

REHDA INSTITUTE RESEARCH

REHDA Institute Calls for Needs-Driven Housing Reforms to Build a More Balanced and Inclusive Housing Market

Housing for All study finds current housing framework placing increasing pressure on middle-income Malaysians while calling for evidence-based reforms ahead of National Housing Policy 3.0

The REHDA Institute has called for a fundamental shift towards a more needs-driven and evidence-based housing framework to ensure that homeownership remains accessible and sustainable for Malaysians across all income groups.

Its latest study, **Housing for All: Co-Creating a Needs-Driven Framework**, finds that while Malaysia's housing policies have successfully expanded homeownership over the years, the current housing development framework requires recalibration to better reflect today's demographic, economic and market realities.

A key finding of the study is that **M40 homeownership has fallen below that of the B40 for the first time**, with the latest 2024 data showing a homeownership rate of **75.9% for the M40**, compared with **76.3% for the B40**. The study attributes this trend to structural distortions within the housing market, including the increasing reliance on cross-subsidisation arising from price-controlled housing requirements, which have unintentionally increased the cost of open-market homes.

Without regular policy reviews, the study warns that rigid housing requirements risk perpetuating supply-demand mismatches, constraining market efficiency and undermining the long-term effectiveness of Malaysia's housing policies.

Key Findings

The study found that **current housing policies have not kept pace with changing demographics, income distribution and housing demand**, contributing to supply-demand imbalances and a growing number of unsold completed residential units.

It also found that **cross-subsidisation embedded within the current housing development framework has increased the cost of open-market housing**, placing greater affordability pressure on middle-income households.

In addition, significant **variations in housing policy implementation across States**, including differing requirements for price-controlled housing, have **reduced market responsiveness, increased compliance costs** and affected housing supply.

Despite these challenges, the aspiration for homeownership remains strong. The study found that **72% of survey respondents still aspire to own a home**, although affordability, financing constraints and limited awareness of housing assistance programmes continue to be significant barriers.

International benchmarking further shows that **successful housing systems increasingly rely on flexible, evidence-based policies that respond to local market conditions, supported by efficient governance, targeted incentives and robust housing data**.

HOUSING FOR ALL

CO-CREATING A NEEDS DRIVEN FRAMEWORK



Methodology

The study was undertaken to support policy discussions leading up to the National Housing Policy 3.0 (2026–2035). It combines policy research, market analysis, stakeholder engagement and international benchmarking to evaluate the effectiveness of Malaysia's housing framework and identify practical reforms.

The research included:

- Review of Malaysia's housing policy evolution and demographic trends.
- Analysis of housing quota implementation across States.
- Surveys and interviews with developers, homebuyers and industry stakeholders.
- Comparative studies of housing policies in the United Kingdom, Ireland, Germany, Australia, New Zealand, Singapore, Taiwan and Vietnam.
- Analysis of housing and socio-economic data from Government agencies.

REHDA INSTITUTE RESEARCH

REHDA Institute Calls for Needs-Driven Housing Reforms to Build a More Balanced and Inclusive Housing Market

Housing for All study finds current housing framework placing increasing pressure on middle-income Malaysians while calling for evidence-based reforms ahead of National Housing Policy 3.0

Recommendations

The study recommends transitioning towards a more dynamic and data-driven housing framework that regularly reviews housing quotas and eligibility criteria based on actual market demand and local housing conditions.

Among its key recommendations are:

- Periodically reviewing housing quotas and policy requirements to reflect market demand.
- Improving transparency and efficiency in *Bumiputera* quota release mechanisms.
- Reducing excessive cross-subsidisation within the housing development framework.
- Strengthening incentives to encourage affordable housing delivery.
- Expanding innovative financing options to improve access to homeownership.
- Integrating national housing data to support more effective and evidence-based policymaking.

The study also recognises that while affordable housing delivery is a shared responsibility involving Government, financial institutions, developers and industry stakeholders, the provision of social and public housing should remain primarily Government-led.

