues, challenges, views, and knowledge of youth on home ownership, as below:



Permasalahan Kajian

Study Problems

Sebuah rumah dianggap mampu milik sekiranya harga yang ditawarkan tidak lebih tiga kali ganda daripada pendapatan tahunan isi rumah. Mengikut faktor kemampuan rakyat berdasarkan gandaan median, harga rumah di Malaysia pada 2016 meningkat pada kadar 4.8 kali ganda pendapatan tahunan isi rumah, berbanding dengan 3.9 kali ganda pada 2012. Peningkatan ini menunjukkan kadar ketidakmampuan rakyat untuk membeli rumah sendiri adalah semakin meningkat (Berita Harian, 2019).

Pada tahun 2019, rumah di Malaysia masih "sangat tidak mampu untuk dimiliki" jika diukur mengikut piawaian antarabangsa pada gandaan median 5.0. Harga rumah mampu milik maksimum di Malaysia dianggarkan bernilai RM422,194 (NAPIC, 2019). Walau bagaimanapun, harga rumah median sebenar ialah RM289,646 (NAPIC, 2019). Nilai ini ternyata melangkaui kemampuan kebanyakan isi rumah di Malaysia kerana pendapatan isi rumah median negara hanyalah sebanyak RM5,873 (DOSM, 2019).

Berdasarkan Laporan Kebankrapan bagi tempoh 2015 hingga Disember 2019 yang dikeluarkan oleh Jabatan Insolvency Malaysia, jumlah kes kebangkrutan pada 2019 bagi individu yang berumur di bawah 44 tahun adalah sebanyak 7,231 orang. Malah, pinjaman perumahan merupakan kategori kebangkrutan keempat tertinggi pada tahun 2019 selepas pinjaman

A house is considered affordable if the price offered is not more than three times the annual income of the household. According to the people's ability factor based on the median multiple, house prices in Malaysia in 2016 increased at 4.8 times the annual household income, compared to 3.9 times in 2012. This increase shows that the rate of people's unaffordability to buy their own homes is increasing (Berita Harian, 2019).

In 2019, homes in Malaysia were still "very poorly able to own" when measured according to international standards at a median multiple of 5.0. The maximum affordability price in Malaysia is estimated at RM422,194 (NAPIC, 2019). However, the actual median house price is RM289,646 (NAPIC, 2019). This value exceeds the ability of most households in Malaysia because the median household income in the country is only RM5,873 (DOSM, 2019).

Based on the Bankruptcy Report for 2015 until December 2019 issued by the Department of Insolvency Malaysia, the number of bankruptcy cases in 2019 for individuals under 44 years old was 7,231. Housing loans were the fourth highest category of bankruptcy in 2019 after personal loans, business loans, and hire purchase vehicles

peribadi, pinjaman perniagaan, dan sewa beli kenderaan (Jabatan Insolvensi Malaysia, 2019). *(Department of Insolvency Malaysia, 2019).*

“

Pinjaman perumahan merupakan kategori kebangkrapan keempat tertinggi pada tahun 2019 selepas pinjaman peribadi, pinjaman perniagaan, dan sewa beli kenderaan. *Housing loans were the fourth highest category of bankruptcy in 2019 after personal loans, business loans, and hire purchase vehicles.*

”

Sehubungan dengan itu, kajian ini dilaksanakan untuk mengkaji kemampuan dan kesediaan belia dalam memiliki rumah, pandangan dan pengetahuan belia terhadap dasar dan program perumahan sedia ada yang ditawarkan pihak kerajaan, dan hasrat masyarakat warganegara Malaysia berumur 18 tahun hingga 40 tahun terhadap agenda perumahan negara.

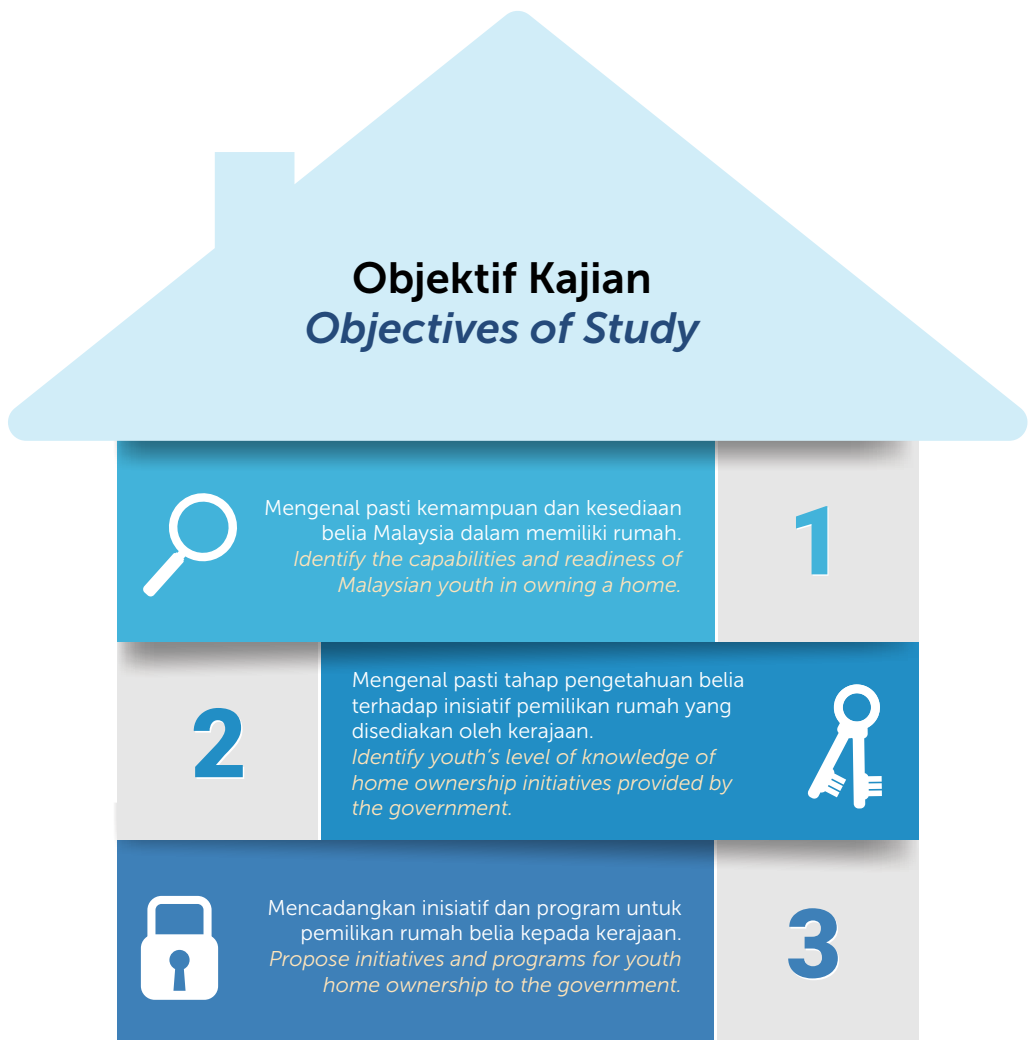
In this regard, this study was conducted to examine the ability and readiness of youths in owning a home, the views and knowledge of youths towards the existing housing policies and programs offered by the government, and the wishes of the Malaysian community aged 18 to 40 years old towards the country's housing agenda.

Objektif Kajian

Objectives of Study

Secara khususnya, objektif kajian ini adalah seperti berikut:

In particular, the objectives of the study are as follows:



Kepentingan Kajian

Significance of The Study

Kajian ini merupakan salah satu inisiatif di bawah Pelan Strategik Kementerian Belia dan Sukan Malaysia (KBS) yang telah diluluskan pelaksanaan dan peruntukannya oleh Menteri Belia dan Sukan pada tahun 2020 melalui Bengkel Hala Tuju KBS. Pelaksanaan kajian ini memberi kesan kepada golongan belia dan pihak penggubal dasar.

This study is one of the initiatives under the Strategic Plan of the Ministry of Youth and Sports Malaysia (KBS), approved by the Minister of Youth and Sports in 2020 through the KBS Roadmap Workshop. The implementation of this study affects the youth and the policymakers.

Belia Youth



Kebanyakan belia akan membeli rumah buat pertama kali, namun mereka tidak mempunyai pengalaman dan ilmu yang cukup untuk membeli rumah. Kajian ini bersifat menyeluruh, iaitu merangkumi semua belia OKU dari semua etnik dan jantina tanpa sebarang diskriminasi.

Most youths will buy a house for the first time, but they do not have sufficient experience and knowledge to buy a house. The study was comprehensive and included all disabled youths of all ethnicities and genders without discrimination.

Pihak penggubal dasar *Policymakers*



Menjadi panduan untuk merangka dasar berkaitan pemilikan rumah oleh belia. Dengan maklumat yang dikumpulkan, pihak penggubal dasar dapat melihat gambaran sebenar nilai perumahan yang realistik dengan pendapatan kasar belia untuk merangka skim yang dapat memberi kelebihan kepada belia untuk memiliki rumah sendiri.

As a guide to formulate policies related to home ownership by youth. With the generated information, policymakers can see a true picture of realistic housing values with the gross income of youth to devise schemes that can give youths the advantage of owning their own homes.

Definisi Operasi

Operational Definition

Definisi operasi bagi istilah yang diguna pakai dalam kajian ini:

Operational definition of the term used in this study:

Belia *Youth*

Dalam Dasar Belia Negara (DBM) 2015-2035, belia ditakrifkan sebagai individu yang berumur antara 15 tahun dan sebelum mencapai umur 30 tahun¹ atau seseorang yang berumur tidak kurang daripada 15 tahun dan tidak lebih daripada 30 tahun². Untuk tujuan kajian ini, belia yang terlibat ialah individu yang berumur 18 tahun hingga 40 tahun, dengan mereka yang berumur 18 tahun hingga 30 tahun ialah golongan belia dan 31 tahun hingga 40 tahun ialah golongan dewasa².

In the National Youth Policy (DBM) 2015-2035, youth is defined as an individual between the ages of 15 and before reaching the age of 30 years old¹ or a person not less than 15 years old and not more than 30 years old². For this study, the youths involved were individuals aged 18 to 40 years, with those aged 18 to 30 years old being youths and 31 to 40 years old being adults².

Rumah mampu milik *Affordable home*

Rumah mampu milik ditakrifkan sebagai rumah yang memenuhi keperluan asas yang lain³.

Affordable homes are defined as homes that meet other basic needs³.

Indeks Kemampuan Pemilikan Rumah *Home Ownership Affordability Index*

Merangkumi nisbah gadai janji kepada pendapatan (MIR) dan nisbah harga rumah kepada pendapatan (PIR) yang dibina.

Includes the Mortgage-to-Income Ratio (MIR) and the house Price-to-Income Ratio (PIR).

Skop Kajian

Scopes of Study

Kajian ini melibatkan individu warganegara Malaysia berumur antara 18 tahun hingga 40 tahun yang menetap di Malaysia.

The study involved Malaysian individuals between 18 and 40 years old who reside in Malaysia.

Beberapa kategori belia terlibat, iaitu belia awal (18 tahun), belia pertengahan (19 tahun hingga 24 tahun), belia akhir (25 tahun hingga 30 tahun) dan dewasa awal (31 tahun hingga 40 tahun). Belia yang berada di luar negara dikecualikan daripada kajian ini.

Several categories of youths were involved, namely early youth (18 years old), middle youth (19 to 24 years old), final youth (25 to 30 years old), and early adulthood (31 to 40 years old). Youths who were abroad were excluded from the study.

Tempoh kajian ini adalah selama 1 tahun bermula 1 Januari 2021 hingga 31 Disember 2021.

The study period is 1 year, from 1 January 2021 to 31 December 2021.

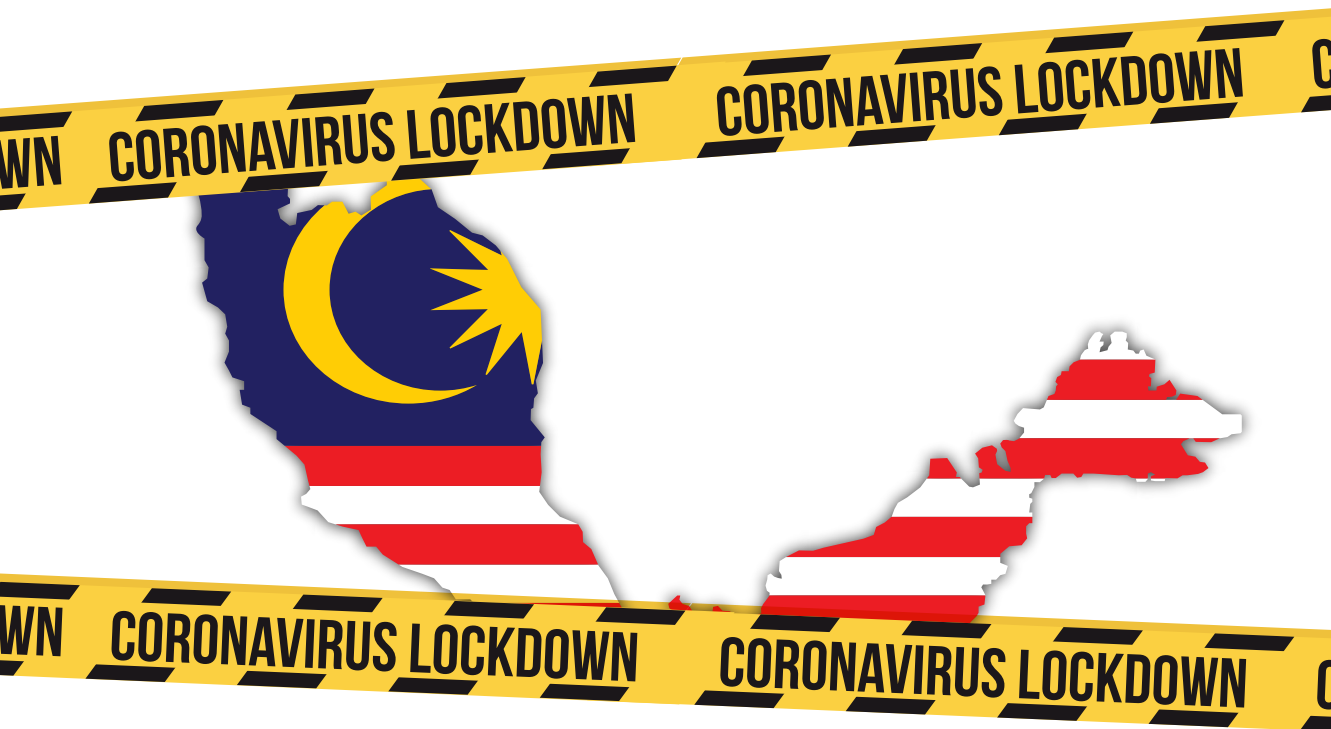


Limitasi Kajian

Study Limitation

Pengumpulan data di lapangan adalah terhad kerana penularan penyakit berjangkit iaitu COVID-19 membataskan pergerakan akibat Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) yang dikuatkuasakan oleh Majlis Keselamatan Negara (MKN). Oleh itu, penyelidik telah mengubah kaedah pengumpulan data di lapangan kepada dalam talian menggunakan portal *LimeSurvey* yang dibangunkan oleh IYRES.

Data collection in the field is limited as the spread of infectious diseases (i.e. COVID-19) restricted movement due to the Movement Control Order (MCO) enforced by the National Security Council (MKN). Therefore, researchers have changed the data collection method from the field to online using the LimeSurvey portal developed by IYRES.



Metodologi Kajian

Research Methodology

Kajian ini merupakan kajian kuantitatif yang menggunakan reka bentuk kaedah tinjauan melalui pengedaran soal selidik yang mempunyai soalan terbuka dan tertutup dimuat naik pada portal LimeSurvey.

Edaran dan hebahan dilakukan melalui pangkalan data e-belia, laman rasmi media sosial IYRES dan e-mel kepada pihak-pihak yang telah dikenal pasti. Sebanyak 4,116 borang kaji selidik yang lengkap dianalisis menggunakan SPSS melalui kaedah statistik deskriptif, iaitu data dianalisis secara peratusan, frekuensi dan dengan menggunakan ukuran kecenderungan memusat (MCT)—min, mod dan median, dan tabulasi silang.

Sementara itu, Microsoft Excel digunakan untuk mendapatkan pendapatan isi rumah, perbelanjaan sebenar isi rumah, menjana **Indeks Kemampuan Pemilikan Rumah** bagi menganggarkan harga rumah yang mampu dimiliki oleh belia, nisbah gadai janji kepada pendapatan (MIR), dan nisbah harga rumah kepada pendapatan (PIR).

This study is a quantitative study that uses the design of survey methods by distributing questionnaires with open and closed questions uploaded on the LimeSurvey portal.

Distribution and dissemination were carried out through eBelia databases, official IYRES social media sites, and emails to identified parties. A total of 4,116 completed survey forms were analysed using the Statistical Package for the Social Science (SPSS). Through the descriptive statistical method, the data were analysed by percentage, frequency, and using measure of central tendency (MCT)—mean, mode, and median, and cross tabulation.

*Meanwhile, Microsoft Excel was used to get household income, actual household expenses, generate the **Home Ownership Affordability Index** to estimate the price of affordable homes for youth, the MIR and the PIR.*



SOROTAN LITERATUR

LITERATURE REVIEW

BAB
CHAPTER

2



Pendahuluan

Introduction

Bab ini mengandungi sorotan literatur yang berkaitan dengan kajian yang dapat digunakan untuk menjawab persoalan kajian yang telah ditetapkan dalam Bab 1. Bab ini dimulakan dengan ulasan tentang pemilikan dan kemampuan pemilikan rumah serta pemilikan rumah dalam kalangan belia dan kelemahan dalam strategi penawaran perumahan. Bab ini turut membincangkan faktor yang mendorong pemilikan rumah secara meluas.

This chapter contains a review of the literature related to the study that can be used to answer the study questions set out in Chapter 1. This chapter begins with a review of home ownership and affordability as well as home ownership among youths and weaknesses in housing supply strategies. This chapter also discusses the factors driving home ownership broadly.

Pemilikan dan Kemampuan Pemilikan Rumah

Home Ownership and Affordability

Teori Hierarki Keperluan Maslow meletakkan tempat tinggal atau rumah sebagai satu keperluan fisiologi yang mesti ditunaikan terlebih dahulu berbanding keperluan lain seperti keperluan keselamatan, keperluan untuk berkasih sayang, keperluan untuk penghargaan diri dan keperluan untuk peningkatan diri (Hablemitoglu et al., 2010). Rumah juga merupakan aset tetap yang memberi nilai tambah kepada kesejahteraan hidup. Memiliki rumah sendiri memberi kepuasan dan menguntungkan dalam jangka masa panjang (Elsinga & Hoekstra, 2005; Hu, 2013). Walaupun keinginan memiliki rumah dikaitkan dengan naluri manusia

Maslow's Theory of The Hierarchy of Needs describes homes as a physiological necessity that must be fulfilled first compared to other needs such as security, compassion, self-appreciation, and self-improvement (Hablemitoglu et al., 2010). Home is also a fixed asset that adds value to the well-being of life. Owning your own home is rewarding and profitable in the long run (Elsinga & Hoekstra, 2005; Hu, 2013). While the desire to own a home is associated with individual human instincts, the government plays a role in influencing a country's home ownership trend through policies that either support or restrict the growth of home

secara individu, kerajaan memainkan peranan dalam mempengaruhi trend pemilikan rumah sesuatu negara melalui dasar-dasar yang sama ada menyokong atau menyekat pertumbuhan pemilikan rumah dalam kalangan rakyatnya (Sekkat & Szafarz, 2009; McKee, 2011). Selain untuk diduduki sendiri, rumah juga dibeli sebagai pelaburan (Ronald, 2007, 2008a & 2008b).

ownership among its people (Sekkat & Szafarz, 2009; McKee, 2011). In addition to being self-occupied, houses are also purchased as an investment (Ronald, 2007, 2008a & 2008b).

Antara faktor yang menyebabkan kerajaan menggalakkan pemilikan rumah adalah untuk membantu isi rumah berpendapatan rendah mengumpul kekayaan (Wainer & Zabel, 2020). Kajian terdahulu turut mengaitkan impak positif pemilikan rumah kepada kesihatan fizikal dan mental yang lebih baik berbanding dengan mereka yang menyewa (Rohe et al., 2013).

Among the factors that cause the government to encourage home ownership is to help low-income households amass wealth (Wainer & Zabel, 2020). Previous studies have also linked the positive impact of home ownership to better physical and mental health compared to those who rent (Rohe et al., 2013).

“

Kajian terdahulu turut mengaitkan impak positif pemilikan rumah kepada kesihatan fizikal dan mental yang lebih baik berbanding dengan mereka yang menyewa.

Previous studies have also linked the positive impact of home ownership to better physical and mental health compared to those who rent.

”

Pemilikan rumah turut memberi kesan positif kepada kejiranan dan masyarakat. Kawasan perumahan yang mempunyai kadar pemilikan yang tinggi berkait rapat dengan anak-anak yang lebih cemerlang. Selain itu, penyelenggaraan kejiranan lebih cenderung dilakukan oleh pemilik penduduk berbanding oleh

Home ownership also has a positive impact on the neighborhood and the community. Housing areas with high ownership rates are closely related to developing excellent children. Moreover, the maintenance of the neighborhood is more likely to be carried out by the owners-residents

penyewa (Rossi-Hansberg et al., 2010); kawasan yang mempunyai pemilik yang lebih ramai adalah lebih teratur. Pemilikan perumahan yang tinggi turut meningkatkan kestabilan kejiranan, penyertaan dalam masyarakat dan modal sosial (lihat DiPasquale & Glaeser, 1999 dan Coulson & Li, 2013).

Kemampuan merupakan petunjuk utama yang menentukan sama ada isi rumah boleh memiliki rumah atau sebaliknya. Seseorang yang mampu memiliki rumah menunjukkan keupayaan kewangannya untuk membayar kos-kos perumahan yang terlibat dalam proses membeli rumah (Norazmawati, 2007). Kemampuan dalam pemilikan rumah juga boleh diukur berdasarkan pendapatan dan perbelanjaan isi rumah, kos perumahan dan bilangan perumahan yang tersedia (Wan et al., 2010 dan Bujang et al., 2017). Tahap kemampuan memiliki rumah boleh diukur berdasarkan empat aspek, iaitu kemampuan daripada aspek pendapatan, jenis rumah kediaman, harga dan lokasi rumah serta inisiatif perumahan (Mohamed et al., 2020).

Banyak kajian terdahulu telah dilaksanakan bagi mengenal pasti masalah kemampuan pemilikan rumah di Malaysia. Hasil kajian mendapati bahawa antara kekangan pemilikan adalah kedudukan kewangan pembeli yang tidak stabil. Kekangan ini menyebabkan mereka menangguhkan proses pemilikan rumah kerana tidak bersedia untuk menggalas komitmen hutang yang besar. Hal ini demikian kerana mereka masih tidak yakin dengan kestabilan pekerjaan dan pendapatan serta berasa masih tidak berupaya untuk menyediakan simpanan yang mencukupi (Mohd Aini et al., 2017).

than by tenants, as areas with more homeowners are more organized (Rossi-Hansberg et al., 2010). High housing ownership also increases neighborhood stability, participation in society, and social capital (DiPasquale & Glaeser, 1999; Coulson & Li, 2013).

