

AFFORDABLE HOUSING II

Closing the Gap: A Strategic Approach to Balancing Supply & Demand



A Report to assist in decision-making on housing development:

1. Comparative analysis of housing affordability measures.
2. Detailed analyses of supply and demand dynamics, demographic trends, and policy impacts on selected States and Districts.
3. The importance of location-specific policies for housing development.
4. Case studies that highlight critical success factors and challenges faced by affordable housing developers.
5. Insights into cost components and returns associated with affordable housing developments.
6. Study on government initiatives and recommendations for addressing housing needs.



**Affordable Housing II Report Retail Price:
RM150.00**

For order & enquiry, email to
rresearch.publications@gmail.com

To purchase the Affordable Housing II Report,
please scan the QR code



<https://rehdainstitute.com/publications/>

This report examines the factors presiding over the perennial challenge of housing affordability in Malaysia. Solutions are provided to address four key issues that affect the affordability of housing in the market:



— 01 —

Incorrect Affordability Benchmark Adopted (Causes Imbalance between Supply & Demand)

Approach:
Three main housing measurement approaches were studied:

- Median multiple
- Housing cost burden
- Residual income

Findings:
Median multiple with a fixed multiplier without considering evolving demographic trends may contribute to mismatches in housing supply and demand

Practical Solutions:
The median multiple with different multipliers based on locations and housing cost burden approaches be adopted in the interim while integrating the residual income approach in policymaking when the comprehensive housing and population database is developed.

Impact of Recommendations:
Assist policymakers in understanding the true demographic profile and the needs of the Rakyat according to the various localities in the Country.



— 02 —

Changing Demography Profiles are not Recognised in Determining the Affordability of the Rakyat

Approach:
Micro-level analysis of selected States and Districts areas using the statistics below:

- Population
- Number of households
- Household size
- Median gross monthly household income
- Median monthly household expenditure
- Median house price
- Supply
- Demand

Findings:
The changing demographic profiles and composition of the Rakyat have not been considered in determining affordability

Practical Solutions:
Collaboration between the public and private sectors is crucial to narrowing the gap, and transparency in decision-making should exist, benefiting both the industry and the Rakyat.

Impact of Recommendations:
All policies implemented should be reviewed holistically to achieve its objective and intent of ensuring a sustainable real estate environment.



— 03 —

Cross Subsidisation Results in Price Distortion

Approach:
Market surveys amongst select key affordable housing developers

Findings:
Three distinctive types of developers exist in the market

- Affordable Housing developers
- Mid-ranged / Mainstream Developers
- Branded developers

Practical Solutions:
Developers should not be imposed with any conditions pertaining to lower priced housing and free market forces should prevail

Impact of Recommendations:
Developers are able to fulfil their primary role of housing the Rakyat more effectively in the open market environment.



— 04 —

Overlapping Initiatives (Federal & State)

Approach:
Study on the effectiveness of the selected programs by Federal Government.

Findings:
The absence of a transparent and robust monitoring system raises concerns about whether the actual demand for social & public housing is met and whether the resources are optimally utilised.

Practical Solutions:
A centralised online portal for the Rakyat to easily access and make informed decisions, ensuring that the right target group enjoys the benefits of the social & public housing.

Impact of Recommendations:
Streamlining processes and eliminating duplication enabling the Government to enhance the efficiency of social & public housing programs in meeting the national goal of housing the nation.



AFFORDABLE HOUSING II

Closing the Gap: A Strategic Approach to Balancing Supply & Demand



Laporan yang akan membantu dalam membuat keputusan mengenai pembangunan perumahan:

1. Analisis perbandingan ukuran kemampuan pemilikan rumah.
2. Analisis terperinci mengenai dinamik penawaran dan permintaan, trend demografi, dan impak dasar pada Negeri dan Daerah yang terpilih.
3. Kepentingan dasar yang khusus kepada lokasi bagi pembangunan perumahan.
4. Kajian kes yang mengutamakan faktor-faktor kejayaan kritikal dan cabaran yang dihadapi oleh pemaju perumahan mampu milik.
5. Wawasan mengenai komponen kos dan pulangan mengenai pembangunan perumahan mampu milik.
6. Kajian mengenai inisiatif kerajaan dan cadangan untuk menangani keperluan perumahan.



Affordable Housing II Harga Runcit: RM150.00

Untuk tempahan & pertanyaan, sila e-mel ke rresearch.publications@gmail.com

Untuk membeli Affordable Housing II Report, sila imbas kod QR.