The study further acknowledges the Ministry of Housing and Local Government's commitment to resolving Malaysia's affordable housing challenges, including the proposed establishment of a Single National Housing Agency to streamline national housing matters under one entity. Moving forward, this should be complemented by more dynamic, data-driven and collaborative policymaking, supported by the integrated use of national housing and demographic platforms such as HIMS, DOSM, NAPIC, TEDUH, MUO and PADU to strengthen policy design, enforcement and outcomes.

Housing for All ultimately calls for a housing ecosystem that is fairer, more responsive and sustainable, one that continues to support lower-income households while ensuring that middle-income Malaysians are not left behind. Through collaborative policymaking and evidence-based reforms, Malaysia can build a housing market that delivers accessible homeownership opportunities for all.

'Malaysia's housing policies have played an important role in expanding homeownership, but changing demographics, household incomes and market conditions require a more responsive policy framework. Our recommendations are not about reducing support for lower-income households, but about ensuring housing policies remain equitable, effective and sustainable for all Malaysians.'

- REHDA Institute Chairman, Dato' Jeffrey Ng Tiong Lip



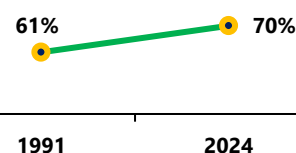
HOUSING FOR ALL

CO-CREATING A NEEDS DRIVEN FRAMEWORK



Bumiputera Population Share

In 2024, *Bumiputera* accounted for 70% of Malaysian citizens, up from 61% in 1991.



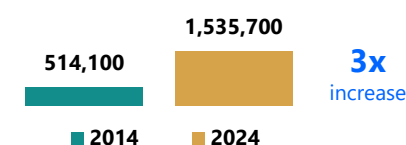
Structural Shift in Household Income Levels

Since 2014, the largest proportion (31%) of Malaysian households have reported gross monthly household incomes between RM3,000 and RM4,999. (2024: 21%)



Households Earning RM13,000 and Above

Number of households earning RM13,000 per month and above tripled from 514,000 in 2014 to 1,535,700 in 2024.



PENYELIDIKAN REHDA INSTITUTE

REHDA Institute Menyeru Pembaharuan Dasar Perumahan Berpandukan Keperluan bagi Pasaran Perumahan yang Lebih Seimbang dan Inklusif

Kajian *Housing for All* mendapati bahawa kerangka perumahan sedia ada semakin memberi tekanan kepada golongan berpendapatan sederhana, sekali gus menggesa pembaharuan dasar berasaskan bukti menjelang Dasar Perumahan Negara 3.0.

REHDA Institute menyeru agar satu perubahan asas dilaksanakan ke arah kerangka perumahan yang lebih berpandukan keperluan dan berasaskan bukti bagi memastikan pemilikan rumah kekal mampu dimiliki dan mampan untuk rakyat Malaysia daripada semua kumpulan pendapatan.

Kajian terbaharunya, *Housing for All: Co-Creating a Needs-Driven Framework*, mendapati bahawa walaupun dasar perumahan Malaysia telah berjaya meningkatkan kadar pemilikan rumah sejak sekian lama, kerangka pembangunan perumahan sedia ada perlu ditambah baik supaya lebih selaras dengan perubahan demografi, ekonomi dan realiti pasaran masa kini.

Salah satu penemuan utama kajian ialah **kadar pemilikan rumah dalam kalangan kumpulan M40 telah menurun di bawah kumpulan B40 buat pertama kalinya**. Data terkini bagi tahun 2024 menunjukkan kadar pemilikan rumah **M40 adalah 75.9%** berbanding **76.3% bagi B40**. Kajian ini mengaitkan keadaan tersebut dengan herotan struktur dalam pasaran perumahan, termasuk pergantungan yang semakin meningkat terhadap subsidi silang akibat keperluan penyediaan rumah kawalan harga yang secara tidak langsung telah meningkatkan kos rumah di pasaran terbuka.

