



Tangani Cabaran Kos Sara Hidup

LAPORAN ekonomi yang dibentangkan oleh Bank Negara Malaysia (BNM) bagi tahun 2015, menunjukkan peningkatan dalam pertumbuhan Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) pada sekitar 5.0 peratus dan dijangkakan susut sedikit kepada 4.0 - 4.5 peratus bagi tahun 2016. Walaupun negara berhadapan dengan cabaran meraih keyakinan pelabur, di samping kelembapan ekonomi dunia, petunjuk ekonomi Malaysia menunjukkan perkembangan yang positif, seperti kadar pengangguran dan inflasi yang berada pada paras rendah masing-masing 3.2 peratus dan 2.1 peratus. Selain itu, laporan prestasi Program Transformasi Ekonomi (PTE) dan Program Transformasi Kerajaan (PTK) menunjukkan Petunjuk Prestasi Utama (KPI) yang disasarkan tercapai dan ada antaranya yang melebihi sasaran yang ditetapkan.

Di samping itu, Malaysia berada pada kedudukan yang meyakinkan berdasarkan laporan

Doing Business 2015 oleh Bank Dunia, yang memperlihatkan lonjakan di tangga ke-18 ekoran usaha meliberalisasikan ekonomi dan pengurangan prosedur birokrasi bagi syarikat perniagaan. Bermula dengan rasionalisasi subsidi, pelaksanaan cukai barang dan perkhidmatan (CBP) mahupun usaha ke arah diversifikasi ekonomi Malaysia, usaha untuk mencatatkan kedudukan fiskal berimbang menjelang tahun 2020 mula menunjukkan tanda positif dengan tahap keberhutangan negara mula dapat dikurangkan kepada 54.5 peratus daripada KDNK.

Prestasi ekonomi negara dilaporkan berada pada landasan yang kukuh berdasarkan petunjuk makro daripada pelbagai dimensi dan skop ekonomi. Namun begitu, satu lagi cabaran yang perlu diatasi dan ditangani oleh Malaysia ialah isu mikroekonomi yang melibatkan kelangsungan dan kemampuan hidup rakyat khususnya isi rumah. Isu berkaitan dengan cabaran penjanaan pendapatan isi rumah,

kenaikan kos sara hidup, pengurusan kewangan isi rumah, dan kebajikan golongan berpendapatan rendah, termasuk golongan berpendapatan 40 peratus terendah dari segi ekonomi (B40) dan berpendapatan 40 peratus pertengahan (M40), dari segi ekonomi antara perkara yang perlu dihalusi bagi mendapatkan titik kesamaan untuk mengenal pasti punca dan jalan penyelesaiannya.

Golongan B40 yang ditakrifkan sebagai isi rumah yang mempunyai pendapatan kasar bulanan purata RM2537 dan RM5662 bagi golongan M40, mengalami kesukaran untuk menjalani kehidupan. Hal ini diinterpretasi melalui beberapa aspek seperti isu kemampuan membeli dan memiliki rumah di Malaysia dan keberhutangan isi rumah yang tinggi. Pengenalan Bidang Keberhasilan Utama Negara NKRA yang ketujuh, iaitu menangani kos sara hidup, merupakan satu langkah serius dan responsif yang dilaksanakan oleh kerajaan bagi mengupas isu ini secara kritis dan bersepadu. Inisiatif jaringan keselamatan sosial dan bantuan tunai bersasaran antara pendekatan yang dilaksanakan oleh kerajaan untuk memastikan keperluan asas dan perkhidmatan mampu milik dapat dinikmati oleh golongan B40 mahupun golongan M40.