Affordability is a key indicator determining whether a household can own a home or vice versa. A person who can afford to own a home demonstrates his financial ability to pay for the housing costs of buying a house (Norazmawati, 2007). Affordability in home ownership can also be measured based on household income and expenses, housing costs, and the number of housing available (Wan et al., 2010; Bujang et al., 2017). The level of affordability of owning a home can be measured based on four aspects: affordability in terms of income, type of residential house, price and location of houses, and housing initiatives (Mohamed et al., 2020).

Many studies have been carried out to identify the problem of home ownership affordability in Malaysia. The study results found that among the constraints of ownership was the unstable financial position of the buyer. These constraints caused them to delay the home ownership process because they were unprepared to take on large debt commitments. This is because they are still not confident in the stability of their jobs and income and feel that they are still unable to provide adequate savings (Mohd Aini et al., 2017).

Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Belia

Home Ownership Among Youths

Kemelesetan ekonomi akibat Krisis Kewangan Global 2008 dan ketersediaan perumahan awam yang terhad menyebabkan semakin ramai golongan muda yang ketinggalan daripada memiliki rumah. Malah, trend golongan muda tinggal bersama ibu bapa lebih lama meningkat disebabkan kurangnya kemampuan kewangan untuk membeli rumah (Breidenbach et al., 2018).

The economic downturn due to the 2008 Global Financial Crisis and the limited availability of public housing has led to the surge of young people falling behind in owning a home. The trend of young people living with parents longer is increasing due to the lack of financial ability to buy a home (Breidenbach et al., 2018).

Apabila golongan ini sudah bersedia untuk berdikari, mereka menghadapi cabaran besar dalam mendapatkan pembiayaan untuk membeli rumah. Golongan ini digelar generasi menyewa (*generation rent*) (McKee, 2012). Masalah pemilikan rumah dalam kalangan belia ini menimbulkan cabaran terhadap dasar perumahan sedia ada. Pembuat dasar perlu memastikan semua golongan muda mempunyai peluang yang sama untuk meninggalkan rumah ibu bapa mereka dan hidup berdikari termasuk dasar untuk menambah baik kesesuaian dan ketersediaan perumahan untuk golongan muda (Mackie, 2016).

When these individuals are ready to be independent, they face a huge challenge in getting financing to buy a home. This group is called the generation of rent (McKee, 2012). This home ownership problem among the youth poses a challenge to existing housing policies. Policymakers need to ensure all young people have an equal opportunity to leave their parents' homes and live independently, including policies to improve the suitability and availability of housing for young people (Mackie, 2016).

Dalam konteks Malaysia, Zyed et al. (2016) menyimpulkan bahawa kemampuan pemilikan perumahan dalam kalangan isi rumah belia yang bekerja di Kuala Lumpur dipengaruhi oleh harga rumah, pendapatan isi rumah dan pilihan perumahan yang ada dalam pasaran perumahan. Penawaran perumahan mampu milik untuk golongan belia yang terhad dalam pasaran turut

In Malaysia, Zyed et al. (2016) concluded that housing affordability among working youth households in Kuala Lumpur is influenced by house prices, household income, and housing choices available in the housing market. The supply of affordable housing for the limited youth in the market also limits the opportunities

mengehadkan peluang golongan muda untuk membeli rumah. Kelemahan strategi penawaran perumahan dibincangkan seperti di bawah.

for young people to buy a home. The weaknesses of the housing supply strategy are discussed as below.

Kelemahan Dalam Strategi Penawaran Perumahan

Disadvantages In Housing Supply Strategy

Berdasarkan Laporan Khas Bagi Penggubalan Dasar Perumahan Negara (2018–2025) Malaysia yang dikeluarkan oleh Institut Penyelidikan Khazanah pada tahun 2019, terdapat kelemahan dalam strategi penawaran perumahan semasa seperti berikut:

Based on the Special Report for the Formulation of the National Housing Policy (2018–2025) Malaysia issued by the Khazanah Research Institute in 2019, there are weaknesses in the current housing supply strategy as follows:

1

Peluasan liputan dasar sehingga kumpulan berpendapatan sederhana bermakna kerajaan terpaksa menggunakan sumbernya yang terhad. Pendekatan ini mengakibatkan kurangnya sumber untuk kumpulan berpendapatan rendah dari segi pembinaan baharu, penaiktarafan dan penyelenggaraan bangunan awam. Strategi kerajaan untuk menyediakan perumahan baharu untuk golongan berpendapatan sederhana telah secara langsung menambah kos bagi inisiatif perumahan dalam pengagihan keperluan sosial dan secara tidak langsung tidak menggalakkan sektor swasta daripada berinovasi dan menawarkan perumahan bagi kumpulan pendapatan sederhana pada harga kos tokok.

Expanding policy coverage to middle-income groups means the government is forced to use its limited resources. This approach resulted in a lack of resources for low-income groups regarding new construction, upgrading, and maintaining public buildings. The government's strategy to provide new housing for the middle-income group has directly increased the cost of housing initiatives in distributing social needs and indirectly discourages the private sector from innovating and offering housing for middle-income groups at cost-plus pricing prices.

2

Strategi ini mengandaikan keupayaan institusi untuk menyediakan, menyasarkan dan memantau keperluan perumahan negara dengan tepat. Sebaliknya, ketidakupayaan berbuat demikian akan menimbulkan masalah seperti salah sasaran (terbukti dengan bilangan rumah tidak terjual yang tinggi) dan kelewatan dalam penyediaan perumahan. Seseengah skim pembiayaan rumah juga menjangkau kumpulan berpendapatan 20% teratas, sedangkan tujuan asalnya adalah untuk menyasarkan kumpulan berpendapatan sederhana.

This strategy assumes the ability of the institution to accurately prepare, target, and monitor the country's housing needs. On the other hand, the inability to do so will create problems such as mistargeting (proven by the high number of unsold houses) and delays in housing provision. Some home financing schemes also reach the top 20% income group, whereas the original aim was to target middle-income groups.

3

Memandangkan skim perumahan sedia ada menjurus kepada pemilikan rumah, hal ini telah mencampuradukkan dan merumitkan dua matlamat dasar perumahan yang amat berbeza, iaitu membantu mereka yang memerlukan akses kepada perumahan sebagai tempat berteduh (langkah pengagihan) dan menolong mereka yang dapat membeli rumah secara efektif (keberkesanan pasaran). Kedua-dua objektif ini ditujukan kepada kumpulan dengan pendapatan yang berbeza dan memerlukan strategi dana dan peruntukan yang berlainan.

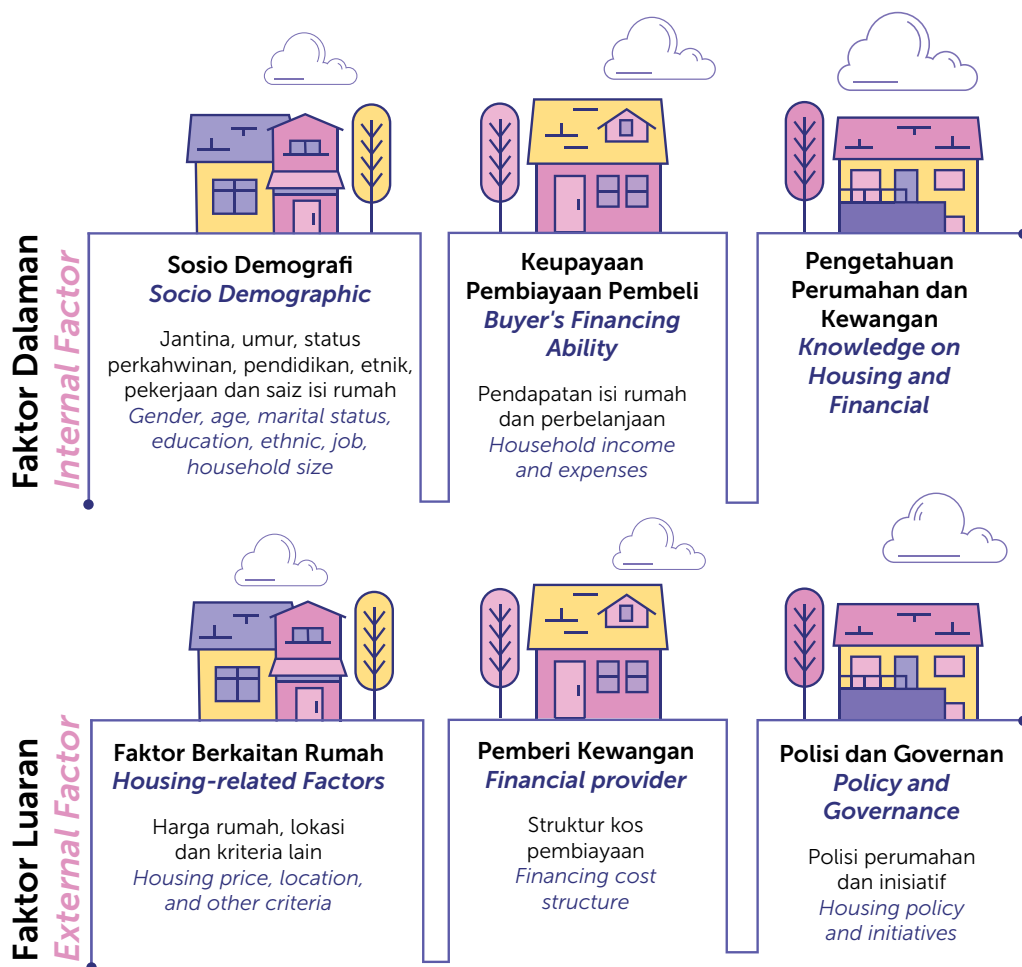
Since the existing housing scheme is geared towards home ownership, this has mixed and complicated two very different housing policy goals. The goals are helping those who need access to housing as shelter (distribution measures) and helping those who can effectively buy a home (market effectiveness). These two objectives are aimed at groups with different incomes and require different strategies of funds and allocations.

Faktor yang Mempengaruhi Pemilikan Rumah

Factors Affecting Home Ownership

Kajian terdahulu menunjukkan bahawa terdapat pelbagai faktor yang sering dikaitkan atau yang mempengaruhi pemilikan rumah. **Rajah 2.1** menunjukkan beberapa faktor yang mempengaruhi pemilikan rumah—tanpa mengikut keutamaan (diadaptasi daripada Mohd Aini et al., 2017).

*Previous studies have shown that various factors are often associated with or influence home ownership. **Figure 2.1** shows some factors influencing home ownership—without following priority (adapted from Mohd Aini et al., 2017).*



Rajah 2.1 Faktor yang mempengaruhi pemilikan rumah

Figure 2.1 Factors affecting home ownership

a. Sosio demografi

Sosio-demografi ialah faktor yang paling lazim dikaitkan dengan pemilikan rumah. Pemboleh ubah seperti umur, jantina, latar belakang pendidikan, status perkahwinan, pekerjaan atau status pekerjaan, latar belakang etnik, jenis atau saiz isi rumah secara amnya memberi kesan terhadap keputusan perumahan terutamanya dalam pemilikan rumah (lihat kajian terdahulu Blaauboer, 2010; Zourlu et al., 2014). Peringkat kehidupan isi rumah yang ditunjukkan oleh status perkahwinan dan komposisi keluarga penduduk juga secara langsung mempengaruhi keutamaan untuk jenis dan tempoh perumahan yang berbeza (lihat sebagai contoh Drew, 2015).

Pasangan yang sudah berkahwin dan berkeluarga mempunyai kecenderungan yang lebih tinggi untuk memiliki rumah. Ini disebabkan oleh saiz keluarga dan komitmen yang kuat terhadap mereka. Salah satu ciri peribadi yang paling penting berkaitan dengan pemilikan rumah ialah pencapaian pendidikan.

Kajian menunjukkan bahawa individu yang mempunyai latar belakang pendidikan tinggi lebih berkemungkinan memperoleh pendapatan yang lebih tinggi, oleh itu, memudahkan untuk memiliki rumah. Selain itu, pekerjaan atau status pekerjaan yang baik juga turut menjadi penentu kemampuan memiliki atau tidak memiliki rumah.

a. Socio-demographic

Socio-demographics are the most common factor associated with home ownership. Variables such as age, gender, educational background, marital status, occupation or employment status, ethnic background, and household type or size generally affect housing decisions, especially home ownership (Blaauboer, 2010; Zourlu et al., 2014). The stages of household life (indicated by the population's marital status and family composition) also directly influence the preference for different types and periods of housing (Drew, 2015).

Married and family couples have a higher tendency to own a home. This is due to the size of the family and the strong commitment to them. One of the most important personal characteristics of home ownership is educational attainment.

Studies show that individuals with higher education backgrounds are more likely to earn higher incomes, thus making it easier to own a home. In addition, a good job or work status also helps determine the ability to own or not own a home.

b. Keupayaan pembiayaan pembeli

Pembelian rumah memerlukan sejumlah wang yang besar. Oleh itu, perancangan yang teliti diperlukan terutamanya dari segi kewangan. Lazimnya, pembelian rumah dibiayai oleh gadai janji dengan institusi kewangan dan perbankan.

Bank Negara Malaysia (BNM) telah mengeluarkan garis panduan bagi institusi kewangan untuk meneliti permohonan pembiayaan perumahan di Malaysia. Keupayaan peminjam diukur dengan meneliti pendapatan, obligasi hutang sedia ada dan kelayakan lain bakal peminjam sebelum bank memutuskan untuk memberi pinjaman. Kelulusan permohonan lebih sukar bagi mereka yang bekerja sendiri kerana sebahagian daripada mereka tidak mempunyai rekod kewangan lampau walaupun mereka mampu memiliki rumah.

Keupayaan membayar balik gadai janji turut dipengaruhi oleh corak perbelanjaan isi rumah. Perubahan kitaran hidup dan kos sara hidup yang meningkat akan mempengaruhi kecukupan baki pendapatan yang membolehkan pembeli membayar gadai janji bulanan.

c. Pengetahuan tentang perumahan dan kewangan

Proses pembelian rumah ialah prosedur penting ke arah pemilikan rumah. Proses ini kompleks dan melibatkan banyak fasa, aspek dan pihak. Sangat penting bagi golongan pembeli rumah pertama,

b. Buyer financing capabilities

The purchase of a house requires a large amount of money. Therefore, careful planning is required mainly financially. Typically, the purchase of housing is financed by a mortgage with a financial and banking institution.

Bank Negara Malaysia (BNM) has issued guidelines for financial institutions to review housing financing applications in Malaysia. The borrower's ability is measured by examining the income, existing debt obligations, and other qualifications of the potential borrower before the bank decides to lend. Approval of applications is more difficult for the self-employed as some do not have a past financial record, even if they can afford a home.

Household spending patterns also influence the ability to repay mortgages. Changes in the life cycle and the rising cost of living will affect the adequacy of the remaining income allowing the buyer to pay the monthly mortgage.

c. Knowledge of housing and finance

The home purchase process is an important procedure for home ownership. The process is complex and involves many phases, aspects, and stakeholders. It is very important for first home buyers, especially

terutama sekali golongan belia untuk memahami sepenuhnya keseluruhan prosedur untuk melindungi diri mereka sebagai pengguna.

d. Faktor berkaitan rumah

Pemilikan rumah turut berkait rapat dengan harga rumah dan lokasi. Lokasi kediaman dan jarak perjalanan di antara kediaman dan tempat kerja ialah perkara utama yang dipertimbangkan dalam pemilihan rumah (Salfarina et al., 2011). Lokasi kediaman yang berhampiran dengan tempat kerja dapat mengurangkan kos pengangkutan dan menjimatkan masa perjalanan yang dapat dimanfaatkan oleh isi rumah untuk melaksanakan aktiviti kekeluargaan.

Persekitaran kediaman dan kejiranan yang baik juga dititikberatkan dalam pemilihan kediaman. Isi rumah di Malaysia memilih untuk tinggal di sesuatu kawasan hanya apabila mereka berasa selesa dan sedia tinggal di bagi satu masa yang lama (Teck, 2008).

Jenis rumah juga mempengaruhi interaksi sosial antara jiran. Kualiti perumahan yang baik dan mampu milik menggambarkan kualiti hidup yang baik (Salfarina et al., 2011). Selain itu, ciri-ciri rumah yang bersesuaian dan menepati citarasa isi rumah turut mempengaruhi pemilihan rumah (Mohamed et al., 2020).

e. Pembiayaan kewangan

Sistem pembiayaan kewangan perumahan memainkan peranan yang sangat penting dalam memperluas

youth to fully understand the entire procedure for protecting themselves as users.

d. Home-related factors

Home ownership is also closely related to house prices and location. The location of the residence and the distance travelled between the residence and workplace are the main points considered in home ownership (Salfarina et al., 2011). Residential locations close to work can reduce transportation costs and save travel time that households can take advantage of to carry out family activities.

Good residential and neighbourhood environments are also emphasized in the selection of homes. Households in Malaysia choose to live in an area only when they feel comfortable and ready to stay for a long time (Teck, 2008).

The type of house also influences the social interaction between neighbours. Good housing quality and affordability describe a good quality of life (Salfarina et al., 2011). In addition, house characteristics that are appropriate and meet household tastes also influence home ownership (Mohamed et al., 2020).

e. Finance financier

The housing finance system plays a very important role in expanding home ownership. Various home

pemilikan perumahan. Terdapat pelbagai kemudahan pembiayaan rumah yang diperkenalkan kepada pembeli rumah kali pertama, khususnya untuk golongan belia. Bank Simpanan Nasional (BSN) contohnya, menawarkan pembiayaan rumah tawarruq untuk mempromosikan pemilikan rumah dalam kalangan belia dan dewasa awal dengan menyediakan Skim Perumahan Belia (YHS), pakej pembiayaan untuk pembeli rumah kali pertama yang berumur antara 25 tahun hingga 40 tahun dengan pendapatan isi rumah kurang daripada RM10,000.

Secara umumnya, institusi kewangan di Malaysia turut memberi tumpuan kepada rakyat Malaysia untuk memiliki rumah mereka pada usia muda melalui produk pembiayaan yang kompetitif demi keselesaan dan kesejahteraan yang lebih baik.

f. Polisi dan governan

Pemilikan perumahan juga sangat bergantung kepada dasar dan polisi perumahan sesebuah negara. Sebaliknya, bagi kebanyakan negara Eropah Barat, kadar pemilikan rumah adalah rendah kerana negara ini mempunyai sistem sewa sosial yang sangat kukuh. Di Jerman dan Belanda misalnya, insentif disediakan untuk pelaburan sewa dan bukannya pemilikan rumah. Negara-negara Eropah Selatan seperti Itali, Greece dan Sepanyol mempunyai kadar pemilikan rumah yang lebih tinggi, mencerminkan nilai budaya, dasar diskriminasi terhadap perumahan sewa swasta dan kurangnya sokongan yang diberikan kepada perumahan sewa sosial (Lea, 2010).

financing facilities are introduced to first-time home buyers, especially the youth. For example, Bank Simpanan Nasional (BSN) offers Tawarruq home financing to promote home ownership among youth and early adulthood by providing the Youth Housing Scheme (YHS), a financing package for first-time home buyers between the ages of 25 years old until 40 years old with a household income of less than RM10,000.

In general, financial institutions in Malaysia also focus on Malaysian people owning their homes at a young age through competitive financing products for better comfort and well-being.

f. Policy and governance

Housing ownership is also highly dependent on a country's housing policies. In contrast, the home ownership rate in most Western European countries is low because of the sturdy social rent system. For example, in Germany and the Netherlands, incentives are provided for rent rather than home ownership investment. Southern European countries such as Italy, Greece, and Spain have higher home ownership rates, reflecting cultural values, discriminatory policies against private rented housing, and the lack of support for social rented housing (Lea, 2010).

Inisiatif Perumahan oleh Kerajaan

Housing Initiative By The Government

Bagi menggalakkan pemilikan rumah, pelbagai bentuk subsidi dan inisiatif dalam perumahan telah diperkenalkan seperti yang ditunjukkan dalam **Rajah 2.2** (diadaptasi dari Mahamud, 2004).

*Various forms of subsidies and initiatives in housing have been introduced to promote home ownership, as shown in **Figure 2.2** (adapted from Mahamud, 2004).*



Rajah 2.2 Bentuk subsidi dalam perumahan
Figure 2.2 Form of subsidy in housing

Pelbagai skim perumahan mampu milik juga diperkenalkan untuk warga negara Malaysia, seperti **Jadual 2.1**.

