

Syarat ketat bank sukarkan rakyat beli kediaman

Berita Harian · 9 Sep 2022

Kuala Lumpur: Ketidakmampuan sebahagian rakyat Malaysia untuk membeli rumah adalah disebabkan ketiadaan kenaikan gaji serta alternatif lain bagi memiliki kediaman melainkan menerusi pinjaman bank.



Penganalisis ekonomi Putra Business School (PBS), Prof Madya Dr Ahmed Razman Abdul Latiff, berkata syarat bank adalah ketat kerana tidak mahu mengalami kerugian sekiranya pinjaman diberikan kepada peminjam yang tidak layak.

Pada masa sama, katanya kos pinjaman bank adalah sangat mahal yang mana jika sesebuah rumah berharga RM300,000, peminjam terpaksa membayar sehingga RM700,000 sepanjang tempoh pinjaman.

“Oleh itu, penyelesaian yang paling mudah ialah kerajaan memperkenalkan dan menyokong alternatif pemilikan rumah tanpa melalui pinjaman bank seperti skim Sewauntukmilik (RTO), konsep musharakah mutanaqisah atau konsep perumahan majlis yang diamalkan di kebanyakan negara Eropah,” katanya kepada BH, semalam.

Beliau diminta mengulas kajian Sentimen Pengguna oleh Propertyguru Malaysia pada separuh kedua 2022 yang mendapati bakal pembeli rumah berdepan masalah kemampuan dalam usaha pemilikan rumah dengan 51 peratus responden menyedari tidak layak memohon skim perumahan mampu milik kerajaan.

Malah, kajian itu menunjukkan bahawa mereka tidak mampu membeli hartanah tanpa bantuan kewangan.

Penyelesaian strategik

Berkongsi pendapat sama, penganalisis ekonomi Universiti Kuala Lumpur (UNIKL) Business School, Prof Madya Dr Aimi Zulhazmi Abdul Rashid, berkata sampai masanya negara memerlukan penyelesaian yang lebih strategik untuk mengatasi isu membabitkan kemampuan membeli rumah rakyat.

Beliau berkata, meskipun kerajaan melaksanakan pelbagai inisiatif termasuk Program Perumahan Rakyat Termiskin (PPRT) dan rumah mampu milik, masih banyak yang boleh dilaksanakan, termasuk memperluaskan skim RTO.

Katanya, isu kemampuan memiliki kediaman bukan perkara baharu, sebaliknya terus meruncing terutama ketika harga terus meningkat akibat cabaran ekonomi yang menyebabkan kenaikan bahan binaan seperti harga besi dan simen.

“Negara kita memerlukan penyelesaian lebih holistik bagi memastikan isu pemilikan kediaman untuk rakyat tidak terus berlarutan.

“Kerajaan perlu melihat bagaimana boleh bantu terutama akibat cabaran semasa membabitkan kenaikan harga rumah yang telah menjejaskan kuasa beli rakyat.

“Kuasa beli rakyat tidak hanya merangkumi kemampuan mereka untuk memiliki rumah, malah tekanan kadar inflasi untuk semua jenis barangan membuatkan rakyat mempertimbang untuk mendapatkan barangan bernilai tinggi seperti rumah,” katanya. Aimi Zulhazmi juga berkata, kenaikan Kadar Dasar Semalaman (OPR) sebanyak dua kali sebelum ini dijangka akan terus memberi tekanan kepada permintaan kediaman.

Katanya, perubahan demografik dan sosioekonomi rakyat dilihat turut menyebabkan pinjaman bank secara konvensional tidak lagi sesuai dan perlu diperbaiki.

“Ada bank yang menawarkan pinjaman atau pembiayaan perumahan kepada mereka yang bekerja dalam ekonomi gig yang tidak mempunyai penyata gaji dan pendapatan bulanan tetap.

“Mungkin ada bank tidak mahu mengambil risiko tinggi daripada golongan ini. Saya melihat ada bank yang berani mengeksploitasi segmen pasaran gig ini dengan penawaran yang berlainan daripada kebiasaannya.

“Saya berpendapat, lima bank digital yang diluluskan Bank Negara Malaysia (BNM) baru-baru ini mungkin boleh tampil dengan penawaran pembiayaan lebih baik,” katanya.