Pertumbuhan makroekonomi yang mampan dan disokong oleh kestabilan pasaran modal menyaksikan perubahan dalam corak perbelanjaan isi rumah terutamanya bagi beberapa jenis barangan dan perkhidmatan sejajar dengan perubahan tahap pendidikan dan pendapatan. Perubahan corak penggunaan yang disokong dengan kemampuan kewangan isi rumah juga merupakan agen kepada penggandaan pertumbuhan ekonomi sesebuah negara. Namun begitu, sekiranya perubahan kepada corak penggunaan isi rumah tidak diselarikan dengan perubahan dalam kemampuan pendapatan, isi rumah berisiko untuk terlibat ke dalam kancas keberhutangan yang tinggi. Perlu diingatkan, keberhutangan bukan satu masalah, namun keberhutangan yang tinggi dan tidak disokong oleh kemampuan membayar semula pinjaman merupakan masalah dan isu besar yang perlu ditangani segera.

Data terkini yang dilaporkan oleh BNM, hutang isi rumah meningkat pada kadar tertinggi kepada 89.1 peratus daripada KDNK. Fenomena keberhutangan ini meresahkan banyak pihak termasuk bank pusat dan kerajaan. Oleh itu, kajian mengenai punca dan cadangan bagi mengekang trend ini sedang dilaksanakan dengan kadar segera, terutamanya untuk menyediakan penampungan bagi kejadian yang tidak dijangkakan.

Pada masa ini, isi rumah di Malaysia sering dikaitkan dengan keberhutangan yang meningkat dari tahun ke tahun. Keberhutangan isi rumah sebahagian besarnya disumbangkan oleh pembelian aset seperti harta kediaman sebanyak 48.6 peratus, sewa beli kenderaan sebanyak 15.5 peratus, pembiayaan peribadi sebanyak 15.0 peratus dan hal-hal lain sebanyak 20.9 peratus. Walaupun peminjaman isi rumah berpendapatan rendah, golongan B40 hanya mencakupi 23.6 peratus daripada hutang keseluruhan sektor isi rumah, hal ini secara tidak langsung mencerminkan masalah kewangan yang dihadapi oleh golongan tersebut.

Bantuan kredit yang mudah dan sentimen keyakinan pengguna menyebabkan golongan isi rumah B40 terus-terusan membuat pinjaman bagi pembelian rumah walaupun paras harga rumah berada pada tahap yang agak tinggi. Sentimen keyakinan pengguna di Malaysia diukur berdasarkan keyakinan pengguna dalam jangkaan ekonomi pada masa hadapan (termasuk harga dan kadar tukaran asing) dan kestabilan politik negara. Sentimen keyakinan yang lemah akan diikuti dengan corak perbelanjaan yang lebih berhati-hati oleh pengguna.

Ada dua isu utama yang dikenal pasti yang berkaitan dengan keberhutangan isi rumah atas pembelian aset kediaman. Isu pertama melibatkan kekurangan penawaran rumah mampu milik dalam pasaran, khususnya di pusat bandar utama, yang merupakan punca utama kepada peningkatan harga rumah.

Ketidakpadanan penawaran rumah mampu milik dengan pertambahan bilangan isi rumah mengakibatkan peningkatan harga yang mendadak. Yang kedua pula melibatkan isu kemampuan membeli rumah. Lebih permintaan dalam pasaran harta kediaman telah mengakibatkan peningkatan harga lebih cepat berbanding dengan peningkatan paras pendapatan, seterusnya menimbulkan isu ketidakpercayaan isi rumah untuk membeli rumah.

Oleh itu, isu kekurangan penawaran menyebabkan peningkatan harga dan sekali gus mewujudkan isu kemampuan membeli oleh isi rumah. Kaedah *Median Multiple Demography International* mendefinisikan rumah mampu milik apabila isi rumah boleh membiayai pembelian itu dengan jumlah kurang daripada tiga kali pendapatan isi rumah tahunan (nisbah harga rumah kepada

Keberhutangan yang tinggi dan tidak disokong oleh kemampuan membayar semula pinjaman merupakan masalah dan isu besar yang perlu ditangani segera.