*In addition, there have been several affordable housing schemes introduced to Malaysian nationals, as shown in **Table 2.1**.*

Jadual 2.1 Skim-skim mampu milik untuk warganegara Malaysia

***Table 2.1** Affordable schemes for Malaysian citizens*

Bil. No.	Skim Scheme	Umur Age	Kriteria Criteria	Jumlah Pendapatan Isi Rumah Household Income	Harga Rumah House Price
1.	Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA) <i>1Malaysia People's Housing Program (PR1MA)</i>	21 tahun dan ke atas <i>21 years old and above</i>	Tidak memiliki lebih daripada 1 hartanah <i>Do not own more than 1 property</i>	Pendapatan kasar isi rumah individu atau gabungan (suami & isteri) antara RM2,500 hingga RM15,000 sebulan <i>Gross income of the individual or affiliated households (husband & wife) from RM2,500 to RM15,000 per month</i>	RM100,000 hingga RM400,000 <i>RM100,000 to RM400,000</i>
2.	Skim Rumah Pertamaku <i>My First Home Scheme</i>	40 tahun dan ke bawah <i>40 years old and below</i>	Pembelian rumah pertama sahaja <i>First home purchase only</i>	Tidak melebihi RM10,000 (peminjam bersama) atau tidak melebihi RM5,000 (peminjam perseorangan) <i>Not exceeding RM10,000 (co-borrowers) or not exceeding RM5,000 (individual borrowers)</i>	Harga hingga RM500,000 <i>Price up to RM500,000</i>
3.	Residensi Wilayah Keluarga Malaysia/ RUMAWIP <i>Malaysian Family Area Residency/ RUMAWIP</i>	21 tahun ke atas <i>21 years old and over</i>	Pembelian rumah pertama sahaja dan menetap atau bekerja di Kuala Lumpur <i>First home purchase only and reside or work in Kuala Lumpur</i>	Pendapatan kasar bulanan di bawah RM10,000 (bujang) dan RM15,000 (berkahwin) <i>Monthly gross income below RM10,000 (single) and RM15,000 (married)</i>	Harga hingga RM300,000 <i>Price up to RM300,000</i>

Bil. No.	Skim Scheme	Umur Age	Kriteria Criteria	Jumlah Pendapatan Isi Rumah Household Income	Harga Rumah House Price
4.	Perumahan Penjawat Awam (PPAM) <i>Civil Servants Housing (PPAM)</i>	18 hingga 60 tahun <i>18 to 60 years old</i>	Penjawat awam dari kesemua gred layak <i>Civil servants of all grades are eligible</i>	Tiada dinyatakan. <i>Not specified</i>	RM90,000 hingga RM300,000 <i>RM90,000 to RM300,000</i>
5.	Skim Perumahan Mampu Milik Swasta (MyHome) <i>Private Affordable Housing Scheme (MyHome)</i>	18 tahun dan ke atas <i>18 years old and above</i>	Pembelian rumah pertama sahaja <i>First home purchase only</i>	Pendapatan keluarga tidak kurang daripada RM3,000 dan tidak lebih daripada RM6,000 <i>Family income is not less than RM3,000 and not more than RM6,000</i>	RM80,000 hingga RM300,000 <i>RM80,000 to RM300,000</i>
6.	Rumah Selangorku <i>Rumah Selangorku</i>	18 tahun dan ke atas <i>18 years old and above</i>	Tidak memiliki hartanah di selangor <i>Not owning a property in Selangor</i>	Pendapatan bulanan seisi rumah tidak melebihi RM10,000 <i>The monthly household income does not exceed RM10,000</i>	RM42,000 hingga RM250,000 <i>RM42,000 to RM250,000</i>

Selain itu, terdapat juga inisiatif kerajaan agar pemilikan rumah turut mempertimbangkan keperluan golongan orang kurang upaya (OKU). Inisiatif ini dizahirkan menerusi Garis Panduan Pembangunan Perumahan (2016) yang terangkum di dalamnya penyediaan kemudahan hendaklah berkonsepkan reka bentuk sejagat. Pertimbangan kepada penyediaan kemudahan dan aksesibiliti untuk golongan OKU perlu diberi perhatian yang lebih serius dalam perancangan susun atur dan reka bentuk bangunan perumahan melalui langkah-langkah berikut:

In addition, there is also a government initiative to ensure that home ownership also considers the needs of the disabled. This initiative was materialized in the Guidelines on Housing Development (2016), inclusive of the provision of facilities based on the concept of universal design. Consideration of the provision of facilities and accessibility for the disabled should be given more serious attention in the planning of the layout and design of housing buildings through the following measures:



Melaksanakan konsep reka bentuk sejagat dalam mereka bentuk persekitaran dan pelbagai kemudahan atau peralatan yang diperlukan dalam kawasan pembangunan perumahan yang dapat memenuhi keperluan semua golongan pada tahap maksimum. Perincian kepada prinsip-prinsip, garis panduan umum dan garis panduan khusus berkaitan dengan reka bentuk dan perletakan kemudahan sokongan serta kaedah peningkatan kemudahsampaian perlu merujuk kepada Garis Panduan Perancangan Reka Bentuk Sejagat (*Universal Design*), Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (2011 atau terkini).

Implementing the concept of universal design in designing the environment and the various facilities or equipment needed in the housing development area that can meet the needs of all groups at the maximum level. Details of the principles, general and specific guidelines relating to the design and placement of support facilities, as well as methods of improving accessibility should refer to the Universal Design Planning Guidelines, Department of Town and Country Planning Peninsular Malaysia (2011 or latest).



Memastikan golongan OKU mempunyai aksesibiliti yang tinggi terhadap kawasan rekreasi, kawasan kemudahan masyarakat, kawasan rumah ibadat dan tempat keagamaan, dan sebagainya melalui penyediaan laluan pejalan kaki dengan saiz dan reka bentuk permukaan yang sesuai.

Ensuring that the disabled have high accessibility to recreational areas, community facilities, places of worship, and others through the provision of walkways of suitable size and surface design.



Memastikan ruang khas tempat letak kenderaan untuk OKU disediakan di kawasan-kawasan tumpuan awam.

Ensure that special parking spaces for disabled people are provided in public areas.



Menyediakan tanjakan, blok-blok penunjuk jalan dan *rel* pemegang serta memasang bebendul jalan yang sesuai bagi kegunaan pelbagai golongan OKU di kawasan lintasan pejalan kaki, laluan memasuki bangunan dan kawasan-kawasan lain yang sesuai.

To provide ramps, guiding blocks, and rail handles as well as install suitable road bends (curb) for the use of various disabled people in pedestrian crossings, entrances to buildings, and other suitable areas.



Memastikan rumah untuk golongan OKU ditempatkan di aras bawah bangunan perumahan berbilang tingkat dengan piawaian penyediaan tertentu.

Ensuring that houses for the disabled are placed on the ground floor of multi-story housing buildings with certain preparation standards.

Kesimpulannya, pelbagai inisiatif telah dirancang dan dilaksanakan oleh kerajaan. Walau bagaimanapun, masih terdapat ruang-ruang untuk penambahbaikan yang perlu dikaji dengan mengambil kira keupayaan, kesediaan pemilikan rumah melibatkan seluruh lapisan belia Malaysia dan keperluan belia dalam pemilikan rumah pada masa hadapan.

In conclusion, various initiatives have been planned and implemented by the government. However, there is still room for improvement that needs to be studied, considering the capabilities, the willingness of home ownership to involve the entire Malaysian youth, and the needs of youth in home ownership in the future.



BAB
CHAPTER

3

METODOLOGI KAJIAN

RESEARCH METHODOLOGY



Pendahuluan

Introduction

Kajian ini ditaja oleh Kementerian Belia dan Sukan Malaysia dan dilaksanakan oleh Institut Penyelidikan Pembangunan Belia Malaysia (IYRES). Walaupun kajian ini dijadualkan untuk dilaksanakan mulai Jun 2020, terdapat perubahan yang dilaksanakan kerana mengambil kira situasi pandemik COVID-19. Oleh sebab itu, kajian ini mula dilaksanakan pada Januari 2021 hingga Disember 2021 dengan melibatkan penulisan kertas konsep, pembentukan instrumen, pengumpulan data, penganalisan data dan penulisan laporan. Pelaksanaan kajian ini dilakukan sepenuhnya sepanjang PKP yang dikuatkuasakan oleh MKN.

The study was sponsored by the Ministry of Youth and Sports Malaysia and conducted by the Institute for Youth Research Malaysia (IYRES). Although this study was scheduled to be implemented in June 2020, changes were implemented as it considered the COVID-19 pandemic situation. Therefore, this study was carried out from January 2021 to December 2021, involving concept paper writing, instrument formation, data collection and analysis, and report writing. The implementation of this study was carried out fully throughout the MCO enforced by the MKN.



Rekabentuk kajian

Research Design

Kajian ini ialah kajian kuantitatif yang menggunakan reka bentuk kaedah tinjauan 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 statistik 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.

Daripada 9,106 penyertaan, hanya 4,116 borang kaji selidik yang lengkap dianalisis menggunakan SPSS melalui kaedah statistik deskriptif iaitu menganalisis data secara peratusan, frekuensi, dan dengan menggunakan ukuran kecenderungan memusat (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

This is a quantitative study that used the survey method design through the distribution of questionnaires. The constructed questionnaire consisted of open and closed questions to citizen individuals aged 18 to 40 years old.

The survey method used was descriptive statistics to study and identify empirically and systematically related to home ownership and the level of affordability and readiness of youth in owning a home. The survey studies were classified by Mohd Majid Konting (1998) in Hamidah (2007) as one type of study in descriptive research. According to Creswell (2005), a survey study is a procedure in quantitative and qualitative research that require researchers to survey a sample or an entire population.

From 9,106 participations, only 4,116 completed the survey forms. The data generated were analysed using the Statistical Package for the Social Science (SPSS) through the descriptive statistical method, where the data was analysed by percentage, frequency and using Measure of Central Tendency (MCT) to determine the mean, mode, and median, and cross tabulation. In addition, Microsoft Excel was used to get household income and actual household expenses and generate

untuk mendapatkan anggaran harga rumah yang mampu dimiliki dan nisbah gadai janji kepada pendapatan (MIR).

the Home Ownership Affordability Index to estimate affordable house prices and Mortgage-to-Income Ratio (MIR).

Populasi dan Sampel Kajian

Population and Sample of The study

Kajian menyasarkan kumpulan belia berumur 18 tahun hingga 40 tahun yang tinggal di Malaysia. Kumpulan umur ini layak membeli rumah di Malaysia.

The study targeted youths aged 18 to 40 years old who lived in Malaysia. The age group is eligible to purchase a house in Malaysia.

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 eBelia serta e-mel kepada pihak-pihak yang telah dikenal pasti.

This study used non-probability sampling, so it was limited to youths with internet access only. The set of questionnaires developed was also made public to respondents through social media such as Facebook, Instagram, Twitter, WhatsApp application and youth registered in the eBelia Database System, as well as emails to identified parties.



Instrumen Kajian

Study Instruments

Satu set soalan dibina oleh penyelidik mengandungi sembilan (9) bahagian. Soalan kaji selidik dibina berdasarkan kajian keupayaan membeli pembeli rumah pertama terdahulu (lihat Mohd Aini et al., 2017). Perincian borang soal selidikseperti dibawah.

A set of questions built by researchers contains nine (9) sections. Survey questions were built based on the previous study on purchasing capacity of first home buyers (see Mohd Aini et al., 2017). Details of the questionnaire are shown as below.

Jadual 3.1 Perincian borang soal selidik
Table 3.1 Details of the questionnaire

	Perkara Item	Bilangan item Number of items
A	Latar belakang responden <i>Respondents background</i>	10
B&C	Maklumat pekerjaan dan pendapatan responden dan pasangan <i>Employment and income information of respondents and spouses</i>	7
D	Maklumat perbelanjaan isi rumah <i>Household income information</i>	1
E	Maklumat pemilikan rumah <i>Home Ownership information</i>	24
F	Maklumat bukan pemilik rumah <i>Non-homeowner information</i>	7
G	Pengetahuan terhadap inisiatif pemilikan rumah yang disediakan oleh kerajaan <i>Knowledge of house ownership initiatives provided by the government</i>	1
H	Faktor mempengaruhi pemilikan rumah <i>Factors affecting Home Ownership</i>	1
I	Halangan dan kekangan yang mempengaruhi pemilikan rumah <i>Constrain and restrictions influencing the house ownership</i>	2
JUMLAH ITEM TOTAL OF ITEMS		53

Prosedur Pengumpulan Data

Data Collection Procedure

Soalan dimuat naik ke dalam portal *LimeSurvey* kerana pengumpulan data dilaksanakan secara dalam talian. Hebahan kepada belia dilakukan melalui eBelia, laman rasmi media sosial IYRES dan e-mel kepada pihak yang telah dikenal pasti. Kaedah ini sangat sesuai ketika kajian dijalankan memandangkan terdapat peningkatan mendadak dalam penggunaan media sosial disebabkan wabak COVID-19 dan PKP dikuatkuasakan. Pengumpulan data kajian ini dijalankan selama 44 hari mulai 18 Mei 2021 hingga 25 Jun 2021 terhadap belia di seluruh Malaysia.

Questions were uploaded to the LimeSurvey portal because data collection was conducted online. Announcement to youth was carried out through eBelia databases, official IYRES social media sites, and emails to identified parties. This method is the best approach during the study, given that there was a sharp increase in social media usage due to the COVID-19 pandemic and enforcement of MCO. The data collection for this study was done in 44 days, starting from 18 May 2021 to 25 June 2021, on youth across Malaysia.



Analisis Data

Data Analysis

Proses Pembersihan Data Data Cleaning Process

1 Jumlah keseluruhan data yang diperoleh ialah 9,106. Walau bagaimanapun, proses pembersihan data mendapati hanya 4,116 data sahaja yang lengkap dan boleh digunakan bagi tujuan analisis kajian ini. *Total data obtained were 9,106. However, after the data cleaning process, only 4,116 data were complete and could be further used for the next analysis.*



2

Kuantitatif *Quantitative*

Analisis kuantitatif telah dilaksanakan terhadap data yang diperoleh melalui soalan tertutup melibatkan 51 item, iaitu soalan 1 hingga 52. Proses penganalisan tersebut dibuat dengan menggunakan perisian SPSS dan Microsoft Excel. Analisis ini melibatkan taburan kekerapan dan ukuran kecenderungan memusat (min, median, mod, dan sisihan piawai). *Quantitative analysis was implemented on the obtained data through closed questions involving 51 items, namely questions 1 to 52. The analysis process was made using SPSS and Microsoft Excel. The analysis involved frequency distributions and Measures of Central Tendency (mean, median, mode, and standard deviation).*

Bagi kajian ini, analisis data deskriptif juga digunakan untuk menggambarkan populasi sasaran kajian. Kekerapan dan peratusan sampel diterangkan dalam pelbagai kategori, contohnya sosio demografi dan ekonomi, seperti jantina, etnik, kumpulan umur, tahap pendidikan, status perkahwinan, pengagihan pendapatan serta sektor pekerjaan.

Descriptive data analysis was also used to indicate the target population studied. The sampling frequency and percentage were presented in many categories: socio-demographic and economy, such as gender, ethnic, age group, education level, marital status, salary distribution, and working sector.

Selain itu, kategori pemilikan rumah, keadaan hidup semasa, persekitaran tempat tinggal dan rancangan perumahan masa hadapan juga dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif. Analisis lebih mendalam dilaksanakan terhadap responden yang tidak memiliki rumah bagi mengenal pasti cabaran yang dihadapi mereka.

In addition, the categories of home ownership, current living conditions, living environment, and future housing plans were also analysed using descriptive analysis. A more in-depth analysis was carried out on respondents who did not own a home to identify the challenges they faced.

Indeks Mengukur Keupayaan Pemilikan Rumah

Index Measuring Home Ownership Ability

Dua (2) indeks berikut digunakan untuk mengukur keupayaan responden yang belum memiliki rumah.

The following two (2) indexes were used to measure the ability of respondents who do not yet own a home.

Nisbah Gadai Janji kepada Pendapatan (MIR) *Mortgage to Income Ratio (MIR)*

Kemampuan pemilikan diukur dengan jumlah baki pendapatan dan simpanan responden, dengan andaian mereka akan menggunakan ini sebagai bayaran bulanan pinjaman perumahan. Contohnya, jika purata MIR ialah 22% (0.22), maka 22% daripada pendapatan isi rumah berpotensi digunakan untuk membayar gadai janji.

Ownership affordability is measured by the total balance of income and savings of the respondent, assuming they will use this as a monthly payment of the housing loan. For example, if the average MIR is 22% (0.22), 22% of the household income is potentially used to pay off the mortgage.

Nisbah Harga Rumah kepada Pendapatan (PIR) *House Price to Income Ratio (PIR)*

Kemampuan pemilikan diukur dengan pendapatan bulanan responden. Nisbah harga rumah kepada pendapatan (PIR) semasa ialah RM239,195 atau lebih kurang 47.84 kali ganda purata pendapatan bulanan.

Ownership affordability is measured by the respondent's monthly income. The current house Price-to-Income Ratio (PIR) is RM239,195 or approximately 47.84 times the average monthly income.





BAB
CHAPTER

4

DAPATAN KAJIAN DAN PERBINCANGAN

FINDINGS OF STUDIES AND DISCUSSIONS



Pendahuluan

Introduction

Bab ini menghuraikan hasil daripada analisis data yang diperoleh melalui pengedaran soal selidik. Analisis dimulakan dengan huraian profil responden atau demografi secara keseluruhan seperti dibawah. Seterusnya, analisis akan dibahagikan kepada dua bahagian utama iaitu kategori telah memiliki rumah dan belum memiliki rumah yang akan dibincangkan dalam bab ini.

Bagi kategori individu yang telah memiliki rumah, analisis yang dilaksanakan adalah untuk melihat faktor pemilikan dan proses pembelian rumah yang boleh dijadikan contoh kepada bakal pemilik rumah. Manakala, kategori individu belum memiliki rumah akan diteliti lebih mendalam memandangkan kumpulan ini ialah kumpulan yang memerlukan sokongan daripada pihak berkepentingan.

This chapter describes the results from the analysis of data obtained through the distribution of questionnaires. The analysis began with a description of the respondent's profile or the demographic as below. Next, the analysis will be divided into two main parts, owning a house and have not owned a house which will be discusses in this chapter.

For the category of individuals who already own a house, an analysis was conducted to look at the ownership factors and the process of buying a house that can be used as a guide for prospective house owners. Meanwhile, the category for individuals who do not own a house yet was investigated in-depth as this group needs support from stakeholders.

Responden (Keseluruhan)

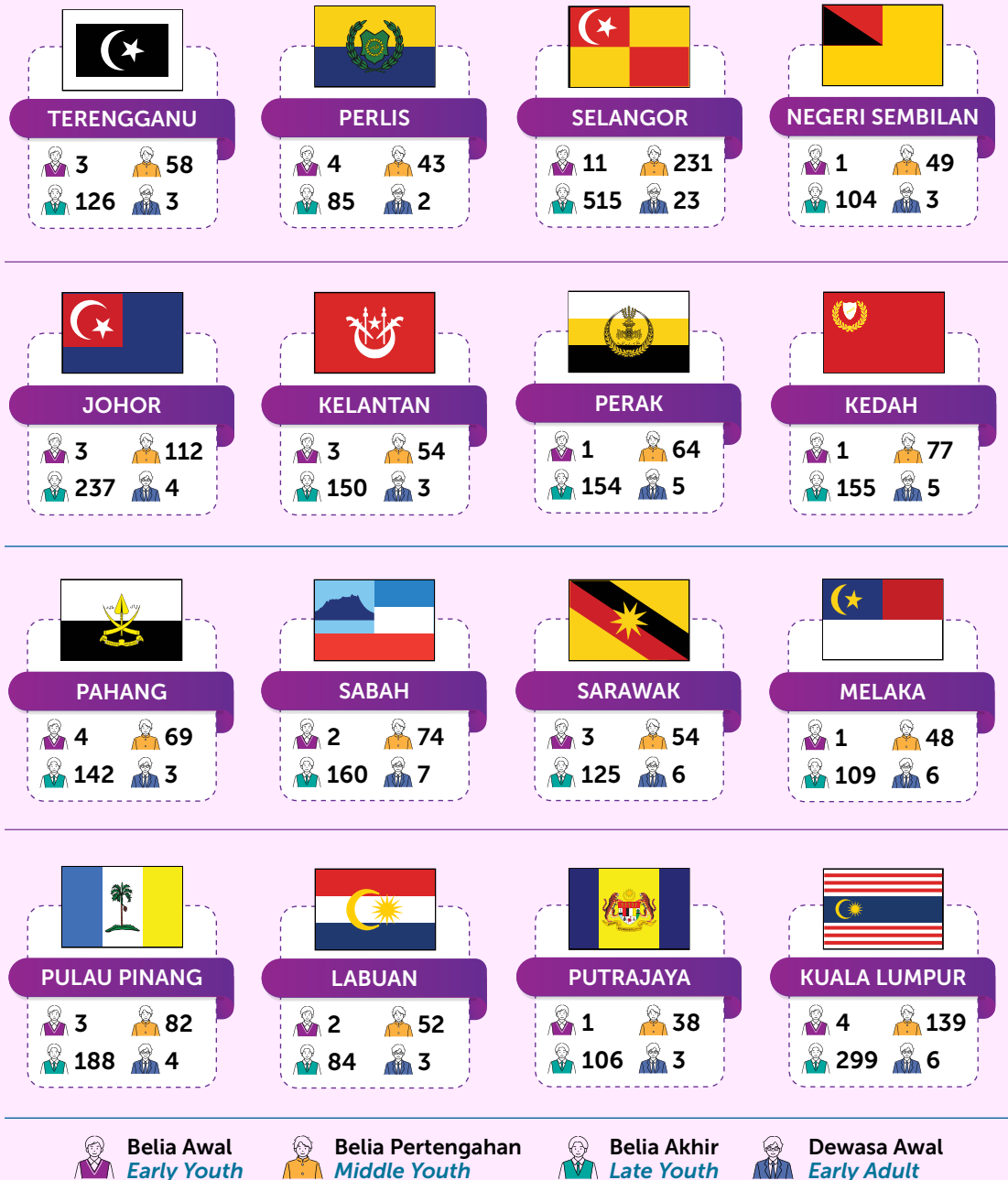
Respondents (Overall)

Profil responden

Sebanyak 4,116 respons yang lengkap dan sah diguna pakai untuk tujuan analisis diperoleh dari seluruh Malaysia. Pecahan responden mengikut negeri dan kategori umur diberikan dalam **Rajah 4.1**.

Respondents profile

*A total of 4,116 complete and valid responses obtained from all over Malaysia were analysed. The respondents' breakdown according to state and age categories is presented in **Figure 4.1**.*

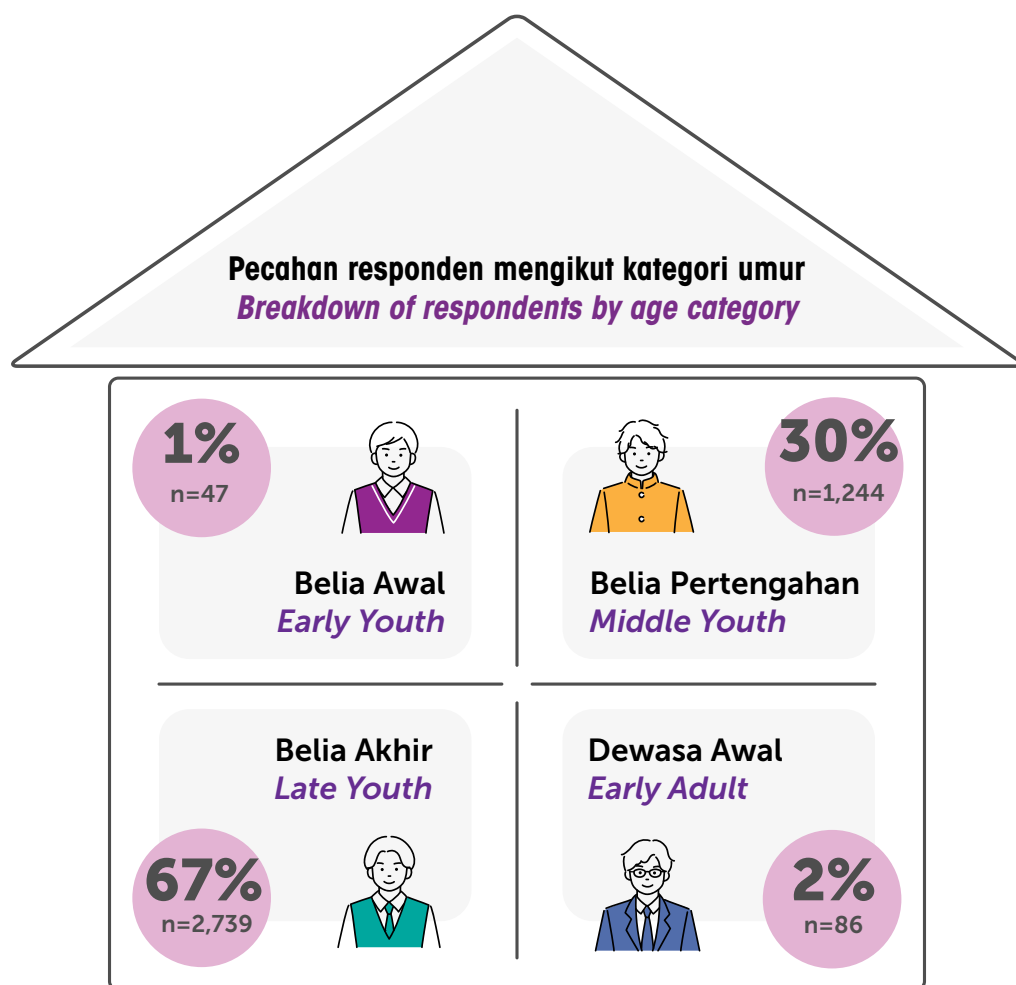


Rajah 4.1 Taburan responden mengikut kategori umur bagi setiap negeri

Figure 4.1 Distribution of respondents by age category for each state

Taburan latar belakang responden dipaparkan dalam **Rajah 4.2**. Daripada rajah, majoriti responden (67%) adalah daripada kategori belia akhir yang berumur 25 tahun hingga 30 tahun, diikuti oleh belia pertengahan yang berumur 19 tahun hingga 24 tahun (30%), dewasa awal yang berumur 31 tahun hingga 40 tahun (2%), dan belia awal yang berumur 18 tahun (1%).

