

Menurut Pengarah Jabatan Pemantauan dan Pengawasan Kewangan BNM, Qaiser Iskandar Anwarudin, ketidakmampuan rakyat Malaysia untuk memiliki rumah berasaskan nilai harga semasa adalah sangat serius (tinggi) berdasarkan piawaian standard antarabangsa. Tambah beliau, piawaian standard antarabangsa itu dikemukakan Demographia dan diperakui Bank Dunia, Pertubuhan Bangsa-bangsa Bersatu dan Universiti Harvard, Amerika Syarikat.

Menurutnya, kebanyakan rakyat Malaysia tidak mampu untuk membeli rumah yang baru dilancarkan kerana harga purata hartanah tersebut bernilai RM417 262 berbanding dengan harga maksimum rumah mampu dimiliki mereka, iaitu dengan nilai RM282 ribu.

“Tahap ketidakmampuan rakyat Malaysia untuk memiliki rumah masih menjadi faktor penghalang utama kepada mereka untuk memiliki rumah sendiri. Sebuah rumah dianggap mampu milik sekiranya harga yang ditawarkan tidak melebihi tiga kali ganda pendapatan tahunan isi rumah. Mengikut faktor kemampuan rakyat berdasarkan kaedah *median multiple*, harga rumah di Malaysia pada tahun 2016 berada pada kadar 4.4 berbanding dengan 3.9 pada tahun 2012, bermakna kadar ketidakmampuan rakyat membeli rumah sendiri semakin meningkat,” katanya pada sesi taklimat penerangan bersama-sama media yang mengupas tajuk “*Household Indebtedness*” di Sasana Kijang, Kuala Lumpur.

Senario yang berlaku diburukkan lagi apabila hutang isi rumah rakyat Malaysia kini berada pada tahap 82.2 peratus daripada kadar pertumbuhan Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) yang merupakan antara yang tertinggi di rantau Asia. Dalam hal ini, pinjaman perumahan masih kekal sebagai penggerak penting bagi pertumbuhan kredit untuk kekal menyokong inisiatif pemilikan rumah dalam kalangan rakyat Malaysia.

Rumah Mampu Milik: Cabaran dan Harapan

MESKIPUN Bank Negara Malaysia (BNM) telah meluluskan sejumlah RM180 juta daripada Dana Rumah Mampu Milik RM1 bilion sehingga September 2019, yang antara lainnya bertujuan untuk membantu golongan isi rumah berpendapatan rendah (B40), namun hingga kini masih ada keluhan yang kedengaran dalam kalangan rakyat di negara ini berhubung ketidakmampuan memiliki rumah sendiri.

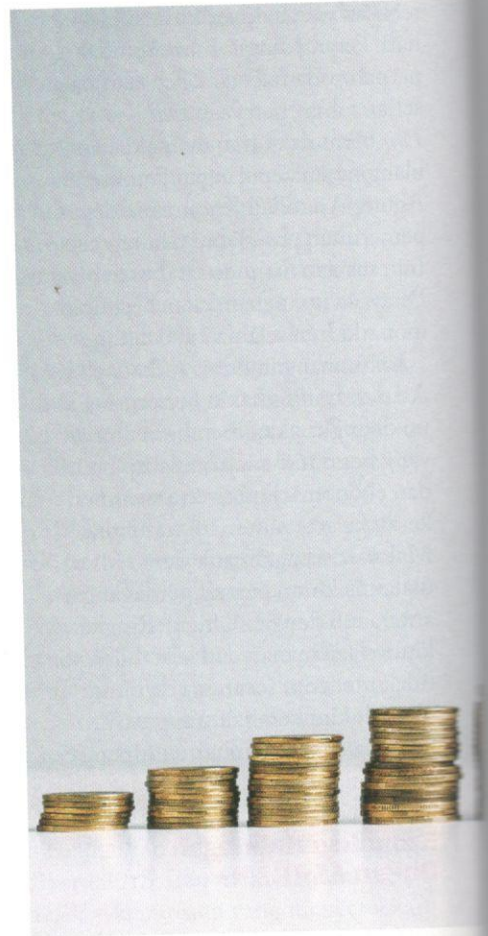
Berdasarkan statistik kelulusan terkini pinjaman perumahan dari Januari hingga Ogos 2019, sebanyak 260 ribu orang peminjam mendapat manfaat daripada keseluruhan nilai pinjaman yang ditawarkan oleh bank dengan nilai RM113 bilion. Daripada jumlah itu, sebanyak 127 ribu atau pecahan sebanyak 49 peratus membabitkan akaun baharu pinjaman perumahan dengan 88 ribu akaun atau pecahan sebanyak 69 peratus membabitkan nilai perumahan berharga kurang daripada RM500 ribu.

Melihat ketidakmampuan rakyat Malaysia memiliki rumah sendiri – atas faktor harga rumah yang terlalu tinggi, maka kerajaan pada Disember lalu mengumumkan akan membina

satu juta unit rumah mampu milik untuk tempoh 10 tahun akan datang. Usaha ini dijangka akan dapat membantu rakyat di negara ini untuk memiliki rumah sendiri.

Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), Zuraida Kamaruddin menjelaskan bahawa sebagai permulaan, pihaknya akan membina 100 buah unit kediaman pada setiap tahun.

“Kita akan mula membina kediaman tersebut bermula pada tahun ini dan usaha ini adalah sebahagian daripada usaha kerajaan dalam membantu rakyat terutama golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah sendiri. Semua projek perumahan di bawah Syarikat Perumahan Negara Berhad





(SPNB) ini akan diselaraskan KPKT,” katanya dalam sidang media selepas merasmikan Ekspo Hartanah Pulau Pinang pada Januari lalu.

Berdasarkan perancangan KPKT, kesemua unit rumah tersebut akan merangkumi semua kategori rumah mampu milik termasuk bagi kumpulan B40 agar mereka juga mampu memiliki rumah yang sesuai untuk didiami kelak. Begitu pun, lokasi dan unit rumah yang akan dibina di setiap negeri akan ditentukan dalam masa yang terdekat. KPKT turut mengadakan perbincangan dengan beberapa buah institusi kewangan dalam usaha untuk menawarkan inisiatif bagi memudahkan golongan B40 memiliki rumah, antaranya skim sewa dan beli serta skim bank.

Dalam usaha menggalakkan lebih ramai rakyat di negara ini mampu memiliki rumah sendiri, rakyat turut ditawarkan membeli kediaman mampu milik melalui skim pembiayaan pemilikan perumahan yang dikenali “Sewa untuk Memiliki” (*rent to own*) yang telah dilancarkan pada September 2019. Menerusi skim itu, rakyat boleh membeli rumah secara sewaan sebelum pembiayaan tersebut berpindah kepada urusan perbankan.

Sementara itu, pada Ogos 2019, Menteri Kewangan, Lim Guan Eng mengumumkan bahawa Kerajaan Persekutuan bakal mempertimbangkan kelonggaran syarat pinjaman perumahan bagi membolehkan rakyat memiliki rumah sendiri. Langkah tersebut dijangka akan membolehkan pembeli menikmati kadar faedah pinjaman yang istimewa berbanding dengan syarat yang dikenakan sebelum ini.

“Kita longgarkan syarat supaya dapat memudahkan cara bukan sahaja pembelian rumah melebihi RM100 ribu sehingga RM300 ribu, tetapi juga untuk membolehkan lebih ramai dapat menikmati kadar faedah istimewa, iaitu 3.5 peratus setahun. Pada masa yang sama kita juga akan melanjutkan tempoh pinjaman daripada 30 tahun kepada 40 tahun supaya dapat mengurangkan bayaran ansuran bulanan sebanyak 20 peratus. Kelonggaran ini diberikan oleh BNM supaya dapat membantu meringankan beban mereka yang mahu membeli rumah selain dapat menggalakkan rakyat memiliki rumah sendiri,” ujar Guan Eng.

Menerusi Belanjawan 2020, kerajaan turut merangka perancangan yang tepat dan terperinci dalam usaha menyelesaikan masalah pemilikan rumah untuk rakyat sejajar dengan Wawasan Kemakmuran Bersama (WKB) 2030 yang dilaksanakan oleh kerajaan. Oleh itu, beberapa berita gembira yang dibentangkan kerajaan dalam

Belanjawan 2020 bagi membantu rakyat memiliki rumah termasuklah pembiayaan RM10 bilion yang akan disediakan institusi kewangan dengan sokongan kerajaan, iaitu melalui penyediaan jaminan sebanyak 30 peratus atau RM3 bilion menerusi program Pembiayaan Sewa untuk Memiliki. Menerusi program berkenaan, kerajaan turut memberikan pengecualian duti setem sepenuhnya terhadap instrumen pindah milik antara pemaju, institusi kewangan dan pembeli.

Selain itu, sebanyak RM100 juta turut disediakan untuk membaik pulih rumah berstrata kos rendah dan sederhana dengan memfokuskan usaha membaik pulih lif, pendawaian elektrik, paip pembetulan dan bumbung. Sebanyak RM15 juta pula diperuntukkan bagi inisiatif Bandar Selamat dengan kerjasama pihak berkuasa tempatan (PBT) untuk menyediakan lampu jalan, kawasan parkir motosikal dengan ciri keselamatan dan pagar antipanjat serta program keselamatan lain.

Sementara itu, bagi Skim Perumahan Belia, Kerajaan Persekutuan juga menawarkan jaminan pinjaman sebanyak 10 peratus melalui Cagamas, yang membolehkan peminjam mendapat pembiayaan penuh dengan bantuan ansuran bulanan sebanyak RM200 sebulan, untuk tempoh dua tahun pertama dan terhad untuk 10 ribu unit rumah yang bermula pada 1 Januari 2020 hingga 31 Disember 2021.

Kerajaan ternyata menyediakan banyak kemudahan pinjaman kepada rakyat di negara ini, khususnya untuk memiliki rumah sendiri. Dalam tempoh 10 tahun akan datang, ketika negara bergerak bersama-sama untuk mencapai WKB 2030, masalah pemilikan rumah mampu milik diharapkan dapat dikurangkan lebih-lebih lagi dengan adanya satu juta rumah mampu milik yang dinantikan oleh rakyat Malaysia. □