pendapatan ialah 3.0). Sekiranya nisbah tersebut menjadi ukuran isi rumah bagi harga median rumah teres satu tingkat dan satu setengah tingkat, maka rumah jenis ini masih mampu dimiliki di Kedah, Melaka, Negeri Sembilan dan Selangor, seperti yang ditunjukkan dalam jadual. Jika dihalusi, nisbah harga rumah kepada pendapatan, rumah teres satu tingkat dan satu setengah tingkat adalah benar-benar tidak mampu dimiliki di Sabah, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Labuan dan Putrajaya dengan nisbah harga rumah kepada pendapatan melebihi 5:1.

Hal ini secara tidak langsung mencerminkan risiko keberhutangan oleh sektor isi rumah. Namun begitu, kerajaan persekutuan dan Bank Pusat bekerjasama untuk mencari formula dan beberapa

inisiatif serta skim bantuan bagi menyelesaikan persoalan ini. Peibagai skim bantuan pembelian rumah dilaksanakan bagi meningkatkan keupayaan membeli rumah dan pengenalan kadar *Real Property Gains Tax* (RPGT) yang lebih punitif dan larangan penggunaan *Developer Interest-Bearing Scheme* bagi mengekang aktiviti spekulasi dan pengambilan untung yang berlebihan dalam kalangan pemaju mahupun pembeli individu yang menyumbang kepada peningkatan harga rumah yang tinggi. Selain itu, bagi mengurangkan risiko masalah keberhutangan ini, bank pusat melaksanakan kaedah pemberian pinjaman dengan keperluan dan syarat yang lebih konservatif.

Berdasarkan Laporan Perbelanjaan Isi Rumah 2009/2010, isi rumah dalam kelas perbelanjaan

terendah, iaitu RM500-RM599, membelanjakan 34.9 peratus untuk makanan dan minuman bukan alkohol berbanding dengan isi rumah dalam kelas perbelanjaan tertinggi (RM5000 dan lebih) yang membelanjakan 10.4 peratus untuk barangan yang sama. Dalam perkembangan yang sama, isi rumah dalam kelas perbelanjaan terendah, iaitu RM500-RM599 membelanjakan 37.1 peratus untuk perumahan, air, elektrik, gas, dan bahan api berbanding dengan isi rumah dalam kelas perbelanjaan tertinggi (RM5000 dan lebih) yang membelanjakan 18.8 peratus untuk barangan yang sama.

Laporan Penyiataan Perbelanjaan Isi Rumah 2009/2010 yang diterbitkan oleh Jabatan Perangkaan Malaysia menunjukkan perbelanjaan bulanan purata isi rumah meningkat 12.1 peratus dan 88.6 peratus berbanding dengan yang dicatatkan pada tahun 2004/2005 dan 1993/1994. Perbelanjaan bagi perumahan, air, elektrik, gas, dan bahan api lain, makanan dan minuman bukan beralkohol, restoran dan hotel serta pengangkutan merupakan penyumbang kepada peningkatan ini. Rajah menunjukkan peratusan perbelanjaan setiap isi rumah mengikut kumpulan kedua isi rumah 2009/2010.

Isi rumah secara keseluruhannya membelanjakan lebih 20 peratus untuk perumahan, air, elektrik, gas, dan bahan api lain yang juga merupakan perbelanjaan terbanyak bagi semua kumpulan umur. Jika corak perbelanjaan ini dihalusi peratusan perbelanjaan bagi isi rumah mengikut kelas perbelanjaan bagi kelas perbelanjaan kurang daripada RM500, perbelanjaan tertumpu pada makanan dan minuman bukan alkohol. Sementara itu, bagi perbelanjaan kelas RM5000 dan ke atas perbelanjaan lebih tertumpu pada perbelanjaan bagi pengangkutan.