*The distribution of respondents' backgrounds is shown in **Figure 4.2**. The majority of respondents (67%) were from the final youth category aged 25 to 30 years old, followed by middle youth aged 19 to 24 years old (30%), early adults aged 31 to 40 years old (2%), and early youth aged 18 years old (1%).*



Rajah 4.2 Pecahan responden mengikut kategori umur
Figure 4.2 Breakdown of respondents by age category

Profil responden secara keseluruhan ditunjukkan dalam **Jadual 4.1**. Majoriti responden adalah bujang atau belum berkahwin (66%) diikuti dengan telah berkahwin tidak mempunyai anak (24%), dan berkahwin mempunyai anak (9%). Manakala, 1% berstatus bercerai, balu, duda atau janda. Majoriti responden daripada etnik Melayu (79%). Taburan mengikut taraf pendidikan pula menunjukkan bahawa sebahagian besar, iaitu 48% berkelulusan Ijazah Sarjana Muda diikuti oleh lulusan sijil kemahiran dan diploma (23%), lulusan Sijil Tinggi Pendidikan Malaysia (STPM), Sijil Pelajaran Malaysia (SPM) dan ke bawah (18%), dan pasca siswazah (11%).

*The profile of the respondent as a whole is shown in **Table 4.1**. The majority of respondents were single or unmarried (66%), followed by married with no children (24%), and married with children (9%). Meanwhile, 1% are divorcees or widowed. Most of the respondents were of Malay ethnic (79%). The distribution by educational status shows that the majority (48%) have a Bachelor's Degree, followed by skills certificate and diploma (23%), Malaysia Higher School Certificate (STPM), Malaysian Certificate of Education (SPM) and below (18%), and postgraduate (11%).*

Jadual 4.1 Profil responden secara keseluruhan (N=4,116)

Table 4.1 Overall respondents' profile (N=4,116)

Latar Belakang Responden <i>Respondents background</i>	Kategori <i>Category</i>	Bilangan Number (n)	Peratus Percentage (%)
Orang Kurang Upaya <i>Person with Disabilities</i>	Ya <i>Yes</i>	38	1
	Tidak <i>No</i>	4,078	99
	Jumlah Total	4,116	100
Umur <i>Age</i>	Belia awal (18 tahun) <i>Early youth (18 years old)</i>	47	1
	Belia pertengahan (19–24 tahun) <i>Middle youth (19–24 years old)</i>	1,244	30
	Belia akhir (25–30 tahun) <i>Late youth (25–30 years old)</i>	2,739	67
	Dewasa awal (31–40 tahun) <i>Early adult (31–40 years old)</i>	86	2
	Jumlah Total	4,116	100
Jantina <i>Gender</i>	Lelaki <i>Male</i>	2,011	49
	Perempuan <i>Female</i>	2,105	51
	Jumlah Total	4,116	100

Latar Belakang Responden <i>Respondents background</i>	Kategori <i>Category</i>	Bilangan <i>Number</i> (n)	Peratus <i>Percentage</i> (%)
Status Perkahwinan <i>Marital Status</i>	Bujang <i>Single</i>	2,717	66
	Berkahwin (tiada anak) <i>Married (no children)</i>	1,001	24
	Berkahwin (mempunyai anak) <i>Married (with children)</i>	367	9
	Berceraai/ Balu/ Duda/ Janda <i>Divorcee/ Widowed</i>	31	1
	Jumlah Total	4,116	100
Etnik <i>Ethnic</i>	Melayu <i>Malay</i>	3,245	79
	Cina <i>Chinese</i>	263	6
	India <i>Indian</i>	149	4
	Bumiputera <i>Bumiputera</i>	436	10
	Lain-Lain <i>Others</i>	23	1
	Jumlah Total	4,116	100
Tahap Pendidikan <i>Educational Level</i>	STPM, SPM dan ke bawah <i>STPM, SPM and below</i>	725	18
	Sijil Kemahiran dan Diploma <i>Skills Certificate and Diploma</i>	944	23
	Sarjana Muda <i>Bachelor's Degree</i>	1,997	48
	Pascasiswazah <i>Postgraduate</i>	444	11
	Lain-lain <i>Others</i>	6	0
	Jumlah Total	4,116	100
Status Pekerjaan <i>Employment Status</i>	Pekerja Kerajaan <i>Civil Servants</i>	1,296	31.5
	Pekerja Swasta <i>Private Employee</i>	1,082	26.3
	Lain-lain* <i>Others*</i>	987	24.0
	Sedang mencari perkerjaan/ Tidak bekerja <i>Looking for a job / Unemployed</i>	430	10.4
	Bekerja sendiri <i>Self-employed</i>	321	7.8
	Jumlah Total	4,116	100

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

*Others, including students with income (part-time/ postgraduate)

Dari sudut status pekerjaan pula, 31.5% responden ialah pekerja kerajaan, 26.3% ialah pekerja swasta, 24% adalah lain-lain. Manakala, 10.4% tidak bekerja atau sedang mencari pekerjaan dan 7.8% bekerja sendiri.

Regarding employment status, 31.5% of the respondents are government servants, 26.3% are private workers, and 24% are others. Meanwhile, 10.4% are unemployed or are looking for a job, and 7.8% are self-employed.

Pendapatan dan perbelanjaan isi rumah

Jadual 4.2 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.

Household income and expenses

Table 4.2 shows that most respondents are in the B40 category, especially those earning less than RM2,500 per month. It should be emphasized here that this study was conducted during the pandemic. Thus, the income of Malaysians was very affected.

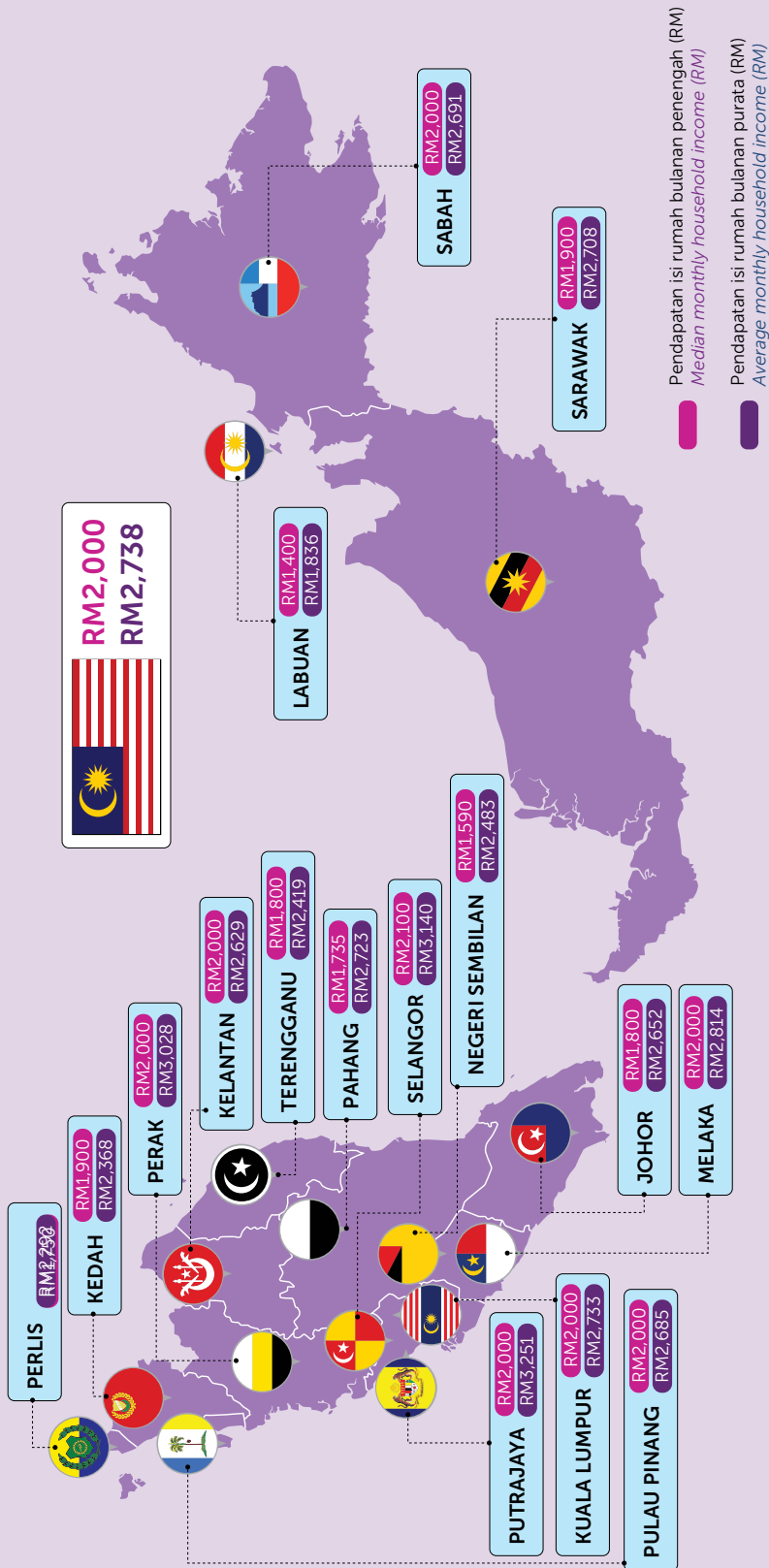
Jadual 4.2 Taburan pendapatan secara keseluruhan (N=4,116)

Table 4.2 Overall income distribution (N=4,116)

Kategori Pendapatan Income Category				
B40	B1	Kurang RM2,500	2,539	61.7%
	B2	RM2,501–RM3,170	317	7.7%
	B3	RM3,171–RM3,970	189	4.6%
	B4	RM3,971–RM4,850	235	5.7%
M40	M1	RM4,851–RM5,880	217	5.3%
	M2	RM5,881–RM7,100	235	5.7%
	M3	RM7,101–RM8,700	155	3.8%
	M4	RM8,701–RM10,970	119	2.9%
T20	T1	RM10,971–RM15,040)	96	2.3%
	T2	RM15,041 dan lebih	14	0.3%
Jumlah Total			4,116	100%

Pendapatan isi rumah responden mengikut negeri ditunjukkan dalam **Rajah 4.3**. 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 Putrajaya, Selangor dan Perak mencatatkan pendapatan isi rumah bulanan purata tertinggi dan melebihi paras nasional (RM2,738).

*The household income of the respondent according to state is shown in **Figure 4.3**. The respondent's median monthly household income was RM2,000, while the average monthly household income was RM2,738. At the state level, Selangor recorded the highest median income of RM2,100. Three states, namely Putrajaya, Selangor and Perak, recorded the highest average monthly household income above the national level (RM2,738).*



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.

Note: Using an intermediate or median rather than an average income produces a more accurate picture of the normal income of the middle class because gains and abnormalities will not distort the data at the end.

Rajah 4.3 Pendapatan isi rumah penengah dan purata mengikut negeri (N=4,116)

Figure 4.3 Median and average household income according to state (N=4,116)

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 barang runcit iaitu 17.9% diikuti oleh perbelanjaan makan diluar (11.9%) dan pengangkutan (11.9%).

The findings found differences in youth spending patterns according to state. Based on the composition of expenditure, the highest percentage of monthly expenditure was from the food and beverage category (groceries) at 17.9%, followed by outdoor dining expenses (11.9%) and transportation (11.9%).

Jadual 4.3 Perbelanjaan bulanan penengah (N=4,116)

Table 4.3 Intermediate monthly expenses (N=4,116)

Kumpulan Perbelanjaan <i>Expenditure Group</i>	Perbelanjaan Bulanan Penengah (RM) <i>Intermediate Monthly Expenses (RM)</i>	Peratus (%) <i>Percentage (%)</i>
Sewa rumah <i>Rental house</i>	0	0.0
Pinjaman/ Sewa beli kenderaan <i>Loan/ Hire purchase of a vehicle</i>	0	0.0
Simpanan <i>Savings</i>	200	6.0
Makanan dan minuman barang runcit <i>Food and drink (groceries)</i>	300	17.9
Makanan (Restoran dan kafe) <i>Food (Restaurants and cafes)</i>	200	11.9
Perbelanjaan untuk ibu bapa <i>Expenses for parents</i>	200	6.0
Pengangkutan <i>Transportation</i>	200	11.9
Pinjaman Lain <i>Other Loans</i>	150	8.9
Perbelanjaan lain <i>Other expenses</i>	155	10.7
Insurans diri/ keluarga <i>Self/ family insurance</i>	0	0.0
Utiliti (elektrik dan air) <i>Utilities (electricity and water)</i>	100	6.0
Internet dan komunikasi <i>Internet and communication</i>	100	6.0
Pakaian <i>Clothing</i>	100	6.0
Kesihatan dan kecantikan <i>Health and beauty</i>	50	3.0
Hiburan dan rekreasi <i>Entertainment and recreation</i>	50	6.0
JumlahTotal	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.

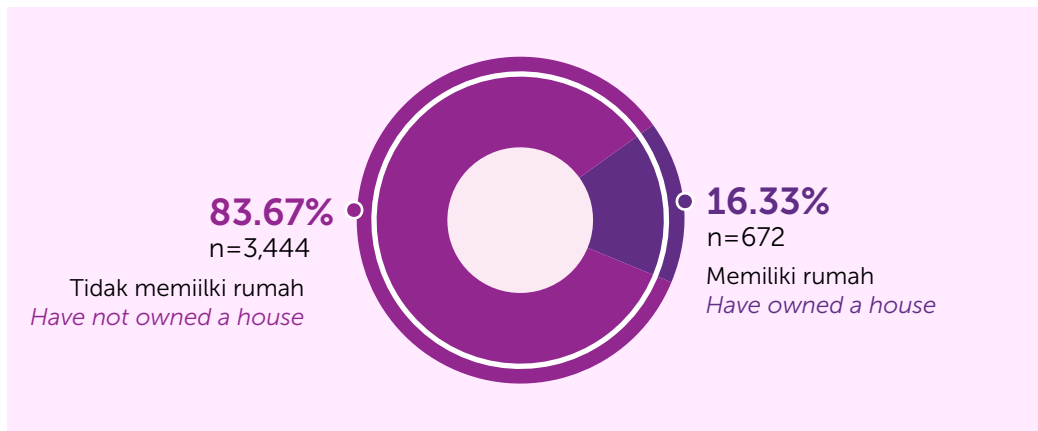
Expenses for rental and hire purchase of vehicles showed no value as many respondents did not pay rent (staying at the family home) and did not own a vehicle.

Status pemilikan rumah

Daripada 4,116 responden, hanya 16% belia telah memiliki rumah manakala 84% lagi belum memiliki rumah. Peratusan ini ditunjukkan dalam **Rajah 4.4**. Peratusan ini jauh lebih rendah daripada peratusan pemilikan rumah di Malaysia iaitu 76.9% (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2020).

House ownership status

*From 4,116 respondents, only 16% of youths have owned a house, while the remaining 84% are yet to purchase a house. This percentage is shown in **Figure 4.4**. This percentage is significantly lower than the percentage of house ownership in Malaysia of 76.9% (DOSM, 2020).*

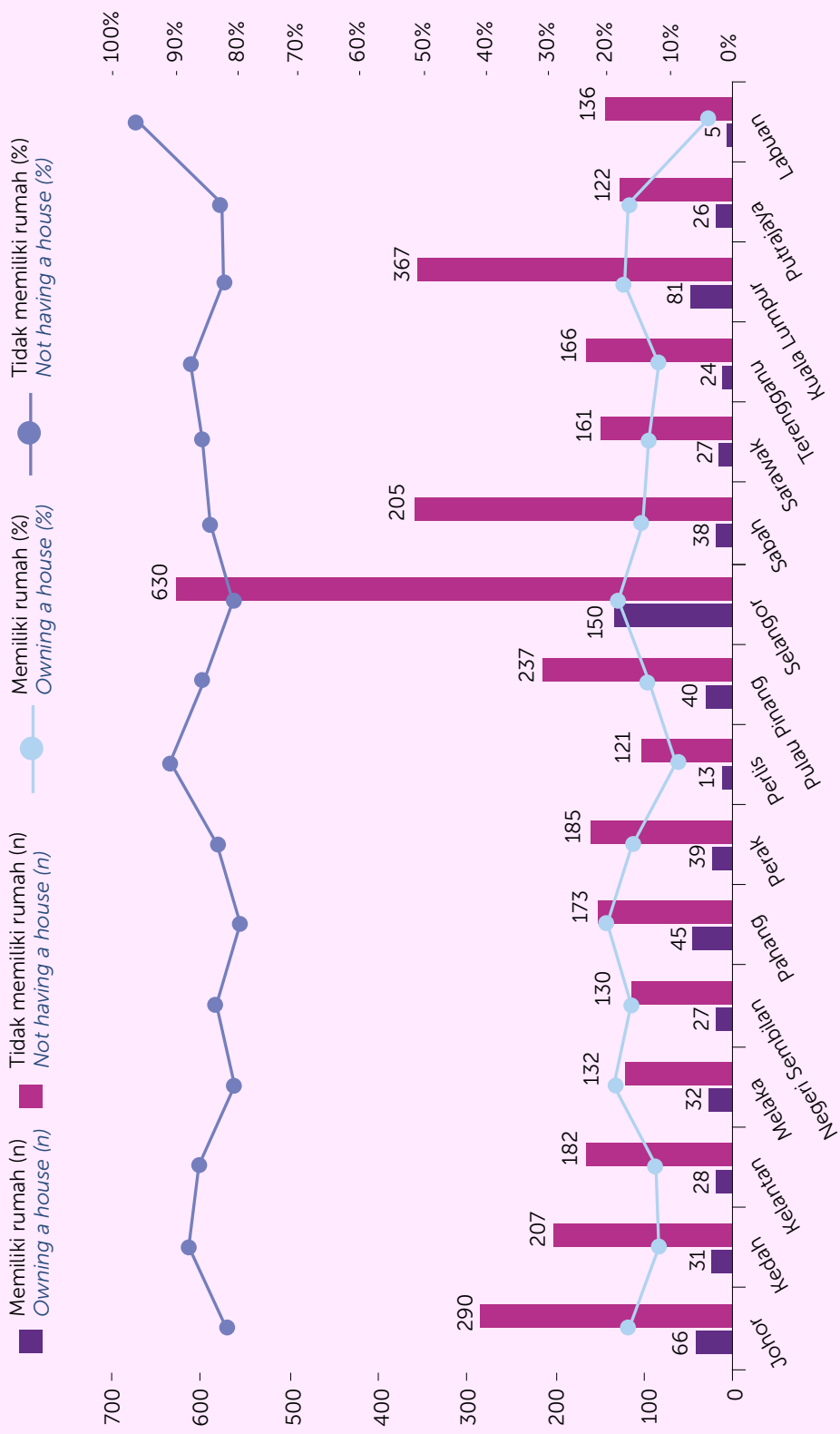


Rajah 4.4 Status pemilikan rumah keseluruhan (N=4,116)

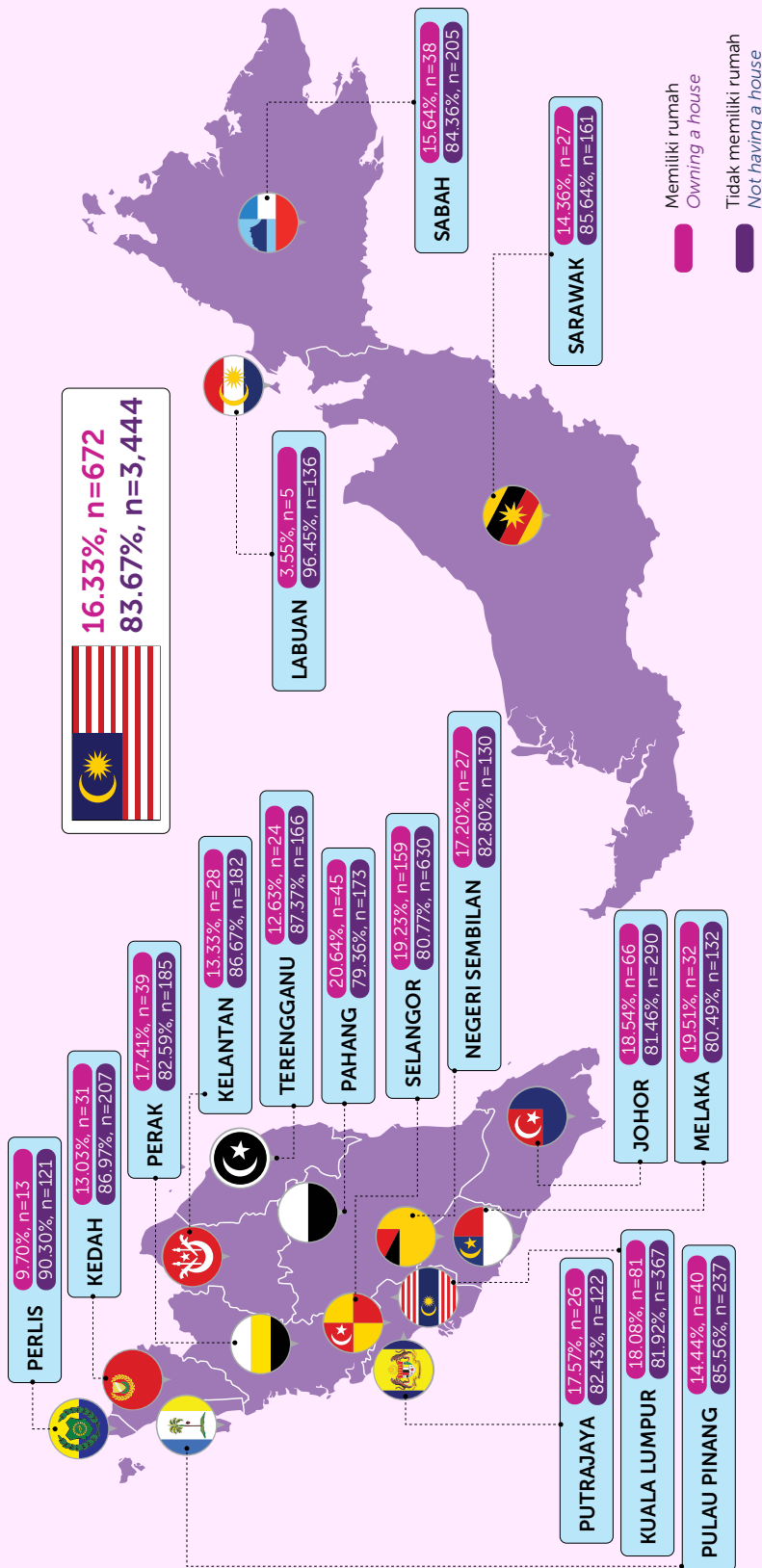
Figure 4.4 Overall house ownership status (N=4,116)

Rajah 4.5 memaparkan pecahan pemilikan rumah responden mengikut negeri. Negeri Pahang mempunyai peratusan pemilikan rumah tertinggi iaitu 20.6%, manakala Labuan mempunyai peratusan pemilikan rumah terendah. Perincian pemilikan rumah mengikut negeri ditunjukkan dalam **Rajah 4.6**.

