

Miliki satu rumah atau banyak?

 www.utusan.com.my/rencana/utama/miliki-satu-rumah-atau-banyak-1.536628

Mona Isa

DEWASA ini masyarakat kerap disogokkan dengan cerita kejayaan beberapa individu kaya dengan memiliki banyak rumah. Maka ramailah ingin menjadi jutawan segera melalui pelaburan harta kediaman ini.

Betapa gah bunyinya jika seseorang itu memiliki 10 buah rumah berbanding seorang yang hanya memiliki sebuah rumah. Lagilah 'cemburu' jika anda merasakan nilai rumah tersebut telah meningkat beberapa kali ganda beberapa tahun kemudian.

Pelabur melihat hartanah sebagai barang dagangan dan berspekulasi terhadap pembelian bagi mendapat keuntungan atau mereka juga ialah pemilik aset yang meningkatkan nilai dan kualiti harta mengikut masa.

Apabila seseorang itu telah bersedia hendak membeli rumah sama ada untuk menduduki atau pelaburan, maka mereka dianggap telah memahami keperluan cukai-cukai berkaitan hartanah, asas pengurusan kewangan dan pelaburan hartanah selain tanggungjawab sosial dan kemasyarakatan.

Selain itu, kebanyakan pembeli membuat pinjaman bank telah memenuhi kelayakan untuk meminjam sejumlah wang daripada pihak bank selain bebas CCRIS dan CTOS.

Umum mengetahui modal awalan membeli rumah ialah 10 peratus daripada harga pembelian ditambah lima peratus kos-kos tambahan seperti yuran guaman jual beli dan pinjaman selain caj penilaian jika rumah dibeli di pasaran sub-sale. Maka baki harga pembelian rumah pertama sebanyak 90 peratus kebanyakan dibayar melalui pinjaman bank.

Bagi pinjaman rumah kedua dan ketiga pula pinjaman maksimum diberi pihak bank ialah 60 hingga 70 peratus daripada harga rumah. Ada pula yang berkongsi rahsia secara terbuka dengan tidak perlu pening kepala kerana boleh mark-up harga dan teknik untuk tidak perlu keluar modal 10 peratus ini.

Bagi mereka yang tak tahu memang indah membayangkannya, tetapi pernahkah anda mendengar bidalan berbunyi seperti nothing is free in this world? Ya, jika anda berjaya mark-up harga, hatta berjaya membuat pinjaman 100 peratus sekalipun, ini bermaksud anda akan membayar ansuran bulanan lebih tinggi setiap bulan sepanjang tempoh pinjaman dibuat. Tempoh pinjaman perumahan bukanlah pendek; maksimum 35 tahun. Adakah anda benar-benar faham dan bersedia? Teorinya mudah sahaja, jika anda pinjam bank kurang, maka bayar pun kurang. Pinjam lebih, maka bayar pun lebih.

Apabila seseorang membeli rumah, maka sejumlah wang akan diperuntukkan bagi perbelanjaan hartanah (outgoings) seperti bayaran cukai pintu, cukai tanah, insurans kebakaran dan isi rumah, masa menguruskan harta, pembaikan dan penyelenggaraan, bayaran penyelenggaraan setiap bulan yang anda wajib tanggung jika memiliki rumah. Jika duduk di rumah berstrata; pastikan anda bersedia membayar wang penyelenggaraan setiap bulan selain daripada bayaran ansuran di bank.

Adalah biasa bagi rumah pangsa kos rendah, bayaran penyelenggaraannya di antara RM40 hingga RM50 sebulan manakala kos sederhana di antara RM120 hingga RM200 sebulan. Bak kata lain semakin banyak fasiliti disediakan semakin mahal bayaran caj perkhidmatan dikenakan setiap bulan, semakin sedikit jumlah rumah semakin tinggi bayaran senggaraan bulannya.

Itu belum masuk bayaran cukai pintu dua kali setahun perlu dibayar di Majlis Kerajaan Tempatan dan cukai tanah yang perlu dibayar di Pejabat Tanah setahun sekali.

Lebih kurang 20 peratus daripada sewa kasar diperuntukkan untuk perbelanjaan ini. Contohnya, Aminah

mempunyai sebuah rumah pangsa kos sederhana yang dibelinya pada 2009 dengan harga RM150,000. Katakan dia membayar ansuran bank sebanyak RM850 sebulan, cukai pintu dua kali setahun ($RM370 \times 2 = RM740$ setahun), cukai tanah setahun RM120, insurans kebakaran RM80 setahun. Itu tak termasuk kos pembaikan dan penggantian akibat kerosakan luar jangka.

Kegagalan menjelaskan salah satu pembayaran di atas menyebabkan Aminah berisiko untuk disenaraihitam oleh pihak bank, rumah dilelong, rumah disita dan dimasukkan ke dalam daftar bagi menghalang transaksi penjualan rumah. Jika Aminah ingin menjual rumah, dia perlu memastikan tiada tunggakan bayaran yang disebutkan ini termasuklah bayaran utiliti seperti air, elektrik dan penyelenggaraan kumbahan IWK. Ini belum lagi masuk bab cukai keuntungan harta tanah (CKHT) yang dikenakan jika Aminah membeli kurang daripada lima tahun. Cukainya tinggi. Namun demikian, Aminah boleh memohon pelepasan CKHT sekali seumur hidup.

Pemahaman yang seterusnya ialah matlamat pembelian hartanah boleh dikategorikan kepada tiga - kepuasan, pendapatan dan keuntungan. Seseorang yang membeli rumah untuk diduduki maka tidaklah boleh dianggap sebagai rugi kerana bayaran dibuatnya setiap bulan adalah timbal balas kepada kepuasan peribadi seperti privasi dan ketenangan tanpa perlu berkongsi rumah dengan keluarga atau menyewa. Ada yang membeli bertujuan menjana pendapatan melalui penyewaan dan menyimpannya sebagai aset untuk masa akan datang.

Apapun matlamat pembelian; seseorang itu tetap terikat dengan komitmen atau liabiliti kewangan jangka panjang melainkan hartanah itu menjana pendapatan. Jika disewa pula, risiko void (kosong), kerosakan rumah dan penyewa culas perlu diambil kira kerana semua ini melibatkan sejumlah wang persediaan kecemasan. Risiko lain seperti kehilangan pekerjaan akibat sakit atau kematian.

Jika beli rumah untuk mendapat keuntungan, anda perlu bersedia menunggu satu tempoh masa bagi memastikan anda memperoleh harga jualan yang baik. Permintaan terhadap rumah sewa di sesuatu kawasan pula dipengaruhi oleh banyak faktor. Boleh jadi tinggi boleh jadi berlaku penurunan mengikut masa.

Semakin banyak rumah dimiliki, kian bertambah tinggi komitmen kewangan dan risiko. Jika celik dalam pengurusan kewangan selain sanggup mengambil risiko, maka tidak salah mencuba nasib untuk menjadi pelabur hartanah berjaya. Memiliki satu rumah tidaklah salah. Memiliki banyak rumah juga tidaklah salah. Yang salah adalah apabila anda terikut-ikut apa yang orang lain buat sedangkan anda sendiri tidak pasti apakah matlamat membeli menyebabkan anda mengundang masalah kewangan yang besar. Itu yang salah.