

Bukan sekadar longgarkan syarat pinjaman

Isu pemilikan rumah



Mohd Kauthar Rozmal

Perunding kewangan dan penasihat pelaburan, Ezaz Wealth Management Sdn Bhd

Memiliki rumah adalah impian hampir setiap individu. Namun, keadaan hari ini tidak membenarkan semua orang memiliki rumah, kebanyakan rumah yang dibina oleh pemaju adalah di luar kemampuan pengguna.

Mengikut piawai bank dunia, harga rumah mampu milik bersamaan tiga kali gaji tahunan. Jadi, mari kita lihat apakah rumah di Malaysia jatuh di bawah kategori mampu milik? Berdasarkan data gaji pada 2016, penengah pendapatan isi rumah adalah RM5,228 sebulan bersamaan RM188,208 setahun. Manakala purata harga rumah adalah RM387,258.

Jelas di sini menunjukkan bahawa berlakunya ketidaksepadanan antara bekalan dan permintaan dalam pasaran hartanah. Akhirnya perkara ini menyebabkan lambakan hartanah tidak terjual di seluruh negara sehingga mencecah 40,916 unit kediaman bernilai RM27.39 bilion.

Dalam menyelesaikan isu pemilikan rumah, kerajaan mencadangkan beberapa inisiatif seperti melonggarkan syarat pinjaman serta membenarkan mereka yang disenarai hitam kerana tunggakan Perbadanan Tabung Pendidikan Tinggi Nasional (PTPTN) mendapat pinjaman perumahan pertama. Adakah dengan ini isu pemilikan rumah akan selesai?

Apakah benar syarat dikenakan oleh bank terlalu ketat? Menurut data daripada Bank Negara Malaysia, pada 2017, kadar penolakan pinjaman rumah

berada pada kadar 23.1 peratus bermakna daripada 100 orang pemohon hanya 23 permohonan ditolak.

Jika permohonan pinjaman perumahan ditolak oleh bank, ia bukanlah kerana syarat yang

terlalu ketat, ia kerana pemohon sendiri tidak mampu untuk membayar bayaran bulanan pinjaman. Pinjaman perumahan adalah punca ketiga tertinggi bagi kes kebangkrutan dari 2014 hingga 2018 dengan jumlah 13,400 orang.

Tiada gunanya jika pinjaman diluluskan tetapi rumah terbabit akan dilelong di kemudian hari.

Sudah lupakah kita apa yang berlaku pada 2008 di mana punca krisis ekonomi adalah kerana pinjaman subprime. Pinjaman subprime adalah pinjaman yang diberikan kepada mereka yang mempunyai skor kredit yang rendah tetapi dengan kadar faedah yang lebih tinggi. Akhirnya majoriti peminjam subprime gagal membayar pinjaman mereka.

Bagi isu PTPTN pula, kita perlu lihat kepada permasalahan sebenar. Jika mereka culas membayar hutang PTPTN sekitar RM200 - RM300 sebulan, adakah

kerajaan yakin mereka mampu membayar pinjaman perumahan sekitar RM1,500 bagi rumah berharga RM300,000?

Malah masalah yang lain pula akan timbul yang mana mereka ini berasakan tiada keperluan untuk mereka membayar PTPTN. Untuk apa mereka perlu membayar PTPTN sedangkan mereka boleh sahaja membeli rumah atau ke luar negara walaupun disenarai hitam.

Akhirnya kütipan semula PTPTN semakin rendah dan kerajaan terpaksa mengeluarkan wang tambahan bagi membayar sukuk yang dipinjam PTPTN.

Tidak mustahil sampai satu tahap yang mana kerajaan tidak mampu lagi menyediakan pinjaman PTPTN kepada golongan muda pada masa akan datang.

Pendapat saya, kerajaan perlu mengkaji dengan lebih mendalam jika kerajaan benar-benar ingin menyelesaikan masalah pemilikan rumah.

Masalah ini perlu dilihat daripada dua sisi, sisi bekalan dan sisi permintaan. Setakat ini, kebanyakan inisiatif yang diumumkan hanya datang darip sisi permintaan seperti melonggarkan syarat pinjaman.

Kerajaan juga perlu melihat dari sisi bekalan. Jika rata-rata harga rumah yang dijual adalah mampu milik, sudah pasti tidak berlaku lambakan hartanah tidak terjual. Dan kita juga perlu faham bahawa bukan semua orang perlu memiliki rumah. Satu solusi tidak akan menyelesaikan semua masalah.

Bagi golongan berpendapatan rendah, mungkin mereka tidak perlu memiliki rumah, tetapi apa yang diperlukan adalah tempat tinggal yang selesa dengan kadar sewaan yang rendah.

Wujudkan lebih banyak perumahan sosial seperti Projek Perumahan Rakyat (PPR) atau galakkan penyewaan, pada masa sama, akta sewaan perlu diperkuatkan.



Jika permohonan pinjaman perumahan ditolak oleh bank, ia bukanlah kerana syarat yang terlalu ketat, ia kerana pemohon sendiri tidak mampu untuk membayar bayaran bulanan pinjaman”