***Figure 4.5** shows the breakdown of the respondent's house ownership according to state. Pahang state had the highest percentage of house ownership at 20.6%, while Labuan has the lowest percentage of house ownership. Details on house ownership according to states are shown in **Figure 4.6**.*



Rajah 4.5 Status pemilikan rumah mengikut negeri (N=4,116)
Figure 4.5 House ownership status according to state (N=4,116)



Rajah 4.6 Perincian pemilikan rumah mengikut negeri
 Figure 4.6 Details of house ownership according to state

Responden Yang Memiliki Rumah

Respondents Who Own A House

Profil responden yang telah memiliki rumah

Bahagian ini akan menerangkan profil responden yang telah memiliki rumah yang melibatkan seramai 672 responden. **Jadual 4.4** menunjukkan taburan latar belakang responden yang telah memiliki rumah.

Profile of respondents who have owned a house

This section will explain the profile of 672 respondents who have owned a house. **Table 4.4** shows the background distribution of respondents who have owned a house.

Jadual 4.4 Profil responden yang memiliki rumah (n=672)
Table 4.4 Profile of respondents who own a house (n=672)

Latar Belakang Responden <i>Respondents background</i>	Kategori <i>Category</i>	Bilangan Number <i>(n)</i>	Peratus Percentage <i>(%)</i>
Orang Kurang Upaya <i>Person with Disabilities</i>	Ya <i>Yes</i>	4	1
	Tidak <i>No</i>	668	99
	Jumlah Total	672	100
Umur <i>Age</i>	Belia awal (18 tahun) <i>Early youth (18 years old)</i>	0	0
	Belia pertengahan (19–24 tahun) <i>Middle youth (19–24 years old)</i>	10	1
	Belia akhir (25–30 tahun) <i>Late youth (25–30 years old)</i>	121	18
	Dewasa awal (31–40 tahun) <i>Early adult (31–40 years old)</i>	541	81
	Jumlah Total	672	100
Jantina <i>Gender</i>	Lelaki <i>Male</i>	367	55
	Perempuan <i>Female</i>	305	45
	Jumlah Total	672	100

Latar Belakang Responden <i>Respondents background</i>	Kategori <i>Category</i>	Bilangan Number (n)	Peratus Percentage (%)
Status Perkahwinan <i>Marital Status</i>	Bujang <i>Single</i>	163	24
	Berkahwin (tiada anak) <i>Married (no children)</i>	85	13
	Berkahwin (mempunyai anak) <i>Married (with children)</i>	413	61
	Berceraai/ Balu/ Duda/ Janda <i>Divorcee/ Widowed</i>	11	2
	Jumlah Total	672	100
Etnik <i>Ethnic</i>	Melayu <i>Malay</i>	550	82
	Cina <i>Chinese</i>	60	9
	India <i>Indian</i>	12	2
	Bumiputera <i>Bumiputera</i>	44	6
	Lain-Lain <i>Others</i>	6	1
	Jumlah Total	672	100
Tahap Pendidikan <i>Educational Level</i>	STPM, SPM dan ke bawah <i>STPM, SPM and below</i>	72	11
	Sijil Kemahiran dan Diploma <i>Skills Certificate and Diploma</i>	115	17
	Sarjana Muda <i>Bachelor's Degree</i>	286	43
	Pasca siswazah <i>Postgraduate</i>	158	23
	Lain-lain <i>Others</i>	41	6
	Jumlah Total	672	100
Pekerjaan <i>Job</i>	Bekerja sendiri <i>Self-employed</i>	31	5
	Pekerja Kerajaan <i>Civil Servants</i>	473	70
	Pekerja Swasta <i>Private Employee</i>	141	21
	Lain-Lain <i>Others</i>	16	2
	Sedang mencari kerja/ Tidak bekerja <i>Looking for a job / Unemployed</i>	11	2
	Jumlah Total	672	100

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

*Others, including students with income (part-time/ postgraduate)

Pendapatan dan perbelanjaan isi rumah yang telah memiliki rumah

Income and expenses of the households who have owned a house

Jadual 4.5 menunjukkan majoriti responden yang memiliki rumah adalah dalam kategori M40, terutamanya daripada golongan berpendapatan RM5,881 hingga RM7,100 sebulan.

Table 4.5 shows that most respondents who own a house are in the M40 category, mainly from the income group of RM5,881 to RM7,100 per month.

Jadual 4.5 Taburan pendapatan pemilik rumah (n=672)
Table 4.5 Overall income distribution (n=672)

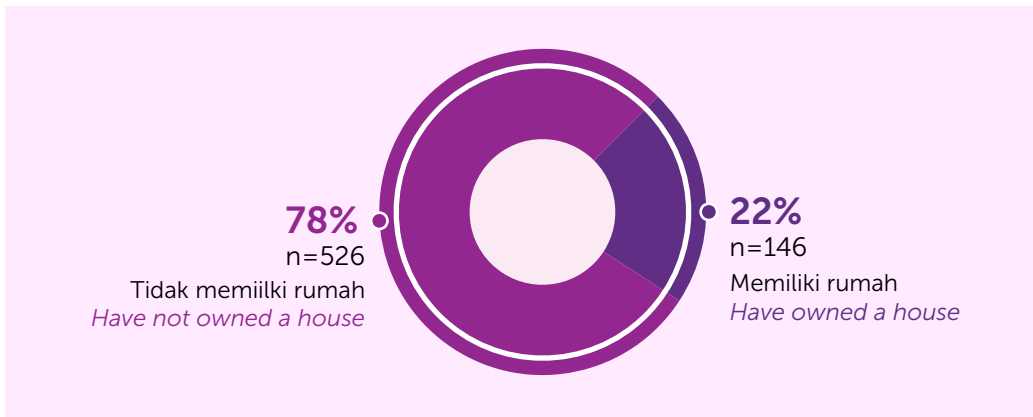
Kategori Pendapatan Income Category				
B40	B1	Kurang RM2,500	65	9.7%
	B2	RM2,501–RM3,170	47	7.0%
	B3	RM3,171–RM3,970	38	5.7%
	B4	RM3,971–RM4,850	67	10.0%
M40	M1	RM4,851–RM5,880	74	11.0%
	M2	RM5,881–RM7,100	123	18.3%
	M3	RM7,101–RM8,700	88	13.1%
	M4	RM8,701–RM10,970	81	12.0%
T20	T1	RM10,971–RM15,040)	78	11.6%
	T2	RM15,041 dan lebih	11	1.6%
Jumlah Total			672	100%

Proses pemilikan rumah

Dapat dilihat daripada **Rajah 4.7** bahawa hanya 22% daripada responden memiliki rumah di bawah Skim Mampu Milik untuk warganegara Malaysia, manakala sebilangan besar masih membeli rumah di pasaran terbuka daripada sektor swasta.

Home ownership process

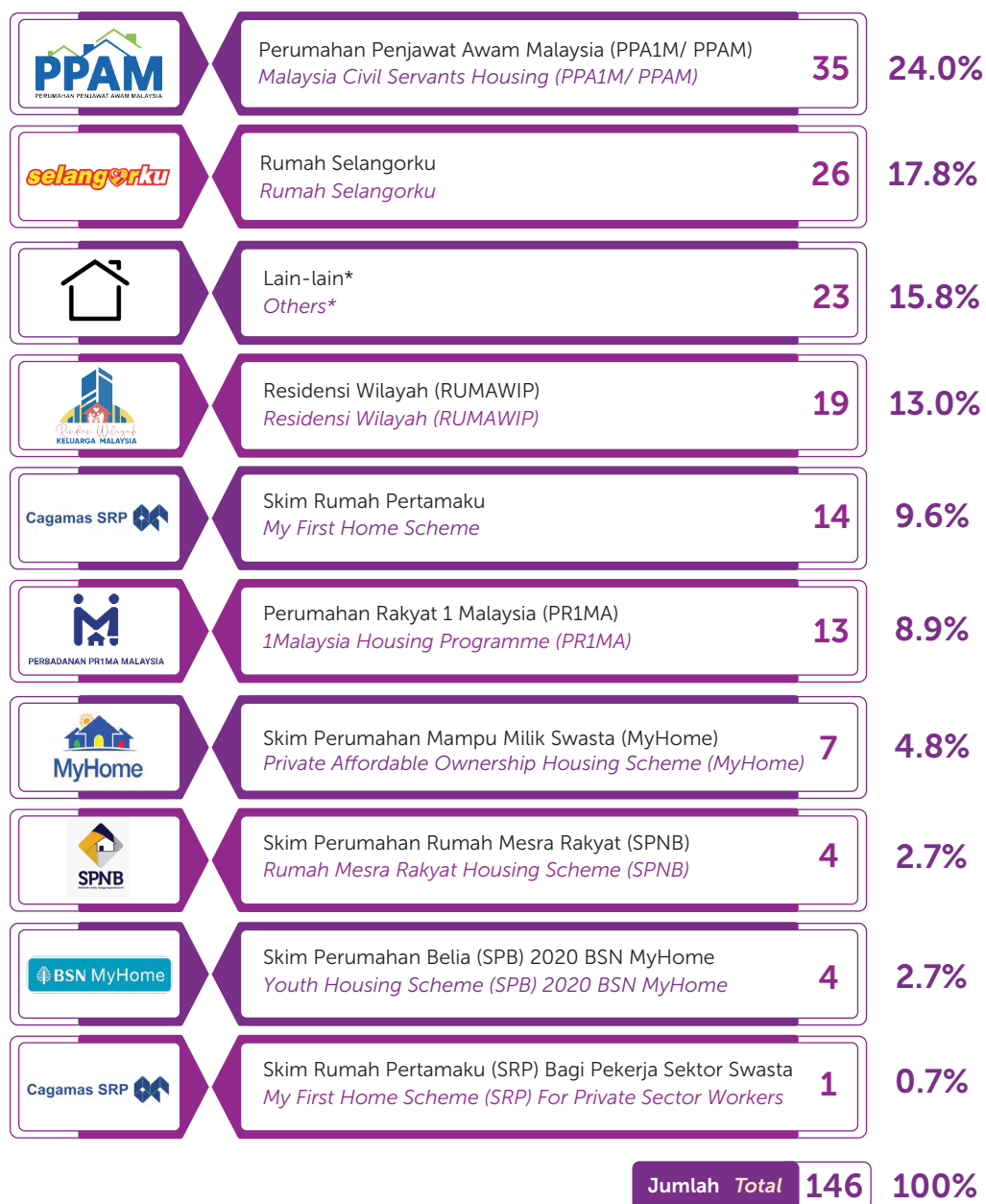
*It can be seen from **Figure 4.7** that only 22% of the respondents own a house under the Affordable Scheme for Malaysian citizens, while many still buy houses in the open market from private sector.*



Rajah 4.7 Pemilikan rumah di bawah Skim Mampu Milik (n=672)
Figure 4.7 Home ownership under the Affordable Scheme (n=672)

Rajah 4.8 menunjukkan daripada 146 responden yang membeli rumah melalui Skim Mampu Milik, 24% ialah Perumahan Penjawat Awam Malaysia (PPA1M/ PPAM), diikuti oleh Rumah Selangorku (17.8%), lain-lain (15.8%) dan Residensi Wilayah (RUMAWIP) (13%). Hanya 8.9% responden membeli rumah melalui skim Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA). Faktor pemilihan skim mampu milik ini tidak dikaji dalam kajian ini.

Figure 4.8 shows that out of 146 respondents who purchased a house through the Affordable Scheme, 24% were Malaysia Civil Servants Housing (PPA1M/ PPAM), followed by Rumah Selangorku (17.8%), others (15.8%), and Residensi Wilayah (RUMAWIP) (13%). Only 8.9% of respondents purchased a house through the Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA) scheme. The selection factor of this affordable scheme was not studied in this study.



Rajah 4.8 Pemilikan melalui Skim Mampu Milik
Figure 4.8 Ownership through Affordable Scheme

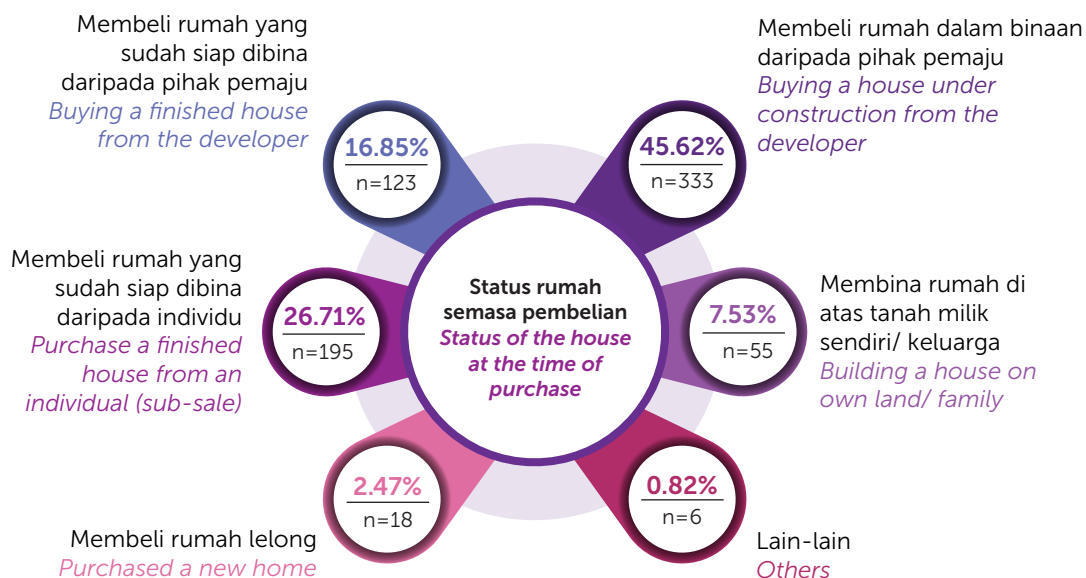
Skim lain-lain termasuk Rumah Mampu Milik Johor (13), Rumah Kos Rendah Swasta dibawah Wisma Negeri Kedah (1), Rumah Impian Bangsa Johor (1), Projek Perumahan Kerajaan Negeri LPPPB Sabah (1), Skim Rumah Belia Melaka (1), Tidak dinyatakan (6).
 Other schemes include Johor Affordable Houses (13), Private Low-Cost Houses under Wisma Negeri Kedah (1), Rumah Impian Bangsa Johor (1), LPPPB Sabah State Government Housing Project (1), Melaka Youth Home Scheme (1), Unspecified (6).

Jadual 4.6 menunjukkan jenis rumah yang dimiliki belia. Jumlah jenis rumah adalah tertakluk kepada bilangan rumah yang dimiliki oleh setiap responden.

Table 4.6 shows what kind of houses the youth owns. The number of houses is subject to the number of houses owned by each respondent

Jadual 4.6 Jenis rumah yang dimiliki belia
Table 4.6 Types of houses that youth owns

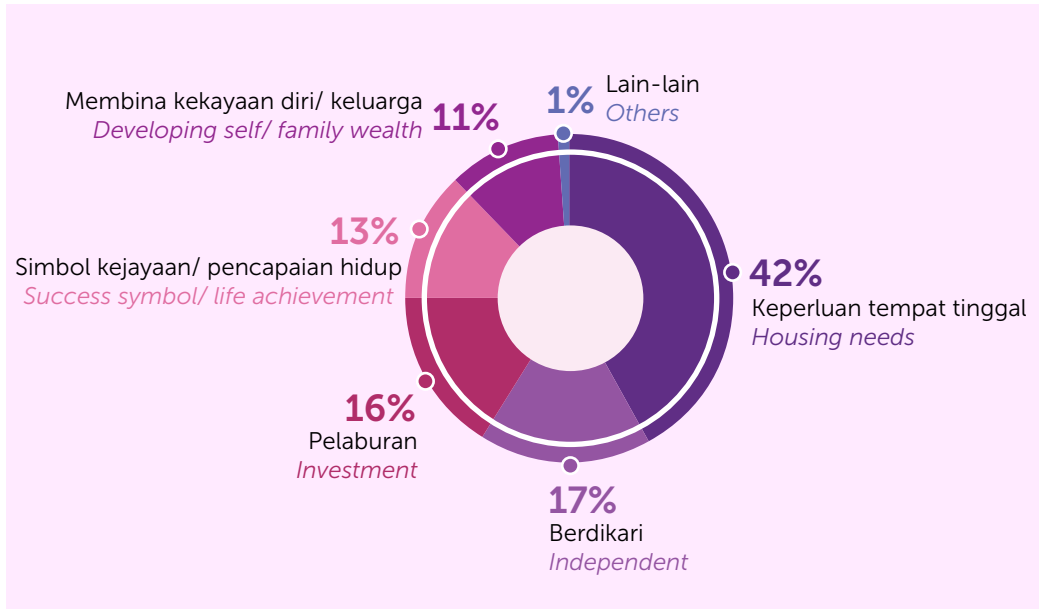
Jenis rumah <i>Types of houses</i>	Bilangan <i>Number</i>	Peratus (%) <i>Percentage (%)</i>
Pangsapuri <i>Apartment</i>	200	52.8
Teres Satu Tingkat <i>Single Storey Terrace</i>	171	44.9
Teres Dua Tingkat <i>Double-storey terrace</i>	153	40.4
Kondominium <i>Condominiums</i>	58	15.3
Sesebuah/ Banglo <i>Single house/ Bungalow</i>	41	10.8
Berkembar Satu Tingkat <i>Twin Single Story Terrace</i>	39	10.3
Berkembar Dua Tingkat <i>Semi-detached Double storey</i>	24	6.3
Pangsapuri Khidmat <i>Service Apartment</i>	21	5.5
Rumah Tradisional <i>Traditional House</i>	13	3.4
Rumah Bandar <i>Townhouse</i>	13	3.4
Apartment Studio <i>Studio Apartment</i>	10	2.6
Beli tanah dan bina rumah sendiri <i>Buy land and build your own house</i>	4	1.1
Small Office Home Office (SOHO)	2	0.5
Lain-lain <i>Others</i>	1	0.3



Rajah 4.9 Status rumah semasa pembelian
Figure 4.9 Status of the house at the time of purchase

Seperti ditunjukkan dalam **Rajah 4.10**, 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%).

As shown in Figure 4.10, the main purpose of the respondents owning a house was to meet their basic needs (42%), followed by respondents who felt that home ownership was a symbol of self-reliance (17%). House ownership is also seen as an investment (16%), social mobility and youth life achievement (13%).



Rajah 4.10 Tujuan pemilikan rumah
Figure 4.10 Home ownership purpose

Soal selidik turut melihat sumber rujukan/ maklumat yang digunakan untuk memiliki rumah dan pembiayaan rumah. Majoriti responden merujuk kepada laman web institusi kewangan, laman web harta tanah, media sosial untuk mendapatkan maklumat mengenai pembelian rumah.

The questionnaire also looked at the sources of reference/ information used for home ownership and home financing. The majority of respondents refer to the websites of financial institutions, real estate websites, and social media for information on the purchase of housing.

Responden Yang Belum Memiliki Rumah

Respondents Who Have Not Owned A House

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 4.7**.

Profile of respondents who have not owned a house

The focus is on analysing respondents who have not owned a house. Of the overall respondents to this study, a large number (84%) of youths still have not owned a house. This section is dedicated to looking at the respondent's profile, home ownership capabilities, as well as identifying the challenges and problems faced by the youth. The distribution of respondents who do not own a house is shown in **Table 4.7**.