Tanpa semakan dasar secara berkala, kajian ini memberi amaran bahawa keperluan dasar perumahan yang tidak sejajar dengan perubahan semasa berisiko mengekalkan ketidaksepadanan antara penawaran dan permintaan, menjejaskan kecekapan pasaran serta melemahkan keberkesanan jangka panjang dasar perumahan Negara.

Penemuan Utama

Kajian mendapati **dasar perumahan semasa tidak lagi selari dengan perubahan demografi, agihan pendapatan dan permintaan perumahan**, sekali gus menyumbang kepada ketidakseimbangan penawaran dan permintaan serta peningkatan jumlah unit kediaman siap yang tidak terjual.

Kajian juga mendapati **subsidi silang yang terkandung dalam kerangka pembangunan perumahan semasa telah meningkatkan kos rumah di pasaran terbuka**, sekali gus memberi tekanan terhadap kemampuan memiliki rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana.

Di samping itu, **perbezaan ketara dalam pelaksanaan dasar perumahan antara Negeri**, termasuk keperluan yang berbeza bagi rumah kawalan harga, telah **mengurangkan keupayaan pasaran untuk bertindak balas, meningkatkan kos pematuhan** serta menjejaskan bekalan perumahan.

Walaupun berdepan cabaran tersebut, aspirasi untuk memiliki rumah masih tinggi. Kajian mendapati **72% responden masih berhasrat untuk memiliki rumah**, namun kemampuan kewangan, kekangan pembiayaan dan kurangnya kesedaran mengenai program bantuan perumahan terus menjadi halangan utama.

Penanda aras antarabangsa turut menunjukkan bahawa **sistem perumahan yang berjaya semakin bergantung kepada dasar yang fleksibel dan berasaskan bukti, yang mampu bertindak balas terhadap keadaan pasaran tempatan serta disokong oleh tadbir urus yang cekap, insentif yang disasarkan dan data perumahan yang kukuh**.



HOUSING FOR ALL

CO-CREATING A NEEDS DRIVEN FRAMEWORK



Metodologi

Kajian ini dilaksanakan bagi menyokong perbincangan dasar menjelang Dasar Perumahan Negara 3.0 (2026–2035). Ia menggabungkan penyelidikan dasar, analisis pasaran, libat urus bersama pihak berkepentingan serta penanda aras antarabangsa bagi menilai keberkesanan kerangka perumahan Malaysia dan mengenal pasti cadangan pembaharuan yang praktikal.

Penyelidikan ini merangkumi:

- Kajian mengenai evolusi dasar perumahan Malaysia dan trend demografi.
- Analisis pelaksanaan kuota perumahan di setiap Negeri.
- Tinjauan dan temu bual bersama pemaju, pembeli rumah dan pihak berkepentingan industri.
- Kajian perbandingan dasar perumahan di United Kingdom, Ireland, Jerman, Australia, New Zealand, Singapura, Taiwan dan Vietnam.
- Analisis data perumahan dan sosioekonomi daripada agensi Kerajaan.

PENYELIDIKAN REHDA INSTITUTE

REHDA Institute Menyeru Pembaharuan Dasar Perumahan Berpandukan Keperluan bagi Pasaran Perumahan yang Lebih Seimbang dan Inklusif

Kajian *Housing for All* mendapati bahawa kerangka perumahan sedia ada semakin memberi tekanan kepada golongan berpendapatan sederhana, sekali gus menggesa pembaharuan dasar berasaskan bukti menjelang Dasar Perumahan Negara 3.0.

Cadangan

Kajian ini mencadangkan peralihan kepada kerangka perumahan yang lebih dinamik dan dipacu data, yang mengkaji semula kuota perumahan serta kriteria kelayakan secara berkala berdasarkan permintaan sebenar pasaran dan keadaan perumahan setempat.