<https://rehdainstitute.com/publications/>

Laporan ini mengkaji faktor-faktor utama berkenaan kecabaran berterusan terhadap kemampuan pemilikan rumah di Malaysia. Hasil kajian ini memberi cadangan untuk mengatasi empat isu utama yang mempengaruhi tahap kemampuan pemilikan perumahan di pasaran:



— 01 —

Ukuran kemampuan yang digunakan menyebabkan ketidakseimbangan antara penawaran dan permintaan

Pendekatan:

Pengajian terhadap tiga pendekatan utama untuk mengukur kemampuan pemilikan perumahan:

- Median Multiple
- Beban Kos Perumahan
- Pendapatan Bersih

Hasil Kajian:

Pendekatan median multiple dengan satu pengganda yang tetap tanpa mengambil kira perubahan yang berlaku dalam profil demografi boleh menyebabkan ketidakseimbangan dalam penawaran dan permintaan perumahan.

Penyelesaian Praktikal:

Pendekatan median multiple dengan pengganda yang berbeza berdasarkan lokasi dan beban kos perumahan boleh diimplementasikan sebagai langkah sementara. Pada masa yang sama, pendekatan pendapatan bersih patut diintegrasikan dalam pembuatan dasar apabila pangkalan data perumahan dan populasi yang komprehensif dibangunkan.

Impak Cadangan:

Membantu pembuat dasar dalam memahami profil demografi sebenar dan keperluan Rakyat mengikut setiap lokasi dalam Negara.



— 02 —

Perubahan profil demografi tidak diambil kira dalam menentukan kemampuan Rakyat

Pendekatan:

Analisis mikro bagi kawasan Negeri dan Daerah yang terpilih menggunakan statistik di bawah:

- Populasi
- Bilangan Isi Rumah
- Saiz Isi Rumah
- Pendapatan Isi Rumah Kasar Bulanan Median
- Perbelanjaan Isi Rumah Bulanan Median
- Harga Rumah Median
- Bekalan
- Permintaan

Hasil Kajian:

Profil demografi yang berubah dan komposisi Rakyat tidak diambil kira dalam menentukan kemampuan pemilikan rumah.

Penyelesaian Praktikal:

Kerjasama antara sektor awam dan swasta adalah penting untuk merapatkan jurang ini, dan ketelusan dalam pembuatan keputusan harus diwujudkan bagi memanfaatkan kepada industri dan Rakyat.

Impak Cadangan:

Semua dasar yang dilaksanakan perlu dikaji secara holistik untuk mencapai objektif dan niatnya dalam memastikan persekitaran hartanah yang lestari.



— 03 —

Subsidi silang menyebabkan penyelewangan harga

Pendekatan:

Kajian pasaran antara pemaju perumahan mampu milik utama yang terpilih.

Hasil Kajian:

Terdapat tiga jenis pemaju yang berbeza dalam pasaran:

- Pemaju Perumahan Mampu Milik
- Pemaju Kelas Pertengahan / Arus Perdana
- Pemaju Berjenama

Penyelesaian Praktikal:

Pemaju tidak seharusnya dikenakan sebarang syarat mengenai perumahan berharga lebih rendah dan kuasa pasaran bebas perlu diberi keutamaan.

Impak Cadangan:

Pemaju akan dapat memenuhi peranan utama mereka untuk menyediakan perumahan kepada Rakyat dengan lebih berkesan dalam persekitaran pasaran terbuka.



— 04 —

Inisiatif Bertindih (Persekutuan dan Negeri)

Pendekatan:

Kajian mengenai keberkesanan program yang terpilih oleh Kerajaan Persekutuan.

Hasil Kajian:

Ketiadaan sistem pemantauan yang telus dan mantap menimbulkan kebimbangan sama ada permintaan sebenar untuk perumahan sosial dan awam dipenuhi dan sama ada sumber dimanfaatkan secara optimum.

Penyelesaian Praktikal:

Satu portal dalam talian yang berpusat untuk memudahkan Rakyat mengakses dan membuat keputusan yang tepat, memastikan bahawa perumahan sosial dan awam memanfaatkan golongan sasaran yang betul.

Impak Cadangan:

Menyeragamkan proses dan menghapuskan duplikasi membolehkan Kerajaan meningkatkan kecekapan program perumahan sosial dan awam dalam memenuhi matlamat nasional untuk menyediakan perumahan kepada golongan Rakyat yang memerlukan.