Jadual 4.7 Profil responden yang belum memiliki rumah (n= 3,444)
Table 4.7 Profile of respondents who have not owned a house

Latar Belakang Responden <i>Respondents background</i>	Kategori <i>Category</i>	Bilangan Number (n)	Peratus Percentage (%)
Orang Kurang Upaya <i>Person with Disabilities</i>	Ya <i>Yes</i>	34	1
	Tidak <i>No</i>	3,410	99
	Jumlah Total	3,444	100
Umur <i>Age</i>	Belia awal (18 tahun) <i>Early youth (18 years old)</i>	47	1
	Belia pertengahan (19–24 tahun) <i>Middle youth (19–24 years old)</i>	1,234	36
	Belia akhir (25–30 tahun) <i>Late youth (25–30 years old)</i>	1,299	38
	Dewasa awal (31–40 tahun) <i>Early adult (31–40 years old)</i>	864	25
	Jumlah Total	3,444	100

Latar Belakang Responden <i>Respondents background</i>	Kategori <i>Category</i>	Bilangan Number (n)	Peratus Percentage (%)
Jantina <i>Gender</i>	Lelaki <i>Male</i>	1,644	48
	Perempuan <i>Female</i>	1,800	52
	Jumlah Total	3,444	100
Status Perkahwinan <i>Marital Status</i>	Bujang <i>Single</i>	2,554	74
	Berkahwin (tiada anak) <i>Married (no children)</i>	588	17
	Berkahwin (mempunyai anak) <i>Married (with children)</i>	282	8
	Berceraai/ Balu/ Duda/ Janda <i>Divorcee/ Widowed</i>	20	1
	Jumlah Total	3,444	100
Etnik <i>Ethnic</i>	Melayu <i>Malay</i>	2,695	78
	Cina <i>Chinese</i>	203	6
	India <i>Indian</i>	137	4
	Bumiputera <i>Bumiputera</i>	392	11
	Lain-Lain <i>Others</i>	17	1
	Jumlah Total	3,444	100
Tahap Pendidikan <i>Educational Level</i>	STPM, SPM dan ke bawah <i>STPM, SPM and below</i>	636	18
	Sijil Kemahiran dan Diploma <i>Skills Certificate and Diploma</i>	788	23
	Sarjana Muda <i>Bachelor's Degree</i>	1,712	50
	Pascasiswazah <i>Postgraduate</i>	286	8
	Lain-lain <i>Others</i>	22	1
	Jumlah Total	3,444	100
Pekerjaan <i>Job</i>	Bekerja sendiri <i>Self-employed</i>	290	9
	Pekerja Kerajaan <i>Civil Servants</i>	823	24
	Pekerja Swasta <i>Private Employee</i>	941	27
	Lain-Lain <i>Others</i>	976	28
	Sedang mencari kerja/ Tidak bekerja <i>Looking for a job/ Unemployed</i>	414	12
	Jumlah Total	3,444	100

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

*Others, including students with income (part-time/ postgraduate)

Pendapatan dan perbelanjaan

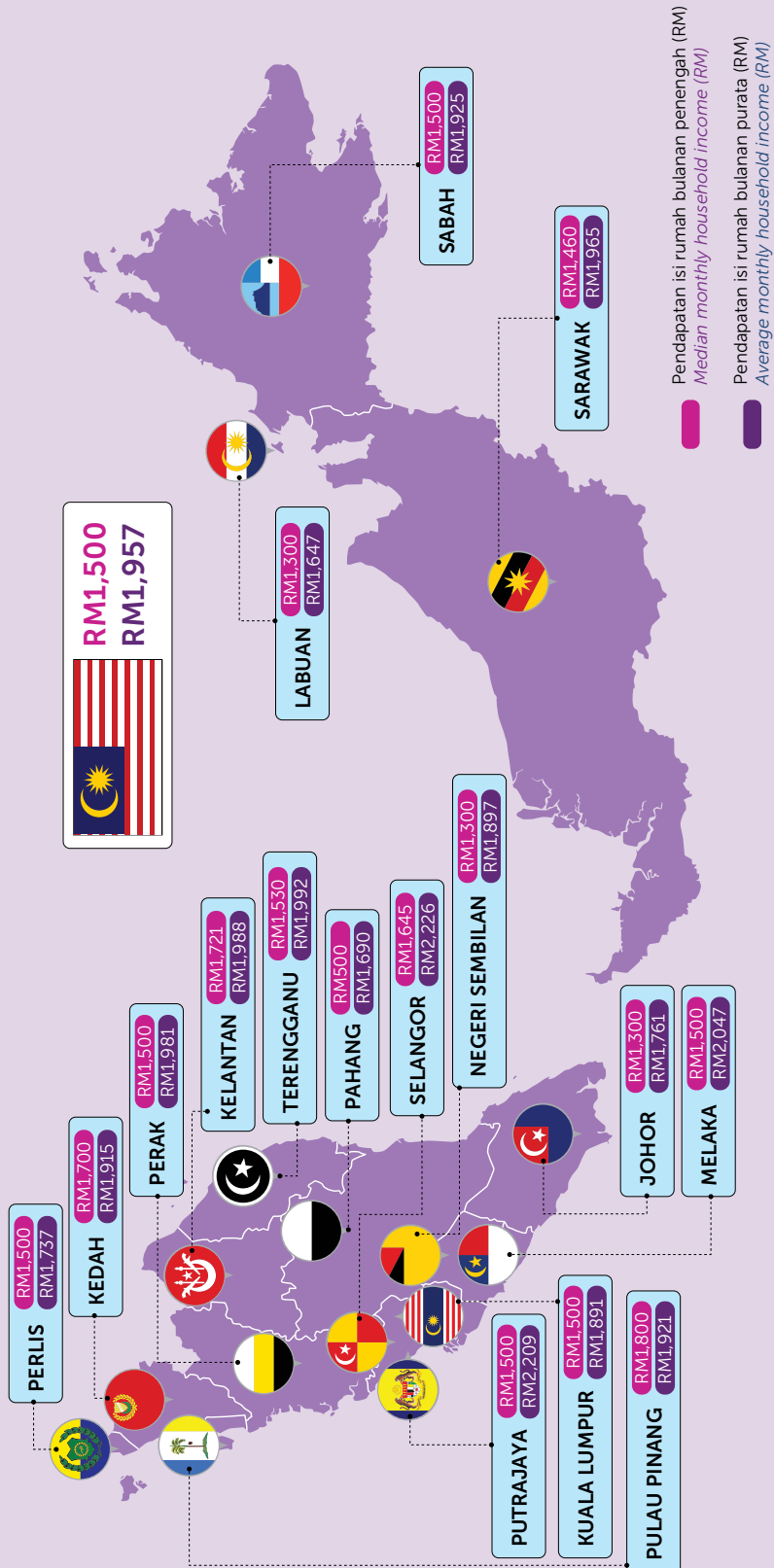
Income and expenses

Jadual 4.8 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.

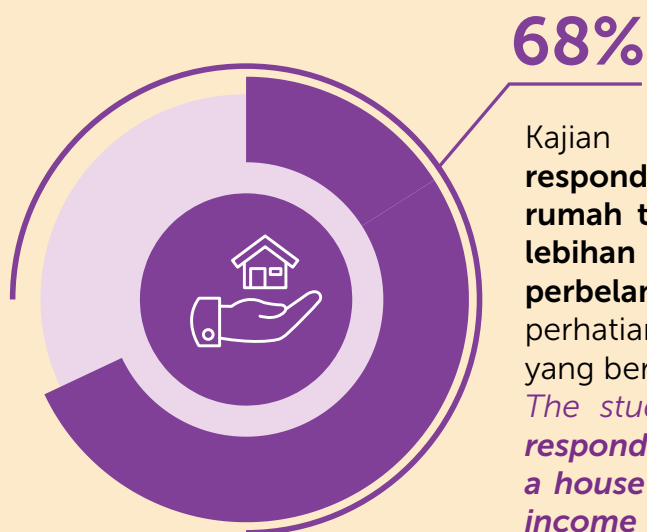
Table 4.8 shows the income of respondents by the category of household group. Overall, 88.9% of respondents who have not owned a house were from the B40 income category, 10.5% from the M40 category, and 0.6% from the T20 group.

Jadual 4.8 Taburan pendapatan pemilik rumah (n=672)
Table 4.8 Overall income distribution (n=672)

Kategori Pendapatan Income Category				
B40	B1	Kurang RM2,500	2,474	71.8%
	B2	RM2,501–RM3,170	270	7.8%
	B3	RM3,171–RM3,970	151	4.4%
	B4	RM3,971–RM4,850	168	4.9%
M40	M1	RM4,851–RM5,880	143	4.2%
	M2	RM5,881–RM7,100	112	3.3%
	M3	RM7,101–RM8,700	67	1.9%
	M4	RM8,701–RM10,970	38	1.1%
T20	T1	RM10,971–RM15,040)	18	0.5%
	T2	RM15,041 dan lebih	3	0.1%
Jumlah Total			3,444	100%



Rajah 4.11 Pendapatan isi rumah bulanan mengikut negeri
Figure 4.11 Monthly household income by state

**68%**

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.

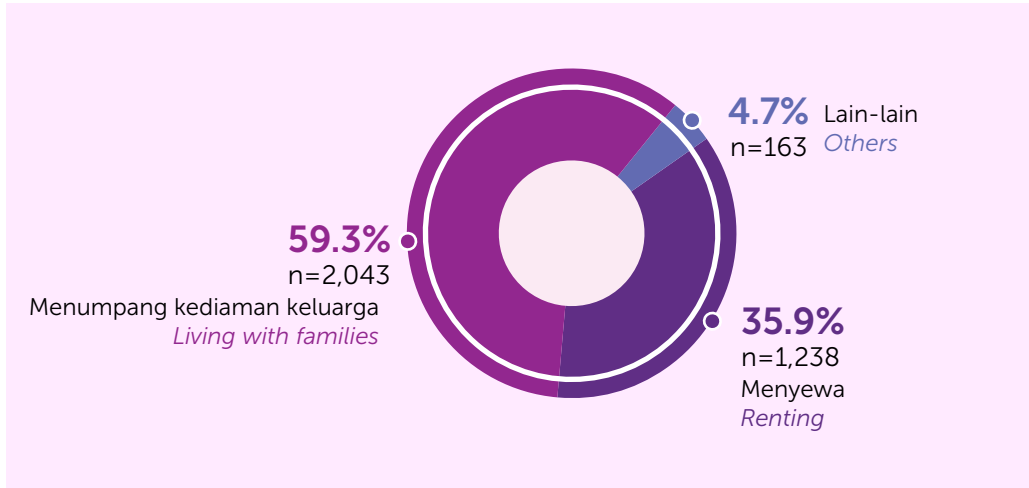
*The study found that **68% of the respondents who have not owned a house had no balance or surplus income after deducting expenses.** These findings require major attention from the relevant ministries.*

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.

Current status of residence

From the respondents who have not owned a house, 59.3% stayed in the family residence, 35.9% rented and 4.7% others, including live-in quarters provided by the employer.



Rajah 4.12 Status kediaman responden tidak memiliki rumah

Figure 4.12 Status of residence of respondents who have not owned a house

Belia pertengahan ialah yang paling ramai menumpang di kediaman keluarga. Dapat dilihat dalam **Jadual 4.9**, kebergantungan kepada keluarga mula menurun apabila belia memasuki dewasa awal. Majoriti dewasa awal menyewa kediaman sendiri berbanding menumpang kediaman keluarga.

*Middle youth form the majority of respondents who stay in the family home. As seen in **Table 4.9**, dependence on the family begins to decrease as youth enters early adulthood. Most early adults live in rental houses rather than family homes.*

Jadual 4.9 Status kediaman mengikut kategori belia
Table 4.9 Status of residence by youth category

Status kediaman sekarang <i>Current status of residence</i>	Belia awal <i>Early youth</i>		Belia pertengahan <i>Middle youth</i>		Belia akhir <i>Late youth</i>		Dewasa awal <i>Early adult</i>	
	Bil	%	Bil	%	Bil	%	Bil	%
Menyewa <i>Rent</i>	2	4.3	166	13.1	585	45.0	485	56.1
Menumpang Kediaman Keluarga <i>Staying in Family House</i>	43	91.4	1,043	84.5	673	51.8	284	32.9
Lain-lain <i>Others</i>	2	4.3	25	2.0	41	3.1	95	11.0
Jumlah Total	47	100	1,234	100	1,299	100	864	100

Indeks Kemampuan Pemilikan Rumah

Home Ownership Affordability Index

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 4.10 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** bermaksud harga rumah yang mampu dimiliki adalah 55.67 kali pendapatan bulanan.

This section shows the affordability of home ownership among respondents by state through the MIR and PIR indices. The indices are only calculated using the data of respondents who have a residual income. Respondents who do not have an income balance are assumed to be not financially strong enough to commit to owning a house and are categorized as those who cannot afford it. Therefore, appropriate housing alternatives can be provided for these groups, such as housing programs for rent.

Table 4.10 shows that the price of affordable houses (Malaysia) based on the income and expenses of the respondents is **RM167,018.36**. The MIR for Malaysia is **32.23%** which is 32.23% of the income used to pay off the mortgage. PIR is **55.67**, meaning the price of an affordable house is 55.67 times the monthly income.

Jadual 4.10 Indeks Pembeli Rumah Pertama (FTHB) untuk responden tidak memiliki rumah
Table 4.10 *First Home Buyers Index (FTHB) for respondents who does not own house*

Berdasarkan Baki Pendapatan [n=1,085 (32% dari 3,444)]

Negeri State	(A) Pendapatan Bulanan Penengah <i>Monthly Household Income</i>	(B) Perbelanjaan Bulanan Penengah <i>Total Median Monthly Expenses</i>	(C) Simpanan Bulanan Penengah <i>Median Monthly Saving</i>
	(RM)	(RM)	(RM)
Johor	2,308.50	1,969.00	150.00
Kedah	2,700.00	2,187.00	150.00
Kelantan	2,550.00	2,249.50	200.00
Melaka	2,850.00	2,382.50	175.00
Negeri Sembilan	3,063.31	2,765.00	100.00
Pahang	3,230.00	2,380.00	100.00
Perak	2,600.00	2,300.00	100.00
Perlis	2,950.00	2,030.00	200.00
Pulau Pinang	3,000.00	2,705.50	200.00
Selangor	3,500.00	2,840.00	200.00
Sabah	2,661.00	2,178.00	125.00
Sarawak	2,963.18	2,618.50	250.00
Terengganu	3,000.00	2,515.00	250.00
Kuala Lumpur	3,000.00	2,635.00	200.00
Putrajaya	3,370.97	2,217.50	150.00
Labuan	2,000.00	1,748.50	100.00
Malaysia	3,000.00	2,433.00	200.00

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).

Based on the Residual Income [n=1,085 (32% of 3,444)]

Baki pendapatan = Bayaran Gadai Janji Bulanan termampu <i>Residual Income = Affordable Monthly Mortgage Payment</i>	Bayaran Gadai Janji <i>Affordable Mortgage Amount</i>	Harga Rumah Mampu dimiliki <i>Affordable House Price</i>	Nisbah Gadai Janji Kepada Pendapatan <i>Mortgage-to- Income Ratio (MIR)</i>	Nisbah Harga Kepada Pendapatan <i>Price-to- Income Ratio (PIR)</i>
(RM)*	(RM)**	(RM)	(%)	
489.50	95,932.12	106,591.25	27.70	46.17
663.00	129,934.62	144,371.80	30.11	53.47
500.50	98,087.90	108,986.56	27.47	42.74
642.50	125,917.04	139,907.82	28.68	49.09
398.31	78,060.72	86,734.14	16.27	28.31
950.00	186,180.83	206,867.59	32.51	64.05
400.00	78,391.93	87,102.14	19.23	33.50
1,120.00	219,497.40	243,886.00	44.75	82.67
494.50	96,912.02	107,680.03	23.15	35.89
860.00	168,542.65	187,269.61	30.29	53.51
608.00	119,155.73	132,395.26	27.55	49.75
594.68	116,545.28	129,494.76	28.51	43.70
735.00	144,045.17	160,050.19	32.83	53.35
565.00	110,728.60	123,031.78	25.50	41.01
1,303.47	255,453.82	283,837.58	43.12	84.20
351.50	68,886.91	76,541.01	22.58	38.27
767.00	150,316.53	167,018.36	32.23	55.67

Note:

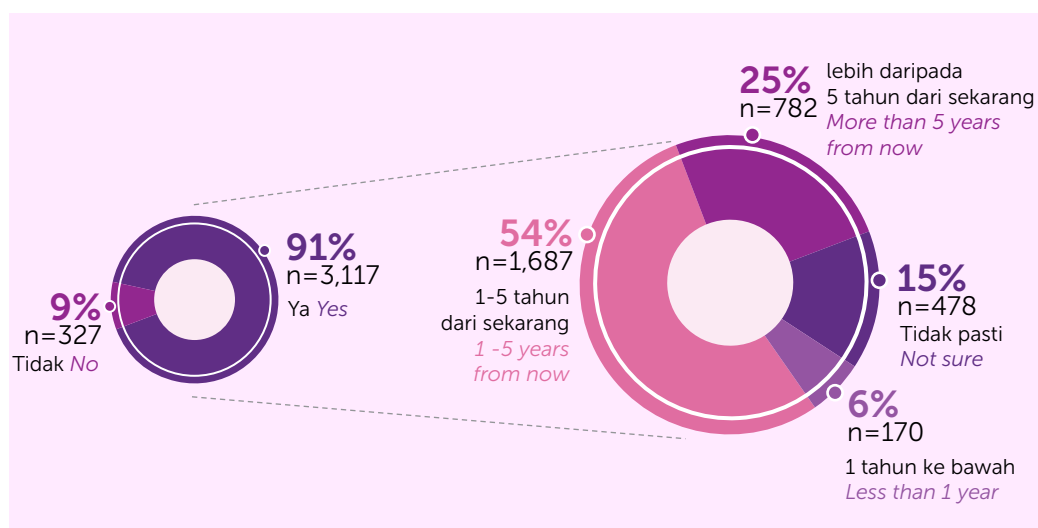
- (1) Affordable monthly mortgage payment* is the residual income: $A - B + C$ [median monthly household income - median monthly expenses + median monthly saving]
- (2) Mortgage amount** and house price is calculated as the present value of the stream of mortgage repayments, assuming fixed APR = 3.5% (average current lending/ finance rate of major bank lenders), $LTV = 0.9$, $t = 30$ years (360 constant monthly payments, at the end of the month)

Rancangan Masa Hadapan Untuk Yang Belum Memiliki Rumah

Future Plans For Those Who Have Not Owned A House

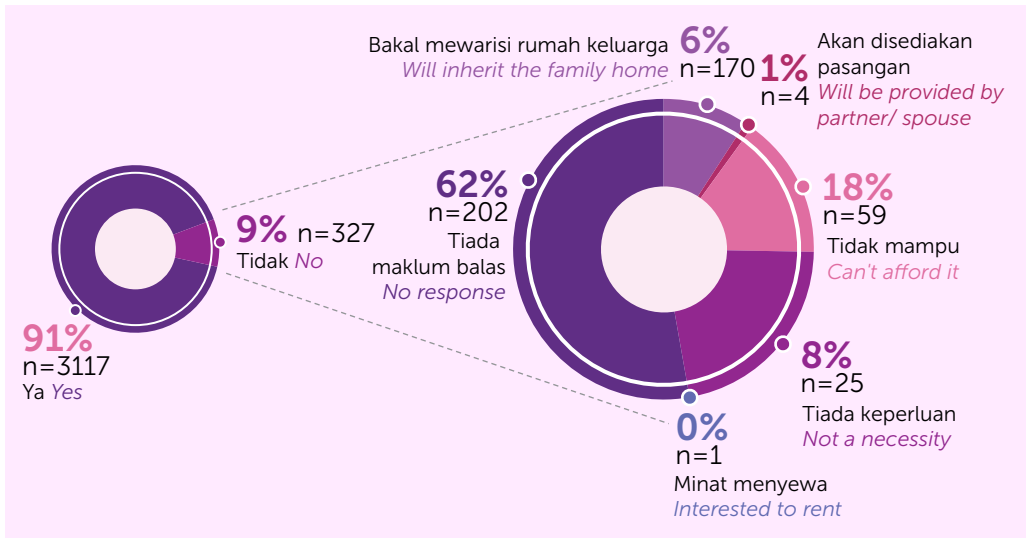
Rajah 4.13 menunjukkan majoriti 91% daripada responden yang belum memiliki rumah mempunyai perancangan untuk memiliki rumah pada masa akan datang. Ini menunjukkan golongan belia masih mempunyai aspirasi untuk memiliki rumah. Hanya 9% tidak mempunyai perancangan untuk membeli rumah atas pelbagai sebab seperti yang ditunjukkan dalam **Rajah 4.14**. Sebab tiada perancangan yang dinyatakan termasuklah tiada kemampuan (18%) dan bakal mewarisi rumah ibu bapa atau keluarga (11%).

Figure 4.13 shows that 91% of respondents who do not yet own a house plan to own one in the future. This shows that the youth still have the aspiration to own a house. Only 9% have no plans to buy a house for various reasons, as shown in **Figure 4.14**. Reasons for the absence of a plan include being incapable of affording a house (18%) and will inherit the parent's or family's house (11%).



Rajah 4.13 Perancangan untuk memiliki rumah pada masa hadapan

Figure 4.13 Planning to own a house in the future

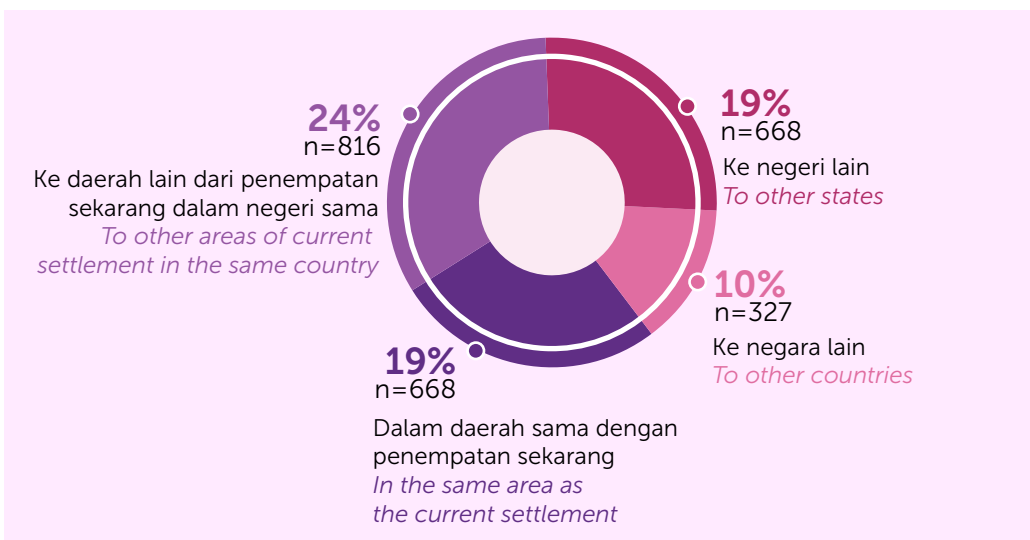


Rajah 4.14 Sebab tiada perancangan memiliki rumah

Figure 4.14 Due to no plan to own a house

Rajah 4.15 menunjukkan lokasi perancangan pemilikan rumah, 47% responden berhasrat untuk membeli rumah di dalam daerah yang sama dengan penempatan sekarang, 24% berhasrat untuk membeli di daerah yang lain tetapi di dalam negeri yang sama. Sementara itu, 19% membeli di negeri lain dan 10% di luar negara.

Figure 4.15 shows the location of home ownership planning. Most respondents (47%) intend to buy a house in the same district as the current settlement, and 24% intend to buy a house in another district but in the same state. Meanwhile, 19% plan to buy in another state and 10% abroad.



Rajah 4.10 Lokasi perancangan untuk membeli rumah

Figure 4.10 Planning location for buying a house

Rajah 4.16 menunjukkan pilihan kediaman mengikut keutamaan. Responden meletakkan kediaman berstrata sebagai pilihan utama seperti apartmen studio, kondominium dan Small Office Home Office (SOHO).

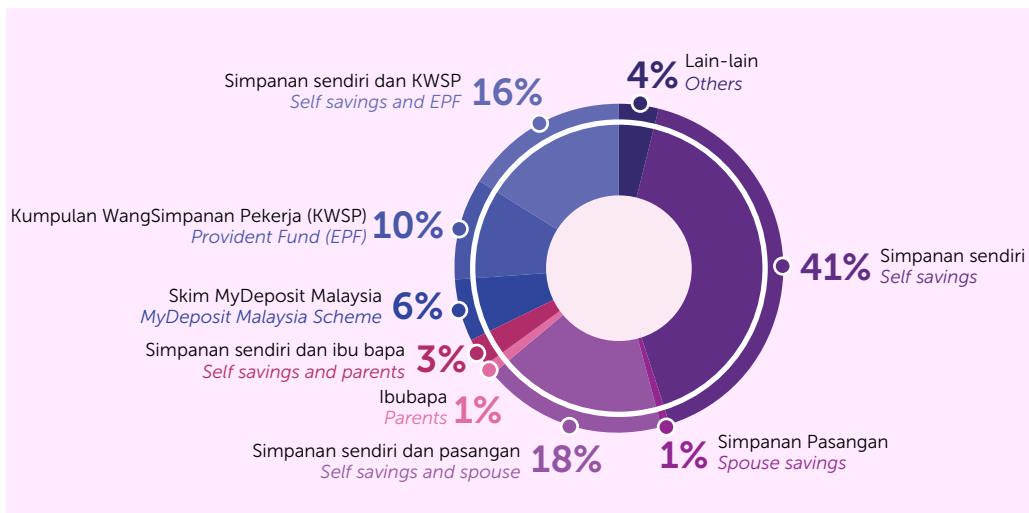
Figure 4.16 shows residential options by preference. Respondents placed stratified homes as the top choice, such as studio apartments, condominiums, and Small Office Home Office (SOHO).