Antara cadangan utama ialah:

- Mengkaji semula kuota perumahan dan keperluan dasar secara berkala selaras dengan permintaan pasaran.
- Meningkatkan ketelusan dan kecekapan mekanisme pelepasan kuota Bumiputera.
- Mengurangkan subsidi silang yang berlebihan dalam kerangka pembangunan perumahan.
- Memperkukuh insentif bagi menggalakkan penyediaan rumah mampu milik.
- Memperluaskan pilihan pembiayaan yang inovatif bagi meningkatkan akses kepada pemilikan rumah.
- Mengintegrasikan data perumahan Negara bagi menyokong penggubalan dasar yang lebih berkesan dan berasaskan bukti.

Kajian ini juga mengenal pasti walaupun penyediaan perumahan mampu milik merupakan tanggungjawab bersama yang melibatkan Kerajaan, institusi kewangan, pemaju dan pihak berkepentingan industri, penyediaan perumahan sosial dan perumahan awam sewajarnya kekal diterajui oleh Kerajaan.

Kajian ini turut mengiktiraf komitmen Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan dalam menangani cabaran perumahan mampu milik di Malaysia, termasuk cadangan penubuhan Agensi Perumahan Nasional Tunggal (*Single National Housing Agency*) bagi menyelaraskan hal ehwal perumahan Negara di bawah satu entiti. Pada masa hadapan, usaha ini wajar dilengkapi dengan penggubalan dasar yang lebih dinamik, dipacu data dan kolaboratif, disokong oleh penggunaan bersepadu platform data perumahan dan demografi nasional seperti HIMS, DOSM, NAPIC, TEDUH, MUO dan PADU bagi memperkukuh reka bentuk dasar, pelaksanaan serta hasilnya.

Secara keseluruhannya, *Housing for All* menggesa pembentukan ekosistem perumahan yang lebih adil, responsif dan mampan, yang terus menyokong golongan berpendapatan rendah di samping memastikan golongan berpendapatan sederhana tidak terus tercicir. Melalui penggubalan dasar secara kolaboratif dan pembaharuan berasaskan bukti, Malaysia mampu membina pasaran perumahan yang menyediakan peluang pemilikan rumah yang dapat diakses untuk semua.

'Dasar perumahan Malaysia telah memainkan peranan penting dalam meningkatkan kadar pemilikan rumah. Namun, perubahan demografi, pendapatan isi rumah dan keadaan pasaran memerlukan kerangka dasar yang lebih responsif. Cadangan kami bukan bertujuan mengurangkan sokongan kepada golongan berpendapatan rendah, tetapi untuk memastikan dasar perumahan kekal adil, berkesan dan mampan demi manfaat semua rakyat Malaysia.'

- Pengerusi REHDA Institute, Dato' Jeffrey Ng Tiong Lip



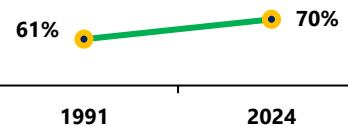
HOUSING FOR ALL

CO-CREATING A NEEDS DRIVEN FRAMEWORK



Peratusan Penduduk Bumiputera

Pada tahun 2024, Bumiputera merangkumi 70% daripada jumlah warganegara Malaysia, meningkat daripada 61% pada tahun 1991.



Perubahan Struktur Tahap Pendapatan Isi Rumah

Sejak tahun 2014, kumpulan terbesar isi rumah di Malaysia (31%) melaporkan pendapatan kasar bulanan isi rumah antara RM3,000 hingga RM4,999. (2024: 21%)



Isi Rumah Berpendapatan RM13,000 dan Ke Atas

Bilangan isi rumah yang berpendapatan RM13,000 sebulan dan ke atas meningkat hampir tiga kali ganda daripada 514,000 pada tahun 2014 kepada 1,535,700 pada tahun 2024.