Kelembapan ekonomi Malaysia (yang juga dialami oleh negara maju yang lain) dan pelaksanaan CBP sedikit banyak memberikan kesan kepada harga barangan, kos sara hidup dan perbelanjaan isi rumah. Kesan pra-CBP mahupun pasca-CBP turut memberikan kesan kepada permintaan barangan melalui perbelanjaan penggunaan. Pada masa yang sama, pelepasan cukai tambahan sebanyak RM2000 kepada pembayar cukai individu yang berpendapatan bulanan RM8000 atau ke bawah untuk tahun taksiran 2015 yang dilaksanakan, dilihat mampu mengurangkan bebanan kos sara hidup yang ditanggung. Oleh itu, isu peningkatan kos sara hidup ini perlu dikaji dengan segera khususnya yang berkaitan formulasi polisi.

Rajah 1 Peratus perbelanjaan tertinggi setiap isi rumah mengikut kelas perbelanjaan isi rumah, Malaysia 2009/2010.



Beberapa aspek penting boleh dilihat untuk menangani peningkatan kos sara hidup di Malaysia. Satu kerangka gerak kerja dan dasar perlu dibentuk bagi memastikan bekalan makanan mencukupi untuk mengurangkan kebergantungan terhadap barangan makanan import. Kebergantungan pada barangan import bermakna rakyat Malaysia terdedah kepada risiko turun naik kadar tukaran wang asing yang memberikan kesan kepada harga barangan makanan.

Selain itu, pasaran dan persaingan yang sihat akan memberikan kelebihan kepada pengguna sama ada dari aspek pilihan, kuantiti barangan mahupun kualiti barangan. Pemerksaan dan penjaanaan pendapatan melalui inisiatif jaringan keselamatan sosial dilihat mampu membantu golongan B40 yang sememangnya memerlukan bantuan untuk menjalani kehidupan harian. Dasar yang dibentuk perlu diselarikan dengan pelan transformasi dan dasar fiskal untuk memastikan kelangsungan polisi atau dasar yang dilaksanakan bagi tempoh masa yang panjang. ●

Dr. Siti Nurazira Mohd Daud, pensyarah di Fakulti Ekonomi dan Muamalat, Universiti Sains Islam Malaysia.

Jadual Pendapatan kasar isi rumah dan harga purata rumah mengikut kawasan bagi suku keempat tahun 2014.

	Pendapatan Penengah (RM)	Harga Rumah yang Mampu Dimiliki	Harga Penengah Rumah (Teres 1 - 1½ Tingkat)	Nisbah Harga Rumah kepada Pendapatan
Malaysia	4585	165 060	242 000	4.4
Negeri				
Johor	5197	187 092	220 000	3.5
Kedah	3451	124 236	120 000	2.9
Kelantan	2716	97 776	143 500	4.4
Melaka	5029	181 044	168 000	2.8
Negeri Sembilan	4128	148 608	119 500	2.4
Pahang	3389	122 004	192 000	4.7
Pulau Pinang	4702	169 272	203 500	3.6
Perak	3451	124 236	150 000	3.6
Perlis	3500	126 000	159 000	3.8
Selangor	6214	223 704	218 000	2.9
Terengganu	3777	135 972	172 530	3.8
Sabah	3745	134 820	280 000	6.2
Sarawak	3778	136 008	200 000	4.4
W.P. Kuala Lumpur	7620	274 320	550 000	6.0
W.P. Labuan	5684	204 624	600 000	8.8
W.P. Putrajaya*	7512	270 432	600 000	6.7

Nota: *Bagi Putrajaya, harga rumah berdasarkan teres 2-2½ tingkat. Penarafan 3.0 dan ke bawah ialah rumah mampu milik, 3.1 hingga 4.0 agak tidak mampu milik, 4.1 hingga 5.0 sangat tidak mampu milik dan 5.1 dan ke atas adalah benar-benar tidak mampu milik.

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia dan Pusat Maklumat Harta Tanah Negara bagi suku tahun keempat 2016.