Rajah 4.16 Jenis kediaman mengikut keutamaan
Figure 4.16 Types of homes by preference

Disebabkan oleh harga rumah yang semakin meningkat ditambah lagi dengan pendapatan yang semakin rendah menyebabkan bakal pembeli rumah terpaksa menyediakan deposit yang lebih banyak berbanding dengan dekad yang lalu. Di Malaysia, menjadi perkara biasa untuk menjangkakan 90% nisbah Pinjaman Kepada Nilai untuk pinjaman gadai janji kediaman. Oleh itu, bakal pembeli rumah perlu mencari sumber alternatif lain untuk menampung harga penuh rumah yang ingin dibeli. Seperti yang ditunjukkan dalam **Rajah 4.17**, 41% daripada responden merancang untuk menggunakan simpanan mereka sendiri, 18% merancang untuk menggabung simpanan mereka dengan pasangan, manakala 16% merancang untuk menggabungkan pengeluaran Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) dengan simpanan mereka sendiri.

Due to the rising house prices coupled with lower revenues, potential home buyers are forced to provide more deposits than in the past decade. *In Malaysia, it is common to expect a 90% loan-to-value ratio for residential mortgage loans. Therefore, potential home buyers need to find other alternative sources to cover the full price of the home they want to buy. From **Figure 4.17**, 41% of the respondent's plan to use their savings, 18% plan to combine their savings with their spouse, and 16% plan to combine the Employees Provident Fund (EPF) with their savings.*



Rajah 4.17 Perancangan sumber deposit
Figure 4.17 Planning of deposit source

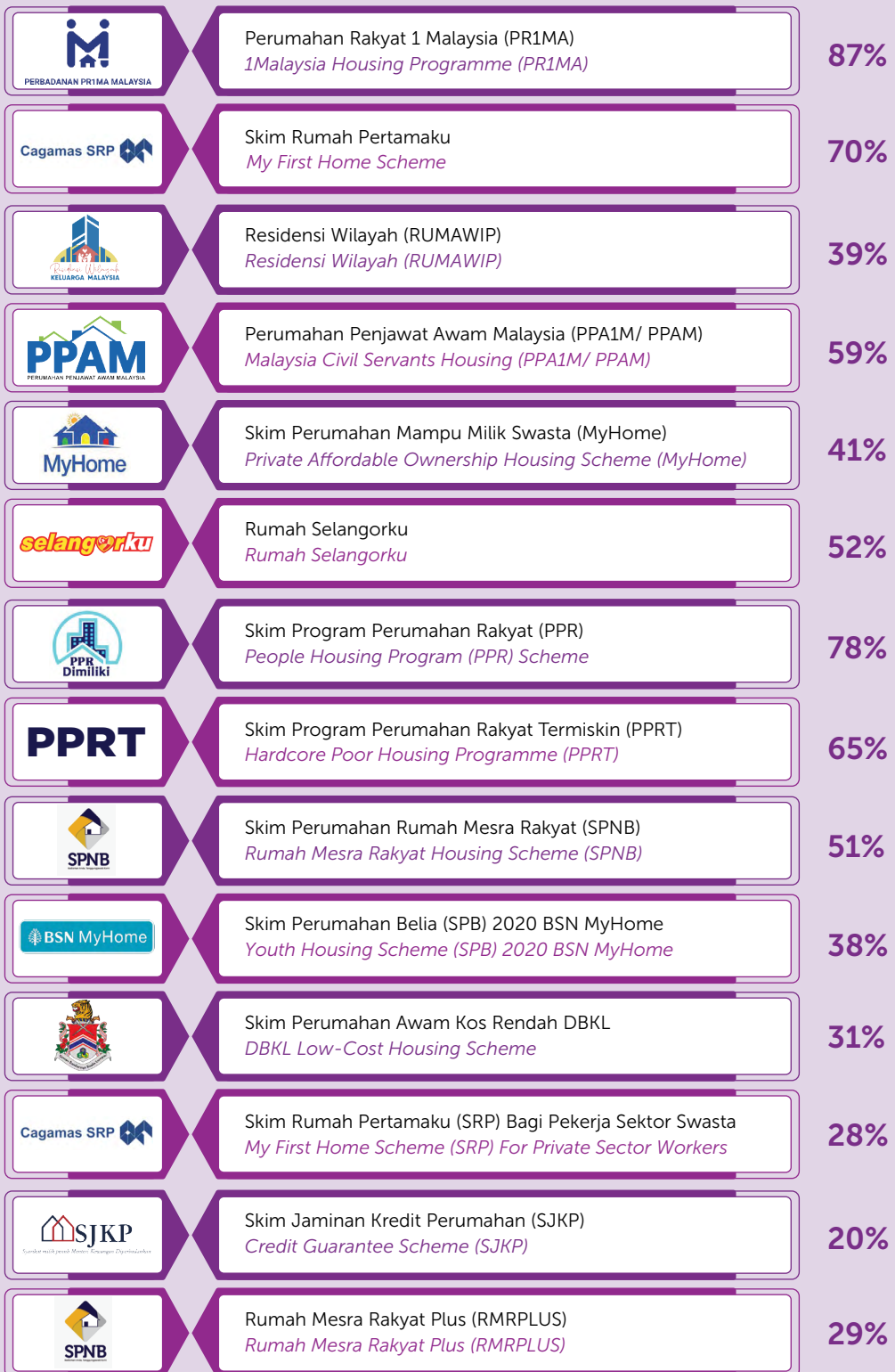


Pengetahuan Terhadap Inisiatif Pemilikan Rumah Kerajaan

Knowledge of Government Home Ownership Initiative

Responden turut ditanyakan tentang pengetahuan terhadap inisiatif kerajaan dalam menyediakan rumah mampu milik. **Rajah 4.18** menunjukkan peratus responden yang mengetahui tentang skim atau inisiatif pemilikan rumah oleh kerajaan.

*Respondents were also asked about their knowledge of government initiatives in providing affordable homes. **Figure 4.18** shows the percent of respondents who learned about government home ownership schemes or initiatives.*



Rajah 4.18 Pengetahuan responden tentang skim perumahan mampu milik
Figure 4.18 Respondent's knowledge of affordable housing schemes

Dapatan menunjukkan sebilangan skim rumah mampu milik yang lebih popular seperti PR1MA dan Skim Rumah Pertamaku. Namun begitu, terdapat beberapa skim yang tidak diketahui responden seperti Skim Rumah Pertamaku (SRP) Bagi Pekerja Sektor Swasta dan Skim Jaminan Kredit Perumahan (SJKP). Kerajaan dan pelbagai pihak telah mengadakan pelbagai inisiatif untuk menyebarkan skim-skim yang ada, namun **kajian lanjut perlu dijalankan untuk mengetahui dengan lebih lanjut sebab sesetengah inisiatif atau skim ini kurang diketahui.**

*Findings show a number of the more popular affordable housing schemes, such as PR1MA and My First Home Scheme. However, there are some schemes that respondents do not know, like the My First Home Scheme (SRP) for Private Sector Workers and the Housing Credit Guarantee Scheme (SJKP). Governments and various parties have undertaken various initiatives to disseminate available schemes, but **further studies need to be carried out to discover why some of these initiatives or schemes are less known.***

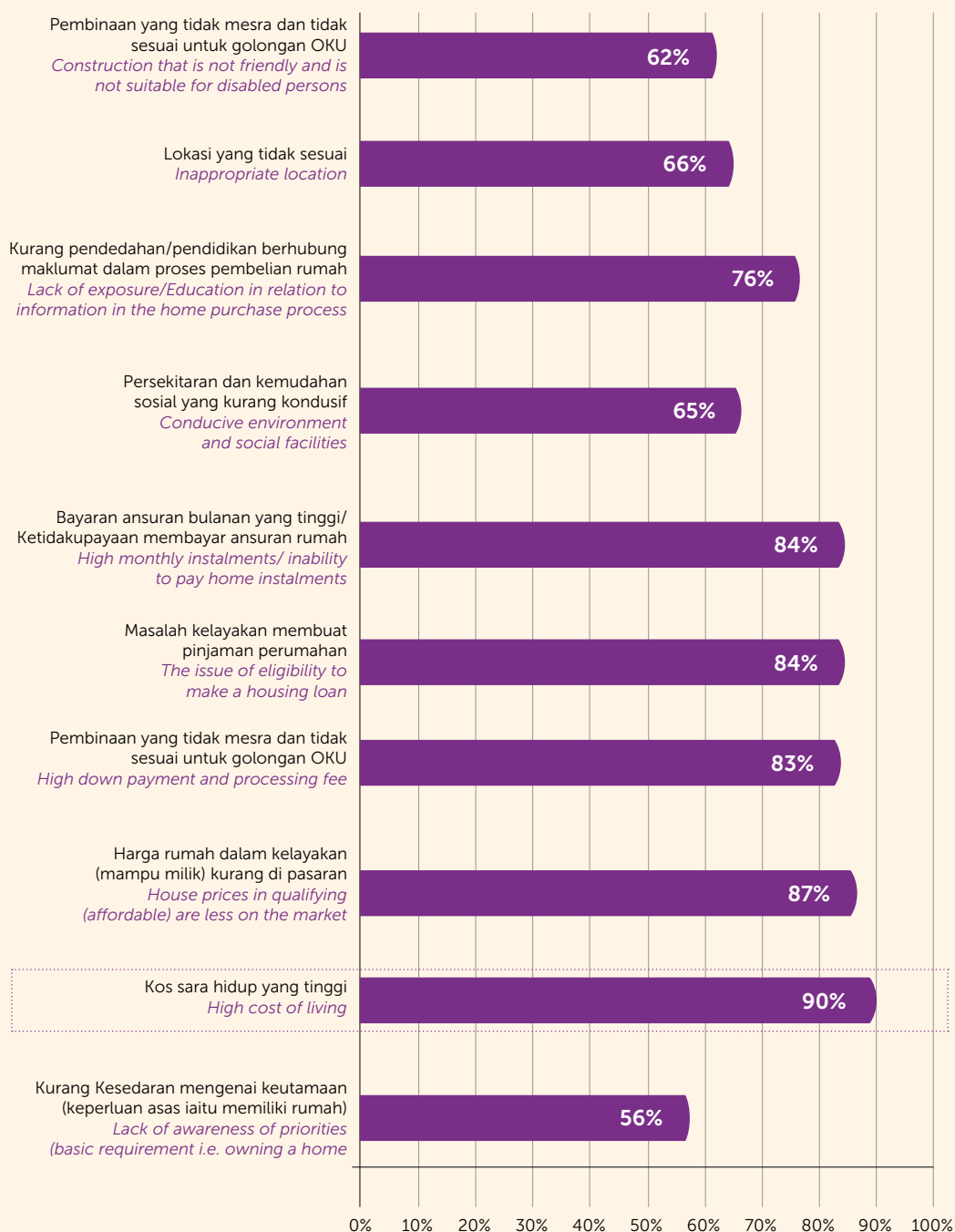
Cabaran dan Isu Pemilikan Rumah

Home Ownership Challenges and Issues

Rajah 4.19 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 lebihan 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.

Figure 4.19 shows youth's responses to the housing challenges they face. As many as 90% of respondents agree that the main challenge of housing is the very high cost of living. The agreement in this statement reinforces the findings of this study which shows that most of the youth have no surplus income after deducting all living expenses. Meanwhile, 87% of respondents agreed on the lack of suitable home options in the market, and 84% agreed they had problems with eligibility to own a house.





Rajah 4.19 Bentuk permasalahan yang dihadapi belia yang belum memiliki rumah

Figure 4.19 Problems faced by youth who do not yet have a house

Analisis Kualitatif Soalan Terbuka

Qualitative Analysis of Open Questions

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 4.20**.

Respondents were also provided the opportunity to give their suggestions and express their hopes related to home ownership through open questions. Respondents' suggestions and expectations can be categorized into the following themes as **Figure 4.20**.



Rajah 4.20 Tema data kualitatif
Figure 4.20 Qualitative data themes

Kerajaan perlu mengawal harga rumah

Seramai 713 responden menyatakan harapan agar harga rumah mampu milik dapat diturunkan dan dikawal oleh kerajaan sebaiknya. Hal ini digambarkan seperti berikut:

Government needs to control house prices

A total of 713 respondents expressed the hope that the price of affordable houses could be lowered and controlled by the government. This finding is depicted as follows:

“Turunkan harga rumah mengikut gaji minima. Perbanyakkan rumah kos rendah dan kawal harga kos operasi rumah dan khidmat konsultansi
Lower the price of the house according to the minimum salary. Increase low-cost houses and control the cost of house operating and consultancy services.”

“Turunkan harga rumah atau naikkan nilai gaji minimum yang selaras dengan kadar kenaikan harga rumah tahunan
Lower house prices or raise the minimum salary value in line with the annual rate of increase in house prices.”

“Kalau boleh turunkan harga siling rumah yang harganya jauh dari kemampuan. Banyakkan kepada skim belia kerana belia baru bertapak untuk bekerja dan mempunyai komitmen.
If possible lower the ceiling price of the house which is far from the ability. Add to the youth scheme because the youth just started working and have commitments.”

Membina lebih banyak rumah mampu milik berkualiti

Building more quality affordable houses

Responden turut menyampaikan hasrat agar pihak kerajaan dapat terus membina lebih banyak rumah mampu milik berkualiti. Hal ini digambarkan seperti berikut:

Respondents also expressed a desire for the government to continue building more quality affordable houses. This is depicted in the responses below:

“

Wujudkan lebih banyak program perumahan mampu milik bagi golongan yang berkeperluan untuk mendapatkan rumah idaman masing-masing. Berharap agar kerajaan dan pihak terlibat memandangkan perkara ini dengan serius dan memainkan peranan dalam mewujudkan impian anak muda di negara ini menjadi realiti.

Create more affordable housing programs for those in need to get their own house. Hope that the government and the parties involved take this matter seriously and play a role in making the dreams of young people in this country become a reality.

”

“

Menyediakan lebih banyak rumah mampu milik beserta dengan harga rumah/kadar pinjaman yang lebih rendah kepada golongan belia yang kurang mampu dalam memiliki rumah pertama

“Providing more affordable houses along with lower housing prices/loan rates to youth who are less able to own the first house.

”

“

Perbanyakkan rumah mampu milik dengan mengikut keadaan ekonomi semasa. Ramai yang tidak mempunyai gaji minimum yang mampu untuk membeli rumah. Selepas itu, rumah mampu milik haruslah berkualiti, tidak semestinya mampu milik keadaan rumah menggunakan bahan yang murah.

Increase affordable houses in line with the current economic situation. Many do not have the minimum salary they can afford to buy a house. After that, the affordable house must be quality, not necessarily if it is affordable, the house uses cheap materials.

”

Responden turut berharap agar rumah mampu milik yang dibina berkualiti:

Respondents also hope the houses that will be built are of good quality:

“

Penyediaan lebih rumah berkualiti tinggi tapi harga rendah. Jangan bagi rumah berkualiti rendah kepada rakyat.

The provision of a higher quality but low-priced houses. Don't give low-quality houses to citizens.

”

“

Saya berharap agar kerajaan dapat menyediakan satu kaedah pembelian rumah dengan kadar yang minimum, tambah caj tambahan dengan mengambil kira kualiti perumahan yang dibina serta melantik kontraktor perumahan yang berkualiti dan bertanggungjawab.

I hope that the government can provide a method of buying a house with a minimal rate, add additional charges by taking into account the quality of the housing built and appointing a quality and responsible housing contractor.

”

Tahap literasi kewangan Yang rendah

Low level of financial literacy

Seramai 66 responden mencadangkan pendedahan awal tentang proses dan kaedah pemilikan rumah.

A total of 66 respondents suggested early disclosure of the process and methods of home ownership.

“

Saya berharap agar setiap belia diberi pendedahan awal tentang cara untuk memiliki rumah dan strategi belanjawan yang perlu digunakan untuk memiliki rumah persendirian.

I hope that every youth is given an initial exposure on how to own a house and the budget strategy that should be used to own a private house.

”

Meningkatkan peluang pekerjaan seterusnya akan meningkatkan pendapatan boleh guna (*disposable income*) bagi pembelian rumah. Seperti yang dinyatakan oleh belia ini:

Increasing employment opportunities will further increase disposable income for purchasing a house. As this youth states:

“

Menyediakan lebih banyak peluang pekerjaan supaya lebih ramai belia layak untuk pemilikan rumah. Meningkatkan kesedaran akan kepentingan sesetengah kategori kerja yang dipandang remeh oleh rakyat Malaysia seperti kategori penyelidikan. Sehubungan itu, meningkatkan kadar pembayaran gaji setaraf kepentingan mereka untuk membolehkan pemilikan rumah.

Provide more employment opportunities to more youth eligible for home ownership. Raising awareness on the importance of some categories of work underestimated by Malaysians, such as the research category. In that regard, increasing the rate of salary payments equivalent to their importance to enable home ownership.

”

Belia turut berpendapat bahawa pendidikan kewangan sangat penting kerana ilmu kewangan dapat membantu belia yang mempunyai aspirasi untuk memiliki rumah pada masa akan datang.

Youth also think that financial education is very important because financial knowledge can help youth who have aspirations to own a home in the future.

“

Diberi pendidikan kepada belia terutama yang sedang belajar tentang penting nya pengurusan wang jika mereka ingin memiliki rumah sendiri. Provide education to youth, especially those learning about the importance of money management if they want to have their own home.

”

“

Perlunya ada literasi kewangan dalam pemilikan rumah, utamanya pada peringkat institusi tinggi baik awam mahupun swasta. There is a need for financial literacy in Home Ownership, especially at the level of public and private institutions.

”

Pendedahan tentang proses pemilikan rumah

Kebanyakan responden turut menyuarakan proses pemilikan rumah yang sulit dan meminta agar memudahkan proses pembiayaan rumah.

Exposure to the home ownership process

Most respondents also voiced the difficult process of home ownership and asked to ease the process of home planting.

“

“Deposit rumah juga dikenakan agen tanpa kawalan. Belum termasuk dengan kos tempahan, yuran pengurusan, peguam, dokumen pinjaman bank, insurans, S&P dan lain2. Sebarkan iklan dan kesedaran pengguna mengenai hak mereka untuk pembelian rumah dan berapa jumlah maksimum yg boleh dituntut ejen/ penilai (valuer)/ dll.”

“House deposits are also levied by uncontrolled agents. This includes the booking costs, management fees, lawyers, bank loan documents, insurance, S&P, and others. Spread advertisements and consumer awareness about their rights to purchase a home and what is the maximum amount an agent/ appraiser/ etc. can claim.”

”

“

“... generasi muda kini kurang mendapat pendedahan mengenai kepentingan memiliki sebuah kediaman atau rumah. Di samping itu, terdapat pelbagai jenis agensi dan skim bantuan yang kurang diketahui oleh saya, walaupun saya boleh dikategorikan sebagai seorang yang peka dengan maklumat daripada berita tayangan televisen, suratkhbar dan media sosial. Akhir sekali, harga yang tidak munasabah di samping kualiti perumahan yang tersedia oleh beberapa pemaju menyebabkan generasi muda kini kurang berminat untuk menghadapi bebanan stress berfikir cara untuk menyelesaikan hutang pembiayaan rumah kediaman peribadi mereka sendiri.

“... the younger generation now less exposure to the importance of owning a residence or home. In addition, there are various agencies and aid schemes that are less known to me, although i can be categorized as sensitive to information from television news, newspapers, and social media. Finally, inappropriate prices with the quality of housing available by some developers led the younger generation to be less interested in dealing with the burden of stress, thinking about ways to settle the debt by financing their own private residential houses.”

”

“Harapan saya agar, kerajaan berusaha dengan baik dalam mengurus dan memberi pendedahan awal kepada golongan belia berkenaan kepentingan memiliki rumah sendiri pada usia muda sebagai satu aset kekal yang boleh menguntungkan pada masa yang akan datang.”
“My hope is that the government will make good efforts in managing and giving the youth early exposure to the importance of owning their own house at a young age as a permanent asset that can be profitable in the future.”

Kebanyakan responden berpendapat, sosial media ialah platform terbaik untuk pendedahan proses pemilikan rumah:

Most respondents think social media is the best platform for getting exposure to the home ownership process:

“Saya berharap pihak kerajaan mendedahkan golongan belia mengenai pemilikan rumah di televisyen dan media sosial. Kami sebagai golongan belia kurang sedar tentang pemilikan rumah.”
“I hope that the government will expose the youth about home ownership on television and social media. We as youth are less aware of home ownership.”

“Membuat poster infografik berkaitan maklumat tersebut secara konsisten dan menyiarkan di media sosial supaya orang mudah boleh didedahkan dengan info tersebut”
“Consistently make infographic posters about the information and post on social media so that people can easily be exposed to the info.”

Kelonggaran syarat pemilikan rumah dan pembiayaan

The flexibility of home ownership and financing conditions

“

“Cadangan saya adalah memberi peluang kepada golongan belia yang bekerja dan melonggarkan syarat bagi memudahkan golongan belia untuk menyewa beli rumah. Harapan golongan belia dapat mempunyai rumah bagi membantu diri dan keluarga untuk mendapat kediaman yang selesa dan tidak terlalu ketat syarat untuk memiliki rumah.”

“My proposal is to provide opportunities for working youth and loosen the conditions to make it easier for youth to rent and buy a house. It is hoped that the youth can have a home to help themselves and their families to have a comfortable house and not a too strict requirement to own a home.”

”

Terdapat cadangan untuk memudahkan pemilikan rumah dalam kalangan mereka yang tidak mempunyai pekerjaan tetap atau bekerja sendiri seperti berniaga:

There are recommendations to facilitate home ownership among those without a permanent job or self-employed such as doing business:

“

“Memudah cara pinjaman bank dengan jaminan kerajaan kepada individu yang layak terutamanya golongan peniaga”

“Ease how to get bank loans, with government guarantees to eligible individuals, especially traders.”

”

“

"Pelbagai inisiatif, skim yang diwujudkan bagi membantu rakyat untuk memiliki rumah. Berdasarkan senarai, banyak lagi yang saya sendiri tidak tahu kewujudannya. Masalah utama bagi saya ialah saya dikategorikan sebagai tidak layak untuk memohon kesemua senarai tersebut atas sebab pendapatan kasar melebihi aras garis B40. Pendapatan bersih yang diterima sebenarnya lebih daripada layak digelar B40."

