RUMAH KOS RENDAH :

PERRMINTAAN MELEBIHI PENAWARRAN

SERTA CARA MENGATASINYA

KAJIAN KES : MAJLIS PERBANDARAN JOHOR BAHRU

Oleh

AZMI BIN DAUD

Jabatan Perancangan Bandar dan Wilayah

Kajian Senibina Perancangan dan Ukur

Institut Teknologi MARA

Shah Alam

April 1994

PENGHARGAAN

Terlebih dahulu, penulis ingin memanjatkan rasa syukur kehadrat Ilahi kerana dengan limpah kurnianya maka dapatlah penulis menyiapkan Laporan Kajian Akhir ini.

Penulis juga ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada Encik Hanafi Ismail kerana telah banyak memberi tunjuk ajar serta panduan di dalam menjayakan laporan kajian akhir ini. Selain itu, penulis juga ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada pihak-pihak yang terlibat di dalan menjayakan laporan kajian akhir ini terutamanya Encik Za'nal Misran, PegawaI Perancang Bandar, Majlis Perbandaran Johor Bahru dan Cik Raziah Ahmad, Juruteknik Kanan di Pejabat SUK Cawangan Perumahan Negeri Johor.

Tidak lupa juga, penulis ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada keluarga dan rakan-rakan kerana telah banyak membantu serta memberi galakan kepada penulis di dalam menjayakan Laporan Kajian Akhir ini. Sekian, Terima Kasih.

ABSTRAK

Keperluan terhadap sektor perumahan terutamanya rumah kos rendah semakin meningkat dewasa ini, di mana hampir di semua bandar-bandar utama di Malaysia mengalami masalah kekurangan bekalan rumah kos rendah. Berbagai-bagai pihak samada pihak kerajaan ataupun sektor swasta telah berusaha untuk mengatasi masalah ini tetapi masalah kekurangan rumah kos rendah ini tetap berlaku. Ini adalah kerana kebanyakan program-program pembangunan rumah kos rendah tidak mencapai matlamatnya disebabkan berbagai-bagai masalah. Contohnya tidak sampai 40 peratus daripada rumah kos rendah yang dirancangkan dalam Rancangan Malaysia Keenam dan Program Khas Perumahan Kos Rendah yang berjaya disiapkan. Pihak kerajaan, melalui kerajaan negeri telah menetapkan polisi bahawa dalam setiap skim-skim perumahan yang dibangunkan mestilah mempunyai sekurang-kurangnya 40 peratus rumah kos rendah namun begitu, masalah kekurangan rumah kos rendah ini tetap berlaku. Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan kekurangan rumah kos rendah ini antaranya ialah kurangnya penglibatan pemaju swasta, faktor pertumbuhan penduduk yang pesat dan juga masalah keluasan tanah yang terhad serta harganya yang tinggi. Dari segi kemampuan penduduk pula, tidak semua penduduk mampu membeli rumah kos rendah yang ditawarkan di pasaran kerana pendapatan yang rendah. Untuk mengatasi masalah ini, beberapa cadangan berbentuk garispanduan telah dibentuk.

Penghargaan	i
Abstrak	ii
Senarai Jadual	iii
Senarai Rajah	iv
Senarai Singkat Kata	v
Senarai Lampiran	vi

KANDUNGAN

BAB 1	PENGENALAN	muka surat
1.1	Pendahuluan	1
1.2	Kenyataan Masalah	3
1.3	Kepentingan Kajian	4
1.4	Matlamat dan Objektif	4
1.5	Skop Kajian	5
1.6	Kaedah Kajian	7
BAB 2	KAJIAN ILMIAH	
2.1	Pendahuluan	12
2.2	Jabatan Perumahan Negara	13
2.3	Senario Perumahan di Malaysia	14
2.4	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan	20
2.5	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penawaran Perumahan	24
2.6	Perumahan Untuk Golongan Berpendapatan Rendah	26
2.7	Kos Pembangunan Perumahan	33

BAB 3	**KAWASAN KAJIAN**	
3.1	Pendahuluan	35
3.2	Perumahan di Kawasan Kajian	39
3.3	Asas Sosio-ekonomi	43
BAB 4	**ANALISIS**	
4.1	Pendahuluan	46
4.2	Keadaan Perumahan Semasa	47
4.3	Kawasan Setinggan	49
4.4	Skim-skim Perumahan	53
4.5	Pembangunan Rumah Kos Rendah	57
4.6	Keperluan Perumahan	69
4.7	Syarat-syarat Kelayakan Memohon Rumah Kos Rendah	73
4.8	Kemampuan Memiliki Rumah	76
4.9	Faktor-faktor Yang Menyebabkan Kekurangan Rumah Kos Rendah	76
BAB 5	**CADANGAN DAN RUMUSAN**	
5.1	Pendahuluan	82
5.2	Menggalakkan Penglibatan Pemaju Swasta	82
5.3	Membuka Kawasan Perumahan Baru	84
5.4	Perumahan di Kawasan Kilang	85
5.5	Peruntukan dan Pembiayaan Dari Segi Kewangan	86
5.6	Melonggarkan Piawaian Perancangan	88
5.7	Mengubah Polisi Sedia Ada	90
5.8	Mengujudkan Rumah Sewabeli	91