"Various initiatives and schemes have been created to help people own a house. Based on the list, there's a lot more that I don't even know exists. The main problem for me was that I was categorized as ineligible to apply for those list because my gross earnings were above the B40 line level. The net income received is actually more than worthy of the title "B40"."

”

“

"Mohon semak semula syarat kelayakan atas permohonan pemilikan rumah agar tidak dinilai dari slip gaji pemohon, kerana pendapatan di slip gaji tidak termasuk kos tanggungan bulanan walaupun diambil kira dengan slip gaji pasangan."

"Please review the eligibility requirements for home ownership application so that it is not assessed from the pay slip of the applicant because the income on the pay slip does not include the monthly cost of dependents, even if it is taken into account with the pay slip of the spouse."

”

Menyediakan lebih banyak perumahan sewa yang berpatutan

Kesukaran mendapat rumah sewa di bandar, tidak cukup untuk menyimpan. Seperti yang digambarkan oleh responden berikut:

Providing more affordable rental housing

Difficulty in getting a rented house in the city, not enough to save. As depicted by the following respondents:

“

The problems faced with the fresh graduate is finding a job. The job required experience and some are mandarin speaker. The price of the houses nowadays is overprice and the fresh grad will not afford and just rent a small room in KL/ Sunway which cost RM450++. The living expenses in KL also high and most don't have saving money. Only work just to pay all the bills, rental, PTPTN etc.

"The problem faced by the fresh graduate is finding a job. The job requires experience, while some mandarin speakers. The houses nowadays are overpriced, and fresh graduates cannot afford them and just rent a small room in KL/ Sunway, which costs RM450++. The living expenses in KL are also high and most don't have saving money. Only work just to pay all the bills, rental, PTPTN etc."

”

Namun begitu, terdapat responden yang memerlukan bantuan rumah sewa yang berpatutan.

However, there were respondents who needed assistance with affordable rental houses.

“

"Memberi peluang yang luas kepada belia bujang yang terkesan daripada pemecatan sewaktu PKP dan memberi peluang kepada mereka membeli/ menyewa rumah yang selesa tetapi berpatutan."

"Providing extensive opportunities to single youths who are impressed from dismissal during MCO and giving them the opportunity to buy/ rent a comfortable but affordable house."

”



BAB
CHAPTER

5

PERBINCANGAN

DISCUSSION



Pendahuluan

Introduction

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 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.

Tujuan bab ini adalah untuk mentafsirkan keputusan dan melaporkan penemuan utama. Bab ini ditutup dengan sumbangan penting penemuan dan diikuti dengan beberapa cadangan untuk kajian lanjut.

Secara keseluruhannya, daripada 4,116 responden kaji selidik ini, hanya sebilangan kecil sahaja yang telah memiliki rumah sendiri. Dalam kajian ini, ciri-ciri belia dalam menghadapi pelbagai halangan pemilikan rumah dikaji berdasarkan tinjauan terhadap belia berumur 18 tahun sehingga 40 tahun yang dijalankan dari 18 Mei 2021 sehingga 25 Jun 2021. Kaji selidik dijalankan secara dalam talian memandangkan penyelidik tidak dapat menjalankan kerja lapangan sepanjang Perintah Kawalan Pergerakan disebabkan oleh wabak COVID-19 sangat menular.

Many countries experience increasingly tapered housing problems for young people and pose important housing policy and policy questions (McKie, 2016). Housing trends in Malaysia also illustrate that the income categories of B40 and M40 households are likely to end up in social housing if the intervention is not carried out immediately (KRI, 2015). Therefore, this study was conducted to look at the ability to buy houses among youth in Malaysia as well as the issues and challenges they face.

This chapter aims to interpret the results and report the main findings. It closed with important contributions and findings, followed by recommendations for further study.

Overall, from the 4,116 survey respondents, only a small number already have their own houses. In this study, the characteristics of youth facing various obstacles to home ownership were examined based on a survey of youth aged 18 to 40 years old conducted from 18 May 2021 to 25 June 2021. The survey was conducted online since the researchers could not conduct fieldwork during the Movement Control Order due to the highly contagious COVID-19 outbreak.

Penemuan Utama

Key Findings

Kajian ini dijalankan untuk menjawab tiga persoalan kajian utama seperti berikut:

This study was conducted to answer three main research questions as follows:



Persoalan Kajian 1: Adakah belia Malaysia mampu dan bersedia memiliki rumah?

Research Questions 1: Is Malaysian youth able and ready to own a house?

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.

Overall, home ownership among youth respondents was small (less than 20%) compared to the overall percentage for Malaysia. Most youth who do not own a house still express a desire and plan to own their own house but face various constraints.

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.

The main results of this study showed that the majority of youth did not have enough left of their income to enable them to pay monthly instalments of housing loans. Many of the respondents who hold a bachelor's degree and above could not own homes due to low income and a very high cost of living. These findings contradict previous studies, which showed that individuals with a higher education background are easier to own a house.

Kajian menunjukkan sebilangan besar (lebih daripada 60%) responden tidak mempunyai baki pendapatan yang

Studies show that a large number (more than 60%) of respondents do not have enough surplus income to provide basic

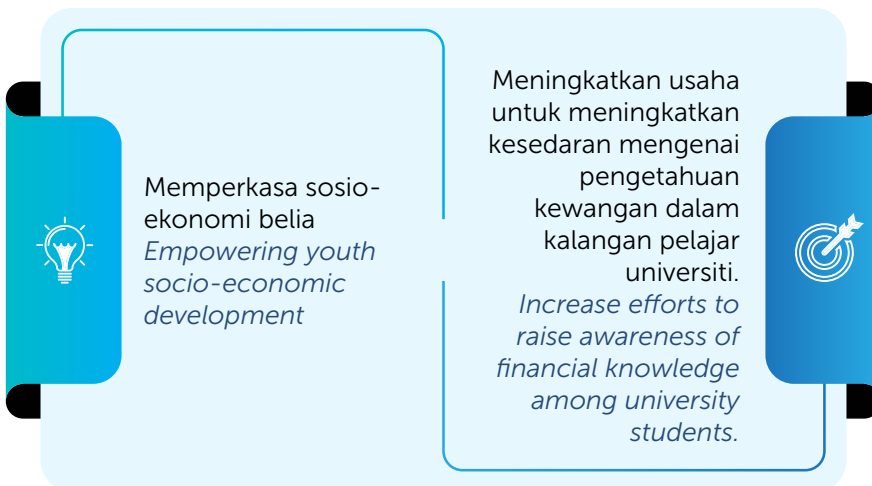
mencukupi setelah melunaskan keperluan sara hidup yang asas. Oleh itu, masih ramai responden yang tinggal bersama keluarga (dan belum keluar berdikari). Fenomena ini turut berlaku di negara-negara maju yang melaporkan ramai belia semakin lewat meninggalkan rumah keluarga untuk hidup berdikari.

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

subsistence needs. Therefore, there are still many respondents who live with their families and are yet to be independent. This phenomenon also occurs in developed countries, which report that many youths are increasingly late leaving family houses to live independently.

MIR and PIR show that youth ability in some states is higher than in others. According to estimates from youth who have surplus income, the price of a house can be afforded by those with surplus income is RM167,000. Studies also show that another constraint for youth to own a house is the lack of knowledge about financial literacy and exposure to the home ownership process. Financial literacy is very important in financial decision-making by an individual as among the efforts to achieve financial well-being.

Cadangan/ Solusi Penyelidik *Researchers' Suggestion/ Solution*





Persoalan Kajian 2: Sejauh manakah pandangan dan pengetahuan belia terhadap inisiatif pemilikan rumah yang disediakan oleh kerajaan?

Research Questions 2: To what extent is the youth's view and knowledge of home ownership initiatives provided by the government?

Secara keseluruhannya, responden mempunyai pengetahuan tentang skim dan inisiatif yang disediakan oleh kerajaan walaupun terdapat beberapa skim yang lebih popular berbanding dengan yang lain. Kepelbagaian skim rumah mampu milik juga sangat mengelirukan bagi belia. Bagi responden yang telah memiliki kemampuan, mereka perlu merujuk kepada pelbagai sumber untuk membuat keputusan membeli rumah. Antara cadangan tertinggi yang diberikan oleh belia adalah mempertingkatkan kempen dan pendedahan tentang skim pemilikan yang sedia ada, proses pembelian rumah serta proses pembiayaan.

Overall, respondents have knowledge of government-provided schemes and initiatives, although some schemes are more popular than others. The diversity of affordability schemes is also very confusing to youth. Respondents who already possess the ability should refer to various sources to decide to buy a house. One of the highest recommendations given by youth is to enhance campaigns and disclosures about existing ownership schemes, home purchase processes, and financing processes.

Cadangan/ Solusi Penyelidik
Researchers' Suggestion/ Solution



Mengadakan *One Stop Centre*, *One Stop Website* atau platform yang mengumpulkan semua maklumat bagi belia memiliki rumah untuk memudahkan carian dan memberikan nasihat kewangan dan proses pemilikan rumah. *Holding a One-Stop Centre, One-Stop Website or platform that provides every information for youth owning a home to facilitate searches and provide financial advice and home ownership processes.*



Persoalan Kajian 3: Apakah cadangan inisiatif dan program untuk pemilikan rumah belia kepada kerajaan?

Research Questions 3: What are the proposed initiatives and programs for youth home ownership to the government?



Selain daripada cadangan atau solusi berikut, belia turut mengharapkan 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 kemudahan yang baik.

In addition to the recommendations or solutions as follow, youth also expect a decrease in the price of government-owned affordable homes and to provide more affordable housing schemes. Things that are strongly emphasized by the youth involved in this study are that the houses built under the MAMPU scheme must also be of quality and located in a conducive development area and have good accessibility.



Kajian mendapati 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**. 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.

*The study found that the main issue of home ownership is the difficulty of providing a down payment to buy a house. Many respondents were not eligible for mortgages due to the nature of the work, such as contract staff, part-time, on probation or under certain work categories. Youth suggested the **introduction or addition of alternative schemes such as rent-to-own schemes**. This way, the youth will have more time to store while simultaneously inhabiting the desired home. In other words, this rent-purchase approach allows tenants to build equity without qualifying for a mortgage.*

Namun begitu, sebilangan besar belia yang belum memiliki rumah ini tidak mempunyai lebih 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 5.1** mengikut kategori belia.

*However, a large number of youth who do not yet own a house do not have surplus income. Especially in category B40, they are stressed by the high cost of living and have difficulty finding a rental home within their proximity to work. For these youth, the housing solutions are not to own, and the government needs to help provide **youth housing for rent/ more public housing**, especially in urban areas. The entire proposal has been formulated in **Table 5.1** according to the youth category.*

Jadual 5.1 Cadangan Intervensi Mengikut Kategori Belia
Table 5.1 Proposed Interventions by Youth Category

Kategori Belia <i>Youth Categories</i>	Jenis Pegangan dan Segmen rumah dicadangkan <i>Suggested home Lease and Segment Types</i>	Cadangan Intervensi <i>Intervention Recommendations</i>
Belia beraspirasi memiliki dan mempunyai pendapatan yang mencukupi <i>The aspiring youth possesses and has sufficient income.</i>	Pemilikan rumah di pasaran terbuka <i>Home Ownership in the open market</i>	Kementerian Belia dan Sukan serta Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan atau pihak Kerajaan: <i>Ministry of Youth and Sports Malaysia Ministry of Housing and Local Government or government:</i> Menambah program untuk memberi pendedahan kepada proses pemilikan rumah. <i>Added a program to give exposure to the Home Ownership process.</i>

Kategori Belia <i>Youth Categories</i>	Jenis Pegangan dan Segmen rumah dicadangkan <i>Suggested home Lease and Segment Types</i>	Cadangan Intervensi <i>Intervention Recommendations</i>
Belia yang mempunyai pendapatan sederhana tetapi berpotensi untuk memiliki rumah <i>Youth with moderate-income but have the potential to own a home</i>	Pemilikan skim rumah mampu milik <i>Ownership of affordability schemes</i>	Kementerian Belia dan Sukan serta Kementerian Pengajian Tinggi atau pihak Kerajaan: <i>The Ministry of Youth and Sports and the Ministry of Higher Education or the government:</i> 1. Pendidikan Literasi Kewangan. <i>Financial Literacy Education.</i> Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan: <i>Ministry of Housing and Local Government or the government:</i> 1. Menambah program untuk memberi pendedahan kepada proses pemilikan rumah. <i>Added a program to give exposure to the Home Ownership process.</i> 2. Menambah Skim Perumahan mampu milik dan/ atau model pemilikan alternatif seperti sewa beli. <i>Adding affordable Housing Schemes and/or alternative ownership models such as rent purchase.</i> 3. Menubuhkan pusat sehenti untuk maklumat pemilikan rumah. <i>Establishing a one-stop centre for Home Ownership information.</i>
Belia yang mempunyai sumber pendapatan yang terhad <i>Youth with limited sources of income</i>	Penyewaan Perumahan Awam/ Perumahan sosial <i>Public Housing/ Social housing rental</i>	Kementerian Belia dan Sukan serta Kementerian Pengajian Tinggi atau pihak Kerajaan: <i>The Ministry of Youth and Sports and the Ministry of Higher Education or the government:</i> 1. Pendidikan Literasi Kewangan. <i>Financial Literacy Education.</i> 2. Program untuk memperkasa ekonomi belia. <i>Programs to empower the youth economy.</i> Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan: 1. Menambah program untuk memberi pendedahan kepada proses pemilikan rumah. <i>Added a program to give exposure to the Home Ownership process.</i> 2. Menubuhkan pusat sehenti untuk maklumat pemilikan rumah. <i>Adding affordable Housing Schemes and/or alternative ownership models such as rent purchase.</i> 3. Meningkatkan / menambah jumlah perumahan belia untuk disewa di lokasi utama (bandar). <i>Establishing a one-stop centre for Home Ownership information.</i>



BAB
CHAPTER

6

KESIMPULAN

CONCLUSION



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.

The role of youth today is a pillar of national prosperity. A stable and safe home is the basis for every element of a person's life other than education, employment, good development, and well-being.

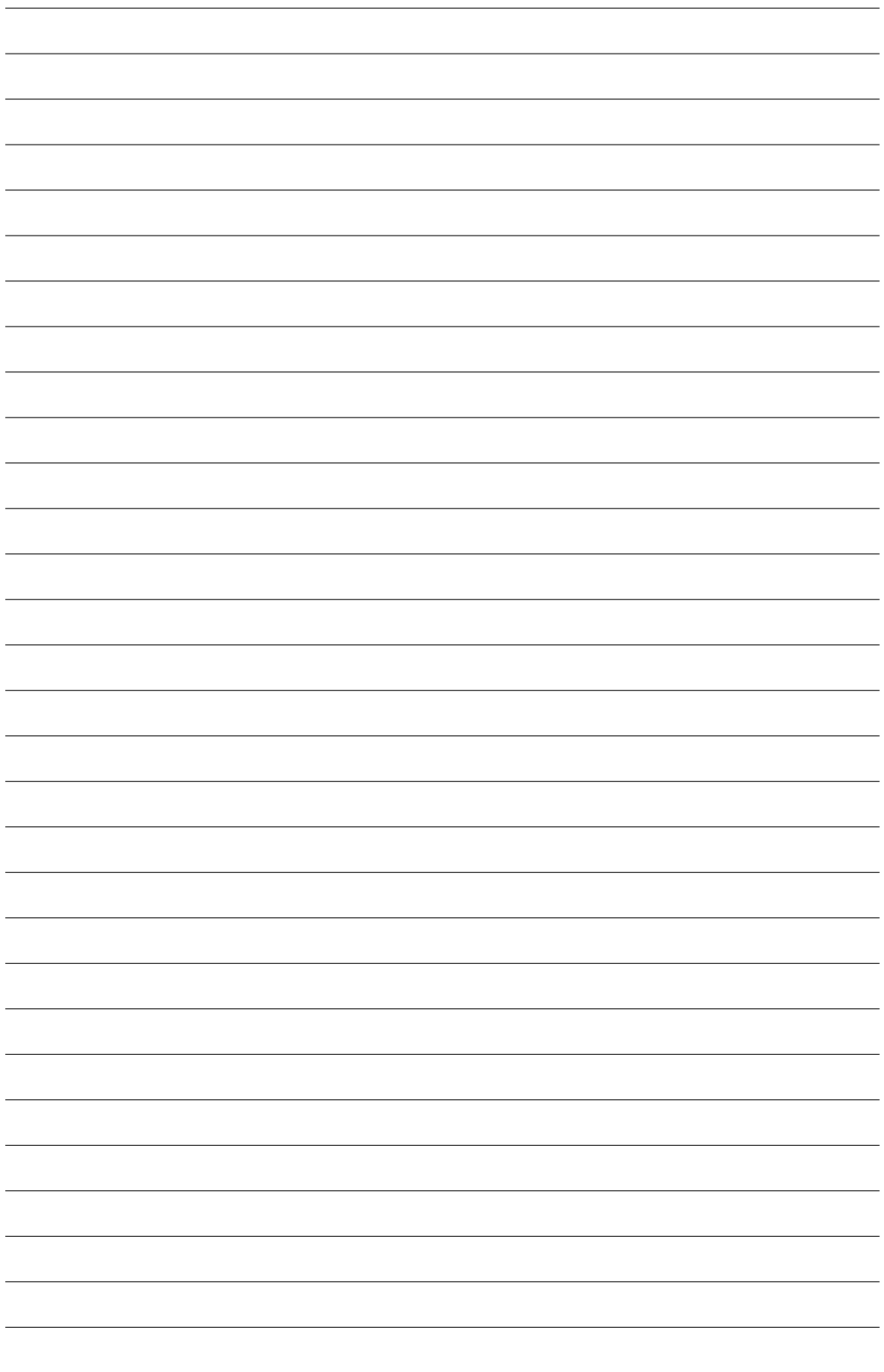
Various provisions and initiatives have been announced for the housing of Malaysians, but the benefits to youth and graduates are mainly felt to be insufficient. In general, appropriate interventions and initiatives should be introduced to ensure that all youth have an equal opportunity to leave the family home and live independently. Improvement in housing suitability and availability for youth group is suggested so that the benefits can be focused on this group.

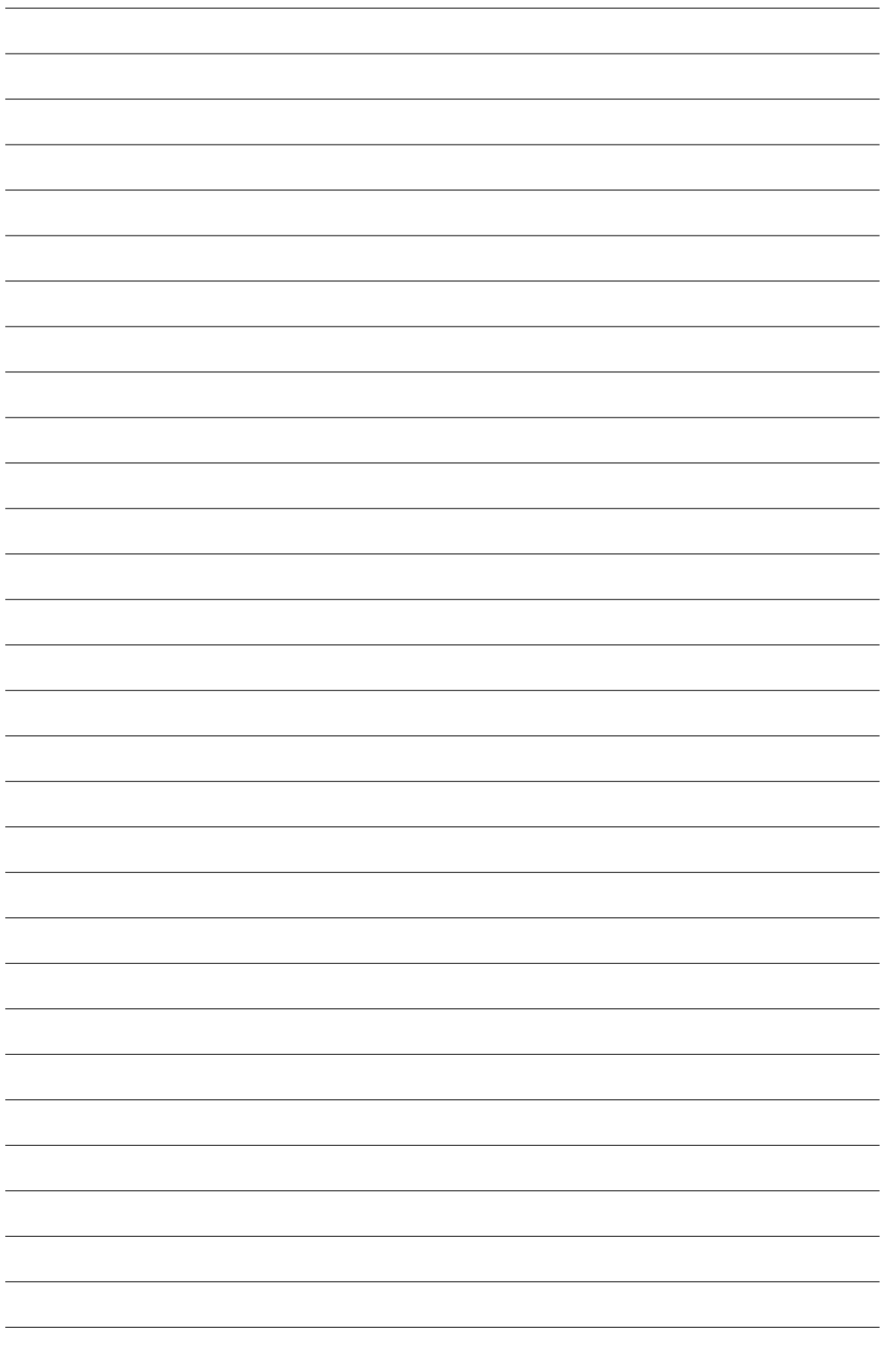


RUJUKAN REFERENCES

- Blaauboer, M. (2010). Family background, individual resources and the home ownership 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 home ownership 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). Home ownership 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). Home ownership 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, home ownership, 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.
- Mehdipannah, R., Schulz, A. J., Israel, B. A., Mentz, G., Eisenberg, A., Stokes, C., & Rowe, Z. (2017). Neighborhood context, home ownership 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 Home Ownership: 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 Home Ownership 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 Home Ownership. 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). Home Ownership and wealth accumulation for low-income households. *Journal of Housing Economics*, 47, 101624.







Institut Penyelidikan Pembangunan Belia Malaysia (IYRES)

Aras 10, Menara KBS, No. 27 Persiaran Perdana, Presint 4,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62570 Putrajaya.



+603-8871 3417



+603-8871 3342



info@iyres.gov.my



iyreskbs



www.iyres.gov.my

ISBN 978-967-2783-07-7



9 789672 783077

